

OBR-1

PONUDBA številka : _____
v postopku oddaje nepremičnine v najem

1. Predmet ponudbe :

Najem poslovnega prostora v stavbi št. 1838 na parc. št. 698/2, k.o. Murska Sobota, v skupni izmeri 162,00 m²

2. Ponudbena cena:

_____ **EUR brez DDV/mesec**

3. Ponudba velja (najmanj 30 dni od roka za oddajo ponudb): _____

4. Predviden čas trajanja najema: 60 mesecev

5. Podatki o ponudniku:

| |
|---|
| Ponudnik: |
| Naslov: |
| Zakoniti zastopnik: |
| Davčna številka: |
| Matična številka: |
| Transakcijski račun: |
| Številka telefona: |
| Številka telefaksa: |
| E-mail: |
| Kontaktna oseba: štev. mobilnega telefona: |
| Odgovorna oseba za podpis pogodbe: |

Datum: _____

Podpis ponudnika:

Žig:

OBR-2

Ponudnik :

**IZJAVA PONUDNIKA
v postopku oddaje nepremičnine v najem**

Izjavljamo, da:

- smo seznanjeni in v celoti sprejemamo pogoje, ki so navedeni v povabilu k oddaji ponudbe v okviru javnega zbiranja ponudb k oddaji nepremičnine v najem;
- smo vpisani sodni register oz. ustrezno registrirani za izvajanje poslovne dejavnosti;
- da smo finančno in poslovno sposobni;
- v zadnjih 6 mesecih nismo imeli blokiranih poslovnih računov;
- bomo v roku 8. dni od poziva najemodajalca dostavili ustrezna dokazila za dokazovanje zgoraj navedenih izjav.

Datum: _____

Podpis ponudnika:

Žig:

POGODBA O NAJEMU POSLOVNIH PROSTOROV

ki sta jo dogovorila in sklenila:

KOMUNALA, javno podjetje d.o.o., s sedežem Kopališka ulica 2, 9000 Murska Sobota, matična številka: 5067936, ID za DDV: SI61364576, ki ga zastopa direktor Štefan CIGAN, univ.dipl.ekon. (v nadaljevanju: najemodajalec)

in

_____ s sedežem _____,
_____, matična številka: _____, ID za DDV:
_____, ki ga zastopa direktor _____ (v
nadaljevanju: najemjemalec)

kakor sledi:

I. UVODNE UGOTOVITVE

1. člen

Pogodbeni stranki uvodoma ugotavljata, da:

- je najemodajalec na podlagi določil Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti/ZSPDLSL/ (Uradni list RS, št. 86/2010, 75/2012, 47/2013-ZDU-1G, 50/2014, 90/2014-ZDU-11, 14/2015-ZUUFJO in 76/2015) in Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti Uradni list RS, št. 34/2011, 42/2012, 24/2013, 10/2014 in 58/2016) izvedel postopek povabila k oddaji ponudbe v okviru javnega zbiranja ponudb za oddajo nepremičnin v najem, dne _____,
- je v postopku oddaje nepremičnin dne _____ bil izbran _____, s katerim se sklene najemna pogodba,
- je družba Komunala, javno podjetje d.o.o., do 1/2 zemljiškoknjižni lastnik nepremičnine (poslovnih prostorov), posameznega dela št. 2 v stavbi št. 1838 na parc. št. 698/2, k.o. Murska Sobota, v skupni izmeri 162,00 m², ki v naravi predstavlja poslovne prostore na naslovu Trg zmage 5, Murska Sobota, ki so primerni za opravljanje pisarniške dejavnosti,
- se poslovni prostori sestojijo iz posameznih prostorov v 1. nadstropju v skupni izmeri 162,00 m² in sicer:
 - pisarna, ID-5, v izmeri 23,30 m²,
 - pisarna, ID-6, v izmeri 28,70 m²,
 - pisarna, ID-7, v izmeri 25,60 m²,
 - pisarna, ID-8, v izmeri 24,10 m²,
 - pisarna, ID-9, v izmeri 15,90 m²,
 - pisarna, ID-10, v izmeri 20,90 m²,
 - čajna kuhinja, ID-12, v izmeri 5,70 m²,
 - sanitarni prostori, ID-13, v izmeri 2,60 m²,
 - hodnik, ID-14, v izmeri 4,80 m²,
 - balkon, ID-11, v izmeri 10,40 m²,

– sklepa to pogodbo zaradi podrobnejše ureditve medsebojnih razmerij.

II. PREDMET POGODBE

2. člen

Najemodajalec s to pogodbo o najemu poslovnih prostorov odda najemjemalcu v najem, najemjemalec pa prevzame v najem v 1. členu te pogodbe navedene prostore, primerne za opravljanje pisarniške dejavnosti, ter pripadajoče parkirne prostore, na parc. št. 698/1, k.o. Murska Sobota.

Z najemom poslovnega prostora ima najemodajalec pravico do souporabe skupnih prostorov, delov in naprav ter funkcionalnega zemljišča poslovne stavbe, v kateri se nahajajo najeti poslovni prostori.

Poslovni prostori, ki se dajejo v najem, so delno opremljeni in je seznam obstoječe opreme v poslovnih prostorih razviden iz primopredajnega zapisnika, ki je sestavni del te pogodbe (priloga št. 1).

3. člen

Najemjemalec bo poslovne prostore, navedene v 2. členu te pogodbe, uporabljal izključno za namen opravljanja pisarniške dejavnosti oziroma dejavnosti, za katere je registriran v skladu z veljavno zakonodajo.

4. člen

Najemjemalec je seznanjen s stanjem nepremičnine v naravi in jo najema v stanju, v kakršnem je na dan sklenitve te pogodbe.

Pogodbeni stranki bosta na dan predaje nepremičnine najemjemalcu sestavili primopredajni zapisnik, ki ga podpišeta predstavnika pogodbenih strank.

III. PLAČILO NAJEMNINE

5. člen

Pogodbeni stranki dogovorita, da mesečna najemnina za poslovne prostore navedene v 1. členu v povezavi z drugim in tretjim odstavkom 2. člena te pogodbe znaša _____ EUR/m².

Najemnina za prostore, navedene v prejšnjem odstavku, znaša ob podpisu pogodbe _____ EUR/mesec.

Cena najemnine, navedena v prejšnjih odstavkih ne vključuje davka na dodano vrednost (DDV) in ne vključuje individualnih ter skupnih obratovalnih stroškov povezanih s stavbo.

Najemnina iz te pogodbe se vsako leto v mesecu januarju uskladi z indeksom rasti cen življenjskih potrebščin, ki ga objavlja Statistični urad RS in sicer s sklenitvijo aneksa k tej pogodbi.

Najemodajalec je dolžan plačevati najemnino najemodajalcu na podlagi izstavljenega računa, najpozneje do 15. v mesecu za tekoči mesec. V primeru zamude plačila je najemodajalec dolžan plačati zakonite zamudne obresti.

6. člen

Najemodajalec mora poleg najemnine plačevati individualne obratovalne stroške, ki so stroški v zvezi z dobavami in storitvami, potrebnimi za zagotovitev pogojev za bivanje in poslovanje v posameznem delu - poslovnih prostorih in sicer:

- stroške ogrevanja,
- stroške porabljene električne energije,
- stroške telefona, internetne povezave, alarmnega sistema,
- stroške komunalnih storitev ter morebitne druge obratovalne stroške, katerih delitev je razvidna iz Priloge št. 2, ki je sestavni del te pogodbe,
- prispevek za nadomestilo in uporabo stavbnega zemljišča ter ostale prispevke, kateri ne obremenjujejo najemodajalca ter pripadajo najemodajalcu.

Najemodajalec mora plačevati tudi skupne obratovalne stroške, ki so stroški v zvezi z dobavami in storitvami, potrebnimi za zagotovitev bivanja in poslovanja v stavbi kot celoti in sicer:

- stroške čiščenja skupnih prostorov, razsvetljave, deratizacije in druge podobne storitve v zvezi z obratovanjem stavbe, katerih delitev je razvidna iz Priloge št. 2, ki je sestavni del te pogodbe.

IV. MEDSEBOJNE OBVEZNOSTI PRI UPORABI IN VZDRŽEVANJU POSLOVNIH PROSTOROV

7. člen

Najemodajalec mora:

- izročiti poslovne prostore kot predmet najema po tej pogodbi v stanju, ki najemodajalcu omogoča normalno uporabo poslovnih prostorov, skladno z veljavnimi normativi in standardi,
- vzdrževati poslovne prostore, ki zagotavljajo najemodajalcu normalno uporabo poslovnih prostorov ter skupnih delov ves čas trajanja najema,
- zavarovati poslovne prostore za različne zavarovalne vrste: požar, strojelom, vlom, steklo,...
- odgovarjati za pravne in stvarne napake na oddanih poslovnih prostorih.

Pravici najemodajalca sta:

- pobiranje najemnine za oddane poslovne prostore,
- odločanje o prenehanju najemnega razmerja v skladu z zakonom.

8. člen

Najemodajalec mora:

- uporabljati najete poslovne prostore v skladu s to pogodbo,
- poslovne prostore redno čistiti in jih vzdrževati ter jih zavarovati proti poškodbam tretjih oseb,
- poskrbeti za fizično varovanje najetih poslovnih prostorov (uporaba vgrajenega alarmnega sistema),
- najete poslovne prostore ustrezno vzdrževati ter sproti odpravljati vse napake in pomanjkljivosti, ki so rezultat tekoče in skrbne uporabe poslovnih prostorov,
- dopustiti vstop najemodajalcu oziroma njegovemu pooblaščenцу v poslovne prostore za preveritev pravilne uporabe poslovnih prostorov,
- poravnati stroške popravil v poslovnih prostorih, ki so posledica nepravilne oziroma malomarne uporabe poslovnih prostorov, v skladu z določili te pogodbe,
- obveščati najemodajalca o napakah v poslovnih prostorih, za odpravo katerih odgovarja najemodajalec v skladu z veljavnimi normativi in standardi,
- plačevati najemnino za najete poslovne prostore, ter stroške, ki se plačujejo poleg najemnine, v skladu s to pogodbo,
- dopustiti vstop v najete poslovne prostore, da se opravijo dela v zvezi s popravilom oziroma vzdrževanjem zgradbe.

Najemodajalec sme v poslovnih prostorih ter na vgrajeni opremi in napravah izvesti spremembe oziroma izboljšave le s soglasjem najemodajalca.

Spremembe, ki jih med najemom opravi najemodajalec in jih ni mogoče brez škode odstraniti, ob koncu najema postanejo last najemodajalca.

9. člen

Pravice najemodajalca so:

- uporabljati in izvajati posest nad poslovnimi prostori,
- opraviti popravila v poslovnih prostorih, če je popravilo neodložljivo, da se zavarujejo življenje ali zdravje uporabnikov, ali poslovni prostori in oprema v njih, pred večjo škodo ter zahtevati povračilo stroškov, ki so nastali zaradi teh popravil,
- zahtevati povrnitev škode, nastale zaradi opustitve obveznosti najemodajalca iz druge alineje 7. člena te pogodbe, tako da lahko zahteva povrnitev škode v enkratnem znesku ali z znižanjem najemnine.

10. člen

Najemodajalec se zavezuje, da bo poslovni prostor uporabljal v skladu s to pogodbo o najemu poslovnega prostora in ga vzdrževal kot dober gospodar ter najet poslovni prostor uporabljal le za opravljanje pisarniške dejavnosti.

Najemodajalec se zaveže, da ne bo oddal najetih poslovnih prostorov v najem tretji osebi, brez soglasja najemodajalca.

IV. TRAJANJE POGODBE

11. člen

Pogodbeni stranki skleneta pogodbeno razmerje za obdobje petih (5) let z možnostjo podaljšanja.

Kot začetek najemnega obdobja se šteje _____ 2017. Pred tem datumom najemodajalec omogoči najemnejalcu ustrezno ureditev poslovnih prostorov za opravljanje pisarniške dejavnosti.

Po poteku obdobja, za katerega je pogodba sklenjena, lahko pogodbeni stranki podaljšata najemno razmerje s sklenitvijo nove najemne pogodbe oziroma s sklenitvijo aneksa k tej pogodbi, ob upoštevanju veljavnih predpisov za oddajo v najem.

V primeru prodaje najetih poslovnih prostorov s strani najemodajalca ima najemnejalec predkupno pravico, zato se najemodajalec zavezuje, da bo o nameravani prodaji najetih poslovnih prostorov obvestil najemnejalca in mu poslovne prostore ponudil pod enakimi pogoji, ki jih je ponudil najugodnejši ponudnik v postopku prodaje.

12. člen

Pogodba o najemu poslovnih prostorov lahko kadarkoli preneha, če se pogodbeni stranki o tem pisno sporazumeta s 60 dnevni odpovedni rok.

Najemodajalec lahko odstopi od Pogodbe o najemu poslovnega prostora in zahteva izpraznitev poslovnih prostorov, če:

- najemnejalec kljub opominu uporablja poslovne prostore v nasprotju s to pogodbo ali ga uporablja brez potrebne skrbnosti tako, da se dela občutljiva škoda,
- je najemnejalec v zamudi s plačilom najemnine dva meseca od dneva, ko ga najemodajalec na to opomni oziroma ne plačuje stroškov, ki se plačujejo poleg najemnine,
- najemnejalec z načinom uporabe najetih poslovnih prostorov povzroči večjo škodo v prostorih,
- najemnejalec ne dopusti vstopa v najete prostore, kot to določa ta pogodba.

Najemnejalec lahko odpove to pogodbo, če:

- najemodajalec ne izpolnjuje obveznosti skladno s to pogodbo,
- če najemnejalec preneha s svojim poslovanjem.

V primeru odpovedi pogodbe o najemu poslovnega prostora, je najemnejalec dolžan izprazniti najete poslovne prostore (vseh stvari, ki so njegova last) v roku 30 dni ter jih predati najemodajalcu v stanju kakršnem jih je od najemodajalca prevzel.

13. člen

Najemnejalec mora po prenehanju veljavnosti te pogodbe izročiti najemodajalcu poslovne prostore v takem stanju, v kakršnem jih je prevzel, pri čemer se upoštevajo spremembe, nastale pri normalni uporabi in tiste, ki jih je najemnejalec opravil v soglasju z najemodajalcem.

Ob izročitvi poslovnih prostorov se sestavi primopredajni zapisnik, ki ga podpišeta predstavnik pogodbenih strank.

V. KONČNE DOLOČBE

14. člen

Sestavni del te pogodbe je Priloga št. 1 (primopredajni zapisnik) in Priloga št. 2, v kateri je določen način delitve individualnih in skupnih obratovalnih stroškov.

Ta pogodba o najemu poslovnih prostorov začne veljati, ko jo podpišeta obe pogodbeni stranki, najemno razmerje nastopi z dnem navedenim v drugem odstavku 11. člena te pogodbe.

15. člen

Vse morebitne spremembe in dopolnitve dogovorita pogodbeni stranki v pisni obliki s sklenitvijo aneksa k tej pogodbi.

16. člen

Morebitne spore iz te pogodbe bosta pogodbeni stranki reševali sporazumno, v nasprotnem primeru bo o sporu odločalo stvarno pristojno sodišče v Murski Soboti.

17. člen

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

Zap. št.:

Kraj _____, dne _____

Murska Sobota, dne _____

Najemjemalec:

Najemodajalec:
KOMUNALA,
javno podjetje d.o.o.

Direktor:

Direktor:
Štefan CIGAN, univ.dipl.ekon.

Priloga št. 1. k Pogodbi o najemu poslovnih prostorov, št.

PRIMOPREDAJNI ZAPISNIK ZA POSLOVNE PROSTORE

Na podlagi določil navedene Pogodbe o najemu poslovnih prostorov, podpisani najemjemalec _____

potrjuje, da je dne _____ v skladu z navedeno pogodbo v najem prevzel:

- poslovne prostore na parc. št. 698/2, k.o. Murska Sobota, na naslovu Trg zmage 5, Murska Sobota, skupne površine 162,00 m² v poslovni stavbi št. 1838

od najemodajalca

KOMUNALA, javno podjetje d.o.o., Kopališka ulica 2, 9000 Murska Sobota.

Stranki prevzema ugotavljata: prevzem **je uspešno opravljen** / prevzem **ni opravljen**

STANJE POSLOVNIH PROSTOROV (npr. sprejemljivo brez posebnosti, opažene napake oziroma poškodbe):

SEZNAM OPREME V POSLOVNIH PROSTORIH:

| | | |
|------------------|--|-------|
| Pisarna 1 | Zaprta omara s policami, | 2 kos |
| Prostor blagajne | Zaprta omara s policami, | 1 kos |
| Čajna kuhinja | Kuhinjska niša + pomivalno korito + kuhalna plošča | 1 kos |
| Ostalo | Klimatska naprava | 6 kos |
| | Toplozračni solarni kolektor | 3 kos |
| | Oprema v sanitarijah | 1 kpl |

Popis stanja števecv:

voda _____ elektrika _____ kalorimeter _____

Priloge:

Kraj: _____

Datum: _____

| | |
|----------------|---------------|
| Prevzel: _____ | Predal: _____ |
| Podpis: | Podpis: |

Delitev individualnih in skupnih obratovalnih stroškov v poslovni stavbi na naslovu Trg zmage 5, Murska Sobota:

| Individualni obratovalni stroški (poslovni prostori, oddani v najem) | Plačnik stroškov |
|--|--|
| poraba električne energije | najemjemalec |
| ogrevanje (strošek kurilnega olja) | delitev stroškov po solastniškem deležu med najemjemalec in Mestno občino Murska Sobota |
| čiščenje poslovnih prostorov | najemjemalec |
| varovanje (alarmni sistem) | najemjemalec |
| komunalne storitve (pitna in odpadna voda) | delitev stroškov po solastniškem deležu med najemjemalec, Mestno občino Murska Sobota in uporabniki večstanovanjske stavbe na naslovu Trg zmage 4, Murska Sobota |
| komunalne storitve (ravnanje z odpadki) | najemjemalec |
| dimnikarske storitve | delitev stroškov po enoti med najemjemalec in Mestno občino Murska Sobota |

| Skupni obratovalni stroški | Plačnik stroškov |
|--|---|
| poraba električne energije v skupnih prostorih, deratizacija, čiščenje skupnih prostorov | delitev stroškov po enoti med najemjemalec, Mestno občino Murska Sobota in Unicredit banko d.d., PE Murska Sobota |

Delitev individualnih in skupnih obratovalnih stroškov za poslovne prostore na naslovu Trg zmage 5, Murska Sobota med navedene uporabnike izvede družba Komunala, javno podjetje d.o.o., skrbnik stavbe Kerec Robi.