

**Mestna občina Kranj**

Slovenski trg 1, 4000 Kranj,  
ki jo zastopa župan Matjaž Rakovec,  
ID za DDV: SI55789935, matična številka: 5874653000,  
EZR št. 01252-0100006472 in SI56 0125 2600 0000 432, šifra proračunskega uporabnika 75515,  
(v nadaljevanju: občina),

**Zavod za šport Kranj**

Partizanska cesta 37, 4000 Kranj,  
ki ga zastopa direktor Branko Fartek,  
ID za DDV: SI 23453958, matična številka: 1488783000,  
EZR št. 01252-6030723436, šifra proračunskega uporabnika 72346,  
(v nadaljevanju: najemodajalec)

in

**Naziv \_\_\_\_\_**

Naslov \_\_\_\_\_, pošta \_\_\_\_\_,

ki jo/ga zastopa predsednik/direktor \_\_\_\_\_,

ID za DDV: SI \_\_\_\_\_,

davčna številka: \_\_\_\_\_,

matična številka: \_\_\_\_\_,

(v nadaljevanju: najemnik)

sklenejo naslednjo

**POGODBO O NAJEMU IN STROŠKIH, POVEZANIH Z NAJEMOM PREMOŽENJA****1. člen**

Pogodbene stranke uvodoma ugotavljajo, da:

- je občina zemljiškoknjižna lastnica nepremičnine – poslovnega prostora, v 1. nadstropju Pokritega olimpijskega bazena Kranj, na naslovu Partizanska cesta 39, 4000 Kranj, v izmeri 17,60 m<sup>2</sup>, ki stoji na zemljišču parcelna številka 292/3, 298/1, 298/3, 300, 305 in 308/2, vse k.o. 2101 – Rupa,
- je nepremičnina iz prve alineje tega člena v upravljanju najemodajalca na podlagi Pogodbe o prenosu sredstev v upravljanje, št. 671-17/2014-2-(47/06), z dne 3. 10. 2014,
- nepremičnina iz prve alineje, poslovni prostor v izmeri 17,60 m<sup>2</sup>, v naravi predstavlja poslovni prostor, in obsega naslednje prostore:
  - poslovni prostor - soba za fizioterapevtsko dejavnost, 17,60 m<sup>2</sup>,
- se ta pogodba sklepa na podlagi namere o sklenitvi neposredne pogodbe, ki je bila objavljena na spletni strani Zavoda za šport Kranj: <https://www.zsport-kranj.si> in Mestne občine Kranj: <https://www.kranj.si>, dne 20. 05. 2020 in opravljenega postopka pogajanj o ceni, na podlagi katerega je bil najemnik izbran kot najugodnejši ponudnik.

**2. člen**

Pogodbene stranke soglašajo, da je predmet te pogodbe zagotovitev ustreznih prostorov najemniku za opravljanje poslovne dejavnosti \_\_\_\_\_, ki stoji na zemljišču parcelna številka 292/3, 298/1, 298/3, 300, 305 in 308/2, vse k.o. 2101 – Rupa. Poslovni prostor se nahaja v 1. nadstropju objekta v izmeri 17,60 m<sup>2</sup>, ki v naravi predstavlja poslovni prostor – soba za fizioterapevtsko dejavnost, na naslovu Partizanska cesta 39 v Kranju.

Najemnik lahko souporablja sanitarije za moške in ženske, ki so v skupnih prostorih hodnika pri vhodu v poslovni prostor.

Prostori so v dobrem stanju in so redno vzdrževani in se oddajajo v najem brez opreme.

**3. člen**

Najemnik bo prostore iz drugega člena te pogodbe uporabljal izključno za izvajanje svoje dejavnosti, in sicer bo v teh prostorih izvajal dejavnost \_\_\_\_\_.

**4. člen**

Najemnik je dolžan plačevati najemnino (fiksni del) za najete prostore v višini \_\_\_ EUR mesečno, do vsakega 15. v mesecu za tekoči mesec na podračun občine, EZR št. SI56 0125 2600 0000 432 z nazivom »Mestna občina Kranj-javni zavodi-prihodki od najemnin«, odprt pri UJP, z obvezno referenco na številko odobritve: SI00 in 5-mestno šifro proračunskega uporabnika: 72346, na podlagi izstavljenega računa najemodajalca, na katerem mora biti obvezno navedena pravna podlaga – evidenčna številka pogodbe. Valorizacija izhodiščne mesečne najemnine se opravi v skladu z veljavnim cenikom.

Najemnik je dolžan redno plačevati stroške, povezane z najemom oziroma najemnino (variabilni del), to je, obratovalne stroške, stroške rednega vzdrževanja, davščine, stroške zavarovanj, v skladu z zakonom oziroma v rokih dospelja, določenih s strani občine, najemodajalca oziroma dobavitelja v višini 30 % mesečne najemnine, do vsakega 15. v mesecu za tekoči mesec na podračun najemodajalca, EZR št. 01252-6030723436.

Zavarovalne police, ki jih sklepa najemnik, se morajo vinkulirati v korist najemodajalca, dokazilo pa posredovati najemodajalcu v roku enega (1) meseca po podpisu te pogodbe.

Obratovalni stroški objekta zajemajo zlasti:

- stroške energije in nanje vezane stroške dobave, merjenja ipd.,
- stroške ogrevanja,
- stroške porabe vode,
- stroške kanalščine in nanje vezanih dajatev,
- stroške za odvoz odpadkov,
- stroške varovanja objekta,
- stroške zavarovanja objekta,
- stroške dajatev nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča.

Med stroške rednega tekočega vzdrževanja se štejejo zlasti stroški čiščenja skupnih površin objekta in funkcionalnih zemljišč oz. neposredne okolice, stroški pregledov dimnikov, stroški zagotavljanja požarnovarnostnih sistemov in naprav ter stroški manjših popravil objekta in opreme.

Dajanje nepremičnin v najem in storitve, povezane s tem dajanjem v najem, se nanašajo na enotno storitev dajanja nepremičnin v najem (načelo enotnosti dobave), ki je v celoti oproščena DDV po 2. točki 44. člena ZDDV-1.

Najemodajalec izstavlja račune za najemnino (fiksni del) v svojem imenu in za račun občine, račune za stroške, povezane z najemom oziroma najemnino (variabilni del) pa v svojem imenu in za svoj račun.

#### 5. člen

Najemnik je dolžan poravnati tudi morebitne posebne dodatne stroške obratovanja objekta, ki bi nastali zaradi posebnega delovanja najemnika, ki ni bilo vključeno v načrtovano rabo objekta, in povzroči povečanje obratovalnih stroškov nad načrtovane oziroma pričakovane stroške glede na predhodno dogovorjeno koriščenje prostorov.

#### 6. člen

Najemnik je dolžan povrniti stroške škode na objektu in opremi, ki nastane po njegovi krivdi in je ne krije zavarovalnica v okviru pogojev in kritij po zavarovalni polici.

#### 7. člen

V primeru zamude s plačili po tej pogodbi je najemnik dolžan poravnati zakonske zamudne obresti, ki tečejo od dne zapadlosti v plačilo do plačila.

#### 8. člen

Ob prevzemu prostorov je bil sestavljen zapisnik o ugotovitvi stanja prostorov in opreme, ki je priloga 1 te pogodbe. Najemnik je seznanjen s stanjem prostorov in opreme.

#### 9. člen

Najemnik je dolžan:

- prevzete prostore in opremo uporabljati in vzdrževati v skladu s to pogodbo in z zakonskimi določili kot dober gospodar ter enako ravnati tudi ob uporabi skupnih delov objekta,
- upoštevati hišni red,
- redno poravnovati obveznosti za stroške prevzetih prostorov in spoštovati druga določila pogodbe o uporabi prostorov,
- zagotoviti stalno uporabo prostorov za izvajanje dejavnosti iz 3. člena pogodbe,

- v primeru začasnega prenehanja izvajanja svoje dejavnosti v prostorih o tem obvestiti najemodajalca,

Najemnik ne sme:

- prevzetega prostora, oddati v podnajem ali v uporabo drugim uporabnikom brez soglasja,
- s svojim delovanjem povzročati motenj za dejavnosti drugih uporabnikov.

#### 10. člen

Najemnik lahko kadarkoli in brez posebnega razloga odpove pogodbo in vrne najemodajalcu prostore in opremo.

Odpovedni rok za najemnika je 90 dni. Če najemnik odpovedi pogodbe ne napove v zahtevanem roku, mu najemodajalec zaračuna pripadajoče stroške za čas odpovednega roka tudi po dejanskem prenehanju uporabe prostorov.

#### 11. člen

Najemodajalec lahko z odpovednim rokom 30 dni odstopi od pogodbe v naslednjih primerih:

- če najemnik tudi po opominu najemodajalca uporablja prostore iz drugega člena pogodbe v nasprotju s pogodbo ali jih uporablja brez potrebne skrbnosti, tako da se povzroča škoda,
- če najemnik ne opravlja več dejavnosti, za katero je pridobil te prostore,
- če najemnik najmanj dva meseca ne plača najemnine (fiksni in/ali variabilni del),
- če najemnik odda poslovni prostor v podnajem tretji osebi, brez soglasja,
- če najemnik izvršuje ali izvrši v poslovnem prostoru adaptacijo brez soglasja najemodajalca,
- če najemnik uporablja poslovni prostor na način, s katerim druge najemnike oziroma uporabnike huje moti ali ovira pri normalni uporabi njihovih prostorov.

#### 12. člen

Pogodbeni stranki soglašata, da pogodbeno razmerje po tej pogodbi preneha:

- s sporazumno odpovedjo z odpovednim rokom 30 dni,
- z odpovedjo najemne pogodbe najmanj eno leto pred predajo izpraznjenega poslovnega prostora,
- po samem zakonu.

#### 13. člen

Če najemnik po prenehanju pogodbe ne izprazni in vrne prostorov in opreme, je dolžan poleg obratovalnih stroškov in stroškov rednega vzdrževanja plačati tudi sorazmeren del najemnine (fiksni del), do izpraznitve in vračila prostorov in opreme.

#### 14. člen

Morebitna potrebna dela za usposobitev, preureditev prostorov ali nabavo dopolnilne opreme za prostore, lahko najemnik izvede na lastne stroške.

Najemnik se izrecno obvezuje, da brez pisnega soglasja najemodajalca in občine v prevzetih prostorih ne bo izvršil nobenih del za njegovo usposobitev, obnovitev ali preureditev. Najemnik ni upravičen do povrnitve kakršnihkoli stroškov vlaganj in z vlaganji ne pridobi lastninske ali druge stvarne pravice na nepremičnini ali opremi, ki jo je prevzel v najem.

Po prenehanju pogodbene uporabe sme najemnik svoje stvari odnesti. Kar je vgrajeno z njegove strani, lahko, če je to mogoče, odstrani, če je to mogoče brez škode za nepremičnino in v lastno breme.

#### 15. člen

Najemnik je dolžan popraviti oz. povrniti vso škodo, ki jo na prevzetem prostoru, opremi ali na skupnih delih stavbe povzroči sam ali druge osebe v zvezi z njegovim dovoljenim poslovanjem.

Najemodajalec in občina ne prevzemata odgovornosti za materialne ali druge posledice, ki bi nastale najemniku ali tretjim osebam zaradi najemnikovega izvajanja dejavnosti v prevzetih prostorih.

Tudi v primeru prenehanja pogodbe se ne glede na razloge prenehanja pogodbe in pogodbeno stranko, ki pogodbo prekinja, najemnik obvezuje, da bo v primeru, da najemodajalec ugotovi škodo na uporabljenih prostorih in opremi, poravnal vse stroške.

#### 16. člen

Najemnik mora brez predhodnega obvestila pristojni osebi najemodajalca dopustiti vstop v prevzete prostore za kontrolo ustrezne uporabe prostora ali če gre za preprečitev nevarnosti ali škode.

#### 17. člen

Najemodajalec bo do 15. dne v tekočem mesecu za pretekli mesec občini posredoval poročilo – specifikacijo najemnin (fiksni del), po fakturirani in po plačani realizaciji ter poročilo o postopkih izterjave. Če 15. dan v tekočem mesecu ni delovni dan, najemodajalec pošlje poročilo do zadnjega delovnega dne pred 15. dnem v tekočem mesecu.

#### 18. člen

Najemna pogodba se sklepa za določen čas petih let, in sicer od 01. 07. 2020 do 30. 06. 2025. Najemno razmerje se lahko po poteku petih let izjemoma podaljša, če za to obstajajo utemeljeni razlogi. Vsaka pogodbeni stranka ima pravico do razdora najemne pogodbe.

Najemnik se izrecno zaveže poslovni prostor na dan prenehanja razmerja izpraznjenega oseb in stvari izročiti najemodajalcu, v nasprotnem primeru soglaša, da to stori najemodajalec na njegove stroške.

#### 19. člen

Skrbnik dodatka s strani občine je Marko Trebec, tel. št. 04 / 23 73 181, e-naslov marko.trebec@kranj.si.  
Skrbnik dodatka s strani najemodajalca je Branko Fartek, tel. št. 04 / 20 14 420, e-naslov info@zsport-kranj.si.  
Skrbnik dodatka s strani najemnika je \_\_\_\_, tel. št. \_\_\_\_, e-naslov \_\_\_\_.

#### 20. člen

Morebitne spore iz te pogodbe bosta stranki reševali sporazumno, v nasprotnem primeru pa je za reševanje sporov pristojno stvarno pristojno sodišče v Kranju.

Pogodbeni stranki spremembe pogodbe skleneta v obliki aneksa k pogodbi, razen v primeru spremembe skrbnika pogodbe, ki se lahko dogovori že s pisnim obvestilom med pogodbenimi strankami.

#### 21. člen

Pogodba je sklenjena v petih enakih izvodih, od katerih prejmeta najemodajalec in občina po dva izvoda, najemnik pa en izvod.

Evidenčna številka pogodbe: PN-1/2020-POB

Datum: \_\_\_\_

Občina:

Mestna občina Kranj  
Matjaž Rakovec  
Župan

Najemodajalec:

Zavod za šport Kranj  
Branko Fartek  
Direktor

Najemnik:

\_\_\_\_  
\_\_\_\_  
\_\_\_\_

Priloga:

- kot v tekstu