



**OBČINA LAŠKO**  
**Oddelek za gospodarske dejavnosti**

Številka: 35280-01/2018-10503

Datum: 18. 4. 2019

Občina Laško, Oddelek za gospodarske dejavnosti, Mestna ulica 2, 3270 Laško, objavlja skladno z določbami Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18 in 79/18), Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18), Pogodbe o prenosu stvarnega premoženja v upravljanje št.: 3521-01/2014 z dne 30. 4. 2018 in Odlokom o proračunu Občine Laško za leto 2019 s programom razpolaganja, ponovno

**JAVNO ZBIRANJE PONUDB**  
**za oddajo poslovnega prostora – pivnice Hotela Savinje**  
**na Valvasorjevem trgu 1 v Laškem.**

Objava bo izvedena na spletni strani JZ STIK <https://lasko.info/stik-lasko/>, spletni strani Občine Laško <http://www.lasko.si/> in oglasni deski Občine Laško, **od dne 18. 4. 2019 do vključno dne 10. 5. 2019.**

- I. **Naziv in sedež organizatorja javnega zbiranja ponudb:** Občina Laško, Mestna ulica 2, 3270 Laško, matična številka: 5874505, ID številka za DDV SI11734612, tel.: 03 7338 700.
- II. **Naziv in sedež upravljavca:** JZ Center za šport, turizem, informiranje in kulturo Laško (STIK), Trg svobode 6, 3270 Laško, ID za DDV: 70383367, matična številka: 2260166, tel.: 03 733 89 30.
- III. **Predmet oddaje v najem:** Predmet oddaje je deloma opremljen poslovni prostor pivnice Hotela Savinje s spremljajočimi površinami, v kletni etaži poslovne stavbe št. 300 v k.o. 1026 Laško, stoječe na parc. št. 256 k.o. 1026 Laško (ID 2523734), na naslovu Valvasorjev trg 1, 3270 Laško. Lastnika objekta sta Občina Laško v deležu 3731/5000 in Turistično društvo Laško v deležu 1269/5000. Objekt je bil nazadnje celovito prenovljen v letu 1996. Poslovni prostor v skupni izmeri 374,04 m<sup>2</sup> je do leta 2012 služil za opravljanje gostinske dejavnosti, točneje pivnice s spremljajočim programom. Skupaj s poslovnim prostorom je predmet souporabe tudi spodnji vrt Hotela Savinja v izmeri 735 m<sup>2</sup>, za dejavnost letnega vrta in spremljajočih prireditev.  
Površine posameznih prostorov: kuhinja s spremljajočimi prostori 129,61 m<sup>2</sup>; pivnica 96,06 m<sup>2</sup>; povezovalni hodnik s stopniščem 27,09 m<sup>2</sup>; soba gostišča 32,42 m<sup>2</sup>; hodnik k stranišču in skladišču 10,56 m<sup>2</sup>; stopnice k skladišču 1,1 m<sup>2</sup>; skladišče 15,58 m<sup>2</sup> in sanitarije v izmeri 61,62 m<sup>2</sup>. Sanitarije in povezovalni hodnik s stopniščem so predmet souporabe s prostori v prvi etaži in zgornjim vrtom Hotela Savinje, za kar si najemodajalec izgovori pravico do neomejene souporabe, najemnik pa se izrecno zaveže da bo prostore redno vzdrževal in čistil. Prostori so delno opremljeni in se oddajajo kot celota.  
Objekt je lociran v strogem centru, v stavbnem nizu znotraj naselbinskega spomenika Laško – Staro mestno jedro (EŠD 4552) in območja arheološkega najdišča Laško – Arheološko območje trškega jedra (EŠD 12264), zato zanj veljajo varstveni režimi in omejitve, ki veljajo za varovane objekte stavbne dediščine. Za poslovni prostor EI ni potrebna.  
Izvajanje dejavnosti gostinskega lokala in letnega vrta je pomemben del kulturne in turistične ponudbe v starem mestnem jedru Laškega. V objektu se je namreč leta 1825 tako imenovana zgodba o pivu pravzaprav začela. Prav v kletnih prostorih nekdanjega špitala je podjetni tržan in lectar Franz Geyer skuhal prvo pivo.

- IV. Najnižja izhodiščna ponudbena cena – najemnina** za poslovni prostor znaša **420 € mesečno**, oziroma 5.040 € letno in je določena s cenitvijo sodno zapriseženega cenilca, **ob pogoju izvedbe potrebnih gradbeno obrtnih in instalacijskih del v poslovnem prostoru in na letnem vrtu pred zagonom lokala, za obdobje prvih štirih let po popisu del in predračunu stroškov (1-5)**. Cenitev je opravil Marjan Leskovar, Sodni cenilec za gradbeništvo – gradbeništvo splošno.

Najemnina se plačuje mesečno na podlagi izstavljenega računa upravljavca objekta in ne vključuje obratovalnih stroškov.

Strošek dodatne opreme in morebitna vlaganja v objekt so strošek najemnika.

- V. Posebni pogoji oddaje v najem:** Občina Laško si pridržuje pravico, da o izbiri najugodnejšega ponudnika, poleg višine ponujene najemnine odloča tudi obseg in kakovost gostinske ponudbe ter dodatni program. Ponudnik bo s tem v zvezi na posebnem obrazcu predložil načrt programskih vsebin, v katerem bo predstavil način izvajanja gostinske dejavnosti (odpiralni čas) in opis ponudbe (pestrost, izvirnost, vključevanje lokalno pridelanih proizvodov – za kar ponudnik predloži izjave dobaviteljev o sodelovanju, primere jedilnikov, opiše dodatni program..).

V kolikor v postopku javnega zbiranja ponudb ne bo dosežena vsaj izhodiščna najemnina za poslovni prostor, oziroma v postopku morebitne javne dražbe ne bo dosežena vsaj najemnina, ki so jo v postopku javnega zbiranja ponudb ponudili najugodnejši ponudniki, je javno zbiranje ponudb neuspešno. V tem primeru se postopek javnega zbiranja ponudb ponovi.

**Pri izbiri najugodnejšega ponudnika bodo upoštevana naslednja merila:**

- a) ponujena višina najemnine – maksimalno možno število doseženih točk je 50, in sicer:**

- najvišja ponujena najemnina – 50 točk;
- ostali ponudniki dobijo sorazmerno število točk glede na ponujeno najemnino – izračuna se razmerje ponujene najemnine glede na najvišjo ponujeno najemnino.

- b) obseg in kakovost ponudbe – maksimalno možno število doseženih točk je 35, in sicer:**

- **odpiralni čas – do 15 točk, in sicer:**

- lokal bo odprt sedem dni v tednu najmanj 12 ur na dan - 15 točk;
- lokal bo odprt sedem dni v tednu najmanj 10 ur na dan - 13 točk;
- lokal bo odprt šest dni v tednu najmanj 10 ur na dan – 11 točk
- lokal bo odprt pet dni v tednu najmanj 10 ur na dan – 9 točk;
- lokal bo odprt samo določene dni v tednu najmanj 10 ur na dan – 5 točk;

- **vključevanje lokalno pridelanih proizvodov, ponudba slovenske kuhinje in ponudba lokalnih jedi – do 20 točk – ponudnik predloži okviren predlog jedilnikov ter seznam lokalnih dobaviteljev, in sicer:**

- število lokalno pridelanih proizvodov – vključevanje v odkupno verigo ponudbe lokalnih pridelkov in prehranskih izdelkov - do 5 točk, in sicer:
  - v dobavno verigo je vključenih pet ali več lokalnih pridelovalcev hrane in pijače – 5 točk;
  - v dobavno verigo so vključeni najmanj trije lokalni pridelovalci hrane in pijače – 3 točke.
- ponudba slovenskih narodnih jedi in za območje tipičnih jedi – do 3 točke, in sicer:
  - na jedilnik je vključenih pet ali več slovenskih narodnih jedi in najmanj tri lokalne jedi – 3 točke;
  - na jedilnik so vključene najmanj tri slovenske narodne jedi in najmanj ena lokalna jed – 1 točka.
- ponudba tipu pivnice primerne hrane in pijače – 7 točk;
- izvirnost ponudbe – do 5 točk.

**c) dodatni program v gostinskem prostoru (lokalu) in na letnem vrtu, tudi v sodelovanju z JZ STIK in drugimi institucijami – maksimalno možno število doseženih točk je 15, in sicer:**

- organizacija degustacijskih prireditev po predhodnem dogovoru in programu vodenj ter postavitve manjše muzejske zbirke na temo pivovarstva, vse v sodelovanju z JZ STIK – 5 točk.
- priprava posebnih kulinarčnih in pivskih dogodkov (kulinarčne delavnice, vodene degustacije ipd.) - do 5 točk, in sicer:
  - najmanj šest dogodkov letno – 5 točk;
  - najmanj trije dogodki letno – 3 točke.
- dodatni programi v gostinskem lokalu in na letnem vrtu (glasbeni večeri, likovne delavnice, recitali ipd.) – do 5 točk, in sicer:
  - organizacija dveh dogodkov mesečno v lastni režiji – 5 točk;
  - organizacija enega dogodka mesečno v lastni režiji – 2 točki.

Najvišje možno število točk, ki jih lahko ponudnik dobi je 100. Od tega 50 točk za višino ponujene najemnine; 35 točk na obseg in kakovost ponudbe ter 15 točk na dodatni program. Ponudba mora biti z vidika potrošništva na visoki ravni, prepoznavna in privlačna ter primerna prostoru v središču mesta.

Ponudnik svoje dosedanje izkušnje izkaže z referencami.

Izbrani ponudnik ne bo upravičen do povrnitve kakršnih koli vlaganj v poslovni prostor, niti ne pridobi nikakršnih pravic na poslovnem prostoru na podlagi vlaganj. Izbrani ponudnik poslovnega prostora ne bo smel oddati v podnajem.

**VI. Varščina:**

1. Ponudniki, ki želijo sodelovati na javnem zbiranju ponudb za oddajo poslovnega prostora **morajo vplačati varščino v višini dvanajstih (12) mesečnih izhodiščnih najemnin** za poslovni prostor na TRR Občine Laško št.: 01257-0100003220 **najkasneje do 7. 5. 2019 do 24. ure.** Račun je odprt pri UJP Žalec. Potrdilo o nakazilu varščine je obvezna priloga k prijavi na javno zbiranje ponudb.
2. Uspelemu ponudniku se bo vplačana varščina vštela v prvih šest najemnin od začetka obratovanja in zadnjih šest najemnin za poslovni prostor, ostalim pa bo brezobrestno vrnjena najkasneje v roku 8 dni po opravljenem javnem odpiranju. Morebitno razliko med vplačanim in dejanskim pogodbenim zneskom dvanajstih mesečnih najemnin pa je uspeli ponudnik dolžan naknadno poravnati najkasneje v roku 8 dni po opravljenem javnem odpiranju.
3. V primeru, da uspeli ponudnik, ki bo pozvan k sklenitvi najemne pogodbe v roku 15 dni po javnem odpiranju ponudb in opravljeni morebitni javni dražbi, ne podpiše najemne pogodbe in prevzame ključev se šteje, da ponudnik odstopa od svoje ponudbe, organizator javnega zbiranja pa obdrži vplačano varščino.

**VII. Vrsta pravnega posla in sklenitev pogodbe:** Oddaja nepremičnine. Pogodba mora biti sklenjena v roku 15 dni po pozivu organizatorja javnega zbiranja. V kolikor pogodba ni sklenjena v danem roku, se varščina zadrži, organizator javnega zbiranja pa odstopi od sklenitve posla.

**VIII. Pogoji najema:**

- Poslovni prostor se **oddaja v najem za nedoločen čas.**
- V poslovnem prostoru se dopušča opravljanje dejavnosti pivnice – gostinske dejavnosti, ki je skladna z opredelitvijo namembnosti območja po prostorskih aktih Občine Laško in veljavno zakonodajo.



- Poslovni prostor je delno opremljen in se daje v najem pod pogojem, da ga najemnik opremi na svoje stroške. Oprema poslovnega prostora, ki jo bo kupil najemnik ostane v lasti najemnika.
- Najemnik mora pridobiti vsa potrebna dovoljenja in drugo dokumentacijo, ki je po veljavnih predpisih potrebna za opravljanje njegove dejavnosti v poslovnem prostoru, pri tem pa je seznanjen, da brez pisnega soglasja najemodajalca ne sme spreminjati poslovnega prostora.
- Najemnik nima pravice oddati poslovnega prostora v podnajem in dovoliti drugim da opravljajo dejavnost v njegovem poslovnem prostoru.
- Najemodajalec si pridržuje vsaj enkrat mesečno pravico vpogleda v poslovne prostore oddane najemniku, ob prisotnosti najemnika.
- Najemnik je dolžan plačevati obratovalne stroške, stroške rednega vzdrževanja, stroške uporabe stavbnega zemljišča, stroške zavarovanj in druge stroške za katere se stranki dogovorita z najemno pogodbo. Zavarovalne police, ki jih sklepa najemnik, se morajo vinkulirati v korist Občine Laško in TD Laško.
- Najemnik ni upravičen do povrnitve kakršnih koli vlaganj v prostor, niti ne pridobi kakršnih koli pravic na poslovnem prostoru na podlagi vlaganj.
- Najemnik mora začeti z dejavnostjo v šestdesetih dneh od dneva prevzema poslovnega prostora. Pričetek obratovanja je bistvena sestavina najemne pogodbe.
- Najemnik je dolžan skrbeti za urejenost prostorov ter varnost pri izvajanju dejavnosti.
- Najemnik je dolžan plačevati najemnino v roku 15 dni od izstavitve računa na TRR Občine Laško. Plačilo najemnine v dogovorjenem roku je bistvena sestavina najemne pogodbe, če najemnik ne poravnava najemnine v določenem roku, se šteje pogodba za razdrto.
- Popis vseh potrebnih gradbeno obrtnih in instalacijskih del za zagon lokala je sestavni del razpisne dokumentacije.
- Prostori se oddajajo po načelu videno-najeto.

**IX. Pogoji za oddajo ponudbe in vsebina ponudbe:** Na javnem zbiranju lahko sodelujejo pravne osebe s sedežem in fizične osebe, ki opravljajo poslovno dejavnost na območju RS ter humanitarne organizacije in društva s sedežem v RS, ki so registrirane za dejavnost, ki je predmet javnega zbiranja ponudb in imajo za opravljanje te dejavnosti vsa predpisana dovoljenja ter se **pravočasno in pravilno prijavijo, tako da v razpisnem roku predloži naslednje podatke oziroma dokumente v zavezujoči ponudbi:**

- 1. Podatki o ponudniku in izjava o registraciji za opravljanje dejavnosti (Priloga 1).**
- 2. Dokazila o strokovni usposobljenosti za opravljanje gostinske dejavnosti:**
  - Izpisek iz poslovnega registra z izpisom registriranih dejavnosti v skladu z Uredbo o standardni klasifikaciji dejavnosti, ki ne sme biti starejši od enega meseca, v primeru, da se prijavi pravna oseba ali fizična oseba, ki opravlja samostojno dejavnost.
  - Odločba o vpisu v register društev za društva.
  - Izpisek iz drugega registra za druge pravne osebe.
  - Potrdilo o plačanih davkih in prispevkih, ki ne sme biti starejše od 30 dni.
- 3. Opis programa (načrt programskih vsebin in ponudbe), ki bi potekal v poslovnem prostoru in kratka predstavitev do sedanje dejavnosti ponudnika ter reference na gostinskem področju. (Priloga 4)**
- 4. Pravne osebe in samostojni podjetniki predložijo dokazilo o zagotovljenih finančnih sredstvih, in sicer:**
  - izjavo o solventnosti pri bankah, ki vodijo transakcijske račune,
  - izjavo banke o številu blokiranih dni vseh računov v preteklem letu,



- bilanco stanja za zadnje leto,
- bilanco uspeha za zadnje leto, obe na obrazcih AJPES.

#### **5. Ponudniki morajo predložiti tudi:**

- Izjava o seznanjenosti in sprejemanju pogojev javnega zbiranja ponudb. (Priloga 2)
- Izjavo o ponujeni višini mesečne najemnine, ki ne sme biti nižja od izhodiščne najemnine in o višini lastnega finančnega vložka glede na predložen popis potrebnih gradbeno obrtnih in instalacijskih del po Popisu del 1-5 (ustrezno podpisana in žigosana). (Priloga 3)
- Izjavo o vezanosti na dano ponudbo, najmanj do dne 10. 8. 2019 (ustrezno podpisana in žigosana). (Priloga 5)
- Parafiran in žigosan vzorec najemne pogodbe za najem poslovnega prostora. (Priloga 6)
- Potrdilo o vplačani varščini.

**Vse listine je potrebno predložiti v izvirniku ali pa kopijo listine, ki je overjena pri notarju ali upravno overjena. Ponudba in vsi dokumenti v zvezi s ponudbo morajo biti v slovenskem jeziku.**

#### **X. Posebne določbe o postopku javnega zbiranja ponudb:**

**Ponudbe prispelle po razpisnem roku ter nepopolne ponudbe bodo izločene, ter se jih ne bo obravnavalo.**

Ne glede na prejšnji odstavek lahko ponudnik, čigar ponudba je prispela pravočasno in vsebuje vse obvezne sestavine ponudbe, ima pa pomanjkljivo dokumentacijo, tako ponudbo dopolni do odpiranja ponudb, in sicer do dne 14. 5. 2019 do 9. ure.

Če komisija med ponudniki, ki so pravočasno oddali popolno vlogo, prejme več najugodnejših ponudb, se lahko komisija odloči, po kateri od metod iz 4. odstavka 17. člena Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18) bo nadaljevala postopek izbora najemnika za poslovni prostor, in sicer:

- pozove vse najugodnejše ponudnike k oddaji nove ponudbe ali
- opravi z najugodnejšimi ponudniki dodatna pogajanja ali
- opravi med najugodnejšimi ponudniki javno dražbo, pri čemer za izklicno najemnino določi najemnino, ki so jo v svojih ponudbah ponudili najugodnejši ponudniki.

Če se komisija odloči, da bo opravila javno dražbo iz tretje alineje prejšnjega odstavka, se za izklicno vrednost določi vrednost, ki so jo v svojih ponudbah ponudili najugodnejši ponudniki, pri čemer se kot varščina v postopku javnem dražbe šteje že vplačana varščina v postopku javnega zbiranja ponudb.

Postopki morajo biti izvedeni v roku zavezanosti ponudnikov za dane ponudbe.

Organizator si pridržuje pravico, da lahko do sklenitve pravnega posla, brez odškodninske odgovornosti, odstopi od pogajanj.

V primeru ustavitve postopka se ponudnikom povrne plačana varščina v roku 8 dni brez obresti.

V skladu s 6. in 7. odstavkom 51. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18 in 79/18) pri javnem zbiranju ponudb kot ponudnik ne morejo sodelovati cenilec in člani komisije ter z njimi povezane osebe. Najugodnejši ponudnik bo moral pred sklenitvijo najemne pogodbe podati pisno

izjavo, da ni povezana oseba po sedmem odstavku 51. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnost (ZSPDLS-1).

- XI. **Način oddaje javne ponudbe in rok za oddajo ponudbe:** Ponudbe z dokazili pošljejo ponudniki **priporočeno po pošti ali jih oddajo osebno v zaprti pisemski ovojnici v glavni pisarni Občine Laško, Mestna ulica 2, 3270 Laško, z obvezno oznako na ovojnici »PONUDBA ZA NAJEM PIVNICE HOTELA SAVINJE – NE ODPIRAJ«**. Na zadnji strani ovojnice mora biti **obvezno** naveden naziv in naslov ponudnika.

**Rok za oddajo ponudbe je do vključno dne 10. 5. 2019** (upošteva se datum poštnega žiga do vključno 10. 5. 2019). Ponudbe bodo po preteku razpisnega roka komisijsko odprte. **Nepopolnih ponudb in ponudb prispelih po razpisnem roku komisija ne bo obravnavala.**

**Ponudba in vsi dokumenti v zvezi s ponudbo morajo biti v slovenskem jeziku.**

XII. **Postopek izbire najugodnejšega ponudnika:**

- Javno odpiranje bo potekalo **v torek, 14. 5. 2019, ob 9. uri, v sejni sobi Občine Laško, Mestna ulica 2, 3270 Laško.**
- Predstavniki ponudnikov se morajo v primeru prisotnosti pri odpiranju ponudb izkazati z veljavnim osebnim dokumentom oziroma s pooblastilom ponudnika.
- Pravočasno prispеле ponudbe bo obravnavala Komisija za vodenje in nadzor postopkov razpolaganja s stvarnim premoženjem Občine Laško, pri delu katere bo sodeloval tudi pooblaščen predstavnik solastnika objekta TD Laško in upravljavca objekta JZ STIK, ki bo vse ponudnike obvestila o izboru oz. nadaljevanju postopka v 8 dneh od dneva javnega odpiranja ponudb.
- **Merila za izbor najugodnejšega ponudnika so poleg višine ponujene najemnine tudi obseg in kakovost gostinske ponudbe ter dodatni program. Najboljši ponudnik bo izbran na osnovi najvišjega seštevka točk po vseh merilih.** V primeru enakega števila točk več ponudnikov se izbere ponudnik, ki je dobil največ točk po merilu "ponujena višina najemnine".
- V primeru, če bo med prejetimi ponodbami več enakovrednih najugodnejših ponudb se bo komisija odločila po kateri metodi iz 4. odstavka 17. člena Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18) bo nadaljevala postopek izbora najemnika za poslovni prostor

XIII. **Rok veljavnosti ponudbe:** Rok vezanosti na dano ponudbo je do vključno 10. 8. 2019.

XIV. **Dodatne informacije in kontaktne osebe:** Dodatne informacije in pojasnila v zvezi z javnim zbiranjem ponudb za najem poslovnega prostora ter ogledom poslovnega prostora lahko zainteresirani dobijo na tel.: 03 7338 712, mbt.: 031 455 952 ali e-naslovu: [obcina@lasko.si](mailto:obcina@lasko.si) oziroma [stanka.jost@lasko.si](mailto:stanka.jost@lasko.si). Po prehodnem dogovoru je mogoč tudi ogled poslovnega prostora.

**Opozorilo: Župan Občine Laško lahko začeti postopek oddaje poslovnega prostora v najem kadarkoli, do sklenitve pravnega posla - podpisa najemne pogodbe, brez obrazložitve in brez odškodninske odgovornosti ustavi.**

Dostavljeno:

- v javno objavo:  
spletna stran Občine Laško in JZ STIK ter oglasna deska Občine Laško
- v zadevo

V vednost: Turistično društvo Laško, Valvasorjev trg 1, 3270 Laško



ŽUPAN OBČINE LAŠKO  
Franc ZDOLŠEK

**PODATKI O PONUDNIKU IN  
IZJAVE O REGISTRACIJI TER POSLOVANJU PONUDNIKA**

<b>Ponudnik:</b>	
<b>Naslov:</b>	
<b>Matična številka:</b>	
<b>Identifikacijska številka za DDV/davčna številka:</b>	
<b>Zakoniti zastopnik:</b>	
<b>Odgovorna oseba za izvajanje programa v poslovnem prostoru – gostinskem lokalu:</b>	
<b>Številka TRR:</b>	
<b>Račun odprt pri:</b>	
<b>Kontaktna oseba:</b>	
<b>Elektronski naslov kontaktne osebe:</b>	
<b>Mobilni telefon:</b>	

S podpisom te izjave pod kazensko in materialno odgovornostjo izjavljamo, da smo kot ponudnik registrirani za opravljanje gostinske dejavnosti (lokal).

Izjavljamo, da:

- a) dejavnost opravljamo na podlagi vpisa v Sodni register oziroma AJPES, pod vložno številko \_\_\_\_\_, oz. na osnovi vpisa pri Finančnem uradu RS enota v \_\_\_\_\_, številka \_\_\_\_\_.
- b) smo za opravljanje dejavnosti, ki je predmet javnega zbiranja ponudb na podlagi Zakona \_\_\_\_\_ pridobili ustrezno dovoljenje, številka \_\_\_\_\_ izdano pri \_\_\_\_\_ dne \_\_\_\_\_.



S podpisom te izjave pod kazensko in materialno odgovornostjo, kot odgovorna oseba vlagatelja dajem naslednje izjave:

- da nimamo neporavnanih zapadlih obveznosti do Občine Laško oz. do Republike Slovenije,
- da nismo v stečajnem postopku, postopku prisilne poravnave ali likvidacije;
- da nismo podjetje v težavah (kapitalska neustreznost podjetij);
- da nismo opredeljeni kot podjetje v težavah in pridobivamo pomoč po posebnem programu za reševanje in prestrukturiranje;
- da nimamo neplačanih zapadlih prispevkov, plače in regresa do zaposlenih;
- da so vsi v vlogi navedeni podatki (vključno z dokumentacijo) popolni in verodostojni ter da smo seznanjen s posledicami navajanja neresničnih podatkov v tej vlogi;
- da nisem povezan(a) s člani komisije ali cenilcem v smislu 51/7 člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18 in 79/18), ki kot povezane osebe šteje:
  - fizično osebo, ki je s članom komisije ali cenilcem v krvnem sorodstvu v ravni vrsti do katerega koli kolena, v stranski vrsti pa do tretjega kolena, ali ki je s članom komisije ali cenilcem v zakonu, zunajzakonski skupnosti, sklenjeni ali neskljeni partnerski zvezi ali v svaštvu do drugega kolena, ne glede na to, ali je zakonska zveza oziroma partnerska zveza prenehala ali ne,
  - fizično osebo, ki je s članom komisije ali cenilcem v odnosu skrbništva ali posvojenca oziroma posvojitelja,
  - pravno osebo, v kapitalu katere ima član komisije ali cenilec delež večji od 50 odstotkov in
  - drugo osebo, s katerimi je glede na znane okoliščine ali na kakršnem koli pravnem temelju povezana s članom komisije ali cenilcem, tako da zaradi te povezave obstaja dvom o njegovi nepristranskosti pri opravljanju funkcije člana komisije ali cenilca.
- da za namen razpisa dovoljujemo Občini Laško pridobitev podatkov iz uradnih evidenc.

Datum:

Žig in podpis ponudnika:



**IZJAVA O SPREJEMANJU POGOJEV  
JAVNEGA ZBIRANJA PONUDB**

Na podlagi Javnega zbiranja ponudb za oddajo poslovnega prostora – pivnice Hotela Savinje na Valvasorjevem trgu 1 v Laškem, številka: 35280-01/2018-10503 z dne 18. 4. 2019, dajemo pod kazensko in materialno odgovornostjo naslednjo

**I Z J A V O :**

S podpisom svojega pooblaščenega zastopnika in žigom na tem dokumentu izjavljamo, da:

- smo skrbno pregledali vsebino javnega zbiranja ponudb in da smo seznanjeni, z vsebino javnega zbiranja ponudb;
- nam je stanje nepremičnine v naravi poznano in, da smo seznanjeni s tem, da se bo pogodba sklenila na način "videno – najeto";
- smo seznanjeni, da lahko organizator začeti postopek oddaje kadarkoli do sklenitve pravnega posla brez obrazložitve in brez odškodninske odgovornosti ustavi;
- sprejemamo vse pogoje Javnega zbiranja ponudb za oddajo poslovnega prostora – pivnice Hotela Savinje na Valvasorjevem trgu 1 v Laškem.

Datum:

Žig in podpis ponudnika:

**IZJAVA O PONUJENI VIŠINI NAJEMNINE**

Na podlagi Javnega zbiranja ponudb za oddajo poslovnega prostora – pivnice Hotela Savinje na Valvasorjevem trgu 1 v Laškem, številka: 35280-01/2018-10503 z dne 18. 4. 2019, **dajemo pod kazensko in materialno odgovornostjo naslednjo**

**P O N U D B O**

- 1. Za najem poslovnega prostora s spremljajočimi površinami ponujamo najemnino v višini**

\_\_\_\_\_ EUR na mesec.

**Opomba:** Ponujena najemnina ne sme biti nižja od najnižje v nameri objavljene izhodiščne najemnine.

- 2. Za finančni vložek glede na predložen popis potrebnih gradbeno obrtnih in instalacijskih del v poslovnem prostoru, najmanj po popisih (1-5) iz Priloge 3 in priloženi projektni dokumentaciji, sredstva v višini**

\_\_\_\_\_ EUR.

**Opomba:** Najemnik ne sme brez pisnega soglasja najemodajalca in lastnikov objekta poslovnega prostora prezidati oziroma izvršiti kakršnih koli drugih sprememb ali adaptacij na poslovnem prostoru in letnem vrtu razen s tem javnim razpisom predvidenih. Vlogi za soglasje mora najemnik predložiti predračun stroškov planiranih del po popisu iz priloge tega razpisa. Vsa dela, ki se na podlagi soglasja najemodajalca in ZVKD Celje opravijo na poslovnem prostoru ali letnem vrtu, morajo biti opravljena strokovno s strani izvajalca, ki je registriran za takšna dela. Podpisnik s podpisom na tem obrazcu izjavlja, da je seznanjen, da nujna vlaganja ne bodo predmet poba z najemnino.

Datum:

Žig in podpis ponudnika:





**NAČRT PROGRAMSKIH VSEBIN IN OPIS PONUDBE**

V načrtu programskih vsebin ponudnik predstavi način izvajanja gostinske ponudbe in programskih vsebin, predvsem pa:

- odpiralni čas gostinskega prostora;
- ponudba hrane in pijače (obseg ponudbe, vrsta ponudbe, vzorčni jedilniki)
- izvirnost ponudbe;
- vključevanje lokalno pridelanih proizvodov (seznam lokalnih dobaviteljev s katerimi namerava sodelovati z izjavami o sodelovanju);
- dodatni program v gostinskem lokalu in na letnem vrtu;
- idejni načrt opreme lokala in letnega vrta.

Datum:

Žig in podpis ponudnika:



**IZJAVA O VEZANOSTI NA DANO PONUDBO**

Na podlagi Javnega zbiranja ponudb za oddajo poslovnega prostora – pivnice Hotela Savinje na Valvasorjevem trgu 1 v Laškem, številka: 35280-01/2018-10503 z dne 18. 4. 2019, **dajemo pod kazensko in materialno odgovornostjo naslednjo**

**IZJAVO :**

**S podpisom svojega pooblaščenega zastopnika in žigom na tem dokumentu izjavljamo, da smo seznanjeni, da je naša ponudba in predložena dokumentacija veljavna do dne 10. 8. 2019.**

Datum:

Žig in podpis ponudnika:

**NAJEMNA POGODBA ZA POSLOVNI PROSTOR**

ki jo na osnovi določil Obligacijskega zakonika (Uradni list RS, št. 97/07 – uradno prečiščeno besedilo in 64/16 – odl. US), Zakona o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih (Uradni list SRS, št. 18/74, 34/88, Uradni list RS, št. 32/00, 102/02 – odl. US in 87/11 – ZMVN-A), Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18 in 79/18), Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18) in Javnega zbiranja ponudb za oddajo poslovnega prostora – pivnice Hotela Savinje na Valvasorjevem trgu 1 v Laškem, številka: 35280-01/2018-10503 z dne 18. 4. 2019, dogovorijo in sklenejo:

1. **OBČINA LAŠKO, Mestna ulica 2, 3270 Laško**, ki jo zastopa župan Franc Zdolšek, matična številka: 5874505, ID št. za DDV: SI11734612 in
2. **TURISTIČNO DRUŠTVO LAŠKO, Valvasorjev trg 1, 3270 Laško**, ki ga zastopa predsednik Boštjan Vrščaj, matična številka: 5162475000, davčna številka: 52793494, (v nadaljnjem besedilu: najemodajalca)

in

3. **Najemnik** \_\_\_\_\_, **skrajšana** \_\_\_\_\_, **firma:** \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_, **sedež:** \_\_\_\_\_, **ki ga** \_\_\_\_\_  
**zastopa:** \_\_\_\_\_, **matična številka** \_\_\_\_\_, **EMŠO:** \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_, **davčna številka** \_\_\_\_\_, **ali ID za DDV:** \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_ (v nadaljnjem besedilu: najemnik)

kot sledi:

**1. člen**

Pogodbene stranke uvodoma ugotavljajo, da:

- sta najemodajalca solastnika poslovnega prostora pivnice Hotela Savinje v skupni izmeri 374,04 m<sup>2</sup>, v kletni etaži poslovne stavbe št. 300 v k.o. 1026 Laško, stoječe na parc. št. 256 k.o. 1026 Laško (ID 2523734), na naslovu Valvasorjev trg 1, 3270 Laško in pripadajočega spodnjega letnega vrta, ki sta predmet te najemne pogodbe, in sicer Občina Laško v deležu 3731/5000 in Turistično društvo Laško v deležu 1269/5000;
- je na podlagi Pogodbe o prenosu stvarnega premoženja v upravljanje št.: 3521-01/2014 z dne 30. 4. 2018 upravljalec solastniškega deleža Občine Laško na objektu JZ Center za šport, turizem, informiranje in kulturo Laško (STIK), Trg svobode 6, 3270 Laško;
- je objekt lociran v strogem centru, v stavbnem nizu znotraj naselbinskega spomenika Laško – Staro mestno jedro (EŠD 4552) in območja arheološkega najdišča Laško – Arheološko območje trškega jedra (EŠD 12264), zato zanj veljajo varstveni režimi in omejitve, ki veljajo za varovane objekte stavbne dediščine;
- najemodajalca poslovni prostor in del letnega vrta iz prejšnje alineje oddata v najem v skladu s prvim odstavkom 64. člena v zvezi s prvim odstavkom 49. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18 in 79/18) na podlagi Javnega zbiranja ponudb za oddajo poslovnega prostora – pivnice Hotela Savinje na Valvasorjevem trgu 1 v Laškem, številka: 3528-01/2018-10503 z dne 18. 4. 2019;
- si je najemnik pred podpisom te pogodbe ogledal poslovni prostor in spremljajoči letni vrt in ga vzame v najem po načelu "videno-najeto", tako da ga vzame v najem v stanju v kakršnem se poslovni prostor nahaja.



## 2. člen

Najemodajalca oddata, najemnik pa vzame v najem, na podlagi zapisnika Komisije za vodenje in nadzor postopkov razpolaganja s stvarnim premoženjem št. \_\_\_\_\_, z dne \_\_\_\_\_, poslovni prostor pivnice Hotela Savinje s spremljajočimi površinami, v kletni etaži poslovne stavbe št. 300 v k.o. 1026 Laško, stoječe na parc. št. 256 k.o. 1026 Laško (ID 2523734), na naslovu Valvasorjev trg 1, 3270 Laško, v skupni izmeri 374,04 m<sup>2</sup>, ki obsega naslednje prostore:

- kuhinja s spremljajočimi prostori 129,61 m<sup>2</sup>;
- pivnica 96,06 m<sup>2</sup>;
- povezovalni hodnik s stopniščem 27,09 m<sup>2</sup>;
- soba gostišča 32,42 m<sup>2</sup>;
- hodnik k stranišču in skladišču 10,56 m<sup>2</sup>;
- stopnice k skladišču 1,1 m<sup>2</sup>;
- skladišče 15,58 m<sup>2</sup> in
- sanitarije v izmeri 61,62 m<sup>2</sup>.

Sanitarije in povezovalni hodnik s stopniščem so predmet souporabe s prostori v prvi etaži in zgornjim vrtom Hotela Savinje, za kar si najemodajalca izgovorita pravico do neomejene souporabe, najemnik pa se izrecno zaveže da bo prostore redno vzdrževal in čistil.

Prostori iz prvega odstavka tega člena so delno opremljeni in se oddajajo kot celota.

Predmet najema je tudi del spodnjega vrta Hotela Savinje pred vhodom v prostore, v izmeri 150 m<sup>2</sup>, pri čemer je najemnik ob podpisu te pogodbe seznanjen, da predstavlja spodnji vrt Hotela Savinja v skupni izmeri 735 m<sup>2</sup> neločljivi del pohodnih površin mesta in je tako kot celoten objekt Valvasorjev trg 1 pod zaščito ZVKD Celje, zato ga ne sme zagrajevati ali kako drugače omejevati dostop nanj.

Rok za pričetek obratovanja poslovnega prostora s strani najemnika je najkasneje v roku 60 dni po podpisu najemne pogodbe. V kolikor najemnik zaradi objektivnih razlogov ne bi mogel začeti z obratovanjem se za podaljšanje roka iz prejšnjega stavka sklene ustrezen aneks k najemni pogodbi.

## 3. člen

Z dnem podpisa te pogodbe s strani obeh pogodbenih strank se izvrši tudi primopredaja poslovnega prostora in ključev poslovnega prostora, o čemer se sestavi zapisnik.

Najemnik ima pravico uporabljati najeti poslovni prostor izključno za opravljanje dejavnosti, za katero je registriran in za katero ima ustrezna dovoljenja pristojnih organov, in sicer: \_\_\_\_\_ in odgovarja za nevarnosti, ki izhajajo iz opravljanja dejavnosti.

Najemnik odgovarja za pridobitev vseh soglasij, dovoljenj in potrebnih dokumentov, ki so potrebni za izvajanje pogodbeno dogovorjene gostinske dejavnosti v najetih poslovnih prostorih.

Najemnik je seznanjen, da je v poslovnem prostoru, ki se oddaja v najem, ob podpisu te pogodbe nameščena pohištvena oprema, ki je brez pisnega soglasja najemodajalcev ne sme odstranjevati niti odtujevati.

Najemnik soglaša, da je poslovni prostor urejen tako, da ustreza opravljanju njegove dejavnosti.

#### 4. člen

Najemnik je za uporabo poslovnega prostora, ki je predmet te pogodbe, dolžan plačevati najemnino.

Najemnina za poslovni prostor na dan sklenitve najemne pogodbe znaša \_\_\_\_\_ EUR mesečno, brez DDV.

Najemnina je določena na podlagi najemnikove ponudbe in ne vključuje obratovalnih stroškov ter velja za obdobje prvih štirih let, ob sočasnem pogoju izvedbe potrebnih gradbeno obrtnih in instalacijskih del v poslovnem prostoru in na letnem vrtu pred zagonom lokala, po popisu del 1-5, ki ga je izdelal Marjan Leskovar, Sodni cenilec za gradbeništvo – gradbeništvo splošno in je priloga te pogodbe.

Najemodajalca izrecno dovoljujeta izvedbo vlaganj v poslovni prostor po prejšnjem odstavku tega člena.

Po poteku štiriletnega obdobja se s ceni tvijo sodno zapriseženega cenilca ponovno določi višina tržne najemnine.

Najemnik plačuje najemnino mesečno na podlagi prejetega računa in sicer v roku 15 dni od prejema računa za pretekli mesec na TRR upravljavca objekta JZ STIK št.: \_\_\_\_\_, odprt pri \_\_\_\_\_.

V primeru zamude s plačilom najemnine je najemnik dolžan plačevati zakonite zamudne obresti od dneva zapadlosti računa.

Najemniku se najemnina zaračuna za tekoči mesec, če najemna pogodba začne veljati do vključno 15. v mesecu oz. so ključi poslovnega prostora predani do vključno 15. v mesecu, in za prihodnji mesec, če začne najemna pogodba veljati po 15. v mesecu oz. so najemniku ključi poslovnega prostora predani po 15. v mesecu.

#### 5. člen

Najemnik je v postopku javnega zbiranja ponudb dne \_\_\_\_\_ vplačal varščino v višini dvanajstih mesečnih najemnin, oziroma \_\_\_\_\_ EUR, s katero je jamčil za resnost ponudbe in izpolnjevanje pogodbenih obveznosti.

Najemniku se varščina iz prejšnjega odstavka tega člena vračuna v najemnino za prvih šest mesecev najema, od začetka obratovanja dalje, preostali znesek šestih varščin pa se vračuna v zadnjih šest najemnin.

V kolikor najemnik ne začne obratovati v pogodbeno dogovorjenem roku najemodajalca obdržita vplačano varščino.

Solastnika in najemnik poslovnega prostora so soglasni, da se drugi del vplačane varščine vračuna v zadnjih šest najemnin v primeru odpovedi te pogodbe, za katero znaša zakonski odpovedni rok 6 mesecev, pod naslednjimi pogoji:

- da je najemnik pri uporabi poslovnega prostora upošteval načelo skrbne rabe poslovnega prostora in skupnih delov stavbe;
- da zaradi najemnikove nepravilne oziroma malomarne rabe poslovnega prostora ni povzročene škode v poslovnem prostoru, na vgrajeni opremi ali na skupnih delih stavbe;
- da je poslovni prostor ob izročitvi in prevzemu v stanju kot ga je najemnik prevzel, pri čemer se upoštevajo spremembe, nastale pri normalni uporabi poslovnega prostora, in tiste, ki jih je najemnik opravil v soglasju z lastnikom;
- da je najemnik v poslovnem prostoru opravil vse notranje opleske sten, stropov in stavbnega pohištva, ter da je poslovni prostor očiščen in prazen stvari in

- da je najemnik sproti in v celoti poravnava najemnino in vse obratovalne stroške za poslovni prostor (individualni stroški) in iz naslova uporabe skupnih delov stavbe (skupni obratovalni stroški), o čemer mora najemnik predložiti potrdilo o plačilu teh obveznosti.

Če se ob predaji in prevzemu v poslovnem prostoru in na vgrajeni opremi in stavbnem pohištvi ugotovijo okvare, poškodbe ali druge pomanjkljivosti za katere je odgovoren najemnik, se vplačana varščina uporabi za odpravo te škode in pomanjkljivosti. Neplačano najemnino za čas odpovedi najemne pogodbe, pa mora najemnik v celoti plačati oziroma doplačati znesek, ki je bil porabljen za odpravo škode ali drugih pomanjkljivosti v poslovnem prostoru ali na skupnih delih stavbe.

## 6. člen

Najemnik je poleg najemnine dolžan redno plačevati še obratovalne stroške, stroške rednega vzdrževanja in druge stroške za poslovni prostor (individualne stroške) ter obratovalne in druge stroške za skupne dele in naprave zgradbe ter pripadajoče zemljišče (t.j. skupne stroške v sorazmernem deležu), kot so:

- nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča,
- stroške dobave energije (elektrike),
- stroške dobavljenega zemeljskega plina,
- stroške odvoza smeti in odpadkov,
- stroške čiščenja poslovnega prostora, skupnih delov objekta in naprav stavbe ter pripadajoče gradbene parcele,
- čiščenje in odstranjevanje snega ter ledenih sveč s strehe stavbe,
- stroške porabljene vode,
- stroške kanalizacije in druge komunalne storitve,
- stroške deratizacije in dezinfekcije,
- stroške protipožarne varnosti,
- stroške zavarovanja,
- stroške obratovanja in tekočega vzdrževanja poslovnega prostora, skupnih delov objekta in naprav stavbe ter pripadajoče gradbene parcele,
- individualne stroške, ki gredo v celoti v breme najemnika – stroške telefona, faksa, računalniškega omrežja in drugih komunikacijskih naprav in podobno.

Najemnik je dolžan plačevati zgoraj navedene stroške, vezane na najem in obratovanje poslovnega prostora, neposredno izvajalcu oziroma dobavitelju energije, pooblaščenemu podjetju, upravljalcu objekta JZ STIK Laško ali neposredno najemodajalcu, in sicer tistemu prejemniku plačila, ki je določen v pogodbi s posameznimi izvajalci oziroma dobavitelji.

Najemnik mora pristojnemu organu prijaviti svojo obvezo za plačilo nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča, ki ga je dolžan plačati sam neposredno, na podlagi odločbe o odmeri nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča pristojnega organa.

Najemnik je dolžan plačevati obratovalne in druge stroške od dneva zapisniške primopredaje poslovnih prostorov.

V primeru zamude plačila obratovalnih stroškov je najemnik dolžan plačevati zakonite zamudne obresti od dneva zapadlosti računa.

Pogodbene stranke se dogovorijo, da poslovni prostor, ki je predmet te pogodbe in odgovornosti, ki izhajajo iz opravljanja dejavnosti v poslovnem prostoru, v času trajanja te pogodbe zavaruje najemnik. Zavarovalne police, ki jih sklepa najemnik morajo biti vinkulirane v korist Občine Laško in Turističnega društva Laško.

Najemnik je dolžan ob prevzemu ključev kriti stroške priklopa električne energije in popravila instalacij ter priključitve zemeljskega plina za potrebe obratovanja kuhinje.



Najemnik plačuje vse davke, takse, prispevke in druge obvezne dajatve, ki bi se morale obračunati in plačati na katerokoli osnovo iz te pogodbe.

## **7. člen**

Najemnik je dolžan uporabljati in vzdrževati poslovni prostor kot dober gospodar.

Najemnik se zavezuje, da bo opravljal gostinsko dejavnost reprezentančni pivnici in zgodovinskemu ambientu Hotela Savinje primerno, spoštoval pogodbeno dogovorjen način uporabe prostorov in da s svojim ravnanjem ne bo oviral drugih uporabnikov v stavbi.

Najemodajalca imata pravico prepovedati izvedbo kakšnega programa, če ta ni v skladu s programskimi zasnovami objekta in krni ugled lastnikov objekta.

Najemnik mora v času trajanja pogodbenega razmerja realizirati načrt programskih vsebin in ponudbo, ki je sestavni del ponudbe najemnika z dne \_\_\_\_\_ ter izvesti vsa gradbeno obrtna in instalacijska dela v poslovnem prostoru in na letnem vrtu po popisu del in predračunu stroškov 1-5, ki je sestavni del te pogodbe. Do spremembe lahko pride le v primeru predhodnega dogovora in soglasja med pogodbenimi strankami.

Najemnik ni upravičen do povrnitve kakršnih koli investicijskih vlaganj v prostor, niti ne pridobi kakršnih koli pravic na poslovnem prostoru na podlagi opravljenih vlaganj.

Najemnik je dolžan popraviti oz. povrniti vso škodo, ki jo na poslovnem prostoru in na skupnih prostorih, delih in napravah objekta ter na pripadajoči gradbeni parceli, kjer se nahaja poslovni prostor, povzroči najemnik sam ali v zvezi z opravljanjem poslovne dejavnosti.

Najemnik je dolžan povrniti škodo v roku 30 dni o dneva, ko je ta zapisniško ugotovljena.

Najemodajalca ne odgovarjata za kakršno koli nastalo škodo in /ali odtujitev stvari, ki so last najemnika, in drugih stvari, ki jih najemnik uporablja oz. hrani v najetem poslovnem prostoru.

## **8. člen**

Najemnik ne sme oddati najetega poslovnega prostora v uporabo ali podnajem niti deloma niti v celoti.

Najemnik je dolžan v roku 30 dni obvestiti najemodajalca o vsaki statusni spremembi oz. drugi spremembi, ki lahko vpliva na najemno razmerje.

Na stavbi ter pripadajočem zemljišču, ki je v lasti solastnikov objekta, lahko najemnik namesti reklamne napise, table, stojala pred lokalom, table z imeni, emblemi, zastavami in drugimi oznakami svoje firme in njene dejavnosti samo s posebnim pisnim soglasjem najemodajalcev ter soglasjem pristojnega upravnega organa in ZVKD Celje.

Najemnik je dolžan čistiti in odstranjevati sneg pred poslovnim prostorom in skrbeti za čistočo zunanjih in notranjih površin pred poslovnim prostorom.

Najemnik mora vsaj enkrat letno omogočiti najemodajalcu pregled prostorov, z namenom, da se ugotovi ali uporablja prostore v skladu s pogodbo.

## **9. člen**

Najemnik ne sme spreminjati prostora ter vgrajene opreme in naprav v poslovnem prostoru ter izvajati drugih posegov v temeljno arhitektonsko zasnovo objekta in okolja, zlati pa ne v solidnost in stabilnost zgradbe, razen rednih vzdrževalnih del in sicer:

- pleskanje sten in stavbnega pohištva,
- vzdrževanje in menjavo mehanskih delov na vratih, oknih in vgrajeni opremi,
- vzdrževanja talnih oblog,
- menjave žarnic, vtičnic, stikal in varovalk,
- vzdrževanje in menjava vodovodnih pip in mešalnih baterij,
- menjave WC kotlička,
- vzdrževanje in menjava vodovodnih in ogrevalnih, oziroma drugih ventilov,
- drugih podobnih opravil.

V primeru, da najemnik kljub določbi prvega odstavka tega člena v prostoru izvrši posege, ki presegajo redna vzdrževalna dela, ni upravičen do nobene povrnitve sredstev, ne glede na razlog in čas odpovedi najemnega razmerja.

Za vsa ostala dela, ki niso navedena v prvem odstavku tega člena si mora najemnik pred pričetkom izvajanja del pridobiti izrecno pisno soglasje najemodajalcev ter ustrezna upravna dovoljenja in dovoljenja ZVKD Celje.

#### **10. člen**

Najemodajalec bo poslovni prostor, skupne prostore, dele in naprave vzdrževal tako, da bo opravil vsa investicijsko vzdrževalna dela in s tem preprečil poslabšanje stanja poslovnega prostora.

#### **11. člen**

Najemnik mora upravljalcu omogočiti vstop v prostore v primeru nastopa višje sile (elementarne nesreče).

#### **12. člen**

Ta pogodba je sklenjena **za nedoločen čas**.

#### **13. člen**

Najemno razmerje lahko preneha:

- a) vsak čas s sporazumom strank;
- b) z odpovedjo strank (najemodajalec lahko odpove najemno pogodbo brez razloga z odpovednim rokom šestih mesecev);
- c) z odstopom najemodajalca od pogodbe:
  - če najemnik zamudi s plačilom najemnine dva meseca od dneva, ko ga je najemodajalec na to opomnil;
  - če najemnik ne prevzame ali začne uporabljati poslovnega prostora kot je to določeno z najemno pogodbo, oziroma ga brez upravičenega razloga več kot dva meseca ne uporablja;
  - če najemnik odda poslovni prostor v podnajem ali v kakšno drugačno uporabo, deloma ali v celoti;
  - če najemnik tudi po opominu najemodajalca uporablja poslovno stavbo oziroma poslovni prostor v nasprotju s pogodbo ali jih uporablja brez potrebne skrbnosti, tako da se dela občutnejša škoda;
  - če najemnik uporablja poslovne prostore tako, da ovira lastnika poslovnega prostora ali druge uporabnike stavbe pri normalni uporabi svojih delov stavbe;
  - če najemnik ne plačuje redno najemnine, obratovalnih stroškov in stroškov rednega vzdrževanja ter drugih stroškov, ki jih je po tej pogodbi in po veljavnih predpisih dolžan plačevati najemnik;

- v primeru statusnega preoblikovanja najemnika, začetka postopka zaradi insolventnosti najemnika ali v primeru izbrisa najemnika iz registra, v katerega je vpisan;
- če najemnik ne izpolnjuje več pogojev za opravljanje dejavnosti, za katere lahko uporablja prostor na podlagi te pogodbe;
- če najemnik ne želi podpisati nove najemne pogodbe ali dodatka k tej pogodbi zaradi uskladitve najemnikovih obveznosti z novimi veljavnimi predpisi;
- če najemnik ne želi podpisati nove najemne pogodbe ali dodatka k tej pogodbi zaradi uskladitve z dejansko uporabo prostora oziroma z dejanskim stanjem;
- če je prišlo do spremembe namembnosti poslovnega prostora, ki je predmet te najemne pogodbe;
- če ne izvede zahtevanih gradbeno obrtnih in instalacijskih del v poslovnem prostoru, skladno z določili četrtega odstavka 7. člena te najemne pogodbe;
- če najemnik kako drugače krši določila najemne pogodbe.

#### **14. člen**

Najemnik je dolžan v **primeru sporazumnega prenehanja** izročiti poslovni prostor prost oseb in stvari najemodajalcu v roku, ki se sporazumno določi. Najemno razmerje preneha z iztekom zadnjega dne v mesecu zapisniškega prevzema, v katerem je najemnik izročil ključne izpraznjenega poslovnega prostora.

V primeru **prenehanja najemnega razmerja z odstopom**, je najemnik dolžan izročiti poslovni prostor, prost oseb in stvari v posest najemodajalcu najkasneje v roku 30 dni po odstopu najemodajalca.

Obveznost plačila najemnine preneha z iztekom zadnjega dne v mesecu zapisniškega prevzema, v katerem je najemnik izročil ključne izpraznjenega poslovnega prostora prostega oseb in predmetov.

Za primer zamude z izročitvijo poslovnega prostora se stranki dogovorita, da je najemnik za vsak dan zamude dolžan plačati najemodajalcu pogodbeno kazen v višini 5% zadnje mesečne najemnine.

Zadnja dva odstavka tega člena veljata za vse vrste oz. načine prenehanja najemnega razmerja po tej najemni pogodbi.

#### **15. člen**

Pred predajo poslovnega prostora mora najemnik vrniti poslovni prostor v stanje, ki upošteva normalno rabo poslovnega prostora in investicijska vlaganja, ki jih je bil najemnik glede na to pogodbo dolžan izvesti, o čemer se sestavi zapisnik. Najemnik se zavezuje, da bo pred predajo poslovnega prostora, le-tega prebelil, v nasprotnem primeru najemodajalec ni dolžan prevzeti poslovnega prostora oz. to stori na stroške najemnika.

Najemnik lahko pred predajo poslovnega prostora odstrani nevzidano in nevgrajeno lastno opremo, ki se lahko brez škode in stroškov loči od poslovnega prostora. Pri tem ne sme posegati v substanco poslovnega prostora ali opravljati posegov, ki bi poslovni prostor kakorkoli poslabšali, ga poškodovali, uničili in podobno. V primeru takega poslabšanja, poškodovanja ali uničenja poslovnega prostora s strani najemnika, najemnik odgovarja za vso povzročeno škodo in /ali stroške, ki jo oz. jih utrpi najemodajalec v zvezi s sanacijo in obnovo poslovnega prostora in tudi za morebitno izguba najemodajalca iz naslova najemnin zato, ker zaradi stanja poslovnega prostora le-tega do izvedene ustrezne sanacije in obnove ne more oddati drugemu najemniku.

Najemnik izrecno izjavlja, da se, ne glede na razlog oziroma način prenehanja te pogodbe, odreka kakršnim koli zahtevkom proti najemodajalcema za povrnitev njegovih vlaganj v poslovni prostor.

#### **16. člen**

Pogodbeni stranki sta seznanjeni, da je v skladu s 14. členom Zakona o integriteti in preprečevanju korupcije (Uradni list RS, št. 69/11 – uradno prečiščeno besedilo) nična pogodba, pri kateri kdo v imenu ali na račun druge pogodbene stranke, predstavniku ali posredniku organa ali organizacije iz javnega sektorja obljubi, ponudi ali da kakšno nedovoljeno korist za:

- pridobitev posla ali
- za sklenitev posla pod ugodnejšimi pogoji ali
- za opustitev dolžnega nadzora nad izvajanjem pogodbenih obveznosti ali
- za drugo ravnanje ali opustitev, s katerimi je organ ali organizaciji iz javnega sektorja povzročena škoda ali je omogočena pridobitev nedovoljen koristi predstavniku organa, posredniku organa ali organizacije iz javnega sektorja, drugi pogodbeni stranki ali njenemu predstavniku, zastopniku, posredniku.

Pogodbeni stranki s podpisom na tej pogodbi potrjujeta, da v zvezi s sklenitvijo te pogodbe ni podan noben od zgoraj navedenih razlogov za ničnost pogodbe.

#### **17. člen**

Najemodajalca in najemnik se dogovorijo, da za spremljanje pravilne in celovite realizacije te pogodbe v skladu z določbami Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDSLA-1) določijo skrbnike pravnega posla, ki je na strani upravljavca Tina Belej in na strani najemnika \_\_\_\_\_.

Skrbnik na strani najemodajalcev v primeru morebitnih kršitev pogodbe poskrbi za izvedbo vseh pogodbenih določb in uveljavitev zakonskih in pogodbenih pravic proti nasprotni pogodbeni stranki.

#### **18. člen**

Za zadeve, ki niso urejene s to pogodbo, se uporablja določila Obligacijskega zakonika in Zakona o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih.

#### **19. člen**

Vse spremembe in dopolnitve te pogodbe se dogovorijo v obliki pisnih aneksov k tej pogodbi.

#### **20. člen**

Vse morebitne spore, ki bi nastali pri izvajanju te pogodbe, bodo pogodbene stranke reševale sporazumno. V kolikor sporazum ne bo možen bo spore iz te pogodbe reševalo stvarno pristojno sodišče v Celju.

#### **21. člen**

Pogodbene stranke se dogovorijo, da se medsebojno obveščajo pisno in sicer priporočeno po pošti.

#### **22. člen**

Najemna pogodba je sklenjena in začne veljati z dnem podpisa vseh pogodbenih strank.



## 23. člen

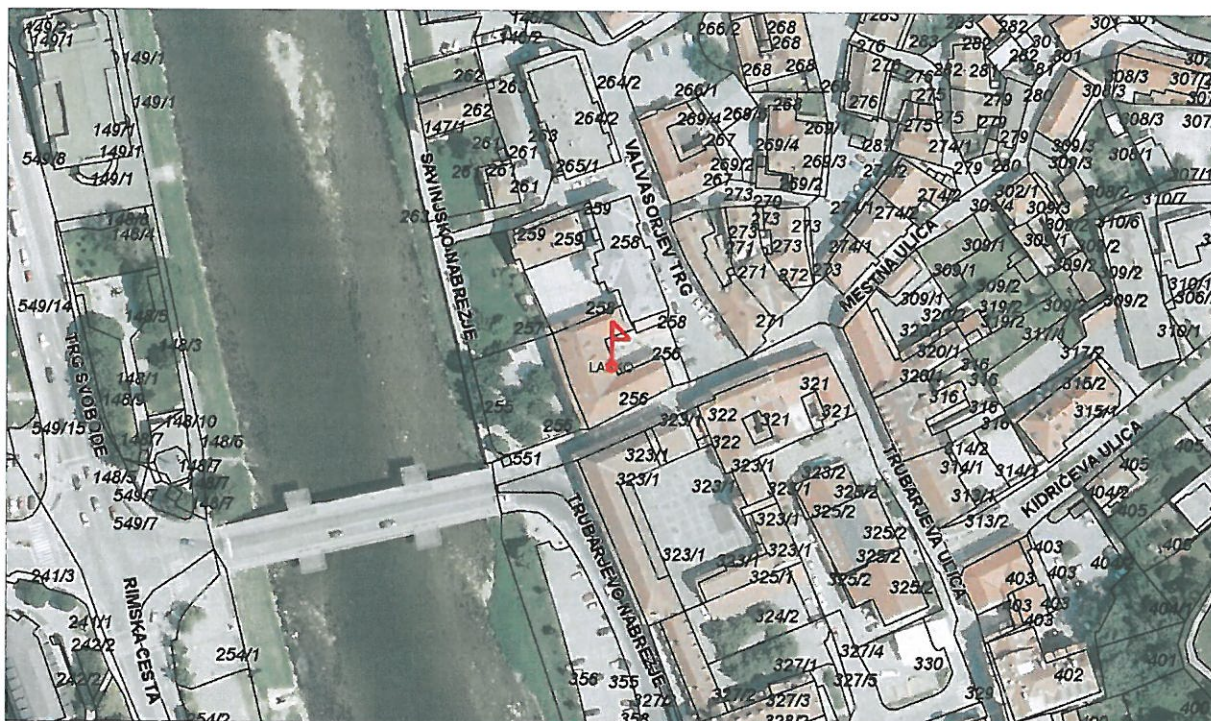
Pogodba je sestavljena v petih (5) izvodih enake vsebine, od katerih prejme vsaka pogodbená stranka po dva (2) izvoda, en (1) izvod pa bo najemodajalec predložil upravljavcu objekta.

V Laškem, dne \_\_\_\_\_

Številka: 35280-0001/2018-10503

**NAJEMODAJALEC:**  
**OBČINA LAŠKO**  
**Župan Franc Zdolšek**

**NAJEMNIK:**



### **Uradni zaznamek:**

Pogodba je bila dne \_\_\_\_\_ v skladu z določbami Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin (ZMVN-1, Ur. list RS, št. 77/17) dne \_\_\_\_\_ vnesena v Evidenco trga nepremičnin GURS.

**Energetska izkaznica:** Nadstropna vogalna stavba Hotel Savinja, na Valvasorjevem trgu 1 stoji v stavbnem nizu znotraj naselbinskega spomenika Laško – Staro mestno jedro (EŠD 4552) in območja arheološkega najdišča Laško – Arheološko območje trškega jedra (EŠD 12264) in zato zanj veljajo varstveni režimi in omejitve, ki veljajo za varovane objekte stavbne dediščine, zato je zanje Energetski zakon določil, da energetska izkaznica ni obvezna.

Pravna podlaga za odstopanje izhaja iz Direktive o energetski učinkovitosti stavb EPDP (2. odstavek 4. člena) in iz Zakona o graditvi objektov – ZGO-1 (5. odstavek 9. člena).

