

Zavod za šport Kranj

Partizanska cesta 37, 4000 Kranj,
ki ga zastopa direktor Tadej Peranovič,
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 POSLOVNIH PROSTOROV**1. člen**

Pogodbeni stranki uvodoma ugotavljata:

1. da je najemodajalec javni zavod na podlagi Odloka o ustanovitvi javnega zavoda »Zavod za šport Kranj« (Ur.l. RS, št. 103/2024) ustanovitelja Mestne občine Kranj, Slovenski trg 1, 4000 Kranj;
2. da je najemodajalec na podlagi 10. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDSLS-1), sklepa župana Mestne občine Kranj številka 671-72/2021-4-403005 z dne 4.1.2022 in glede na sklenjeno Pogodbo o prenosu sredstev v upravljanje z dne 17.2.2023, upravlja v smislu določb ZSPDSLS-1, ki za Mestno občino Kranj izvršuje vse pravice in obveznosti, povezane s stvarnim premoženjem občine, med katere spadajo tudi poslovni prostori, ki so predmet te pogodbe;
3. da je Mestna občina Kranj lastnik nepremičnin, ki jih daje v najem najemodajalcu v imenu in na račun lastnika;
4. da je bil najemnik izbran na podlagi objavljenega javnega razpisa za javno zbiranje ponudb, številka ZZSK-R001-2026 z dne 12.03.2026;
5. da najemodajalec v imenu in na račun lastnika s to pogodbo daje v najem poslovne prostore z opremo, ki je navedena v tej pogodbi pod pogoji, kot to izhaja iz nadaljevanja te pogodbe;
6. da je bil najemniku omogočen ogled predmetov najema pred podajo ponudbe za najem;
7. da najemnik izrecno potrjuje, da je seznanjen s stanjem prostorov, opreme in jih take sprejema in se odpoveduje kakršnim koli zahtevkom do najemodajalca glede izboljšanja teh prostorov, adaptacije, vlaganj v te prostore, povrnitve stroškov opreme in vlaganj v te prostore;
8. da se v predmetu najema lahko opravlja izključno poslovna in administrativna dejavnost.

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 2. nadstropju objekta v izmeri 8,00 m², ki v naravi predstavlja poslovni prostor – pisarna zap. št. 3, na naslovu Partizanska cesta 39 v Kranju.

Najemnik lahko souporablja sanitarije, ki so dostopni s hodnika pred predmetnim poslovnim prostorom.

Najemnik ima dostopom do najetega prostora v času rednega obratovanja Pokritega olimpijskega bazena Kranj, ki je od 6.00 do 22.00, vsak dan v tednu.

Prostor je v dobrem stanju in je redno vzdrževan in se oddaja v najem z naslednjo opremo:

- pisalna miza s predalnikom,
- višja odprta omara s policami,
- nižja zaprta omara s policami,
- višja zaprta omara s policami,
- klimatska naprava z daljinskim upravljalnikom.

Najemodajalec ima v poslovnem prostoru svojo zaklenjeno komunikacijsko omaro s telekomunikacijsko in internetno opremo, do katere mora imeti vedno dostop. Najemnik ne sme posegati v komunikacijsko omaro.

3. člen

Najemnik bo prostor iz drugega člena te pogodbe uporabljal izključno za izvajanje svoje dejavnosti, in sicer bo v tem prostoru izvajal dejavnost ____.

4. člen

Najemnik je dolžan plačevati najemnino (fiksni del) za najeti prostor v višini ____ EUR mesečno, do vsakega 15. v mesecu za pretekli 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.

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.

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 prostora in opreme, ki je navedena v 2. členu te pogodbe. Najemnik je seznanjen s stanjem prostora in opreme.

9. člen

Najemnik je dolžan:

- prevzeti prostor 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 spoštovati druga določila pogodbe o uporabi prostora,
- zagotoviti stalno uporabo prostora za izvajanje dejavnosti iz 3. člena pogodbe,
- v primeru začasnega prenehanja izvajanja svoje dejavnosti v prostoru o tem obvestiti najemodajalca,
- omogočiti najemodajalcu neomejen dostop do poslovnega prostora in komunikacijske omare v njem.

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 prostor 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 prostora.

11. člen

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

- če najemnik tudi po opominu najemodajalca uporablja prostor 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 ta prostor,
- 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 stroškov rednega vzdrževanja plačati tudi sorazmeren del najemnine (fiksni del), do izpraznitve in vračila prostora in opreme.

14. člen

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

Najemnik se izrecno obvezuje, da brez pisnega soglasja najemodajalca v prevzem prostoru 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 ne prevzema odgovornosti za materialne ali druge posledice, ki bi nastale najemniku ali tretjim osebam zaradi najemnikovega izvajanja dejavnosti v prevzetem prostoru.

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 so/uporabljenih prostorih in opremi, poravnal vse stroške.

16. člen

Najemnik mora brez predhodnega obvestila pristojni osebi najemodajalca dopustiti vstop v prevzeti prostor za kontrolo ustrezne uporabe prostora, vzdrževanja prostora ali opreme ali če gre za preprečitev nevarnosti ali škode.

17. člen

Najemna pogodba se sklepa za določen čas petih let, in sicer od 01. 04. 2026 do 31. 03. 2031. 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 soglašata, da to stori najemodajalec na njegove stroške.

18. člen

Skrbnik pogodbe s strani najemodajalca je Tadej Peranovič, tel. št. 04 / 20 14 420, e-naslov info@zsport-kranj.si. Skrbnik pogodbe s strani najemnika je ____, tel. št. ____, e-naslov ____.

19. 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.

20. člen

Pogodba je sklenjena v treh enakih izvodih, od katerih prejmeta najemodajalec dva izvoda, najemnik pa en izvod.

Evidenčna številka pogodbe: PN-1/2026-POB-PIS-3

Datum: ____

Najemodajalec:

Zavod za šport Kranj

Tadej Peranovič
direktor

Najemnik:

