

# **RAZPISNA DOKUMENTACIJA**

**ZA IZBIRO NAJUGODNEJŠEGA PONUDNIKA  
ZA NAJEM**

**POSLOVNEGA PROSTORA ŠT. 104  
V STAVBI NA CESTI CIRILA TAVČARJA 3B  
JESENICE**

**JAVNO ZBIRANJE PONUDB**

Jesenice, 11.04.2011

## **1. Povabilo k oddaji ponudbe:**

Občina Jesenice, Cesta železarjev 6, Jesenice, kot najemodajalec

**vabi**

**vse zainteresirane in usposobljene ponudnike  
k predložitvi ponudb za**

**najem poslovnega prostora št. 104 v stavbi  
na Cesti Cirila Tavčarja 3b, Jesenice**

## **2. Navodila za izdelavo ponudbe:**

2.1. Ponudba mora biti izdelana v slovenskem jeziku.

2.2. Dokumentacija, ki jo mora ponudba vsebovati je navedena v razpisnih pogojih, ki so sestavni del razpisne dokumentacije.



OBČINA JESENICE  
Cesta železarjev 6, 4270 Jesenice

---

Številka: 3528-12/2010

Datum: 11.04.2011

Na podlagi 8. člena Statuta Občine Jesenice (Ur. list RS, št. 1/2006 in spremembe), Zakona o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih (UL RS 18/74 in spremembe), Zakona o stvarnem premoženju države in lokalnih skupnosti (Ur. list RS, št. 86/2010) ter Uredbe o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin (Ur. list RS, št. 84/2007 in spremembe), Občina Jesenice, Cesta železarjev 6, Jesenice, ki jo zastopa župan, Tomaž Tom Mencinger, objavlja

## JAVNO ZBIRANJE PONUDB ZA NAJEM POSLOVNEGA PROSTORA ŠT. 104 V STAVBI NA CESTI CIRILA TAVČARJA 3B, JESENICE

**1. Naziv in sedež organizatorja javnega zbiranja ponudb:** Občina Jesenice, Cesta železarjev 6, 4270 Jesenice, tel: 04 5869 272, fax: 04 5869 213.

**2. Predmet oddaje v najem in opis predmeta, ki se oddaja v najem:** Poslovni prostor št. 104 (v nadaljevanju: poslovni prostor), Cesta Cirila Tavčarja 3b, Jesenice, v izmeri 41,11 m<sup>2</sup> s souporabo sanitarij. Poslovni prostor obsega dve pisarni s predprostorom.

**3. Vrsta pravnega posla:** Za poslovni prostor bo sklenjena Najemna pogodba. Poslovni prostor je namenjen izključno opravljanju pisarniške dejavnosti. Najemna pogodba se sklepa za obdobje 5-ih let z možnostjo podaljšanja. Pogodba o najemu poslovnega prostora se sklene v obliki notarskega zapisa.

**4. Ponudbena cena:** najnižja ponudbena cena za poslovne prostore, ki so predmet Javnega zbiranja ponudb, znaša **210,00 EUR/mesečno**. Uspeli ponudnik bo tisti, ki bo organizatorju javnega zbiranja ponudb ponudil najvišjo najemnino za mesečni najem ponujene nepremičnine, vendar najmanj v višini ponudbene cene.

Mesečna najemnina se letno usklajuje z indeksom cen življenjskih potrebščin v Republiki Sloveniji. Če mesečna stopnja inflacije preseže 2%, se najemnina usklajuje mesečno.

Izklicna najemnina ne vključuje stroškov sklenitve najemne pogodbe v obliki notarskega zapisa, stroškov obratovanja poslovnega prostora, stroškov souporabe skupnih delov in naprav poslovnega prostora, nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča ter stroške tekočega vzdrževanja poslovnega prostora.

**5. Ponudbi je potrebno priložiti:** potrdilo o vplačani varščini v višini ponujene mesečne najemnine. Plačana varščina se uspelemu ponudniku vračuna v najemnino, neuspelim ponudnikom pa bo vrnjena brez obresti v roku 8 dni od zaključka dneva javnega zbiranja ponudb.

