

V skladu z Javnim razpisom za oddajo poslovnega prostora (frizerski salon) na naslovu Panonska ulica 41, 2000 Maribor v najem, z javnim zbiranjem ponudb, ki je bil objavljen dne _____ na spletni strani DSO Tezno _____ (v nadaljevanju: javni razpis), dajemo naslednjo

**PONUDBO
 ZA NAJEM POSLOVNEGA PROSTORA**

1. PODATKI O PONUDNIKU

Ime ponudnika	
Naslov ponudnika	
Poštna številka in pošta	
Matična številka	
ID za DDV oz. Davčna številka	
Št. transakcijskega računa	
Banka	
Telefon	
Mobilni telefon	
Naslov elektronske pošte	
Pooblaščen oseb za podpis najemne pogodbe v prilogi – zakoniti zastopniki ponudnika	
Funkcija osebe pooblaščen za podpis najemne pogodbe v prilogi	
Kontaktna oseba za razlago ponudbe (GSM oz. telefon)	

2. MESEČNA NAJEMNINA

2.1. Mesečna najemnina

Izjavljamo, da na dan podpisa (sklenitve) najemne pogodbe v prilogi (v nadaljevanju: najemna pogodba) in na dan začetka veljavnosti najemne pogodbe, za nepremičnino, ki je predmet javnega razpisa (in najema po najemni pogodbi), ponujamo mesečno najemnino (kot jo opredeljuje javni razpis) v višini:

_____ EUR, z besedo _____.

2.2. Veljavnost ponudbe

Predmetna ponudba velja 90 dni po poteku roka za oddajo ponudbe v skladu z javnim razpisom.

2.3. Izjavljamo, da:

- Soglašamo in sprejemamo vse pogoje iz javnega razpisa.
- Soglašamo z vsebino predloga najemne pogodbe in v potrditev tega prilagamo ponudbi predlog najemne pogodbe parafrican in žigosan na zadnji strani.

V/na _____, dne _____

Ime in priimek: _____

(žig)

Podpis: _____

IZJAVA

V skladu s šestim in sedmim odstavkom 51. člena **Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDSLS-1)** (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18 in 78/23-ZORR) podajam fizična ali odgovorna oseba poslovnega subjekta najugodnejšega ponudnika pisno izjavo o tem, da fizična oseba oziroma poslovni subjekt ni povezana oseba po 7. odstavku 51. člena ZSPDSLS-1.

Spodaj podpisani(-a):

(podpisnik navede ime in priimek fizične osebe ali odgovorne osebe poslovnega subjekta)

izjavljam,

da najugodnejši ponudnik »_____.«¹ ni / nisem povezana oseba s cenilcem ali člani komisije, ki so sodelovali v postopku javnega zbiranja ponudb DSO Tezno za oddajo poslovnih prostorov v najem za izvajanje frizerske in pedikerske dejavnosti.

Datum: _____ Žig poslovnega subjekta Podpis fizične / odgovorne osebe:

¹ Navedba poslovnega subjekta naj vsebuje naziv (firma) poslovnega subjekta kot izhaja iz uradnih evidenc.

Predlog najemne pogodbe

DSO Tezno, Panonska ulica 41, 2000 Maribor, identifikacijska številka _____, matična številka _____, ki jo zastopa direktorica Polona Lah, (v nadaljevanju: najemodajalec)

in

FRIZERSKI SALON _____, _____, identifikacijska številka SI _____, matična številka _____, ki ga zastopa _____ (v nadaljevanju: najemnik)

skleneta naslednjo

POGODBO O NAJEMU POSLOVNEGA PROSTORA

UVODNO DOLOČILO

1. člen

Pogodbeni stranki uvodoma ugotavljata, da:

- je najemodajalec lastnik oziroma upravljalec poslovnega prostora v stavbi na naslovu Panonska ulica 41, 2000 Maribor, v nepremičnini na parc. št. _____, k.o. 680 Tezno;
- je najemodajalec dne 12. 10. 2026 na svoji spletni strani objavil Javno zbiranje ponudb št. 4301-16/2026 za oddajo poslovnega prostora v najem za izvajanje frizerske in pedikerske dejavnosti ter je bil najemnik v izvedenem postopku izbran kot najugodnejši ponudnik.

Ponudba najemnika z dne _____ ter pogoji javnega razpisa predstavljajo podlago za sklenitev te pogodbe.

2. člen

S to najemno pogodbo najemodajalec odda, najemnik pa prevzame v najem, po načelu »videno-najeto«, poslovni prostor na naslovu Panonska ulica 41, 2000 Maribor, v skupni izmeri 22 m², ki se nahaja v nepremičnini na parc. št. _____, k. o. 680 Tezno.

Poslovni prostor je opremljen s priključki elektrike, vode in kanalizacije. Najemniku se za čas trajanja najema omogoča tudi brezplačna souporaba parkirnih mest ob stavbi ter dostop do najetega poslovnega prostora. Souporaba parkirnih mest ne pomeni izključne pravice uporabe.

3. člen

Najemnik se zavezuje, da bo poslovni prostor uporabljal izključno za opravljanje frizerske in pedikerske dejavnosti ter z njim ravnal s skrbnostjo dobrega gospodarja. Drugačna raba ni dovoljena in predstavlja hujšo kršitev pogodbenih obveznosti.

Najemnik bo v najetem prostoru izvajal frizerske oziroma pedikerske storitve za stanovalce Doma in druge uporabnike v skladu s pogoji javnega razpisa. Dom ima okvirno 40 stanovalcev, ki imajo določene frizerske storitve vključene v mesečno plačilo storitev Doma.

Za stanovalce iz prejšnjega odstavka posamezne opravljene frizerske storitve ne plača stanovalec neposredno najemniku. Najemnik vodi evidenco dejansko opravljenih frizerskih storitev za posamezne upravičene stanovalce in najemodajalcu mesečno predloži obračun opravljenih storitev. Najemodajalec najemniku poravnava vrednost tako opravljenih frizerskih storitev za račun teh stanovalcev v roku 30 dni po prejemu pravilnega obračuna oziroma računa in v skladu s cenikom frizerskih in pedikerskih storitev, ki ga je najemnik predloži v postopku javnega zbiranja ponudb in je kot Priloga 1 sestavni del te pogodbe. Storitve, ki niso vključene v oskrbo posameznega stanovalca, plača uporabnik sam neposredno najemniku.

Najemnik mora na svoje stroške in tveganje pridobiti ter ves čas trajanja najema imeti vsa dovoljenja, soglasja in druge dokumente, ki so po veljavnih predpisih potrebni za opravljanje njegove dejavnosti.

4. člen

Najemna pogodba se sklene za določen čas **1 (eno) leto** in sicer od _____ do _____.

Po izteku obdobja iz prejšnjega odstavka se lahko nepremičnina ponovno odda v najem skladno z veljavno zakonodajo, ki ureja ravnanje s stvarnim premoženjem države in samoupravnih lokalnih skupnosti.

Najemnik, ki je v času trajanja najemnega razmerja izpolnjeval vse pogodbene obveznosti, lahko sodeluje v ponovnem postopku oddaje nepremičnine v najem pod enakimi pogoji kot ostali interesenti.

5. člen

Pogodbeni stranki ugotavljata, da znaša mesečna najemnina, ponujena v postopku javnega zbiranja ponudb, _____ EUR (z besedo: _____). Najemnina je oproščena plačila DDV v skladu z 2. točko 44. člena Zakona o davku na dodano vrednost.

Najemodajalec bo račun za najemnino izdal za tekoči mesec. Najemnik je dolžan najemnino plačati v roku 30 dni po prejemu računa na transakcijski račun in s sklicem, navedenim na računu.

