

**ZAVOD ZA ŠPORT JESENICE**  
Ledarska ulica 4  
SI - 4270 Jesenice

<b>RAZPISNA DOKUMENTACIJA</b>
-------------------------------

**JAVNO ZBIRANJE PONUDB ZA ODDAJO NEPREMIČNINE  
NA OBMOČJU OBČINE JESENICE  
V NAJEM -**

**HODNIK VZHODNE TRIBUNE ŠPORTNE DVORANE  
PODMEŽAKLA - 1 nadstropje**

ki leži na nepremičninah s parc. št. 717/5, k.o. Jesenice.

Jesenice, julij 2016

## VSEBINA RAZPISNE DOKUMENTACIJE

- I. POVABILO K ODDAJI PONUDBE
- II. OPIS NEPREMIČNINE
- III. NAVODILO PONUDNIKOM ZA IZDELAVO PONUDBE
- IV. MERILA
- V. VSEBINA PONUDBE

## I. POVABILO K ODDAJI PONUDBE

ZAVOD ZA ŠPORT JESENICE, Ledarska 4, Jesenice – upravljavec stvarnega premoženja, oddajav v najem Hodnik vzhodne tribune športne dvorane podmežakla - 1 nadstropje, ki leži na nepremičnini s parc. št. 717/5 k.o. Jesenice.

Najem obsega:

- hodnik 193,5 m<sup>2</sup>
- shramba 17,28 m<sup>2</sup>
- SKUPAJ: 210,78 m<sup>2</sup>

V primeru, da Zavod za šport Jesenice potrebuje omenjena prostora za izvajanje lastnega programa (organizacija športnih in zabavnih prireditev, ko se uporablja vzhodna tribuna za gledalce) je najemnik dolžan 1 uro pred dogodkom zagotoviti urejene pohodne poti.

Sanitarije niso vštete kot najemni prostor v izračun najemnine. Sanitarije se uporabljajo kot skupni prostor.

Najemnik je dolžan za uporabo najetih prostorov in sanitarij poravnati vse obratovalne stroške (komunalne stroške, elektriko, čiščenje, potrošni material ...).

V primeru okvar opreme in naprav v najetih prostorih je dolžan napake odpraviti na lastne stroške.

Izhodiščna mesečna najemnina za najem Hodnik vzhodne tribune športne dvorane podmežakla - 1 nadstropje, znaša 2€/m<sup>2</sup>/mesec.

Izhodiščna mesečna najemnina je določena v skladu z 18. členom Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur. list RS, št. 34/2011 in spr.).

Jesenice, 13.7.2016



**ZAVOD ZA ŠPORT JESENICE**  
**DIREKTOR**  
**Zoran Kramar**

## II. OPIS NEPREMIČNINE

Hodnik vzhodne tribune Športne dvorane Podmežakla - 1 nadstropje, ki leži na nepremičnini s parc. št. 717/5; 715, k.o. Jesenice.

Najem obsega:

- vadbeni prostor 193,5 m<sup>2</sup>
- shramba 17,25 m<sup>2</sup>
- SKUPAJ: 210,78 m<sup>2</sup>

V primeru, da Zavod za šport Jesenice potrebuje omenjena prostora za izvajanje lastnega programa (organizacija športnih in zabavnih prireditev, ko se uporablja vzhodna tribuna za gledalce) je najemnik dolžan 1 uro pred dogodkom zagotoviti urejene pohodne poti.

Sanitarije niso vštete kot najemni prostor v izračun najemnine. Sanitarije se uporabljajo kot skupni prostor.

Najemnik je dolžan za uporabo najetih prostorov in sanitarij poravnati vse obratovalne stroške (komunalne stroške, električno, čiščenje, potrošni material ...).

V primeru okvar opreme in naprav v najetih prostorih je dolžan napake odpraviti na lastne stroške.

## III. NAVODILO PONUDNIKOM ZA IZDELAVO PONUDBE IN RAZPISNI POGOJI

Oddaja Hodnik vzhodne tribune Športne dvorane Podmežakla - 1 nadstropje, ki leži na nepremičnini s parc. št. 717/5; 715, k.o. Jesenice,

1. z javnim zbiranjem ponudb v najem se izvede na podlagi 20., 22. in 29. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur. list RS, 86/2010 in spr.) ter 35. do 39. člena Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur. list RS, št. 34/2011 in spr.).
2. V postopku lahko sodelujejo pravne osebe in samostojni podjetniki, ki imajo registrirano dejavnost.
3. Ponudba mora biti izdelana v slovenskem jeziku.
4. Ponudba se bo štela za pravočasno in popolno oziroma veljavno v primeru, če bo ponudnik do preteka razpisnega roka, določenega z javnim pozivom za zbiranje ponudb, predložil pravilno zapečaten in opremljen ovitek, ki vsebuje vse zahtevane ponudbene elemente, pravilno izpolnjene, žigosane in podpisane s strani pooblaščenih oseb, in sicer :  
**A) Krovna izjava (Razpisni obrazec št. 1);**

- B) Podatki o ponudniku (**Razpisni obrazec št. 2**);
  - C) Ponudba (**Razpisni obrazec št. 3**);
  - D) Predlog ureditve prostorov (**Razpisni obrazec št. 4**);
  - E) Dokazila o izpolnjevanju razpisnih pogojev (lahko v kopiji):
    - d.1) potrdilo banke, pri kateri ima ponudnik odprt račun, in sicer, da ponudnik v zadnjih šestih mesecih pred oddajo ponudbe ni imel blokiranega transakcijskega računa (velja za pravne osebe in s.p.). V kolikor ima ponudnik odprtih več računov pri različnih bankah, mora predložiti potrdila vseh bank;
    - d.2) potrdilo pristojnega organa (FURS) o plačanih davkih in prispevkih, določenih z zakonom, staro največ 15 dni, šteto od dneva objave razpisa;
  - F) Dokazilo o vplačilu varščine – fotokopija naloga;
  - G) Pisna izjava, da ponudnik soglaša z razpisni pogoji;
  - H) Pisna izjava, da je ponudnik seznanjen s stanjem in lokacijo predmetne nepremičnine (**Razpisni obrazec št. 5**);
  - I) Parafiran vzorec Najemne pogodbe (**Razpisni obrazec št. 6**).
5. Ponudniki lahko dobijo vse informacije v zvezi z izdelavo ponudbe in pojasnila k razpisni dokumentaciji na **Zavodu za šport Jesenice, Ledarska ulica 4, Jesenice, direktorju Zoranu Kramarju, telefon 041 652 709.** .
  6. Ponudniki si lahko Hodnik vzhodne tribune Športne dvorane Podmežakla - 1 nadstropje, tudi ogledajo, če se o tem predhodno dogovorijo direktorjem Zavoda za šport Jesenice, Zoranu Kramarju, telefon 041 652 709. .
  7. Ponudniki naj predložijo svoje ponudbe v zaprti kuverti z oznako » NE ODPIRAJ – PONUDBA ZA NAJEM HODNIK VZHODNE TRIBUNE ŠPORTNE DVORANE PODMEŽAKLA - 1 NADSTROPJE«, v tajništvo Zavoda za šport Jesenice ali priporočeno po pošti na naslov: Zavod za šport Jesenice, Ledarska ulica 4, Jesenice. Na zaprti kuverti naj ponudniki navedejo tudi ime, točen naslov, telefonsko številko , ter e-mail pošiljatelja..
  8. Rok za oddajo ponudb je četrtek 28.7.2016 do 13.00 ure. Nepopolne ponudbe in ponudbe, ki bodo prispele po 28.7.2016 po 13.00 uri ne bodo upoštevane. Odpiranje bo javno dne, 29.7.2016 ob 10.00 v sejni sobi Športne dvorane Podmežakla, sejna soba 1. nadstropje. Zavod za šport Jesenice si pridržuje pravico, da v postopku javne ponudbe ne izbere nobene izmed prispelih ponudb, oziroma, da začeti postopek kadarkoli do sklenitve pravnega posla ustavi.
  9. O dokončni izbiri najugodnejšega ponudnika bodo ponudniki obveščeni v roku 8 dni od dneva odpiranja ponudb.
  10. Ponudniki, ki želijo sodelovati v javnem zbiranju ponudb, so dolžni najkasneje do vključno dne 28.7.2016 položiti varščino, kot garancijo za resnost ponudbe. Varščina znaša 1 (eno) izhodiščno mesečno najemnino. Varščino morajo ponudniki vplačati na podračun enotnega zakladniškega računa Zavoda za šport Jesenice, št. SI56 01241-603 072 6206, sklic na številko 100, odprtega pri Banki Slovenije, pod šifro: »varščina za vadbeni prostor. Vplačana varščina

bo izbranemu ponudniku vračunana v prvo mesečno najemnino, neizbranim ponudnikom pa bo vrnjena, brez obresti, v roku 8 dni od dneva odpiranja ponudb.

11. Ponudnik mora predložiti predlog ureditve vadbenega prostora. Vse stroške urejanja in opremljanja prostora krije najemnik prostorov.
12. Z izbranim najugodnejšim ponudnikom bo najemna pogodba sklenjena za določen čas od 1. avgusta 2016 do 31. julija 2017. Če ponudnik do 3.8.2016 ne sklene pogodbe, Zavod za šport Jesenice zadrži njegovo varščino.
13. Izločitveni faktorji, ki bodo upoštevani pri izločanju nepravočasnih in neveljavnih oz. nepopolnih ponudb:

**a) Pred odpiranjem ponudb :**

- če ponudba ni prispela ali ni bila naročniku vročena pravočasno,
- če ponudba ni bila pravilno opremljena.

*OPOMBA : Takšne ponudbe komisija izloči in o tem obvesti ponudnika.*

**b) Pri odpiranju in pri analizi ponudb :**

- če ponudnik v ponudbi ne predloži enega ali več zahtevanih sestavnih delov, določenih v 4. točki teh Navodil, ali razpisni obrazci, ki morajo biti sestavni del ponudbe, niso izpolnjeni, oziroma so nepravilno izpolnjeni (nepopolna ponudba),
- če ponudnik nima registrirane dejavnosti,
- če je ponudnik v postopku prisilne poravnave, stečaja ali likvidacije, ima blokiran transakcijski račun, oziroma je imel v zadnjih šestih mesecih pred oddajo ponudbe blokiran račun, nima poravnanih obveznosti iz naslova davkov in prispevkov na podlagi zakona,
- če ni bila plačana varščina,
- če ponujena višina najemnine v ponudbi ni določena in tudi ni določljiva, oziroma če je ponujena višina najemnine nižja od izhodiščne najemnine.

*OPOMBA: Takšne ponudbe komisija izloči in o tem obvesti ponudnika.*

*OPOMBA: Računske napake gredo v škodo ponudnika.*

14. Ponudbe morajo biti veljavne najmanj 60 dni od dneva odpiranja ponudb in jih ponudniki ne smejo spreminjati. V kolikor je veljavnost ponudbe krajša od 60 dni od dneva odpiranja ponudb, se takšna ponudba izloči iz postopka. Veljavnost ponudbe mora biti razvidna iz ponudbe.
15. Postopek javnega odpiranja ponudb in izbiro najugodnejšega ponudnika vodi Komisija za javno zbiranje ponudb, ki jo imenuje direktor Zavoda za šport Jesenice. Pristojna komisija lahko s soglasjem direktorja Zavoda za šport Jesenice, brez obrazložitve, postopek oddaje v najem ustavi vse do sklenitve najemne pogodbe. Zavod za šport kot upravljalec premoženja ni zavezan k sklenitvi pogodbe s ponudnikom, ki ponudi najugodnejšo ponudbo.

#### IV. MERILA ZA IZBOR NAJUGODNEJŠEGA PONUDNIKA

Izmed ponudnikov, ki bodo izpolnjevali vse razpisane formalne pogoje, se izbere ponudnik ob upoštevanju naslednjih meril:

1.	ponujena najemnina	80 točk
2.	načrt ureditve prostorov	20 točk
Skupaj		100 točk

Izbran bo ponudnik, ki bo dosegel največje skupno število točk. Največje možno skupno število točk je 100.



**ZAVOD ZA ŠPORT JESENICE**  
**DIREKTOR**  
**Zoran Kramar**

## V. VSEBINA PONUDBE

**Priloga A) : Krovna izjava**

**Priloga B) : Podatki o ponudniku**

**Priloga C) : Ponudba**

**Priloga D): Načrt ureditve prostorov**

**Priloga E) : Dokazila o izpolnjevanju razpisnih pogojev**

**Priloga F) : Dokazilo o vplačani varščini**

**Priloga G) : Izjava, da ponudnik soglaša z razpisnimi pogoji**

**Priloga H) : Izjava ponudnika, da je seznanjen s stanjem in lokacijo nepremičnine**

**Priloga I) : Vzorec najemne pogodbe**



**Razpisni obrazec št. 1**

**KROVNA IZJAVA PONUDNIKA**

**PONUĐNIK :**

---

---

**IZJAVA**

Izjavljamo, da vse kopije dokumentov, ki so priložene ponudbi, ustrezajo originalom.

**IZJAVA**

Izjavljamo, da vse navedbe, ki smo jih podali v ponudbi, ustrezajo dejanskemu stanju.

**Za naše izjave prevzemamo vso materialno in kazensko odgovornost.**

Datum :

Žig :

Podpis :

---

---

## Razpisni obrazec št. 2

## PODATKI O PONUDNIKU

Naziv ponudnika	
Sedež ponudnika	
Odgovorna oseba (podpisnik pogodbe)	
Kontaktna oseba	
Telefon	
Fax	
E-mail (elektronska pošta)	
Št. TRR ponudnika	
Matična številka ponudnika	
Davčna številka ponudnika	

OBRAZEC IZPOLNITE ČITLJIVO, Z VELIKIMI TISKANIMI ČRKAMI !

Datum :

---

Žig :

Podpis :

---

Razpisni obrazec št. 3

## PONUDBA

PONUDBNIK :

---

---

dajemo ponudbo za najem **Hodnik vzhodne tribune športne  
dvorane podmežakla - 1 nadstropje**

in sicer za najem ponujamo:

1. \_\_\_\_\_ EUR/mesec

Za najem **Hodnik vzhodne tribune športne dvorane podmežakla - 1 nadstropje**  
se sklene pogodba v pisni obliki. Vse stroške v zvezi s pogodbo nosi ponudnik.

Ponudba, ki smo jo predložili, je veljavna \_\_\_\_\_ dni od odpiranja ponudb  
oziroma do \_\_\_\_\_.

Druge navedbe ponudnika:

---

---

---

---

---

Datum :

Žig :

Podpis :

---

---

Razpisni obrazec št. 4

**NAČRT UREDITVE PROSTOROV**

(Opis in skica, slikovni material,...)

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

**DOKAZILA O IZPOLNJEVANJU RAZPISNIH POGOJEV**

Priložena so **dokazila, obrazci in izjave** :

- d.1) potrdilo banke, pri kateri ima ponudnik odprt račun, in sicer, da ponudnik v zadnjih šestih mesecih pred oddajo ponudbe ni imel blokirane transakcijskega računa (velja za pravne osebe in s.p.). V kolikor ima ponudnik odprtih več računov pri različnih bankah, mora predložiti potrdila vseh bank;
- d.2) potrdilo pristojnega organa (FURS) o plačanih davkih in prispevkih, določenih z zakonom, staro največ 15 dni, šteto od dneva objave razpisa.

---

---

## DOKAZILO O VPLAČANI VARŠČINI

POTRDILO O VPLAČANI VARŠČINI, ftk. plačilnega naloga

---

---

-----

Op: Plačana 1 (ena) izhodiščna mesečna najemnina bo izbranemu ponudniku vračunana v prvo mesečno najemnino, neizbranim ponudnikom pa bo vrnjena, brez obresti, v roku 8 dni od dneva odpiranja ponudb.

Datum :

\_\_\_\_\_

Žig :

Podpis :

\_\_\_\_\_

---

**IZJAVA, DA PONUDNIK SOGLAŠA Z RAZPISNIMI POGOJI**

Ob oddaji naše ponudbe št. ...., z dne .....

**izjavljamo,**

da smo seznanjeni z razpisnimi pogoji, ki so bili objavljeni v Razpisni dokumentaciji – Javno zbiranje ponudb za oddajo nepremičnine na območju občine Jesenice v najem

**Hodnik vzhodne tribune Športne dvorane Podmežakla - 1  
nadstropje**

---

, in da z njimi brez zadržkov v celoti soglašamo.

Ponudnik: .....  
(naziv)

.....  
(naslov)

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

Žig :

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

Razpisni obrazec št. 5

**IZJAVA PONUDNIKA**

**PONUĐNIK :**

---

---

**IZJAVLJAMO,**

da smo v celoti seznanjeni z obstoječim stanjem in lokacijo  
**Hodnik vzhodne tribune Športne dvorane Podmežakla - 1 nadstropje.**  
Predmetni prostor najemamo po načelu VIDENO – ODDANO. Seznanjeni smo z dejanskim in pravnim stanjem prostora in se odpovedujemo zahtevkom iz naslova stvarnih in pravnih napak.

Datum :

Žig :

Podpis :

---

---



## **OSNUTEK NAJEMNE POGODBE**

Najemna pogodba se sklepa v pisni obliki.

Stroške sklenitve pogodbe je dolžan nositi izbrani ponudnik oziroma najemnik.

Ponudnik mora osnutek pogodbe izpolniti z zahtevanimi podatki in vsak list pogodbe parafirati.

1. **ZAVOD ZA ŠPORT JESENICE**, Ledarska 4 (štiri), Jesenice, ki ga zastopa direktor Zoran Kramar, davčna številka \_\_\_\_\_, enolična identifikacijska številka: \_\_\_\_\_,

v nadaljevanju: najemodajalec,

in

2. \_\_\_\_\_, ki jo zastopa \_\_\_\_\_ davčna številka \_\_\_\_\_, enolična identifikacijska številka \_\_\_\_\_

v nadaljevanju: najemnik,

sta se dogovorila, sporazumela in sklenila naslednjo

**POGODBO O NAJEMU HODNIK VZHODNE TRIBUNE ŠPORTNE DVORANE  
PODMEŽAKLA - 1 NADSTROPJE**

**UVODNE UGOTOVITVE:**

1. Člen

Pogodbeni stranki uvodoma ugotavljata:

a. da je zemljiškoknjižni lastnik Občina Jesenice

- nepremične s parc. št. 717/5; k.o. Jesenice, na katerih stoji stavba, v kateri se nahaja poslovni prostor;

b. da je bil najemnik, na podlagi javnega razpisa za oddajo poslovnega prostora - Hodnik vzhodne tribune Športne dvorane Podmežakla - 1. nadstropje, v najem z javnim zbiranjem ponudb št. ZŠJ 2-2016, izbran kot najugodnejši ponudnik za najem predmetnega prostora.

2. člen

S to najemno pogodbo najemodajalec odda, najemnik pa prevzame v posest in najem, po načelu »videno-oddano«, poslovni prostor - **Hodnik vzhodne tribune Športne dvorane Podmežakla - 1 nadstropje**

(v nadaljevanju: prostor) za opravljanje športne dejavnosti, kakor sledi:

Predmet najema obsega:

- hodnik 193,5 m<sup>2</sup>
- shramba 17,28 m<sup>2</sup>
- **SKUPAJ:** 210,78 m<sup>2</sup>

V primeru, da Zavod za šport Jesenice potrebuje omenjena prostora za izvajanje lastnega programa (organizacija športnih in zabavnih prireditev, ko se uporablja

vzhodna tribuna za gledalce) je najemnik dolžan 1 uro pred dogodkom zagotoviti urejene pohodne poti in prostor.

Najemodajalec je dolžan po uporabi prostora za izvajanje lastnega programa, prostor očistiti za nadaljnjo uporabo.

Sanitarije niso vštete kot najemni prostor v izračun najemnine. Sanitarije se uporabljajo kot skupni prostor.

Najemnik je dolžan za uporabo najetih prostorov in sanitarij poravnati vse obratovalne stroške (komunalne stroške, elektriko, čiščenje, potrošni material ...).

V primeru okvar opreme in naprav v najetih prostorih je dolžan napake odpraviti na lastne stroške.

### 3. člen

Najemnik sprejema v drugem členu naveden prostor v najem in se zavezuje, da bo v času, za katerega se sklepa ta pogodba, z najetim poslovnim prostorom ravnal kot dober gospodar in ga bo v skladu s predpisi uporabljal samo v namene, določene s to pogodbo.

Pogodbeni stranki sta sporazumni, da bo najemnik uporabljal prostor, katerega najem je predmet te pogodbe, izključno za opravljanje športne dejavnosti, v skladu z uporabnim dovoljenjem in veljavnimi predpisi s področja opravljanja dejavnosti. Kakršnakoli drugačna raba, brez v naprej danega soglasja najemodajalca, ni dopustna in predstavlja hujšo kršitev pogodbenih obveznosti.

Najemnik se obvezuje pred pričetkom izvajanja dejavnosti v predmetnem prostoru, z Zavodom za šport Jesenice priglasil obratovalni čas. V kolikor najemnik najkasneje v roku 30 (trideset) dni od sklenitve te pogodbe ne bo priglasil obratovalnega časa, to predstavlja hujšo kršitev pogodbenih obveznosti.

### 4. člen

Najemna pogodba se sklepa za določen čas 1 (eno) leto, in sicer od 1. avgusta 2016 do 31. julija 2017 ter se v primeru rednega izpolnjevanja obveznosti iz te pogodbe avtomatsko podaljša za nadaljnje leto. Po izteku najema se pogodba podaljša v primeru pisnega predloga najemnika za podaljšanje najema, ki mora biti pisno podan najmanj dva meseca pred iztekom najema. V tem primeru pogodbeni stranki skleneta pisni aneks k tej pogodbi, s katerim podaljšata najemno pogodbo najmanj za nadaljnje leto.

### 5. člen

Mesečna najemnina za v najem dani poslovni prostor znaša ob podpisu pogodbe \_\_\_\_\_ EUR (\_\_\_\_\_ eurov).

Najemnik je dolžan plačati najemnino do 10. (desetega) v mesecu za pretekli mesec na podlagi izstavljenega računa najemodajalca.

Pogodbeni stranki se sporazumeta, da najemnik prične plačevati najemnino z dnem uveljavitve te pogodbe.

Za resnost ponudbe je najemnik v času javnega razpisa vplačal varščino v višini enomesečne izhodiščne najemnine. Vplačana varščina se najemniku v nominalnem znesku všteje v znesek prve mesečne najemnine.

V primeru zamude s plačilom najemnine, je najemnik dolžan plačati tudi zakonite zamudne obresti od vsakokratnega zapadlega in neplačanega obroka, od dneva zapadlosti do dne plačila. Neplačevanje najemnine predstavlja hujšo kršitev te pogodbe.

#### 6. člen

Obratovalni stroški (poraba elektrike, poraba vode, odvoz smeti, komunalne storitve, ogrevanje,...) niso všteti v najemnino.

Najemnika bremenijo stroški rednega vzdrževanja najetega prostora, tj. stroški manjših popravil, ki ne posegajo bistveno v samo substanco prostora, kot so beljenje, pleskanje, urejenost - razpokanost tlakov (manjša tekoča popravila na instalacijah ipd.).

Stroški rednega vzdrževanja se ne všttevajo v najemnino.

Pogodbeni stranki se sporazumeta, da najemnik stroške rednega vzdrževanja prav tako nosi od dneva uveljavitve te pogodbe.

#### 7. člen

Pogodbeni stranki bosta ob izročitvi prostora v najem zapisniško ugotovili stanje prostora. Najemnik se zavezuje, da bo v najem sprejeti prostor po poteku pogodbenega razmerja izročil najemodajalcu nazaj v posest v stanju, v kakršnem ga je prevzel, z upoštevanjem obrabe ob normalni uporabi.

Najemnik odgovarja za morebitno poslabšanje stanja in kvalitete prostora oziroma za škodo, povzročeno na njem z njegove strani ali s strani njegovih gostov. V tem primeru je dolžan na svoje stroške izvesti vsakršno investicijsko oziroma redno vzdrževalno delo, da se škoda sanira ter vzpostavi stanje, v kakršnem je najemnik prevzel prostor. V nasprotnem primeru bo to storil najemodajalec na stroške najemnika. Nespoštovanje tega določila se šteje za hujšo kršitev pogodbenih obveznosti.

Vsa oprema in v najetem prostoru mora zadostiti protipožarnim normativom.

#### 8. člen

Investicijsko vzdrževanje prostora bremeni lastnika nepremične. Najemnik ne sme izvajati nobenih večjih ureditvenih oz. investicijskih del v najetem prostoru, brez predhodnega pisnega soglasja lastnika.

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

V primeru takšnih investicij se razmerja med najemnikom in najemodajalcem uredijo s posebno pogodbo v pisni obliki. Nespoštovanje tega določila pomeni hujšo kršitev te pogodbe.

Vsaka dodatna investicija, opredeljena po tem členu, brez izpolnjenih pogojev iz prvega odstavka tega člena, je v nasprotju s pogodbo in ne more predstavljati temelja za povračilno obveznost najemodajalca do najemnika.

#### 9. člen

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

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

#### 10. člen

Najemodajalec ima pravico občasno, po predhodni najavi, pregledati v najem dani prostor. Če ugotovi pomanjkljivosti, ki predstavljajo kršitve pogodbenih določil, jih je dolžan najemnik po predhodnem pisnem pozivu nemudoma odpraviti.

#### 11. člen

Najemnik nima pravice sklepati odplačnih ali neodplačnih pod najemnih razmerij brez posebnega, vnaprejšnjega soglasja najemodajalca. Ravnanje v nasprotju s tem določilom se šteje za hujšo kršitev pogodbenih obveznosti.

Trženje in oddajanje posameznih časovnih terminov za (so)uporabo poslovnega prostora tretjim osebam ne predstavlja sklepanja pod najemnega razmerja v smislu predhodnega stavka.

#### 12. člen

Najemnik se zaveže, da bo skrbel za primeren zglede okolice najetega prostora v skladu z njegovo rabo in namenom.

#### 13. člen

Pred potekom roka pogodbeno razmerje lahko preneha na podlagi sporazuma obeh pogodbenih strank, v primeru hujših kršitev te pogodbe in v primerih, kot jih določa Zakon o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih.

#### 14. člen

Če najemodajalec ugotovi, da najemnik ne spoštuje določil te najemne pogodbe, ga je dolžan predhodno pisno pozvati na izpolnitev pogodbenih obveznosti.

Če najemnik, kljub predhodnemu opominu in postavljenem 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 v primeru, če:

- najemnik v roku, določenem v tretjem odstavku tretjega člena, ne priglasí obratovalnega časa,

- 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 poslovnega prostora ali izvaja druge, predhodno neodobrene posege,
- opravlja drugo dejavnost, kot je določena s to pogodbo,
- v nasprotju z 11. členom brez najemodajalčevega soglasja odda v podnajem ali uporabo tretji osebi,
- ne opravlja rednega vzdrževanja najetega prostora, s čimer povzroči poslabšanje kvalitete le-tega,
- najemodajalec s strani pristojnih organov pregona pridobi informacijo, da najemnik uporablja prostor za namene, ki pomenijo prekršek oz. kaznivo dejanje,
- najemnik ne plača nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča, določenega v petem odstavku osmega člena te pogodbe,

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

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

#### 15. člen

Najemnik se izrecno obvezuje, da bo v primeru, če bo najemodajalec odstopil od pogodbe iz razlogov, navedenih v tej pogodbi ali bo odpovedal to pogodbo, izpraznil predmetni prostor, ter ga prostega oseb in stvari izročil v posest najemodajalcu. V primeru odstopa najkasneje s prvim dnevom naslednjega meseca, po neuspešnem opominu oziroma v primeru odpovedi, pa najkasneje z zadnjim dnevom odpovednega roka.

Prav tako se najemnik obvezuje v primeru prenehanja tega pogodbenega razmerja, bodisi sporazumno, zaradi odstopa ali odpovedi, najemodajalcu poravnati vse, do prenehanja pogodbenega razmerja, še neporavnane obveznosti iz naslova najemnine, ter drugih stroškov.

#### 16. člen

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

#### 17. člen

Z dnem, z podpisom pogodbe, to je 1.8.2016, najemnik lahko začne z obratovanjem v prostoru.

#### 18. člen

Določbe te pogodbe se lahko spremenijo na podlagi soglasja obeh pogodbenih strank, ki skleneta ustrezen aneks k tej pogodbi.

#### 19. člen

Vse morebitne medsebojne spore, ki bi utegnili nastati iz tega pogodbenega razmerja, in o katerih se stranki ne bosta mogli dogovoriti sporazumno, bo reševalo pristojno sodišče.

**NAJEMODAJALEC:**  
ZAVOD ZA ŠPORT  
DIREKTOR  
Zoran Kramar

**NAJEMNIK:**

---

---