**OBČINA TRZIN, Mengeška cesta 22, Trzin**, **O S N U T E K**

ki jo zastopa župan Peter Ložar,

ID št. za DDV: SI33714789,

matična številka 1358561,

v nadaljevanju: najemodajalec

in

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ,**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ,**

ID št. za DDV: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

matična številka \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

v nadaljevanju: najemnik

skleneta naslednjo

**NAJEMNO POGODBO**

1. člen

Pogodbeni stranki uvodoma kot nesporno ugotavljata:

* da je najemodajalec po podatkih e-zemljiške knjige lastnik parcele 103/4 k.o. 1961- Trzin na kateri stoji stavba št. 1080, posamezni del št. 3, po podatkih iz evidence eProstor (GURS), kar v naravi predstavlja poslovni prostor v skupni izmeri 158,52 m²,
* stavba št. 1080, k.o. 1961- Trzin ima izdelano energetsko izkaznico št. 2014-196-128-2536, ki velja do 20.10.2024.
* najemodajalec odda, najemnik pa najame poslovni prostor v izmeri 158,52 m2 (v nadaljevanju: »poslovni prostor« ali »prostor«), ki se nahaja v pritličju stavbe št. 1080, k.o. Trzin, kot je navedeno v prvi alineji,
* najemodajalec izjavlja, da na poslovnem prostoru iz prve alineje, ne obstaja nobeno pravno veljavno najemno razmerje z drugim najemnikom ali kakršnakoli druga bremena,
* da je sklenitev najemne pogodbe izvedena v skladu z Zakonom o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDSLS-Uradni list RS, št. 86/2010, 75/2012, 47/2013-ZDU-1G, 50/2014, 90/2014-ZDU-1l, 14/2015-ZUUJFO in 76/2015), Uredbo o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur. list RS št. 34/2011, 42/2012, 24/2013, 10/2014 in 58/2016) in Zakonom o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih (Uradni list SRS, št. 18/74, 34/88, Uradni list RS, št. 32/00, 102/02- odl. US in 87/11 –ZMVN-A),
* da je bilo za določitev cene za najem izdelano cenilno poročilo sodnega izvedenca in cenilca za gradbeno stroko, Milana Rusa, z dne 08.10.2016.

2. člen

Najemodajalec odda, najemnik pa prevzame v najem poslovni prostor naveden v 1. členu pogodbe.

Skupaj s predmetom najema najemodajalec omogoči najemniku tudi souporabo skupnih delov stavbe, parkirišč in poti, vse za opravljanje dejavnosti najemnika.

Poslovni prostor se začne uporabljati z dnem primopredaje poslovnega prostora. Z dnem začetka uporabe poslovnega prostora se najemnik začnejo obračunavati obratovalni stroški, povezani z uporabo prostora (ogrevanje, voda, elektrika, odvoz smeti, storitve upravljanja).

Najemnino najemodajalec prične zaračunavati z dnem primopredaje poslovnega prostora.

3. člen

Pogodbeni stranki se dogovorita, da je najemno razmerje za poslovni prostor po tej pogodbi sklenjeno za nedoločen čas z odpovednim rokom, ki ga določa Zakon o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih.

Najemodajalec lahko odstopi od pogodbe zaradi razlogov iz 19. člena te pogodbe.

Najemodajalec se hkrati zavezuje, da brez soglasja najemnika predmeta najema v času trajanja najemnega razmerja ne bo prodal, odtujil ali kako drugače obremenil.

4. člen

Primopredajo prostora izvršita pogodbeni stranki najkasneje do \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ .

V primopredajnem zapisniku, ki bo priloga in sestavni del te pogodbe, bosta pogodbeni stranki ugotovili stanje poslovnega prostora predanega za namen iz te pogodbe. Najkasneje ob podpisu primopredajnega zapisnika se najemodajalec zavezuje izročiti najemniku ključe poslovnega prostora.

Najemnik prevzema prostor kot izhaja iz primopredajnega zapisnika.

5. člen

Pogodbeni stranki se dogovorita, najemodajalec pa se izrecno strinja, da lahko najemnik sam in na svoje stroške preuredi prostor, ki je predmet najema brez obveznosti najemodajalca po povrnitvi vlaganj, pri čemer mora predhodno pridobiti soglasje najemodajalca..

Vsa dela izvede najemnik na svoje stroške. S preureditvijo prostora najemnik ne sme posegati v statiko zgradbe.

6. člen

Najeti prostor najemnik uporablja v skladu z veljavnimi predpisi in namenom te pogodbe.

V poslovnem prostoru, ki je predmet najema, se lahko opravlja *trgovska ali storitvena dejavnost* (frizerski salon, kozmetični salon, popravljalnica čevljev, fotokopirnica, fotostudio itd.), *upravna* in *pisarniška raba* (banka, pošta, zavarovalnica, pisarne in poslovni prostori namenjeni poslovanju podjetij) ter *gostinska raba* (bar, bife, gostilna, točilnica, restavracija).

Najeti poslovni prostor najemnik uredi in opremi na svoje stroške, vse skladno s predhodnimi členi te najemne pogodbe.

7. člen

Najemnik ne sme predmeta najema ali njegovih delov oddati v podnajem brez predhodno pridobljenega pisnega soglasja najemodajalca.

8. člen

Mesečna najemnina za poslovni prostor določen v 1. členu te pogodbe znaša \_\_\_\_\_\_ EUR/m² mesečno. DDV se skladno s 44. členom ZDDV-1 ne obračuna oz. se DDV po dogovoru obračuna skladno s 45. členom ZDDV-1 .

Znesek najemnine se letno revalorizira z rastjo indeksa cen življenjskih potrebščin, in sicer v mesecu maju.

Najemnik se zavezuje plačevati najemnino najemodajalcu od primopredaje dalje.

Najemnino najemnik plačuje za tekoči mesec na podlagi izstavljenega računa najemodajalca. Rok plačila je 15 dni od prejema računa.

9. člen

Najemnik se zavezuje poleg najemnine določene v 8. členu te pogodbe, pravočasno plačevati tudi obratovalne stroške povezane z uporabo prostora (ogrevanje, voda, elektrika, komunalne storitve, storitve upravljanja). Stroške nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča oz. istovrstne davke, ki bi nastali s spremembo zakonodaje plača najemnik.

Stroške na podlagi najemnikovih lastnih števcev ali drugega neposrednega obračuna dobavitelja, plača najemnik sam neposredno dobavitelju oz. izvajalcu storitve.

Stroške, ki se delijo po ključu med uporabniki objekta plačuje najemnik na podlagi izstavljenega računa lastniku objekta.

10. člen

V primeru zamude plačila najemnine se pogodbeni stranki dogovorita, da je najemodajalec upravičen zaračunati najemniku zakonske zamudne obresti, ki jih je najemnik dolžan plačati v roku 15 dni od prejema obračuna obresti. Obresti se obračunajo od dne dospelosti posameznih zneskov do dne plačila.

11. člen

Pogodbeni stranki sta soglasni, da najemodajalec najemniku zagotavlja vse infrastrukturne priključke (elektrika, voda in odvoz smeti).

12. člen

Najemnik z opravljanjem svoje dejavnosti ne sme motiti najemodajalca in drugih lastnikov oziroma najemnikov prostorov v stavbi pri opravljanju njihove dejavnosti.

13. člen

Najemnik se zavezuje pokrivati stroške rednega vzdrževanja najetega poslovnega prostora in stroške, ki nastanejo kot posledica normalne rabe poslovnega prostora.

Stroške investicijskega vzdrževanja, vključno z vplačili v rezervni sklad krije najemodajalec.

Najemnik, brez predhodnega pisnega soglasja najemodajalca ne sme izvajati nobenih investicij, adaptacij oz. kakršnihkoli gradbenih del, razen tistih, ki so dovoljena s to najemno pogodbo. V primeru, da najemnik samovoljno prekrši to pogodbeno določilo, postane najemodajalec takoj, brez vsake izplačilne obveznosti lastnik vgrajenega materiala in dela.

