

1. OBČINA JESENICE, Cesta železarjev 6, 4270 Jesenice, ki jo zastopa župan mag. Peter Bohinec, davčna številka 39795888, matična številka 5874335000, **v nadaljevanju: lastnik,**

in

2. _____, davčna številka _____, matična številka _____, **v nadaljevanju: najemnik,**

_____ sta se dogovorila in sklenila naslednjo

POGODBO O NAJEMU KURIRSKEGA DOMA

1. člen

Pogodbeni stranki uvodoma ugotavljata:

- da je Občina Jesenice zemljiškoknjižni lastnik poslovne stavbe Kurirski dom v Javorniškem Rovtu, zgrajene na zemljišču s parc. št. 427/2, k.o. Javorniški Rovt;
- da je najemnik oddal ponudbo za najem dne, na podlagi javnega zbiranje ponudb za oddajo nepremičnega premoženja v najem – Kurirski dom;
- da je bil najemnik izbrani ponudnik v postopku javnega zbiranje ponudb za oddajo nepremičnega premoženja v najem – Kurirski dom št. 478-29/2026 z dne _____.

2. člen

S to pogodbo lastnik odda, najemnik pa prevzame v posest in uporabo, po načelu »videno-oddano«, poslovni objekt Kurirski dom v Javorniškem Rovtu z opremo (v nadaljevanju: objekt in opremo).

Objekt obsega:

- KLET (shramba, sanitarije, pralnica) v izmeri 36,91 m²
- PRITLIČJE (dnevni prostor, kuhinjska niša z jedilnim kotom) v izmeri 47,05 m²
- MANSARDA (3 sobe: štiriposteljna in dve dvoposteljni) v izmeri 35,15 m²

Zemljišče, na katerem stoji objekt, leži na parc. št. 427/2 k.o. 2177 – Javorniški Rovt in meri 1.302 m².

Pripadajoča oprema je razvidna iz priloženega seznama opreme, ki je priloga k tej pogodbi.

Za neoviran dostop (hojo in vožnjo) do Kurirskega doma je sklenjena pogodba o služnosti med Skladom kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije, Slovenskimi državnimi gozdovi d.o.o. in Občino Jesenice, št. 47821-6786/2016 z dne 4.10.2017.

Parkirišče je urejeno ob Planinskem domu Pristava, na zemljišču ob objektu pa je dovoljeno parkirati zgolj za potrebe dostave in vzdrževalnih del.

3. člen

Najemnik za najem objekta plačuje mesečno najemnino. Najemnina znaša _____ EUR. Plačuje se mesečno vnaprej in mora biti plačana v roku 8 dni od izstavitve računa. Pravočasno plačilo najemnine je bistvena sestavina pogodbe.

Višina najemnine, ki je določena ob podpisu te najemne pogodbe, se letno usklajuje z indeksom cen življenjskih potrebščin v Republiki Sloveniji.

V primeru zamude s plačilom najemnine je najemnik dolžan plačati tudi zakonite zamudne obresti od vsakokratnega zapadlega in neplačanega obroka, od dneva zapadlosti do dne plačila. Neplačevanje najemnine predstavlja hujšo kršitev te pogodbe.

4. člen

Najemnik je dolžan pred sklenitvijo najemne pogodbe plačati varščino v višini 5.000,00 EUR na transakcijski račun lastnika, št. IBAN SI56 0124 1010 0007 593.

Lastnik je dolžan vrniti varščino, če najemnik po zaključenem najemu do lastnika nima neporavnanih obveznosti ter vrne objekt in opremo v stanju, kot ga je prevzel. Pri tem pa se upošteva normalna raba in vlaganja, ki so nastala v soglasju z lastnikom. Kot normalna raba šteje običajna raba stvari, ki s seboj prinese obrabo in staranje opreme ter objekta. Če je najemnik odgovoren za nastalo škodo na objektu in opremi in je ni popravil, potem ima lastnik pravico zadržati varščino, ki je bila vplačana ravno s tem namenom.

5. člen

Najemnik se zavezuje plačevati tudi vse obratovalne stroške (elektrika, komunalne storitve, internetne storitve, NUSZ, redno vzdrževanje opreme in tekoče vzdrževanje stavbe – manjša popravila, ipd in tekoče vzdrževanje okolice in dovozne ceste (npr. košnja trave, odstranjevanje listja, obrezovanje grmovja, odstranjevanje snega ipd). Najemnik je dolžan plačati obratovalne stroške neposredno distributerjem na podlagi njihovih izstavljenih računov.

