

(Vzorec pogodbe)

1. **Občina Dornava**, Dornava 135a, SI-2252 Dornava, davčna št. SI 44295839, matična št. 5884039000, ki jo zastopa župan Janko Merc (v nadaljnjem besedilu: najemodajalec)

in

2. _____, _____, _____, davčna št. _____, matična št. _____, ki jo zastopa _____ (v nadaljnjem besedilu: najemnik)

skleneta naslednjo

NAJEMNO POGODBO
»osnutek«

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen

Pogodbeni stranki uvodoma ugotavljata:

- da je najemodajalec dejanski in pravni lastnik nepremičnine z identifikacijskim znakom 384-813-3, kar predstavlja nepremičnino, katastrska občina 384 Dornava stavba 813 del stavbe 3 ,
- da se poslovni prostor, ki je predmet najema, nahaja v pritličju stavbe v Dornavi, na naslovu Dornava 135b,
- da se pogodba sklepa z namenom, da bo najemnik v najetem poslovnem prostoru opravljal izključno lekarniško dejavnost,
- da gre za poslovni prostor, ki ga ne potrebuje noben upravljavec ali uporabnik,
- da je za uporabo nepremičnine pridobljeno uporabno dovoljenje št.351-665/2014-13 (04066), z dne 29. 8. 2014, ki se nahaja v prilogi št. 1 te pogodbe
- da je za nepremičnino izdelana računska energetska izkaznica št. 2019-589-214-76461, ki velja do dne 07.11.2029 (priloga št. 1).

I. PREDMET NAJEMA

2. člen

Najemodajalec odda, najemnik pa vzame v najem naslednje nepremičnine:

- del nepremičnine, ki v naravi predstavlja del poslovnega prostora v pritličju Večnamenskega prostora Vaško-kulturna dvorana Dornava v izmeri 71,77 m², in sicer: celotni poslovni prostor zajema naslednje dele z neto površinami: P 23 - vetrolov, vhod – 4,70 m², P24 – materialka -18,22 m², P25 – oficina -21,85 m², P26 - mag. receptura - 6,24 m², P 2 7- vodja lekarne - 6,24 m², P28 - garderobe +WC-

osebje - 5,26 m², P29 – pomivalnica - 3,46 m², P30 - prevzem zdravil-5,80 m².
Skupna velikost obsega 71,77 m².

Hkrati ima najemnik tudi možnost uporabe parkirnih prostorov, ki so urejena na zemljišču pred predmetno stavbo.

Najemnik ima pravico souporabe skupnih površin in skupnih delov objekta v skladu z veljavno zakonodajo.

Površina predmeta najema, ugotovljena v prejšnjih odstavkih tega člena, je ključ in podlaga za izračun in plačilo najemnine ter stroškov, ki so natančneje določeni v tej pogodbi.

Najemnik nadalje jamči najemodajalcu, da je pridobil dovoljenja za svoje poslovanje in da je sposoben izpolnjevati svoje obveznosti po tej pogodbi. Najemnik bo predmet najema uporabljal samo v namen, določen s to pogodbo.

Najemnik je dolžan upoštevati vso veljavno zakonodajo in najemodajalcu, na njegovo zahtevo predložiti dokazila o spoštovanju vseh predpisov.

II. NAJEMNINA

3. člen

Neto mesečna najemnina za predmet najema znaša:

- 8,00 EUR/m² za poslovni prostor – lekarna, kot je določeno v drugem (2.) členu te pogodbe, kar skupaj za površino 71,77 m² znaša 574,16 EUR/mesečno.

V skladu s 44. členom Zakona o davku na dodano vrednost (ZDDV-1) je najem poslovnih prostorov oproščen plačila DDV.

V ceno najema je vključeno tudi nadomestilo za uporabo parkirnih površin, površin za označevalno oglasne standardne ali svetlobne table ali usmerjevalne table in morebitno uporabo drogov za zastave.

Najemnina se plačuje mesečno, za kar najemodajalec izda najemniku račun do petega (5.) dne v mesecu za tekoči mesec, s plačilnim rokom trideset (30) dni, ki začne teči od dneva prejema pravilno izstavljenega računa. Datum opravljene storitve je prvi delovni dan v mesecu.

Najemnik izvede plačila na podlagi prejetega računa s strani najemodajalca, ki fakturira najemnino in je upravičen zahtevati plačilo od najemnika ter ga v primeru neplačila od najemnika izterjati. Najemnina se šteje za poravnano, ko plačilo prispe na prej navedeni račun najemodajalca, ali na račun, ki ga tekom trajanja najemnega razmerja najemodajalec pisno sporoči najemniku.

Najemodajalec bo najemniku vse račune za plačilo najemnin in drugih stroškov po tej pogodbi, pošiljal praviloma v .pdf datoteki na elektronski naslov Le izjemoma se računi lahko pošiljajo v pisni obliki.

4. člen

Najemnik je dolžan plačevati najemnino in vse ostale zneske po tej pogodbi z dnem podpisa najemne pogodbe, razen v kolikor je v tej pogodbi dogovorjeno drugače.

III. STROŠKI IN IZDATKI

5. člen

Najemnik se v zvezi s predmetom najema zavezuje plačevati tudi obratovalne in druge stroške in izdatke, kot sledi v nadaljevanju tega člena.

Tekoči obratovalne stroške, kot so

- stroški dobave energije (elektrike, plina - ogrevanja) najemnik plačuje neposredno dobaviteljem
- stroški odvoza smeti in odpadkov;
- stroški čiščenja poslovnega prostora;
- stroški porabe vode;
- individualni stroški, ki gredo v celoti v breme najemnika - stroške telefona, faksa, računalniškega omrežja in drugih komunikacijskih naprav in podobno;
- nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča.

Najemnik je dolžen plačevati zgoraj navedene stroške, vezane na uporabo in obratovanje prostora, neposredno izvajalcu oziroma dobavitelju energije ali neposredno najemodajalcu.

Najemnik je dolžan plačevati obratovalne stroške od dne podpisa te pogodbe.

Najemnik se zavezuje, da bo vsak mesec plačeval obratovalne stroške skladno s tem členom pogodbe, s pribitkom zakonskih davkov in dajatev, skladno z izstavljenim računom.

Pogodbeni stranki se dogovorita, da zgradbo 813, v kateri se nahaja poslovni prostor, ki je predmet te pogodbe, v času trajanja te pogodbe zavaruje najemodajalec pri izbranem zavarovalniku.

Vsa ostala potrebna zavarovanja, ki se nanašajo na najemnika in njegovo dejavnost si uredi in krije najemnik sam.

V primeru zamude plačila stroškov po tej pogodbi, ki bi jih namesto najemnika plačal najemodajalec, je najemodajalec opravičen obračunati najemniku zakonske zamudne obresti.

IV. OBVEZNOSTI NAJEMODAJALCA

6. člen

Najemodajalec se zavezuje in soglaša, da:

- bo na svoje stroške izvedel vsa potrebna investicijsko – vzdrževalna dela, pri čemer bo najemnika čim manj oviral pri uporabi predmeta najema oziroma mu bo omogočil njegovo nemoteno uporabo;
- bo lahko najemnik, po predhodnem pisnem dovoljenju, v lastnem imenu dodatno vlagal v predmet najema (izboljšave);
- predmeta najema ne bo spremenil do te mere, da bi pomembno negativno vplivala na poslovanje najemnika;
- bo poslovni prostor pripravil in vzdrževal v skladu z veljavno zakonodajo s področja požarnega varstva;
- bo predmet najema v okviru celotne stavbe zavarovan proti požaru, obratovalnem zastoju, ujmam, izlivu vode, vlomom in lomom stekla s primernim zavarovanjem v skladu s potrebami objekta za čas celotnega trajanja najemnega razmerja;

V. OBVEZNOSTI NAJEMNIKA

7. člen

Najemnik se zavezuje in soglaša, da:

- bo v celoti upošteval ureditev najemodajalca v skladu z namembnostjo predmeta najema glede režima pristopa in uporabe poslovnih prostorov;
- bo predmet najema uporabljal v skladu z nameranim opravljanjem dejavnosti v skladu s to pogodbo in s skrbnostjo dobrega gospodarja. Lastne naprave in opremo bo najemnik vzdrževal na lastne stroške;
- bo prevzete prostore in opremo vzdrževal s skrbnostjo dobrega gospodarja in da bo na svoje stroške odpravil vse poškodbe in okvare, nastale po njegovi krivdi;
- ne bo izvajal nobenih gradbenih sprememb ali bistvenih preureditev v predmetu najema ali kakršnih koli drugih bistvenih posegov brez predhodnega pisnega soglasja najemodajalca. Za bistven poseg v predmet najema se štejejo zlasti takšne spremembe v ali na predmetu najema, ki jih kasneje ni mogoče odpraviti brez poškodovanja predmeta najema (in opreme v njem) ali pa jih je mogoče odpraviti, vendar le z nesorazmerno visokimi stroški,
- najemodajalca pri izvajanju potrebnih vzdrževalnih del ne bo oviral in bo, v kolikor bo to potrebno, najemodajalcu in izvajalcem del omogočil naprej napovedani in medsebojno usklajeni vstop v predmet najema;
- bo ob nastopu večje škode, ki se nanaša na nosilno konstrukcijo objekta ali predmeta najema oziroma na kakršno koli drugo bistveno gradbeno sestavino (ali ob utemeljenem sumu nevarnosti le te) takoj obvestil najemodajalca;
- brez predhodnega pisnega soglasja najemodajalca ne bo dal predmeta najema (v celoti ali delno) drugim osebam v podnajem ali ga kako drugače na razpolago, rabo ali prepustil v dejansko uporabo;
- bo spoštoval vsa interna pravila objekta (hišni, požarni red, navodila za ravnanje z odpadki) ter morebitna pravila samega predmeta najema kot tudi vsa druga pravila veljavne zakonodaje.

VI. DOSTOP DO POSLOVNIH PROSTOROV

8. člen

Najemnik bo dovolil napovedan vstop v najete prostore vsem upravičenim osebam, ki dostop potrebujejo za izvajanje svojih pooblastil.

VII. TRAJANJE NAJEMNEGA RAZMERJA

9. člen

Pogodbeni stranki se dogovorita, da je najemno razmerje sklenjeno za določen čas pet let. Po izteku najemnega razmerja lahko najemodajalec nepremično premoženje ponovno odda v najem, na podlagi novega, predhodno izvedenega postopka oddaje v najem.

VIII. IZROČITEV PREDMETA NAJEMA

10. člen

Najemodajalec je dolžan najemniku izročiti predmet najema z dnem podpisa pogodbe.

S podpisom te pogodbe se šteje, da je bil prevzem predmeta najema opravljen v stanju, skladnem s to pogodbo. Izročitev predmeta najema je bistvena sestavina te pogodbe.

IX. PRENEHANJE NAJEMNEGA RAZMERJA

11. člen

Najemna pogodba, sklenjena za določen čas preneha s pretekom časa, za katerega je bila sklenjena.

Vsaka pogodbeni stranka lahko v skladu z določili 23. člena Zakona o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih (ZPSPP) v pisni obliki nasprotni stranki, kadarkoli, predlaga sporazumno prenehanje najemne pogodbe.

Kolikor sporazumno prenehanje najemne pogodbe ne bo mogoče dogovoriti, lahko vsaka pogodbeni stranka odpove pogodbo brez navedbe odpovednega razloga. Za odpoved te najemne pogodbe brez odpovednega razloga velja odpovedni rok tri (3) mesece, računajoč od dneva, ko je nasprotna pogodbeni stranka prejela pisno obvestilo o odpovedi te pogodbe.

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 najemne pogodbe in zahteva izpraznitev poslovne stavbe oziroma poslovnega prostora ob vsakem času, ne glede na pogodbene ali zakonske določbe o trajanju najema:

- če najemnik ne izpolnjuje več pogojev za opravljanje dejavnosti, za katero lahko uporablja prostor na podlagi te pogodbe,
- če najemnik kljub pisnemu opominu še naprej uporablja predmet najema na način, ki je v nasprotju z določili te pogodbe,
- če najemnik tudi po opominu uporablja poslovni prostor brez potrebne skrbnosti, tako da se dela občutnejša škoda,
- če je najemnik v zamudi s plačilom najemnine dva meseca od dneva, ko ga je najemodajalec na to opomnil,
- če najemodajalec iz vzroka, za katerega ni odgovoren trajno ne more uporabljati prostorov, v katerih je opravljal svojo dejavnost, in zato poslovno stavbo oziroma poslovni prostor sam potrebuje,
- če najemnik ne prevzame ali ne začne uporabljati poslovnega prostora v času in v stanju, v kakršnem bi ga moral po določilih te pogodbe,
- če najemnik kako drugače krši določila te najemne pogodbe.

Najemnik je dolžan najemodajalcu poravnati najemnino tudi v času odpovednega roka, čeprav poslovnih prostorov dejansko ne bi uporabljal več.

Od predmetne pogodbe lahko odstopi tudi najemnik, če najemodajalec krši določila te pogodbe in v vseh primerih, ko to določa veljavna zakonodaja, razen če je s to pogodbo izrecno določeno drugače.

X. VRAČILO POSLOVNIH PROSTOROV PO PRENEHANJU NAJEMNEGA RAZMERJA

12. člen

Ob koncu najemnega razmerja mora najemnik vrniti predmet najema v enakem stanju kot ga je prejel ob prevzemu, vendar ob upoštevanju običajne obrabe. Ob izročitvi prostora se sestavi primopredajni zapisnik.

Najemnik se zavezuje, da bo skladno s prvim odstavkom tega člena ob vračilu predmeta najema iz predmeta najema izpraznil vse osebe, vse premočnine (ki niso last najemodajalca) in prostor počistil, kolikor je bil predmet najema ob začetku najemnega razmerja očiščen. Najemnik in najemodajalec se lahko predhodno pisno dogovorita tudi drugače.

Najemnik torej pred predajo lahko odstrani lastno nevzidano in nevgrajeno opremo, ki se lahko brez škode ali stroškov za najemodajalca loči od poslovnega prostora. Če so spremembe v predmetu najema takšne, da bi odstranitev le teh lahko povzročila večjo škodo, lahko najemodajalec zahteva od najemnika, da predmet najema vrne v takšnem preurejenem stanju.

Vrnitev se opravi zapisniško, pri čemer se ugotovi dejansko stanje.

XI. PROTİKORUPCIJSKA KLAVZULA

13. člen

Pogodbeni stranki izjavljata, da v kateri koli fazi sklepanja oziroma izvajanja pogodbe nobena pogodbeni stranka ni in ne bo ponudila, dala ali obljubila kakršnokoli nedovoljeno

korist kateremukoli zaposlenemu ter članu organov vodenja ali nadzora pri nasprotni pogodbeni stranki, 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 ali bi bila lahko nasprotni pogodbeni stranki povzročena škoda ali omogočena pridobitev nedovoljene koristi kateremukoli zaposlenemu ter članu organov vodenja ali nadzora pri nasprotni pogodbeni stranki.

V primeru kršitve ali poskusa kršitve te klavzule, je že sklenjena pogodba nična. V kolikor se pogodba še ni pričela uporabljati, se šteje, da pogodba ni bila sklenjena.

XII. KONFLIKT INTERESOV

14. člen

Konflikt interesov na strani vsake pogodbene stranke predstavlja kakršenkoli zasebni interes vodilnih zaposlenih oziroma zaposlenih, ki sodelujejo pri izvajanju te pogodbe, ali zasebni interes ožjih družinskih članov teh zaposlenih, ki bi lahko negativno vplival na skrbno, gospodarno, pošteno in učinkovito izvajanje te pogodbe.

Pogodbeni stranki izjavljata, da v zvezi s sklenitvijo te pogodbe ni podanih okoliščin, ki predstavljajo ali bi lahko predstavljale konflikt interesov.

O vsakem zaznanem konfliktu interesov med izvajanjem te pogodbe bo vsaka stranka nemudoma obvestila nasprotno stranko.

Pogodbeni stranki se zavezujeta, da bosta izvedli vse potrebne ukrepe za obvladovanje tveganj, ki bi lahko izhajala iz konflikta interesov, predvsem, a ne izključno z:

- izločitvijo oseb, pri katerih je podan konflikt interesov, iz vseh nadaljnjih postopkov, povezanih z izvajanjem predmeta pogodbe, ali z drugimi ukrepi, ki smiselno onemogočajo, da bi takšne osebe vplivale na izvajanje pogodbe;
- izvedbo postopkov nadzora nad že opravljenimi dejanji oseb, pri katerih je podan konflikt interesov;
- angažiranjem druge osebe, ki bo sproti preverjala in odobrila vsa dejanja, ki jih v zvezi z izvajanjem pogodbe opravi oseba, pri kateri je podan konflikt interesov.

Vsaka pogodbeni stranka je odgovorna za izvedbo ukrepov v zvezi z osebami, ki delujejo v njenem imenu in/ali za njen račun. O izvedenih ukrepih je potrebno obvestiti nasprotno pogodbeno stranko. Kadar stranka potrebnih ukrepov ne more izvesti brez udeležbe nasprotne stranke, se o izvedbi ukrepov stranki posebej dogovorita.

Stranki se zavezujeta, da bosta v okviru veljavne zakonodaje kot zaupne varovale vse podatke in informacije, pridobljene v zvezi z naznanitvijo konflikta interesov, morebitne osebne podatke pa bosta obdelovale v skladu z veljavnimi predpisi s področja varstva osebnih podatkov.

XIII. KONČNE DOLOČBE

15. člen

Vsa obvestila, zaprosila, pozivi ali druga sporočila v okviru te pogodbe morajo biti podana v pisni obliki v slovenskem jeziku in se jih vroči osebno, s priporočenim pismom ali po elektronski pošti, in sicer na naslednja naslova:

- najemodajalec: Občina Dornava, Dornava 135a, 2252 Dornava, skrbnik pogodbe, ki je dosegljiva na tel. št. ali po elektronski pošti:
- najemnik:,,, skrbnik pogodbe, ki je dosegljiv na tel. št. ali po elektronski pošti..... ali na drug registrirani poslovni naslov stranke.

16. člen

Spremembe in dopolnitve te pogodbe se sklepajo v pisni obliki aneksov. Izjema velja za sporočitev spremembe naslova vročanja, za katero veljajo določila prejšnjega člena.

17. člen

Najemnik soglaša, da najemodajalec posreduje podatke iz te najemne pogodbe v obdelovanje tretjim osebam, če je takšno obdelovanje vezano na najemno razmerje iz te pogodbe. Najemodajalec se obvezuje, da bo spoštoval predpise o varstvu osebnih podatkov.

18. člen

Morebitne spore iz te pogodbe, bodo pogodbene stranke reševale sporazumno, če to ne bo mogoče, se predloži v reševanje pristojnemu sodišču na Ptuju.

19. člen

Pogodba je sklenjena in začne veljati z dnem, ko jo podpišejo vse pogodbene stranke.

Pogodba je sestavljena v dveh (4) izvodih, od katerih vsaka od pogodbenih strank prejme en (1) izvod.

Oprav. št.:

Številka: 3521-.....

Datum: _____

Datum: _____

Najemnik:

Najemodajalec:

Občina Dornava
Janko Merc - župan