

Občina Brežice, Cesta prvih borcev 18, Brežice objavlja na podlagi 51. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18 in 78/23 – ZORR)

JAVNO ZBIRANJE PONUDB ZA ODDAJO NEPREMIČNIN V NAJEM

1. NAZIV IN SEDEŽ ORGANIZATORJA JAVNEGA ZBIRANJA PONUDB

Občina Brežice, Cesta prvih borcev 18, 8250 Brežice.

Postopek vodi Komisija o postopku pridobivanja, razpolaganja in upravljanja s stvarnim premoženjem Občine Brežice v sestavi mag. Aleksander Denžič, David Flajnik, Branko Blažević in Valerija Uršič (v nadaljevanju *pristojna komisija*). Sestava pristojne komisije se lahko spremeni.

2. VRSTA PRAVNEGA POSLA

Oddaja nepremičnega premoženja v najem po metodi javnega zbiranja ponudb.

3. OPIS PREDMETA NAJEMA

Predmet javnega zbiranja ponudb je oddaja nepremičnine – stavbnega zemljišča s stavbami v najem. V najem se oddaja nepremičnina locirana med Maistrovo ulico in Ulico Stanka Škalerja v mestu Brežice, ki sestoji iz parcele 290/1, površine 2091 m², parcele 291/6, površine 414 m² in parcele 297/2, površine 2430 m² vključno s stavbami št. 174 po podatkih GURS zgrajena 1980, skladišče skupne površine 614,40 m² in št. 216 po podatkih GURS zgrajena 1980, pomožni kmetijski del stavbe skupne površine 117,50 m², vse k.o. 1299 Zakot.

Nepremičnina, ki je predmet tega razpisa je zasedena.

Parcele se nahajajo znotraj območja CU – osrednja območja centralnih dejavnosti namenjena različni dejavnosti, in sicer trgovski, oskrbni, storitveni, upravni, socialni, zdravstveni, vzgojni izobraževalni, kulturni, verski in podobnim ter bivanju. Izključujoče dejavnosti so proizvodne dejavnosti, promet in skladiščenje, trgovina na debelo. Na območju je predvidena izdelava izvedbenega akta v obliki občinskega podrobnega prostorskega načrta (v nadaljevanju OPPN). Do sprejetja OPPN je skladno z veljavnim Odlokom o občinskem prostorskem načrtu Občine Brežice (v nadaljevanju OPN) dovoljeno izvajati naslednje gradnje oziroma posege v prostor, če to ne bo oviralo gradenj in ureditev, načrtovanih s predvidenim podrobnim prostorskim načrtom:

- gradnje nezahtevnih in enostavnih objektov v skladu z določili prostorskega načrta,
- gradnjo, rekonstrukcijo in vzdrževanje komunalne opreme za oskrbo obstoječih objektov,
- vzdrževanje in rekonstrukcije obstoječih objektov, nadzidave in dozidave, pri čemer se upošteva prostorske izvedbene pogoje, ki jih odlok določa za posamezno vrsto namenske rabe prostora,
- spremembe namembnosti obstoječih objektov skladno z namensko rabo prostora,
- odstranitev obstoječih objektov, če le-ta ni prepovedana z drugimi določbami.

O ustreznosti gradenj oziroma posegov v prostor pred sprejemom podrobnega prostorskega akta, odloči oddelek za okolje in prostor.

Tudi v primeru, ko se potreba po izdelavi podrobnega prostorskega načrta izkaže po sprejetju občinskega prostorskega načrta in se zanj sprejme sklep o pričetku izdelave, se na območjih

h -

izdelave podrobnega prostorskega načrta smejo izvajati le gradnje in posegi v prostor kot so naštet.

4. IZHODIŠČNA MESEČNA VIŠINA NAJEMNINE

Izhodiščna mesečna najemnina za nepremičnino iz točke 3. tega razpisa: 2.894,42 EUR.

Varščina: 2.000,00 EUR.

Najnižji znesek višanja je 100,00 EUR.

Ponudniki so vezani na dano ponudbo do trenutka oddaje nepremičnine najemniku v neposredno posest.

5. POGOJI NAJEMA

5.1. Nepremičnina se odda v najem za določen čas 3 let.

5.2. Nepremičnina se oddaja v najem za opravljanje dejavnosti skladno z OPN.

5.3. Najemnik prevzame nepremičnino v najem v stanju, kot je (»videno-najeto«) in sam nosi vse stroške vzpostavitve dejavnosti, ki jo želi opravljati.

5.4. Nepremičnina je zasedena, zato najemno razmerje z vsemi pravicami in obveznostmi po najemni pogodbi začne učinkovati od trenutka izročitve nepremičnine najemniku v neposredno posest oz. z iztekom roka za prevzem.

5.5. Najemna pogodba bo sklenjena v obliki notarskega zapisa z določbo o neposredni izvršljivosti.

5.6. Najemnik, ne glede na čas trajanja najemnega razmerja in ne glede na razlog za prenehanje najemnega razmerja, ni upravičen do povrnitve nobenih vlaganj ter ni upravičen do nobenih stvarnih ali obligacijskih pravic iz naslova morebitnih vlaganj v nepremičnine, ki so predmet najema. Kot vlaganja se obravnavajo vsa vzdrževalna dela v smislu Uredbe o razvrščanju objektov.

5.7. Najemnik mora najemodajalcu na njegov poziv v roku, določenem v pozivu najemodajalca, enkrat letno omogočiti pregled nepremičnine.

5.8. Z izbranim najugodnejšim ponudnikom se sklene najemna pogodba najpozneje v 15 dneh po opravljeni izbiri. Če najugodnejši ponudnik ne sklene pogodbe v 15-dnevnem roku, lahko upravljalec podaljša rok za sklenitev pogodbe, vendar ne več kot za 15 dni, ali pa zadrži njegovo varščino. Če najugodnejši ponudnik ne podpiše pogodbe niti v podaljšanem roku, upravljalec zadrži njegovo varščino, sklenitev pogodbe pa se lahko ponudi naslednjemu najugodnejšemu ponudniku. Najemnik, ki bo sklenil najemno pogodbo na podlagi metode javnega zbiranja ponudb, mora prevzeti nepremičnino v neposredno posest najkasneje v roku 10 dni od pisnega poziva najemodajalca.

5.9. Najemnik je od dneva prevzema nepremičnin v neposredno posest oz. od dneva izteka roka za prevzem, dolžan plačevati najemnino. Najemodajalec bo izstavljal mesečni račun za najemnino do 5. v mesecu za pretekli mesec. Najemnino bo najemnik dolžan poravnati v roku 8 dni od izdaje računa (položena varščina se brezobrestno vrača po prenehanju najemne pogodbe kolikor ima najemnik poravnane vse obveznosti). Plačilo najemnine v roku je bistvena sestavina najemne pogodbe. Vrednost najemnine se enkrat letno uskladi z rastjo cen življenjskih potrebščin. V primeru, da je najem obdavčen, je najemnik dolžan plačati tudi DDV oz. drugo davčno obveznost.

5.10. Najemnik od dneva prevzema predmeta najema v neposredno posest oz. od dneva izteka roka za prevzem, v celoti krije na predmet najema pripadajoče stroške obratovanja in vzdrževanja, plačevati je dolžan tudi nadomestilo stavbnega zemljišča oz. davka, ki bi bil uveden namesto njega ter morebitne druge na te nepremičnine pripadajoče davščine, takse ali dajatve.

5.11. Najemnik mora za nepremičnino, ki je predmet najema, skleniti ustrezna zavarovanja, ki veljajo od dneva prevzema v neposredno posest oz. od dneva izteka roka za prevzem, pri čemer morajo biti zavarovalne police vinkulirane v korist občine.

5.12. Najemnik mora imeti oziroma je dolžan na lastne stroške pridobiti vsa dovoljenja, potrebna za opravljanje dejavnosti.

6. POGOJI ZA UDELEŽBO PRI NAJEMU NEPREMIČNINE NA PODLAGI JAVNEGA ZBIRANJA PONUDB

Na javnem razpisu lahko sodelujejo fizične in pravne osebe ter samostojni podjetniki, ki resnost svoje ponudbe izkažejo s plačilom varščine in v roku podajo ponudbo z vsemi zahtevanimi listinami. Pri javnem zbiranju ponudb kot ponudniki ne morejo sodelovati cenilec in člani komisije ter z njimi povezane osebe kot jih določa 51. člen Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti.

6.1. Varščina se plača na račun Občine Brežice, št.: SI56 01209-0100008385 z navedbo »Varščina za najem nepremičnine – Maistrova« najkasneje do 15. 9. 2025.

6.2. Upoštevane bodo ponudbe, ki bodo prispele v zaprtih ovojnicah na naslov Občina Brežice, Cesta prvih borcev 18, 8250 Brežice, do 10.00 ure dne 19. 9. 2025, s pripisom na sprednji strani »Ponudba za najem nepremičnine - NE ODPIRAJ«. Na ovojnici se mora označiti polni naslov pošiljatelja ponudbe. Priporočljivo je, da se prijava odda osebno v sprejemni pisarni organizatorja, saj bodo kot pravočasne upoštevane le prijave, ki bodo v določenem roku, ne glede na način dostave, prispele v sprejemno pisarno organizatorja.

6.3. Ponudba (priloga 1), ki je lastnoročno podpisana, mora vsebovati naslednje elemente:

- ime in priimek oziroma firmo ponudnika ter naslov stalnega prebivališča oz. sedež, matična številka/EMŠO, davčna številka
- ponujeno najemnino, ki ne sme biti nižja od izhodiščne in
- navedbo številke bančnega računa za primer vračila varščine.

6.4. Ponudbi morajo biti priložene naslednje listine:

- originalno potrdilo o plačilu varščine,
- originalno potrdilo pristojnega davčnega urada o plačanih davkih in prispevkih za pravne osebe staro največ 30 dni,
- originalno potrdilo banke, da ponudnik kolikor je pravna oseba v zadnjih 6 mesecih ni imel blokade kateregakoli svojega TRR,
- pri notarju overjeno pooblastilo v primeru, da se ponudba da po pooblaščenju,
- izpolnjeno, lastnoročno podpisano izjavo, ki je del priloge 1 tega razpisa,
- parafriran osnutek najemne pogodbe, ki je priloga 2 tega razpisa.

6.5. Ponudniki v celoti krijejo stroške v zvezi s prijavo na ta razpis.

7. POSTOPEK

7.1. Pri izbiri najugodnejšega ponudnika bodo upoštevane le ponudbe, ki bodo pravočasne, popolne in bodo izpolnjevale vse razpisne pogoje.

7.2. Ponudbe pod izhodiščno najemnino ne bodo upoštevane, prav tako ne ponudbe tistih ponudnikov, ki na dan odpiranja ponudb ne bodo imeli poravnanih vseh obveznosti do Občine Brežice in obveznosti v zvezi s plačili prispevkov za socialno varnosti ali v zvezi s plačili davkov v višini 50 EUR ali več.

7.3. Osnovno merilo za izbiro najugodnejšega ponudnika je ponujena najemnina.

7.4. V primeru, da pristojna komisija oceni, da zgolj na osnovi postavljenega merila izmed zavezujočih ponudb ne more izbrati najugodnejšega ponudnika, ali da je mogoče doseči ugodnejše pogoje najema, lahko opravi s ponudniki dodatna pogajanja, pri čemer za začetno izklicno najemnino določi najemnino, ki jo je v svoji ponudbi ponudil najugodnejši ponudnik. Najnižji znesek višanja najemnine je v takem primeru 100,00 EUR.

7.5. Pristojna komisija lahko s soglasjem župana začeti postopek ustavi kadarkoli do sklenitve pravnega posla, pri čemer se ponudnikom povrne vplačana varščina brez obresti, uspehi ponudnik pa nima pravice do odškodnine.

7.6. Ponudnikom bo sklep o izbiri najugodnejšega ponudnika vročen v 15. dneh po odpiranju ponudb. Neizbranim ponudnikom bo v 15. dneh po izdaji sklepa o izbiri vplačana varščina brez obresti vrnjena.

8. OGLED IN DODATNE INFORMACIJE

Vprašanja glede samega postopka javnega zbiranja ponudb se lahko postavijo na elektronski naslov valerija.ursic@brezice.si.

Odpiranje ponudb bo dne, 25. 9. 2025 ob 12.00 uri na naslovu, Občina Brežice, Cesta prvih borcev 18, 8250 Brežice.

Objava javnega zbiranja ponudb je objavljena tudi na spletni strani www.brezice.si, skupaj s prilogo 1 in prilogo 2.

Številka: 354-5/2024
Brežice, 19. 8. 2025



Ivan Molan
Župan

PO POOBLASTILU ŽUPANA
PATRICIA ČULAR

PONUDBA ZA NAJEM NEPREMIČNINE NA PODLAGI JAVNEGA ZBIRANJA PONUDB

Spodaj podpisani:

Ponudnik¹:.....
Naslov:.....
Matična številka/EMŠO:.....
Davčna številka:.....
Številka TTR.....odprt pri banki:.....
Kontaktna oseba (v kolikor je ponudnik pravna oseba):.....
Elektronski naslov kontaktne osebe:.....
Telefon kontaktne osebe:.....

dajem zavezujočo ponudbo za najem nepremičnineEUR.

Datum: Ponudnik:_____

Podpisani, ki ga zastopa (v kolikor je ponudnik pravna oseba) izjavljam:

1. da sem skrbno pregledal vsebino javne objave št. 354-5/2024, z dne 19. 8 2025, in da v celoti sprejemam pogoje in postopek javnega zbiranja ponudb,
2. da mi je stanje nepremičnine v naravi poznano in sem seznanjen(a) s tem, da se bo pogodba sklenila na način videno-najeto,
3. da imam plačane davke in prispevke in v zadnjih šestih mesecih nisem imel(a) blokirane TRR,
4. da sem v skladu s šestim in sedmim odstavkom 51. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18, 61/20 – ZDLGPE, 78/23 - ZUNPEOVE, 78/23 - ZORR) seznanjen, da pri javnem zbiranju ponudb kot ponudniki ne morejo sodelovati cenilec, člani komisije ter z njimi povezane osebe,
5. da kot ponudnik nisem povezana oseba po sedmem odstavku 51. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18, 61/20 – ZDLGPE, 78/23 - ZUNPEOVE, 78/23 - ZORR).

Datum: Ponudnik:_____

¹ Z oddajo podatkov preko ponudbe potrjujete, da ste seznanjeni z namenom in pravili varovanja osebnih podatkov. Pridobljeni podatki se bodo uporabljali izključno za namen posredovanja odgovora in sklenitve najemne pogodbe z najugodnejšim ponudnikom, skladno s predpisi, ki urejajo upravno poslovanje in upravljanje dokumentarnega gradiva. Občina Brežice bo hranila in varovala osebne podatke na primeren način, tako da ne bo prišlo do morebitnih neupravičenih razkritij podatkov nepooblaščenim osebam.

NAJEMNA POGODBA

ki jo skleneta

1. **OBČINA BREŽICE**, Cesta prvih borcev 18, 8250 Brežice, davčna številka SI34944745, matična številka 5880173000, ki jo zastopa župan, Ivan Molan, v nadaljevanju najemodajalec in
2. **NAJEMNIK**, Naslov, davčna številka, matična številka/EMŠO, ki ga zastopa zakoniti zastopnik, v nadaljevanju najemnik

1. člen

Pogodbeni stranki ugotavljata, da:

- je najemodajalec lastnik nepremičnin katastrska občina 1299 ZAKOT parcela 290/1 (ID 4123387), katastrska občina 1299 ZAKOT parcela 291/6 (ID 2275072) in katastrska občina 1299 ZAKOT parcela 297/2 (ID 1770895),
- je najemodajalec na spletni strani Občine Brežice, www.brezice.si, dne _____ objavil javno zbiranje ponudb, katerega predmet je oddaja kompleksa nepremičnine parcela 290/1, 291/6, 297/2 in stavb 216, 174 vse v k.o. 1299 Zakot (v nadaljevanju: nepremičnina) v najem, in na podlagi katerega je ponudba najemnika _____ z dne _____ izbrana kot najugodnejša,
- je najemnik s prijavo na javni razpis in s sprejemom sklepa o izbiri najugodnejšega ponudnika, sprejel pogoje najema, navedene v javnem razpisu,
- se ta pogodba sklene v notarskem zapisu s klavzulo neposredne izvršljivosti za izpolnitev pogodbenih obveznosti,
- se najemna pogodba sklepa v skladu z Zakonom o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti in Uredbo o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti,
- je višino najemnine ocenila sodna cenilka in izvedenka za gradbeno stroko.

2. člen

(1) Predmet te najemne pogodbe je kompleks nepremičnin, lociran med Maistrovo ulico in Ulico Stanka Škalerja v mestu Brežice, ki sestoji iz parcele 290/1, površine 2091 m², parcele 291/6, površine 414 m² in parcele 297/2, površine 2430 m² vključno s stavbama št. 174, po podatkih GURS zgrajene 1980, skladišče skupne površine 614,40 m² in št. 216 po podatkih GURS zgrajene 1980, pomožni kmetijski del stavbe skupne površine 117,50 m², vse k.o. 1299 Zakot.

(2) Najemnik si je predmet najema ogledal in izrecno izjavlja, da sta mu poznana tako pravno kot dejansko stanje nepremičnine in jih s to pogodbo jemlje v najem v stanju, v kakršnem je na dan prijave na razpis in oddaje ponudbe. Najemnik izjavlja, da ne bo uveljavljal kakršnihkoli zahtevkov, izpodbijal pogodbe ali podobno iz naslova razlik v površinah najema ali iz naslova morebitnih drugih stvarnih ali pravnih napak prometa najema.

(3) Nepremičnina je zasedena, zato najemno razmerje po tej najemni pogodbi učinkuje z dnem, ko najemodajalec izročitvi nepremičnino, ki je predmet te pogodbe, najemniku v neposredno posest oz. z dnem izteka roka za prevzem.

(4) Najemodajalec odda, najemnik pa prevzame v najem nepremičnino iz prvega odstavka tega člena ter se zanjo zavezuje plačevati najemnino, stroške in druge obveznosti v skladu s to pogodbo ter jo uporabljati na način, določen s to pogodbo.

3. člen

Najemna pogodba je sklenjena za določen čas, za dobo 3 (treh) let od dneva, ko najemnik prevzame najete nepremičnine v neposredno posest oz. od dneva, ko poteče 10 dnevni rok iz pisnega poziva najemodajalca, naj najemnik prevzame najete nepremičnine. Poziv se pošlje najemniku priporočeno po pošti, rok pa začne teči naslednji dan od vročitve.

4. člen

(1) Mesečne najemnina, na podlagi dane ponudbe št. _____ z dne _____, znaša _____ EUR brez DDV. Najemnik je dolžan plačati najemnino v osmih dneh po izstavitvi računa najemodajalca za pretekli mesec. Najemnik je dolžan plačati tudi DDV.

(2) Plačilo najemnine v roku je bistvena sestavina pogodbe in kolikor je najemnik v roku ne plača, je pogodba razvezana po samem zakonu.

(3) Najemnina se enkrat letno, na dan 1. marca uskladi z rastjo cen življenjskih potrebščin.

(4) Najemnika v celoti bremenijo tudi stroški obratovanja, vzdrževanja stavb in drugi stroški, ki jih pogojuje uporaba nepremičnine, ki je predmet te pogodbe, dolžan je plačati tudi nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča oz. davek, ki bi to nadomestilo nadomestil ter morebitne druge davke ali dajatve.

(5) Najemnik je za nepremičnino, ki je predmet te pogodbe, od dneva prevzema v neposredno posest dolžan skleniti ustrezne zavarovalne pogodbe za običajne rizike, ki morajo biti vinkulirane v korist Občine Brežice ter kopijo polic do tega dne tudi izročiti najemodajalcu. Pred sklenitvijo zavarovanja mora najemnik pridobiti soglasje najemodajalca k zavarovalnim rizikom in zavarovalnim vsotam.

5. člen

(1) Najemnik prevzame nepremičnino, ki je predmet te pogodbe, v neposredno posest v roku 10 dni od pisnega poziva najemodajalca in je od dneva prevzema oz. izteka 10 dnevnega roka dolžan zanj plačevati najemnino in ostale obveznosti. Primopredaja se praviloma izvrši zapisniško.

(2) Najemodajalec obvesti pristojne službe o novem zavezancu za plačilo stroškov, davkov oz. prispevkov.

6. člen

(1) Najemnik bo nepremičnino, ki je predmet te pogodbe, uporabljal za opravljanje svoje dejavnosti.

(2) Najemnik ne sme brez predhodne seznaitve in pisnega soglasja najemodajalca dajati predmetne nepremičnine v podnajem ali v uporabo tretji osebi. Predhodno pisno soglasje mora biti podano k vsakemu konkretnemu pravnemu poslu posebej. Pravni posel o oddaji v podnajem brez predhodnega pisnega soglasja najemodajalca je ničen. Neupravičeno pridobljeno premoženjsko korist, ki jo je prejel na podlagi oddaje v podnajem brez predhodnega pisnega soglasja, je najemnik dolžan izročiti najemodajalcu.

(3) Najemnik se obvezuje, da bo v primeru statusne spremembe, spremembe imena ali naslova podjetja o tem pisno obvestil najemodajalca v roku 15 dni.

(4) Najemnik lahko spremeni svojo poslovno dejavnost na nepremičnini, ki je predmet te pogodbe, samo s pridobitvijo predhodnega pisnega dovoljenja najemodajalca.

(5) Najemnik se obvezuje, da bo nepremičnino, ki je predmet te pogodbe, uporabljal kot dober gospodar.

(6) Najemnik se obvezuje, da bo poravnal škodo, ki jo je sam povzročil ali ki izvira iz njegove dejavnosti oz. uporabe nepremičnine, ki je predmet te pogodbe.

(7) Najemnik je dolžan vzdrževati nepremičnino v uporabnem stanju ter s tem v zvezi nositi vse stroške vzdrževanja.

7. člen

(1) Najemnik lahko pod pogoji iz drugega odstavka tega člena) opravlja vsa vzdrževalna dela v smislu Uredbe o razvrščanju objektov s katerimi se nepremičnina ohranja v dobrem stanju in se omogoča njena uporaba, za katera ni potrebno gradbeno dovoljenje in ne posegajo v konstrukcijo obstoječih objektov ter niso samostojen objekt.

(2) Ne glede na čas trajanja najemnega razmerja in ne glede na razlog za prenehanje najemnega razmerja, najemnik v zvezi z izvedenimi deli iz prvega odstavka tega člena ni upravičen do povrnitve nobenih vlaganj ter ni upravičen do nobenih stvarnih ali obligacijskih pravic iz naslova morebitnih vlaganj v nepremičnino, ki je predmet najema, čemur se najemnik s podpisom te pogodbe tudi izrecno odpoveduje.

(3) Za dela, ki niso navedena v prvem odstavku tega člena, mora najemnik pridobiti predhodno pisno soglasje najemodajalca in skleniti posebno pogodbo. Predhodno pisno soglasje najemodajalca mora najemnik pridobiti tudi, če bi vzdrževalna dela na nepremičninah zahtevala posek obstoječih dreves, katerih premer debla presega 10 cm v prsni višini (1,30 m od tal).

8. člen

(1) Najemna pogodba, sklenjena za določen čas, preneha s potekom roka, za katerega je sklenjena.

(2) Najemnik ima pravico najemno pogodbo odpovedati brez razloga s šestmesečnim odpovednim rokom.

(3) Najemna pogodba preneha brez odpovednega roka v primeru sporazuma med strankama z dnem, ki ga stranki določita.

(4) Najemna pogodba preneha iz krivdnih razlogov in brez odpovednega roka v naslednjih primerih:

- če najemnik da nepremičnino v podnajem ali uporabo tretji osebi brez pisnega soglasja najemodajalca,
- če najemnik izvršuje ali izvrši na nepremičnini vzdrževalna ali druga gradbena dela v nasprotju z določbo 7. člena te pogodbe,
- če najemnik ne vzdržuje nepremičnine kot je dogovorjeno v tej pogodbi,
- če najemnik uporablja nepremičnino za namene, ki niso opredeljeni v tej pogodbi, oziroma ne pridobi soglasja najemodajalca za spremembo dejavnosti na nepremičnini, ki je predmet najema po tej pogodbi,
- če najemnik ne plača obratovalnih stroškov v roku in če jih ne poravna niti v nadaljnjih 30 dneh po prejemu opomina,
- če najemnik na kakršenkoli način ovira prenovo nepremičnine,
- če najemnik z nepremičnino ne ravna kot dober gospodar,
- če najemnik v primeru statusne spremembe, spremembe imena ali naslova podjetja o tem pisno ne obvesti najemodajalca v roku kot je določen v 6. členu te pogodbe,
- če najemnik uporablja nepremičnino na način, da s tem ovira ali otežuje rabe sosednjih nepremičnin,
- v drugih primerih, ki so določeni v predpisih ali dogovorjeni z najemno pogodbo.

h

(5) V primerih iz četrtega odstavka tega člena v odpovedi najemodajalec navede odpovedni razlog ter določi rok izpraznitve in izročitve nepremičnine, ki je predmet te pogodbe, v posest najemodajalcu, najemnik pa jih je dolžan izročiti v roku, navedenim v odpovedi.

(6) Najemnik je z dnem poteka najemne pogodbe oz. v roku, določenem v odpovedi ali v sporazumu, dolžan nepremičnino izročiti najemodajalcu ter poravnati vse zapadle obveznosti iz naslova najema.

9. člen

(1) Najemodajalec lahko odpove to najemno pogodbo pred potekom dobe najema le v primeru višje sile in v primerih, določenih v 8. členu te pogodbe.

(2) Stranka, ki odstopi od pogodbe, mora nasprotni stranki to sporočiti s priporočenim pismom, ki šteje za vročeno tretji delovni dan od dneva oddaje pošiljke na pošto.

10. člen

(1) Ob prenehanju najemnega razmerja se najemnik zavezuje nepremičnino izročiti najemodajalcu v roku, ki ga določi najemodajalec, prosto oseb in stvari. Najemnik odstrani nevzidano in nevgrajeno opremo, ki jo je sam namestil in ki se lahko brez škode ali stroškov loči odpredmeta najema, ne sme pa odstranjevati vzdane ali vgrajene opreme ali vlaganj, ne sme posegati v substanco, ne sme opravljati posegov, ki bi predmet najema poslabšali ali poškodovali.

(2) Najemnik odgovarja za vso škodo, ki bi nastala v zvezi s kršitvijo določbe prvega odstavka tega člena.

(3) Primopredaja se opravi zapisniško.

11. člen

(1) V primeru, da na strani najemnika nastane dolg do najemodajalca iz naslova najemnine po tej pogodbi ali če najemnik nepremičnine ne uporablja več, ali se v njem ne izvaja dejavnost v skladu s to pogodbo ali v primeru prenehanja najemnika iz kateregakoli razloga, najemnik nepreklicno izjavlja, da lahko najemodajalec kadarkoli, tudi s fizično silo, prevzame nepremičnino, ki je predmet najema po tej pogodbi, v neposredno posest.

(2) V primerih iz prvega odstavka tega člena lahko najemodajalec iz predmeta najema odstrani najemnikove stvari ter ne odgovarja za nobene stroške, povezane z odstranitvijo, selitvijo, skladiščenjem najemnikovih stvari ali za s tem nastali škodo. Najemnik je dolžan najemodajalcu povrniti vse stroške, povezane z odstranitvijo stvari, prevozom in skladiščenjem.

(3) Najemnik se v primerih iz tega člena odpoveduje posestnemu varstvu ter sodnim zahtevkom iz naslova varstva posesti, pravice do posesti ter drugim stvarnopravnim ali obligacijskopравnim zahtevkom.

12. člen

Najemnik prevzame vse obveznosti in odgovornosti pri izvajanju nalog s področja varstva pred požarom.

13. člen

(1) Skrbnik te pogodbe na strani najemodajalca je

(2) Skrbnik te pogodbe na strani najemnika je

14. člen

Določila te pogodbe so nična, v kolikor se ugotovi, da je pri pogodbi kdo v imenu ali na račun druge pogodbene stranke, predstavniku ali posredniku organa ali organizacije iz javnega sektorja obljubil, ponudil ali dal kakšno nedovoljeno korist za: pridobitev posla, 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 ali posredniku.

15. člen

Pogodbeni stranki se dogovorita, da se pogodba sklene v obliki notarskega zapisa z neposredno izvršljivostjo notarskega zapisa in izrecno soglašata, da so neposredno izvršljive vse njune dogovorjene dajatvene, storitvene, opustitvene in dopustitvene obveznosti te najemne pogodbe. Vse stroške v zvezi s pripravo notarskega zapisa krije najemnik.

16. člen

Morebitne spore bosta stranki reševali sporazumno, v nasprotnem primeru pa pri stvarno pristojnem sodišču, ki je krajevno pristojno za najemodajalca.

17. člen

(1) Ta pogodba je napisana v štirih izvodih, od katerih prejme en izvod najemnik in tri izvode najemodajalec. Sklenjena je z dnem, ko jo podpišeta obe stranki.

(2) Vse spremembe in dopolnitve te pogodbe so veljavne le, če so sklenjene v pisni obliki kot aneks k tej pogodbi.

Brežice, _____
Številka:

Brežice, _____

NAJEMODAJALEC
OBČINA BREŽICE
Ivan Molan
Župan

NAJEMNIK