V primeru zamude s plačilom najemnine je najemnik poleg glavnice dolžan plačati tudi zakonske zamudne obresti od dneva zapadlosti do plačila. Neplačevanje oziroma zamuda s plačevanjem najemnine predstavlja kršitev te pogodbe.

Obveznost plačevanja najemnine in obratovalnih stroškov začne teči z dnem začetka najemnega razmerja iz 4. člena te pogodbe. Najemodajalec najemniku vplačano varščino v višini 440,00 EUR brez obresti vrne najpozneje v roku 8 dni po sklenitvi te pogodbe.

6. člen

Najemnik je poleg najemnine dolžan plačevati vse stroške, povezane z uporabo in obratovanjem poslovnega prostora, zlasti stroške električne energije, ogrevanja, vode in kanalizacije, odvoza odpadkov ter druge stroške, ki nastanejo zaradi uporabe poslovnega prostora:

- stroški električne energije se obračunajo po dejanski porabi oziroma po podatkih merilne naprave, če je ta nameščena;
- stroški vode, kanalizacije in ogrevanja se obračunajo po dejanski porabi oziroma po obračunskem ključu najemodajalca;
- stroški odvoza odpadkov in drugi stroški, neposredno povezani z dejavnostjo najemnika, bremenijo najemnika;
- najemnik plačuje tudi nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča glede na površino poslovnega prostora, ki ga ima v najemu.

Sorazmerni del nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča (NUSZ), se določi v fiksnem mesečnem pavšalnem znesku 2,41 EUR in se najemniku zaračuna vsak mesec skupaj z obratovalnimi stroški.

Če najemodajalec najemniku izstavi račun oziroma obračun stroškov, jih je najemnik dolžan plačati v roku 30 dni po prejemu računa.

Najemnik je dolžan poslovni prostor uporabljati in vzdrževati s skrbnostjo dobrega gospodarja ter na svoje stroške zagotavljati redno oziroma tekoče vzdrževanje in manjša popravila, ki so posledica uporabe prostora.

Najemnik na svoje stroške zagotavlja tudi čiščenje poslovnega prostora in odpravi poškodbe oziroma okvare, ki so nastale po njegovi krivdi ali zaradi njegove dejavnosti, zaposlenih, strank oziroma drugih uporabnikov poslovnega prostora.

Vsi stroški iz tega člena bremenijo najemnika in se ne všttevajo v dogovorjeno mesečno najemnino.

7. člen

Najemodajalec bo najemniku poslovni prostor predal ob začetku najemnega razmerja. Ob primopredaji pogodbeni stranki sestavita primopredajni zapisnik, v katerem se ugotovi stanje poslovnega prostora in opreme; zapisniku se lahko priložijo fotografije.

Ob prenehanju najemnega razmerja mora najemnik poslovni prostor izročiti najemodajalcu prost oseb in stvari, v stanju, ki ustreza običajni rabi in ob upoštevanju njegove obveznosti odprave poškodb, za katere odgovarja. O vrnitvi prostora se sestavi prevzemni zapisnik.

8. člen

Najemodajalec je dolžan najemniku omogočiti normalno in nemoteno uporabo poslovnega prostora za dogovorjeni namen.

Če se med trajanjem najema pokaže potreba po investicijskem posegu v poslovni prostor, se njegovo izvajanje in financiranje uredita v skladu z 12. členom te pogodbe. Dela se, kolikor je mogoče, izvedejo v času in na način, ki najmanj ovira dejavnost najemnika.

Najemnik odgovarja za vsa popravila in stroške, ki so potrebni zaradi njegove malomarnosti, nepravilne uporabe prostora ali ravnanja njegovih zaposlenih, zastopnikov, strank oziroma drugih uporabnikov. Če takih popravil po pisnem pozivu ne izvede, jih lahko najemodajalec izvede oziroma naroči na stroške najemnika.

9. člen

Najemodajalec oziroma od njega pooblaščen oseba ima pravico po predhodni najavi pregledati poslovni prostor. Če ugotovi pomanjkljivosti ali kršitve pogodbenih obveznosti, mora najemnik po pisnem pozivu najemodajalca pomanjkljivosti odpraviti v postavljenem roku.

