



OBČINA JESENICE

RAZPISNA DOKUMENTACIJA

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

**nepremičnine s parc. št. 422/0, del parc. št. 427/11, parc. št. 427/12
in parc. št. 427/13, 427/2 vse k.o. 2177 – Javorniški Rovt**

**DOM PRISTAVA IN KURISKI DOM S PRIPADAJOČIM
ZEMLJIŠČEM**

Jesenice, avgust 2013

VSEBINA RAZPISNE DOKUMENTACIJE

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

I. POVABILO K ODDAJI PONUDBE

Občina Jesenice, Cesta železarjev 6, Jesenice, vabi zainteresirane ponudnike, da oddajo svojo ponudbo za najem nepremičnin s parc. št. 422/0, del parc. š. 427/11, parc. št. 427/12, parc. št. 427/13 in 427/2 vse k.o. 2177 – Javorniški Rovt (v nadaljevanju: Dom Pristava in Kurirski dom s pripadajočim zemljiščem).

Najem obsega poslovno stavbo Dom Pristava v izmeri 503,02 m² in zemljišče v izmeri 4.203,70 m² ter Kurirski dom v izmeri 119,11m² in zemljišče v izmeri 1.241,00 m².

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

Izhodiščna mesečna najemnina za najem Doma Pristava in Kurirskega doma s pripadajočim zemljiščem znaša 150,00 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, nepremičnine s parc. št. 422/0, del parc. š. 427/11, parc. št. 427/12, parc. št. 427/13 in parc. št. 427/2 vse k.o. 2177 – Javorniški Rovt – Dom Pristava in Kurirski dom s pripadajočim zemljiščem, avgust 2013.

Jesenice, 26.8.2013

OBČINA JESENICE
ŽUPAN
Tomaž Tom Mencinger

II. OPIS NEPREMIČNINE

Nepremičnina, ki predstavlja stavbo s parc.št. 422/0 k.o. 2177 – Javorniški Rovt v izmeri 503,02 m²:

a. KLET:

- skladišče ena v izmeri 26,80 m² (šestindvajset celih osemdeset kvadratnih metrov)
- skladišče dve v izmeri 12,60 m² (dvanajst celih šestdeset kvadratnih metrov)

b. PRITLIČJE:

- veža v izmeri 11,97 m² (enajst celih sedemindevetdeset kvadratnih metrov)
- točilnica v izmeri 37,55 m² (sedemintrideset celih petinpetdeset kvadratnih metrov)
- jedilnica ena v izmeri 12,05 m² (dvanajst celih nič pet kvadratnih metrov)
- jedilnica dve v izmeri 25,57 m² (petindvajset celih sedeminpetdeset kvadratnih metrov)
- predprostor v izmeri 13,30 m² (trinajst celih trideset kvadratnih metrov)
- hodnik v izmeri 6,35 m² (šest celih petintrideset kvadratnih metrov)
- moške sanitarije v izmeri 5,63 m² (pet celih triinšestdeset kvadratnih metrov)
- ženske sanitarije v izmeri 4,17 m² (štiri cele sedemnajst kvadratnih metrov)
- sanitarije in garderoba za zaposlene v izmeri 8,81 m² (osem celih enainosemdeset kvadratnih metrov)
- prostor za pripravo hrane v izmeri 11,47 m² (enajst celih sedeminštirideset kvadratnih metrov)
- prostor za čistila v izmeri 1,72 m² (ena cela dvainsedemdeset kvadratnih metrov)
- kuhinja v izmeri 21,18 m² (enaindvajset celih osemnajst kvadratnih metrov)
- stopnice v izmeri 4,40 m² (štiri cele štirideset kvadratnih metrov)

c. PRVO NADSTROPJE

- stopnišče v izmeri 9,00 m² (devet celih nič nič kvadratnih metrov)
- hodnik v izmeri 28,65 m² (osemindvajset celih petinšestdeset kvadratnih metrov)
- pralnica in shramba perila v izmeri 7,00 m² (sedem celih nič nič kvadratnih metrov)
- soba v izmeri 18,45 m² (osemnajst celih petinštirideset kvadratnih metrov)
- soba v izmeri 20,50 m² (dvajset celih petdeset kvadratnih metrov)
- soba v izmeri 8,05 m² (osem celih nič pet kvadratnih metrov)
- soba v izmeri 13,70 m² (trinajst celih sedemdeset kvadratnih metrov)
- soba v izmeri 13,10 m² (trinajst celih deset kvadratnih metrov)
- moške sanitarije v izmeri 12,00 m² (dvanajst celih nič nič kvadratnih metrov)
- ženske sanitarije v izmeri 11,50 m² (enajst celih petdeset kvadratnih metrov)
- soba v izmeri 8,50 m² (osem celih petdeset kvadratnih metrov)
- soba v izmeri 23,45 m² (triindvajset celih petinštirideset kvadratnih metrov)

d. PODSTREHA

- soba v izmeri 50,30 m² (petdeset celih trideset kvadratnih metrov)
- soba v izmeri 12,21 m² (dvanajst celih enaindvajset kvadratnih metrov)
- soba v izmeri 14,12 m² (štirinajst celih dvanajst kvadratnih metrov)
- soba v izmeri 22,12 m² (dvaindvajset celih dvanajst kvadratnih metrov)
- kuhinja v izmeri 14,86 m² (štirinajst celih šestinosemdeset kvadratnih metrov)
- kopalnica v izmeri 6,40 m² (šest celih štirideset kvadratnih metrov)
- predsoba v izmeri 5,54 m² (pet celih štiriinpetdeset kvadratnih metrov)

in

pripadajoče zemljišče, del parc. št. 427/11, parc.št. 427/12 in 427/13 vse k.o. 2177 –

Javorniški Rovt v izmeri 4.203,70 m² na katerem so mize s klopmi, manjša lopa, otroško igrišče ter igrišče za nogomet in balinaje, ki nista v funkciji.

ter

nepremičnino, ki predstavlja stavbo s 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 Doma Pristava in Kurirskega doma pripadajočim zemljiščem z javnim zbiranjem ponudb v najem, se izvede na podlagi 20., 22. in 29. 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. V postopku lahko sodelujejo pravne osebe in samostojni podjetniki, ki imajo registrirano gostinsko oziroma turistično dejavnost.
3. Ponudba mora biti izdelana v slovenskem jeziku.
4. 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 pooblaščenih oseb, 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) 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.2) potrdilo pristojnega organa (DURS) o plačanih davkih in prispevkih določenih z zakonom, staro največ 15 dni, šteto od dneva objave razpisa.
 - 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**).

5. 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 – 272, e-mail: simona.fercej@jesenice.si**.
6. Ponudniki naj predložijo svoje ponudbe v zaprti kuverti z oznako »NE ODPIRAJ – 3528-15/2013 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/naziv, točen naslov in elektronski naslov ponudnika (v kolikor z njim razpolaga).
7. Rok za oddajo ponudb je do torika 10.9.2013 (osebno v sprejemno pisarno Občine Jesenice do 14.00 ure ali priporočeno po pošti do 00.00). Javno odpiranje ponudb bo potekalo v četrtek 12.9.2013 ob 12.00 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.
8. Ponudniki, ki želijo sodelovati v javnem zbiranju ponudb, so dolžni, najkasneje en dan pred potekom roka za oddajo ponudbe, položiti varščino v znesku izhodiščne mesečne najemnine. Vplačana varščina 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 dneva odpiranja ponudb, varščina za resnost ponudbe nepreklicno zapade v korist Občine Jesenice.
9. 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.
10. 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 4. točki teh Navodil, ali razpisni obrazci, ki morajo biti sestavni del ponudbe, niso izpolnjeni oziroma so nepravilno izpolnjeni (nepopolna ponudba),
 - če ponudnik nima registrirane gostinske oziroma turistične dejavnosti,
 - če 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 grede v škodo ponudnika

Ne glede na prvo alinejo točke 10. 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 4. 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.

- 11.** 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.
- 12.** 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.
- 13.** 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 nepremičnine poslala dva ali več ponudnikov z enakim ponujenim najvišjim ponudbenim zneskom, se bosta med ponudniki, ki bodo izpolnjevali pogoje, upoštevali dodatni merili, in sicer po naslednjem vrstnem redu:

- daljša doba najema (maksimalna doba najema je 5 let),
- število novih zaposlitev.

