

**Občina Črna na Koroškem, Center 101, 2393 Črna na Koroškem, mat. št.: 58836795, davčna št.: SI 44743548, ki jo zastopa in predstavlja županja mag. Romana Lesjak  
(v nadaljevanju: najemodajalec)**

in

---

**(v nadaljevanju: najemnik)**

skleneta naslednjo

## **POGODBO O NAJEMU POSLOVNEGA PROSTORA IN ZEMLJIŠČA**

### **1. člen**

Pogodbeni stranki uvodoma ugotavljata:

- da je najemodajalec lastnik zemljišča parc. št. 119/31 k.o. 906 Črna, na katerem stoji stavba »Hotel Črna« z naslovom Center 153, 2393 Črna na Koroškem, v kateri se nahaja tudi poslovni prostor, t.j. hotelski del, ki ga predstavljajo bivalni prostori v izmeri 852,34 m<sup>2</sup> (v nadaljevanju: poslovni prostor);
- da je najemodajalec tudi lastnik zemljišča parc. št. 119/32 k.o. 906 Črna v površini 944 m<sup>2</sup> in zemljišča parc. št. 119/33 k.o. 906 Črna v površini 578 m<sup>2</sup>, ki obdajata stavbo »Hotel Črna«, stoječo na parc. št. 119/31 k.o. 906 Črna;
- da je najemodajalec dne 5.9.2019 objavil Javno zbiranje ponudb za najem poslovnega prostora – hotelskega dela objekta »Hotel Črna«,
- da je na javno zbiranje ponudb prispela ponudba \_\_\_\_\_, ki je bila pravočasna, popolna, vsebinsko ustrezna razpisnim kriterijem ter najugodnejša;
- da je Komisija za ocenjevanje ponudb in izbor najemnika za najem poslovnega prostora - hotelskega dela objekta »Hotel Črna, dne \_\_\_\_\_ izdala sklep o izbiri najemnika.

### **2. člen**

Pogodbeni stranki sta soglasni, da prevzame najemnik v izključno uporabo hotelski del objekta »Hotel Črna«, stoječega na nepremičnini parc. št. 119/31 k.o. 906 Črna, ki ga predstavljajo bivalni prostori v izmeri 842,87 m<sup>2</sup>. Seznam, velikost posameznih bivalnih prostorov in tloris hotelskega dela v stavbi, je Priloga št. 1 te pogodbe.

Pogodbeni stranki sta soglasni, da bo najemnik v souporabi z najemodajalcem uporabljal avlo hotela v izmeri 46,35 m<sup>2</sup> in del zemljišč parc. št. 119/33 k.o. 906 Črna, v površini 578 m<sup>2</sup>, ki v naravi predstavlja parkirišče in se nahaja ob stavbi hotela, za Kulturnim domom in zemljišče parc. št. 119/32 k.o. 906 Črna, v površini 944 m<sup>2</sup>, ki v naravi predstavlja vhod v hotel, parkirišče pred hotelom in pas zemljišča ob »Kovačevi cesti«. Predmet te pogodbe je tudi vsa oprema in ves uporabni inventar, ki se nahaja v najetem poslovnem prostoru. Seznam opreme in inventarja v najetem poslovnem prostoru je sestavni del pogodbe, kot Priloga št. 2 te pogodbe.

Najemnik se je odločil po načelu videno – najeto, da predmet najema vzame v najem v stanju, v kakršnem se nahaja ob sklenitvi te pogodbe. Najemnik si je pred podpisom te

pogodbe skupaj z najemodajalcem ogledal predmet najema in mu je poznano, da brez investicij v obnovo, poslovni prostor za izvajanje stalne hotelske nastanitvene dejavnosti v celoti ni primeren.

Predaja in najem predmeta najema se opravi zapisniško. Zapisnik je sestavni del te pogodbe, kot priloga št. 3. Ob primopredaji se najemniku izroči duplikat ključev za vstop v prostore, ki so predmet najema.

### **3. člen**

Najemnik ima prostore, opisane v 2. členu te pogodbe pravico uporabljati za opravljanje hotelske nastanitvene dejavnosti, izobraževalne ter promocijsko projektne dejavnosti ter aktivnosti povezanih s turizmom, razvoj zimskega in letnega turizma, welnes, zabavno rekreativne storitve, dejavnosti za prosti čas, v mejah in na način kot je predvideno s to pogodbo.

Najemodajalec bo predal najemniku kopijo uporabnega dovoljenja za poslovni prostor, v katerem bo najemnik izvajal dejavnost, opredeljeno v prejšnjem odstavku, ter Požarni načrt.

Najemnik je dolžan v najetem poslovnem prostoru obratovati oz. izvajati dejavnost v skladu z zakonsko določenimi pogoji za opravljanje dejavnosti.

Najemnik ne sme poslovnega prostora, ki je predmet najema, uporabljati za druge namene ali spremeniti namembnosti najetega poslovnega prostora.

Najemnik odgovarja za pridobitev vseh soglasij, dovoljenj in drugih dokumentov, ki so potrebni za izvajanje njegove dejavnosti v najetih prostorih.

Najemnik se zavezuje, da bo predmet najema vzdrževal s skrbnostjo dobrega gospodarja ter bo na svoje stroške odpravil vse morebitne poškodbe in okvare, nastale po njegovi krivdi.

Najemnik se zavezuje pokrivati stroške rednega vzdrževanja, ki nastajajo kot posledica normalne rabe predmeta najema. O potrebnih popravilih mora najemnik takoj obvestiti najemodajalca.

Najemodajalec dovoljuje najemniku oglaševanje njegove dejavnosti v smislu namestitve ustreznih tabel in plakatov.

### **4. člen**

Najemnik predmeta najema ne sme uporabljati v druge namene razen v namene, določene v 1. odstavku 3. člena te pogodbe, niti ga brez predhodnega pisnega soglasja najemodajalca ne sme dati drugim v uporabo ali v podnajem, skladno s programom in poslovnim načrtom pa sme sklepati sponzorske, donatorske, partnerske in druge pogodbe, ki ne posegajo v status predmeta najema kot ga opredeljuje ta pogodba.

V primeru, da najemnik odda v podnajem predmet najema ob pisnem soglasju najemodajalca, mora pogodba o podnajemu vsebovati enake obveznosti za podnajemnika, kot pogodba za najemnika. Najemnik je dolžan osnutek pogodbe o podnajemu najemodajalcu poslati v vednost in pregled ter pridobiti soglasje najemodajalca najkasneje v roku 3 dni pred sklenitvijo pogodbe o podnajemu.

Najemnik je odgovoren za vso nastalo škodo, ki bi nastala pri uporabi.

Najete nepremičnine bremenijo najemnika, ne glede na to, ali jih uporablja sam ali nekdo po njegovem naročilu.

## **5. člen**

Najemnik se zavezuje v roku 5 let od dneva sklenitve te najemne pogodbe obnoviti bivalne prostore, ki so predmet najema, da bodo primerni za uporabo za namene izvajanja stalne hotelske nastanitvene dejavnosti, torej izvesti investicijska vlaganja v najete poslovne prostore.

Pred izvedbo obnovitvenih del je najemnik dolžan najemodajalcu predati v soglasje in potrditev načrt obnovitvenih del in predračun predvidenih obnovitvenih del.

V kolikor bo najemodajalec soglašal s posameznimi investicijskimi vlaganji najemnika v predmet najema in bodo le-ta izvedena v dogovorjenem roku, se bo po izvedbi del izvedel poračun vloženih sredstev najemnika z mesečnimi najemnini, kot je to določeno v 6. členu te pogodbe.

## **6. člen**

Dejansko vložena sredstva najemnika za obnovo poslovnega prostora, ki je predmet najema, se ugotovijo po izvedeni obnovi na osnovi situacij in računov ter potrdil najemnika o plačilu teh situacij oz. računov za izvedbo obnove poslovnega prostora. Ugotovitev dejanskih vlaganj se izvede na osnovi zapisnika, s katerim morata soglašati obe pogodbeni stranki in ga potrditi s podpisom ter dokazil o dejanskih vlaganjih.

Za dejansko vložena sredstva najemnika, kot izhajajo iz zapisnika o ugotovitvi dejanskih vlaganj, opredeljenega v prejšnjem odstavku, se izvede poračun vloženih sredstev z mesečnimi najemnini, zapadlimi v plačilo po datumu, dogovorjenemu za poračun vlaganj z najemnini, za kar bosta pogodbeni stranki sklenili aneks k tej pogodbi. Po izvedbi poračuna vloženih sredstev z mesečnimi najemnini bosta pogodbeni stranki v navedenem aneksu določili obdobje, v katerem najemnik zaradi pobota ugotovljenih dejanskih vlaganj z mesečno najemnino najemodajalcu ne bo dolžan plačevati najemnine, in mesec, ko bo najemnik najemodajalcu spet dolžan začeti plačevati najemnino, določeno v 7. členu te pogodbe.

V primeru, da bo ob poteku časa, za katerega je ta pogodba sklenjena, kljub pobotu z najemnini ostal še odprt znesek s strani najemodajalca odobrenih investicijskih vlaganj najemnika, je najemodajalec dolžan izplačati ugotovljeno razliko v roku 90 dni po prenehanju najemnega razmerja. V kolikor pa nastopi primer, določen v 12. členu te pogodbe in bo najemnik izkoristil prednostno pravico pri nakupu poslovnega prostora – hotelskega dela objekta »Hotel Črna«, določeno v istem členu te pogodbe, pa najemodajalec ni dolžan izplačati ugotovljene razlike v roku 90 dni po prenehanju najemnega razmerja, ker se ta znesek investicijskih vlaganj šteje kot del kupnine.

## **7. člen**

Najemnik se zavezuje, da bo najemodajalcu redno plačeval najemnino za predmet najema, ki znaša \_\_\_\_\_ (najmanj 1.500,00 €) mesečno, k čemur se prišteje še davek na dodano vrednost.

Davek na dodano vrednost se prišteje k najemnini, v skladu s 1. in 2. odstavkom 45. člena ZDDV-1 oz. drugim veljavnim zakonom, o čemer pogodbeni stranki podpišeta skupno izjavo in jo posredujeta vsaka svojemu davčnemu organu pred pričetkom najemnega razmerja.

Račun za najemnino bo izstavljen s strani najemodajalca do 5. v mesecu za pretekli mesec. Na podlagi izstavljenega računa je najemnik dolžan plačati dogovorjeno najemnino, v roku 30 dni od izstavitve računa na TRR najemodajalca št. 011000100007227.

Rok plačila za poravnavo vseh obveznosti najemnika je 30 dni od datuma izstavitve računa oz. obračuna.

Plačilo računa se šteje za pravočasno, če prispe celotni znesek iz računa, izstavljenega s strani najemodajalca, na njegov transakcijski račun na dan, ki je v tem členu določen kot datum plačila. V primeru zamude s plačilom kateregakoli zneska po tej pogodbi, bo najemodajalec najemniku zaračunal zakonske zamudne obresti.

Najemniku se prične najemnina obračunavati od \_\_\_\_\_ dalje.

## **8. člen**

Najemnik se zavezuje, da bo v času trajanja te pogodbe z najetim poslovnim prostorom ravnal kot dober gospodar, ter v celoti skrbel za njegovo redno in tekoče vzdrževanje, ter nosil vse stroške v zvezi s tem.

Najemnik se zavezuje, da bo pri uporabi najetega poslovnega prostora upošteval vse veljavne predpise, ki se nanašajo na požarno in drugo varnost.

Najemnik se poleg tega obvezuje dnevno čistiti prostore in opremo, ki so predmet pogodbe, ter ločeno odlagati odpadke na prostor, ki ga določi najemodajalec.

Najemnik je prav tako dolžan plačevati vse stroške, povezane z uporabo predmeta najema, in sicer predvsem:

- stroške porabe električne energije;
- stroške ravnanja z odpadki;
- stroške vode in kanalščine;
- stroške porabe plina;
- stroške ogrevanja;
- individualne stroške, ki gredo v celoti v breme najemnika (RTV naročnina, TV, internet, telefon, druge komunikacijske naprave);
- nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča ali morebitne druge davščine, ki bi neposredno bremenile predmet najema (kot je npr. davek na nepremičnine);
- v primeru drugih stroškov, se bosta pogodbeni stranki sproti dogovarjali.

Najemnik je dolžan plačevati zgoraj navedene stroške, vezane na najem in obratovanje, podjetju dobavitelju na podlagi izstavljenih računov.

Najemodajalec se zaveže obvestiti dobavitelje v četrtem odstavku tega člena navedenih storitev o sklenitvi te najemne pogodbe na način, da bodo račune za te storitve izstavljali na ime najemnika.

Najemnik je dolžan skrbeti za vso opremo v najetem poslovnem prostoru s skrbnostjo dobrega gospodarja in jo na lastne stroške ustrezno tekoče vzdrževati.

## **9. člen**

Najemodajalec se zavezuje kriti stroške za amortizacijo opreme, ki je v njegovi lasti, in se nahaja v najetem poslovnem prostoru, amortizacijo objekta, investicijsko vzdrževanje

objekta, protipožarno zavarovanje vseh prostorov (cena zavarovanja je upoštevana v najemnini), ki so predmet te pogodbe za ves čas trajanja in izvajanja pogodbe.

### **10. člen**

Najemnik je dolžan:

- dopustiti vstop najemodajalcu oz. njegovemu pooblaščenцу v najet poslovni prostor za preveritev pravilne uporabe najetega prostora vsak čas, ko najemodajalec to zahteva (znotraj obratovalnega časa), in sicer ob predhodni najavi najemodajalca. To pa seveda ne velja glede zemljišč, ki jih imata pogodbeni stranki v souporabi in so opisane v 2. členu te pogodbe. Najemodajalec lahko vstopi v najet poslovni prostor na silo tudi v primeru višje sile ali nevarnosti, da se nepremičnini povzroča škoda;
- poravnati stroške popravil v najetem poslovnem prostoru, ki so posledica nepravilne oz. malomarne uporabe, če je za poškodbe odgovoren najemnik;
- obveščati lastnika o napakah na nepremičnini, za katere odgovarja lastnik v skladu z veljavnimi normativi in standardi;
- plačevati stroške, ki se plačujejo poleg najemnine v skladu s to pogodbo;
- tekoče vzdrževati prostore in opremo v lasti najemodajalca.

Najemnik se obvezuje, da bodo njegovi zaposleni spoštovali pravila varnosti, higiene in discipline, ki veljajo v prostorih najemodajalca.

Investicijska vzdrževalna dela so dolžnost najemodajalca in obsegajo izvedbo popravil, gradbenih, inštalacijskih in obrtniških del, v primeru, da pride do okvare v zgradbi, ki je predmet te pogodbe, ki onemogoča uporabo predmeta pogodbe.

### **11. člen**

Pogodbeni stranki sta sporazumni, da se ta pogodba sklepa za obdobje 5 (petih) let od dneva podpisa te pogodbe.

### **12. člen**

V kolikor se najemodajalec po poteku obdobja trajanja te najemne pogodbe odloči za prodajo poslovnega prostora, t.j. hotelskega dela, ki ga predstavljajo bivalni prostori v izmeri 842,87 m<sup>2</sup>, bo objavil javni razpis, na katerega se lahko prijavijo zainteresirani. Prednost pri nakupu poslovnega prostora ima najemnik, ki ga je v primeru prodaje najemodajalec dolžan obvestiti o nameravani prodaji stvari določeni osebi ter o pogojih te prodaje ter mu ponuditi, da jo najemnik kupi pod enakimi pogoji.

### **13. člen**

Ta najemna pogodba preneha:

- s potekom časa, za katerega je sklenjena;
- vsak čas s sporazumom pogodbenih strank;
- z odstopom od najemne pogodbe, iz razlogov, navedenih v nadaljevanju.

Najemnik se zavezuje izročiti predmet najema prost oseb in stvari najemodajalcu v roku, ki se v primeru sporazumnega prenehanja sporazumno določi.

Najemodajalec lahko odstopi od pogodbe in zahteva izpraznitev najetih prostorov ob vsakem času, ne glede na pogodbene ali zakonske določbe o trajanju najema:

- če najemnik tudi po najemodajalčevem opominu uporablja predmet najema v nasprotju s pogodbo ali ga uporablja brez potrebne skrbnosti, tako da se dela občutnejša škoda;
- če je najemnik v zamudi s plačilom najemnine oz. stroškov dva meseca od dneva, ko ga je najemodajalec na to pisno opomnil;

- če najemnik ne ravna v skladu s 5. členom te pogodbe;
- če najemnik huje krši druge obveznosti, določene v tej pogodbi, in v kolikor so te hujše kršitve ponavljajoče.

Najemnik lahko odstopi od pogodbe v primeru hujših kršitev te pogodbe s strani najemodajalca in v kolikor so te kršitve ponavljajoče, pri čemer morajo biti te hujše kršitve pogodbe najemodajalcu dokazane.

Odstop od najemne pogodbe mora biti izražen v pisni obliki in vročen drugi pogodbeni stranki s priporočeno pošto pošiljko. V primeru odstopa od najemne pogodbe, je najemnik dolžan izročiti najeti prostor v posest najemodajalcu najkasneje v roku 30 dni po odstopu. Rok 30 dni prične teči od dneva oddaje priporočene pošiljke - pisnega odstopa od najemne pogodbe na pošto.

Najemnik se zavezuje ob prenehanju najemnega razmerja najemodajalcu v posest izročiti predmet najema prost oseb in stvari in v stanju po normalni uporabi ter očiščen. Ob izročitvi predmeta najema pogodbeni stranki izvršita primopredajo zapisniško.

#### **14. člen**

V primeru sporazumnega prenehanja te pogodbe pred potekom časa, za katerega se ta pogodba sklepa, ima najemnik pravico do povračila vloženih sredstev za obnovo poslovnega prostora, ki je predmet najema, v višini razlike, ki še ni bila predmet poročila vlaganj z mesečno najemnino. Najemodajalec je dolžan izplačati ugotovljeno razliko v roku 90 dni po prekinitvi najemnega razmerja, razen če pride do prodaje najetega poslovnega prostora s strani najemodajalca in bo najemnik izkoristil prednostno pravico pri nakupu poslovnega prostora – hotelskega dela objekta »Hotel Črna«, določeno v 12. členu te pogodbe, ko se ta znesek investicijskih vlaganj šteje kot del kupnine.

V kolikor pride do odstopa od najemne pogodbe s strani najemodajalca po krivdi najemnika, ima najemnik pravico do povračila vloženih sredstev za obnovo poslovnega prostora, ki je predmet najema, v višini razlike, ki še ni bila predmet poročila vlaganj z mesečno najemnino, pri čemer pa je dolžan najemnik najemodajalcu kot odškodnino zaradi kršitev najemne pogodbe plačati šest mesečnih najemnin oz. v primeru, če dejanska škoda preseže ta znesek, polno odškodnino. Terjatvi najemnika iz naslova še neizplačanih vlaganj in najemodajalca iz naslova škode se medsebojno pobotata do višine nižje terjatve, razliko pa je potrebno plačati v roku 90 dni po prenehanju najemne pogodbe.

V kolikor pa pride do odstopa od najemne pogodbe s strani najemnika zaradi najemodajalčevih hujših in ponavljajočih kršitev te pogodbe, ki so mu dokazane, ima najemnik pravico do povračila vloženih sredstev za obnovo poslovnega prostora, ki je predmet najema, v višini razlike, ki še ni bila predmet poročila vlaganj z mesečno najemnino.

#### **15. člen**

Najemnik je dolžan v roku 30 dni odpraviti oz. povrniti vso škodo, ki jo na poslovnem prostoru in na skupnih prostorih, delih, objektih in napravah poslovne stavbe ter na funkcionalnem zemljišču, kjer se nahaja poslovna stavba, povzroči najemnik sam ali je povzročena v zvezi z opravljanjem njegove dejavnosti.

Najemnik mora o nastali škodi nemudoma obvestiti najemodajalca, sicer odgovarja tudi za dodatno nastalo škodo zaradi zapoznelega obvestila.

Nastalo škodo, za katero je odgovoren, mora najemnik nemudoma odpraviti, v nasprotnem primeru lahko škodo odpravi na stroške najemnika najemodajalec sam.

Najemnik se zavezuje, da bo spoštoval pogodbeno dogovorjen način uporabe najetih prostorov na način, da s svojim ravnanjem ne bo oviral drugih.

#### **16. člen**

Najemnik se zavezuje, da bo zavaroval svoje premoženje v poslovnih prostorih proti naravnim nesrečam, vlomu in ropu. O teh ukrepih bo seznanil najemodajalca.

#### **17. člen**

Pogodbeni stranki sta seznanjeni, da je v skladu s 14. členom Zakona o integriteti in preprečevanju korupcije (Uradni list RS, št. 69/11 – uradno prečiščeno besedilo) nična pogodba, pri kateri kdo v imenu ali na račun druge pogodbene stranke, predstavniku ali posredniku organa ali organizacije iz javnega sektorja obljubi, ponudi ali da kakšno nedovoljeno korist za:

- pridobitev posla ali
- za sklenitev posla pod ugodnejšimi pogoji ali
- za opustitev dolžnega nadzora nad izvajanjem pogodbenih obveznosti ali
- za drugo ravnanje ali opustitev, s katerimi je organu ali organizaciji iz javnega sektorja povzročena škoda ali je omogočena pridobitev nedovoljene koristi predstavniku organa, posredniku organa ali organizacije iz javnega sektorja, drugi pogodbeni stranki ali njenemu predstavniku, zastopniku, posredniku.

Pogodbeni stranki s podpisom na tej pogodbi potrujeta, da v zvezi s sklenitvijo te pogodbe ni podan noben od zgoraj navedenih razlogov za ničnost pogodbe.

#### **18. člen**

Vsaka od pogodbenih strank sme predlagati morebitne spremembe te pogodbe, ki stopijo v veljavo le v pisni obliki, kot aneks h konkretni pogodbi, podpisan s strani obeh pogodbenih strank.

#### **19. člen**

Morebitne spore, ki bi nastali v zvezi s to pogodbo, bosta pogodbeni stranki poskušali rešiti sporazumno, sicer je za reševanje pristojno sodišče v Slovenj Gradcu.

#### **20. člen**

Ta pogodba je sestavljena v dveh (2) enakih izvodih, od katerih prejme vsaka pogodbeni stranka po en (1) izvod.

#### **21. člen**

Sestavni del te pogodbe so:

- Priloga št. 1: Seznam, velikost posameznih bivalnih prostorov, tloris hotelskega dela v stavbi;
- Priloga št. 2: Seznam opreme in inventarja v najetem poslovnem prostoru;
- Priloga št. 3: Primopredajni zapisnik (ko bo sestavljen v skladu z določili pogodbe).

V Črni na Koroškem, \_\_\_\_\_  
Štev.: \_\_\_\_\_

NAJEMODAJALEC:

NAJEMNIK:

OBČINA ČRNA NA KOROŠKEM,  
županja  
mag. Romana Lesjak

\_\_\_\_\_