



**OBČINA ČRNOMELJ**  
**Trg svobode 3, 8340 ČRNOMELJ**  
Tel.: 07/ 30 61 100  
e-mail: [obcina@crnomelj.si](mailto:obcina@crnomelj.si)  
[www.crnomelj.si](http://www.crnomelj.si)

Datum: 4.11.2022  
Številka: 478-319/2022

**RAZPISNA DOKUMENTACIJA**  
**za javno zbiranje ponudb za najem nepremičnine**

**PREDMET ODDAJE V NAJEM:**

V najem se oddaja objekt - vojašnica na Majerju – 1.etaža (stavba številka 573, površina pod stavbo 1.327,69 m<sup>2</sup> k.o. 1541- Loka) na naslovu Majer 5, 8340 Črnomelj, ki se nahaja na zemljišču parc. št. 1254/54 k.o. 1541 –Loka (trenutno poteka postopek parcelacije na parc. št. 1254/54 k.o. 1541 Loka). Po pravnomočnosti geodetskega postopka bo pripadajoče zemljišče z objektom pridobilo novo identifikacijsko številko parc. št. 1254/60 k.o. 1541 Loka v izmeri 5423 m<sup>2</sup> (stavba s pripadajočim funkcionalnim zemljiščem, ki se nahaja v območju CDo, kot je označeno na priloženi skici), preostali del nepremičnine, po pravnomočnosti geodetskega postopka novo nastala parc. št. 1254/61 k.o. 1541 Loka, pa bo še naprej ostal v lasti najemodajalca oziroma občine.

Izhodiščna cena - najemnina za predmet najema znaša 1.670,00 EUR/mesečno.

Nepremičnina (objekt vojašnice s pripadajočim zemljiščem) se nahaja v območju stavbnih zemljišč. Prostorski akt, ki velja na navedenem območju je: Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Majer (Uradni list RS, št. 5/2017 in 6/2022).

Razpis za javno zbiranje ponudb za najem nepremičnine je objavljen tudi spletni strani Občine Črnomelj <http://www.crnomelj.si/>; <https://www.crnomelj.si/sl/uradne-objave/javne-objave/2022110412253159/javno-zbiranje-ponudb-za-najem-nepremicnine>.

## VSEBINA RAZPISNE DOKUMENTACIJE

### 1. PODATKI O PREDMETU NAJEMA:

- Predmet najema
- Podatki o nepremičnini (kopija katastrskega načrta in podatki o parceli, zk izpisek – priloga 1)
- Lokacijska informacija - priloga 2.

### 2. POVABILO K ODDAJI PONUDBE

- Pravna podlaga za postopek upravljanja
- Najemodajalec
- Predmet najema
- Izhodiščna cena
- Metoda upravljanja
- Oddaja ponudbe
- Ponudbe, ki niso veljavne in ne bodo upoštevane
- Kriteriji, ki jih morajo izpolnjevati zainteresirani najemniki, da bodo uvrščeni v skupino primernih ponudnikov
- Kriterij izbora
- Sklenitev pogodbe in način plačila najemnine
- Zavarovanja obveznosti po pogodbi
- Način, mesto in čas oddaje ponudbe
- Odpiranje ponudb
- Ustavitev postopka
- Pojasnila o predmetu najema in razpisni dokumentaciji

### 3. NAVODILA PONUDNIKOM ZA IZDELAVO PONUDBE

- Splošno
- Vzorec najemne pogodbe
- Pisne ponudbe

## **1. PODATKI O PREDMETU NAJEMA**

### **PREDMET NAJEMA**

V najem se oddaja objekt - vojašnica na Majerju-1. etaža (stavba številka 573, površina pod stavbo 1.327,69 m<sup>2</sup> k.o. 1541- Loka) na naslovu Majer 5, 8340 Črnomelj, ki se nahaja na zemljišču parc. št. 1254/54, k.o. 1541 –Loka (trenutno poteka postopek parcelacije na parc. št. 1254/54 k.o. 1541 Loka). Po pravnomočnosti geodetskega postopka bo pripadajoče zemljišče z objektom pridobilo novo identifikacijsko številko parc. št. 1254/60 k.o. 1541 Loka v izmeri 5423 m<sup>2</sup> (stavba s pripadajočim funkcionalnim zemljiščem, ki se nahaja v območju CDo, kot je označeno na priloženi skici), preostali del nepremičnine, po pravnomočnosti geodetskega postopka novo nastala parc. št. 1254/61 k.o. 1541 Loka, pa bo še naprej ostal v lasti prodajalca oziroma občine.

### **PODATKI O NEPREMIČNINI**

- kot priloge razpisne dokumentacije

## 2. POVABILO K ODDAJI PONUDBE

### PRAVNA PODLAGA ZA POSTOPEK RAVNANJA

V skladu z določili Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/2018, 1/2020, 175/2020 -ZSPDLSL-1 ), Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/2018) ter objavljenim razpisom za javno zbiranje ponudb za oddajo nepremičnine v najem najemodajalec - Občina Črnomelj vabi vse zainteresirane ponudnike, da predložijo svojo ponudbo za najem nepremičnine po zahtevah razpisa in razpisne dokumentacije.

### PRODAJALEC

Občina Črnomelj, Trg svobode 3, 8340 Črnomelj

### PREDMET NAJEMA

V najem se oddaja objekt - vojašnica na Majerju – 1. etaža (stavba številka 573, površina pod stavbo 1.327,69 m<sup>2</sup> k.o. 1541- Loka) na naslovu Majer 5, 8340 Črnomelj, ki se nahaja na zemljišču parc. št. 1254/54, k.o. 1541 –Loka.

### IZHODIŠČNA CENA

Izhodiščna cena - najemnina za predmet najema znaša 1.670,00 EUR/mesečno.

### METODA RAZPOLAGANJA

Najem se bo izvedel po metodi: javno zbiranje ponudb za najem nepremičnin.

### ODDAJA PONUDBE

Pisne ponudbe z dokazili naj zainteresirani ponudniki pošljejo priporočeno po pošti na naslov: OBČINA ČRNOMELJ, Trg svobode 3, 8340 Črnomelj ali oddajo v sprejemni pisarni občine. Pisne ponudbe je potrebno v zaprti kuverti dostaviti do vključno 24.11.2022 do 8.00 ure dopoldan. Na zaprti kuverti mora biti pod naslovom občine vidno (poudarjeno) navedeno " NE ODPIRAJ – ponudba za najem nepremičnine – Majer ". Na hrbtni strani ovojnice se navede naslov ponudnika.

Ponudniki morajo plačati varščino v višini 10% izhodiščne cene, brez morebitnega davka na dodano vrednost (DDV). Varščino je potrebno nakazati na podračun EZR občine Črnomelj, št. 01217-0100015850, sklic 00 478-319/2022. Dokazilo oziroma kopijo dokazila o plačilu varščine, mora ponudnik priložiti ponudbi, saj bo upoštevana le ponudba z dokazilom o plačani varščini.

Ponudnik mora oddati ponudbo tako, da ponudbena cena ni nižja od izhodiščne cene in izpolni kriterije, ki jih morajo izpolnjevati zainteresirani ponudniki, da so uvrščeni v skupino primernih najemnikov.

### PONUDBE, KI NISO VELJAVNE IN NE BODO UPOŠTEVNE

Ponudbe, ki bodo nižje od izhodiščne cene, ponudbe, ki bodo prispele po razpisnem roku (nepravočasne ponudbe) ali pravočasne, vendar nepopolne ponudbe, Komisija izloči in o tem obvesti ponudnika. Komisija prav tako izloči ponudbe s pogoji v nasprotju s tem razpisom ter ponudbe, za katere ne bo vplačana varščina.

**POGOJI IN KRITERIJI, KI JIH MORAJO IZPOLNJEVATI ZAINTERESIRANI PONUDNIKI, ZA POPOLNO PONUDBO:**

- pravne osebe morajo k ponudbi priložiti izpisek iz sodnega/poslovnega registra, ki ne sme biti starejši od 30 dni od dne objave tega razpisa, samostojni podjetniki izpis iz registra Davčne uprave RS in fizične osebe potrdilo o državljanstvu, ki prav tako ne smeta biti starejša od 30 dni od dne objave razpisa,
- fizične osebe in samostojni podjetniki posamezniki morajo v ponudbi navesti naslednje podatke: ime in priimek, naslov stalnega prebivališča, EMŠO, davčno številko, številko transakcijskega računa,
- pravne osebe morajo v ponudbi navesti naslednje podatke: Naziv in sedež, ID za DDV, matično številko, številko transakcijskega računa, navedbo zakonitega zastopnika in podpisnika pogodbe,
- navedbo nepremičnine, ki je predmet javnega zbiranja ponudb,
- ponujeno ceno, pri čemer ponujena cena ne sme biti nižja od izhodiščne cene,
- izjavo ponudnika, da soglaša z razpisnimi pogoji in razpisno dokumentacijo,
- original potrdilo banke, da ponudnik v zadnjih 6. mesecih pred dnem odpiranja ponudb ni imel blokade TRR,
- izjavo o veljavnosti ponudbe do vključno dne 15.12.2022
- original dokazilo o plačani varščini
- parafiran in izpolnjen vzorec najemne pogodbe (po razpisni dokumentaciji).

**KRITERIJ IZBORA**

Najemna pogodba bo sklenjena s tistim ponudnikom, ki bo ob izpolnjevanju vseh pogojev iz VIII. točke razpisa, ponudil najvišjo najemnino nad izhodiščno ceno oziroma v primeru, da bo ponudnik samo eden, vsaj ceno oziroma najemnino, ki je enaka izhodiščni ceni. Ponudnik lahko oblikuje ponudbo sam ali pa se posluži razpisne dokumentacije najemodajalca. Odpiranje ponudb in postopek za izbor najugodnejšega ponudnika bo opravila Komisija za vodenje in nadzor postopkov razpolaganja s stvarnim premoženjem Občine Črnomelj, ki bo po zaključku postopka predlagala županu izbor najugodnejšega ponudnika. Župan Občine Črnomelj odloči o pravnem poslu in sklene pravni posel z najugodnejšim ponudnikom.

Če je med prejetimi ponodbami več najugodnejših ponudnikov, lahko Komisija za vodenje in nadzor postopkov razpolaganja stvarnim premoženjem:

- pozove vse najugodnejše ponudnike k oddaji nove ponudbe ali
- opravi z najugodnejšimi ponudniki dodatna pogajanja ali
- opravi med najugodnejšimi ponudniki javno dražbo, pri čemer za izklicno ceno določi ceno, ki so jo v ponodbah ponudili najugodnejši ponudniki.

**SKLENITEV POGODBE IN NAČIN PLAČILA KUPNINE**

Z najugodnejšim ponudnikom bo Občina Črnomelj sklenila najemno pogodbo v 15 dneh po opravljenem izboru najugodnejšega ponudnika.

Če izbrani ponudnik ne sklene najemne pogodbe v navedenem roku, lahko Občina Črnomelj podaljša rok za sklenitev pogodbe, vendar ne za več kot 15 dni, ali pa zadrži njegovo varščino. Če najugodnejši ponudnik ne podpiše pogodbe niti v podaljšanem roku, najemodajalec zadrži njegovo varščino, prav tako pa si najemodajalec pridružuje pravico povabiti k podpisu pogodbe drugega najugodnejšega ponudnika. Ponudniki bodo o izbiri najugodnejšega ponudnika pisno obveščeni.

Najemnina, ki bo določena v najemni pogodbi se mesečno usklajuje z indeksom rasti cen življenjskih potrebščin v RS. Najemnik po trenutni zakonodaji ne plačuje zneska DDV za

najem nepremičnine. V kolikor nastopi obveznost plačila davka, ga krije najemnik. Najemnik bo dolžan najemnino plačevati do 25. v mesecu za tekoči mesec. Najemna pogodba, ki je priloga k razpisni dokumentaciji se lahko v nebitvenih sestavinah spremeni s soglasjem stranke oziroma najemnika. V kolikor bo to potrebno, se najemno razmerje vknjiži v zemljiško knjigo. Vse stroške v zvezi z realizacijo pravnega posla, skupaj s stroški vknjižbe najemnega razmerja v zemljiško knjigo krije najemnik. Plačilo najemnine v pogodbeno določenih rokih je bistvena sestavina najemne pogodbe.

#### **ZAVAROVANJA OBVEZNOSTI PO POGODBI**

Če najemnik po prenehanju najemnega razmerja zamudi z izročitvijo predmeta najema je dolžan za vsak dan zamude plačati najemodajalcu pogodbeno kazen v višini 10 % (desetih odstotkov) zadnje mesečne najemnine in kriti vse stroške za predmet najema vse do izročitve slednjega najemodajalcu v posest.