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 soglaša z razpisnimi pogoji

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

Priloga H) : Vzorec najemne pogodbe

Razpisni obrazec št. 1

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 Doma Pristava in Kurirskega doma s pripadajočim zemljiščem

in sicer za najem Doma Pristava in Kurirskega doma s pripadajočim zemljiščem ponujamo:

1. _____ EUR/mesec
2. _____ (doba najema)
3. _____ (število zaposlitev)

Pogodba o najemu Doma Pristava in 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) 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.2) potrdilo pristojnega organa (DURS) o plačanih davkih in prispevkih določenih z zakonom, staro največ 15 dni, šteto od dneve objave razpisa.
-
-

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 so bili objavljeni v Razpisni dokumentaciji – Javno zbiranje ponudb za oddajo nepremičnin na območju občine Jesenice v najem, avgust 2013, 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 Doma Pristava in Kurirskim domom s pripadajočim zemljiščem. Predmetni nepremičnini najemamo po načelu VIDENO – ODDANO. Seznanjeni smo z dejanskim in pravnim stanjem predmetnih nepremičnin 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

1. (prvič) **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-----

2. (drugič) _____, ki jo zastopa _____ davčna številka _____, enolična identifikacijska številka _____-----

v nadaljevanju: najemnik,-----

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

----- POGODBO O NAJEMU POSLOVNE STAVBE -----

-----»DOM PRISTAVA IN KURISKEGA DOMA V JAVORNIŠKEM ROVTU S -----
-----PADAJOČIM ZEMLJIŠČEM«-----

UVODNE UGOTOVITVE:-----

Prvi člen: Pogodbeni stranki uvodoma ugotavljata:-----

a. da je najemodajalec zemljiškoknjižni lastnik-----

- poslovne stavbe Dom Pristava v Javorniškem Rovtu, zgrajene na zemljišču s parc. št. 422, (štiristo dvaindvajset), k. o. Javorniški Rovt, -----

- zemljišč s parc.št. 427/11 (štiristo sedemindvajset skozi enajst), 427/12 (štiristo sedemindvajset skozi dvanajst), 427/13 (štiristo sedemindvajset skozi trinajst), vse k.o. Javorniški Rovt, -----

- poslovne stavbe Kurirski dom v Javorniškem Rovtu, zgrajene na zemljišču s parc. št. 427/2 (štiristo sedemindvajset skozi dva), k.o Javorniški Rovt,-----

b. da je bil najemnik, na podlagi javnega razpisa za oddajo poslovnih stavb v najem z javnim zbiranjem ponudb, št. 3528-15/2013 (tri pet dve osem do ena pet skozi dve nič ena tri), izbran kot najugodnejši ponudnik za najem predmetnih poslovnih stavb.-----

OSREDNJI DEL:-----

Drugi člen: S to najemno pogodbo najemodajalec odda, najemnik pa prevzame v posest in najem, po načelu »videno-oddano«, poslovno stavbo »DOM PRISTAVA IN KURIRSKI DOM V JAVORNIŠKEM ROVTU S PRIPADAJOČIM ZEMLJIŠČEM« (v nadaljevanju: poslovni stavbi) za opravljanje gostinsko - turistične dejavnosti, kakor sledi:-----

I. DOM PRISTAVA-----

a. KLET:-----

- skladišče ena v izmeri 26,80 m² (šestindvajset celih osemdeset kvadratnih metrov)-----
- skladišče dve v izmeri 12,60 m² (dvanajst celih šestdeset kvadratnih metrov)-----

- b. PRITLIČJE:-----
- veža v izmeri 11,97 m² (enajst celih sedemindeset kvadratnih metrov) -----
 - točilnica v izmeri 37,55 m² (sedemtrideset celih petinpetdeset kvadratnih metrov) -----
 - jedilnica ena v izmeri 12,05 m² (dvanajst celih nič pet kvadratnih metrov) -----
 - jedilnica dve v izmeri 25,57 m² (petindvajset celih sedemindeset kvadratnih metrov)---
 - predprostor v izmeri 13,30 m² (trinajst celih trideset kvadratnih metrov)-----
 - hodnik v izmeri 6,35 m² (šest celih petintrideset kvadratnih metrov)-----
 - moške sanitarije v izmeri 5,63 m² (pet celih triinšestdeset kvadratnih metrov)-----
 - ženske sanitarije v izmeri 4,17 m² (štiri cele sedemnajst kvadratnih metrov)-----
 - sanitarije in garderoba za zaposlene v izmeri 8,81 m² (osem celih enainosemdeset kvadratnih metrov)-----
 - prostor za pripravo hrane v izmeri 11,47 m² (enajst celih sedeminštirideset kvadratnih metrov)-----
 - prostor za čistila v izmeri 1,72 m² (ena cela dvainsedemdeset kvadratnih metrov)-----
 - kuhinja v izmeri 21,18 m² (enaindvajset celih osemnajst kvadratnih metrov)-----
 - stopnice v izmeri 4,40 m² (štiri cele štirideset kvadratnih metrov)-----

- c. PRVO NADSTROPJE-----
- stopnišče v izmeri 9,00 m² (devet celih nič nič kvadratnih metrov)-----
 - hodnik v izmeri 28,65 m² (osemindvajset celih petinšestdeset kvadratnih metrov)-----
 - pralnica in shramba perila v izmeri 7,00 m² (sedem celih nič nič kvadratnih metrov)-----
 - soba v izmeri 18,45 m² (osemnajst celih petinštirideset kvadratnih metrov)-----
 - soba v izmeri 20,50 m² (dvajset celih petdeset kvadratnih metrov)-----
 - soba v izmeri 8,05 m² (osem celih nič pet kvadratnih metrov)-----
 - soba v izmeri 13,70 m² (trinajst celih sedemdeset kvadratnih metrov)-----
 - soba v izmeri 13,10 m² (trinajst celih deset kvadratnih metrov)-----
 - moške sanitarije v izmeri 12,00 m² (dvanajst celih nič nič kvadratnih metrov)-----
 - ženske sanitarije v izmeri 11,50 m² (enajst celih petdeset kvadratnih metrov)-----
 - soba v izmeri 8,50 m² (osem celih petdeset kvadratnih metrov)-----
 - soba v izmeri 23,45 m² (triindvajset celih petinštirideset kvadratnih metrov)-----

- d. PODSTREHA-----
- soba v izmeri 50,30 m² (petdeset celih trideset kvadratnih metrov)-----
 - soba v izmeri 12,21 m² (dvanajst celih enaindvajset kvadratnih metrov)-----
 - soba v izmeri 14,12 m² (štirinajst celih dvanajst kvadratnih metrov)-----
 - soba v izmeri 22,12 m² (dvaindvajset celih dvanajst kvadratnih metrov)-----
 - kuhinja v izmeri 14,86 m² (štirinajst celih šestinosemdeset kvadratnih metrov)-----
 - kopalnica v izmeri 6,40 m² (šest celih štirideset kvadratnih metrov)-----
 - predsoba v izmeri 5,54 m² (pet celih štiriinpetdeset kvadratnih metrov)-----

v skupni izmeri 503,02 m² (petsto tri cele nič dva kvadratna metra) -----

II. ZEMLJIŠČE OB DOMU PRISTAVA-----

Poleg stavbe Dom Pristava najemodajalec daje v najem zemljišča v skupni izmeri 4.203,70 m² (štiri tisoč dvesto tri cele sedemdeset kvadratnih metrov). Zemljišča so na parc. št. 427/12 (štiristo sedemindvajset skozi dvanajst), 427/13 (štiristo sedemindvajset skozi trinajst) in na delu parc.št. 427/11 (štiristo sedemindvajset skozi enajst), vse k.o. Javorniški Rovt. Kopija katastrskega načrta z označenim pripadajočim zemljiščem je sestavni del te pogodbe.-----

in-----

III. KURIRSKI DOM-----

- d. KLET v izmeri 36,91 m² -----

e. PRITLIČJE v izmeri 47,05 m² -----
f. PODSTREHA v izmeri 35,15 m² -----

IV. ZEMLJIŠČE OB KURIRISKEM DOMU-----
s parc. št. 427/2 k.o. 2177 – Javorniški Rovt v izmeri 1.241,00 m². -----

Tretji člen: Najemnik sprejema v drugem členu navedeno poslovni stavbi v najem in se zavezuje, da bo v času, za katerega se sklepa ta pogodba, z najetima poslovnima stavbama ravnal kot dober gospodar in jo bo v skladu s predpisi uporabljal samo v namene, določene s to pogodbo.-----

Pogodbeni stranki sta sporazumni, da bo najemnik uporabljal poslovni stavbi, katere najem je predmet te pogodbe, izključno za opravljanje gostinsko - turistične dejavnosti, v skladu z uporabnim dovoljenjem in veljavnimi predpisi s področja opravljanja 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 gostinsko – turistične 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.-----

Četrty člen: Najemna pogodba se sklepa za DOLOČEN ČAS, in sicer _____ let. Najemno razmerje prične teči z dnem, ko pogodbo podpišeta obe pogodbeni stranki. 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. -----

Peti člen: Mesečna najemnina za v najem dani poslovni stavbi znaša ob podpisu pogodbe _____ EUR (_____ eurov). -----

Višina najemnine, ki je določena ob podpisu te najemne pogodbe, se letno usklajuje z indeksom cen življenjskih potrebščin v Republiki Sloveniji, razen če mesečna stopnja inflacije preseže 2%, se najemnina usklajuje mesečno.-----

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

Pogodbeni stranki se sporazumeta, da najemnik prične plačevati najemnino z dnem uveljavitve te pogodbe.-----

Za resnost ponudbe je najemnik v času javnega razpisa vplačal varščino v višini enomesečne izhodiščne najemnine. Vplačana varščina se najemniku v nominalnem znesku všteje v znesek prve mesečne najemnine.-----

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.-----

Šesti člen: Najemnik mora kot jamstvo za redno izpolnjevanje svojih obveznosti po tej pogodbi najemodajalcu najkasneje ob podpisu te pogodbe izročiti tri bianco menice, menično izjavo za njihovo izpolnitev in menično pooblastilo.-----

V primeru, da je najemodajalec prisiljen zaradi neporavnavevanja obveznosti izpolniti in predložiti bianco menico v unovčenje, mu mora najemnik na prvi poziv nadomestiti uporabljeni instrument zavarovanja z novim.-----

Sedmi člen: Najemnik se zavezuje, da bo poleg najemnine plačeval tudi druge stroške, povezane z uporabo najetih poslovnih stavb, in sicer obratovalne stroške: porabo elektrike, porabo vode, odvoz smeti, komunalne storitve, telefon in faks, ogrevanje. -----

Najemnika bremenijo stroški rednega vzdrževanja najetih poslovnih stavb, tj. stroški manjših popravil, ki ne posegajo bistveno v samo substanco poslovnih stavb, kot so beljenje, pleskanje, manjša tekoča popravila na instalacijah ipd.-----

Stroški rednega vzdrževanja in obratovalni stroški se ne všttevajo v najemnino.-----

Pogodbeni stranki se sporazumeta, da najemnik obratovalne stroške in stroške rednega vzdrževanja prav tako nosi od dneva uveljavitve te pogodbe.-----

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

Osmi člen: Pogodbeni stranki sta sporazumni, da je najemodajalec dolžan skleniti zavarovanje za poslovni stavbi ter nositi stroške tega zavarovanja. Najemnik pa je dolžan na lastne stroške zavarovati premične stvari v poslovnih stavbah.-----

Deveti člen: Pogodbeni stranki bosta ob izročitvi poslovnih stavb v najem zapisniško ugotovili stanje poslovnih stavb. Najemnik se zavezuje, da bo v najem sprejete poslovne stavbe po poteku pogodbenega razmerja izročil najemodajalcu nazaj v posest v stanju, v kakršnem ju je prevzel, z upoštevanjem obrabe ob normalni uporabi.-----

Najemnik odgovarja za morebitno poslabšanje stanja in kvalitete poslovnih stavb oziroma za škodo povzročeno na njih 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 vzpostavi stanje v kakršnem je najemnik prevzel poslovni stavbi. V nasprotnem primeru bo to storil najemodajalec na stroške najemnika. Nespoštovanje tega določila se šteje za hujšo kršitev pogodbenih obveznosti.-----

