



OBČINA JESENICE

RAZPISNA DOKUMENTACIJA

**JAVNO ZBIRANJE PONUDB ZA ODDAJO NEPREMIČNINE
NA OBMOČJU OBČINE JESENICE
V NAJEM -**

GOSTINSKI LOKAL NA TRŽNICI JESENICE,

ki leži na nepremičninah s parc. št. 902/93 in parc. št. 902/114, obe k.o. 2175 -
Jesenice

Jesenice, november 2015

VSEBINA RAZPISNE DOKUMENTACIJE

- I. POVABILO K ODDAJI PONUDBE**
- II. OPIS NEPREMIČNINE**
- III. NAVODILO PONUDNIKOM ZA IZDELAVO PONUDBE**
- IV. MERILA**
- V. VSEBINA PONUDBE**

I. POVABILO K ODDAJI PONUDBE

Občina Jesenice, Cesta železarjev 6, Jesenice, vabi zainteresirane ponudnike, da oddajo svojo ponudbo za najem Gostinskega lokala na Tržnici Jesenice, ki leži na nepremičninah s parc. št. 902/93 in parc. št. 902/114, obe k.o. 2175 - Jesenice (v nadaljevanju: Gostinski lokal na Tržnici Jesenice).

Najem obsega lokal v izmeri 144,08 m². Občina Jesenice Gostinski lokal na Tržnici Jesenice oddaja v najem na podlagi načela gospodarnosti, za namen gostinske dejavnosti.

Izhodiščna mesečna najemnina za najem Gostinskega lokala na Tržnici Jesenice znaša 500,00 EUR.

Izhodiščna mesečna najemnina je določena v skladu z 18. členom Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur. list RS, št. 34/2011 in spr.).

Ponudbo morajo ponudniki pripraviti v skladu z Razpisno dokumentacijo – Javno zbiranje ponudb za oddajo nepremičnine na območju občine Jesenice v najem - Gostinski lokal na Tržnici Jesenice, ki leži na nepremičninah s parc. št. 902/93 in parc. št. 902/114, obe k.o. 2175 - Jesenice, november 2015.

Jesenice, 27.11.2015

OBČINA JESENICE
ŽUPAN
Tomaž Tom Mencinger

II. OPIS NEPREMIČNINE

Gostinski lokal se nahaja v stavbi, ki stoji na nepremičninah s parc. št. 902/93 in parc. št. 902/114, obe k.o. 2175 - Jesenice, v izmeri 144,08 m²:

a. KLETNA ETAŽA:

- skladišče v izmeri 23,86 m² (triindvajset celih šestinosemdeset kvadratnih metrov)
- wc v izmeri 2,53 m² (dva cela triinpetdeset kvadratnih metrov)

b. PRITLIČJE:

- kavarna v izmeri 29,44 m² (devetindvajset celih štiriinštirideset kvadratnih metrov)
- terasa v izmeri 33,92 m² (triintrideset celih dvaindevetdeset kvadratnih metrov)
- komunikacije - stopnice v klet v izmeri 6,10 m² (šest celih deset kvadratnih metrov)

c. PRVO NADSTROPJE

- kavarna v izmeri 26,48 m² (šestindvajset celih osemštirideset kvadratnih metrov)
- terasa v izmeri 15,54 m² (petnajst celih štiriinpetdeset kvadratnih metrov)
- komunikacije v izmeri 6,21 m² (šest celih enaindvajset kvadratnih metrov)

III. NAVODILO PONUDNIKOM ZA IZDELAVO PONUDBE IN RAZPISNI POGOJI

1. Oddaja Gostinskega lokala na Tržnici Jesenice z javnim zbiranjem ponudb v najem se izvede na podlagi 20., 22. in 29. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur. list RS, 86/2010 in spr.) ter 35. do 39. člena Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur. list RS, št. 34/2011 in spr.).
2. V postopku lahko sodelujejo pravne osebe in samostojni podjetniki, ki imajo registrirano gostinsko dejavnost.
3. Ponudba mora biti izdelana v slovenskem jeziku.
4. Ponudba se bo štela za pravočasno in popolno oziroma veljavno v primeru, če bo ponudnik do preteka razpisnega roka, določenega z javnim pozivom za zbiranje ponudb, predložil pravilno zapečaten in opremljen ovitek, ki vsebuje vse zahtevane ponudbene elemente, pravilno izpolnjene, žigosane in podpisane s strani pooblaščenega osebe, in sicer :
 - A) Krovna izjava (**Razpisni obrazec št. 1**);
 - B) Podatki o ponudniku (**Razpisni obrazec št. 2**);
 - C) Ponudba (**Razpisni obrazec št. 3**);
 - D) Program organizacije dogodkov (**Razpisni obrazec št. 4**);
 - E) Dokazila o izpolnjevanju razpisnih pogojev (lahko v kopiji):
 - d.1) potrdilo banke, pri kateri ima ponudnik odprt račun, in sicer, da ponudnik v zadnjih šestih mesecih pred oddajo ponudbe ni imel blokirane transakcijskega računa (velja za pravne osebe in s.p.). V kolikor ima ponudnik odprtih več računov pri različnih bankah, mora predložiti potrdila vseh bank;
 - d.2) potrdilo pristojnega organa (FURS) o plačanih davkih in prispevkih, določenih z zakonom, staro največ 15 dni, šteto od dneva objave razpisa;

- F) Dokazilo o vplačilu varščine – fotokopija naloga;
 - G) Pisna izjava, da ponudnik soglaša z razpisni pogoji;
 - H) Pisna izjava, da je ponudnik seznanjen s stanjem in lokacijo predmetne nepremičnine (**Razpisni obrazec št. 5**);
 - I) Parafiran vzorec Najemne pogodbe (**Razpisni obrazec št. 6**).
5. Ponudniki lahko dobijo vse informacije v zvezi z izdelavo ponudbe in pojasnila k razpisni dokumentaciji na **Občini Jesenice, Oddelek za gospodarstvo, tel.: 04/58-69-289, e-mail: vera.djuric-drozdek@jesenice.si** .
 6. Ponudniki si lahko gostinski lokal tudi ogledajo, če se o tem predhodno dogovorijo po elektronski pošti: vera.djuric-drozdek@jesenice.si .
 7. Ponudniki naj predložijo svoje ponudbe v zaprti kuverti z oznako »NE ODPIRAJ – št. 3528-15/2015 - PONUDBA ZA NAJEM GOSTINSKEGA LOKALA NA TRŽNICI JESENICE«, in sicer v Sprejemno pisarno Občine Jesenice ali priporočeno po pošti na naslov: Občina Jesenice, Cesta železarjev 6, 4270 Jesenice. Na zaprti kuverti naj ponudniki navedejo tudi ime/naziv, točen naslov in elektronski naslov ponudnika (v kolikor z njim razpolagajo).
 8. Rok za oddajo ponudb je do ponedeljka, 14.12.2015 (osebno v sprejemno pisarno Občine Jesenice do 14.00 ure ali priporočeno po pošti). Javno odpiranje ponudb bo potekalo v torek, 15.12.2015 ob 12.00 uri v mali sejni sobi Občine Jesenice, Cesta železarjev 6, Jesenice. O dokončni izbiri najugodnejšega ponudnika bodo ponudniki obveščeni v roku 8 dni od dneva odpiranja ponudb.
 9. Ponudniki, ki želijo sodelovati v javnem zbiranju ponudb, so dolžni najkasneje do vključno dne 11.12.2015 položiti varščino v znesku 1 (ene) izhodiščne mesečne najemnine, kot garancijo za resnost ponudbe. Varščino morajo ponudniki vplačati na podračun enotnega zakladniškega računa Občine Jesenice, št. SI56 01241-0100007593, sklic na številko 18 75400-2001004-00000015, odprtega pri Banki Slovenije, pod šifro: »varščina za gostinski lokal na Tržnici«. Vplačana varščina bo izbranemu ponudniku vračunana v prvo mesečno najemnino, neizbranim ponudnikom pa bo vrnjena, brez obresti, v roku 8 dni od dneva odpiranja ponudb. Izbranemu ponudniku, ki iz razlogov, za katere odgovarja sam, ne sklene najemne pogodbe z Občino Jesenice v 30 dneh od dneva odpiranja ponudb, varščina za resnost ponudbe nepreklicno zapade v korist Občine Jesenice.
 10. Ponudnik je dolžan na lokaciji Tržnice Jesenice, v prvih 3 mesecih enkrat mesečno, nato pa vsaj dvakrat mesečno, pripraviti – organizirati dogodek za javnost, kot npr. kulinarčni, zabavni, kulturni, športni in podobno, z degustacijami, demonstracijami, prikazi priprave hrane na odprtem, kjer je tudi možnost nakupa proizvodov. Za pripravo dogodkov lahko ponudnik, s predhodnim soglasjem Občine Jesenice, uporablja prireditveni prostor na Tržnici, ki je predviden za te namene.
 11. Z izbranim najugodnejšim ponudnikom bo v 15 dneh od dneva odpiranja ponudb sklenjena najemna pogodba. V kolikor najugodnejši ponudnik ne bo sklenil pogodbe v zgoraj navedenem roku, se mu rok za sklenitev pogodbe podaljša za 15 dni. Če tudi v tem roku ne sklene pogodbe, Občina Jesenice zadrži njegovo varščino.

12. Izločitveni faktorji, ki bodo upoštevani pri izločanju nepravočasnih in neveljavnih oz. nepopolnih ponudb:

a) Pred odpiranjem ponudb :

- če ponudba ni prispela ali ni bila naročniku vročena pravočasno,
- če ponudba ni bila pravilno opremljena.

OPOMBA : Takšne ponudbe komisija izloči in o tem obvesti ponudnika.

b) Pri odpiranju in pri analizi ponudb :

- če ponudnik v ponudbi ne predloži enega ali več zahtevanih sestavnih delov, določenih v 4. točki teh Navodil, ali razpisni obrazci, ki morajo biti sestavni del ponudbe, niso izpolnjeni, oziroma so nepravilno izpolnjeni (nepopolna ponudba),
- če ponudnik nima registrirane gostinske dejavnosti,
- če je ponudnik v postopku prisilne poravnave, stečaja ali likvidacije, ima blokiran transakcijski račun, oziroma je imel v zadnjih šestih mesecih pred oddajo ponudbe blokiran račun, nima poravnanih obveznosti iz naslova davkov in prispevkov na podlagi zakona,
- če ni bila plačana varščina,
- če ponujena višina najemnine v ponudbi ni določena in tudi ni določljiva, oziroma če je ponujena višina najemnine nižja od izhodiščne najemnine.

OPOMBA: Takšne ponudbe komisija izloči in o tem obvesti ponudnika.

OPOMBA: Računske napake grede v škodo ponudnika.

Ne glede na prvo alinejo točke 12. b teh Navodil lahko ponudnik, ki je oddal ponudbo in le-ta vsebuje vse elemente ponudbe, ima pa pomanjkljivo dokumentacijo (manjka kateri izmed ponudbenih elementov iz 4. točke Navodil, oziroma kateri izmed razpisnih obrazcev ni izpolnjen ali ni pravilno izpolnjen, razen obrazca ponudbe – raz. obr. št. 3), tako ponudbo dopolni do odpiranja ponudb.

13. Ponudbe morajo biti veljavne najmanj 60 dni od dneva odpiranja ponudb in jih ponudniki ne smejo spreminjati. V kolikor je veljavnost ponudbe krajša od 60 dni od dneva odpiranja ponudb, se takšna ponudba izloči iz postopka. Veljavnost ponudbe mora biti razvidna iz ponudbe.

14. Zaradi zavarovanja rednega plačevanja najemnine, oziroma utrditve pogodbenih obveznosti, mora izbrani ponudnik ob sklenitvi pogodbe na transakcijski račun najemodajalca položiti znesek v višini 2 (dveh) mesečnih najemnin. V kolikor tega izbrani ponudnik ne stori, se najemna pogodba z izbranim ponudnikom ne sklene.

15. V kolikor bo tekom najemnega razmerja za gostinski lokal najemodajalec sklenil koncesijsko pogodbo z izbranim koncesionarjem za preostali del objekta Tržnica Jesenice, bo izbrani ponudnik v postopku tega javnega razpisa - najemnik gostinskega lokala na Tržnici Jesenice, sklenil najemno pogodbo za gostinski lokal s koncesionarjem pod enakimi pogoji, kot veljajo na podlagi sklenjenega najemnega razmerja.

- 16.** Postopek javnega odpiranja ponudb in izbiro najugodnejšega ponudnika vodi Komisija za javno zbiranje ponudb, ki jo imenuje župan Občine Jesenice. Pristojna komisija lahko s soglasjem župana Občine Jesenice, brez obrazložitve, postopek oddaje v najem ustavi vse do sklenitve najemne pogodbe. Občina Jesenice ni zavezana k sklenitvi pogodbe s ponudnikom, ki ponudi najugodnejšo ponudbo.

IV. MERILA ZA IZBOR NAJUGODNEJŠEGA PONUDNIKA

Izmed ponudnikov, ki bodo izpolnjevali vse razpisane formalne pogoje, se izbere ponudnik ob upoštevanju naslednjih meril:

1.	ponujena najemnina	40 točk
2.	program organizacije dogodkov	60 točk
Skupaj		100 točk

Izbran bo ponudnik, ki bo dosegel največje skupno število točk. Največje možno skupno število točk je 100.

OBČINA JESENICE
ŽUPAN
Tomaž Tom Mencinger

V. VSEBINA PONUDBE

Priloga A) : Krovna izjava

Priloga B) : Podatki o ponudniku

Priloga C) : Ponudba

Priloga D): Program organizacije dogodkov

Priloga E) : Dokazila o izpolnjevanju razpisnih pogojev

Priloga F) : Dokazilo o vplačani varščini

Priloga G) : Izjava, da ponudnik soglaša z razpisnimi pogoji

Priloga H) : Izjava ponudnika, da je seznanjen s stanjem in lokacijo nepremičnine

Priloga I) : Vzorec najemne pogodbe

Razpisni obrazec št. 1

KROVNA IZJAVA PONUDNIKA

PONUĐNIK :

IZJAVA

Izjavljamo, da vse kopije dokumentov, ki so priložene ponudbi, ustrezajo originalom.

IZJAVA

Izjavljamo, da vse navedbe, ki smo jih podali v ponudbi, ustrezajo dejanskemu stanju.

Za naše izjave prevzemamo vso materialno in kazensko odgovornost.

Datum :

Žig :

Podpis :

Razpisni obrazec št. 2

PODATKI O PONUDNIKU

Naziv ponudnika	
Sedež ponudnika	
Odgovorna oseba (podpisnik pogodbe)	
Kontaktna oseba	
Telefon	
Fax	
E-mail (elektronska pošta)	
Št. TRR ponudnika	
Matična številka ponudnika	
Davčna številka ponudnika	

OBRAZEC IZPOLNITE ČITLJIVO, Z VELIKIMI TISKANIMI ČRKAMI !

Datum :

Žig :

Podpis :

Razpisni obrazec št. 3

PONUDBA

PONUDBNIK :

dajemo ponudbo za najem Gostinskega lokala na Tržnici Jesenice

in sicer za najem ponujamo:

1. _____ EUR/mesec

Za najem Gostinskega lokala na Tržnici Jesenice se sklene pogodba v pisni obliki. Vse stroške v zvezi s pogodbo nosi ponudnik.

Ponudba, ki smo jo predložili, je veljavna _____ dni od odpiranja ponudb oziroma do _____.

Druge navedbe ponudnika:

Datum :

Žig :

Podpis :

Razpisni obrazec št. 4

PROGRAM ORGANIZACIJE DOGODKOV

(Predstavite podroben vsebinski program dogodkov - kot npr. vrsta dogodka, časovno trajanje, sodelujoči, načini promocije, točna lokacija dogodka,...)

DOKAZILA O IZPOLNJEVANJU RAZPISNIH POGOJEV

Priložena so **dokazila, obrazci in izjave** :

- d.1) potrdilo banke, pri kateri ima ponudnik odprt račun, in sicer, da ponudnik v zadnjih šestih mesecih pred oddajo ponudbe ni imel blokirane transakcijskega računa (velja za pravne osebe in s.p.). V kolikor ima ponudnik odprtih več računov pri različnih bankah, mora predložiti potrdila vseh bank;
 - d.2) potrdilo pristojnega organa (FURS) o plačanih davkih in prispevkih, določenih z zakonom, staro največ 15 dni, šteto od dneva objave razpisa.
-
-

DOKAZILO O VPLAČANI VARŠČINI

POTRDILO O VPLAČANI VARŠČINI, ftk. plačilnega naloga

Op: Plačana 1 (ena) izhodiščna mesečna najemnina bo izbranemu ponudniku vračunana v prvo mesečno najemnino, neizbranim ponudnikom pa bo vrnjena, brez obresti, v roku 8 dni od dneva odpiranja ponudb.