14. člen

Najemnik se zavezuje, da bo najeti poslovni prostor med trajanjem najema vzdrževal v dobrem stanju in skrbel zanj kot dober gospodar. Najemnik je prav tako dolžan spoštovati hišni red stavbe.

Najemodajalec se zavezuje, da bo najemnik lahko nemoteno opravljal dejavnost in imel prost in nemoten dostop do poslovnega prostora, le-ta pa bo zagotovljen tudi strankam, dobaviteljem in zunanjim izvajalcem najemnika.

15. člen

Najemnik odgovarja najemodajalcu za škodo, ki jo povzroči v najetem poslovnem prostoru kot tudi na oz. v celotnem objektu, v katerem se ta poslovni prostor nahaja.

16. člen

Tehnično in drugo varovanje poslovnega prostora, ki je predmet najema je dolžan zagotoviti najemnik na svoje stroške, pri čemer mora sam zagotoviti in urediti tudi vse v zvezi s tem potrebne tehnične in druge povezave in instalacije.

Pogodbeni stranki sta sporazumni, da je najemodajalec dolžan na svoje stroške zavarovati prostor iz naslova rizikov požara, izliva vode in potresa ter to zavarovanje redno obnavljati (police so del zavarovanja skupnega objekta, zato se hranijo pri lastniku stavbe). Najemnik na svoje stroške sklene zavarovalne pogodbe za zavarovanje svojih vlaganj v prostor in svoje opreme iz naslova rizikov požara, izliva vode, potresa in vandalizma.

17. člen

Najemnik je dolžan ob prenehanju najemnega razmerja vrniti prostor očiščen in v takšnem stanju kot ga je prevzel, pri čemer pa pogodbeni stranki upoštevata zmanjšanje vrednosti prostorov in opreme zaradi normalne rabe. Najemodajalec ob prenehanju te pogodbe brez vsake izplačilne obveznosti do najemnika postane lastnik morebitno vgrajenega materiala in dela. V primeru, če je ob prenehanju te pogodbe pogodbeni predmet v slabšem stanju, od stanja, v katerem ga je najemnik prevzel, ga je dolžan na lastne stroške vrniti v stanje, kakršno bi bilo ob upoštevanju normalne rabe stvari. Ob vrnitvi poslovnega prostora pogodbeni stranki izvršita zapisniško predajo. Zapisnik je sestavni del pogodbe. Ob izpraznitvi in vrnitvi prostora najemnik odstrani svoje premičnine in svojo opremo.

18. člen

Pogodbeni stranki se dogovorita, da najemnik pred prevzemom najemodajalcu plača znesek 1.293,52 EUR, v višini mesečne najemnine kot varščino, ki jo najemodajalec zadrži do izteka trajanja najemnega razmerja:

- za odpravo ali popravilo škode, ki bi jo na prostorih ali opremi povzročil najemnik in ni posledica normalne uporabe, če tega ob prenehanju najemnega razmerja ne stori sam najemnik,

- za plačilo še ne plačane najemnine ali drugih stroškov uporabe poslovnega prostora,

- v primeru drugih kršitev ali neizpolnjevanju pogodbe s strani najemnika.

Varščina je jamstvo, da bo najemnik predmet najema uporabljal kot dober gospodar, da bo zanj skrbel, tako, da se ne bo na njem delala škoda.

V primeru, da najemodajalec v skladu s predhodnimi določili porabi varščino v času trajanja najemnega razmerja, je najemnik dolžan na prvi poziv najemodajalca dopolniti varščino do višine iz prejšnjega odstavka.

Najemodajalec se obvezuje najemniku vrniti celotni znesek varščine naslednji dan, ko najemnik najemodajalcu predloži potrdila o plačilu vseh obveznosti določenih v tej pogodbi (najemnina, individualni in skupni obratovalni stroški). Plačana varščina se ne obrestuje.

