

# JAVNI RAZPIS

za oddajo v najem poslovnega prostora  
za frizersko dejavnost, z javnim zbiranjem ponudb  
(v nadaljevanju: javni razpis)

## RAZPISNA DOKUMENTACIJA

Hodoš, 7.10.2025

# VSEBINA

1. POVABILO K ODDAJI PONUDBE
2. SPLOŠNI POGOJI NAJEMNA
3. NAVODILA ZA IZDELAVO PONUDBE
4. VSEBINA PONUDBE
5. ODDAJA IN ODPIRANJE PONUDB
6. MERILA ZA IZBIRO IN IZBIRA NAJUGODNEJŠEGA PONUDNIKA
7. PRILOGE: - ponudba in predlog najemne pogodbe

# 1. POVABILO K ODDAJI PONUDBE

## 1.1. Organizator Javnega razpisa

Občina Hodoš, Hodoš 52, 9205 Hodoš, v skladu z veljavnimi predpisi Republike Slovenije, s tem Javnim razpisom vabi zainteresirane ponudnike k oddaji ponudbe za najem poslovnega prostora v skladu in pod pogoji kot to določa predmetni Javni razpis.

Javni razpis je objavljen na spletni strani <http://www.hodos.si/>, z dne 9.10.2025.

Zainteresirani potencialni ponudniki lahko prevzamejo dokumentacijo v okviru predmetnega Javnega razpisa (v nadaljevanju: razpisna dokumentacija) na spletni strani Občine Hodoš [www.hodos.si](http://www.hodos.si). Pridobitev razpisane dokumentacije je brezplačna.

## 1.2. Pogoji za sodelovanje na javnem razpisu

Vsak ponudnik, ki želi sodelovati na Javnem razpisu, more izpolniti vse pogoje za sodelovanje na Javnem razpisu, kot jih določa Javni razpis in predložiti ponudbo v vsebini in obliki, kot to določa Javni razpis in je priloga Javnega razpisa (v nadaljevanju: ponudbe).

Komisija ne bo upoštevala ponudb tistih ponudnikov, ki ne bodo izpolnjevali vseh pogojev za sodelovanje na Javnem razpisu in/ali ki ne bodo predložili ponudbe v vsebini in obliki ali v roku, kot to določa javni razpis.

## 1.3. Predmet najema

Predmet najema je naslednji poslovni prostor: frizerski salon na naslovu Hodoš 27, 9205 Hodoš, v skupni izmeri 23,30 m<sup>2</sup> poslovne površine.

Prostor je opremljen s priključki elektrike, vode in kanalizacije. Z najemom poslovnega prostora se najemniku dovoli brezplačna souporaba parkirnih mest ob stavbi, ki je predmet tega razpisa. Morebitna vlaganja v prostor predstavljajo lastna vlaganja najemnika in se lahko kompenzirajo z najemnino – o tem odloča občinski svet na predlog najemnika. Vrednost vlaganj se določi z računi ob predhodni odobritvi občinskega sveta na podlagi predračunov.

Prostor se oddajajo v najem po sistemu videno-najeto.

## 1.4. Vrsta pravnega posla

Predmet Javnega razpisa je oddaja nepremičnine v najem z javnim zbiranjem ponudb.

## 1.5. Čas trajanja najema

Poslovni prostor se odda v najem za določen čas, in sicer za največ 1 leto od sklenitve pogodbe z možnostjo podaljšanja.

## 1.6. Drugi pogoji javnega razpisa

Na Javnem razpisu lahko sodelujejo samostojni podjetniki in pravne osebe, ki imajo svoj sedež v

Republiki Sloveniji ali v drugih državah, članicah EU (t.j. izven Republike Slovenije).

Samostojni podjetniki in pravne osebe, ki imajo svoj sedež v tujini in katere ne morejo pridobiti listin, katere Javni razpis zahteva od samostojnih podjetnikov in pravnih oseb, ki imajo svoj sedež v Republiki Sloveniji, lahko predložijo listine od pristojnih organov in institucij v okviru svoje pravne ureditve, ki po vsebini in namenu nadomeščajo listine katere Javni razpis zahteva od samostojnih podjetnikov in pravnih oseb, ki imajo svoj sedež v Republiki Sloveniji.

Zainteresirani ponudniki lahko za dodatna pojasnila v zvezi z Javnim razpisom pošljejo vprašanja na elektronski naslov [obcina@hodos.si](mailto:obcina@hodos.si) ali pokličejo na GSM številko 041 415 122 Denis Tamaško do najkasneje (vključno) tretjega dne pred dnevom poteka roka za oddajo ponudb. Na vprašanja, ki bi prispela po izteku tega roka, organizator ni dolžan odgovoriti. Odgovore na posredovana pisna vprašanja na elektronski naslov [obcina@hodos.si](mailto:obcina@hodos.si) bo Občina Hodoš objavila na spletni strani: <http://www.hodos.si/> in bodo takoj po objavi postali zavezujoči sestavni del Javnega razpisa. Na vprašanja, ki bodo postavljena po telefonu se ne bo pisno odgovarjalo.

Občina Hodoš si pridržuje pravico, da, ne glede na ostala določila javnega razpisa, brez katerih koli posledic zase in/ali za kogarkoli v okviru katerega pooblastil nastopajo:

- ne izbere nobenega od ponudnikov in kadarkoli lahko ustavi postopek oddaje nepremičnine in sklenitev pravnega posla,
- kot najugodnejšega ponudnika po Javnem razpisu ne izbere nobenega od ponudnikov,
- kadarkoli popravi in/ali dopolni predlog najemne pogodbe v prilogi Javnega razpisa in posledično ta popravljen/ali dopolnjen predlog najemne pogodbe postane priloga Javnega razpisa, namesto prejšnjega,
- po prejemu ponudb z izbranimi ponudniki izvede dodatna pogajanja.

Predmet Javnega razpisa oz. njegova vsebina se razlagata kot celota (vključno s predlogom najemne pogodbe v prilogi Javnega razpisa). V primeru neskladja med vsebino predloga najemne pogodbe v prilogi Javnega razpisa in ostalo vsebino Javnega razpisa, velja vsebina predloga najemne pogodbe.

Razpis vodi komisija imenovana s strani župana. Komisija ne bo upoštevala ponudb tistih ponudnikov, ki ne bodo vsebovala ponujene najemnine.

## **2. SPLOŠNI POGOJI NAJEMA**

### **2.1. Dejavnost**

V poslovnem prostoru se bo opravljala dejavnost, ki je opredeljena v razpisu.

Dejavnost, ki se bo izvajala v najetem prostoru ne sme povzročati prekomernega hrupa, ki bi bil škodljiv za okolico.

### **2.2. Dovoljenja in soglasja pristojnih organov**

Katerakoli dovoljenja in/ali soglasja in/ali drugo od pristojnih organov in institucij, potrebna v skladu z veljavnimi predpisi za opravljanje dejavnosti najemnika je dolžan pridobiti izključno najemnik na svoje stroške in na svoje tveganje.

### **2.3. Najemnina**

Izklicna mesečna najemnina znaša **120,00 €** za mesec **november 2025**.

Najemnina, katero bo dolžan plačevati najemnik najemodajalcu iz naslova nepremičnine, je določena v neto znesku in jo je dolžan najemnik plačevati najemodajalcu mesečno, za vsak tekoči mesec veljavnosti najemne pogodbe.

### **2.4. Vlaganja**

Prostor, ki je predmet tega razpisa bo oddan v najem v stanju v kakršnem je.

Z najemom poslovnega prostora se najemniku dovoli brezplačna souporaba parkirnih mest ob stavbi.

Morebitna vlaganja v prostor, bo najemodajalec urejal s pogodbo oz. aneksom k najemni pogodbi in sicer za vlaganja, ki povečujejo gradbeno vrednost poslovnega prostora.

Najemnik je dolžan izvajati vsa morebitna vlaganja v poslovni prostor s skrbnostjo dobrega gospodarja.

Za dejansko izvedbo vseh vlaganj v poslovni prostor, razen tekočega vzdrževanja, bo dolžan najemnik predhodno pridobiti pisno soglasje najemodajalca.

V zvezi z izvajanjem vlaganj v poslovni prostor bo dolžan najemnik spoštovati vse veljavne gradbene in druge predpise.

### **2.5. Uporaba in vzdrževanje**

Najemnik je dolžan uporabljati in vzdrževati poslovni prostor s skrbnostjo dobrega gospodarja. Vse stroške vzdrževanja plača izključno najemnik.

### **2.6. Stroški obratovanja**

Najemnik je dolžan plačevati vse stroške kakorkoli povezane z uporabo in obratovanjem poslovnega prostora, vključno s stroškom nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča.

### **2.7. Zavarovanje za primer škode**

Prostor, ki je predmet najema ni zavarovan, najemnik je dolžan sam poskrbeti za ustrezno zavarovanje. Zavarovalne police, ki jih sklepa najemnik, morajo biti vinkulirane v korist Občine Hodoš.

### **2.8. Podnajem in spremembe**

Najemnik **ne sme** oddati poslovnega prostora (v celoti ali delno) v podnajem drugemu najemniku.

## **3. NAVODILA ZA IZDELAVO PONUDNE**

### **3.1. Jezik**

Ponudnik mora ponudbo izdelati v slovenskem jeziku.

### **3.2. Veljavni predpisi**

Pri oddaji stvarnega premoženja, ki je predmet Javnega razpisa v najem, se bodo uporabljala določila: Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDSLS-1, Uradni list RS, št. 11/18, 79/18), Uredbe o stvarnem premoženju države in lokalnih samoupravnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18).

### **3.3. Ogled poslovnega prostora**

Za ogled prostora, ki je predmet oddaje, se lahko zainteresirani potencialni ponudniki dogovorijo po telefonu 041 415 122 Denis Tamaško. Ogled poslovnih prostorov bo po predhodnem dogovoru.

### **3.4. Ponudba, dopolnitve, spremembe**

Vsak ponudnik, ki želi sodelovati na Javnem razpisu, mora svojo ponudbo predložiti na obrazcih, ki so priloga in sestavni del Javnega razpisa, z vsemi dokazili in prilogami zahtevanimi po Javnem razpisu. Priloge, ki so sestavni del ponudbe, so navedene v Javnem razpisu.

Če najugodnejši ponudnik ne sklene pogodbe v roku 15 dni od prejema obvestila, da je sprejeta njegova ponudba, mu lahko Občina Hodoš podaljša rok za sklenitev najemne pogodbe, vendar ne za več kot 15 dni. Če najugodnejši ponudnik ne podpiše najemne pogodbe niti v podaljšanem roku, se ponudi sklenitev pogodbe v roku 15 dni naslednjemu najugodnejšemu ponudniku, v kolikor v tem času ne preteče rok vezanosti ponudnika na dano ponudbo.

Ponudbe morajo biti veljavne 90 dni od dneva javnega odpiranja ponudb. Ponudnik sme oddano ponudbo spremeniti in/ali dopolniti ali umakniti do poteka roka za oddajo ponudb. Občina Hodoš ne bo upoštevala nobenih sprememb in/ali dopolnitev ali umika prejetih ponudb izvedenih po poteku roka za oddajo ponudb.

Pravočasno prispele ponudbe bo občina Hodoš pregledala in ocenila v skladu z Javnim razpisom.

V primeru, če bi Občina Hodoš pri pregledu ponudb ugotovila, da ponudba ne vsebuje ponujene najemnine v skladu z Javnim razpisom, občina te ponudbe v nadaljevanju postopka ne bo upoštevala. V primeru, če bi občina pri pregledu ponudb ugotovila, da ponudba vsebuje ponujeno najemnino v skladu z Javnim razpisom, vendar pa je ponudba glede na Javni razpis, kljub temu nepopolna, bo občina pozvala ponudnika na dopolnitev ponudbe. Če pozvani ponudnik svoje ponudbe v določenem roku ne bi dopolnil, občina te ponudbe v nadaljevanju postopka ne bo upoštevala.

## **4. VSEBINA PONUDBE**

Da se bo ponudba štela za popolno in jo bo občina obravnavala, mora biti ponudba v vsebini oz. obliki in s prilogami, kot sledi:

- Dokumentacija in listine v skladu z Javnim razpisom (ponudba in zahtevana dokazila v skladu z Javnim razpisom).
- Ponudba (obrazec je priloga Javnega razpisa in mora biti izpolnjen, kot določa Javni razpis)
- Podatki o ponudniku:
  - ime in priimek oziroma firma,
  - naslov stalnega bivališča oziroma sedež ponudnika,
  - številka transakcijskega računa,
  - matična in davčna številka,
  - EMŠO, če gre za fizično osebo ter
  - kopijo osebne izkaznice kot dokazilo o državljanstvu.
- Ponujena mesečna višina najemnine, ki ne sme biti nižja od izhodiščne najemnine v tem javnem pozivu.
- Registracijo podjetja ali redni izpis iz sodnega registra za dejavnost (katere predmet je razpis), oziroma prigrasitveni list (za s.p.), ki ni starejša od 30 dni od roka odpiranja ponudb, iz katere izhaja, da je ponudnik registriran za opravljanje frizerske dejavnosti.
- Potrdilo, da proti ponudniku ni uveden postopek prisilne poravnave, stečajni ali likvidacijski postopek (podjetja predložijo potrdila pristojnega okrožnega sodišča, gospodarski oddelek, sodni register)- dokument ne sme biti starejši od 30 dni od roka za odpiranje ponudb.
- Potrdilo, da ima ponudnik poravnane davke, prispevke in druge obvezne dajatve, določene z zakonom, ki ga izda pristojni organ in ni starejše od 30 dni od roka za odpiranje ponudb.
- Pisna izjava ponudnika, da ponudba velja še 90 dni od dneva javnega odpiranja ponudb in izjava o sprejemanju pogojev iz razpisa.
- Soglasje glede najemne pogodbe (predlog najemne pogodbe mora biti na zadnji strani parafiran, s čimer ponudnik potrjuje, da soglaša s predlagano vsebino najemne pogodbe).

## 5. ODDAJA IN ODPIRANJE PONUDB

### 5.1. Oddaja ponudb

Ponudniki so dolžni predložiti ponudbe z razpisno dokumentacijo v zaprti ovojnici z oznako: »**NE ODPIRAJ – PONUDBA ZA NAJEM poslovnega prostora**«, na naslov Občina Hodoš, Hodoš 52, 9205 Hodoš, najpozneje **do četrтка, 16.10.2025 do 12.ure**.

Na ovojnici mora biti naveden naziv in naslov ponudnika.

Ponudbe, ki bi prispele po poteku roka za oddajo ponudb ne bodo upoštevane in bodo neodprte vrnjene pošiljatelju.

### 5.2. Odpiranje ponudb

Odpiranje ponudb bo javno in bo potekalo v **petek, 17.10.2025 ob 8.00 uri** v prostorih občine Hodoš, Hodoš 52. Prispele prijave bo obravnavala komisija imenovana s strani župana.

## 6. MERILA ZA IZBIRO NAJUGODNEJŠEGA PONUDNIKA

## **6.1. Merila za izbiro najugodnejšega ponudnika**

Merila za izbor najugodnejšega ponudnika so:

1. Višina ponujene najemnine:

- najemnina je višja od izhodiščne: za vsakih 10 EUR

Komisija bo vse ponudbe, ki bodo izpolnjevale razpisne pogoje, ocenila in razvrstila ob upoštevanju postavljenih meril za izbiro najugodnejšega ponudnika.

Za najugodnejšega ponudnika bo izbran ponudnik, ki bo izpolnil vse razpisne pogoje. V primeru, če bi dva ali več ponudnikov izpolnila vse pogoje, bo komisija z njima oz. z njimi izvedla neposredna pogajanja in bo po teh izvedenih neposrednih pogajanjih za najugodnejšega ponudnika izbrala tistega, ki bo ponudil končno najvišjo mesečno najemnino.

## **6.2. Izbira najugodnejšega ponudnika**

Občina Hodoš bo po izbiri izdala sklep o izboru najemnika. Ponudniki bodo s sklepom o izbiri obveščeni najkasneje v roku 15 dni po poteku roka za oddajo ponudbe.

Z izbranim ponudnikom bo sklenjena najemna pogodba takoj, ko bo potekel rok za pritožbe.

Če izbrani ponudnik ne sklene pogodbe v navedenem roku, bo občina sklenila pogodbo z naslednjim najugodnejšim ponudnikom. Najemna pogodba bo sklenjena za določen čas in sicer za čas 1 leto.

Župan Občine Hodoš

Denis TAMAŠKO, l.r.



V skladu z Javnim razpisom za oddajo poslovnega prostora (frizerski salon) na naslovu Hodoš 27, 9205 Hodoš v najem, z javnim zbiranjem ponudb, ki je bil objavljen dne 9.10.2025 na spletni strani Občine Hodoš [www.hodos.si](http://www.hodos.si) (v nadaljevanju: Javni razpis), dajemo občini Hodoš naslednjo

## PONUDBO ZA NAJEM POSLOVNEGA PROSTORA

### 1. PODATKI O PONUDNIKU

<b>Ime ponudnika</b>	
<b>Naslov ponudnika</b>	
<b>Poštna številka in pošta</b>	
<b>Matična številka</b>	
<b>ID za DDV oz. Davčna številka</b>	
<b>Št. transakcijskega računa</b>	
<b>Banka</b>	
<b>Telefon</b>	
<b>Mobilni telefon</b>	
<b>Naslov elektronske pošte</b>	
<b>Pooblaščen oseba za podpis najemne pogodbe v prilogi – zakoniti zastopniki ponudnika</b>	
<b>Funkcija osebe pooblaščen za podpis najemne pogodbe v prilogi</b>	
<b>Kontaktna oseba za razlago ponudbe (GSM oz telefon)</b>	

## **2. MESEČNA NAJEMNINA**

### **2.1. Mesečna najemnina**

Izjavljamo, da na dan podpisa (sklenitve) najemne pogodbe v prilogi (v nadaljevanju: najemna pogodba) in na dan začetka veljavnosti najemne pogodbe, za nepremičnino, ki je predmet Javnega razpisa (in najema po najemni pogodbi), ponujamo mesečno najemnino (kot jo opredeljuje Javni razpis) v višini:

\_\_\_\_\_ EUR, z besedo \_\_\_\_\_,  
ki se bo po začetku veljavnosti najemne pogodbe usklajevala v skladu z določili najemne pogodbe.

### **2.2. Veljavnost ponudbe**

Predmetna ponudba velja 90 dni po poteku roka za oddajo ponudbe v skladu z Javnim razpisom.

### **2.3. IZJAVLJAMO, DA:**

- Soglašamo in sprejemamo vse pogoje iz Javnega razpisa.
- Soglašamo z vsebino predloga najemne pogodbe in v potrditev tega prilagamo ponudbi predlog najemne pogodbe parafrican in žigosan na zadnji strani.

V/na \_\_\_\_\_, dne \_\_\_\_\_

Ime in priimek: \_\_\_\_\_

(žig)

Podpis: \_\_\_\_\_

OBČINA HODOŠ, Hodoš 52, 9205 Hodoš – Hodos, identifikacijska številka S173790141, matična številka 1357344000, ki jo zastopa Denis TAMAŠKO, župan (v nadaljevanju: najemodajalec)

in

FRIZERSKI SALON \_\_\_\_\_, s.p., Hodoš 27, 9205 Hodoš, identifikacijska številka SI \_\_\_\_\_, matična številka \_\_\_\_\_, ki ga zastopa \_\_\_\_\_ (v nadaljevanju: najemnik)

skleneta naslednjo

## **POGODBO O NAJEMU POSLOVNEGA PROSTORA**

### **UVODNO DOLOČILO**

#### **1. Člen**

Pogodbeni stranki uvodoma ugotavljata, da:

- je najemodajalec od 1. 9. 2018 dejanski in zemljiškoknjižni lastnik poslovnega prostora v stavbi na naslovu Hodoš 27, 9205 Hodoš, zgrajene na zemljišču parc. št. 2434/2,
- sklepata to pogodbo z namenom opredelitve medsebojnih pravic, obveznosti in odgovornosti pri najemu najemodajalčevih poslovnih prostorov.

### **OSREDNJI DEL**

#### **2. Člen**

S to najemno pogodbo najemodajalec odda, najemnik pa prevzame v posest in najem, po načelu »videno-oddano«, poslovni prostor (frizerski salon) v stavbi na naslovu Hodoš 27, za opravljanje svoje dejavnosti.

Poslovni prostor obsega 2 prostora v izmeri **23,30 m<sup>2</sup>**.

#### **3. Člen**

Najemnik sprejema v prejšnjem členu opredeljen poslovni prostor v najem in se s tem zaveže, da bo v času, za katerega se sklepa ta pogodba, z najetimi poslovnim prostorom ravnal kot dober gospodar in ga bo v skladu s predpisi uporabljal za namene, določene s to pogodbo.

Najemodajalec dovoljuje, da najemnik poslovni prostor uporablja izključno za opravljanje naslednje dejavnosti: **frizerska dejavnost**. Kakršnakoli drugačna raba, brez v naprej danega soglasja najemodajalca, ni dopustna in predstavlja hujšo kršitev pogodbenih obveznosti.

Najemnik mora imeti vsa ustrezna dovoljenja, soglasja in druge dokumente, ki so potrebni za izvajanje njegove poslovne dejavnosti v poslovnem prostoru, vključno z registracijo dejavnosti v sodnem registru.

Poleg poslovnega prostora v stavbi, ki je predmet najema po tej pogodbi, pridobi najemnik še pravico do uporabe dvorišča, ki je nujno potrebna za opravljanje njegove dejavnosti, vključno s

primernim dostopom do najetega poslovnega prostora.

#### 4. Člen

Najemna pogodba se sklene za določen čas — **1 (ENO) leto**. Najemno razmerje prične teči z 1. novembrom 2025 – 1. novembra 2026. V primeru, da se pogodba odpove pred iztekom enega leta se najemnina mora plačati do prvega novembra leta 2026.

Najemnik lahko zaprosi najemodajalca za podaljšanje najemne pogodbe najkasneje 3 (tri) mesece pred iztekom veljavnosti te pogodbe.

Če se najemodajalec odloči za podaljšanje najemne pogodbe, stranki skleneta aneks v pisni obliki in to najkasneje 1 (en) mesec pred iztekom časa, za katerega se sklepa ta pogodba.

#### 5. Člen

Pogodbeni stranki se sporazumeta, da znaša mesečna najemnina za najete prostore ob podpisu pogodbe **znaša 120,00 EUR** (z besedo: sto dvajset evrov). Najemnina je oproščena plačila DDV v skladu z 2. točko 44. člena Zakona o davku na dodano vrednost.

Višina najemnine, ki je določena ob podpisu te najemne pogodbe, se letno usklajuje z indeksom cen življenjskih potrebščin v Republiki Sloveniji. V primeru spremembe najemnine, to stranki potrdira s sklenitvijo aneksa v pisni obliki.

Najemodajalec bo račun za najemnino izdal do dvajsetega dne v posameznem mesecu za tekoči mesec. Najemnik je dolžan plačati najemnino v roku 8 (osem) dni od izdaje računa najemodajalca. Transakcijski račun na katerega mora plačevati najemnino, vključno s sklicem, je razviden iz izdanega računa.

Če najemnik zamudi s plačilom dogovorjene najemnine, je dolžan plačati najemodajalcu poleg glavnice tudi zakonske zamudne obresti od dneva zapadlosti računa za najemnino do njegovega plačila. Neplačevanje in zamuda s plačevanjem najemnine predstavlja hujšo kršitev te pogodbe.

Pogodbeni stranki se dogovorita, da bo najemnik začel plačevati najemnino in obratovalne stroške po tej pogodbi z **1. 11. 2025**.

#### 6. Člen

Najemnik se zaveže, da bo poleg najemnine plačeval tudi druge stroške, povezane z uporabo najetega poslovnega prostora in sicer naslednje obratovalne stroške:

- stroški ogrevanja,
- stroški amortizacije vodovoda se delijo med najemnikom in najemodajalcem v procentualnem deležu 78 % in 22%
- stroški amortizacije kanalizacije se deli med najemnikom in najemodajalcem v procentualnem deležu 78 % in 22 % ,
- stroški energije se obračunajo po posebnem podštevcu ,
- komunalni odvoz odpadkov, (posebej zabojnik)

Zgoraj navedene stroške plačuje najemnica, dokler ostali del stavbe ni koriščen s strani lastnika.

Obratovalne stroške je najemnik dolžan plačati na račun najemodajalca v roku 15 (petnajst) dni od izstavitve računa.

Pogodbeni stranki sta sporazumni, da je najemnik dolžan plačevati nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča in sicer glede na površino poslovnega prostora, ki ga ima v najemu.

Najemnika bremenijo stroški tekočega vzdrževanja najetega poslovnega prostora, tj. stroški manjših popravil, ki ne posegajo bistveno v substanco nepremičnine, kot so beljenje, pleskanje, manjša tekoča popravila na inštalacijah, ipd. Najemnik je dolžan na svoje stroške izvesti popravila, ki so posledica uporabe najetega prostora.

Stroški nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča, obratovalni stroški in stroški tekočega vzdrževanja se ne všttevajo v najemnino.

Najemnik mora na lastne stroške poskrbeti za čiščenje poslovnega prostora in zavarovanje premičnin, ki so v njem.

## **7. Člen**

Najemodajalec je dolžan predati prostor v najem v skladu s to pogodbo. Pogodbeni stranki sta primopredajo prostorov opravili ob prvi sklenitvi najemne pogodbe in sicer 1. 9. 2018. Ob končanju najemnega razmerja sta pogodbeni stranki dolžni napraviti prevzemni zapisnik s fotografijami.

Najemodajalec se je dolžan med trajanjem najemnega razmerja vzdržati kakršnikoli dejanj, ki bi onemogočala najemnika pri uresničevanju njegovih pravic iz te pogodbe.

## **8. Člen**

Najemodajalec je dolžan zagotoviti najemniku normalno rabo v najem vzetega prostora in vzdrževati substanco nepremičnine v takšnem stanju, da to omogoča normalno rabo.

Če najemodajalec sam ali na predlog najemnika ugotovi potrebo po dodatni investiciji v nepremičnino, jo izvede v času, ko je to za opravljanje dejavnosti najemnika najmanj moteče.

Najemnik je dolžan na svoje stroške skrbeti za popravila (investicije ali tekoče vzdrževanje) v najetih prostorih, ki bi bila potrebna zaradi malomarnosti ali neupoštevanja načel dobrega gospodarja ter škode, ki jo povzroči najemnik, njegovi zastopniki, zaposleni ali stranke ali drugi uporabniki poslovnega prostora, ne glede na to, ali gre za investicijsko ali tekoče vzdrževanje. V primeru, da najemnik ne bi sam izvršil vseh potrebnih popravil, jih lahko naroči najemodajalec na stroške najemnika.

## **9. Člen**

Najemodajalec ali od njega pooblaščen oseba ima pravico občasno — po predhodni najavi — pregledati v najem dan poslovni prostor. Če ugotovi pomanjkljivosti, ki predstavljajo kršitev pogodbenih določil, jih je dolžan najemnik po predhodnem pisnem pozivu nemudoma odpraviti.

## **10. Člen**

Najemnik nima pravice sklepati odplačnih podnajemnih razmerij ali neodplačnih razmerij, ki so podobna podnajemnim, za poslovni prostor, ki je predmet te pogodbe, brez predhodnega pisnega soglasja najemodajalca. Ravnanje v nasprotju s tem določilom predstavlja hujšo kršitev pogodbenih obveznosti.

## **11. Člen**

Najemodajalec bo poslovni prostor na svoje stroške zavaroval. Kakršnekoli druge rizike škodnih dogodkov, izvirajočih iz dejavnosti najemnika, je dolžan zavarovati najemnik na svoje stroške.

## **12. Člen**

Investicijsko vzdrževanje poslovnega prostora praviloma bremeni najemodajalca. Najemnik ne sme, brez predhodnega soglasja najemodajalca, izvajati nobenih večjih preureditvenih oziroma investicijskih del v najetem poslovnem prostoru.

Pred morebitno izdajo takšnega soglasja je najemnik dolžan najemodajalca v primernem roku seznaniti z obsegom, naravo in investicijsko dokumentacijo, ter predračunsko vrednostjo nameravane investicije.

Če najemodajalec privoli v investicijsko vzdrževanje, stroški za investicijska dela (spreminjanje poslovnega prostora, prezidava, adaptacija, drugi gradbeni posegi), ki nastanejo zaradi preurejanja poslovnega prostora po želji najemnika, bremenijo najemnika, razen če se stranki drugače dogovorita. V primeru drugačnega dogovora pri investiranju se razmerja med najemnikom in najemodajalcem uredijo s posebno pogodbo. Nespoštovanje tega določila pomeni hujšo kršitev te pogodbe.

Vsaka druga investicija opredeljena v prvem odstavku, brez izpolnjenih pogojev prvega, drugega in tretjega odstavka, je v nasprotju s pogodbo.

### **13. Člen**

Najemnik lahko postavi oglasno tablo na poslovnem prostoru le v primeru predhodnega pisnega soglasja najemodajalca.

Najemnik ima pravico uporabljati poslovni prostor za v tej pogodbi dogovorjeno dejavnost in ga po potrebi in predhodnem dogovoru z najemodajalcem, lahko na lastne stroške dodatno opremiti.

Najemodajalec v nobenem primeru ne odgovarja za uničenje, poškodbo, tatvino, izgubo, ipd. predmetov, ki so v poslovnem prostoru in niso njegova last. Odgovornost za primer iz prejšnjega stavka je izključno na strani najemnika.

Najemnik poslovnega prostora ne bo uporabljal za kakršnekoli nezakonite namene. Najemnik bo spoštoval in upošteval zakone, odloke, navodila državnih organov in institucij ter druge predpise in akte, ki se nanašajo na uporabo poslovnega prostora.

### **14. Člen**

Stranki se posebej dogovorita, da je najemnik dolžan:

- na svoje stroške odpraviti vse poškodbe in okvare, nastale po njegovi krivdi,
- takoj obvestiti najemodajalca o morebitni nastali škodi v poslovnem prostoru,
- poslovni prostor varovati pred poškodbami in škodljivimi vplivi, pred vlomi in drugimi podobnimi riziki ter takoj obvestiti najemodajalca o okoliščinah, ki bi lahko vplivale na stanje poslovnih prostorov,
- zavarovati svoje premoženje, ki se nahaja v poslovnem prostoru,
- po prenehanju najemnega razmerja poslovni prostor izročiti najemodajalcu v nepoškodovanem stanju, kot gaje ob prevzemu najel.

### **15. Člen**

Najemnik je med trajanjem najemnega razmerja v celoti sam odgovoren za škodo na poslovnem prostoru, ki nastane po njegovi krivdi kot posledica dogodkov ali ravnanj v poslovnem prostoru, prav tako pa tudi za škodo, ki bi jo utegnile v poslovnem prostoru utrpeti tretje osebe.

Če najemnik krši določila te pogodbe, je najemodajalcu odškodninsko odgovoren po splošnih pravilih odškodninske odgovornosti.

Če pride iz ~~kakršnihkoli~~ razlogov v času najema do uničenja ali poškodovanja poslovnega prostora po krivdi najemnika, za škodo odgovarja najemnik.

## 16. Člen

Pred potekom roka, določenega v tej pogodbi, lahko pogodbeno razmerje preneha na podlagi sporazuma obeh strank in v primerih navedenih v 17. členu te pogodbe.

Pogodbeni stranki se sporazumeta, da ima vsaka stranka možnost predčasne odpovedi pogodbe z trimesečnim (3) odpovednim rokom.

## 17. Člen

Če najemodajalec ugotovi, da najemnik ne spoštuje določil te najemne pogodbe, gaje dolžan pozvati na izpolnitev pogodbenih obveznosti.

Če najemnik kljub predhodnemu opominu in postavljenemu roku za odpravo kršitev, še vedno krši določila te najemne pogodbe oziroma jih ne spoštuje, lahko najemodajalec odstopi od pogodbe s prvim dnevom naslednjega meseca, še zlasti, če:

- dva zaporedna meseca ne plača najemnine in stroškov, ki so povezani z uporabo najetega prostora in jih je po tej pogodbi dolžan plačati,
- brez najemodajalčevega soglasja spreminja namembnost prostora ali izvaja druge, predhodno neodobrene posege,
- opravlja drugo dejavnost, kot je dogovorjena v tej pogodbi,
- brez najemodajalčevega soglasja prepusti uporabo celotnega ali le posameznega dela poslovnega prostora, ki je predmet najema, v najem tretji osebi,
- ne opravlja rednega vzdrževanja najetega poslovnega prostora, s čimer povzroči poslabšanje kvalitete le-tega,
- najemodajalec s strani pristojnih organov pregona dobi informacijo, da najemnik poslovni prostor uporablja za namene, ki pomenijo prekršek oziroma kaznivo dejanje,
- najemnik ne plača nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča,
- najemnik tudi po opominu najemodajalca, uporablja poslovne prostore v nasprotju s pogodbo ali jih uporablja brez potrebne skrbnosti, tako da se dela občutnejša škoda,
- najemodajalec iz vzroka, za katerega ni odgovoren, trajno ne more uporabljati prostorov, v katerih je opravljal svojo dejavnost in zato poslovni prostor, ki je predmet najema sam potrebuje,
- najemnik uporablja poslovni prostor na način, s katerim najemodajalca ovira ali moti pri uporabi njegovih poslovnih prostorov,
- najemnik trajno preneha opravljati dejavnost,
- najemnik ovira prenovu poslovnega prostora in stavbe, v kateri se nahaja poslovni prostor.

Prav tako lahko najemnik odstopi od pogodbe s prvim dnevom naslednjega meseca v primeru, če najemodajalec krši določila te pogodbe oziroma jih ne spoštuje, zlasti če s svojim ravnanjem najemniku onemogoča normalno rabo najetega prostora.

V primerih iz prejšnjih odstavkov je potrebno odstop sporočiti s priporočenim pismom.

### **18. Člen**

Najemnik se izrecno zaveže, da bo v primeru, če bo najemodajalec odstopil od pogodbe iz razlogov navedenih v tej pogodbi, izpraznil poslovne prostore ter jih proste oseb in stvari izročil najemodajalcu in sicer najkasneje s prvim dnevom naslednjega meseca po neuspešnem opominu.

## **KONČNE DOLOČBE**

### **19. Člen**

Predstavnika in skrbnika strank za izvajanje te pogodbe sta:

- za najemodajalca: Denis TAMAŠKO, tel.: 041 415 122
- za najemnika: \_\_\_\_\_, tel.: \_\_\_\_\_

### **20. Člen**

Izven dogovorjenega v tej pogodbi se za pravice in obveznosti strank uporablja pravo na področju najema poslovnih prostorov in na področju obligacijskih razmerij.

Morebitne spremembe in dopolnitve te pogodbe so veljavne le, če so sklenjene v pisni obliki.

### **21. Člen**

V kolikor pride do spremembe sedaj neizkoriščenih prostorov s strani lastnika in spremembe glede višine najemnine se podpiše aneks k tej pogodbi za medsebojno plačilo obveznosti.

### **22. Člen**

Morebitne spore, ki bi v zvezi s to pogodbo nastali in jih stranki ne bi rešili sporazumno, bosta reševali pred stvarno pristojnim sodiščem v Murski Soboti.

### **23. Člen**

Pogodba prične veljati z dnem, ko jo podpišeta obe pogodbeni stranki.

Pogodba je napisana v 2 (dveh) enakih izvodih, od katerih prejme vsaka pogodbena stranka po 1 (en) izvod.

Na Hodošu, dne

Najemodajalec:

Občina Hodoš

Denis TAMAŠKO, župan

, Najemnik:

Frizerski salon

\_\_\_\_\_