Datum :

Žig :

Podpis :

IZJAVA, DA PONUDNIK SOGLAŠA Z RAZPISNIMI POGOJI

Ob oddaji naše ponudbe št., z dne

izjavljamo,

da smo seznanjeni z razpisnimi pogoji, ki so bili objavljeni v Razpisni dokumentaciji – Javno zbiranje ponudb za oddajo nepremičnine na območju občine Jesenice v najem - Gostinski lokal na Tržnici Jesenice, november 2015, in da z njimi brez zadržkov v celoti soglašamo.

Ponudnik:
(naziv)

.....
(naslov)

Datum :

Žig :

Podpis:

Razpisni obrazec št. 5

IZJAVA PONUDNIKA

PONUĐNIK :

IZJAVLJAMO,

da smo v celoti seznanjeni z obstoječim stanjem in lokacijo Gostinskega lokala na Tržnici Jesenice. Predmetni gostinski lokal najemamo po načelu VIDENO – ODDANO. Seznanjeni smo z dejanskim in pravnim stanjem gostinskega lokala in se odpovedujemo zahtevkom iz naslova stvarnih in pravnih napak.

Datum :

Žig :

Podpis :

OSNUTEK NAJEMNE POGODBE

Najemna pogodba se sklepa v pisni obliki.

Stroške sklenitve pogodbe je dolžan nositi izbrani ponudnik oziroma najemnik.

Ponudnik mora osnutek pogodbe izpolniti z zahtevanimi podatki in vsak list pogodbe parafirati.

Razpisni obrazec št. 6

1. OBČINA JESENICE, Cesta železarjev 6 (šest), Jesenice, ki jo zastopa župan Tomaž Tom Mencinger, davčna številka 39795888, enolična identifikacijska številka: 5874335000,

v nadaljevanju: najemodajalec,

in

2. _____, ki jo zastopa _____ davčna številka _____, enolična identifikacijska številka _____

v nadaljevanju: najemnik,

sta se dogovorila, sporazumela in sklenila naslednjo

POGODBO O NAJEMU GOSTINSKEGA LOKALA NA TRŽNICI JESENICE

UVODNE UGOTOVITVE:

Prvi člen:

Pogodbeni stranki uvodoma ugotavljata:

- a.** da je najemodajalec zemljiškoknjižni lastnik
- nepremičnin s parc. št. 902/93 in parc. št. 902/114, obe k.o. 2175 - Jesenice, na katerih stoji stavba, v kateri se nahaja gostinski lokal;
- b.** da je bil najemnik, na podlagi javnega razpisa za oddajo gostinskega lokala v najem z javnim zbiranjem ponudb št. 3528-15/2015, izbran kot najugodnejši ponudnik za najem predmetnega lokala.

Drugi člen:

S to najemno pogodbo najemodajalec odda, najemnik pa prevzame v posest in najem, po načelu »videno-oddano«, Gostinski lokal na Tržnici Jesenice« (v nadaljevanju: gostinski lokal) za opravljanje gostinske dejavnosti, kakor sledi:

a. KLETNA ETAŽA

- skladišče v izmeri 23,86 m² (triindvajset celih šestinosemdeset kvadratnih metrov)
- wc v izmeri 2,53 m² (dva cela triinpetdeset kvadratnih metrov)

b. PRITLIČJE:

- kavarna v izmeri 29,44 m² (devetindvajset celih štiriinštirideset kvadratnih metrov)
- terasa v izmeri 33,92 m² (triintrideset celih dvaindevetdeset kvadratnih metrov)
- komunikacije - stopnice v klet v izmeri 6,10 m² (šest celih deset kvadratnih metrov)

c. PRVO NADSTROPJE

- kavarna v izmeri 26,48 m² (šestindvajset celih oseminštirideset kvadratnih metrov)
- terasa v izmeri 15,54 m² (petnajst celih štiriinpetdeset kvadratnih metrov)
- komunikacije v izmeri 6,21 m² (šest celih enaindvajset kvadratnih metrov)

v skupni izmeri 144,08 m² (sto štiriinštirideset cele nič osem kvadratnih metrov).

Tretji člen:

Najemnik sprejema v drugem členu naveden gostinski lokal v najem in se zavezuje, da bo v času, za katerega se sklepa ta pogodba, z najetim poslovnim prostorom ravnal kot dober gospodar in ga bo v skladu s predpisi uporabljal samo v namene, določene s to pogodbo.

