

MESTNE NEPREMIČNINE d.o.o., Grajska ulica 7, 2000 Maribor, matična št.: 8579156000,
ID za DDV: SI53087682, ki jih zastopa direktor Ranko ŠMIGOC
(v nadaljnjem besedilu: najemodajalec)

in

_____, Ulica 1, 2000 Maribor, matična št.: _____,
ID za DDV.: SI _____, ki ga zastopa _____,
(v nadaljnjem besedilu: najemnik)

skleneta naslednjo

NAJEMNO POGODBO

I. PREDMET NAJEMA

1. člen

Pogodbeni stranki sta sporazumni, da najemodajalec odda, najemnik pa vzame v najem za dogovorjeno mesečno najemnino naslednje nepremičnine: parcela št. 471/4 k.o. 638 Krčevina (ID 6145303), parcela št. 513/10 k.o. 638 Krčevina (ID 6026313), parcela št. 470/8 k.o. 638 Krčevina (ID 3475542), parcela št. 470/10 k.o. 638 Krčevina (ID 598817), del parcele št. 470/11 (brez teras, separejev in zunanjega šanka), k.o. 638 Krčevina (ID 6026248), ki v naravi predstavljajo objekt gostilne »Pri treh ribnikih« na naslovu Ribniška ulica 9, 2000 Maribor s pripadajočimi gostiščem, skladiščem ter vsemi pripadajočimi zemljišči.

Nepremičnine, ki so predmet te najemne pogodbe, se v najem oddajajo v stanju, v kakršnem so in z vso obstoječo opremo.

<u>GOSTILNA PRI TREH RIBNIKIH - opis gostinskih prostorov in kuhinje</u>		
<u>KLET</u>	Skupna površina	
Vinska klet (z odprtim kuriščem in šankom)	73,40	m ²
<u>PRITLIČJE</u>		
Prostor z šankom	21,00	m ²
Soba s krušno pečjo	28,00	m ²
Mala klubska soba	14,90	m ²
Kuhinja	39,16	m ²
Velika centralna jedilnica (levo od vhoda)	67,25	m ²
<u>MANSARDA</u>		
Pisarna + ostali pomožni prostori	100,00	m ²
<u>POMOŽNI PROSTORI</u>		

Hodniki, sanitarije, skladišče, stopnišče	90,00	m ²
<u>VRT PRED VHODOM</u>		
Vrt	70,00	m ²
<u>TERASA S POGLEDOM NA JEZERO</u>		
Terasa	70,00	m ²
<u>ZUNANJI OBJEKT, KI ZAJEMA SKLADIŠČE, PRIPRAVLJALNICO HRANE IN HLADILNICO</u>		

2. člen

Pogodbeni stranki soglašata, da bo najemnik nepremičnine, ki so predmet najema, uporabljal za izvajanje gostinske dejavnosti s ponudbo lokalne hrane, slovenskih jedi in regionalnih vin iz vinorodnega okoliša Štajerska Slovenija.

Ponudba hrane mora zajemati 50% tipičnih slovenskih jedi z lokalnimi sestavinami in preskrbovalno verigo lokalnih dobaviteljev ter 90%, regionalnih vin od tega 30% iz Mariborskega vinorodnega okoliša, 30% iz širšega štajerskega okoliša, 30% iz Pomurja in 10% tujih vin.

Pogodbeni stranki soglašata, da bo najemnik na lokaciji sodelovali z Regionalno razvojno agencijo Podravje in Zavodom za turizem Maribor pri promocijah mesta Maribor in njegove okolice, da bo izvajal gostinsko dejavnost najmanj 6 dni v tednu (od torka do nedelje, v ponedeljek zaprto) ter da je registriran za opravljanje gostinske dejavnosti.

II. PRIČETEK IN ČAS NAJEMA

3. člen

Najemno razmerje po tej pogodbi je sklenjeno za določen čas 10 (deset) let.

Najemno razmerje prične teči z dnem _____.

III. NAJEMNINA IN OSTALI STROŠKI

4. člen

Najemnik za najem nepremičnin plačuje najemnino v višini določenega deleža od čistih prihodkov od prodaje na letni ravni, ki jih najemnik realizira na lokaciji, ki je predmet najema, s tem, da plačuje najemnik fiksni znesek mesečne najemnine v višini 2.500 EUR brez DDV (oz. v višini ponujene fiksne najemnine, ki ne sme biti nižja od minimalne predpisane) ne glede na letni promet in predstavlja akontacijo letne najemnine, ki se plačuje vsak mesec sproti.

	1. leto najema	2. leto najema	3.-10. leto najema
Najemnina v višini določenega deleža od čistih prihodkov od prodaje na letni ravni	5,50 %	6,50 %	7,00 %

Po 28. 2. vsakega leta najemodajalec na podlagi čistih prihodkov od prodaje za preteklo leto opravi izračunan in obračunan še preostalega dela najemnine do določenega deleža od čistih prihodkov od prodaje na letni ravni, ki jih najemnik realizira na lokaciji, ki je predmet najema.

Obračun preostalega dela najemnine se opravi na način, da se od izračunane najemnine odšteje že plačana akontacija letne najemnine. Ne glede na višino določenega deleža od čistih prihodkov od prodaje na letni ravni, je maksimalna višina mesečne najemnine 7.700 EUR oziroma letne najemnine 92.400 EUR, ki je izračunana na mesečni čisti prihodek od prodaje 110.000 EUR oziroma letni čisti prihodek od prodaje 1.320.000 EUR.

Najemnik se zavezuje podatke o čistih prihodkih od prodaje na letni ravni, ki jih najemnik realizira na lokaciji, ki je predmet najema, posredovati najemodajalcu vsako leto do 28. 2. za preteklo leto skupaj z vsemi relevantnimi listinami. Na podlagi navedenih podatkov najemodajalec izračuna najemniku preostali del najemnine. Najemnik je dolžan prikazati podatke posebej za predmetno lokacijo.

DDV se obračuna skladno z določbo 45. člena ZDDV-1.

Višina fiksnega zneska mesečne najemnine se revalorizira vsako leto. Revalorizacija se opravi na podlagi indeksa cen življenjskih potrebščin v predhodnem letu, kot je izračunan s strani državnega organa, pristojnega za statistiko. Najemnik bo o revalorizaciji obveščen hkrati z računom meseca januarja.

Pred podpisom najemne pogodbe je najemnik plačal najemodajalcu tri fiksne zneske mesečnih najemnin v višini 7.500 EUR brez DDV (predplačilo najemnine) in predložil tri podpisane blanco menice z meničnimi izjavami v višini zneska fiksne mesečne najemnine za obdobje trajanja najema.

Najemnino mora najemnik plačevati najemodajalcu za tekoči mesec do zadnjega v mesecu, na transakcijski račun SI56 0292 2026 3267 598 pri NLB.

Najemodajalec bo najemniku izstavil račun za plačilo najemnine.

Najemnik je dolžan v primeru zamude plačila najemnine plačati najemodajalcu zakonske zamudne obresti od dneva zapadlosti do plačila.

Ob bodočih spremembah najemnine se najemna pogodba ne spremeni. Najemnik je dolžan plačevati spremenjeno najemnino, izračunano na podlagi vsakokratnih veljavnih predpisov po posebnem obvestilu najemodajalca, ki postane sestavni del te pogodbe.

5. člen

Poleg najemnine je najemnik dolžan plačevati tudi vse stroške, ki izhajajo iz uporabe nepremičnin (obratovalni stroški), stroške sprotnih popravil in rednega vzdrževanja ter morebitne ostale stroške v zvezi z uporabo nepremičnin.

Najemnik plačuje stroške neposredno dobaviteljem oziroma izvajalcem, katere je dolžan v najkrajšem možnem roku obvestiti o sklenitvi najemne pogodbe in z njimi skleniti ustrezne pogodbe, če pa to ni urejeno, jih plačuje najemodajalcu.

Najemnik je dolžan v primeru zamude plačila stroškov plačati zakonske zamudne obresti od dneva zapadlosti do plačila.

Najemnik je dolžan plačevati nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča oziroma drug nepremičninski davek, ki bi nadomestil NUSZ.

Najemnik je dolžan konec vsakega meseca za pretekli mesec najemodajalcu posredovati vse prejete fakture za v tem členu navedene stroške in potrdila o njihovem plačilu ob zapadlosti.

IV. USPOSOBITEV IN UPORABA NEPREMIČNIN

6. člen

Najemnik je seznanjen s stanjem nepremičnin in jih vzame v najem po načelu »videno-najeto«, tako da jih vzame v najem v stanju, v kakršnem se nepremičnine nahajajo, pri čemer je odgovornost za stvarne napake izključena.

Ob prevzemu nepremičnin se sestavi zapisnik o ugotovitvi stanja nepremičnin, ki je sestavni del te pogodbe.

Najemnik je dolžan v roku 2 (dveh) mesecev od dneva pričetka najemnega razmerja opraviti vsa potrebna dela za usposobitev nepremičnin za uporabo oziroma opravljanje dejavnosti ter pričiti z njihovo uporabo. V kolikor po poteku roka za usposobitev nepremičnin le-teh ne začne uporabljati, najemna pogodba preneha, razen v kolikor se pogodbeni stranki ne dogovorita drugače.

V času najema je najemnik dolžan uporabljati in vzdrževati najete nepremičnine v skladu z zakonskimi določili in za njih skrbeti kot dober gospodar.

Vsa sprotna oziroma redna popravila in tekoče vzdrževanje v času trajanja najemnega razmerja krije najemnik.

Najemnik odgovarja za škodo, ki bi nastala zaradi požara, izlitja vode, potresa ali druge naravne nesreče oziroma naključnega uničenja ali poškodovanja stvari, zaradi česar se najemnik zaveže za primer nastale škode na nepremičninah skleniti zavarovanje rizika uničenja in poškodovanja stvari, v katerem bo kot zavarovanec in upravičenec do izplačila zavarovalnine naveden najemodajalec. Najemnik mora imeti sklenjeno zavarovanje splošne odgovornosti iz dejavnosti. Kopijo zavarovalne police mora najemnik posredovati najemodajalcu najkasneje do pričetka najemnega razmerja. Najemodajalec lahko kadarkoli zahteva predložitev kopije zavarovalne police.

Pred podpisom najemne pogodbe je najemnik plačal najemodajalcu varščino določeno v treh fiksnih zneskih minimalnih mesečnih najemnin v višini 7.500 EUR za morebitno povzročeno škodo, neplačane stroške in druge neplačane obveznosti. Varščina se v primeru prenehanja najemnega razmerja v roku 8 (osem) dni po opravljeni primopredaji brezobrestno vrne najemniku, razen v primeru povzročene škode, neplačanih stroškov in drugih neplačanih obveznosti, ko varščino do višine povzročene škode, neplačanih stroškov in drugih neplačanih obveznosti zadrži in poračuna najemodajalec.

7. člen

Najemnik se izrecno obvezuje, da v nepremičninah brez predhodnega pisnega soglasja najemodajalca ne bo izvršil nobenih del za njihovo obnovitev in preureditev. Po predhodnem pisnem soglasju najemodajalca lahko najemnik izvede manjša vzdrževalna dela brez poseganja v zunanost objekta z možnostjo razširitve gostinskega vrta na južni strani objekta.

Najemnik sme opraviti le tista dela, za katera si predhodno pridobi pisno soglasje najemodajalca in ni upravičen do povrnitve kakršnihkoli stroškov vlaganj, ter z vlaganji ne pridobi lastninske ali druge stvarne pravice na nepremičninah.

Morebitna potrebna dela za usposobitev, obnovitev ali preureditev nepremičnin za uporabo oziroma opravljanje dejavnosti, je najemnik dolžan opraviti na lastne stroške.

Najemnik na lastne stroške pridobi vso potrebno dokumentacijo, ustrezna soglasja in dovoljenja pri pristojnih upravnih organih, ki se nanašajo na dela potrebna za usposobitev, obnovitev ali preureditev nepremičnin, za katera je bilo dano pisno soglasje.

Po prenehanju najema sme najemnik svoje stvari odnesti. Kar je vgrajeno z njegove strani lahko, če je to mogoče, odstrani, vendar brez škode za nepremičnine in ni upravičen zahtevati nobenih povračil.

8. člen

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

9. člen

Najemnik je dolžan popraviti oziroma povrniti vso škodo, ki jo na nepremičninah povzroči sam, druge osebe v zvezi z njegovim dovoljenim poslovanjem ali katerakoli od njegovih strank.

10. člen

Najemnik nepremičnin ne sme niti delno, niti v celoti oddati v podnajem brez pisnega soglasja najemodajalca.

V. PRENEHANJE NAJEMA

11. člen

Najemno razmerje po tej pogodbi lahko preneha:

- z odpovedjo najemne pogodbe zaradi krivdnih razlogov najemnika in
- sporazumno.

V primeru odpovedi iz prve alineje prejšnjega odstavka začne odpovedni rok teči z dnevom vročitve pisne odpovedi. Odpoved se posreduje po pošti s priporočeno pošiljko ali po pravni ali fizični osebi, ki vročanje opravlja kot registrirano dejavnost, tako da je razviden datum vročitve pisne odpovedi.

12. člen

Najemodajalec lahko odpove najemno pogodbo zaradi krivdnih razlogov najemnika vsak čas, ne glede na pogodbene in zakonske določbe o trajanju uporabe in zahteva izpraznitev nepremičnin:

- če najemnik tudi po opominu najemodajalca uporablja nepremičnine v nasprotju s pogodbo ali jih uporablja brez potrebne skrbnosti, tako da se dela občutnejša škoda;
- če je najemnik v zamudi s plačilom najemnine 15 dni od dneva zapadlosti;
- če je najemnik tudi po opominu dobaviteljev oziroma izvajalcev ali najemodajalca v zamudi s plačilom stroškov, ki jih je dolžan plačevati neposredno dobaviteljem oziroma izvajalcem in kateri zajemajo stroške, ki izhajajo iz uporabe nepremičnin (obratovni stroški), stroške sprotnih popravil in rednega vzdrževanja ter morebitne ostale stroške v zvezi z uporabo nepremičnin;
- če najemnik vsako leto do 28. 2. za preteklo leto najemodajalcu ne posreduje podatkov o čistih prihodkih od prodaje na letni ravni, ki jih najemnik realizira na lokaciji, ki je predmet najema, skupaj z vsemi relevantnimi listinami na način, da so podatki prikazani posebej za predmetno lokacijo;
- če najemnik ne začne uporabljati nepremičnin v roku določenem s to pogodbo oziroma brez upravičenega razloga preneha uporabljati nepremičnine oziroma jih uporablja le občasno;
- če najemnik odda nepremičnine v podnajem brez privolitve najemodajalca;
- če najemnik preneha opravljati dejavnost ali če namesto dejavnosti, določeni v pogodbi, brez soglasja najemodajalca opravlja drugo dejavnost oziroma uporablja nepremičnine v drug namen, kot je določeno s pogodbo;
- če je najemnik izbrisan iz registra (kot npr.: sodni register, Poslovni register Slovenije, ipd.);
- če so proti najemniku pričeti postopki zaradi insolventnosti iz 5. člena Zakona o finančnem poslovanju, postopkih zaradi insolventnosti in prisilnem prenehanju (ZFPPIPP): 1. prisilne

poravnave, 2. poenostavljene prisilne poravnave in 3. stečaja ter postopki prisilnega prenehanja iz 6. člena ZFPPIPP: 1. izbris iz sodnega registra brez likvidacije in 2. prisilna likvidacija;

- če najemnik ne vzdržuje nepremičnin s skrbnostjo dobrega gospodarja;
- če najemnik najemodajalcu v roku osem dni od datuma spremembe ne sporoči statusnih sprememb, spremembe naslova sedeža družbe in firme;
- če najemnik ne zagotavlja zahtev najemodajalca za ponudbe hrane in pijače.

V primeru odpovedi te pogodbe s strani najemodajalca iz razlogov prvega odstavka tega člena se najemnik obvezuje najemodajalcu plačati vse stroške in škodo, ki jo je imel najemodajalec zaradi najemnikovega ravnanja v nasprotju s to pogodbo in tudi plačati vse stroške, ki bi nastali najemodajalcu v primeru, da najemnik nepremičnin ne preda proste stvari in oseb v roku 8 (osem) dni po prejemu pisne odpovedi te pogodbe iz razlogov navedenih v tem členu.

13. člen

Po prenehanju najemnega razmerja mora najemnik predmetne nepremičnine izprazniti oseb in stvari ter jih izročiti najemodajalcu v 8 (osmih) dneh od prenehanja najemnega razmerja, o čemer se sestavi zapisnik, ki ga podpišeta obe pogodbeni stranki.

Najemnik je dolžan po prenehanju najemnega razmerja nepremičnine vrniti najemodajalcu brez poslabšanj in poškodb, razen posledic običajne rabe ter z vsemi opravljenimi izboljšavami, za katere najemnik ne more zahtevati povračila.

Najemnik je dolžan najemodajalcu ob primopredaji predložiti potrdila dobaviteljev oziroma izvajalcev o plačilu vseh obratovalnih stroškov in drugih stroškov v zvezi z uporabo nepremičnin.

VI. KONČNE DOLOČBE

14. člen

Na podlagi drugega odstavka 31. člena Zakona o učinkoviti rabi energije (ZURE), se najemniku pred sklenitvijo te pogodbe predloži veljavna energetska izkaznica.

15. člen

Najemnik nepremičnin mora najemodajalcu ali po njem določeni osebi brez predhodnega obvestila dopustiti vstop v nepremičnine za preveritev pravilne uporabe nepremičnin in če gre za preprečitev nevarnosti ali škode, vendar na način, ki ne bo motil poslovnega procesa najemnika.

16. člen

Za to pogodbeno razmerje veljajo določbe: Obligacijskega zakonika (OZ) in Stvarnopravnega zakonika (SPZ).

17. člen

Vse morebitne spremembe bosta pogodbeni stranki uredili s sklenitvijo dodatka k tej pogodbi. Morebitne spore, ki bi nastali pri izvajanju te pogodbe, bosta pogodbeni stranki reševali sporazumno, v primeru, da to ne bo možno, pa pred pristojnim sodiščem v Mariboru.

18. člen

Za skrbnika te pogodbe s strani najemodajalca se določi _____.

Za skrbnika te pogodbe s strani najemnika se določi _____.

19. člen

Pogodba začne veljati z dnem, ko jo podpišeta obe pogodbeni stranki. Napisana je v 2 (dveh) enakih izvodih, od katerih prejme vsaka pogodbeni stranka 1 (en) izvod.

V Mariboru, dne _____

Najemnik:

Najemodajalec:

MESTNE NEPREMIČNINE d.o.o.

Direktor:

Ranko ŠMIGOC