Deseti člen: Investicijsko vzdrževanje poslovnih stavb bremeni najemodajalca. Najemnik ne sme izvajati nobenih večjih preureditvenih oz. investicijskih del v najetih poslovnih stavbah, 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 v pisni obliki. 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 in ne more predstavljati temelja za povračilno obveznost najemodajalca do najemnika.-----

Enajsti člen: Najemodajalec je dolžan zagotoviti najemniku normalno rabo v najem vzetih poslovnih stavb in vzdrževati substanco poslovnih stavb v takšnem stanju, da to omogoča normalno rabo.-----

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

Dvanajsti člen: Najemodajalec ima pravico občasno, po predhodni najavi, pregledati v najem dani poslovni stavbi. Če ugotovi pomanjkljivosti, ki predstavljajo kršitve pogodbenih določil, jih je dolžan najemnik po predhodnem pisnem pozivu nemudoma odpraviti.-----

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

Štirinajsti člen: Najemnik se zaveže, da bo skrbel za primeren izgled okolice najete poslovne stavbe v skladu z njihovo rabo in namenom. -----

Petnajsti člen: Pred potekom roka pogodbeno razmerje lahko preneha na podlagi sporazuma obeh pogodbenih strank, v primeru hujših kršitev te pogodbe oz. primerih navedenih v 16. (šestnajstem) členu te pogodbe, in v primerih, kot jih določa Zakon o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih.-----

Šestnajsti člen: 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 za 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:-----

- najemnik v roku, določenem v tretjem odstavku tretjega člena, ne priglasi obratovalnega časa,-----
- dva zaporedna meseca ne plača najemnine in stroškov, ki so povezani z uporabo najetih poslovnih stavb in jih je po tej pogodbi dolžan plačati,-----
- brez najemodajalčevega soglasja spreminja namembnost poslovnih stavb ali izvaja druge, predhodno neodobrene posege, -----
- opravlja drugo dejavnost kot je določena s to pogodbo,-----
- brez najemodajalčevega soglasja prepusti uporabo celotno ali le posamezen del poslovnih stavb, ki sta predmet najema, v najem ali uporabo tretji osebi,
- ne opravlja rednega vzdrževanja najetih poslovnih stavb, s čimer povzroči poslabšanje kvalitete le-teh,-----
- najemodajalec s strani pristojnih organov pregona pridobi informacijo, da najemnik uporablja poslovni stavbi za namene, ki pomenijo prekršek oz. kaznivo dejanje;-----
- najemnik ne plača nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča, določenega v petem odstavku sedmega 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.-----

Sedemnajsti člen: Najemodajalec in najemnik lahko odpovesta najemno pogodbo tudi iz drugih vzrokov, in sicer z odpovednim rokom 1 (enega) meseca, ki prične teči z dnevom prejema pisne odpovedi nasprotne stranke. Tudi v primeru odpovedi mora tista pogodbeni stranka, ki da odpoved nasproti stranki to sporočiti s priporočenim pismom.-----

Osemnajsti člen: 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 predmetno poslovno stavbo ter jo prosto oseb in stvari izročil v posest najemodajalcu. 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, najemodajalcu poravnati vse, do prenehanja pogodbenega razmerja, še neporavnane obveznosti iz naslova najemnine, obratovalnih ter drugih stroškov.-----

KONČNE DOLOČBE:-----

Devetnajsti člen: 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 spremembe) 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 3. (tretjega), 5. (petega) člena, določbe drugega odstavka 6. (šestega) člena, določbe 7. (sedmega) člena, določbe drugega odstavka 9. (devetega) člena ter določbe 13. (trinajstega), 16. (šestnajstega), 17. (sedemnajstega) in 18. (osemnajstega) člena te pogodbe.-----

Dvajseti člen: Z dnem, navedenim v 19. (devetnajstem) členu te pogodbe, najemnik lahko začne z obratovanjem v poslovnih stavbah.-----

Enaindvajseti 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. -----

Konec zapisa pogodbe -----

NAJEMODAJALEC:

Občina Jesenice

ŽUPAN

Tomaž Tom Mencinger

POOBLAŠČENEC

Mag. Vitomir Pretnar

NAJEMNIK:
