



OBČINA JESENICE

RAZPISNA DOKUMENTACIJA

**JAVNO ZBIRANJE PONUDB ZA ODDAJO NEPREMIČNIN
NA OBMOČJU OBČINE JESENICE
V NAJEM**

nepremičnina s parc. št. 427/2 k.o. 2177 – Javorniški Rovt

KURIRSKI DOM S PRIPADAJOČIM ZEMLJIŠČEM

Jesenice, julij 2013

VSEBINA RAZPISNE DOKUMENTACIJE

- I. POVABILO K ODDAJI PONUDBE**
- II. OPIS NEPREMIČNINE**
- III. NAVODILO PONUDNIKOM ZA IZDELAVO PONUDBE**
- IV. MERILA ZA IZBOR NAJUGODNEJŠEGA PONUDNIKA**
- V. VSEBINA PONUDBE**

I. POVABILO K ODDAJI PONUDBE

Občina Jesenice, Cesta železarjev 6, Jesenice, vabi zainteresirane ponudnike, da oddajo svojo ponudbo za najem nepremičnine s parc. št. 427/2 k.o. 2177 – Javorniški Rovt (v nadaljevanju: Kurirski dom s pripadajočim zemljiščem).

Najem obsega poslovno stavbo v izmeri 119,11m² in zemljišče v izmeri 1.241,00 m².

Občina Jesenice Kurirski dom s pripadajočim zemljiščem oddaja v najem na podlagi načela gospodarnosti, za namen gostinsko – turistične dejavnosti.

Izhodiščna mesečna najemnina za najem Kurirskega doma s pripadajočim zemljiščem znaša 50,00 EUR.

Izhodiščna mesečna najemnina je določena v skladu z 18. členom Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur. list RS, št. 34/2011 in spr.).

Ponudbo morajo ponudniki pripraviti v skladu z Razpisno dokumentacijo – Javno zbiranje ponudb za oddajo nepremičnin na območju občine Jesenice v najem, nepremičnina s parc. št. 427/2 k.o. 2177 – Javorniški Rovt – Kurirski dom s pripadajočim zemljiščem, julij 2013.

Jesenice, 12.07.2013

OBČINA JESENICE
ŽUPAN
Tomaž Tom Mencinger

II. OPIS NEPREMIČNINE

Predmetna nepremičnina predstavlja stavbo, parc.št. 427/2 k.o. 2177 – Javorniški Rovt v izmeri 119,11 m²:

- a. KLET v izmeri 36,91 m²
- b. PRITLIČJE v izmeri 47,05 m²
- c. PODSTREHA v izmeri 35,15 m²

in

pripadajoče zemljišče, parc. št. 427/2 k.o. 2177 – Javorniški Rovt v izmeri 1.241,00 m².

III. NAVODILO PONUDNIKOM ZA IZDELAVO PONUDBE IN RAZPISNI POGOJI

1. Oddaja Kurirskega doma s pripadajočim zemljiščem z javnim zbiranjem ponudb, se izvede na podlagi 22. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur. list RS, 86/2010 in spr.), 35. do 39. člena Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur. list RS, št. 34/2011 in spr.).
2. Ponudba mora biti izdelana v slovenskem jeziku.
3. Ponudba **se bo štela za pravočasno in popolno oziroma veljavno** v primeru, če bo ponudnik do preteka razpisnega roka, določenega z javnim pozivom za zbiranje ponudb, predložil pravilno zapečaten in opremljen ovitek, ki vsebuje vse zahtevane ponudbene elemente, pravilno izpolnjene, žigosane in podpisane s strani pooblaščenice osebe, in sicer :
 - A) Krovna izjava (**Razpisni obrazec št. 1**);
 - B) Podatki o ponudniku (**Razpisni obrazec št. 2**);
 - C) Ponudba (**Razpisni obrazec št. 3**);
 - D) Dokazila o izpolnjevanju razpisnih pogojev (lahko v kopiji):
 - d.1) izpisek iz sodnega registra za pravne osebe (ne sme biti starejši od 15 dni šteto od dneva objave razpisa), odločba upravnega organa za opravljanje dejavnosti oz. izpis iz poslovnega registra za s.p., (ne sme biti starejši od 15 dni šteto od dneva objave razpisa),
 - d.2) potrdilo banke pri kateri ima ponudnik odprt račun, in sicer, da ponudnik v zadnjih šestih mesecih pred oddajo ponudbe ni imel blokirane transakcijskega računa (velja za pravne osebe in s.p.). V kolikor ima ponudnik odprtih več računov pri različnih bankah mora predložiti potrdila vseh bank;
 - d.3) potrdilo pristojnega organa (DURS) o plačanih davkih in prispevkih določenih z zakonom, staro največ 15 dni, šteto od dneva objave razpisa, velja za pravne osebe, s.p..
 - E) Dokazilo o vplačilu varščine – fotokopija naloga;
 - F) Pisna izjava, da ponudnik soglaša z razpisni pogoji;
 - G) Pisna izjava, da je ponudnik seznanjen s stanjem in lokacijo predmetne nepremičnine (**Razpisni obrazec št. 4**);
 - H) Parafiran vzorec Najemne pogodbe (**Razpisni obrazec št. 5**).

4. Ponudniki lahko dobijo vse informacije v zvezi z izdelavo ponudbe in pojasnila k razpisni dokumentaciji na **Občini Jesenice, Oddelek za okolje in prostor, tel.: 04/5869 – 277, e-mail: andreja.sirk@jesenice.si** .
5. Ponudniki naj predložijo svoje ponudbe v zaprti kuverti z oznako »NE ODPIRAJ – 3528-14/2013 PONUDBA ZA NAJEM«, in sicer v Sprejemno pisarno Občine Jesenice ali priporočeno po pošti na naslov: Občina Jesenice, Cesta železarjev 6, 4270 Jesenice. Na zaprti kuverti naj ponudniki navedejo tudi ime, točen naslov, ter e-mail pošiljatelja.
6. **Rok za oddajo ponudb je do ponedeljek 29.7.2013 (osebno v sprejemno pisarno Občine Jesenice do 14.00 ure ali priporočeno po pošti do 00.00).** Javno odpiranje ponudb bo potekalo v sredo 31.7.2013 ob 14.00 uri v mali sejni sobi, klet, Občine Jesenice, Cesta železarjev 6, Jesenice. O dokončni izbiri najugodnejšega ponudnika bodo ponudniki obveščeni v roku 8 dni od dneva odpiranja ponudb.
7. Ponudniki, ki želijo sodelovati v javnem zbiranju ponudb, so dolžni, najkasneje en dan pred potekom roka za oddajo ponudbe vplačati **znesek izhodiščne mesečne najemnine** na podračun enotnega zakladniškega računa Občine Jesenice, št. 01241-0100007593, sklic na številko 18 75400-2001004-35281413, odprtega pri Banki Slovenije, pod šifro: »varščina za najem Kurirskega doma«. Plačana izhodiščna mesečna najemnina bo izbranemu ponudniku vračunana v prvo mesečno najemnino, neizbranim ponudnikom pa bo vrnjena, brez obresti, v roku 8 dni od dneva odpiranja ponudb. Izbranemu ponudniku, ki, iz razlogov za katere odgovarja ponudnik, ne sklene najemne pogodbe z Občino Jesenice v 30 dneh od dne odpiranja ponudb, varščina za resnost ponudbe nepreklicno zapade v korist Občine Jesenice.
8. Z izbranim najugodnejšim ponudnikom bo v 15 dneh od dneva odpiranja ponudb sklenjena najemna pogodba v obliki notarskega zapisa. V kolikor najugodnejši ponudnik ne bo sklenil pogodbe v zgoraj navedenem roku se mu rok za sklenitev pogodbe podaljša za 15 dni. Če tudi v tem roku ne sklene pogodbe Občina Jesenice zadrži njegovo varščino.
9. Izločitveni faktorji, ki bodo upoštevani pri izločanju nepravočasnih in neveljavnih oz. nepopolnih ponudb:
 - a) **Pred odpiranjem ponudb :**
 - če ponudba ni prispela ali ni bila naročniku vročena pravočasno
 - če ponudba ni bila pravilno opremljena*OPOMBA : Takšne ponudbe komisija izloči in o tem obvesti ponudnika*
 - b) **Pri odpiranju in pri analizi ponudb :**
 - če ponudnik v ponudbi ne predloži enega ali več zahtevanih sestavnih delov, določenih v 3. točki teh Navodil, ali razpisni obrazci, ki morajo biti sestavni del ponudbe, niso izpolnjeni oziroma so nepravilno izpolnjeni (nepopolna ponudba),
 - če, na podlagi priloženih dokazil, je ponudnik v postopku prisilne poravnave, stečaja ali likvidacije, ima blokiran transakcijski račun oziroma je imel v zadnjih šestih mesecih pred oddajo ponudbe blokiran

račun, nima poravnanih obveznosti iz naslova davkov in prispevkov na podlagi zakona,

- če ni bila plačana varščina,
- če ponujena višina najemnine v ponudbi ni določena in tudi ni določljiva oziroma če je ponujena višina najemnine nižja od izhodiščne najemnine.

OPOMBA: Takšne ponudbe komisija izloči in o tem obvesti ponudnika

OPOMBA: Računske napake gredo v škodo ponudnika

Ne glede na prvo alinejo točke 9. b teh Navodil lahko ponudnik, ki je oddal ponudbo in le ta vsebuje vse elemente ponudbe, ima pa pomanjkljivo dokumentacijo (manjka kateri izmed ponudbenih elementov iz 3. točke Navodil oziroma kateri izmed razpisnih obrazcev ni izpolnjen ali ni pravilno izpolnjen, razen obrazca ponudbe – raz.obr. št. 3), tako ponudbo dopolni do odpiranja ponudb.

10. Ponudbe morajo biti veljavne najmanj 60 dni od dneva odpiranja ponudb in jih ponudniki ne smejo spreminjati. V kolikor je veljavnost ponudbe krajša od 60 dni od odpiranja ponudb, se takšna ponudba izloči iz postopka. Veljavnost ponudbe mora biti razvidna iz ponudbe.
11. Zaradi zavarovanja rednega plačevanja najemnine oziroma utrditve pogodbenih obveznosti, mora izbrani ponudnik ob sklenitvi pogodbe predložiti tri blanco menice, menično izjavo in menično pooblastilo. V kolikor navedenih dokumentov izbrani ponudnik ne predloži, se najemna pogodba z izbranim ponudnikom ne sklene.
12. Postopek javnega odpiranja ponudb in izbiro najugodnejšega ponudnika vodi Komisija za javno zbiranje ponudb, ki jo imenuje župan Občine Jesenice. **Pristojna komisija lahko s soglasjem župana Občine Jesenice, brez obrazložitve, postopek oddaje v najem ustavi vse do sklenitve najemne pogodbe.** Občina Jesenice ni zavezana k sklenitvi pogodbe s ponudnikom, ki ponudi najugodnejšo ponudbo.

IV. MERILA ZA IZBOR NAJUGODNEJŠEGA PONUDNIKA

Izbran bo ponudnik, ki bo poleg izpolnjevanja vseh razpisanih formalnih pogojev ponudil najvišji znesek najemnine.

V primeru, da bosta ponudbo za najem iste nepremičnine poslala dva ali več ponudnikov s ponujenim najvišjim ponudbenim zneskom, se bo med ponudniki, ki bodo izpolnjevali pogoje, upoštevalo dodatno merilo, in sicer daljša doba najema (maksimalna doba najema je 5 let).

OBČINA JESENICE
ŽUPAN
Tomaž Tom Mencinger

V. VSEBINA PONUDBE

Priloga A) : Krovna izjava

Priloga B) : Podatki o ponudniku

Priloga C) : Ponudba

Priloga D) : Dokazila o izpolnjevanju razpisnih pogojev

Priloga E) : Dokazilo o vplačani varščini

Priloga F) : Izjava, da ponudnik soglašča z razpisnimi pogoji

Priloga G) : Izjava ponudnika, da je seznanjen s stanjem in lokacijo nepremičnine

Priloga H) : Vzorec najemne pogodbe

KROVNA IZJAVA PONUDNIKA

PONUĐNIK :

IZJAVA

Izjavljamo, da vse kopije dokumentov, ki so priložene ponudbi, ustrezajo originalom.

IZJAVA

Izjavljamo, da vse navedbe, ki smo jih podali v ponudbi, ustrezajo dejanskemu stanju.

Za naše izjave prevzemamo vso materialno in kazensko odgovornost.

Datum :

Žig :

Podpis :

Razpisni obrazec št. 2

PODATKI O PONUDNIKU

Naziv ponudnika	
Sedež ponudnika	
Odgovorna oseba (podpisnik pogodbe)	
Kontaktna oseba	
Telefon	
Fax	
E-mail (elektronska pošta)	
Št. TRR ponudnika	
Matična številka ponudnika	
Davčna številka ponudnika	

OBRAZEC IZPOLNITE ČITLJIVO, Z VELIKIMI TISKANIMI ČRKAMI !

Datum :

Žig :

Podpis :

Razpisni obrazec št. 3

PONUDBA

PONUĐNIK :

dajemo ponudbo za najem Kurirskega doma s pripadajočim zemljiščem

in sicer za najem Kurirskega doma s pripadajočim zemljiščem ponujamo:

1. _____ EUR/mesec
2. _____ (doba najema)

Pogodba o najemu Kurirskega doma s pripadajočim zemljiščem se sklene v obliki notarskega zapisa. Vse stroške v zvezi s pogodbo nosi ponudnik.

Ponudba, ki smo jo predložili je veljavna _____ dni od odpiranja ponudb oziroma do _____.

Druge navedbe ponudnika:

Datum :

Žig :

Podpis :

DOKAZILA O IZPOLNJEVANJU RAZPISNIH POGOJEV

Priložena so **dokazila, obrazci in izjave** :

- d.1) izpisek iz sodnega registra za pravne osebe (ne sme biti starejši od 15 dni šteto od dneva objave razpisa), odločba upravnega organa za opravljanje dejavnosti oz. izpis iz poslovnega registra za s.p. (ne sme biti starejši od 15 dni šteto od dneva objave razpisa),
 - d.2) potrdilo banke pri kateri ima ponudnik odprt račun, in sicer, da ponudnik v zadnjih šestih mesecih pred oddajo ponudbe ni imel blokirane transakcijskega računa (velja za pravne osebe in s.p.). V kolikor ima ponudnik odprtih več računov pri različnih bankah mora predložiti potrdila vseh bank;
 - d.3) potrdilo pristojnega organa (DURS) o plačanih davkih in prispevkih določenih z zakonom, staro največ 15 dni, šteto od dneve objave razpisa, velja za pravne osebe, s.p..
-
-

DOKAZILO O VPLAČANI VARŠČINI

POTRDILO O VPLAČANI VARŠČINI, ftk. plačilnega naloga

Op: Plačana izhodiščna mesečna najemnina bo izbranemu ponudniku vračunana v prvo mesečno najemnino, neizbranim ponudnikom pa bo vrnjena, brez obresti, v roku 8 dni od dneva odpiranja ponudb.

Datum :

Žig :

Podpis :

IZJAVA, DA PONUDNIK SOGLAŠA Z RAZPISNIMI POGOJI

Ob oddaji naše ponudbe št., z dne

Izjavljamo,

da smo seznanjeni z razpisnimi pogoji, ki nam jih je posredoval lastnik Kurirskega doma s pripadajočim zemljiščem – Občina Jesenice, in da z njimi brez zadržkov v celoti soglašamo.

Ponudnik:
(naziv)

.....
(naslov)

Datum :

Žig :

Podpis:

Razpisni obrazec št. 4

IZJAVA PONUDNIKA

PONUĐNIK :

IZJAVLJAMO,

da smo v celoti seznanjeni z obstoječim stanjem in lokacijo Kurirskega doma s pripadajočim zemljiščem. Predmetno nepremičnino najemamo po načelu VIDENO – ODDANO. Seznanjeni smo z dejanskim in pravnim stanjem predmetne nepremičnine in se odpovedujemo zahtevkom iz naslova stvarnih in pravnih napak.

Datum :

Žig :

Podpis :

OSNUTEK NAJEMNE POGODBE

Najemna pogodba se sklepa v obliki notarskega zapisa.

Stroške sklenitve pogodbe je dolžan nositi izbrani ponudnik oziroma najemnik.

Ponudnik mora osnutek pogodbe izpolniti z zahtevanimi podatki in vsak list pogodbe parafirati.

Razpisni obrazec št. 5

OBČINA JESENICE, Cesta železarjev 6 (šest), Jesenice, ki jo zastopa župan Tomaž Tom Mencinger, njega pa na podlagi overjenega specialnega pooblastila direktor občinske uprave mag. Vitomir Pretnar, davčna številka 39795888 (tri, devet, sedem, devet, pet, osem, osem,osem), enolična identifikacijska številka: 5874335000 (pet, osem, sedem,štiri, tri, tri, pet nič nič nič),-----
(v nadaljevanju: najemodajalec)-----

in -----

_____, _____, ki ga zastopa _____, davčna številka _____ enolična identifikacijska številka: _____

(v nadaljevanju: najemnik)-----

sta se dogovorila, sporazumela in sklenila naslednjo-----

POGODBO O NAJEMU POSLOVNE STAVBE-----

»KURIRSKI DOM S PRIPADAJOČIM ZEMLJIŠČEM«-----

UVODNE UGOTOVITVE:-----

PRVIČ: Pogodbeni stranki uvodoma ugotavljata:-----

- da je najemodajalec lastnik poslovne stavbe »Kurirski dom« zgrajene na zemljišču s parc. št. 427/2, (štiristo sedemindvajset skozi dve), k. o. Javorniški Rovt in pripadajočega zemljišča s parc. št. 427/2 (štiristo sedemindvajset skozi dve), k.o. Javorniški Rovt,-----

- da se najemniku poslovna stavba odda v najem na podlagi Javnega zbiranja ponudb za oddajo Kurirskega doma, Javorniški Rovt 22 (dvaindvajset) A, Jesenice v najem, številka 3528-14/2013 (tri pet dva osem do ena štiri skozi dva nič ena tri).-----

OSREDNJI DEL:-----

DRUGIČ: S to najemno pogodbo najemodajalec odda, najemnik pa prevzame v posest in najem, po načelu »videno oddano«, poslovno stavbo »KURIRSKI DOM v Javorniškem Rovtu s pripadajočim zemljiščem« (v nadaljevanju: poslovna stavba) za opravljanje gostinsko - turistične dejavnosti, kakor sledi: -----

I. KURIRSKI DOM-----

d. KLET v izmeri 36,91 m² (šestintrideset celih enaindevetdeset kvadratnih metrov)-----

e. PRITLIČJE v izmeri 47,05 m² (sedeminštirideset celih nič pet kvadratnih metrov)-----

f. PODSTREHA v izmeri 35,15 m² (petintrideset celih petnajst kvadratnih metrov)-----

v skupni izmeri 119,11 m² (sto devetnajst celih enajst kvadratnih metrov)-----

II. ZEMLJIŠČE OB KURIRSKEM DOMU-----

Zemljišče v izmeri **1.241,00 m²** (tisoč dvesto enainštirideset celih nič nič kvadratnih metrov) s parc. št. 427/2 (štiristo sedemindvajset skozi dve), k.o. Javorniški Rovt. Kopija katastrskega načrta z označenim pripadajočim zemljiščem je sestavni del te pogodbe.-----

TRETJIČ: Najemnik sprejema v točki drugič navedeno poslovno stavbo s pripadajočim zemljiščem v najem in se pri tem zavezuje, da bo v času, za katerega se sklepa ta pogodba, z najeto nepremičnino ravnal kot dober gospodarstvenik in jo bo v skladu s predpisi uporabljal samo v namene, določene s to pogodbo.-----

Pogodbeni stranki sta sporazumni, da bo najemnik uporabljal poslovno stavbo, katere najem je predmet te pogodbe, izključno za opravljanje gostinsko - turistične dejavnosti. Kakršnakoli drugačna raba, brez v naprej danega soglasja najemodajalca, ni dopustna in predstavlja hujšo kršitev pogodbenih obveznosti.-----

Najemnik se obvezuje pred pričetkom izvajanja gostinske dejavnosti v predmetni poslovni stavbi pri pristojni lokalni skupnosti priglasiti obratovalni čas. V kolikor najemnik najkasneje v roku 15. (petnajstih) dni od sklenitve te pogodbe ne bo priglasil obratovalnega časa, to predstavlja hujšo kršitev pogodbenih obveznosti.-----

ČETRTIČ: Najemna pogodba se sklepa za DOLOČEN ČAS – ___ (_____) let. Najemno razmerje prične teči z dnem, ko pogodbo podpišeta obe pogodbeni stranki. -----

PETIČ: Mesečna najemnina za v najem dano poslovno stavbo znaša ob podpisu pogodbe _____ € (_____)-----

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

Najemnik je dolžan plačati najemnino do 10. (desetega) v mesecu za pretekli mesec na podlagi izstavljenega računa najemodajalca oziroma od najemodajalca pooblaščenega osebe.-----

Pogodbeni stranki se sporazumeta, da najemnik prične plačevati najemnino z dnem _____-----

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.-----

ŠESTIČ: Najemnik se zavezuje, da bo poleg najemnine plačeval tudi druge stroške, povezane z uporabo najete poslovne stavbe, in sicer obratovalne stroške: porabo elektrike, porabo vode, odvoz smeti (komunalne storitve), telefon in faks, ogrevanje.-----

Pogodbeni stranki sta tudi sporazumni, da je najemnik dolžan plačevati nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča, in sicer glede na površino poslovne stavbe, ki ga ima v najemu.-----

Najemnika bremenijo stroški tekočega vzdrževanja najete poslovne stavbe, tj. stroški manjših popravil, ki ne posegajo bistveno v samo substanco nepremičnine, kot so beljenje, pleskanje, manjša tekoča popravila na instalacijah ipd.-----

Stroški tekočega vzdrževanja in obratovalni stroški se ne poračunavajo v najemnino.-----

SEDMIČ: Najemnik se zavezuje, da bo v najem sprejeto poslovno stavbo in opremo po poteku pogodbenega razmerja izročil najemodajalcu nazaj v posest v stanju, v kakršnem jih je prevzel, z upoštevanjem obrabe ob normalni uporabi.-----

Najemnik odgovarja za morebitno poslabšanje kvalitete poslovne stavbe ali za povzročeno škodo. V kolikor najemnik ne vzpostavi stanja, v kakršnem je prevzel poslovno stavbo z upoštevanjem normalne obrabe ob normalni uporabi, to lahko stori najemodajalec na račun najemnika.-----

OSMIČ: Investicijsko vzdrževanje poslovne stavbe bremeni najemodajalca. Najemnik ne sme izvajati nobenih večjih preureditvenih oz. investicijskih del v najeti poslovni stavbi, brez predhodnega pisnega soglasja najemodajalca.-----

Pred morebitno izdajo takšnega soglasja je najemnik dolžan najemodajalca v primernem roku seznaniti z obsegom, naravo in investicijsko dokumentacijo, ter predračunsko vrednostjo nameravane investicije.-----

V primeru takšnih investicij se razmerja med najemnikom in najemodajalcem uredijo s posebno pogodbo. Nespoštovanje tega določila pomeni hujšo kršitev te pogodbe.-----

Vsaka dodatna investicija, opredeljena po tem členu, brez izpolnjenih pogojev iz tega člena, je v nasprotju s pogodbo in ne more predstavljati temelja za povračilno obveznost najemodajalca do najemnika.-----

DEVETIČ: Najemodajalec je dolžan zagotoviti najemniku normalno rabo v najem vzete poslovne stavbe, in vzdrževati substanco nepremičnine v takšnem stanju, da to normalno rabo omogoča.-----

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

Ne glede na vrsto investicij oz. tekočega vzdrževanja, je najemnik na svoje stroške dolžan opraviti vsakršno investicijo oziroma vzdrževalno delo, če potreba po tem izhaja iz škodnega dogodka, povzročenega na poslovni stavbi po najemniku ali uporabnikih poslovne stavbe.-----

DESETIČ: Najemodajalec ima pravico občasno - po predhodni najavi, pregledati v najem dano poslovno stavbo. Če ugotovi pomanjkljivosti, ki predstavljajo kršitve pogodbenih določil, jih je dolžan najemnik po predhodnem pismenem pozivu nemudoma odpraviti.-----

ENAJSTIČ: Najemnik nima pravice sklepati odplačnih podnajemnih razmerij ali neodplačnih razmerij, ki so podobna podnajemnim, za poslovno stavbo, ki je predmet te pogodbe, brez posebnega, vnaprejšnjega soglasja najemodajalca. Ravnanje v nasprotju s tem določilom se šteje za hujšo kršitev pogodbenih obveznosti. -----

DVANAJSTIČ: Pred potekom roka, določenega v tej pogodbi, pogodbeno razmerje lahko preneha na podlagi sporazuma obeh pogodbenih strank, v primeru hujših kršitev te pogodbe oz. primerih navedenih v 13. (trinajstem) členu te pogodbe, in v primerih, kot jih določa Zakon o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih.-----

TRINAJSTIČ: Če najemodajalec ugotovi, da najemnik ne spoštuje določil te najemne pogodbe, ga je dolžan pozvati na izpolnitev pogodbenih obveznosti.-----

Če najemnik kljub predhodnemu opominu in postavljenem roku na odpravo kršitev, še vedno krši določila te najemne pogodbe oziroma jih ne spoštuje, lahko NAJEMODAJALEC odstopi od pogodbe s prvim dnevom naslednjega meseca v primeru, še zlasti, če:-----

- dva zaporedna meseca ne plača najemnine in stroškov, ki so povezani z uporabo najete poslovne stavbe in jih je po tej pogodbi dolžan plačati,-----
- brez najemodajalčevega soglasja spreminja namembnost poslovne stavbe ali izvaja druge, predhodno neodobrene posege,-----
- opravlja drugo dejavnost kot je določena s to pogodbo,-----
- brez najemodajalčevega soglasja prepusti uporabo celotne ali le posameznega dela poslovne stavbe, ki je predmet najema, v najem tretji osebi, -----
- ne opravlja rednega vzdrževanja najete poslovne stavbe, s čimer povzroči poslabšanje kvalitete le-te. -----

-če najemodajalec s strani pristojnih organov pregona pridobi informacijo, da najemnik uporablja poslovno stavbo za namene, ki pomenijo prekršek oz. kaznivo dejanje;-----

- če najemnik ne plača nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča, določenega v drugem odstavku šestega člena te pogodbe-----

Prav tako lahko NAJEMNIK odstopi od te pogodbe s prvim dnevom naslednjega meseca v primeru, če najemodajalec krši določila dogovora po tej pogodbi oziroma jih ne spoštuje, zlasti če s svojim ravnanjem najemniku onemogoča normalno rabo najete poslovne stavbe. --

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

ŠTIRINAJSTIČ: Najemodajalec in najemnik lahko odpovesta najemno pogodbo pred potekom pogodbenega roka tudi iz drugih vzrokov (utemeljeni razlogi – zagotavljanje javnega interesa, drugi upravičeni razlogi, zaradi katerih to najemno razmerje postane nevzdržno, ne glede na določbe 13. (trinajstega) člena te pogodbe in določil Zakona o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih, in sicer z odpovednim rokom 1 (en) mesec, ki prične teči z dnem prejema pisne odpovedi nasprotne stranke. Tudi v primeru odpovedi mora tista pogodbeni stranka, ki da odpoved nasproti stranki, to sporočiti s priporočenim pismom.-----

PETNAJSTIČ: Najemnik se izrecno obvezuje, da bo v primeru, če bo najemodajalec odstopil od pogodbe iz razlogov, navedenih v tej pogodbi, ali bo odpovedal to pogodbo, izpraznil poslovno stavbo ter jo prosto oseb in stvari izročil v posest najemodajalca, in sicer v

primeru odstopa najkasneje s prvim dnevom naslednjega meseca po neuspešnem opominu oziroma v primeru odpovedi najkasneje z zadnjim dnevom odpovednega roka.-----

KONČNE DOLOČBE:-----

ŠESTNAJSTIČ: 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. 13/94 in spr.) pridobi lastnosti izvršilnega naslova po notarskih predpisih glede vseh dajatvenih, storitvenih in opustitvenih pogodbenih dolžnosti.-----

Najemnik izrecno in nepogojno soglaša, da z notarsko potrditvijo te pogodbe postanejo neposredno izvršljive predvsem določbe 5. (petega) člena, 6. (šestega) člena ter določbe 13. (trinajstega) in 15. (petnajstega) člena te pogodbe.-----

SEDEMNAJSTIČ: 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. -----

Številka: _____-----

Konec zapisa pogodbe.-----

NAJEMODAJALEC:
OBČINA JESENICE
Župan
Tomaž Tom Mencinger
Pooblaščenec
Mag. Vitomir Pretnar

NAJEMNIK:

