

**MESTNA OBČINA LJUBLJANA**, Mestni trg 1, 1000 Ljubljana, ki jo zastopa  
župan Zoran Janković  
matična številka: 5874025000  
identifikacijska številka za DDV: SI67593321  
(v nadaljnjem besedilu: najemodajalec)

in

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, ki ga zastopa (navesti  
naziv) \_\_\_\_\_  
matična številka: \_\_\_\_\_  
identifikacijska številka za DDV: \_\_\_\_\_  
(v nadaljnjem besedilu: najemnik)

in

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_  
davčna številka: \_\_\_\_\_  
(v nadaljevanju: porok)

sklenejo naslednjo

## **NAJEMNO POGODBO**

### 1. člen

Pogodbene stranke uvodoma ugotavljajo, da:

- je najemodajalec lastnik poslovnega prostora št. \_\_\_\_\_ v izmeri \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>, ki se nahaja v \_\_\_\_\_ stavbe na naslovu \_\_\_\_\_ v Ljubljani;
- najemodajalec poslovni prostor iz prejšnje alineje oddaja v najem v skladu s prvim odstavkom 29. člena v zvezi s prvim odstavkom 20. člena Zakona 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-11, 14/15-ZUUJFO in 76/15) na podlagi javnega zbiranja ponudb za oddajo poslovnih prostorov v najem, ki je bilo objavljeno na spletni strani Mestne občine Ljubljana od \_\_\_\_\_, na podlagi sklepa župana št. - \_\_\_\_\_ z dne \_\_\_\_\_;
- 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.

### 2. člen

Najemodajalec in najemnik sta soglasna, da najemodajalec odda in najemnik vzame v najem poslovni prostor št. \_\_\_\_\_ v izmeri \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>, ki se nahaja v \_\_\_\_\_ stavbe na naslovu - \_\_\_\_\_ v Ljubljani.

### 3. člen

Primopredaja poslovnega prostora in ključev poslovnega prostora se izvrši v roku 8 dni od sklenitve te pogodbe.

### 4. člen

Najemnik ima pravico uporabljati najeti poslovni prostor za gostinsko dejavnost.

### 5. člen

Najemnik je dolžan pričeti z opravljanjem svoje dejavnosti v najetem poslovnem prostoru najkasneje v roku 30 dni po primopredaji ključev poslovnega prostora.

### 6. člen

Najemnik je za uporabo poslovnega prostora, ki je predmet te pogodbe, dolžan plačevati najemnino v višini \_\_\_\_\_ EUR mesečno.  
Najemnina je določena na podlagi najemnikove ponudbe.

Tako določena najemnina za poslovni prostor se mesečno usklajuje z indeksom cen življenjskih potrebščin v Republiki Sloveniji in ne vsebuje davka, ki ga plačuje najemnik v skladu z veljavno zakonodajo.

Najemodajalec izstavi najemniku račun za mesečno najemnino najkasneje do 15. dne v mesecu za tekoči mesec, ki jo je najemnik dolžan plačati do 25. dne tega meseca.

Najemnik je dolžan plačevati najemnino na podračun zakladniškega računa Mestne občine Ljubljana SI56 0126 1010 0000 114 odprt pri Banki Slovenije. Pri namenu plačila se mora najemnik navesti številko te pogodbe C7560-17-710\_\_\_\_\_.

V primeru, da najemnik računa ne prejme do dneva zapadlosti mesečne obveznosti, je dolžan o tem dejstvu nemudoma pisno, s priporočeno pošto pošiljko, obvestiti najemodajalca.

V primeru zamude plačila najemnine je najemnik dolžan plačati zakonske zamudne obresti od dneva zapadlosti posameznega računa vse do plačila.

### 7. člen

Najemnik je poleg najemnine dolžan redno plačevati še obratovalne stroške, stroške rednega vzdrževanja in druge stroške za predmetni poslovni prostor (individualne stroške) ter obratovalne stroške, stroške rednega vzdrževanja in druge stroške za skupne prostore, dele ter naprave zgradbe, parkirne prostore in pripadajoče zemljišče (to je skupne stroške v sorazmernem deležu), kot so:

- stroški dobave energije (elektrike, plina, toplovoda – ogrevanje);
- stroški odvoza smeti in odpadkov;
- stroški čiščenja poslovnega prostora, skupnih prostorov, delov, objektov in naprav stavbe ter pripadajočega zemljišča;
- stroški čiščenja in odstranjevanja snega ter ledenih sveč s strehe stavbe;
- stroški porabe vode;
- stroški kanalizacije in drugih komunalnih storitev;
- stroški deratizacije in dezinfekcije;

- stroški zavarovanja poslovnega prostora;
- individualni stroški, ki gredo v celoti v breme najemnika - stroške telefona, faksa, računalniškega omrežja in drugih komunikacijskih naprav in podobno;
- stroški upravljanja;
- nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča.

Najemnik je dolžan plačevati zgoraj navedene stroške, vezane na uporabo in obratovanje prostora, neposredno izvajalcu oziroma dobavitelju energije, pooblaščenemu podjetju, upravniku stavbe ali neposredno najemodajalcu, in sicer tistemu prejemniku plačila, ki je določen v vsakokratni ureditvi plačevanja stroškov v predmetni stavbi oziroma je določen v pogodbi s posameznimi izvajalci oziroma dobavitelji.

Najemnik je dolžan plačevati obratovalne in druge stroške iz tega člena od dne zapisniške primopredaje poslovnih prostorov.

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

Najemnik mora pristojnemu organu prijaviti svojo obvezo za plačilo nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča, ki ga je dolžan plačati sam neposredno, na podlagi odločbe o odmeri nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča pristojnega organa.

Pogodbeni stranki se dogovorita, da poslovni prostor, ki je predmet te pogodbe, v času trajanja te pogodbe zavaruje najemodajalec pri izbranem zavarovalniku, za tveganja in za zavarovalno vsoto ter načine zavarovanja, ki jih izbere sam. Stroške tega zavarovanja je dolžan kriti najemnik, na podlagi računa, ki mu ga za kritje teh stroškov izstavi najemodajalec.

Najemnik je seznanjen s pogoji zavarovanja poslovnega prostora, ki so objavljeni na spletni strani najemodajalca, in se zavezuje sam kriti škodo, ki ne bi bila krita s tem zavarovanjem.

V primeru nastanka škodnega dogodka na zavarovanem poslovnem prostoru, ki je predmet te pogodbe, se najemnik zavezuje najemodajalcu posredovati izpolnjeno izjavo o škodi v roku 24 ur, ko za škodni dogodek izve, na obrazcu, ki mu ga posreduje najemodajalec.

Najemodajalec si pridržuje pravico zahtevati dodatna zavarovanja skladno z veljavnimi pogoji zavarovalcev v primeru, da bi nastopila tveganja, ki jih ob sklenitvi te najemne pogodbe iz kakršnihkoli razlogov ni bilo mogoče predvideti.

Najemnik se zavezuje, da bo sklenil zavarovanje splošne odgovornosti iz dejavnosti, ki vključuje tudi odgovornost za škodo na poslovnem prostoru, ki je predmet te pogodbe in stvarih, ki jih ima kakorkoli na skrbi (uporaba, najem, hramba, obdelava, ipd.).

Najemnik mora skleniti zavarovanje z enotno zavarovalno vsoto najmanj \_\_\_\_\_ EUR po škodnem dogodku. Dovoljena je samoudeležba oziroma odbitna franšiza največ 10% (deset odstotkov) od dajatev zavarovalnice, vendar v absolutni vrednosti največ 500,00 EUR. Dovoljen je letni agregat oziroma omejitev dajatev zavarovalnice najmanj v višini trikratnika zavarovalne vsote ali sorazmerno višjo zavarovalno vsoto. Najemnik mora najemodajalcu izročiti fotokopije veljavne zavarovalne dokumentacije, ki mora biti skladna z zahtevami iz tega člena, v roku 30 dni po sklenitvi te pogodbe. Najemnik se zavezuje, da bo izročil

najemodajalcu fotokopije vsakokrat veljavne zavarovalne dokumentacije v roku 30 dni po poteku veljavnosti prejšnjega zavarovanja.

Najemodajalec ima pravico kadarkoli zahtevati od najemnika dokazila o zahtevanem sklenjenem zavarovanju, kot tudi zahtevati, da najemnik, iz razlogov, ki izvirajo iz njegove dejavnosti in jih ob sklenitvi te pogodbe ni bilo mogoče predvideti, sklene specifično dodatno zavarovanje.

V primeru, da najemnik v roku 15 dni od prejema zahtevka ne posreduje dokazil o sklenjenem zavarovanju in/ali ne sklene zahtevanega specifičnega dodatnega zavarovanja, sta pogodbeni stranki sporazumni, da najemodajalec lahko odstopi od te pogodbe.

Najemnik je dolžan za poslovni prostor, ki ga ima v najemu plačati stroške zavarovanja na podlagi izstavljenega računa najemodajalca. Pri namenu plačila mora navesti številko pogodbe C7560-17-710\_\_\_\_\_ – ZAV.

#### 8. člen

Najemnik je dolžan uporabljati in vzdrževati poslovni prostor kot dober gospodar.

Najemnik se zavezuje, da bo spoštoval pogodbeno dogovorjen način uporabe prostora in da bo ravnal v skladu s hišnim redom tako, da s svojim ravnanjem ne bo oviral drugih uporabnikov v stavbi.

Najemnik je dolžan popraviti oziroma povrniti vso škodo, ki jo na poslovnem prostoru in na skupnih prostorih, delih, objektih in napravah stavbe ter 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.

#### 9. člen

Najemnik ne sme oddati najetega poslovnega prostora v podnajem ali drugačno uporabo niti deloma niti v celoti.

Najemnik je dolžan obvestiti najemodajalca o vsaki statusni spremembi oziroma drugi spremembi, ki vpliva na najemno razmerje, v roku 30 dni od dneva nastanka spremembe.

Na stavbi in na pripadajočem zemljišču lahko najemnik namesti reklamne napise, table, eventualna stojala pred stavbo, v kateri je poslovni prostor, table z imeni, emblemi, zastavami in drugimi oznakami svoje dejavnosti samo s posebnim pisnim soglasjem najemodajalca in soglasjem pristojnega organa.

Najemnik je dolžan čistiti in odstranjevati sneg pred stavbo, v kateri se poslovni prostor nahaja, ter skrbeti za čistočo površin pred poslovnim prostorom, v kateri je prostor, če stavba nima upravnika.

Najemnik mora vsaj enkrat letno omogočiti najemodajalcu vstop v prostor, ki so predmet te pogodbe, z namenom, da se ugotovi ali najemnik uporablja ta prostor v skladu s to pogodbo.

#### 10. člen

Najemnik ne sme spreminjati prostora ter vgrajene opreme in naprav v poslovnem prostoru ter izvajati drugih posegov, razen rednih vzdrževalnih del, ki obsegajo:

- pleskanje sten;
- pleskanje oken in vrat, vzdrževanje in menjavo mehanskih delov na vratih, oknih in vgrajeni opremi;
- vzdrževanje talnih oblog;
- menjavo žarnic, vtičnic, stikal in varovalk;
- menjavo WC kotlička;
- vzdrževanje in menjavo vodovodnih pip in mešalnih baterij;
- vzdrževanje in menjavo vodovodnih in ogrevalnih, oziroma drugih ventilov;
- druga podobna opravila.

Za dela, ki presegajo redna vzdrževalna dela iz tega člena, mora najemnik pred pričetkom izvajanja del pridobiti izrecno pisno soglasje najemodajalca ter vsa morebitno potrebna upravnna dovoljenja. Za ta dela najemnik ni upravičen do nobene povrnitve vloženih sredstev, ne glede na razlog in čas prenehanja najemnega razmerja.

#### 11. člen

Ta pogodba je sklenjena za nedoločen čas.

#### 12. člen

Ta pogodba lahko preneha:

- na podlagi sporazuma strank;
- na podlagi odpovedi najemodajalca oziroma najemnika;
- z odstopom najemodajalca.

#### 13. člen

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.

#### 14. člen

Najemodajalec in najemnik lahko kadarkoli in brez razloga odpovesta to najemno pogodbo s enoletnim odpovednim rokom.

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

## 15. člen

Najemodajalec lahko odstopi od te pogodbe:

- če je najemnik v zamudi s plačilom najemnine 2 (dva) meseca od dneva, ko ga je najemodajalec na to opomnil;
- če najemnik ne prevzame ali ne začne uporabljati poslovnega prostora kot je to določeno s to pogodbo, oziroma ga brez upravičenega razloga več kot dva 2 (dva) meseca ne uporablja;
- če najemnik odda poslovni prostor v podnajem ali v kakšno drugačno uporabo, deloma ali v celoti;
- če najemodajalec iz vzroka, za katerega ni odgovoren, trajno ne more uporabljati prostora, v katerem je opravljal svojo dejavnost, in zato poslovni prostor sam potrebuje;
- če najemnik tudi po opominu najemodajalca uporablja poslovni prostor v nasprotju s pogodbo ali ga uporablja brez potrebne skrbnosti, tako da se dela občutnejša škoda;
- če najemnik ne plačuje redno najemnine, obratovalnih stroškov in stroškov rednega vzdrževanja ter drugih stroškov, ki jih je po tej pogodbi in po veljavnih predpisih dolžan plačevati najemnik;
- v primeru statusnega preoblikovanja najemnika, začetka postopka zaradi insolventnosti najemnika ali v primeru izbrisa najemnika iz registra, v katerega je vpisan;
- če najemnik ne izpolnjuje več pogojev za opravljanje dejavnosti, za katere lahko uporablja prostor na podlagi te pogodbe;
- če najemnik ne želi podpisati nove najemne pogodbe ali dodatka k tej pogodbi zaradi uskladitve najemnikovih obveznosti z novimi veljavnimi predpisi;
- če najemnik ne želi podpisati nove najemne pogodbe ali dodatka k tej pogodbi zaradi uskladitve z dejansko uporabo prostora oziroma z dejanskim stanjem;
- če je prišlo do spremembe namembnosti poslovnega prostora, ki je predmet te najemne pogodbe;
- če najemnik kako drugače krši določila te najemne pogodbe.

Če preneha najemno razmerje z odstopom, je najemnik dolžan izročiti poslovni prostor prost oseb in stvari najemodajalcu, najkasneje v roku 30 dni po odstopu najemodajalca.

## 16. člen

Po prenehanju najemne pogodbe mora najemnik vrniti poslovni prostor v stanju, ki ne sme biti slabše, kot je bilo ob prevzemu, upošteva je normalno rabo poslovnega prostora. Ob izročitvi prostora se sestavi zapisnik o njegovem stanju. Najemnik se zavezuje, da bo pred predajo poslovnega prostora, prostor prebelil, sicer bo to na njegov račun storil najemodajalec.

Najemnik pred predajo lahko odstrani lastno nevzidano in nevgrajeno opremo, ki se lahko brez škode ali stroškov za najemodajalca loči od poslovnega prostora. Ne sme pa odvzeti druge vzdane 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 ustreznе sanacije in obnove ne more sam uporabljati ali oddati drugemu najemniku.

## 17. 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.

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.

## 18. člen

Porok se s to pogodbo zavezuje kot porok in plačnik in se s podpisom te pogodbe izrecno obvezuje, da bo v celoti in brez omejitev izpolnil najemodajalcu vsakršno neporavnano obveznost najemnika, ki jo je le-ta dolžan izpolniti na podlagi te pogodbe.

## 19. člen

V primeru, da je kdo v imenu ali na račun najemnika ali poroka predstavniku, zastopniku ali posredniku oziroma javnemu uslužbencu ali funkcionarju najemodajalca obljubil, ponudil ali dal kakšno nedovoljeno korist za:

- pridobitev posla iz te pogodbe ali
  - sklenitev te pogodbe pod ugodnejšimi pogoji ali
  - opustitev dolžnega nadzora nad izvajanjem pogodbenih obveznosti ali
  - drugo ravnanje ali opustitev, s katerim je najemodajalcu povzročena škoda ali je omogočena pridobitev nedovoljene koristi predstavniku, zastopniku ali posredniku oziroma javnemu uslužbencu ali funkcionarju najemodajalca, najemniku ali njegovemu predstavniku, zastopniku ali posredniku ali poroku,
- je ta pogodba nična.

Najemodajalec bo na podlagi svojih ugotovitev o domnevnem obstoju dejanskega stanja iz prvega odstavka tega člena ali obvestila Komisije za preprečevanje korupcije ali drugih organov, glede njegovega domnevnega nastanka, pričel z ugotavljanjem pogojev ničnosti te pogodbe oziroma z drugimi ukrepi v skladu s predpisi Republike Slovenije.

## 20. člen

Najemodajalec in najemnik se dogovorita, da sta za izvajanje te pogodbe odgovorna:

- na strani najemodajalca \_\_\_\_\_, ki je skrbnik te pogodbe,
- na strani najemnika \_\_\_\_\_

V primeru spremembe odgovorne osebe se pogodbeni stranki pisno obvestita v roku 15 dni od dneva nastale spremembe.

## 21. člen

Vse spremembe in dopolnitve te pogodbe se dogovorijo v obliki pisnih aneksov k tej pogodbi.

22. člen

Morebitne spore iz te pogodbe, bodo pogodbene stranke reševale sporazumno. Če sporazumna rešitev ne bo mogoča, bodo pogodbene stranke spore reševale pred stvarno pristojnim sodiščem v Ljubljani.

23. člen

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

24. člen

Ta pogodba je sestavljena v 6 (šestih) enakih izvodih, od katerih prejme najemnik 2 (dva) izvoda, najemodajalec 3 (tri) izvode in porok 1 (en) izvod.

Številka:

Datum:

**NAJEMNIK**

\_\_\_\_\_

Direktor

\_\_\_\_\_

Številka:

Datum:

**POROK**

\_\_\_\_\_

Številka: C7560-17-710\_\_\_\_\_

Številka dok. DS: 35280-\_\_\_\_\_/2017-\_\_

Datum:

**NAJEMODAJALEC**

Mestna občina Ljubljana

Župan

Zoran Janković