

1. Občina Ribnica, Gorenjska cesta 3, 1310 Ribnica, ki jo zastopa župan Samo Pogorelec, matična številka: 5883865, ID št. za DDV: 616223059 (v nadaljevanju: najemodajalka)

in

2. _____, _____, _____ ki ga zastopa _____, matična številka: _____, davčna številka: _____ (v nadaljevanju: najemnik)

skleneta naslednjo

POGODBO O NAJEMU GOSTINSKEGA LOKALA V ŠPORTNEM CENTRU RIBNICA

1. člen

Pogodbeni stranki uvodoma ugotavljata:

- da je Občina Ribnica lastnica poslovne stavbe na naslovu Majnikova ulica 2, 1310 Ribnica (ŠCR- ID znak: stavba 1625-995), ki stoji na zemljiščih parcela 1815/1 in 1815/5, obe k.o. 1625 Ribnica, v kateri se nahaja gostinski lokal s teraso,
- da je Občina Ribnica po podatkih Informacijskega sistema eZK Vrhovnega sodišča RS lastnica zemljišč, na katerih stoji stavba iz prejšnje alineje tega člena, v deležu do 1/1,
- da se oddaja poslovni prostor v pritličju stavbe iz prve alineje v skupni površini 172,54 m² (poslovni prostor v izmeri 86,12 m² in nepokrita terasa v izmeri 86,42 m²),
- da se je oddaja poslovnega prostora iz prve alineje tega člena izvedla na podlagi 64. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18, 61/20 – ZDLGPE, 175/20 - ZIUOPDVE, 78/23 - ZUNPEOVE, 78/23 - ZORR, 131/23 - ZORZFS) po metodi javne dražbe,
- da je bila javna dražba _____ objavljen na oglasni deski in spletni strani občine,
- da je izklicna najemnina znašala 1.206,88 EUR, določil pa jo je Jože Mihelič, cenilec stvarnega premoženja – nepremičnine pri Združenju sodnih izvedencev in sodnih cenilcev Slovenije za gradbeno stroko (Poročilo ocene vrednosti mesečne najemnine, julij 2025),
- da se poslovni prostor oddaja najuspešnejšemu dražitelju za mesečno najemnino v višini _____ EUR,
- da bo najemnik v najetem prostoru opravljal gostinsko dejavnost.

2. člen

Najemodajalka kot lastnica poslovnega prostora-gostinskega lokala v pritličju poslovne stavbe na naslovu Majnikova ulica 2, 1310 Ribnica, v skupni izmeri 172,54 m² (poslovni prostor v izmeri 86,12 m² in nepokrita terasa v izmeri 86,42 m²), le tega odda najemniku v najem za opravljanje gostinske dejavnosti.

Poslovni prostor sestavljajo naslednji prostori:

A) pokrit poslovni prostor v izmeri 86,12 m², ki obsega:

- lokal 63,75 m²,
- vetrolov 2,99 m²,
- skladišče.... 7,44 m²,
- garderoba 5,00 m²,
- ženski WC.... 2,81 m²,
- moški WC.... 4,13 m².

B) terasa v izmeri 86,42 m², ki se lahko koristi kot letni vrt.

3. člen

Najemodajalka poleg prostora navedenega v drugem členu te pogodbe, daje najemniku v uporabo tudi naslednjo opremo:

- v lokalu: 1 kom hlajen točilni pult L oblike, ki obsega prostor za ekspreso, enodelno korito z odcejalnikom in armaturo, prostor za pomivalni stroj, butiglera, 2x hlajen predal, 3x box vrata in kompresor; 1 kom fasada in polica točilnega pulta; 1 kom nevtralni retropult lesene izvedbe z inox površino in inox nadvišajem (predali, krilna vrata, prostor za ledomat); 1 kom povišani del retropulta s policami in ogledali,
- skladišče: stikalni blok za elektriko in klimo,
- garderoba: WC školjka, umivalnik, bojler 80l, radiator,
- ženski WC: umivalnik, ogledalo, WC školjka, milnik, držalo za papir,
- moški WC: umivalnik, ogledalo, pisoar, WC školjka, milnik, držalo za papir.

4. člen

Najemodajalka se obvezuje, da bo v času trajanja te pogodbe na svoje stroške vzdrževala stavbo in njeno infrastrukturo v takšnem stanju, da bo najemniku omogočena nemotena uporaba najetega poslovnega prostora za opravljanje dogovorjene dejavnosti.

5. člen

Najemnik ima pravico souporabe na skupnih parkiriščih, katerih uporaba je nujno potrebna za nemoteno opravljanje gostinske dejavnosti oz. za uporabo najetega poslovnega prostora, vključno s primerno urejenim dostopom.

6. člen

Pogodbeni stranki sta sporazumni, da bo najemnik uporabljal poslovni prostor izključno za izvajanje gostinske dejavnosti. Najemnik mora začeti z opravljanjem gostinske dejavnosti najkasneje petnajst (15) dni od prevzema poslovnega prostora, če se pogodbeni stranki ne dogovorita drugače, vendar ne kasneje kot 15. 10. 2025.

Najemnik si na svoje stroške priskrbi premično opremo, ki je potrebna za izvajanje gostinske dejavnosti.

V gostinskem lokalu ni dovoljeno nameščati zabavnih aparatov, namenjenih razvedrilu gostov v gostinskem lokalu (biljard miza, miza za ročni nogomet, tabla za pikado, igralni avtomat,...).

Najemnik ne sme dajati najeti poslovni prostor drugim v uporabo ali podnajem.

Najemnik v najetem poslovnem prostoru in na premičnih stvareh v lasti najemodajalke ne sme izvršiti nobenih predelav in kakršnihkoli fizičnih posegov brez predhodnega pisnega soglasja najemodajalke.

Najemnik ni upravičen do povrnitve vlaganj v predmet najema, niti ne pridobi nikakršnih pravic na poslovnem prostoru na podlagi vlaganj.

7. člen

Najemnik se zavezuje prevzeti prostor in opremo na svoje stroške redno vzdrževati s skrbnostjo dobrega gospodarja in na svoje stroške tudi odpraviti vse poškodbe in okvare, nastale po njegovi krivdi.

Najemnik se zavezuje za prevzeti prostor skleniti v roku enega meseca od podpisa te pogodbe zavarovanje najmanj v obsegu možnih škod, ki jih krije požarno, vlomno, steklo zavarovanje. Zavarovalne police, ki jih sklene najemnik morajo biti vinkulirane v korist najemodajalke. Najemnik se zavezuje, da bo najemodajalki vsako leto do 30.10. dostavil potrdilo o vinkulaciji zavarovalnih polic v korist najemodajalke.

8. člen

Najemodajalka si s to pogodbo zagotavlja pravico do nenapovedanega komisijskega pregleda najetega poslovnega prostora in vsega premičnega premoženja v njeni lasti, ki se nahaja v predmetnem poslovnem prostoru.

9. člen

Najemnik se zavezuje, da bo za uporabo najetega prostora najemodajalki mesečno plačeval najemnino v enkratnem znesku v višini _____ **EUR (z besedo: _____ evrov 00/100)** v rokih dospelja računa, ki ga izstavi najemodajalka.

Višina najemnine, ki je določena ob podpisu te pogodbe, se letno valorizira v skladu z indeksom rasti cen življenjskih potrebščin po podatkih Statističnega urada Slovenije.

Najemnik je znesek v višini _____ EUR dne _____ plačal kot varščino za pristop k javni dražbi, s čimer ima vnaprej poravnano eno mesečno najemnino/znesek katere se všteje v plačilo prve najemnine, preostanek najemnine bo najemnik plačal po računu, ki ga bo po podpisu pogodbe izdala najemodajalka.

10. člen

Najemnik se zaveže poleg mesečne najemnine redno plačevati tudi vse tekoče stroške, povezane z uporabo poslovnega prostora (stroške vodarine in kanalščine, elektrike, odvoza smeti,...) in sicer direktno dobaviteljem. Najemnik plača tudi nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča, na podlagi odločbe pristojnega organa.

Stroške ogrevanja plača najemnik glede na površino pokritega dela poslovnega prostora, in sicer znašajo _____ EUR na mesec, brez DDV. Račun za stroške ogrevanja izstavi najemodajalka. Strošek ogrevanja se usklajuje enkrat letno do 30. 6. in se znesek v primeru spremembe cen energentov določi na novo.

Posodo za smeti in odpadke si mora na svoje stroške priskrbeti najemnik. Lokacijo za postavitev posode za smeti in odpadke določita pogodbeni stranki sporazumno.

Najemnik je dolžan najemodajalki na vsake štiri mesece predložiti potrdila o poravnanih obveznostih, ki jih ne plačuje neposredno najemodajalki.

11. člen

Pred prevzemom poslovnega prostora je najemnik dolžan plačati najemodajalcu znesek _____ EUR (z besedo: _____ evrov 00/100), kar je kavcija za morebitno povzročeno škodo v poslovnem prostoru ali morebitne nepravilne obveznosti. Ta znesek mu bo najemodajalka vrnila brez obresti po prevzemu poslovnega prostora in ugotovitvi, da je najemnik poslovni prostor uporabljal kot dobri gospodar ter, da so poravnane vse obveznosti do najemodajalke in ostalih dobaviteljev.

12. člen

Ta pogodba se sklepa za nedoločen čas, s šest (6) mesečnim odpovednim rokom.

Najemno razmerje lahko s sporazumom strank preneha tudi pred potekom dobe, določene v prejšnjem odstavku tega člena.

13. člen

Najemodajalka lahko odpove pogodbo ob vsakem času, če ugotovi, da najemnik kljub predhodnemu pisnemu opominu ni odpravil pomanjkljivosti v naknadno postavljenem roku in še vedno krši določila najemne pogodbe, zlasti če:

- če najemnik nenamensko uporablja najeti prostor,
- če najemnik spreminja stanje najetega prostora brez soglasja najemodajalke,
- če najemnik s svojim ravnanjem povzroča škodo v najetih ali skupnih prostorih,
- če najemnik oddaja najeti prostor v podnajem oz. uporabo,
- če najemnik kljub opominom večkrat zamudi s plačilom najemnine oz. ne plačuje obratovalnih stroškov.

14. člen

Najemnik se obvezuje, da bo po končanem najemu najemodajalki predal poslovni prostor v takšnem stanju, kot ga je prevzel, ob upoštevanju normalne rabe in stanja prostora ob prevzemu, ki ga bosta pogodbeni stranki ugotovili s Prevzemnim zapisnikom, ki predstavlja sestavni del te pogodbe. V nasprotnem primeru bo najemnik odgovarjal za morebitno poslabšanje kvalitete prostora ali za krivdno povzročeno škodo.

15. člen

Vse morebitne spore, ki bi nastali pri izvajanju te pogodbe, bosta pogodbeni stranki reševali sporazumno, v primeru, da to ne bo možno, pa bo spore iz te pogodbe reševalo stvarno in krajevno pristojno sodišče.

16. člen

Ta pogodba začne veljati z dnem obojestranskega podpisa pogodbe in dnem podpisa Zapisnika o predaji, s katerim pogodbeni stranki dokumentirata dejansko stanje prostorov ob prevzemu, uporablja pa se od 1. 10. 2025. Najemnik prevzame ključne najetega poslovnega prostora ob podpisu Zapisnika o predaji.

17. člen

Skrbnik pogodbe s strani najemodajalke je Miloš Petelin oz. vsakokratni Višji svetovalec za šport in družbene dejavnosti.

V primeru spremembe okoliščin ali obveznosti, ki so pomembne za najemno razmerje pogodbeni stranki skleneta aneks k pogodbi.

18. člen

Pogodba je sestavljena in podpisana v 2 enakih izvodih, od katerih vsaka pogodbeni stranka prejme 1 izvod.

Številka: _____

Datum:

Datum:

Najemodajalka:

Občina Ribnica

Samo Pogorelec

župan

Najemnik: