



OBČINA AJDOVŠČINA

Pogodbeni stranki

Občina Ajdovščina, Cesta 5. maja 6/a, 5270 Ajdovščina, 5270 Ajdovščina,
matična številka: 5879914000, davčna številka: SI 51533251,
ki jo zastopa župan Tadej Beočanin, kot najemodajalec

in

.....
matična številka:, davčna številka:
ki ga zastopa, kot najemnik

skleneta naslednjo

NAJEMNO POGODBO št. 3521-13/2025

1. člen

Pogodbeni stranki uvodoma ugotavljata:

- da je najemodajalec lastnik predmeta najema po tej pogodbi in sicer prostora v pritličju Doma krajanov v Vipavskem Križu, na naslovu Vipavski Križ 8, 5270 Ajdovščina v izmeri 39,00 m² ;
- da se oddaja v najem izvede na podlagi postopka, izvedenega pod opravilno št. 3521-13/2025 pri Občini Ajdovščina in pa dne 10. 10. 2025, objavljenega javnega zbiranja ponudb.
- da bo najemnik najeti prostor uporabljal za namen opravljanja svoje registrirane dejavnosti;
- da je najemniku znano stanje in opremljenost prostora iz 1. alineje tega člena in najeto nepremičnino sprejema po načelu videno-najeto ter prostor vzame v najem v stanju, v kakršnem se nahaja.

2. člen

Stranki sta soglasni, da najemodajalec odda, najemnik pa vzame v najem prostor v pritličju Doma krajanov v Vipavskem Križu, na naslovu Vipavski Križ 8, Ajdovščina 5270, podrobneje prvi prostor na desni strani, v izmeri cca 39,00 m².

Najemnik ima tudi pravico do souporabe sanitarij v prvem nadstropju Doma krajanov, souporabo hodnika v prvem nadstropju, stopnišča in hodnika oziroma prostora pred sanitarijami, prav tako pa se mu za potrebe prodaje in degustacije dovoljuje uporaba čajne kuhinje in aparatov v njej (pomivalni stroj) in shramba ter predprostor shrambe (levo ob stopnicah) za shranjevanje čistil in skladišče.

Najemnina je določena na podlagi cenitve sodnega cenilca in znaša 5,20 EUR/m², to pomeni 202,80 EUR mesečno. 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.

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) in sorazmerni del NUSZ.

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 potrjuje, da si je pred sklenitvijo pogodbe prostor, ki je predmet te pogodbe, ogledal in s podpisom potrjuje, da ustrežata njegovim potrebam in njegovi dejavnosti.

Ob prevzemu in oddaji prostora se sestavi poseben zapisnik.

Najemnik ob sklenitvi pogodbe prejme 1 ključ od vhodnih vrat ter 1 ključ od vrat prostora. Ob prenehanju razmerja je najemnik dolžan ključa vrniti.

Izdelava dvojnikov ključev ni dovoljena.

Vsakršno izgubo ali krajo ključev je najemnik dolžan sporočiti najemodajalcu.

4. člen

Najemnik se obvezuje, da bo v najem vzeto nepremičnino uporabljal izključno za dejavnost prodaje spominkov, domačih izdelkov, pridelkov in podobnega ter dejavnost okrepčevalnic, opravljanje kakršnekoli druge dejavnosti ni dovoljeno in pomeni kršitev te pogodbe. Brez soglasja najemodajalca prostora ne sme uporabiti za druge namene ali oddati prostora v podnajem.

5. člen

V prostoru, ki se oddaja v najem se nahaja oprema, seznam opreme je priloga te pogodbe.

Najemnik se z nepremičnino in opremo, ki se nahaja v njej, zavezuje ravnati kot dober gospodar kot tudi skrbeti za njeno ustrezno urejenost.

Najemniku niso dovoljeni investicijski posegi v prostor, za vsak drug poseg pa si mora zagotoviti predhodno pisno soglasje lastnika. Za svojo dejavnost si zagotovi opremo sam in jo je dolžan ob prenehanju 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 nedoločen čas in z odpovednim rokom 3 mesecev.

Najemodajalec lahko odpove najemno pogodbo brez odpovednega roka in zahteva izpraznitev prostora ob vsakem času, ne glede na pogodbene in zakonske določbe o trajanju najema ob vsakem času v primerih:

- če najemnik tudi po njegovem opominu uporablja prostor v nasprotju s pogodbo ali
- brez potrebne skrbnosti, tako da se dela škoda;
- če je najemnik v zamudi s plačilom najemnine dva meseca od dneva, ko jo 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 stavbo oziroma prostor sam potrebuje;
- 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 drugih primerih, določenih z zakonom ali najemno pogodbo.

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.

9. člen

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

- pridobitev posla iz te najemne 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, je ta najemna pogodba nična.

10. člen

Pogodba je sklenjena, ko jo podpišeta obe stranki. Ob podpisu pogodbe se opravi tudi primopredaja in sestavi primopredajni zapisnik. Od tega dne dalje je najemnik dolžan tudi plačevati najemnino in stroške, ki so določeni v drugem členu te pogodbe.

Številka: 3521-13/2025

Datum:

Datum:

Občina Ajdovščina

Župan Tadej Beočanin

najemnik