**6. Čas in naslov za oddajo ponudbe:** pisne ponudbe naj ponudniki pošljejo ali oddajo v zaprti ovojnici na naslov Občina Jesenice, Oddelek za okolje in prostor, Cesta železarjev 6, 4270 Jesenice, s pripisom »Javna ponudba za najem poslovnega prostora št. 104, C.C. Tavčarja 3b – 3528-12/2010 – NE ODPIRAJ!«. Ponudbe prispele po pošti ali oddane v sprejemni pisarni občine se bodo upoštevale le, če bodo pravilno označene in prispele na naslov Občina Jesenice, Oddelek za okolje in prostor, Cesta železarjev 6, Jesenice, najkasneje do **05.05.2011 do 12.00 ure**. Na zadnji strani kuverte mora biti naveden naziv in naslov ponudnika.

**7. Odpiranje ponudb:** Prispele ponudbe bo na svoji seji odprla strokovna komisija imenovana za izvedbo postopkov razpolaganja z nepremičnim premoženjem v lasti Občine Jesenice.

Najugodnejši ponudnik bo izbran v 8. dneh od odpiranja ponudb, neizbrani ponudniki bodo o izbiri obveščeni s sklepom, zoper katerega je možen ugovor v roku 8. dni od prejema sklepa. O ugovoru odloča župan, njegova odločitev je dokončna. Z izbranim ponudnikom se po pravnomočnosti sklepa o izbiri, v opsijskem roku 30 dni, sklene najemna pogodba za poslovni prostor.

V primeru, da bosta ponudbo za najem iste nepremičnine poslala dva ali več ponudnikov s ponujenim najvišjim ponudbenim zneskom, se bodo med ponudniki, ki bodo izpolnjevali pogoje, upoštevala dodatna merila in sicer po vrstnem redu:

- predplačilo najemnine za več mesecev,
- število novo odprtih delovnih mest.

**8. Način in rok plačila najemnine:** Mesečne obroke najemnine je najemnik dolžan plačevati v roku določenem v najemni pogodbi, sicer šteje pogodba za razdrto. V najemnino se všteje varščina, ki jo je ponudnik plačal ob ponudbi.

### **9. Drugi pogoji:**

a) Nepremičnina se najema po načelu videno-najeto.

b) Ponudbe lahko predložijo samostojni podjetniki in pravne osebe, ki izpolnjujejo pogoje za pridobitev nepremičnine na območju Republike Slovenije.

c) Pisna ponudba **mora** poleg navedbe imena oziroma firme in naslova ponudnika, predmeta ponudbe in ponudbene cene vsebovati **še**:

1. potrdilo o vplačani varščini v višini ponujene mesečne najemnine na podračun enotnega zakladniškega računa Občine Jesenice, št. 01241-0100007593, sklic na številko 18 75400-2001004-35281211, odprtega pri Banki Slovenije, pod šifro: »za razpis za poslovni prostor C.C. Tavčarja«. Uspelemu ponudniku bo plačana varščina enkratno všteta v najemnino, neuspehim pa brez obresti vrnjena v 8 dneh od dneva izbora najugodnejšega ponudnika. Če najugodnejši ponudnik ne bo sklenil najemne pogodbe oziroma izpolnil obveznosti iz pogodbe v roku 30 dni, bo vplačana varščina zapadla v korist Občine Jesenice.

2. ponudnik mora imeti poravnane vse dospele obveznosti do Občine Jesenice.

3. nekaj osnovnih podatkov o gospodarski družbi ali drugem subjektu in njegovo dosedanje poslovanje.

4. dokazilo, da ponudnik ni v postopku prisilne poravnave, stečaja ali likvidacije (dokazilo pristojnega sodišča), ki ni starejše od 30 dni (samo za pravne osebe in s.p.).

5. overjeno bilanco stanja in izkaz uspeha za leto 2009.

6. davčno številko in številko transakcijskega računa ponudnika z navedbo naslova in imena finančne ustanove kjer ima odprt račun.

7. potrdilo banke, da v zadnjih šestih mesecih ponudnik ni imel blokade TRR (velja za pravne osebe in s.p.).

8. potrdilo o plačanih davkih in prispevkih (tuj državljan mora priložiti potrdilo, ki ga izdajo institucije v njegovi državi enakovredne institucijam, od katerih se zahteva potrdilo za slovenske državljane, kolikor takega potrdila ne more pridobiti, pa lastno izjavo, overjeno pri notarju, s katero pod kazensko in materialno odgovornostjo izjavlja, da ima plačane davke in prispevke). Potrdilo ne sme biti starejše od 15 dni.

9. navedba morebitnih drugih ugodnosti (predplačilo najemnine za več mesecev, višina vlaganj v poslovni prostor, število novo odprtih delovnih mest).

10. podpisano in žigosano izjavo o upoštevanju razpisnih pogojev in resničnosti podatkov (P1)

11. izpolnjeno, podpisano in žigosano menično izjavo in menično pooblastilo (P2, P3).

12. Izpolnjen in potrjen osnutek pogodbe o najemu poslovnega prostora v obliki notarskega zapisa. Osnovna določila bodo sestavni del pogodbe, ki jo bo izbrani ponudnik podpisal pri notarju (P4).

13. Finančno zavarovanje za redno plačevanje najemnine: Zaradi zavarovanja rednega plačevanja najemnine oz. ugotovitve pogodbenih obveznosti, mora izbrani ponudnik ob sklenitvi pogodbe predložiti tri blanco menice skupaj z menično izjavo za njihovo izpolnitev in meničnim pooblastilom. Menična izjava in menično pooblastilo sta prilogi teh razpisnih pogojev (P2, P3). Zainteresirani ponudniki ju morajo izpolniti, podpisati in žigosati ter predložiti ponudbi. V kolikor ponudbi nista predložena izpolnjena in potrjena obrazca menične izjave in meničnega pooblastila se šteje takšna ponudba za nepopolno in se v nadaljevanju postopka ne upošteva. Izbrani ponudnik mora na poziv najemodajalca najkasneje ob podpisu pogodbe predložiti tri blanco menice, v kolikor jih ne, se najemna pogodba z izbranim ponudnikom ne sklene.

Dokumentacija, ki bo predložena pod točko 9. Drugi pogoji, se ne vrača in v primeru, da bo razpis ponovljen, morajo prosilci vložiti novo vlogo in novo dokumentacijo.

**V kolikor ponudba ne bo vsebovala dokazil in navedb navedenih v točki 9. - Drugi pogoji, ali ki bo prispela po preteku razpisnega roka, ali bo v nasprotju s pogoji razpisa in ponudba, za katero ne bo vplačana varščina, se bo štela za nepopolno in se ne bo upoštevala pri nadaljnji izbiri najugodnejšega ponudnika.**

**10.** Obveznost najemodajalca, da sklene pogodbo s ponudnikom, ki ponudi najugodnejše pogoje, je izključena oziroma lahko komisija s soglasjem župana, ki jo je imenoval, ustavi začeti postopek. Občina lahko brez kakršnekoli odškodninske odgovornosti do sklenitve pravnega posla prekine oziroma ustavi postopek oddaje v najem, ne da bi za to navedla razloge. Ob morebitni ustavitvi postopka se vplačane varščine vrnejo ponudnikom.

**11. Ogled nepremičnine:** je možen ob predhodni najavi. Kontaktna oseba je Simona Ferčej, sobi št: 10, Oddelek za okolje in prostor Občine Jesenice, tel. (04) 5869 272, e-mail: [simona.fercej@jesenice.si](mailto:simona.fercej@jesenice.si). Razpisni pogoji in priloge, ki jih morajo ponudniki priložiti prijavi za razpis, so objavljeni tudi na spletni strani Občine Jesenice <http://www.jesenice.si>.

**OBČINA JESENICE  
ŽUPAN  
Tomaž Tom Mencinger**

**PONUĐNIK**

---

---

---

**IZJAVA PONUĐNIKA**

**IZJAVLJAM**

- da sem razpisne pogoje za oddajo poslovnega prostora št. 104 v stavbi na Cesti Cirila Tavčarja 3b proučil, se z njimi v celoti strinjam, po njih oddajam ponudbo ter soglašam, da bodo ti pogoji v celoti sestavni del ponudbe in potem najemne pogodbe,
- da so vsi navedeni podatki resnični in vse navedene informacije točne.

Datum: \_\_\_\_\_

**PONUĐNIK**  
(ime, žig, podpis)

\_\_\_\_\_

---

(izdajatelj menice)

---

(kraj in datum)

## MENIČNA IZJAVA

Za zavarovanje rednega plačevanja najemnine oziroma utrditve pogodbenih obveznosti po Pogodbi o najemu poslovnega prostora št. 104 v objektu na Cesti Cirila Tavčarja 3b, št. 3528-12/2010, izročamo Občini Jesenice, Cesta železarjev 6, 4270 Jesenice tri (3) blanco menice, na katerih je podpisana pooblaščen oseba:

---

(ime in priimek)

---

(podpis pooblaščen osebe)

Občino Jesenice, Cesta železarjev 6, Jesenice pooblaščamo, da izpolni posamezno blanco menico do višine zneska mesečne najemnine, na podlagi izstavljenega pa neplačanega računa in, da izpolni vse druge sestavne dele menice, ki niso izpolnjeni ter uporabi menico za izterjavo obveznosti v primeru, če ne bomo svojih pogodbenih obveznosti (plačilo najemnine) izpolnili v rokih.

Izdajatelj izrecno potrjuje in soglaša, da veljajo to pooblastilo in blanco podpisane menice tudi v primeru spremembe pooblaščenega podpisnika izdajatelja. Izdajatelj tudi soglaša in potrjuje, da ta menična izjava in pooblastilo za unovčenje veljata za vse tri blanco menice kot tudi za vse ostale blanco menice, ki jih bo izdajatelj, v času veljavnosti te izjave, na poziv Občine Jesenice izdal za zavarovanje obveznosti iz predmetnega pogodbenega razmerja.

Pooblaščamo Občino Jesenice, Cesta železarjev 6, 4270 Jesenice, da menico domicilira pri \_\_\_\_\_(BANKA), ki vodi naš transakcijski račun št. \_\_\_\_\_ ali pri katerikoli drugi osebi, ki vodi katerikoli drug račun izdajatelja menice, v katerega breme je možno poplačilo te menice, v skladu z vsakokrat veljavnimi predpisi.

Ta menična izjava velja 60 dni več kot je v pogodbi določen rok za veljavnost najemnega razmerja, to je do \_\_\_\_\_.

Po tem datumu preneha veljavnost menične izjave in menice, ki jo mora Občina Jesenice vrniti izdajatelju.

---

(žig in podpis zakonitega zastopnika ponudnika)

---

(izdajatelj menice)

---

(kraj in datum izdaje meničnega pooblastila)

## POOBLASTILO ZA UNOVČENJE MENICE

\_\_\_\_\_ (naziv izdajatelja),  
nepreklicno pooblaščamo \_\_\_\_\_ (banka), ki vodi naš  
transakcijski račun št. \_\_\_\_\_ oziroma banke, pri katerih bomo  
naknadno odprli transakcijski račun, da takoj, ko jim bo menica predložena na  
unovčenje prenese menični znesek z našega transakcijskega računa v korist  
podračuna enotnega zakladniškega računa Občine Jesenice, št. 01241-0100007593.

\_\_\_\_\_  
(žig in podpis zakonitega zastopnika)

**P4**

**OBČINA JESENICE**, Cesta železarjev 6 (šest), Jesenice, ki jo zastopa župan Tomaž Tom Mencinger, njega pa na podlagi overjenega specialnega pooblastila direktorica občinske uprave Slavka Brelih, davčna številka 39795888 (tri, devet, sedem, devet, pet, osem, osem,osem), enolična identifikacijska številka: 5874335000 (pet, osem, sedem,štiri, tri, tri, pet nič nič nič),-----

**(v nadaljevanju: najemodajalec)**-----

in -----

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, ki ga zastopa \_\_\_\_\_, davčna številka \_\_\_\_\_ enolična identifikacijska številka: \_\_\_\_\_

**(v nadaljevanju: najemnik)**-----

sta se dogovorila, sporazumela in sklenila naslednjo-----

**----- POGODBO O NAJEMU POSLOVNEGA PROSTORA -----**

**UVODNE UGOTOVITVE:-----**

**PRVIČ:** Pogodbeni stranki uvodoma ugotavljata:-----

- da je najemodajalec dejanski in zemljiškoknjižni lastnik poslovnega prostora št. 104 (sto štiri) v poslovni stavbi na Cesti Cirila Tavčarja 3 (tri) B, zgrajene na zemljišču s parc. št. 533/3 (petsto triintrideset skozi tri), 533/4 (petsto triintrideset skozi štiri) k.o. Jesenice, vl.št. 484 (štiristo štiriinosemdeset),-----

- da je bil najemnik, na podlagi javnega razpisa za oddajo poslovnih prostorov v najem z javnim zbiranjem ponudb, št. 3528-12/2010 (tri pet dve osem do ena dva skozi dve nič ena nič), s sklepom št. \_\_\_\_\_, z dne \_\_\_\_\_, izbran kot najugodnejši ponudnik za najem predmetnih poslovnih stavb.-----

**OSREDNJI DEL:-----**

**DRUGIČ:** S to najemno pogodbo najemodajalec odda, najemnik pa prevzame v posest in najem, po načelu »videno-oddano«, poslovni prostor- pisarno v izmeri 41,11 m<sup>2</sup> (enainštirideset celih enajst kvadratnih metrov) v poslovni stavbi Cesta Cirila Tavčarja 3 (tri) B za opravljanje svoje dejavnosti.-----

**TRETIČ:** Najemnik sprejema v točki drugič navedeni poslovni prostor v poslovni stavbi v najem in se pri tem zavezuje, da bo v času, za katerega se sklepa ta pogodba, z najetim poslovnim prostor ravnal kot dober gospodarstvenik in ga bo v skladu s predpisi uporabljal samo v namene, določene s to pogodbo.-----

Pogodbeni stranki sta sporazumni, da bo najemnik uporabljal poslovni prostor v poslovni

stavbi, katerega najem je predmet te pogodbe, izključno za opravljanje dejavnosti \_\_\_\_\_ . Kakršnakoli drugačna raba, brez vnaprej danega soglasja najemodajalca ni dopustna in predstavlja hujšo kršitev pogodbenih obveznosti.-----

Poleg prostora v poslovni stavbi, ki je predmet najema po tej pogodbi, pridobi najemnik še pravico souporabe dvorišča in ostalih skupnih prostorov, katerih uporaba je nujno potrebna za nemoteno uporabo najetega poslovnega prostora, vključno s primernim dostopom do najetega poslovnega prostora.-----

**ČETRTIČ:** Najemna pogodba se sklepa za DOLOČEN ČAS – 5 (pet) let. Najemno razmerje prične teči z dnem, ko pogodbo podpišeta obe pogodbeni stranki. Po izteku roka je mogoče pogodbo podaljšati s posebnim aneksom, izključno v pisni obliki. 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 3 (tri) mesece pred iztekom časa, za katerega se sklepa ta pogodba. -----

**PETIČ:** Mesečna najemnina za v najem dan poslovni prostor znaša ob podpisu pogodbe \_\_\_\_\_ € ( \_\_\_\_\_ evrov)-----

Višina najemnine, ki je določena ob podpisu te najemne pogodbe, se letno usklajuje z indeksom cen življenjskih potrebščin v Republiki Sloveniji.-----

Najemnik je dolžan plačati najemnino do 15. (petnajstega) v mesecu za pretekli mesec na podlagi izstavljenega računa najemodajalca oziroma o najemodajalca pooblaščenim osebam.-----

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

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.-----

**ŠESTIČ:** Najemnik se zavezuje, da bo poleg najemnine plačeval tudi druge stroške, povezane z uporabo najetih poslovnih prostorov, in sicer obratovalne stroške: porabo elektrike, porabo vode, odvoz smeti (komunalne storitve), telefon in faks, ogrevanje.-----

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

Najemnika bremenijo stroški tekočega vzdrževanja najetega poslovnega prostora, tj. stroški manjših popravil, ki ne posegajo bistveno v samo substanco nepremičnine, kot so beljenje, pleskanje, manjša tekoča popravila na instalacijah ipd.-----

Stroški tekočega vzdrževanja in obratovalni stroški se ne všttevajo v najemnino.-----

-----  
**SEDMIČ:** Najemnik se zavezuje, da bo v najem sprejet prostor in opremo 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 kvalitete prostora ali za povzročeno škodo. V kolikor najemnik ne vzpostavi stanja, v kakršnem je prevzel poslovni prostor z upoštevanjem normalne obrabe ob normalni uporabi, to lahko stori najemodajalec na račun najemnika.-----

-----  
**OSMIČ:** Investicijsko vzdrževanje poslovnega prostora bremeni najemodajalca. Najemnik ne sme izvajati nobenih večjih preureditvenih oz. investicijskih del v najetem poslovnem prostoru 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. 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.-----

-----  
**DEVETIČ:** Najemodajalec je dolžan zagotoviti najemniku normalno rabo v najem vzetega prostora, in vzdrževati substanco nepremičnine v takšnem stanju, da to normalno rabo omogoča.-----

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

-----  
Ne glede na vrsto investicij oz. tekočega vzdrževanja, je najemnik na svoje stroške dolžan opraviti vsakršno investicijo oziroma vzdrževalno delo, če potreba po tem izhaja iz škodnega dogodka, povzročene na poslovnem prostoru po najemniku ali uporabnikih poslovnega prostora.-----

-----  
**DESETIČ:** Najemodajalec ima pravico občasno - po predhodni najavi, pregledati v najem dan poslovni prostor. Če ugotovi pomanjkljivosti, ki predstavljajo kršitve pogodbenih določil, jih je dolžan najemnik po predhodnem pismenem pozivu nemudoma odpraviti.-----

-----  
**ENAJSTIČ:** Najemnik nima pravice sklepati odplačnih podnajemnih razmerij ali neodplačnih razmerij, ki so podobna podnajemnim, za poslovni prostor, ki je predmet te pogodbe, brez posebnega, vnaprejšnjega soglasja najemodajalca. Ravnanje v nasprotju s tem

določilom se šteje za hujšo kršitev pogodbenih obveznosti. -----  
-----

**DVANAJSTIČ:** Pred potekom roka, določenega v tej pogodbi, pogodbeno razmerje lahko preneha na podlagi sporazuma obeh pogodbenih strank, v primeru hujših kršitev te pogodbe oz. primerih navedenih v 13. (trinajstem) členu te pogodbe, in v primerih, kot jih določa Zakon o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih.-----  
-----

**TRINAJSTIČ:** 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 na 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, še zlasti, če:-----  
- dva zaporedna meseca ne plača najemnine in stroškov, ki so povezani z uporabo najetega prostora in jih je po tej pogodbi dolžan plačati,-----  
- brez najemodajalčevega soglasja spreminja namembnost prostora 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 poslovnega prostora, ki je predmet najema, v najem tretji osebi, -----  
- ne opravlja rednega vzdrževanja najetega poslovnega prostora, s čimer povzroči poslabšanje kvalitete le-tega. -----  
-če najemodajalec s strani pristojnih organov pregona pridobi informacijo, da najemnik uporablja prostore za namene, ki pomenijo prekršek oz. kaznivo dejanje;-----  
- če najemnik ne plača nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča, določenega v drugem odstavku šestega 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 poslovnega prostora.-----  
-----

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

**ŠTIRINAJSTIČ:** Najemodajalec in najemnik lahko odpovesta najemno pogodbo pred potekom pogodbenega roka tudi iz drugih vzrokov (utemeljeni razlogi – zagotavljanje javnega interesa, drugi upravičeni razlogi zaradi katerih to najemno razmerje postane nevzdržno, ne glede na določbe 13. (trinajstega) člena te pogodbe in določil Zakona o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih), in sicer z odpovednim rokom 1 mesec, ki prične teči z dnem prejema pisne odpovedi nasprotne stranke. Tudi v primeru odpovedi mora tista pogodbeno stranka, ki da odpoved nasprotni stranki to sporočiti s priporočenim pismom.-----  
-----

**PETNAJSTIČ:** 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 poslovni prostor ter ga prostega oseb in stvari izročil v posest najemodajalcu, in

sicer v primeru odstopa najkasneje s prvim dnevom naslednjega meseca po neuspešnem opominu oziroma v primeru odpovedi najkasneje z zadnjim dnevom odpovednega roka.-----

-----  
**KONČNE DOLOČBE:**-----

**ŠESTNAJSTIČ:** Pogodba prične veljati z dnem, ko jo podpišeta obe pogodbeni stranki, ter pogodbo z notarskim zapisom potrdi notar. Stroške notarske potrditve nosi najemnik.-----

Stranki sta sporazumni, da ta pogodba z notarsko potrditvijo na podlagi četrtega člena Zakona o notariatu (Uradni list RS, št. 13/94 in spr.) pridobi lastnosti izvršilnega naslova po notarskih predpisih glede vseh dajatvenih, storitvenih in opustitvenih pogodbenih dolžnosti.-----

Najemnik izrecno in nepogojno soglaša, da z notarsko potrditvijo te pogodbe postanejo neposredno izvršljive predvsem določbe 5. (petega) člena, 6. (šestega) člena ter določbe 13. (trinajstega) in 15. (petnajstega) člena te pogodbe.-----

-----  
**SEDEMNAJSTIČ:** Z dnem, navedenim v 16. (šestnajstem) členu te pogodbe, najemnik nastopi status najema in lahko začne z izvajanjem dejavnosti v poslovnih prostorih.-----

-----  
**OSEMNAJSTIČ:** 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. -----

-----  
Številka: 3528-12/2010 (tri pet dve osem do ena dva skozi dve nič ena nič)-----

-----  
Konec zapisa pogodbe.-----

-----  
NAJEMODAJALEC:  
OBČINA JESENICE  
Župan  
Tomaž Tom Mencinger  
Pooblaščenka  
Slavka Brelih

NAJEMNIK:  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_