**Pogodbeni stranki**

**OBČINA AJDOVŠČINA**, Cesta 5. maja 6/a, 5270 Ajdovščina, 5270 Ajdovščina, MŠ: 5879914000

ki jo zastopa župan Tadej Beočanin, kot **najemodajalec**

**in**

**FIRMA \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, naslov\_\_\_\_\_\_\_\_\_, matična številka: \_\_\_\_\_\_\_\_\_, davčna številka: \_\_\_\_\_\_\_\_\_, ki jo zastopa \_\_\_\_\_\_\_\_\_, kot **najemnik**

skleneta naslednjo

**NAJEMNO POGODBO št. 3528-2/2019**

**1. člen**

Predmet te pogodbe je najem poslovnega prostora v pritličju, na naslovu: Lavričev trg 6d, 5270 Ajdovščina, ki v naravi predstavlja poslovni prostor-prodajalna v izmeri 229,05 m2 in skladiščni prostor v izmeri približno 50,00 m2. Najemnik ima tudi pravico do souporabe obstoječega vhoda v skladiščne prostore, souporabe obstoječe dostopne ceste za dostavo blaga, souporabo dostopa v prostore in souporabo obstoječega sanitarnega odtoka za odlaganje komunalnih odpadkov.

Oddaja v najem se izvede na podlagi postopka, izvedenega pod opravilno št. 3528-2/2019 pri Občini Ajdovščina, pri čemer je oddajo nepremičnin po tej pogodbi obravnaval Odbor za finance in premoženjskopravne zadeve na 2. seji dne 27.3.2019, ki glede oddaje in predloga sklepa ni imel pripomb. Nadalje se pogodba sklepa upoštevajoč sklep direktorice občinske uprave z dne 2. 4 .2019 in pa dne 3. 4. 2019, objavljenega javnega zbiranja ponudb.

**2. člen**

Stranki sta soglasni, da najemodajalec odda, najemnik pa vzame v najem poslovni prostor-prodajalno v izmeri 229,05 m2 in skladiščni prostor v izmeri 50,00 m2 v pritličju objekta na naslovu Lavričev trg 6d, 5270 Ajdovščina.

Najemnik si je 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.

Najemnina je določena na podlagi javnega zbiranja ponudb in na podlagi najemnikove ponudbe znaša\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. Najemnino je najemnik dolžan poravnati mesečno, na podlagi izstavljenega računa, v roku, določenem na računu. V primeru zamude je dolžan poravnati zakonite zamudne obresti.

Najemnina zajema tudi stroške osnovnih zavarovanj objekta. Dodatna zavarovanja (zaloge, oprema, zaposleni, poslovni riziki….) sklene in plača najemnik sam.

Najemnik je dolžan plačevati tudi vse stroške redne rabe in stroške tekočega vzdrževanja (npr. ogrevanje, voda, elektrika, odvoz smeti, stroški za drobna popravila in podobno, davščine, ki so vezane na uporabo prostorov).

Najemnik si komunalne storitve, elektriko in druge storitve, ki jih potrebuje za svoje delovanje, zagotovi sam, na svoje ime in za svoj račun.

**3. člen**

Najemnik ob sklenitvi pogodbe prejme pripadajoče ključe prostorov. Ob prenehanju razmerja je najemnik dolžan vse ključe vrniti. Izdelovanje dvojnikov ključev ni dovoljeno.

Vsakršno izgubo ali krajo ključev je najemnik dolžan sporočiti najemodajalcu.

Ob prevzemu prostorov se sestavi primopredajni zapisnik.

Najemnik se zavezuje, da bo po koncu najemnega razmerja vrnil najemodajalcu prostor, ki je predmet najema v enakem stanju, kot ga je prevzel, upoštevajoč običajno obrabo v dejansko pretečenem najemnem razmerju.

**4. člen**

Najemnik se obvezuje, da bo v najem vzeto nepremičnino uporabljal izključno za trgovsko dejavnost-trgovino na drobno v nespecializiranih prodajalnah, pretežno z živili. Brez soglasja najemodajalca prostora ne sme uporabiti za druge namene ali oddati prostora v podnajem.

**5. člen**

Najemnik se z nepremičnino se zavezuje ravnati kot dober gospodar kot tudi skrbeti za njeno ustrezno urejenost.

Najemniku niso dovoljeni investicijski posegi v prostor. Za svojo dejavnost si zagotovi opremo sam, in jo je dolžan ob prenehanju najemnega razmerja tudi odstraniti.

**6. člen**

Najemodajalec bo imenoval odgovorno osebo – skrbnika za spremljanje izvajanja najemne pogodbe. Skrbnik ima ključ prostorov in pravico vpogleda v prostore brez predhodne najave najemniku. Pravica skrbnika je, da ocenjuje pravilnost uporabe prostorov, opozarja najemnika na nepravilnosti in rabo v nasprotju s pogodbo in daje pismena obvestila o morebitnih kršitvah. Skrbnik lahko daje najemniku tudi druga navodila, če je njihov namen zagotavljanje gospodarnejše rabe s prostorom.

Za skrbnika te pogodbe s strani najemodajalca se imenuje vsakokratna oseba, ki je pri občini zadolžena za nepremičninske zadeve, lahko pa tudi zaposleni KSD d.o.o. .

Skrbnik te pogodbe, imenovan s strani najemnika je \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

**7. člen**

Najemno razmerje se sklene za določen čas petih let. Po izteku najemnega razmerja se lahko premoženje ponovno odda v najem na podlagi novega postopka.

Odpovedni rok najemnega razmerja je tri mesece. Najemno razmerje se odpove s pisno odpovedjo.

Odpoved se najemniku posreduje po pošti s priporočeno pošiljko ali po pravni oziroma fizični osebi, ki vročanje opravlja kot registrirano dejavnost, tako da je razviden datum vročitve pisne odpovedi. Odpovedni rok začne teči z dnem vročitve pisne odpovedi.

Najemodajalec lahko odpove pogodbo brez odpovednega roka v primeru, ko najemnik kljub pismenemu obvestilu uporablja prostor v nasprotju s to pogodbo ali z njenim namenom ali če zanemarja redno vzdrževanje in je nevarno, da bo nastala za najemodajalca škoda, ali za kršitev drugih pogodbenih ali zakonskih določil, ki se nanašajo na najemno razmerje, ki jih najemnik po predhodnem opozorilu najemodajalca ne bi v postavljenem roku odpravil.

V vseh naštetih primerih prenehanja najemne pogodbe mora najemnik najeto nepremičnino izprazniti in jo vrniti najemodajalcu, pri čemer z izpraznitvijo ne sme povzročati škode in zmanjševati vrednosti nepremičnine.

**8. člen**

Za pravice in obveznosti strank te pogodbe, ki niso izrecno urejene s to pogodbo, se smiselno uporabljajo določila predpisov, ki urejajo to področje.

Pogodba je sklenjena, ko jo podpišeta obe stranki. Sestavljena je v štirih izvodih, od katerih dva obdrži najemodajalec, en je posredovan KSD d.o.o., enega pa prejme najemnik.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Številka: |  | Številka: 3528-2/2019 |
| Datum: |  | Datum: |
|  |  | **OBČINA AJDOVŠČINA** |
| **zastopnik** |  | **župan** |
|  |  | **Tadej Beočanin** |

**GRAFIKA: lokacija najetega prostora**