#### **NAČIN, MESTO IN ČAS ODDAJE PONUDBE**

Pisne ponudbe z dokazili naj zainteresirani ponudniki pošljejo priporočeno po pošti na naslov: OBČINA ČRNOMELJ, Trg svobode 3, 8340 Črnomelj ali oddajo v sprejemni pisarni občine. Pisne ponudbe je potrebno v zaprti kuverti dostaviti do vključno 24.11.2022 do 8.00 ure dopoldan. Na zaprti ovojnici mora biti pod naslovom občine vidno (poudarjeno) navedeno " NE ODPIRAJ – ponudba za najem nepremičnine - Majer". Na hrbtni strani ovojnice se navede naslov ponudnika.

#### **ODPIRANJE PONUDB**

Komisijsko odpiranje ponudb bo dne 25.11.2022 ob 8.00 uri na sedežu občine v sejni sobi. Pri odpiranju lahko sodelujejo tudi ponudniki oziroma njihovi zastopniki ter pooblaščenici s pooblastili.

#### **USTAVITEV POSTOPKA**

Objava javnega razpisa za zbiranje ponudb ne zavezuje najemodajalca, da bo z najugodnejšim ponudnikom sklenil pogodbo o najemu nepremičnine po tem razpisu. Najemodajalec lahko brez kakršnekoli odškodninske odgovornosti do sklenitve pravnega posla prekine oziroma ustavi postopek najema, pri čemer se ponudnikom brezobrestno povrne že plačana varščina. Občina Črnomelj si pridružuje pravico, da ne izbere nobene izmed prispelih ponudb. Ponudnikom se v tem primeru povrnejo stroški v višini izkazanih stroškov za prevzem razpisne dokumentacije.

#### **POJASNILA O PREDMETU NAJEMA IN O RAZPISNI DOKUMENTACIJI**

Dodatne informacije in razpisno dokumentacijo v zvezi z najemom nepremičnine lahko zainteresirani ponudniki dobijo na Občini Črnomelj, Trg svobode 3, 8340 Črnomelj. Kontaktna oseba: Katarina Plut, 07/30-61-109, e- pošta: [katarina.plut@crnomelj.si](mailto:katarina.plut@crnomelj.si)

### **3. NAVODILA PONUDNIKOM ZA IZDELAVO PONUDBE**

Navodila določajo zahteve najemodajalca pri izdelavi ponudbe. Ponudbena dokumentacija mora biti sestavljena v skladu z razpisom in z določili teh navodil.

#### **SPLOŠNO**

Ponudba oziroma ponudbena dokumentacija mora biti oddana v slovenskem jeziku.

Ponudbena cena mora biti navedena v evrih (€).

Ponudbo in izjave lahko ponudnik poda kot lasten dokument, lahko pa se posluži obrazcev iz razpisne dokumentacije.

Dokumenti in obrazci naj bodo v ponudbeni dokumentaciji predloženi v istem vrstnem redu, kot v teh navodilih.

### **VZOREC NAJEMNE POGODBE**

Sestavni del razpisne dokumentacije je tudi vzorec pogodbe o najemu nepremičnin.

**Ponudnik mora pravilno izpolnjen, podpisan (parafiran) ter žigosan vzorec pogodbe oddati na izvodu, ki ga prejme v razpisni dokumentaciji.**

**V vzorcu pogodbe ni dovoljeno ničesar dodajati in spreminjati, razen v tistem delu, kjer je izrecno predvideno, da ga ponudnik dopolni (prazen prostor označen s črto).**

### **PISNE PONUDBE**

**I. Pisne ponudbe morajo biti predložene v skladu z zahtevami razpisa in razpisne dokumentacije in morajo vsebovati naslednje dokumente:**

- A.) pravne osebe morajo k ponudbi priložiti izpisek iz sodnega/poslovnega registra, ki ne sme biti starejši od 30 dni od dne objave tega razpisa, samostojni podjetniki izpis iz registra Davčne uprave RS in fizične osebe potrdilo o državljanstvu, ki prav tako ne smeta biti starejša od 30 dni od dne objave razpisa,
- B) fizične osebe in samostojni podjetniki posamezniki morajo v ponudbi navesti naslednje podatke: ime in priimek, naslov stalnega prebivališča, EMŠO, davčno številko, številko transakcijskega računa,
- C) pravne osebe morajo v ponudbi navesti naslednje podatke: Naziv in sedež, ID za DDV, matično številko, številko transakcijskega računa, navedbo zakonitega zastopnika in podpisnika pogodbe,
- D) navedbo nepremičnine, ki je predmet javnega zbiranja ponudb,
- E) ponujeno ceno, pri čemer ponujena cena ne sme biti nižja od izhodiščne cene,
- F) izjavo ponudnika, da soglaša z razpisnimi pogoji in razpisno dokumentacijo,
- G) original potrdilo banke, da ponudnik v zadnjih 6. mesecih pred dnem odpiranja ponudb ni imel blokade TRR
- H) izjavo o veljavnosti ponudbe do vključno dne 15.12.2022
- I) original dokazilo o plačani varščini
- J) parafiran vzorec najemne pogodbe (po razpisni dokumentaciji).

**Prodajalec bo kot ustrezno dokumentacijo iz prejšnje točke upošteval naslednje dokumente in potrdila ter ponudbo in izjave ponudnikov, ki bodo popolnoma ustrezale razpisnim pogojem, ponudniki pa se lahko poslužijo tudi obrazcev iz te dokumentacije:**

Ad A ) pravne osebe morajo k ponudbi priložiti izpisek iz sodnega/poslovnega registra, ki ne sme biti starejši od 30 dni od dne objave tega razpisa, samostojni podjetniki izpis iz registra Davčne uprave RS in fizične osebe potrdilo o državljanstvu, ki prav tako ne smeta biti starejša od 30 dni od dne objave razpisa,

- Ad B,C,D ) ponudnik predloži svoj dokument, lahko pa izpolni in podpiše obrazec iz razpisne dokumentacije - (OBR.1)
- Ad E) ponudnik predloži svoj dokument, lahko pa izpolni in podpiše obrazec iz razpisne dokumentacije - (OBR.2)
- Ad F) ponudnik predloži svoj dokument , lahko pa izpolni in podpiše obrazec iz razpisne dokumentacije – (OBR.3)
- Ad G) original potrdilo banke, da ponudnik v zadnjih 6. mesecih pred dnem odpiranja ponudb ni imel blokade TRR
- Ad H) ponudnik predloži svoj dokument kot izjavo, lahko pa izpolni ter podpiše obrazec iz razpisne dokumentacije – Izjava (OBR. 4)
- Ad I) original dokazilo o plačilu varščine
- Ad J) ponudnik mora pravilno izpolnjen, podpisan (parafiran) ter žigosan vzorec pogodbe oddati na izvodu, ki je sestavni del razpisne dokumentacije. Vzorec najemne pogodbe izpolni tako, da ga dopolni samo, kjer je to izredno predvideno.

Ponudnik mora potrdila, ponudbo in vse izjave iz razpisa in razpisne dokumentacije podati v taki vsebini in obliki kot so zahtevana.

Kakršnikoli dodatni pogoji in zahteve ter popravki ponudnikov v ponudbi ali v drugih dokumentih, ki so sestavni del razpisne dokumentacije, niso dopustni in pomenijo, da ponudnik ni izpolnil zahtev iz razpisa in se ne uvrsti v skupino primernih kupcev.

Občina Črnomelj  
Andrej Kavšek, župan





A) PRILOŽITI:

- pravne osebe morajo k ponudbi priložiti izpisek iz sodnega/poslovnega registra, ki ne sme biti starejši od 30 dni od dne objave tega razpisa, samostojni podjetniki izpis iz registra Davčne uprave RS in fizične osebe potrdilo o državljanstvu, ki prav tako ne smeta biti starejša od 30 dni od dne objave razpisa,

(OBR.1)-B,C,D

---

---

---

(ponudnik)

**OBČINA ČRNOMELJ**  
Trg svobode 3, Črnomelj

**PONUDBA**  
v postopku javnega zbiranja ponudb za najem nepremičnine

**Predmet najema:**

V najem se oddaja objekt - vojašnica na Majerju – 1. etaža (stavba številka 573, površina pod stavbo 1.327,69 m<sup>2</sup> k.o. 1541- Loka) na naslovu Majer 5, 8340 Črnomelj, ki se nahaja na zemljišču parc. št. 1254/54, k.o. 1541 –Loka.

**Ponudnik:**

---

---

**Matična številka:** \_\_\_\_\_

**EMŠO:** \_\_\_\_\_

**ID za DDV ali DAVČNA ŠTEVILKA:** \_\_\_\_\_

**TRR** \_\_\_\_\_

**Zakoniti zastopnik:** \_\_\_\_\_

**Podpisnik pogodbe:** \_\_\_\_\_

**Datum:**

**Žig in podpis ponudnika**

---

---

(OBR.2)-E

---

---

---

---

(ponudnik)

**OBČINA ČRNOMELJ**  
Trg svobode 3, Črnomelj

**PONUDBA**  
v postopku javnega zbiranja ponudb za najem nepremičnine

**Predmet najema:**

V najem se oddaja objekt - vojašnica na Majerju – 1. etaža (stavba številka 573, površina pod stavbo 1.327,69 m<sup>2</sup> k.o. 1541- Loka) na naslovu Majer 5, 8340 Črnomelj, ki se nahaja na zemljišču parc. št. 1254/54, k.o. 1541 –Loka.

Za najem nepremičnine, ki je predmet tega razpisa ponudnik dajem naslednjo ponudbo:

**PONUJENA CENA:** \_\_\_\_\_ EUR/mesečno z besedo:

---

Datum:

Žig in podpis ponudnika

---

---

(OBR. 3) - F

---

---

---

---

(ponudnik)

**OBČINA ČRNOMELJ**  
**Trg svobode 3, Črnomelj**

**IZJAVA PONUDNIKA**  
**v postopku javnega zbiranja ponudb za najem nepremičnine**

S podpisom te izjave ponudnik \_\_\_\_\_, v kolikor bo kot najugodnejši izbran na javnem razpisu izjavlja:

- da soglaša z razpisnimi pogoji in razpisno dokumentacijo.

Žig in podpis ponudnika

Datum: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

PRILOŽITI:

G)

- original potrdilo banke, da ponudnik v zadnjih 6. mesecih pred dnem odpiranja ponudb ni imel blokade TRR

(OBR. 4)-H

---

---

---

---

(ponudnik)

**OBČINA ČRNOMELJ**  
Trg svobode 3, Črnomelj

**IZJAVA PONUDNIKA**  
v postopku javnega zbiranja ponudb za najem nepremičnine

S podpisom te izjave ponudnik \_\_\_\_\_, izjavlja

- da je rok vezanosti ponudbe do dne 25.12.2022

Žig in podpis ponudnika

Datum: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

PRILOŽITI:

I.)

- original dokazilo o plačilu varščine





**VZOREC POGODBE NAJEMU NEPREMIČNINE****NAJEMNA POGODBA**

ki sta jo dogovorila in sklenila

**LASTNIK:** **OBČINA ČRNOMELJ, Trg svobode 3, ČRNOMELJ**, davčna številka: 83111697, matična številka 5880254000, ki jo zastopa župan Andrej Kavšek (v nadaljnjem besedilu: lastnik oz. najemodajalec)

in

**NAJEMNIK:** \_\_\_\_\_  
(naziv, sedež najemnika), davčna številka: \_\_\_\_\_,  
EMŠO/matična številka: \_\_\_\_\_ (v  
nadaljnjem besedilu: najemnik)

**1. člen**

Pogodbeni stranki uvodoma sporazumno ugotavljata, da:

- je Občina Črnomelj lastnica nepremičnine parc. št. 1254/54 k.o. 1541 – Loka (zemljišče z objektom – vojašnica Majer –stavba št. 573 k.o. 1541 Loka na naslovu Majer 5, Črnomelj) do celote, kar je razvidno iz podatkov zemljiške knjige,
- da je predmet najema objekt - vojašnica Majer–stavba št. 573 k.o. 1541 Loka na naslovu Majer 5, Črnomelj, ki se nahaja na zemljišču parc. št. 1254/54 k.o. 1541 Loka, kot je navedeno v prvi in tretji alineji tega člena,
- da je trenutno v teku postopek parcelacije na parc. št. 1254/54 k.o. 1541 Loka. Po pravnomočnosti geodetskega postopka bo pripadajoče zemljišče z objektom-vojašnico pridobilo novo identifikacijsko številko parc. št. 1254/60 k.o. 1541 Loka v izmeri 5423 m<sup>2</sup> (stavba s pripadajočim funkcionalnim zemljiščem, ki se nahaja v območju CDo, kot je označeno na priloženi skici, ki je sestavni del te pogodbe),
- po pravnomočnosti geodetskega postopka se bo pristopilo k sklenitvi aneksa k tej najemni pogodbi, s katerim se bo uredila sprememba katastrskega stanja nepremičnine, na kateri se nahaja objekt, torej navedla nova identifikacijska številka zemljišča parc. št. 1254/60 k.o. 1541 – Loka, na kateri se nahaja objekt, ki je predmet najema,
- da je najemodajalec objavil javno zbiranje ponudb za oddajo nepremičnine v najem, ki je bila objavljena na spletni strani prodajalca dne 4.11.2022,
- da si je najemnik pred podpisom te pogodbe ogledal objekt – vojašnica Majer in ga vzame v najem po načelu« videno – najeto«, tako da ga vzame v najem v stanju, v kakršnem se objekt nahaja in iz navedenega naslova napram najemodajalcu ne bo uveljavljal kakršnih koli odškodninskih ali finančnih zahtevkov.

## 2. člen

Najemodajalec in najemnik sta soglasna, da najemodajalec odda in najemnik vzame v najem objekt- vojašnica Majer –stavba št. 573 k.o. 1541 Loka (površina 1.327,69 m<sup>2</sup>) – prva etaža na naslovu Majer 5, Črnomelj, ki se nahaja na zemljišču s parc. št. 1254/54 k.o. 1541 Loka. Predmet najema je grafično razviden iz priloge 1, ki je sestavni del te pogodbe. Primopredaja predmeta najema in ključev se izvrši v roku 8 dni od sklenitve te pogodbe.

Najemnik ima pravico s vso potrebno skrbnostjo uporabljati predmet najema za namen začasnega skladiščenja materiala in podobno uporabo. Najemnik je izrecno seznanjen, da je za namen skladiščenja primerna samo prva etaža v objektu (preostali deli objekta niso primerni za skladiščenje) in se z navedenim strinja. Prostori v objektu so prazni in brez kakršnekoli opreme.

Objekt – bivša vojašnica Majer, ki je bil zgrajen leta 1950. Zasnova objekta je klasična zidana trinadstropna stavba. Vhodna avla je v povprečni izvedbi z enim zunanjim dostopom. Konstrukcija stavbe je masivna zgrajena z opeko NF format. Stropna konstrukcija je armiranobetonska. Strešna konstrukcija je lesena, dotrajana pokrita z valovitimi salonitnimi ploščami, ki pa je potrebna zamenjave zaradi dotrajanosti. Vsi kleparski izdelki, žlebovi in vertikalne odtočne cevi ter obrobe so izvedene po tipskih detajlih iz pocinkane pločevine in so dotrajani. Opremljenost je klasična – delno lesena dotrajana okna in vrata ter delno betonska okna. Vsa okna in vrata so potrebna prenove. Tlaki so izvedeni delno z betonom, delno z keramičnimi ploščicami, delno terraco delno parket in delno PVC obloge. Vsi tlaki so dotrajani. Fasada ometana – grobi in fini omet – delno barvano, delno teranova in na več mestih odstopa.

Instalacije: vodovod, elektrika, telefon, kanalizacija (vse odklopljeno). Strelovoda ni. Instalacije niso v funkciji. V kolikor se najemnik odloči za priklop, katerega izvede na lastne stroške, mora predhodno pridobiti soglasje najemodajalca.

Najemodajalec ima predmet najema v lasti in posesti in izjavlja, da za predmet najema ne obstoji najemna ali druga pogodba, ki bi kakor koli obremenjevala pogodbeni predmet ali ki bi kakorkoli omejevala pravico najemnika do posesti nepremičnine, razen vknjiženih stvarnih pravic, ki so opredeljene v naslednjem odstavku. Pri nepremičnini, ki je predmet oddaje v najem sta vpisani služnostni pravici, ki sta opisani v nadaljevanju in kupec v celoti soglaša, da prejema nepremičnino obremenjeno z navedenimi stvarnimi pravicami in iz navedenega naslova napram prodajalcu, ne bo uveljavljal kakršnih koli odškodninskih ali finančnih zahtevkov. Pri nepremičnini parc. št. 1254/54 k.o. 1541 Loka je vknjižena služnostna pravica za izgradnjo, obratovanje, vzdrževanje in nadzor elektronskega komunikacijskega omrežja in pripadajoče infrastrukture v korist in na ime: Telekom Slovenije d.d., Cigaletova ulica 15, 1000 Ljubljana (ID omejitve: 17681024). Prav tako je pri nepremičnini parc. št. 1254/54 k.o. 1541 Loka vknjižena služnostna pravica za izgradnjo, obratovanje, vzdrževanje in nadzora elektroenergetskega priključka pripadajoče infrastrukture v korist in na ime: Elektro Ljubljana d.d., Slovenska cesta 56, 1000 Ljubljana (ID omejitve: 14134774).

Po nepremičnini, ki je predmet oddaje v najem v naravi potekata tudi trasi vodovodnega in kanalizacijskega omrežja ter trasa javne razsvetljave, služnostne pravice obstoječih služnosti pa še niso vknjižene v zemljiško knjigo.

Nepremičnina se oddaja v najem po načelu »videno-najeto«. Morebitne reklamacije po sklenitvi pogodbe ne bodo upoštevane. Najemodajalec ne jamči za izmere površin in stanje nepremičnine in objekta v naravi. Najemnik sam prevzema obveznost in stroške odprave morebitnih pomanjkljivosti v zvezi s kvaliteto in obsegom oddaje v najem ali morebitnih neusklajenosti med podatki v javnih evidencah in dejanskim stanjem nepremičnine in objekta.

Morebitno odstopanje med pogodbeno ugotovljeno – dogovorjeno površino in dejansko površino pogodbenega predmeta ne pomeni spremembo predmeta pogodbe in iz tega razloga pogodbe ni mogoče razdreti niti uveljavljati nobenih zahtevkov. Interesent za najem je sam odgovoren pred odločitvijo za sodelovanje na javnem razpisu preveriti ali so nepremičnine take kakovosti in značilnosti za namen za katerih jih namerava vzeti v najem, tako z vpogledom v javne evidence kot z ogledom v naravi. Najemnik se s sklenitvijo pogodbe odpoveduje vsem morebitnim zahtevkom do najemodajalca, izrecno tudi zahtevkom iz naslova jamčevanja za očitne in skrite pravne in stvarne napake pogodbenega predmeta in sta tako kot najemnik in najemodajalec izrecno seznanjena in se strinjata, da je navedeno jamčevanje najemodajalca iz tega naslova izrecno izključeno.

Predmet najema je objekt –vojašnica (1.etaža), ki se nahaja na novo nastali parc. št. 1254/60 k.o. 1541 Loka v izmeri 5423 m2 (označeno na priloženi skici – prikaz sprememb z dne 13.9.2022 in površine - skica z dne 20.10.2022)- postopek parcelacije za čas objave javnega zbiranja ponudb še ni bil pravnomočno končan. V kolikor postopek parcelacije še ne bo pravnomočno končan pred sklenitvijo najemne pogodbe, se najemna pogodba sklene za nepremičnino parc. št. 1254/54 k.o. 1541 Loka, na kateri se nahaja objekt. Po pravnomočnosti geodetskega postopka se bo pristopilo k sklenitvi aneksa k osnovni najemni pogodbi, v katerega se bo uredila sprememba katastrskega stanja nepremičnine, na kateri se nahaja objekt, ki je predmet najema, torej navedla nova identifikacijska številka nepremičnine parc. št. 1254/60 k.o. 1541 – Loka na kateri se nahaja objekt oziroma vojašnica.

Najemnik se zavezuje pripadajoče zemljišče, na katerem se nahaja objekt uporabljati samo za namen dostopa do objekta in se zavezuje, da ne bo na kakršen koli način omejeval parkiranja oziroma uporabe zemljišča ostalim uporabnikom zemljišča in komurkoli omejeval uporabe montažnega objekta, ki se prav tako nahaja na parc. št. 1254/54 k.o. 1541 Loka, v katerem se izvršuje športna dejavnost in ne bo omejeval izvrševanja te dejavnosti za čas trajanja najemnega razmerja.

### 3. člen

Lastnik izroči, najemnik pa prevzema objekt, ki je predmet te pogodbe v posest z dnem podpisa zapisnika o primopredaji na dan prevzema in prevzema ključev. Najemnik je dolžan sam pridobiti vsa morebitna soglasja, dovoljenja in druge dokumente, ki so potrebni za izvajanje dejavnosti v najetem objektu. Najemnik prevzame objekt v najem po načelu videno-najeto.

Najemnik izrecno izjavlja, da mu je stanje najetega objekta poznano in ga vzame v najem v takem stanju, kot je, ter se iz tega naslova odpoveduje do najemodajalca postavljati kakršne koli zahtevke.

### 4. člen

Najemniku je bil oddan objekt v najem na podlagi razpisa o javnem zbiranju ponudb ter v skladu z določbami Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti in Uredbo o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti. Za vprašanja, ki niso urejena v navedeni zakonodaji in tej pogodbi se uporabljajo določbe Obligacijskega zakonika.

## 5. člen

Predmet najema se oddaja v najem za čas, dokler nepremičnina (objekt s pripadajočim zemljiščem) ne bo odprodana, vendar najdlje do vključno dne 30.6.2023. Z dnem odprodaje predmeta najema preneha najemno razmerje po sklenjeni najemni pogodbi s čimer je najemnik izrecno seznanjen in se z navedenim strinja. Najemnik soglaša, da iz navedenega naslova (prenehanje najemnega razmerja zaradi prodaje nepremičnine) napram najemodajalcu ne bo uveljavljal kakršnih koli odškodninskih ali finančnih zahtevkov. Najemno razmerje se tako sklene za čas dokler se predmet najema ne odproda oziroma najpozneje do vključno dne 30.6.2023. Najemnik je seznanjen, da se nepremičnina oddaja v najem izključno za namen skladiščenja in vanjo niso dovoljena kakršnakoli vlaganja. Najemnik ne bo upravičen do povrnitve kakršnihkoli vlaganj v nepremičnino (objekt z zemljiščem), niti ne pridobi kakršnih koli stvarnih ali obligacijskih pravic na nepremičnini iz naslova morebitnih vlaganj. Izbrani ponudnik predmeta najema ne sme oddati v podnajem. Najemnik mora skrbeti za red in čistočo v objektu, neposredni okolici objekta in na funkcionalnem zemljišču.

## 6. člen

Najemnik poslovnega prostora, brez predhodnega pisnega soglasja lastnika, ne sme spreminjati prostorov ter morebitne vgrajene opreme in naprav ter opravljati koristnih vlaganj oz. izboljšav v predmetu najema.

Najemnik ne sme oddajati predmeta najema naprej v najem oz. podnajem ali drugačno uporabo niti deloma niti v celoti.

Najemnik je dolžan obvestiti najemodajalca o vsaki statusni spremembi in drugih okoliščinah, ki vplivajo na najemno razmerje v roku 30 dni od dneva nastanka spremembe. Na predmetu najema lahko najemnik namesti table z imeni oziroma drugimi oznakami svoje dejavnosti in samo s posebnim pisnim soglasjem najemodajalca in soglasjem pristojnega organa.

Najemnik je dolžan čistiti in odstranjevati sneg pred stavbo, ter skrbeti za čistočo površin pred pred stavbo. Najemnik mora kadarkoli, po predhodnem obvestilu s strani najemodajalca, slednjemu omogočiti neoviran vstop v predmet najema.

## 7. člen

Najemnik je dolžan uporabljati in vzdrževati predmet najema kot dober gospodar, najemnik je dolžan, kot dober gospodar skrbeti tudi za urejenost okolice. Najemnik se zavezuje, da bo spoštoval pogodbeno dogovorjen način uporabe predmeta najema. Najemnik je dolžan poravnati ali povrniti vso škodo, ki jo na predmetu najema (objekt, prostori) in pripadajočem zemljišču povzroči najemnik sam ali nastane iz naslova opravljanja dejavnosti najemnika po tej pogodbi. Najemnik je dolžan poravnati škodo v roku 30 dni od dneva, ko je ta zapisniško ugotovljena.

Najemodajalec ne odgovarja za kakršno koli nastalo škodo in/ali odtujitev stvari, ki so last najemnika in drugih stvari, ki jih najemnik uporablja oziroma hrani v najetem objektu.

O morebitnih nameravanih posegih je lastnik dolžan prej obvestiti najemnika, po dokončanju del pa mu omogočiti normalno uporabo predmeta najema.

## 8. člen

Najemnik ne sme spreminjati premeta najem ter morebitne vgrajene opreme in naprav ter izvajati drugih posegov, razen vzdrževalnih del, kot so na primer:

- tekoča popravila, vzdrževanje prostorov (zamenjava tesnil, varovalk, vtičnic, pleskanje, vzdrževanje talnih oblog in druga podobna opravila),
- poravnavo stroškov popravil v objektu in prostorih ki so posledica nepravilne oz. malomarne uporabe premeta najema,
- druge obveznosti v skladu s predpisanimi standardi vzdrževanja.

Za dela, ki presegajo redna vzdrževalna dela iz tega člena, mora najemnik pred pričetkom izvajanja del pridobiti izrecno pisno soglasje najemodajalca ter vsa morebitna upravna dovoljenja. Za ta dela najemnik ni upravičen do nobene povrnitve vloženih sredstev ne glede na razlog in ne glede na čas trajanja najemnega razmerja.

## 9. člen

Najemnik se zavezuje, da bo za predmet najema plačeval mesečno najemnino, ki na dan sklenitve te pogodbe znaša \_\_\_\_\_ EUR (z besedo: \_\_\_\_\_ evrov 00/100). Najemnina je določena na podlagi najemnikove ponudbe. Znesek varščine se všteje v prvi obrok najemnine. Tako določena najemnina se mesečno usklajuje z indeksom rasti cen življenjskih potrebščin v Republiki Sloveniji.

Pogodbeni stranki se strinjata, da pomeni dogovorjena višina najemnine zgolj najemnino, brez morebitnih obratovalnih stroškov.

Najemodajalec izstavi najemniku račun za mesečno najemnino najkasneje do 15. dne v mesecu za tekoči mesec, ki jo je najemnik dolžan plačati do 25. dne tega meseca. Najemnik je dolžan lastniku plačevati mesečno najemnino za tekoči mesec in poravnati tudi vse obratovalne stroške povezane z najemom nepremičnine. Najemnik je dolžan plačati najemnino na zakladniški račun občine št. pod-račun Občine Črnomelj EZR št. 01217-0100015850, sklic: 00 478-319/2022.

V primeru, da najemnik računa ne prejme do dneva zapadlosti mesečne obveznosti, je dolžan o tem dejstvu nemudoma obvestiti najemodajalca. V primeru zamude plačila najemnine je najemnik dolžan plačati zakonske zamudne obresti od dneva zapadlosti posameznega računa vse do plačila.

## 10. člen

Poleg najemnine je najemnik dolžan plačevati tudi vse morebitne obratovalne stroške povezane z najeto nepremičnino, ki nastanejo zaradi izvajanja dejavnosti po tej pogodbi. Stroške odvoza in ravnanja z odpadki, plača najemnik najemodajalcu v skladu z obračunom najemodajalca in ob plačilu mesečne najemnine.

Vse ostale stroške, ki nastajajo zaradi uporabe najete nepremičnine kot so prispevek za nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča, stroške rednega vzdrževanja, stroški čiščenja predmeta najema in pripadajočega zemljišča, stroški deratizacije in dezinfekacije, stroške čiščenja in odstranjevanje snega ter ledenih sveč s strehe, morebitna ostala zavarovanja premoženja, stroški čiščenja, stroški obratovanja naprav in drugi morebitni stroški povezani z uporabo nepremičnine, je najemnik dolžan urejati sam in plačevati neposredno dobaviteljem, pooblaščenim izvajalcem oz. tistemu prejemniku plačila, ki je določen v vsakokratni ureditvi

plačevanja stroškov v stavbi oziroma je določen v pogodbi s posameznimi dobavitelji oz. izvajalci, in sicer do datuma, ki bo naveden na računu.

Najemodajalec ima zavarovano nepremičnino oziroma predmet najema ves čas trajanja te pogodbe pri izbranem zavarovatelju za običajna zavarovaljiva tveganja in načine zavarovanja ter zavarovalne vsote, ki jih izbere najemodajalec. V primeru nastanka škodnega dogodka pri zavarovanju predmeta najema se najemodajalec zavezuje najemodajalcu v roku 24 ur ko zve zanj, posredovati izpolnjeno izjavo o škodi. Najemodajalec ne jamči za škodo na vnesenih stvareh v objekt (npr. blagu ipd), ki bi se poškodovale ali uničile ter izginile zaradi kateregakoli vzroka.

Najemodajalec se zavezuje, da bo sklenil zavarovanje splošne civilne odgovornosti iz naslova dejavnosti, ki jo opravlja kot tudi zavarovanje odgovornosti za škodo na predmetih najema, kar vključuje tudi stvari, ki jih ima kakorkoli na skrbi (najem ipd.). Stroške zavarovanja za obdobje trajanja najema se zavezuje najemnik refundirati najemodajalcu na podlagi izstavljenega računa.

Najemodajalec sam sklene zavarovanje oseb, premoženja in premoženjskih interesov za običajna zavarovaljiva tveganja vključno za vnesene stvari.

Najemnik mora pristojnemu organu prijaviti svojo obvezo za plačilo nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča, ki ga je dolžan plačati sam neposredno na podlagi odločbe o odmeri nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča.

#### **11. člen**

Najemnik je dolžan v celoti in v rokih poravnati najemnino in ostale stroške in sicer na podlagi izstavljenih računov in zahtevkov za povračilo. V primeru zamude je najemnik dolžan plačati tudi zakonite zamudne obresti od dneva zapadlosti do dne plačila.

#### **12. člen**

Najemniku se najemnina in stroški obračunavajo od dne sklenitve pogodbe naprej.

Lastnik najemniku z ničemer ne jamči, da predmet najema ni ustrezen za opravljanje njegove dejavnosti in iz tega naslova ne prevzema nobene odgovornosti. Potrebna dovoljenja in ureditve za izvajanje svoje dejavnosti si mora najemnik urediti sam in na lastne stroške.

#### **13. člen**

Najemnik po tej pogodbi je dolžan:

- predmet najema uporabljati z vso potrebno skrbnostjo in v skladu s to pogodbo in za namen izvajanja dejavnosti iz te pogodbe ter redno skrbeti za red, čistočo in urejenost,
- nositi škodo nastalo pri nepravilni oz. malomarni rabi predmeta najema,
- po predhodnem obvestilu s strani najemodajalca slednjemu dopustiti vstop v predmet najema lastniku oz. njegovemu pooblaščenцу za preveritev pravilne uporabe predmeta najema
- poravnati stroške popravil v objektu ali prostorih, ki so posledica nepravilne oz. malomarne uporabe predmeta najema,
- obveščati lastnika o napakah v predmetu najema za odpravo katerih odgovarja lastnik v skladu z normativi in standardi,

- dopustiti vstop v stavbo in prostore, da se v njih opravijo dela v zvezi s popravili in izboljšavami v objektu, ki jih drugače ni moč odpraviti ali pa le z nesorazmernimi stroški,
- plačevati najemnino in stroške v skladu s to pogodbo.

Najemnik med trajanjem najemnega razmerja ne sme brez soglasja lastnika:

- spremeniti, zožiti ali razširiti dovoljenje svoje poslovne dejavnosti,
- izvajati preureditvenih del v objektu in prostorih,
- izvršiti drugih statusnih sprememb, ki neposredno vplivajo na dejavnosti v objektu
- pritrjevati ali nameščati predmetov, napisov ali tabel na fasado ali v okolici objekta.

Najemnik lahko izjemoma opravi le tista dela, za katera si predhodno pridobi pisno soglasje lastnika in so potrebna zaradi specifičnosti izvajanja dejavnosti v oddani nepremičnini, vendar pa ni upravičen do povrnitve kakršnih koli stroškov vlaganj in z vlaganji ne pridobi lastninske pravice ali druge stvarne pravice na nepremičnini, ki je predmet te pogodbe.

Najemnik nosi vse rizike in odgovornosti iz naslova ureditve in uporabe najete nepremičnine za izvajanje dogovorjene dejavnosti ter tudi glede izvajanja dejavnosti. Lastnik iz tega naslova ne prevzema nikakršne odgovornosti, najemnik pa se izrecno zaveže, da nobene odgovornosti ne bo prelagal na lastnika.

Predmet najema je potrebo ob izteku najema vrniti v stanju kot ga je najemnik prejel, upošteva je normalno rabo stvari.

#### **14. člen**

Najemnik ima pravico:

- opraviti popravila v predmetu najema na lastnikov račun, če je to popravilo neodložljivo, da se zavaruje življenje ali zdravje uporabnikov poslovnega prostora in oprema v njem pred večjo škodo in o slednjem nemudoma obvesti lastnika.

#### **15. člen**

Lastnik lahko odpove to najemno pogodbo in zahteva izpraznitev predmeta najema ob vsakem času, ne glede na pogodbene določbe o trajanju razmerja in o odpovednem roku v naslednjih primerih:

- najemnik tudi po opominu lastnika ali upravljavca uporablja nepremično premoženje v nasprotju s pogodbo ali ga uporablja brez potrebne skrbnosti, tako da se dela občutnejša škoda ali krni ugled lastnika;
- če najemnik ne plača najemnine in obratovalnih stroškov v roku 30 dni od prejema opomina;
- če najemnik odda predmet najema v najem ali podnajem;
- če najemnik izvršuje ali vrši v predmetu najema adaptacijo brez predhodnega soglasja lastnika;
- če najemnik na zahtevo lastnika v dogovorjenem roku ne opravi del, ki so potrebna za vzdrževanje predmeta najema in ki spada med njegove stroške;
- če najemnik brez soglasja lastnika spremeni predmet poslovanja ali opravi druge statusne spremembe, ki neposredno vplivajo na dejavnost v predmetu najema,
- v drugih primerih, ki so določeni z zakonom ali dogovorjeni z najemno pogodbo.

#### **16. člen**

Najemna pogodba lahko vsak čas sporazumno preneha.

Vsaka pogodbeni stranka lahko odpove to pogodbo z 1 mesečnim odpovednim rokom. Odpoved mora biti podana pisno.

Odpoved se posreduje po pošti s priporočeno pošiljko ali po pravni oziroma fizični osebi, ki vročanje opravlja kot registrirano dejavnost, tako da je razviden datum vročitve pisne odpovedi. Odpovedni rok začne teči z dnem vročitve pisne odpovedi.

#### 17. člen

Po prenehanju najemnega razmerja je najemnik dolžan predmet najema vrniti v stanju, ki ne sme biti slabše, kot je bilo ob prevzemu, upošteva normalno uporabo predmeta objekta. Ob predaji izpraznjenega objekta se sestavi prevzemni zapisnik. Najemnik je dolžan izročiti lastniku predmet najema v posest prazen oseb in stvari, tako da v prostoru ostanejo samo stvari, ki so last najemodajalca. Pred predajo mora biti poslovni prostor očiščen in razkužen.

Najemnik pred prodajo lahko odstrani lastno nevezidano in nevezgrajeno opremo, ki se lahko brez škode ali stroškov najemodajalca loči od predmeta najema. Ne sme pa odvzeti druge vezidane in vezgrajene opreme ter lastnih investicijskih vlaganj v predmet najema. Pri tem ne sme posegati v substanco objekta in prostorov ali opravljati posegov, ki bi predmet najema kakorkoli poslabšali, ga poškodovali ali uničili in podobno. V primeru takega poslabšanja, poškodovanja ali uničenja predmeta najema s strani najemnika, najemnik odgovarja za vso povzročeno škodo in/ali stroške, ki jih utrpi najemodajalec v zvezi s sanacijo in obnovo predmeta najema.

V primeru, da najemnik po izteku najemnega razmerja še naprej uporablja najeto nepremičnino oz. najemodajalcu ne izroči najete nepremičnine na način kot je dogovorjen s to pogodbo, je dolžan najemodajalcu izročiti vso neupravičeno pridobljeno korist v višini določene najemnine za uporabo, poravnati vse nastale stroške in tudi škodo, ki jo je iz tega naslova utrpel najemodajalec.

Če najemnik po prenehanju najemnega razmerja zamudi z izročitvijo predmeta najema je dolžan za vsak dan zamude plačati najemodajalcu pogodbeno kazen v višini 10 % (desetih odstotkov) zadnje mesečne najemnine in kriti vse stroške za predmet najema vse do izročitve slednjega najemodajalcu v posest.

#### 18. člen

Lastnik in najemnik bosta spore reševala sporazumno. V primeru, da spora pogodbeni stranki ne bosta mogli rešiti sporazumno, bo spor reševalo stvarno pristojno sodišče.

#### 19. člen

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,
- za sklenitev posla pod ugodnejšimi pogoji,
- za opustitev dolžnega nadzora nad izvajanjem pogodbenih obveznosti ali



- za drugo ravnanje ali opustitev, s katerim 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 posredniku, zastopniku ali posredniku;
- je nična.

#### 20. člen

Za skrbnika te pogodbe se s strani lastnika imenuje: Katarina Plut, na strani najemnika pa

---

Pogodbeni stranki vsa vprašanja in zadeve v povezavi s to pogodbo pravno veljavno urejata pisno in sicer tako, da se vsa sporočila oz. korespondenca pošilja na naslov:

- za lastnika na naslov: Občina Črnomelj, Trg svobode 3, Črnomelj, ali na e- pošto: [obcina@crnomelj.si](mailto:obcina@crnomelj.si)
- za najemnika na naslov: \_\_\_\_\_

#### 21. člen

Vse morebitne spremembe in dopolnitve te pogodbe imajo pravno veljavo le, če so kot dodatek/aneks k tej pogodbi sklenjene v pisni obliki.

#### 22. člen

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

Najemna pogodba začne veljati z dnem, ko jo podpišeta obe pogodbeni stranki in se uporablja od 1. 12. 2022.

Številka: 478-236/2022  
Datum: \_\_\_\_\_

Številka: \_\_\_\_\_  
Datum: \_\_\_\_\_

**Lastnik:**  
**OBČINA ČRNOMELJ**

**Andrej Kavšek**  
**župan**

**Najemnik:**  
\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