19. člen

S to pogodbo si najemodajalec pridrži pravico odstopiti od najemne pogodbe in zahtevati izpraznitev predmeta najema stvari in oseb v roku 30 dni če:

* najemnik tudi po pisnem opominu uporablja predmet najema v nasprotju z najemno pogodbo ali ga uporablja brez potrebne skrbnosti, tako da se dela očitna škoda in najemnik ne preneha s svojim ravnanjem tudi po prejetem pisnem opominu,
* najemnik z gradbeni ali drugimi deli poseže v predmet najema brez predhodnega pisnega soglasja najemodajalca in le-ta niso dogovorjena s to pogodbo,
* je najemnik v zamudi s plačilom najemnine 2 meseca od dneva, ko ga je najemodajalec na to opomnil ali je v takšni zamudi s plačilom drugih obveznosti po tej pogodbi (obratovalni stroški za katere opominja upravnik),
* odda predmet najema v podnajem brez pisnega soglasja najemodajalca ter v drugih primerih kršitve pogodbenih določil ali v primerih, ki jih določa Zakon o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih.

20. člen

V primeru, da najemodajalec ne preda prostorov navedenih v 1. členu te pogodbe do predvidenega datuma primopredaje navedenega v 4. členu ali če najemodajalec krši določila te pogodbe kot tudi če najemodajalec ovira oziroma onemogoča normalno poslovanje najemnika in mu s tem povzroča poslovno škodo, ima najemnik pravico odstopiti od pogodbe brez odpovednega roka in brez kakršnihkoli obveznosti do najemodajalca, razen za plačilo najemnine za čas do izselitve iz poslovnega prostora. V tem primeru je najemnik upravičen do povračila vse škode, ki bi mu zaradi tega nastala.

21. člen

Morebitne spremembe te najemne pogodbe lahko predlaga vsaka izmed pogodbenih strank. Spremembe te pogodbe zavezujejo pogodbeni stranki samo, če so sklenjene v pisni obliki kot dodatek k tej pogodbi.

Za vse kar ni posebej urejeno s to pogodbo, se uporabljajo določbe Obligacijskega zakonika in Zakona o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih.

22. člen

Kadar najemnik v imenu ali na račun druge pogodbene stranke, predstavniku ali posredniku organa ali organizacije iz javnega sektorja obljubi, ponudi ali da kakšno nedovoljeno korist za:

* pridobitev posla ali
* za sklenitev posla pod ugodnejšimi pogoji ali
* za opustitev dolžnega nadzora nad izvajanjem pogodbenih obveznosti ali
* za drugo ravnanje ali opustitev, s katerim je organu ali organizaciji iz javnega sektorja povzročena škoda ali je omogočena pridobitev nedovoljene koristi predstavniku organa, posredniku organa ali organizacije iz javnega sektorja, drugi pogodbeni stranki ali njenemu predstavniku, zastopniku, posredniku;

je pogodba nična.

23. člen

Najemodajalec se zavezuje to pogodbo in njene morebitne bodoče spremembe in dopolnitve v predpisanem roku prijaviti občinskemu upravnemu organu in davčnemu organu.

Vsa morebitna nesoglasja izhajajoča iz te pogodbe, bosta stranki reševali sporazumno, v kolikor to ne bo mogoče, je za razrešitev sporov pristojno stvarno pristojno sodišče glede na lego nepremičnine.

24. člen

Najemna pogodba je sklenjena in prične veljati z dnem podpisa obeh pogodbenih strank.

25. člen

Najemna pogodba je napisana v štirih (4) enakih izvodih, od katerih prejme vsaka pogodbena stranka po dva (2) izvoda.

Trzin, dne \_\_\_\_\_\_ Trzin, dne \_\_\_\_\_\_\_\_\_

Številka zadeve: 3528-0003/2017

Št. pog.: \_\_\_\_\_\_

Najemodajalec: Najemnik:

OBČINA TRZIN \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Župan, Peter Ložar

PRILOGE:

* primopredajni zapisnik