Najemnika bremenijo stroški rednega vzdrževanja objekta, tj. stroški manjših popravil, ki ne posegajo bistveno v samo substanco objekta, kot so beljenje, pleskanje, manjša tekoča popravila na instalacijah, ipd. Stroški rednega vzdrževanja bodo vnaprej dogovorjeni in usklajeni med pogodbenima strankama.

Stroški rednega vzdrževanja in obratovanja se ne všttevajo v najemnino.

Pogodbeni stranki sta tudi sporazumni, da je najemnik dolžan plačevati davščine, ki so vezane na nepremičnine, in sicer glede na površino objekta, ki ga ima v najemu (tudi nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča).

Najemnik se zaveže, da bo skrbel za primeren izgled okolice objekta v skladu z njeno rabo in namenom.

6. člen

Najemnik sprejema v drugem členu navedeni objekt v najem in se zavezuje, da bo v času, za katerega se sklepa ta pogodba, z objektom in opremo ravnal kot dober gospodar in ga bo v skladu s predpisi uporabljal samo v namene, določene s to pogodbo.

Pogodbeni stranki sta sporazumni, da bo najemnik uporabljal objekt, katerega najem je predmet te pogodbe, izključno za opravljanje turistične dejavnosti, v skladu z uporabnim dovoljenjem in veljavnimi predpisi s tega področja. Kakršnakoli drugačna raba, brez vnaprej danega soglasja lastnika, ni dopustna in predstavlja hujšo kršitev pogodbenih obveznosti.

7. člen

Pogodba je sklenjena za obdobje 5 (petih) let. Pogodba prične veljati z dnem podpisa obeh pogodbenih strank, uporabljati pa se prične z dnem plačila najemnine in varščine. Primopredajni zapisnik, ki je sestavni del te pogodbe, se opravi po plačilu varščine in najemnine za prvi mesec. Z dnem pričetka uporabe nastopi tudi obveznost plačila vseh stroškov.

Po izteku roka je mogoče pogodbo podaljšati s pisnim aneksom, in sicer v isti obliki kot je ta pogodba. Aneks mora biti sklenjen najkasneje 1 (en) mesec pred iztekom časa, za katerega se sklepa ta pogodba.

O nameravanem podaljšanju sta stranki dolžni druga drugo pisno obvestiti najmanj 4 (štiri) mesece pred iztekom časa, za katerega se sklepa ta pogodba.

8. člen

Pogodbeni stranki sta sporazumni, da je lastnik dolžan skleniti zavarovanje za objekt. Najemnik pa je dolžan na lastne stroške zavarovati svojo dejavnost.

Najemnik je dolžan v roku 8 dni od podpisa objekt registrirati v Register nastanitvenih obratov in o tem obvestiti lastnika.

9. člen

Pogodbeni stranki sklepata to pogodbo tako za uporabo objekta kot tudi za vso opremo.

Pogodbeni stranki bosta ob izročitvi objekta in opreme, navedene v 2. členu pogodbe v najem, zapisniško ugotovili stanje. Najemnik se zavezuje, da bo v najem sprejeti objekt in opremo po poteku pogodbenega razmerja izročil lastniku nazaj v posest v stanju, v kakršnem jo je prevzel, z upoštevanjem obrabe ob normalni uporabi.

Lastnik ne odgovarja za morebitne premične stvari in opremo, ki niso v njegovi lasti.

Najemnik odgovarja za morebitno poslabšanje stanja in kvalitete objekta in opreme oziroma za škodo, povzročeno na njej z njegove strani ali s strani njegovih gostov. V tem primeru je dolžan na svoje stroške izvesti vsakršno investicijsko oziroma redno vzdrževalno delo, da se škoda sanira ter vzpostaviti stanje, v kakršnem je najemnik prevzel objekt in opremo, z upoštevanjem obrabe ob normalni uporabi objekta in opreme. V nasprotnem primeru bo to storil lastnik na stroške najemnika. Nespoštovanje tega določila se šteje za hujšo kršitev pogodbenih obveznosti.

10. člen

Investicijsko vzdrževanje poslovne stavbe bremeni lastnika. Najemnik ne sme izvajati nobenih preureditvenih oz. investicijskih del v objektu, brez predhodnega pisnega soglasja lastnika.

Pred izdajo takšnega soglasja je najemnik dolžan lastnika v primernem roku seznaniti z obsegom, naravo in investicijsko dokumentacijo ter predračunsko vrednostjo nameravane investicije. Nespoštovanje tega določila pomeni hujšo kršitev te pogodbe.

Vsaka dodatna investicija, opredeljena po tem členu, brez izpolnjenih pogojev iz prvega odstavka tega člena, je v nasprotju s pogodbo.

11. člen

Lastnik je dolžan zagotoviti najemniku normalno rabo v uporabo danega objekta in opreme in vzdrževati substanco v takšnem stanju, da to omogoča normalno rabo.

Če lastnik sam ali na predlog najemnika ugotovi potrebo po dodatni investiciji v objektu, jo izvede v času, ko je to za opravljanje dejavnosti najemnika najmanj moteče.

12. člen

Lastnik ima pravico občasno, po predhodni najavi, pregledati v uporabo dan objekt in opremo. Če ugotovi pomanjkljivosti, ki predstavljajo kršitve pogodbenih določil, jih je dolžan najemnik po predhodnem pisnem pozivu nemudoma, oziroma v medsebojno določenem roku med lastnikom in najemnikom, odpraviti.

13. člen

Najemnik nima pravice sklepati odplačnih podnajemnih razmerij ali neodplačnih razmerij, ki so podobna podnajemnim, za objekt in opremo, ki je predmet te pogodbe, brez posebnega, vnaprejšnjega soglasja lastnika. Ravnanje v nasprotju s tem določilom se šteje za hujšo kršitev pogodbenih obveznosti.

14. člen

Pred potekom roka pogodbeno razmerje lahko preneha na podlagi sporazuma obeh pogodbenih strank, v primeru hujših kršitev te pogodbe oz. primerih, navedenih v 17. (sedemnajstem) členu te pogodbe in v primerih, kot jih določa Zakon o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih.

15. člen

Če lastnik ugotovi, da najemnik ne spoštuje določil te pogodbe, ga je dolžan pozvati na izpolnitev pogodbenih obveznosti.

Če najemnik, kljub predhodnemu opominu in postavljenem roku za odpravo kršitev, še vedno krši določila te pogodbe oziroma jih ne spoštuje, lahko lastnik odstopi od pogodbe s prvim dnem naslednjega meseca v primeru, če najemnik:

- brez soglasja lastnika spreminja namembnost objekta ali izvaja druge, predhodno neodobrene posege,
- opravlja drugo dejavnost, kot je določena s to pogodbo,
- brez soglasja lastnika prepusti uporabo celotnega ali le posameznega dela objekta in opremo, ki je predmet pogodbe, v najem ali uporabo tretji osebi,
- ne opravlja rednega vzdrževanja objekta in opreme, s čimer povzroči poslabšanje kvalitete le-te,
- lastnik s strani pristojnih organov pregona pridobi informacijo, da najemnik uporablja objekt za namene, ki pomenijo prekršek oz. kaznivo dejanje.

Prav tako lahko najemnik odstopi od te pogodbe s prvim dnevom naslednjega meseca v primeru, če lastnik krši določila dogovora po tej pogodbi, oziroma jih ne spoštuje, zlasti, če s svojim ravnanjem najemniku onemogoča normalno rabo objekta in opreme.

V primerih iz prejšnjih odstavkov tega člena je potrebno odstop sporočiti s priporočenim pismom.

16. člen

Pogodbene stranki lahko odpovesta to pogodbo tudi iz drugih vzrokov, in sicer z odpovednim rokom 1 (enega) meseca, ki prične teči z dnem prejema pisne odpovedi nasprotni stranke. Tudi v primeru odpovedi mora tista pogodbena stranka, ki da odpoved, nasprotni stranki to sporočiti s priporočenim pismom.

17. člen

Najemnik se izrecno obvezuje, da bo v primeru, če bo lastnik odstopil od pogodbe iz razlogov, navedenih v tej pogodbi, ali bo odpovedal to pogodbo, izpraznil predmetni objekt ter ga prostega oseb in stvari izročil v posest lastniku v stanju, v kakršnem jo je prevzel, skupaj z opremo iz 2. člena te pogodbe - v primeru odstopa najkasneje s prvim dnevom naslednjega meseca, po neuspešnem opominu oziroma v primeru odpovedi pa najkasneje z zadnjim dnevom odpovednega roka.

Prav tako se najemnik obvezuje v primeru prenehanja tega pogodbenega razmerja, bodisi sporazumno, zaradi odstopa ali odpovedi, lastniku poravnati vse, do prenehanja pogodbenega razmerja še neporavnane obveznosti iz naslova obratovalnih stroškov, zavarovanja in varovanja.

18. člen

Določbe te pogodbe se lahko spremenijo na podlagi soglasja obeh pogodbenih strank, ki skleneta ustrezen dodatek k tej pogodbi.

Pogodba prične veljati z dnem, ko jo podpišeta obe pogodbeni stranki, ter pogodbo z notarskim zapisom potrdi notar. Stroške notarske potrditve nosi najemnik.

Stranki sta sporazumni, da ta pogodba z notarsko potrditvijo na podlagi četrtega člena Zakona o notariatu (Uradni list RS, št. 2/07 – uradno prečiščeno besedilo, 33/07 – ZSReg-B, 45/08, 91/13, 189/20 – ZFRO, 130/22, 49/23 – ZUS-1C in 102/23 – ZFPPIPP-H) pridobi lastnosti izvršilnega naslova po notarskih predpisih glede vseh dajatvenih, storitvenih in opustitvenih pogodbenih dolžnosti.

19. člen

Vse morebitne medsebojne spore, ki bi utegnili nastati iz tega pogodbenega razmerja in o katerih se stranki ne bosta mogli dogovoriti sporazumno, bo reševalo pristojno sodišče po sedežu lastnika.

20. člen

Pogodba je sklenjena v dveh enakih izvodih, od katerih vsaka pogodbena stranka prejme en izvod.

Številka: 478-29/2026

Datum podpisa:

Lastnik

Občina Jesenice

mag. Peter Bohinec

Župan

Številka:

Datum podpisa:

Najemnik

Zakoniti zastopnik

Žig

Žig

Priloge:

- Seznam opreme
- Požarni red 8 (se predloži izbranemu ponudniku)
- Primopredajni zapisnik (ob primopredaji objekta)
- Registracija v Register nastanitvenih obratov (se priloži po registraciji)
- Potrdilo o plačilu varščine (se priloži po plačilu)

PRILOGA1: SEZNAM OPREME

Številka	Ime osnovnega sredstva oz. drobnega inventarja
002756	Miza pogovorna xt 700/704/720 - v skladišču
005192	Kurirski dom javorniški rovt 22/a kurirski dom - par.š
0030482	Pralni stroj gorenje wei 723 729.386.00 pralni stroj
0030483	Sušilni stroj gorenje de 71 729.318.00 sušilni stroj
0030484	Kuhinjsko pohištvo (omarice, pult, korito, kuh. armatura)
0030485	Indukcijska kuhalna plošča elektrolux
0030486	Hladilnik gorenje ri 4121 aw hladilnik
0030487	Napa stenska obtočna 07pa 4000 napa
0030488	Ravna klop s hrbtnim naslonjalom klop
0030490	Tv sprejemnik philips 55pu62621.12 tv sprejemnik
0030491	Masivna hrastova miza + dve klopi z naslonom
0030492	Svetlobni sistem po objektu svetlobni sistem
0030493	Notranja vrata 70*200 notranja vrata
0030494	Notranja vrata 70*200 notranja vrata
0030495	Notranja vrata 70*200 notranja vrata
0030496	Notranja vrata 70*200 notranja vrata
0030497	Notranja vrata 70*200 notranja vrata
0030498	Notranja vrata 70*200 notranja vrata
0030499	Notranja vrata 70*200 notranja vrata
0030500	Notranja vrata 70*200 notranja vrata
0030501	Notranja vrata 80*200 notranja vrata
0030502	Notranja vrata 80*200 notranja vrata
0030503	Postelja 90x200 cm postelja
0030504	Postelja 90x200 cm postelja
0030505	Postelja 90x200 cm postelja
0030506	Postelja 90x200 cm postelja
0030507	Postelja 90x200 cm postelja
0030508	Postelja 90x200 cm postelja
0030509	Pograd 90x200 cm pograd
0030510	Vzmetnica 90x200 z vzglavnikom, posteljnino, odejo
0030511	Vzmetnica 90x200 z vzglavnikom, posteljnino, odejo
0030512	Vzmetnica 90x200 z vzglavnikom, posteljnino, odejo
0030513	Vzmetnica 90x200 z vzglavnikom, posteljnino, odejo
0030514	Vzmetnica 90x200 z vzglavnikom, posteljnino, odejo
0030515	Vzmetnica 90x200 z vzglavnikom, posteljnino, odejo
0030516	Vzmetnica 90x200 z vzglavnikom, posteljnino, odejo
0030517	Vzmetnica 90x200 z vzglavnikom, posteljnino, odejo
0030518	Kompletno stranišče julija
0030519	Kompletno stranišče julija
0030520	Kompletni pisoar zoom pisarna
0030521	Umivalnik komplet emma unitas
0030522	Umivalnik komplet emma unitas
0030523	Kompletna pršna kad gemma 100x70
0030524	Kompletna pršna kad gemma 100x80
0030525	Enoročna stenska mešalna baterija za prho fresc t40
0030526	Enoročna stenska mešalna baterija za prho fresc t40
0030527	Grelnik sanitarne vode gorenje tgr100sm
0030528	Tlačni grelnik tople sanitarne vode gorenje gt15u

0030529	Radiator kopalniški bial earth 600
0030530	Radiator kopalniški bial earth 600
0030531	Radiator kopalniški bial earth 600
0030532	Električni stenski varčni radiator beha p10
0030533	Električni stenski varčni radiator beha p10
0030534	Električni stenski varčni radiator beha p10
0030535	Električni stenski varčni radiator beha p15
0030536	Električni stenski varčni radiator beha p15
0030537	Električni stenski varčni radiator beha p20
0030538	Centrifugalni kopalniški ventilator vortice
0030634	Razvlažilnik zraka d20m
0030644	Varnostna ograja
0030848	Kamera ip cctv
0030849	Kamera ip cctv
0030850	Kamera ip cctv
4110316	Gasilni aparat - 9kg gasilni aparat
4110939	Stojalo za sušenje perila
4110940	Stojalo za sušenje perila stojalo za sušenje perila
4110941	Pohištveni dodatki (kov.predpražnik 1x,kov. Obešalnik
4110942	Pripomočki za čiščenje objekta (omelo,smetišnica,m. Om
4110943	Jedilna miza 180x90x76 cm jedilna miza
4110944	Stol masiva 110 kg
4110945	Stol masiva 110 kg
4110946	Stol masiva 110 kg
4110947	Stol masiva 110 kg
4110948	Stol masiva 110 kg
4110949	Stol masiva 110 kg
4110950	Pisalna miza 120 x 60 cm
4110951	Dnevni regal - tv element 160 x 50 cm
4110953	Klubska mizica 110x70 cm
4110954	Dvosed raztegljiv 210x100 cm dvosed
4110955	Kuhinjski osnovni inventar (8-jedilni pribor, krožniki)
4110956	Pohištveni dodatki (predpražnik 1x, obešalnik 3x)
4110963	Koš na klik 25l koš
4110964	Odprti regal 115 x 50
4110965	Odprt regal 115x50
4110966	Odprt regal 170x50
4110967	Pohištveni dodatki (notr. Predpražnik 1x, kov. Stenski
4110968	Oprema zunaj (predpražnik 2x, metla 1x, lopata 1x)
4110971	Koš na klik 25l koš
4110972	Koš na klik 25l koš
4110973	Koš na klik 10l koš
4110974	Koš na klik 10l koš
4110975	Ogledalo brušen rob z nosilci 60x45 ogledalo kopalnišk
4110976	Ogledalo brušen rob z nosilci 60x45 ogledalo kopalnišk
4110977	Polica 50 cm kopalniška stenska polica kopalniška
4110978	Polica 50 cm kopalniška stenska polica kopalniška
4110979	Koš okrogel 12l višina 28 cm
4110980	Koš okrogel 12l višina 28 cm
4110981	Koš okrogel 12l višina 28 cm
4110982	Regal arhivski 180 x 90 x 40 cm regal

4110983	Regal arhivski 180 x 90 x 40 cm regal
4110984	Regal arhivski 180 x 90 x 40 cm regal
4110985	Gasilni aparat - 6 kg gasilni aparat
4110986	Gasilni aparat - 6 kg gasilni aparat
4111023	Info tabla gorskokolesarski učni center info tabla
4111024	Spominska tabla tabla sofinancerja