Pogodbeni stranki sta sporazumni, da bo najemnik uporabljal gostinski lokal, katerega najem je predmet te pogodbe, izključno za opravljanje gostinske dejavnosti, v skladu z uporabnim dovoljenjem in veljavnimi predpisi s področja opravljanja gostinske dejavnosti. Kakršnakoli drugačna raba, brez v naprej danega soglasja najemodajalca, ni dopustna in predstavlja hujšo kršitev pogodbenih obveznosti.

Najemnik se obvezuje pred pričetkom izvajanja gostinske dejavnosti v predmetnem gostinskem lokalu, pri pristojni lokalni skupnosti prigrasiti obratovalni čas. V kolikor najemnik najkasneje v roku 15 (petnajstih) dni od sklenitve te pogodbe ne bo prigrasil obratovalnega časa, to predstavlja hujšo kršitev pogodbenih obveznosti.

Četrty člen:

Najemna pogodba se sklepa za določen čas 3 (treh) let. Najemno razmerje prične teči z dnem, ko pogodbo podpišeta obe pogodbeni stranki. Po izteku roka je mogoče pogodbo podaljšati s pisnim aneksom, in sicer v isti obliki kot je ta pogodba. Aneks mora biti sklenjen najkasneje 1 (en) mesec pred iztekom časa, za katerega se sklepa ta pogodba.

O nameravanem podaljšanju sta stranki dolžni druga drugo pisno obvestiti najmanj 4 (štiri) mesece pred iztekom časa, za katerega se sklepa ta pogodba.

V kolikor bo najemodajalec tekom najemnega razmerja za gostinski lokal, oziroma pred potekom roka, za katerega je sklenjena najemna pogodba, sklenil koncesijsko pogodbo za izvajanje gospodarske javne službe upravljanja in vzdrževanja Tržnice Jesenice z izbranim koncesionarjem za preostali del objekta Tržnica Jesenice, se z dnem sklenitve koncesijske pogodbe najemno razmerje prekine in ta pogodba preneha veljati. Najemno pogodbo za gostinski lokal najemnik sklene z novim koncesionarjem pod enakimi pogoji, kot veljajo za sklenjeno razmerje z najemodajalcem po tej pogodbi.

Peti člen:

Najemnik je dolžan na lokaciji Tržnice Jesenice, v prvih 3 mesecih enkrat mesečno, nato pa vsaj dvakrat mesečno, pripraviti – organizirati dogodek za javnost, kot npr. kulinarčni, zabavni, kulturni, športni in podobno, z degustacijami, demonstracijami, prikazi priprave hrane na odprtem, kjer je tudi možnost nakupa proizvodov. Za pripravo dogodkov lahko najemnik brez nadomestila, s predhodnim soglasjem najemodajalca, uporablja prireditveni prostor na Tržnici, ki je predviden za te namene.

Šesti člen:

Mesečna najemnina za v najem dani gostinski lokal znaša ob podpisu pogodbe _____ EUR (_____ eurov).

Višina najemnine, ki je določena ob podpisu te najemne pogodbe, se letno usklajuje z indeksom cen življenjskih potrebščin v Republiki Sloveniji, razen če mesečna stopnja inflacije preseže 2%, se najemnina usklajuje mesečno.

Najemnik je dolžan plačati najemnino do 10. (desetega) v mesecu za pretekli mesec na podlagi izstavljenega računa najemodajalca.

Pogodbeni stranki se sporazumeta, da najemnik prične plačevati najemnino z dnem uveljavitve te pogodbe.

Za resnost ponudbe je najemnik v času javnega razpisa vplačal varščino v višini enomesečne izhodiščne najemnine. Vplačana varščina se najemniku v nominalnem znesku všteje v znesek prve mesečne najemnine.

V primeru zamude s plačilom najemnine, je najemnik dolžan plačati tudi zakonite zamudne obresti od vsakokratnega zapadlega in neplačanega obroka, od dneva zapadlosti do dne plačila. Neplačevanje najemnine predstavlja hujšo kršitev te pogodbe.

Sedmi člen:

Najemnik mora kot jamstvo za redno izpolnjevanje svojih obveznosti po tej pogodbi na račun najemodajalca položiti znesek v višini 2 (dveh) mesečnih najmin. V kolikor tega izbrani ponudnik ne stori, se najemna pogodba z izbranim ponudnikom ne sklene.

Osmi člen:

Obratovalni stroški (poraba elektrike, poraba vode, odvoz smeti, komunalne storitve, ogrevanje) so všteti v najemnino.

Najemnika bremenijo stroški rednega vzdrževanja najetega gostinskega lokala, tj. stroški manjših popravil, ki ne posegajo bistveno v samo substanco gostinskega lokala, kot so beljenje, pleskanje, manjša tekoča popravila na instalacijah ipd.

Stroški rednega vzdrževanja se ne všttevajo v najemnino.

Pogodbeni stranki se sporazumeta, da najemnik stroške rednega vzdrževanja prav tako nosi od dneva uveljavitve te pogodbe.

Pogodbeni stranki sta tudi sporazumni, da je najemnik dolžan plačevati nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča, in sicer glede na površino gostinskega lokala, ki ga ima v najemu.

Deveti člen:

Pogodbeni stranki sta sporazumni, da je najemodajalec dolžan skleniti zavarovanje za gostinski lokal ter nositi stroške tega zavarovanja. Najemnik pa je dolžan na lastne stroške zavarovati premične stvari v gostinskem lokalu.

Deseti člen:

Pogodbeni stranki bosta ob izročitvi gostinskega lokala v najem zapisniško ugotovili stanje lokala. Najemnik se zavezuje, da bo v najem sprejeti lokal po poteku pogodbenega razmerja izročil najemodajalcu nazaj v posest v stanju, v kakršnem ga je prevzel, z upoštevanjem obrabe ob normalni uporabi.

Najemnik odgovarja za morebitno poslabšanje stanja in kvalitete gostinskega lokala oziroma za škodo, povzročeno na njem z njegove strani ali s strani njegovih gostov. V tem primeru je dolžan na svoje stroške izvesti vsakršno investicijsko oziroma redno vzdrževalno delo, da se škoda sanira ter vzpostaviti stanje, v kakršnem je najemnik prevzel gostinski lokal. V nasprotnem primeru bo to storil najemodajalec na stroške najemnika. Nespoštovanje tega določila se šteje za hujšo kršitev pogodbenih obveznosti.

Enajsti člen:

Investicijsko vzdrževanje gostinskega lokala bremeni najemodajalca. Najemnik ne sme izvajati nobenih večjih preureditvenih oz. investicijskih del v najetem gostinskem lokalu, brez predhodnega pisnega soglasja najemodajalca.

Pred morebitno izdajo takšnega soglasja je najemnik dolžan najemodajalca v primernem roku seznaniti z obsegom, naravo in investicijsko dokumentacijo ter predračunsko vrednostjo nameravane investicije.

V primeru takšnih investicij se razmerja med najemnikom in najemodajalcem uredijo s posebno pogodbo v pisni obliki. Nespoštovanje tega določila pomeni hujšo kršitev te pogodbe.

Vsaka dodatna investicija, opredeljena po tem členu, brez izpolnjenih pogojev iz prvega odstavka tega člena, je v nasprotju s pogodbo in ne more predstavljati temelja za povračilno obveznost najemodajalca do najemnika.

Dvanajsti člen:

Najemodajalec je dolžan zagotoviti najemniku normalno rabo v najem vzetega gostinskega lokala in vzdrževati substanco lokala v takšnem stanju, da to omogoča normalno rabo.

Če najemodajalec sam ali na predlog najemnika ugotovi potrebo po dodatni investiciji v gostinskem lokalu, jo izvede v času, ko je to za opravljanje dejavnosti najemnika najmanj moteče.

Trinajsti člen:

Najemodajalec ima pravico občasno, po predhodni najavi, pregledati v najem dani lokal. Če ugotovi pomanjkljivosti, ki predstavljajo kršitve pogodbenih določil, jih je dolžan najemnik po predhodnem pisnem pozivu nemudoma odpraviti.

Štirinajsti člen:

Najemnik nima pravice sklepati odplačnih podnajemnih razmerij ali neodplačnih razmerij, ki so podobna podnajemnim, za gostinski lokal, ki je predmet te pogodbe, brez posebnega, vnaprejšnjega soglasja najemodajalca. Ravnanje v nasprotju s tem določilom se šteje za hujšo kršitev pogodbenih obveznosti.

Petnajsti člen:

Najemnik se zaveže, da bo skrbel za primeren izgled okolice najetega gostinskega lokala v skladu z njegovo rabo in namenom.

Šestnajsti člen:

Pred potekom roka pogodbeno razmerje lahko preneha na podlagi sporazuma obeh pogodbenih strank, v primeru hujših kršitev te pogodbe oz. primerih, navedenih v 17. (sedemnajstem) členu te pogodbe in v primerih, kot jih določa Zakon o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih.

Sedemnajsti člen:

Če najemodajalec ugotovi, da najemnik ne spoštuje določil te najemne pogodbe, ga je dolžan pozvati na izpolnitev pogodbenih obveznosti.

Če najemnik, kljub predhodnemu opominu in postavljenem roku za odpravo kršitev, še vedno krši določila te najemne pogodbe oziroma jih ne spoštuje, lahko NAJEMODAJALEC odstopi od pogodbe s prvim dnevom naslednjega meseca v primeru, če:

- najemnik v roku, določenem v tretjem odstavku tretjega člena, ne priglasi obratovalnega časa,
- dva zaporedna meseca ne plača najemnine in stroškov, ki so povezani z uporabo najetega gostinskega lokala in jih je po tej pogodbi dolžan plačati,
- brez najemodajalčevega soglasja spreminja namembnost gostinskega lokala ali izvaja druge, predhodno neodobrene posege,
- opravlja drugo dejavnost, kot je določena s to pogodbo,
- brez najemodajalčevega soglasja prepusti uporabo celotnega ali le posameznega dela gostinskega lokala, ki je predmet najema, v najem ali uporabo tretji osebi,
- ne opravlja rednega vzdrževanja najetega gostinskega lokala, s čimer povzroči poslabšanje kvalitete le-tega,
- najemodajalec s strani pristojnih organov pregona pridobi informacijo, da najemnik uporablja gostinski lokal za namene, ki pomenijo prekršek oz. kaznivo dejanje,
- najemnik ne plača nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča, določenega v petem odstavku osmega člena te pogodbe,
- najemnik ne organizira prireditev, kot to izhaja iz 5. člena te pogodbe.

Prav tako lahko NAJEMNIK odstopi od te pogodbe s prvim dnevom naslednjega meseca v primeru, če najemodajalec krši določila dogovora po tej pogodbi oziroma jih ne spoštuje, zlasti, če s svojim ravnanjem najemniku onemogoča normalno rabo najetega gostinskega lokala.

V primerih iz prejšnjih odstavkov tega člena je potrebno odstop sporočiti s priporočenim pismom.

Osemnajsti člen:

Najemodajalec in najemnik lahko odpovesta najemno pogodbo tudi iz drugih vzrokov, in sicer z odpovednim rokom 1 (enega) meseca, ki prične teči z dnem prejema pisne odpovedi nasprotne stranke. Tudi v primeru odpovedi mora tista pogodbeni stranka, ki da odpoved, nasprotni stranki to sporočiti s priporočenim pismom.

Devetnajsti člen:

Najemnik se izrecno obvezuje, da bo v primeru, če bo najemodajalec odstopil od pogodbe iz razlogov, navedenih v tej pogodbi ali bo odpovedal to pogodbo, izpraznil predmetni gostinski lokal ter ga prostega oseb in stvari izročil v posest najemodajalcu. V primeru odstopa najkasneje s prvim dnevom naslednjega meseca, po neuspešnem opominu oziroma v primeru odpovedi, pa najkasneje z zadnjim dnevom odpovednega roka.

Prav tako se najemnik obvezuje v primeru prenehanja tega pogodbenega razmerja, bodisi sporazumno, zaradi odstopa ali odpovedi, najemodajalcu poravnati vse, do prenehanja pogodbenega razmerja, še neporavnane obveznosti iz naslova najemnine, ter drugih stroškov.

Dvajseti člen:

Pogodba prične veljati z dnem, ko jo podpišeta obe pogodbeni stranki.

Enaindvajseti člen:

Z dnem, navedenim v 20. členu te pogodbe, najemnik lahko začne z obratovanjem v gostinskem lokalu.

Dvaindvajseti člen:

Določbe te pogodbe se lahko spremenijo na podlagi soglasja obeh pogodbenih strank, ki skleneta ustrezen aneks k tej pogodbi.

Triindvajseti člen:

Vse morebitne medsebojne spore, ki bi utegnili nastati iz tega pogodbenega razmerja, in o katerih se stranki ne bosta mogli dogovoriti sporazumno, bo reševalo pristojno sodišče.

NAJEMODAJALEC:

Občina Jesenice

ŽUPAN

Tomaz Tom Mencinger

NAJEMNIK:
