

OBČINA DOBROVNIK – DOBRONAK KÖZSÉG, Dobrovnik 297, 9223 Dobrovnik, davčna številka SI72637706, matična številka 1332198, ki jo zastopa župan, Marjan KARDINAR (v nadaljevanju: najemodajalec)

in

najemnik _____, **naslov** _____, matična št. _____, davčna št. _____ (v nadaljevanju najemnik)

sklepata naslednjo

POGODBA O NAJEMU BRUNARICE

1. člen

Pogodbeni stranki uvodoma ugotavljata, da:

- je Občina Dobrovnik do celote (1/1) zemljiškoknjižni lastnik in upravljavec parc. št. 10 k.o. Strehovci na kateri stoji poslovni prostor – brunarica št. _____
- najemodajalec poslovni prostor iz prejšnje alineje oddaja v najem v skladu s prvim odstavkom 64. člena v zvezi s prvim odstavkom 49. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18 in 78/23 – ZORR) na podlagi javnega zbiranja ponudb za oddajo poslovnih prostorov v najem, ki je bilo objavljeno na spletni strani Občine Dobrovnik, št. 3521-0002/2024-1 dne 05.11.2024,
- da je bil najemnik pri javnem zbiranju ponudb najugodnejši ponudnik in da zato najemodajalec z njim sklepa najemno pogodbo,
- si je najemnik pred podpisom te pogodbe ogledal poslovni prostor in ga vzame v najem po načelu »videno-najeto«, tako da ga vzame v najem v stanju, v kakršnem se poslovni prostor nahaja,
- da je najemnik plačal varščino v višini 250,00 EUR, ki se mu všteje v prvo najemnino.

2. člen

Najemodajalec odda, najemnik pa sprejme v najem brunarico – št. _____ (urejen priklop na elektriko, vodovod in kanalizacijo), v velikosti 30 m², na parceli št. 10, k.o. Strehovci, za določen čas do 31.12.2029, z možnostjo podaljšanja.

Ob izročitvi poslovnega prostora najemniku se sestavi primopredajni zapisnik.

Najemnik je dolžan sam pridobiti vsa soglasja, dovoljenja in druge dokumente, ki so potrebni za izvajanje gostinske dejavnosti v najetem poslovnem prostoru.

Najemodajalec dovoljuje, da najemnik označi vstop v najet poslovni prostor na vidnem mestu z napisno tablo. Najemnik mora za te potrebe pridobiti pisno soglasje najemodajalca, na katerem bodo navedeni pogoji.

3. člen

Najemnik se obvezuje, da bo najeto brunarico, ki je predmet te pogodbe uporabljal za opravljanje gostinske dejavnosti, v skladu s srednjeročnim razvojnim programom občine in strategijo razvoja turizma.

Z najemno pogodbo se najemnik dodatno zaveže, da bo sodeloval pri skupni promociji Občine Dobrovnik, v organizaciji Zavoda za okolje in turizem Dobrovnik ter da bo organiziral vsaj en javni dogodek na leto ter o njem poročal najemodajalcu.

Najemnik mora v času trajanja pogodbenega razmerja zagotavljati ponudbo hrane in pijače ter odpiralni čas vsaj šest (6) dni v tednu.

Do sprememb lahko pride le v primeru predhodnega dogovora in soglasja med obema pogodbenima strankama in Zavodom za okolje in turizem Dobrovnik.

4. člen

Najemnik je za uporabo poslovnega prostora, ki je predmet te pogodbe, dolžan plačevati letno najemnino v višini _____ EUR, pri čemer se v skladu s 44. členom Zakona o davku na dodano vrednost (Ur. l. RS, št. 117/06, z vsemi kasnejšimi spremembami in dopolnitvami), od te dogovorjene cene mesečne najemnine ne plača DDV. Najemnina je določena na podlagi najemnikove ponudbe.

Najemnik bo plačal najemnino na transakcijski račun najemodajalca številka SI56 01100-0100015666, po predhodni izstavitvi računa in sicer v treh (3) obrokih:

- prvi obrok najemnine v višini _____ EUR zapade v plačilo 30. junija tekočega leta,
- drugi obrok najemnine v višini _____ EUR zapade v plačilo 30. septembra tekočega leta,
- tretji obrok najemnine v višini _____ EUR zapade v plačilo 30. novembra tekočega leta.

V primeru zamude s plačilom lahko najemodajalec zaračuna zakonite zamudne obresti.

5. člen

V najemnino so zajeti stroški koriščenja sanitarij za zaposlene in njihove goste ter letne parkirnine dveh vozil s posebnim dovoljenjem (vozili najemnika).

Najemnik se zaveže, da bo v času zaprtja info brunarice, ki je v upravljanju Zavoda za okolje in turizem Dobrovnik skrbel za čistočo in nadzor nad sanitarijami.

Najemnik mora skrbeti za red in čistočo v neposredni okolici objekta.

Najemnik je najemodajalcu poleg najemnine dolžan redno plačevati tudi obratovalne stroške (stroški elektrike, vode, odvajanja in čiščenja odpadnih voda ter odvoza komunalnih odpadkov), stroške tekočega vzdrževanja in ostale stroške.

Stroške vode, odvajanja in čiščenja odpadnih voda ter stroške odvoza komunalnih odpadkov, izvajalca javne službe izstavi direktno na ime najemnika, preostale obratovalne stroške pa

bo najemniku zaračunaval na podlagi razdelilnika najemodajalec, kateremu jih je dolžan najemnik plačati neposredno na podlagi izstavljenega računa v roku, ki ga bo določil.

V primeru zamude plačila stroškov iz tega člena je najemnik dolžan plačevati zakonske zamudne obresti od dneva zapadlosti posameznega računa vse do plačila.

Najemnik se tudi zavezuje, da bo izpolnjeval vse pogoje, ki jih določa veljavna zakonodaja za opravljanje dogovorjene dejavnosti, ki jo bo izvajal najemnik v najetih poslovnih prostorih, da bo zagotovil vse varnostne ukrepe za obiskovalce in najemnike najetih nepremičnin, da bo poskrbel za ustrezno protipožarno varnost v najetih nepremičninah, da bo sklenil ustrezno zavarovalno polico za primer škodnih dogodkov v prostorih, ki jih ima v najemu, da bo zagotovil ustrezno varovanje ipd.

Najemnik se obvezuje, da bo v primeru prireditve sam poskrbel za odvoz komunalnih odpadkov in prav tako pokrila vse stroške odvoza le teh.

6. člen

V času trajanja najemnega razmerja se najemnik zavezuje uporabljati in vzdrževati poslovni prostor s skrbnostjo dobrega gospodarja ter najeto nepremičnino uporabljati v skladu z namenom te pogodbe in na način, s katerim ne povzroča škode ali poslabšanja stanja prostorov.

Najemnik se zaveže, da bo na svoje stroške tekoče vzdrževal najeti poslovni prostor in izvajal popravila, ki so posledica normalne rabe prostora, tj. stroški manjših popravil, ki ne posegajo bistveno v substanco nepremičnine, kot so manjša tekoča popravila na inštalacijah ipd.

Stroški tekočega vzdrževanja se ne všttevajo v najemnino.

Najemnik je dolžan popraviti oziroma povrniti vso škodo, ki jo na poslovnem prostoru in na pripadajočem zemljišču, kjer se nahaja poslovni prostor, povzroči najemnik sam oziroma škodo, ki nastane v zvezi z opravljanjem dejavnosti po tej pogodbi.

Najemnik je dolžan povrniti škodo v roku 30 dni od dneva, ko je ta zapisniško ugotovljena.

Najemodajalec ne odgovarja za kakršnokoli nastalo škodo in/ali odtujitev stvari, ki so last najemnika, in drugih stvari, ki jih najemnik uporablja oz. hrani v najetem poslovnem prostoru.

7. člen

Pogodbeni stranki se strinjata, da je poslovni prostor urejen tako, da ustreza opravljanju njegove dejavnosti.

Najemnik ima pravico opremiti brunarico s pohištvo in aparaturami po lastni izbiri, zavezuje pa se obenem skrbeti za primerno urejenost okolice brunaric, oz. najmanj funkcionalnega zemljišča, določenega k brunarici. Najemnik s takšnimi vlaganji ne pridobi nikakršne lastninske pravice ali druge stvarne pravice oziroma odškodninske pravice na poslovnem prostoru in funkcionalnem zemljišču.

8. člen

Najemnik ne sme brez soglasja najemodajalca poslovnega prostora prezidati oziroma izvršiti kakšnih drugih sprememb ali adaptacij.

Vlogi za soglasje mora najemnik predložiti predračun stroškov planiranih del v poslovnem prostoru.

Vsa dela, ki se na podlagi soglasja najemodajalca opravijo na poslovnem prostoru, morajo biti opravljena strokovno s strani izvajalca, ki je registriran za takšna dela.

Po spremembi ali adaptaciji poslovnega prostora s strani najemnika bo najemodajalec objekta ocenil, če je s tem povečana vrednost poslovnega prostora. V tem primeru bo najemodajalec stroške najemnika, ki jih je imel, lahko pobotal z najemnino. Če bo najemodajalec ocenil, da vrednost poslovnega prostora ni povečana, stroškov najemnika ne bo mogel pobotati z najemnino.

Pogoj za pobot je s strani najemnika prejet račun za opravljeno storitev.

Najemnik ob morebitnem prenehanju najemne pogodbe po njegovi krivdi ne more zahtevati od najemodajalca povrnitve sredstev, ki jih je vložil v ureditev oziroma popravilo poslovnega prostora in do prenehanja pogodbe niso bila pobotana z najemnino.

Če najemodajalec vlaganja pobota z najemnino, najemnik tega po prenehanju najemne pogodbe ne more odnesti iz poslovnega prostora in postane last najemodajalca.

9. člen

Po izteku te najemne pogodbe je najemnik dolžan najemodajalcu predati poslovni prostor v takšnem stanju, kot ga je prevzel, upoštevajoč dovoljene spremembe ali adaptacije in normalno rabo poslovnega prostora ter opreme in se hkrati obvezuje poravnati vso škodo, ki bi nastala zaradi malomarnega ravnanja najemnika in škodo, ki bi jo najemnik povzročil naklepno.

Najemnik lahko pred predajo odstrani lastno nevzidano in nevgrajeno opremo, ki se lahko brez škode ali stroškov za najemodajalca loči od poslovnega prostora, pod pogojem, da nima do najemodajalca neplačanih terjatev. Ne sme pa odvzeti druge vzidane in vgrajene opreme ter lastnih investicijskih vlaganj v poslovni prostor. Pri tem ne sme posegati v substanco poslovnega prostora ali opravljati posegov, ki bi poslovni prostor kakorkoli poslabšali, ga poškodovali, uničili in podobno. V primeru takega poslabšanja, poškodovanja ali uničenja poslovnega prostora s strani najemnika, najemnik odgovarja za vso povzročeno škodo in/ali stroške, ki jo oziroma jih utrpi najemodajalec v zvezi s sanacijo in obnovo poslovnega prostora in tudi za morebitne stroške oziroma izgubo na dobičku za najemodajalca zato, ker zaradi stanja poslovnega prostora le-tega do izvedene ustrezne sanacije in obnove ne more sam uporabljati ali oddati drugemu najemniku.

Po izteku najemne pogodbe se pri predaji poslovnega prostora napravi primopredajni zapisnik.

10. člen

Če najemnik po prenehanju najemnega razmerja zamudi z izročitvijo poslovnega prostora, je dolžan za vsak dan zamude plačati najemodajalcu pogodbeno kazen v višini 10% (desetih odstotkov) zadnje mesečne najemnine in kriti vse stroške za poslovni prostor, dogovorjene s to pogodbo, vse do izročitve poslovnega prostora.

Najemnik nosi vse posledice nepravočasne vrnitve prostora najemodajalcu. Če je škoda, ki nastane najemodajalcu zaradi nepravočasne izročitve prostora s strani najemnika večja od pogodbene kazni, ima najemodajalec pravico zahtevati razliko do popolne odškodnine.

11. člen

Najemna pogodba preneha:

- na podlagi sporazuma strank,
- na podlagi odpovedi najemodajalca oziroma najemnika,
- z odstopom najemodajalca,
- po preteku roka za katerega je bila sklenjena,
- na podlagi zakona.

V primeru sporazumnega prenehanja te pogodbe je najemnik dolžan najeti poslovni prostor, prost oseb in stvari, izročiti v posest najemodajalcu v roku, ki ga pogodbeni stranki sporazumno določita.

Najemodajalec in najemnik lahko kadarkoli in brez razloga pisno odpovesta to najemno pogodbo s šest mesečnim odpovednim rokom.

Najemodajalec posreduje odpoved po pošti s priporočeno pošiljko ali po pravni ali fizični osebi, ki vročanje opravlja kot registrirano dejavnost.

Odpovedni rok začne teči z dnem vročitve pisne odpovedi.

V primeru odpovedi je najemnik dolžan izročiti najeti poslovni prostor, prost oseb in stvari, v posest najemodajalcu najkasneje z iztekom odpovednega roka.

Najemodajalec lahko odstopi od pogodbe in zahteva izpraznitev poslovnega prostora, vendar mora pred tem na to pisno opomniti najemnika, ter mu podati ustrezen rok za odpravo pomanjkljivosti, ki so razlog odpovedi pogodbe v naslednjih primerih:

- najemnik tudi po njegovem opominu uporablja poslovni prostor v nasprotju s to pogodbo ali ga uporablja brez potrebne skrbnosti, tako da se dela škoda;
- najemnik na zahtevo najemodajalca v dogovorjenem roku ne opravi del, ki so potrebna za vzdrževanje poslovnega prostora, in ki spadajo med njegove stroške;
- najemnik uporablja najeti poslovni prostor tako, da otežuje oz. onemogoča nemoteno rabo sosednjih nepremičnin, ostalim najemnikom ali lastnikom nepremičnin;
- najemnik brez soglasja najemodajalca spremeni dejavnost ali opravi druge statusne spremembe, ki neposredno vplivajo na dejavnost v poslovnem prostoru;

- najemnik ne zagotavlja ponudbe hrane in pijače ter odpiralni čas, v skladu z ponudbo najemnika z dne _____ in za spremembe predhodnega dogovora in soglasja med obema pogodbenima strankama in Zavodom za okolje in turizem Dobrovnik;
- če najemnik odda poslovni prostor v podnajem,
- najemnik ne upošteva drugih za njega zavezujočih določil te pogodbe.

Najemodajalec lahko odstopi od pogodbe brez odpovednega roka, z upoštevanjem pogoja iz prejšnjega odstavka tega člena, v naslednjih primerih:

- če najemnik zamudi s plačilom najemnine sli obratovalnih stroškov dva meseca od dneva, ko ga je najemodajalec na to pisno opomnil;
- v primeru statusnega preoblikovanja najemnika, začetka postopka zaradi insolventnosti najemnika ali v primeru izbrisa najemnika iz registra, v katerega je vpisan;
- če najemnik ne prevzame ali ne začne uporabljati poslovnega prostora kot je to določeno s to pogodbo, oziroma ga brez upravičenega razloga več kot 2 (dva) meseca ne uporablja;
- če najemnik brez da bi o tem obvestil najemodajalca preneha z opravljanjem dejavnosti.

12. člen

V primeru, da je pri izvedbi postopka za izbor najemnika po tej pogodbi ali pri izvajanju te pogodbe kdo v imenu ali na račun najemnika, predstavniku ali posredniku najemodajalca, javnemu uslužbencu, funkcionarju najemodajalca obljubil, ponudil ali dal kakšno nedovoljeno korist za pridobitev tega posla ali za sklenitev tega posla pod ugodnejšimi pogoji ali za opustitev dolžnega nadzora nad izvajanjem pogodbenih obveznosti ali za drugo ravnanje ali opustitev, s katerim je najemodajalcu povzročena škoda ali je omogočena pridobitev nedovoljene koristi predstavniku ali posredniku najemodajalca, javnemu uslužbencu, funkcionarju najemodajalca, najemniku ali njegovemu predstavniku, zastopniku, posredniku, je ta pogodba nična.

13. člen

Spremembe in dopolnitve k tej pogodbi so veljavne le, če so sprejete v pisni obliki, kot aneks k pogodbi.

14. člen

Vsa komunikacija glede izvrševanja te najemne pogodbe in drugih aktivnosti povezanih s poslovnim prostorom poteka preko skrbnikov pogodbe, ki so:

- na strani najemodajalca: Daniel Bot,
- Zavoda za okolje in turizem Dobrovnik: Elizabeta Horvat.
- na strani najemnika _____.

15. člen

Morebitne spore bosta pogodbeni stranki reševali sporazumno, če pa to ne bo mogoče, bo spore reševalo stvarno pristojno sodišče.

Pogodbeni stranki sta pri poslovanju in reševanju morebitnih nesoglasij dolžni ravnati v skladu z dobrimi poslovnimi običaji, spoštovati načelo vestnosti in poštenja ter varovati dobro ime in ugled pogodbenih strank.

16. člen

Za vprašanja, ki niso urejena s to pogodbo se uporabljajo določbe Obligacijskega zakonika.

Najemna pogodba je sklenjena, ko jo podpišeta obe pogodbeni stranki, uporablja pa se od dneva primopredaje, kar bosta stranki ugotovile z zapisnikom.

17. člen

Ta pogodba je sestavljena v štirih enakih izvodih, od katerih prejme najemodajalec dva izvoda, Zavod za okolje in turizem Dobrovnik en izvod in najemnik en izvod.

Številka:

V Dobrovniku, dne

Najemodajalec:

Najemnik:
