

**MESTNA OBČINA KOPER, KRAJEVNA SKUPNOST ŠKOFIJE**, Spodnje Škofije 54 (štiriinpetdeset), 6281 (šesttisočdvestoenainosemdeset) Škofije, matična številka: 5026997000 (pet-nič-dve-šest-devet-devet-sedem-nič-nič-nič), identifikacijska številka za davek na dodano vrednost: SI 78947235 (sedem-osem-devet-štiri-sedem-dve-tri-pet), ki jo zastopa predsednik **Edmond GAŠPAR**, rojen dne 14.12.1952 (štirinajstega decembra tisočdevetstodvainpetdeset) stanujoč Zgornje Škofije 70 E (sedemdeset »E«), 6281 (šesttisočdvestoenainosemdeset) Škofije, kot najemodajalka ,

(podjetje) \_\_\_\_\_ , matična številka \_\_\_\_\_ , davčna številka \_\_\_\_\_ ,  
naslov \_\_\_\_\_ , kot najemnik

in

sklepajo- - - - -

- - - - - **NAJEMNO POGODBO** - - - - -  
- - - - - **za poslovni prostor** - - - - -  
- - - - - **s klavzulo izvršljivosti** - - - - -

- - - - - 1. (prvi) člen- - - - -

Stranke uvodoma ugotavljajo:- - - - -

- da je dejanski in zemljiškoknjižni lastnik nepremičnine posamezni del številka \_\_\_ v stavbi številka 1066 katastrska občina ŠKOFIJE, ID znak 2595, Mestna občina Koper, Krajevna skupnost Škofije, kot izhaja iz katastra stavb, ki je zemljiški knjigi evidentirana kot posamezni del 2595-1066-\_\_\_, kot izhaja iz priloženega izpiska iz zemljiške knjige,- - - - -
- da je predmet najema po tej najemni pogodbi nepremičnina posamezni del številka \_\_\_ v stavbi številka 1066 katastrska občina ŠKOFIJE, ID znak 2595, ki v naravi predstavlja neopremljen poslovni prostor na naslovu Spodnje Škofije številka 54 (štiriinpetdeset), pošta Škofije,- - - - -
- stanje nepremičnine ter celotna okolica sta v dobrem in uporabnem stanju za prevzem in izvajanje nameravane dejavnosti. Najemnik si je stanje nepremičnine v celoti ogledal in mu je znano pravno in dejansko stanje predmeta najema ter nima nikakršnih pripomb na stanje najete nepremičnine, zaradi česar najemodajalka ne odgovarja za stvarne in pravne napake predmeta najema;- - - - -
- da je nepremičnina, ki je predmet najema prosta vseh bremen;- - - - -
- da se nepremičnina oddaja v najem za namen poslovne dejavnosti v korist najemnika;- - - - -

- - - - - 2. (drugi) člen- - - - -

S to pogodbo najemodajalka kot lastnica daje, najemnik pa prevzame v najem, nepremičnino - posamezni del številka \_\_\_ v stavbi številka 1066 katastrska občina ŠKOFIJE, ID znak 2595, ki v naravi predstavlja neopremljen poslovni prostor v prvem nadstropju Zadružnega doma v Škofijah s površino dejanske rabe zemljišča \_\_\_ kvadratnih metrov, na naslovu Spodnje Škofije 54 (štiriinpetdeset), 6281 (šesttisočdvestoenainosemdeset) Škofije. - - - - -

----- 3. (tretji) člen-----  
-----  
Najemnik bo nepremičnino uporabljal kot poslovni prostor za opravljanje dejavnosti -----  
-----

Najemnik lahko souporablja dvorišče ob stavbi za parkiranje svojega vozila in njegovih strank, pod pogojem, da ne zaseda in ovira označenega zasebnega parkirišča ob levem zidu objekta pred vhodom v najeti prostor. -----  
-----

Uporaba poslovnega prostora za opravljanje kakršnekoli druge gospodarske dejavnosti kot navedena v tem notarskem zapisu, je s to pogodbo izrecno izključena. -----  
-----

----- 4. (četrti) člen-----  
-----  
Najemnik poslovnega prostora ne sme oddati v podnajem, razen v kolikor za to pridobi izrecno predhodno pisno soglasje lastnika. -----  
-----

----- 5. (peti) člen-----  
-----  
Ta pogodba je sklenjena za obdobje 1 (enega) leta od dne \_\_\_\_\_ do \_\_\_\_\_ z možnostjo podaljšanja. -----  
-----

----- 6. (šesti) člen-----  
-----  
Pogodbeni stranki sta sporazumni, da najemodajalka odda, najemnik pa sprejme v najem predmetno nepremičnino opisano v 1. (prvem) členu te najemne pogodbe, in sicer posamezni del številka \_\_\_\_ v stavbi številka 1066 katastrska občina ŠKOFIJE, ki v naravi predstavlja poslovni prostor ter opremljeni WC na naslovu Spodnje Škofije 54 (štiriinpetdeset) z dnem -----  
-----

----- 7. (sedmi) člen-----  
-----  
Stranki soglašata, da znaša mesečna najemnina za predmet najema \_\_\_\_\_ mesečno plus tekoči oziroma obratovalni stroški uporabe poslovnega prostora (elektrika, vodarina, komunala in drugi stroški rabe nepremičnine). -----  
-----

Najemnina se plačuje na transakcijski račun najemodajalke Krajevne skupnosti Škofije, in sicer transakcijski račun številka IBAN SI56 012506450809582 ("SI" pet-šest nič-ena-dve-pet-nič-šest-štiri-pet-nič-osem-nič-devet-pet-osem-dve), BIC/SWIFT: BSLJSI2XXX ("BSLJSI" dva "XXX"), odprt pri banki UJP KOPER, najkasneje do vsakega 30. (tridesetega) dne v mesecu, za naslednji mesec. -----  
-----

V primeru zamude pri plačilu najemnine, obratovalnih in ostalih dogovorjenih stroškov ima najemodajalka pravico zaračunati zakonite zamudne obresti od dneva zamude do dneva plačila -----  
-----

Najemnik plača najemodajalki varščino v višini -----  
-----

Stranki sta sporazumni, da najemnik varščino plača na transakcijski račun najemodajalke Krajevne skupnosti Škofije transakcijski račun številka IBAN SI56 012506450809582 ("SI" pet-šest nič-ena-dve-pet-nič-šest-štiri-pet-nič-osem-nič-devet-pet-osem-dve), BIC/SWIFT: BSLJSI2XXX ("BSLJSI" dva "XXX"), odprt pri banki UJP KOPER, na dan podpisa tega notarskega zapisa. -----  
-----

Sredstva varščine bodo ob prenehanju najemnega razmerja vrnjena. V kolikor nepremičnina ne bo vrnjena v stanju, v kakršnem jo je najemnik prevzel, ob upoštevanju normalne obrabe opreme in nepremičnine same, prosta oseb in stvari najemnika, najemodajalka od varščine odšteje stroške popravil ter izpraznitve in morebitne neplačane tekoče obratovalne stroške ali neplačano najemnino -----  
-----

ter morebitne stroške čiščenja.-----

----- 8. (osmi) člen-----

Najemnik je poleg mesečne najemnine dolžen plačevati tudi vse individualne in skupne obratovalne stroške, (stroški za porabljeno elektriko, vodo, stroški odvoza smeti in drugih komunalnih storitev, stroški telefona in kableskega omrežja, RTV naročnina idr.). Položnice bodo naslovljene na najemnika, najemnik pa se s podpisom tega notarskega zapisa zaveže vse položnice plačati v določenih rokih plačila, po prejemu položnic po pošti.-----

Najemnik si bo po želji uredil tudi vsa ostala zavarovanja v svojem imenu.-----

Najemnik je dolžan vse prostore, ki so predmet te pogodbe, tekoče vzdrževati z namenom, da se ohranja vrednost poslovnega prostora in pripadajočega dela stavbe ter njene okolice. Posledično nosi morebitne stroške tekočega vzdrževanja prostorov (menjava potrošnega materiala kot so žarnice in podobno).-----

Najemodajalka je dolžna predmetno nepremičnino investicijsko vzdrževati. Stranki se prav tako dogovorita in izrecno sporazumeta, da stroške zavarovanja nepremičnine in nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča in zavarovanje poslovnega prostora za primere naravnih nesreč krije najemodajalka.-----

Najemodajalka dovoljuje najemniku namestitve table za oznako in promocijo najemnične dejavnosti skladno z veljavnimi zakonskimi in občinskimi določili. Barve fasade in fasadnih elementov ni možno spreminjati. Morebitna vzdrževalna slikopleskarska dela na njej je dolžan opraviti najemnik.-----

----- 9.(deveti) člen-----

Najemnik mora nepremičnino uporabljati v skladu z zakonom in najemno pogodbo, in sicer v skladu z njenim namenom ter za opravljanje dejavnosti tako kot določeno v tej pogodbi ter poslovni prostor vzdrževati s skrbnostjo dobrega gospodarja. Najemnik odgovarja za škodo in mora v celoti poravnati tudi vse stroške popravil na nepremičnini, ki nastane na nepremičnini zaradi nepravilne, oziroma malomarne rabe nepremičnine. Najemnik je dolžan nepremičnino redno in skrbno vzdrževati ter skrbeti za primerno čistočo nepremičnine. V nobenem primeru ne nosi stroškov investicijskega vzdrževanja.-----

Najemnik mora nepremičnino vrniti v enakem stanju, kot jo je prevzel z upoštevanjem normalne rabe.-----

V primeru, da se najemodajalka in najemnik ne moreta dogovoriti o višini nastale škode, oceni škodo neodvisni cenilec, ki ga izbereta stranki sporazumno.-----

Najemnik ne sme nepremičnine ali pripadajočih prostorov oddati v nadaljnji podnajem brez pisnega soglasja najemodajalke. V primeru kršitve tega pogodbenega določila lahko najemodajalka odstopi od najemne pogodbe, v skladu z določili te pogodbe in zakona.-----

----- 10. (deseti) člen-----

Najemnik mora najemodajalki oziroma po njegovem pooblastilu tretji osebi, kadarkoli po predhodnem obvestilu, dvakrat na leto dovoliti vstop v predmet najema v spremstvu zastopnika najemnika ali druge pooblaščen osebe zaradi preverjanja pravilne uporabe nepremičnine.-----

Najemodajalka, oziroma po njegovem pooblastilu tretja oseba, ima izjemoma pravico vstopiti v prostore nepremičnine brez prisotnosti najemnika in brez predhodnega obvestila, če obstoji nevarnost, da se zaradi elementarne ali druge nepredvidene nesreče lahko naredi večja škoda na nepremičnini.-----

Najemnik mora dopustiti vstop v prostore nepremičnine, da se opravijo investicijska vzdrževalna dela po predhodnem pisnem obvestilu najemodajalke.-----

----- 11. (enajsti) člen-----

Najemnik v nepremičnini ne sme spreminjati prostorov ter vgrajene inštalacijske in druge opreme in naprav v lasti najemodajalke brez predhodnega pisnega soglasja lastnika.-----

----- 12. (dvanajsti) člen-----

Najemnik odgovarja za škodo, nastalo pri nepravilni oziroma malomarni rabi nepremičnine.-----

Najemnik je dolžan obveščati najemodajalko o napakah v poslovnem prostoru, za odpravo katerih odgovarja lastnik v skladu z veljavnimi normativnimi standardi, poleg tega pa tudi o vsaki napaki ali nevarnosti, ki grozi nepremičnini ali opremi, ki je dano v najem. Lastnik je dolžan nepremičnino vzdrževati v stanju, ki najemniku zagotavlja normalno uporabo nepremičnine, ves čas trajanja najema, in bo pravočasno in v najkrajšem možnem času opravil vsa investicijska vzdrževalna dela in s tem preprečil poslabšanje razmer.-----

----- 13.(trinajsti) člen-----

Pogodbeni stranki se lahko kadarkoli sporazumno dogovorita o prenehanju najemnega razmerja.-----

----- 14. (štirinajsti) člen-----

Najemodajalka lahko odstopi od najemne pogodbe in zahteva izpraznitev nepremičnine ob vsakem času, ne glede na pogodbeno določila o trajanju najemnega razmerja, v naslednjih primerih:-----

- če najemnik ali njegovi zaposleni tudi po opominu najemodajalke uporabljajo nepremičnino v nasprotju z zakonom in najemno pogodbo ali brez potrebne skrbnosti, tako da nastaja občutljivejša škoda;-----
- če je najemnik v zamudi s plačilom najemnine (delno ali v celoti) dva meseca od dneva, ko ga je najemodajalka na to opomnila,-----
- če najemodajalka iz vzroka, za katerega ni odgovorna, trajno ne more uporabljati prostorov, v katerih je opravljala svojo dejavnost, in zato poslovni prostor sama potrebuje,
- iz drugih razlogov po zakonu.-----

----- 15. (petnajsti) člen-----

V primeru odstopa od pogodbe bo najemodajalka odstopila od najemne pogodbe s pisnim obvestilom s katerim bo hkrati pozvala najemnika, da predmet najema v roku treh dni, od dneva prejema priporočene pošiljke najemodajalke o odstopu, izroči najemodajalki v posest, proste oseb in stvari.-----

Po rednem prenehanju najemne pogodbe zaradi poteka časa, za katerega je sklenjena, ali v drugih primerih predčasnega prenehanja veljavnosti najemne pogodbe, ki niso navedeni v 1. odstavku tega člena, mora najemnik predmet najema najemodajalki vrniti v roku treh dni od prenehanja najemne pogodbe, oziroma izročiti v posest, proste oseb in stvari. -----

Šteje se, da je pisni opomin oziroma pisno obvestilo o odstopu/odpovedi od najemne pogodbe, poziv na izročitev nepremičnine, najemniku vročen, ko najemnik ali najemodajalka priporočeno pošiljko prevzame oziroma če pošiljke ne prevzame, ko poteče 15 dnevni rok za prevzem priporočene pošiljke.-----

Stranke soglašajo, da najemodajalka lahko notarja pooblasti, da zapadlost terjatve oziroma odstop od pogodbe sporoči najemniku. -----

Najemnik je v primeru prenehanja najemnega razmerja dolžan sam izprazniti najete prostore. Možni spori ne zadržijo izpraznitve najetih prostorov. V primeru povzročene in ne odpravljene škode v razumnem času, se škodo strokovno oceni in obračuna iz položene varščine.-----

Pred predajo poslovnega prostora, ne glede ali je prišlo do rednega prenehanja najemne pogodbe ali do predčasnega prenehanja, mora najemnik vrniti poslovni prostor v stanje, ki ne sme biti slabše, kot je bilo ob prevzemu, upošteva normalno rabo poslovnega prostora in spremembe, ki jih je najemnik opravil v soglasju z lastnikom, o čemer se sestavi zapisnik. Najemnik je dolžan ob predaji predmeta najema, prostega oseb in stvari, izročiti tudi vse izvode ključev nepremičnin, ki jih ima v najemu (objekta), kar se zavede v zapisniku. -----

Za primer zamude z izročitvijo nepremičnin prostih oseb in stvari in/ali za primer zamude z izročitvijo ključev objekta, se stranke dogovorijo, da je najemnik za vsak dan zamude dolžan plačati najemodajalki pogodbeno kazen v višini 10% zadnje mesečne najemnine, vendar ne več kot šest zadnjih mesečnih najemnin.-----

Stranke izrecno v skladu z 20a. členom Zakona o izvršbi in zavarovanju ter 4. členom Zakona o notariatu soglašajo z neposredno izvršljivostjo obveznosti na izpraznitev in izročitev predmeta najema po 1. in 2. odstavku tega člena.«-----

----- 16. (šestnajsti) člen-----

Vsaka stranka lahko kadarkoli odpove to najemno pogodbo z odpovednim rokom 2 (dveh) mesecev.-----

----- 17. (sedemnajsti) člen-----

Stranke so sporazumne, da notarske stroške sestave te listine poravnava najemnik.-----

Vse morebitne spore iz te pogodbe bodo stranke poskušale reševati sporazumno, v nasprotnem primeru pa je za reševanje sporov pristojno sodišče v Kopru. -----

----- 18. (osemnajsti) člen-----

Pravice in obveznosti pogodbenih strank se presojujejo v skladu s to pogodbo, za vse ostale zadeve, ki jih stranki v pogodbi nista izrecno uredili, pa veljajo določbe Zakona o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih ter Obligacijskega zakonika.-----

-----  
-----  
----- 19. (devetnajsti) člen -----

Ta pogodba stopi v veljavo z dnem podpisa tega notarskega zapisa. Stroške notarskega zapisa nosi najemnik.

----- 20. (dvajseti) člen -----

Stranke se skladno z določili 4. (četrtga) člena Zakona o notariatu in 20. a (dvajsetega »a«) člena Zakona o izvršbi in zavarovanju dogovorijo, da ta notarski zapis predstavlja izvršilni naslov najemnik, ki izrecno soglaša z neposredno izvršljivostjo te notarske listine glede vseh denarnih in nedenarnih obveznosti, ki jih prevzema s to pogodbo (zlasti, vendar ne izključno, glede obveznosti najemnika iz naslova plačevanja dogovorjene najemnine in stroškov ter izselitve in izpraznitve predmeta najema ob prenehanju najemnega razmerja, s čimer pridobi ta notarski zapis moč neposredno izvršljive listine.

----- 21. (enaindvajseti) člen -----

Sestavni del te pogodbe so:

- zemljiškoknjižni izpis z dne -----
- izpis iz Katastra stavb;-----
- projekt izvedbe predelave poslovnega prostora /-----

V Koprju,.....-----  
-----

Najemodajalec in lastnik:

Mestna občina Koper  
Krajevna skupnost Škofije  
Predsednik sveta KS  
Edmond GAŠPAR

Najemnik:

\_\_\_\_\_