



ŽUPAN

Številka: 35280-2/2016
Datum: 3.3.2016

Občina Brežice, Cesta prvih borcev 18, 8250 Brežice, v skladu z Zakonom o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 86/10, 75/12, 47/13 - ZDU-1G, 50/14, 90/14 - ZDU-1I, 14/15 - ZUUJFO in 76/15), Zakonom o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih (Uradni list SRS, št. 18/74, 34/88, 5/90, Uradni list RS 10/91, 17/91-I, 13/93, 66/93, 32/00, 102/02 in 87/11 - ZMVN), Uredbo o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 34/11, 42/12, 24/13 in 10/14) in Pravilnikom o oddaji poslovnih prostorov v najem (Uradni list RS, št. 43/12, 101/12 in 29/14), objavlja

JAVNO ZBIRANJE PONUDB ZA ODDAJO POSLOVNIH PROSTOROV V NAJEM

I. NAZIV IN SEDEŽ ORGANIZATORJA JAVNEGA ZBIRANJA PONUDB

Občina Brežice, Cesta prvih borcev 18, 8250 Brežice.

Zemljiškoknjižni lastnik nepremičnine parc. št. 727 k.o. 1300 Brežice, ki predstavlja poslovno stavbo Občine Brežice, Cesta prvih borcev 18, 8250 Brežice, identifikacijska številka stavbe 1300-246/0-0.

Postopek javnega zbiranja ponudb vodi Komisija občine Brežice, imenovana s sklepom župana št. 35280-2/2016 z dne 3. 3. 2016.

II. VRSTA PRAVNEGA POSLA

Oddaja nepremičnega premoženja – poslovnih prostorov v najem za določen čas 5 let. Pričetek veljavnosti pogodbe je 1.5.2016.

Za objekt je izdelana energetska izkaznica, št. 2015-116-121-23399 izdelovalca Savaprojekt Krško d.d.

III. OPIS PREDMETA NAJEMA

Predmet javnega zbiranja ponudb je oddaja nepremičnin – poslovnih prostorov v najem v upravni stavbi Občine Brežice na naslovu Cesta prvih borcev 18, 8250 Brežice. V najem se oddajajo sledeči poslovni prostori:

- poslovni prostor št. 1 v mansardi objekta v skupni izmeri 26,05 m²,
- poslovni prostor št. 2 v mansardi objekta v skupni izmeri 12,11 m²,
- poslovni prostor št. 3 v mansardi objekta v skupni izmeri 16,41 m²,
- poslovni prostor št. 4 v mansardi objekta v skupni izmeri 22,89 m²,
- poslovni prostor št. 5 v mansardi objekta v skupni izmeri 43,34 m²,
- poslovni prostor št. 6 v mansardi objekta v skupni izmeri 25,73 m²,
- poslovni prostor št. 7 v mansardi objekta v skupni izmeri 13,77 m²,
- poslovni prostor št. 12 v mansardi objekta v skupni izmeri 7,16 m²,
- poslovni prostor št. 14 v mansardi objekta v skupni izmeri 15,72 m²,

- poslovni prostor št. 16 v mansardi objekta v skupni izmeri 8,65 m²,
- poslovni prostor: sprejemna pisarna v kleti v skupni izmeri 12,36 m²,
- poslovni prostor: mala sejna soba v kleti v skupni izmeri 19,43 m².

Skupna površina poslovnih prostorov znaša 223,62 m²

IV. IZHODIŠČNA MESEČNA VIŠINA NAJEMNINE

Izhodiščna mesečna najemnina za poslovne prostore, ki so predmet najema znaša: 1.255,63 € / mesec. oziroma 5,62 €/m²/mesec brez DDV. Pripadajoči DDV je dolžan plačati najemnik.

Izhodiščna mesečna najemnina je določena na podlagi uradnih cenitev, ki jih je izdelal sodni cenilec in izvedenec za gradbeno stroko.

Ponudnik mora ponuditi mesečno najemnino vsaj v višini izhodiščne mesečne najemnine, nižje ponudbe ne bodo upoštevane.

Ponudba mora veljati do 30.4.2016.

V. OGLED IN DODATNE INFORMACIJE

Ogled je možno opraviti po predhodni najavi pri Suzani Ogorevc, tel. št. 07 620 55 62 ali na elektronskem naslovu suzana.ogorevc@brezice.si, v času uradnih ur Občine Brežice, in sicer:

ponedeljek	od 8.00 do 15.00 ure
torek	od 8.00 do 15.00 ure
sreda	od 8.00 do 16.30 ure
petek	od 8.00 do 13.30 ure.

Vprašanja glede samega javnega zbiranja ponudb se lahko postavijo le pisno po pošti na naslov Občina Brežice, CPB 18, 8250 Brežice ali na elektronska naslova obcina.brezice@brezice.si in suzana.ogorevc@brezice.si.

Objava javnega zbiranja ponudb je objavljena tudi na spletni strani www.brezice.si, skupaj z obrazcem in vzorcem najemne pogodbe.

VI. POGOJI NAJEMA

- (1) Poslovni prostori se oddajajo v najem za določen čas 5 let. Po preteku tega obdobja se najemno razmerje lahko podaljša v kolikor bosta lastnik in najemnik glede tega sporazumna, pri čemer se najemnina določi na novo v skladu s takrat veljavnimi predpisi.
- (2) Poslovni prostori se oddajajo v kompletu enemu najemniku.
- (3) Poslovni prostori se oddajajo za namen pisarniškega poslovanja. Poslovni prostori se oddajajo brez opreme, s souporabo skupnih delov stavbe, ki so potrebni za normalno uporabo pisarn. Poslovni prostori se uporabljajo med delavniki (ponedeljek – petek) od cca 7:00 – 15:00. ure.
- (4) Najemnik omogoča najemodajalcu brezplačno souporabo male sejne sobe ob predhodni najavi oziroma rezervaciji.
- (5) Najemnik mora v predmetu najema začeti izvajati dejavnost najkasneje v roku 1 meseca od podpisa najemne pogodbe, sicer najemno razmerje preneha in je najemnik dolžan poslovne prostore vrniti v neposredno posest lastniku.
- (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 7. člena in Priloge 3 Uredbe o razvrščanju objektov glede na zahtevnost gradnje (Uradni list RS, št. 18/13, 24/13 in 26/13).

- (7) Najemnik mora ves čas trajanja najema zagotavljati kontinuirano izvajanje poslovne dejavnosti ter število delovnih mest v poslovnih prostorih, ki so predmet najema.
- (8) Z izbranim najugodnejšim ponudnikom se sklene najemna pogodba, ki bo pričela veljati 1.5.2016. V primeru, da najemnik ne sklene najemne pogodbe s takim začetkom veljavnosti se šteje, da je od najema odstopil in ima Občina Brežice pravico zadržati vplačano varščino.
- (9) Najemnik je od dneva veljavnosti pogodbe dolžan plačevati najemnino. Vrednost najemnine se valorizira v skladu z indeksom cen življenjskih potrebščin. Za zamudo plačila najemodajalec zaračuna zakonske zamudne obresti. V primeru, da je najem obdavčen, je najemnik dolžan plačati tudi DDV oz. drugo davčno obveznost.
- (10) Najemnik od dneva veljavnosti pogodbe 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.
- (11) Najemnik mora imeti oziroma je dolžan na lastne stroške pridobiti vsa dovoljenja, potrebna za obratovanje poslovnega prostora in opravljanje dejavnosti.

VII. POGOJI ZA UDELEŽBO PRI NAJEMU POSLOVNIH PROSTOROV NA PODLAGI JAVNEGA ZBIRANJA PONUDB

- (1) Ponudbe lahko predložijo pravne osebe, ki resnost svoje ponudbe izkažejo s plačilom varščine v 3 (treh) ocenjenih izhodiščnih mesečnih najemnin, ki so določene v točki IV., na transakcijski račun Občine Brežice, Cesta prvih borcev 18, 8250 Brežice, št. SI56 0120 9010 0008 385 pri UJP Novo mesto, sklic 35280-2/2016. Ponudnik mora ponudbi predložiti potrdilo o plačani varščini.
- (2) Ponudnik mora imeti poravnane vse zapadle obveznosti do Občine Brežice.
- (3) Ponudnik na dan, ko je bila oddana ponudba, v skladu s predpisi države, v kateri ima sedež, ali predpisi države najemodajalca, ne sme imeti zapadle, neplačane obveznosti v zvezi s plačili prispevkov za socialno varnost ali v zvezi s plačili davkov v vrednosti 50 EUR ali več.
- (4) Pisna ponudba mora vsebovati:
 - a. izpolnjen obrazec PONUDBA (Priloga 1), ki vsebuje podatke o ponudniku - naziv ponudnika, naslov, za pravno osebo tudi naziv in ime zakonitega zastopnika, matično številko, telefonska številka, morebitni elektronski naslov, ponujeni znesek najemnine, ki ne sme biti nižji od izhodiščne najemnine, številko računa (naziv banke in št. računa) za primer vračila varščine, ponudbo in izjavo ponudnika,
 - b. podpisan vzorec najemne pogodbe (Priloga 3),
 - c. potrdilo/-a o plačilu varščine – predloži ponudnik
 - d. originalno potrdilo pristojnega davčnega urada o plačanih davkih in prispevkih za pravne osebe – predloži ponudnik
- (5) Ponudniki v celoti krijejo stroške v zvezi s prijavo na ta razpis.

VIII. POSTOPEK

Javno odpiranje ponudb **bo 5.4.2016 ob 12.00 uri** v prostorih Občine Brežice, Cesta prvih borcev 18, 8250 Brežice, sejna soba – pritličje.

- (1) Upoštevane bodo ponudbe, ki bodo oddane priporočeno na pošti ali v času uradnih ur osebno predane v sprejemni pisarni Občine Brežice do vključno 4. 4. 2016. Ponudba mora biti dostavljena v zaprti kuverti na naslov: Občina Brežice, Cesta prvih borcev 18, 8250

Brežice, s pripisom » Št. 35280-0002/2016, Izbor najemnika za poslovne prostore«. Na ovojnici mora biti vidno označen naslov pošiljatelja.

- (2) Pri izbiri najugodnejšega ponudnika bodo upoštevane le pravočasne in popolne ponudbe, ki bodo izpolnjevale vse razpisne pogoje, nepravočasne, nepopolne ponudbe ali ponudbe, ki ne bodo izpolnjevale razpisnih pogojev, bodo izločene.
- (3) Ponudbe pod ocenjeno izhodiščno mesečno najemnino ne bodo upoštevane oz. bodo v postopku javnega zbiranja ponudb izločene.
- (4) Merilo za izbor je najvišja ponujena mesečna najemnina. V primeru, da bo med prejetimi ponodbami več najugodnejših ponudb, bo komisija izbrala ponudbo podjetja, ki ima:
 1. sedež v Občini Brežice in
 2. večje število zaposlenih za nedoločen čas.
- (5) Ponudniki bodo o izbiri najugodnejšega ponudnika obveščeni v 8 (osmih) delovnih dneh po javnem odpiranju.
- (6) Ponudnikom, ki niso bili izbrani za najugodnejšega ponudnika, bodo varščine brez obresti vrnjene v 15 dneh po sklenitvi pogodbe z izbranim ponudnikom.
- (7) Ponudniku, ki bo izbran, se bo plačana varščina vračunala v prve tri mesečne najemnine.
- (8) V primeru, da v postopku javnega zbiranja ponudb ne bo dosežena vsaj ocenjena izhodiščna mesečna najemnina je javno zbiranje ponudb neuspešno.

IX. USTAVITEV POSTOPKA

Organ, pristojen za izvrševanje proračuna občine ali pooblaščen oseba s soglasjem predstojnika lahko kadarkoli do sklenitve najemne pogodbe ustavi postopek, pri čemer se ponudniku povrnejo stroški v višini izkazanih stroškov za prevzem razpisne dokumentacije.

X. PRAVILA JAVNEGA ZBIRANJA PONUDB

Javno zbiranje ponudb se izvaja v skladu z Zakonom o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 86/10, 75/12, 47/13 - ZDU-1G, 50/14, 90/14 - ZDU-1I, 14/15 - ZUUJFO in 76/15), Zakonom o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih (Uradni list SRS, št. 18/74, 34/88, 5/90, Uradni list RS 10/91, 17/91-I, 13/93, 66/93, 32/00, 102/02 in 87/11 - ZMVN), Uredbo o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 34/11, 42/12, 24/13 in 10/14) in Pravilnikom o oddaji poslovnih prostorov v najem (Uradni list RS, št. 43/12, 101/12 in 29/14).



Župan občine Brežice
Ivan Molan

PONUDBA

I. PONUDNIK

Podjetje:

Zakoniti zastopnik:

Naslov:

ID za DDV:

Matična št.:

Davčna št.:

EMŠO:

Naziv banke:

Številka računa:

Pristojni davčni urad (v primeru firme):

Pristojno okrožno sodišče (v primeru firme):

Št. vpisa v sodni register (v primeru firme):

Telefon:

Fax:

Elektronska pošta za obveščanje ponudnika:

Kontaktna oseba ponudnika za obveščanje:

Odgovorna oseba za podpis pogodbe:

II. PONUDBA

Podajamo ponudbo za najem poslovnih prostorov.

Naša ponujena vrednost mesečnega najema znaša _____ EUR/mesečno brez DDV, obvezujemo pa se plačati tudi pripadajoči DDV in ostale stroške oz. dajatve, določene v najemni pogodbi.

Ta ponudba velja do 30.4.2014.

III. IZJAVA PONUDNIKA O IZPOLNJEVANJU POGOJEV IN SPREJEMANJU RAZPISNIH POGOJEV

Pod kazensko in materialno odgovornostjo izjavljamo, da so v nadaljevanju navedeni podatki točni in resnični:

- da imamo poravnane vse zapadle obveznosti do Občine Brežice,
- da izpolnjujemo vse pogoje za opravljanje poslovne dejavnosti, ki jo želimo opravljati v poslovnih prostorih,
- da se zavezujemo ves čas trajanja najemnega razmerja v poslovnih prostorih, ki so predmet najema, kontinuirano izvajati poslovno dejavnost in zagotavljati delovna mesta v skladu s priloženim poslovnim načrtom, ki je priloga in sestavni del ponudbe,
- da se odpovedujemo vsakršnim zahtevkom ali uveljavljanju stvarnih ali obligacijskih pravic iz naslova vlaganj v nepremičnine, ki so predmet najema, ne glede na višino ali potrebnost vlaganj in ne glede na čas trajanja najemnega razmerja in razloge za njegovo prenehanje,
- da se v celoti strinjamo in sprejemamo razpisne pogoje javnega zbiranja ponudb, ki so opredeljeni v javnem pozivu in so sestavni del pogodbe.

Datum: _____

Žig

Odgovorna oseba ponudnika:

**VZOREC
NAJEMNA POGODBA**

ki jo skleneta

OBČINA BREŽICE, Cesta prvih borcev 18, 8250 Brežice, davčna številka SI34944745, matična številka 5880173000, ki jo zastopa župan, Ivan Molan (v nadaljevanju najemodajalec)

in

_____ davčna številka _____,
matična številka _____, ki jo zastopa _____ (v nadaljevanju
najemnik)

1. člen

Pogodbeni stranki ugotavljata, da:

1. je najemodajalec lastnik nepremičnine parc. št. 727 k.o. 1300 Brežice, ki predstavlja poslovno stavbo Občine Brežice, Cesta prvih borcev 18, 8250 Brežice, identifikacijska številka stavbe 1300-727/0-0
2. je najemodajalec na svetovnem spletu: www.brezice.si objavil javno zbiranje ponudb, na podlagi katerega je bila ponudba najemnika št. ... z dne ... izbrana kot najugodnejša,
3. se najemna pogodba sklepa v skladu z Zakonom o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 86/10, 75/12, 47/13 - ZDU-1G, 50/14, 90/14 - ZDU-1I, 14/15 - ZUUJFO in 76/15), Zakonom o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih (Uradni list SRS, št. 18/74, 34/88, 5/90, Uradni list RS 10/91, 17/91-I, 13/93, 66/93, 32/00, 102/02 in 87/11 - ZMVN), Uredbo o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 34/11, 42/12, 24/13 in 10/14) in Pravilnikom o oddaji poslovnih prostorov v najem (Uradni list RS, št. 43/12, 101/12 in 29/14),
4. je izhodiščno višino najemnine ocenil sodni cenilec in izvedenec za gradbeno stroko,
5. si je najemnik nepremičnine in poslovne prostore, ki so predmet te pogodbe, ogledal v naravi ter so mu stanje in lega znani in jih s to pogodbo jemlje v najem v stanju, v kakršnem so na dan podpisa pogodbe,
6. se v enem poslovnem prostoru, ki je predmet te najemne pogodbe, in sicer v mali sejni sobi v kleti, nahaja deset stolov bež barve in 4 stoli sive barve, konferenčna miza in dve sliki (olje na platnu, Cedičnik), ki so last najemodajalca in ki jih najemnik v času najemnega razmerja lahko uporablja.
7. je njun poslovni namen, brez katerega pogodba ne bi bila sklenjena, da se v poslovnih prostorih in nepremičninah kontinuirano opravlja poslovna dejavnost, ki zagotavlja delovna mesta v poslovnih prostorih, ki so predmet te pogodbe.

2. člen

(1) Predmet te najemne pogodbe so poslovni prostori v poslovni stavbi iz drugega odstavka prvega člena, in sicer: poslovni prostor št. 1 v mansardi objekta v izmeri 26,05 m², poslovni prostor št. 2 v mansardi objekta v izmeri 12,11 m², poslovni prostor št. 3 v mansardi objekta v izmeri 16,41 m², poslovni prostor št. 4 v mansardi objekta v izmeri 22,89 m², poslovni prostor št. 5 v mansardi objekta v izmeri 43,34 m², poslovni prostor št. 6 v mansardi objekta v izmeri 25,73 m², poslovni prostor št. 7 v mansardi objekta v izmeri 13,77 m², poslovni prostor št. 12 v mansardi objekta v izmeri 7,16 m², poslovni prostor št. 14 v mansardi objekta v izmeri 15,72 m², poslovni prostor št. 16 v mansardi objekta v izmeri 8,65 m², poslovni prostor: sprejemna pisarna v kleti v izmeri 12,36 m², poslovni prostor: mala sejna soba v kleti v izmeri 19,43 m² kar skupaj predstavlja 223,62 m², s souporabo stopnišča, sanitarij ter hodnika v kleti in uporabo sanitarij in hodnika v mansardi, vse v lasti Občine Brežice.

(2) Najemodajalec odda, najemnik pa prevzame v najem poslovne prostore iz prvega odstavka tega člena ter se zanje zavezuje plačevati najemnino in na njih pripadajoče stroške.

(3) Najemnik omogoča najemodajalcu brezplačno souporabo male sejne sobe v kleti v izmeri 19,43 m² ob predhodni najavi oziroma rezervaciji.

(4) Najemnik bo poslovne prostore uporabljal za delovanje uprave podjetja.

3. člen

(1) Najemnik sme uporabljati skupne naprave in prostore v zgradbi in sicer: hodnike, stopnišča, javne sanitarije in se jih zavezuje vzdrževati kot dober gospodar. Najemnik se zavezuje poleg najemnine na podlagi računov najemodajalca oz. dobaviteljev plačevati stroške, povezane s souporabo skupnih naprav in prostorov v zgradbi ter za poslovni prostor pripadajoče obratovalne stroške.

(2) Najemnik je poleg stroškov iz prejšnjega odstavka dolžan kriti tudi stroške rednega vzdrževanja in stroške nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča oziroma drug davek, ki bi ga nadomestil in sicer v premo sorazmernem deležu glede na celotno površino objekta.

4. člen

Najemnik sme oddati poslovne prostore, ki so predmet te pogodbe, v podnajem samo s pismenim dovoljenjem najemodajalca v obliki aneksa k najemni pogodbi. Najemnik lahko spremeni svojo poslovno dejavnost v prostorih, ki so predmet te pogodbe, samo s pridobitvijo predhodnega pisnega soglasja najemodajalca.

5. člen

(1) Na podlagi Poročila o ocenjevanju vrednosti nepremičnin cenilca Mihaela Ogorevca z dne 9.2.2016 in ponudbe najemnika št. z dne znaša najemnina za predmetne poslovne prostore _____ €/m² mesečno, za izmero 223,62 m² torej _____ € mesečno brez DDV oz. _____ € z DDV..

(2) Najemnik je poleg mesečne najemnine dolžan plačati tudi mesečne pavšalne obratovalne stroške z obračunanim DDV-jem v znesku 330,39 €, v osmih dneh po izstavitvi računa za pretekli mesec, na račun št. 01209-0100008385 pri UJP Novo mesto. V mesečnih pavšalnih obratovalnih stroških so zajeti stroški električne energije, stroški komunalnih storitev, stroški ogrevanja, stroški dimnikarskih storitev, stroški varovanja objekta in ter stroški čiščenja skupnih prostorov.

(4) Vrednost najemnine in obratovalnih stroškov se valorizira v skladu z indeksom cen življenjskih potrebščin. Za zamudo plačila najemodajalec zaračuna zakonske zamudne obresti.

(5) Najemnik je dolžan plačati za poslovne prostore, ki so predmet te pogodbe tudi pripadajoče nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča oziroma davek, ki bo to nadomestilo nadomestil ter morebitne druge davke ali dajatve in stroške zavarovanja, zavarovalna pogodba pa mora biti vinkulirana v korist lastnika poslovnega prostora.

6. člen

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

(2) Najemnik se obvezuje, da bo poravnal škodo na nepremičnini, ki jo je sam povzročil ali ki izvira iz njegove dejavnosti oz. uporabe poslovnih prostorov.

(3) Najemnik se obvezuje nepremičnino, ki je predmet te pogodbe, uporabljati na način in v obsegu, ki ne bo posegal v pravice drugih uporabnikov.

(4) Najemnik je dolžan vzdrževati poslovne prostore v uporabnem stanju ter s tem v zvezi nositi vse stroške tekočega vzdrževanja poslovnih prostorov.

(5) Najemnik nima pravice prezidati ali kako drugače spreminjati poslovnih prostorov, ki so predmet te pogodbe, niti ne izvajati investicijskih vlaganj v poslovne prostore, ki so predmet te pogodbe.

7. člen

(1) Najemna pogodba je sklenjena za določen čas, to je od 1.5.2016 do 30.4.2021. Če takrat veljavni predpisi dopuščajo, se najemno razmerje lahko, na prošnjo najemnika, ki jo mora podati najkasneje tri mesece pred potekom najemne pogodbe, podaljša za nadaljnjih pet let s podpisom aneksa k pogodbi. Za obdobje podaljšanja se določi nova najemnina, ki jo izračuna pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin, imenovan na podlagi zakona, ki ureja revidiranje ali zakona, ki ureja sodišča.

(2) Ob prenehanju najemnega razmerja se najemnik zavezuje poslovne prostore, ki so predmet najema po tej pogodbi, izročiti najemodajalcu proste oseb in stvari, v stanju, v kakršnem jih je prejel, z upoštevanjem normalne obrabe redne rabe stvari. V treh dneh po preteku najemne pogodbe se opravi primopredaja najetih prostorov.

8. člen

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

(2) Vsaka pogodbeni stranka ima pravico najemno pogodbo odpovedati brez razloga s trimesečnim odpovednim rokom.

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

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

- če najemnik da v podnajem poslovne prostore brez pisnega soglasja najemodajalca,
- če najemnik uporablja poslovne prostore na način, s katerim druge najemnike ali stanovalce ovira ali moti pri normalni uporabi njihovih poslovnih prostorov,
- če najemnik izvršuje ali izvrši v poslovnih prostorih adaptacijo brez predhodnega soglasja najemodajalca,
- če najemnik ne vzdržuje poslovnih prostorov, kot je dogovorjeno v tej pogodbi,
- če najemnik v dogovorjenem roku ne prične opravljati dejavnosti, za katero so mu bil oddani poslovni prostori,
- če najemnik uporablja prostore za namene, ki niso opredeljeni v tej pogodbi, oziroma ne pridobi soglasja najemodajalca za spremembo dejavnosti v poslovnih prostorih, ki so predmet te pogodbe,
- če najemnik za več kot en mesec brez upravičenega razloga preneha opravljati poslovno dejavnost,
- če najemnik izgubi status, na podlagi katerega je pridobil poslovne prostore v najem,
- če najemnik kljub pismenemu opominu dvakrat ne plača najemnine in/ali obratovalnih stroškov in če jih ne poravnava niti v nadaljnjih 60 dneh po prejemu opomina,
- če najemnik na kakršenkoli način ovira prenavo poslovnih prostorov in zgradbe v kateri se nahajajo poslovni prostori,
- če najemnik s poslovnimi prostori ne ravna kot dober gospodar,
- v drugih primerih, ki so določeni v zakonskih predpisih ali dogovorjeni z najemno pogodbo.

9. člen

Najemnik prevzame vse obveznosti in odgovornosti pri izvajanju nalog s področja varstva pred požarom v skladu z določili požarnega reda v prostorih, ki so predmet najema.

10. člen

Skrbnik te pogodbe je v skladu z drugim odstavkom 24. člena Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti, Suzana Ogorevc.

11. 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.

12. člen

Morebitne spore bosta stranki reševali sporazumno, v nasprotnem primeru pa je pristojno sodišče, ki je stvarno in krajevno pristojno za najemodajalca.

13. člen

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

Vse spremembe in dopolnitve te pogodbe so veljavne le, če so sklenjene v pisni obliki.

Brežice, _____
Šifra: 35280-0002/2016

NAJEMODAJALEC
OBČINA BREŽICE
Župan
Ivan Molan

Brežice, _____

NAJEMNIK