10. člen

Najemnik poslovnega prostora ne sme v celoti ali delno oddati v podnajem oziroma prepustiti v odplačno ali neodplačno uporabo tretji osebi. Ravnanje v nasprotju s tem določilom predstavlja hujšo kršitev pogodbenih obveznosti.

11. člen

Poslovni prostor, ki je predmet najema, je zavarovan s strani najemodajalca. Najemnik je dolžan na svoje stroške poskrbeti za ustrezno zavarovanje rizikov, povezanih z njegovo dejavnostjo in uporabo poslovnega prostora, vključno z zavarovanjem odgovornosti ter svojega premoženja in opreme v poslovnem prostoru.

12. člen

Najemnik nima pravice brez predhodnega pisnega soglasja najemodajalca (upravljalca) in

izrecnega pisnega soglasja lastnikov nepremičnine opravljati nikakršnih gradbenih, obrtniških, inštalacijskih ali drugih preureditvenih del v prostoru, ki bi spreminjali tloris, konstrukcijo ali namembnost prostora.

13. člen

Najemnik lahko oglasno oziroma označevalno tablo na poslovnem prostoru namesti le s predhodnim pisnim soglasjem najemodajalca.

Najemnik lahko poslovni prostor za dogovorjeno dejavnost na svoje stroške dodatno opremi, če s tem ne posega v gradbeno substanco ali skupne dele stavbe oziroma če je za tak poseg pridobil predhodno pisno soglasje najemodajalca.

Najemodajalec ne odgovarja za uničenje, poškodbo, tatvino ali izgubo predmetov, ki so v poslovnem prostoru in niso njegova last, razen če za škodo odgovarja po prisilnih predpisih.

Najemnik poslovnega prostora ne sme uporabljati za nezakonite namene.

Najemnik mora pri opravljanju dejavnosti spoštovati vse veljavne predpise, odločbe in navodila pristojnih organov ter interne akte najemodajalca, s katerimi je bil seznanjen in ki se nanašajo na uporabo poslovnega prostora.

14. člen

Stranki se posebej dogovorita, da je najemnik dolžan:

- na svoje stroške odpraviti vse poškodbe in okvare, nastale po njegovi krivdi,
- takoj obvestiti najemodajalca o morebitni nastali škodi ali okvari v poslovnem prostoru,
- poslovni prostor varovati pred poškodbami in škodljivimi vplivi, pred vlomi in drugimi podobnimi riziki ter takoj obvestiti najemodajalca o okoliščinah, ki bi lahko vplivale na stanje poslovnih prostorov,
- ustrezno zavarovati svoje premoženje, ki se nahaja v poslovnem prostoru, opremo in odgovornost iz dejavnosti,
- po prenehanju najemnega razmerja poslovni prostor izročiti najemodajalcu prost oseb in stvari ter v nepoškodovanem stanju, kot ga je ob prevzemu najel.

15. člen

Najemnik odgovarja za škodo na poslovnem prostoru, ki nastane po njegovi krivdi oziroma zaradi ravnanja njegovih zaposlenih, zastopnikov, strank ali drugih oseb, ki prostor uporabljajo v zvezi z njegovo dejavnostjo, ter za škodo, ki jo v okviru njegove dejavnosti utrpijo tretje osebe, če so izpolnjeni pogoji odškodninske odgovornosti.

Za kršitve pogodbe in povzročeno škodo odgovarjata pogodbeni stranki po določbah te pogodbe in po splošnih pravilih obligacijskega prava.

Če pride med trajanjem najema do uničenja ali poškodovanja poslovnega prostora po krivdi najemnika, je najemnik dolžan nastalo škodo povrniti.

16. člen

Pred potekom časa, za katerega je pogodba sklenjena, lahko najemno razmerje preneha na podlagi pisnega sporazuma pogodbenih strank, z redno odpovedjo ali z odstopom v primerih iz 17. člena te pogodbe.

Vsaka pogodbeni stranka lahko pogodbo predčasno odpove s trimesečnim (3) odpovednim rokom. Odpoved mora biti podana pisno in vročena drugi pogodbeni stranki.

17. člen

Če najemodajalec ugotovi, da najemnik krši določila te pogodbe, ga praviloma pisno pozove k odpravi kršitve in mu določi primeren rok, razen če narava kršitve zahteva takojšnje ukrepanje.

Če najemnik kljub pisnemu pozivu in postavljenemu roku kršitve ne odpravi, lahko najemodajalec odstopi od pogodbe, zlasti če:

- dva zaporedna meseca ne plača najemnine ali drugih stroškov, ki jih je po tej pogodbi dolžan plačati;
- brez soglasja najemodajalca spremeni namembnost prostora ali izvede nedovoljen poseg;
- opravlja drugo dejavnost, kot je dogovorjena s to pogodbo;
- v nasprotju z 10. členom poslovni prostor v celoti ali delno odda ali prepusti v uporabo tretji osebi;
- ne opravlja potrebnega vzdrževanja in s tem povzroča poslabšanje stanja poslovnega prostora;
- poslovni prostor uporablja za namene, ki pomenijo prekršek ali kaznivo dejanje;
- ne plača nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča ali drugih obratovalnih stroškov;
- poslovni prostor uporablja v nasprotju s pogodbo ali brez potrebne skrbnosti tako, da nastaja občutnejša škoda;
- z uporabo poslovnega prostora nedopustno ovira ali moti dejavnost najemodajalca oziroma druge uporabnike stavbe;
- trajno preneha opravljati dejavnost;
- neupravičeno ovira prenovo poslovnega prostora ali stavbe, v kateri se poslovni prostor nahaja.

Najemnik lahko od pogodbe odstopi, če najemodajalec kljub predhodnemu pisnemu pozivu krši svoje pogodbene obveznosti, zlasti če najemniku onemogoča normalno uporabo poslovnega prostora.

Odstop od pogodbe mora biti podan pisno in vročen drugi pogodbeni stranki. Učinki odstopa nastopijo v skladu z določbami odstopne izjave in veljavnimi predpisi.

18. člen

Po prenehanju najemnega razmerja je najemnik dolžan poslovni prostor izprazniti, ga prostega oseb in stvari izročiti najemodajalcu ter vrniti vse ključne oziroma druga sredstva za dostop najpozneje na dan prenehanja najemnega razmerja, razen če se stranki pisno dogovorita drugače.

19. člen

Predstavnika in skrbnika strank za izvajanje te pogodbe sta:

- za najemodajalca: _____, tel.: _____
- za najemnika: _____, tel.: _____

20. člen

Za vprašanja, ki jih ta pogodba ne ureja, se uporabljajo določbe Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDSLS-1), Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti, Obligacijskega zakonika ter drugih veljavnih predpisov.

Spremembe in dopolnitve te pogodbe so veljavne le v pisni obliki, če so skladne z javnim razpisom in veljavnimi predpisi.

21. člen

Javni razpis št. 4301-16/2026, ponudba najemnika z dne _____ in Priloga 1 – cenik frizerskih in pedikerskih storitev predstavljajo podlago za izvajanje te pogodbe. V primeru vprašanj, ki niso izrecno urejena s to pogodbo, se pogodba razlaga v skladu s pogoji javnega razpisa.

22. člen

Pogodbeni stranki bosta morebitne spore reševali sporazumno; če to ne bo mogoče, je za reševanje sporov pristojno stvarno pristojno sodišče v Mariboru.

23. člen

Pogodba začne veljati z dnem, ko jo podpišeta obe pogodbeni stranki, najemno razmerje pa začne teči z dnem, določenim v 4. členu te pogodbe.

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

Maribor, dne

Najemodajalec:

DSO Tezno

Polona Lah, direktorica

Najemnik:

Frizerski salon

