

Številka: 2022-2-22

Datum: 03.06.2022

Klinika Golnik, skladno s 50. členom Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18 in 79/18) ter 13. in 14. členom Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18), objavlja

JAVNO DRAŽBO ZA ODDAJO NEPREMIČNINE V NAJEM

I. NAZIV IN SEDEŽ ORGANIZATORJA JAVNE DRAŽBE:

KLINIKA GOLNIK, Golnik 36, 4204 Golnik

II. PREDMET JAVNE DRAŽBE:

Predmet javne dražbe je oddaja v najem nepremičnine - poslovnega prostora (gostinski lokal in priročno skladišče) v izmeri 84,94 m², v stavbi Univerzitetni klinike za pljučne bolezni in Golnik na naslovu Golnik 36, 4204 Golnik, ID stavbe:251, stoječe na zemljišču, parc. št. k.o. 2087 Golnik, za opravljanje gostinske dejavnosti oz. strežbe pijač in prodajo.

Lokal se oddaja neopremljen, razen točilnega pulta in pomivalnega stroja, kar je last upravljalca.

III. VRSTA PRAVNEGA POSLA:

Oddaja stvarnega nepremičnega premoženja v najem – najemna pogodba v pisni obliki.

IV. IZKLICNA CENA IN NAJNIŽJI ZNESK NJENEGA VIŠANJA

Izključna cena najemnine je **770,00 EUR / mesec**. Najnižji znesek višnja je **10,00 EUR**

V. NAČIN IN ROK PLAČILA KUPNINE:

Najugodnejši dražitelj je dolžan plačevati mesečno najemnino ter tekoče stroške, kot je to določeno v osnutku najemne pogodbe.

Najemnina se plačuje mesečno. Najemnik je dolžan poravnati znesek najemnine in obračunanih stroškov na podlagi izstavljenega računa do vsakega 15. dne v mesecu za pretekli mesec, na transakcijski račun upravljavca

Najemnik bo poleg najemnine plačeval še tekoče obratovalne stroške, stroške uporabe komunalne infrastrukture ter druge potrebne stroške v rokih, določenih v zahtevkih za plačilo, ki so določeni v pogodbi. Plačilo vsakokratne najemnine in obračunanih stroškov v roku, ki je določen, je bistvena sestavina najemne pogodbe.

VI. DATUM, ČAS IN KRAJ JAVNE DRAŽBE:

Javna dražba bo potekala dne 27.06.2022 ob 12:00 uri v sejni sobi uprave, Klinike Golnik, Golnik 36, 4204 Golnik.

VII. VIŠINA VARŠČINE:

Najkasneje tri dni pred izvedbo javne dražbe, to je do vključno 24.06.2022, morajo dražitelji, ki želijo sodelovati na javni dražbi, položiti varščino, v višini **1.000,00 EUR**, na račun Klinike Golnik, odprt pri Banki Slovenije št.: **SI56 0110 0603 0277 603**, sklic **00-234010** s pripisom »**oddaja gostinski lokal**«.

Dražiteljem, ki se bodo javne dražbe udeležili in na javni dražbi ne bodo uspeli, se varščina brez obresti vrne v roku 15 dni od zaključka javne dražbe, na njihov transakcijski račun.

Vplačane varščine dražiteljev, ki se javne dražbe ne udeležijo ali k dražbi ne pristopijo, se zadržijo.

VIII. POGOJI IN PRAVILA JAVNE DRAŽBE

Nepremičnina se oddaja v celoti po načelu »videno – najeto«

Javna dražba se bo opravila ustno v slovenskem jeziku.

Rok sklenitve pogodbe:

Z najugodnejšim dražiteljem se sklene pogodba v najkasneje 15 dneh po končani dražbi.

Udeležba na javni dražbi in njeni pogoji:

Na javni dražbi lahko sodelujejo pravne in fizične osebe, ki v skladu s pravnim redom Republike Slovenije lahko pridobijo lastninsko pravico na nepremičninah na območju Republike Slovenije ter bodo izpolnjevali naslednje pogoje:

Minimalno 1 plačana najemnina vnaprej ob sklenitvi pogodbe.

- Opravljanje gostinske dejavnosti pod naslednjimi pogoji:
 - a) bo gostinski lokal obratoval vse dni v tednu predvidoma od 7.00 do 20.00 ure. Najemnik ga v tem časovnem obdobju lahko spremeni, brez soglasja upravljalca, skladno z letnim časom, številom gostov ter ostalimi okoliščinami, ki vplivajo na obisk gostinskega lokala. Spremembe delovnega časa izven teh obratovalnih ur so možne samo na podlagi skupnega dogovora.
 - b) Prepoved prodaje kruha, mesnih izdelkov in svežih/sprotno pripravljenih prigrizkov (sendviči, razni štrudlji, rogljički in podobno), dovoljena pa je prodaja predpakiranih in označenih izdelkov (kruh, sendviči, rogljički- ki morajo biti ustrezno hranjeni z vodenjem kritičnih točk (temperature hladilnika) kjer se hranijo (osnoven HACCP sistem).
 - c) Obratovanje v skladu s hišnim redom najemodajalca;
 - d) Prepoved oddaje v podnajem brez soglasja upravljalca;
 - e) Dolžnost najemnika za plačevanje obratovalnih stroškov (elektrika, topla in hladna voda, ogrevanje, prezračevanje, varovanje) pavšal v višini 360 eur / mesečno z DDV;
 - f) Registracija za opravljanje dejavnosti strežbe pijač in prodaje prigrizkov

Na dražbo lahko pristopijo le dražitelji oziroma tretje osebe, ki:

- predhodno prijavijo sodelovanje na obrazcu – »**Obrazec za sodelovanje na javni dražbi in izjavo da dražitelj v celoti soglaša s pogoji javne dražbe**«, iz Priloge 1 te dokumentacije,

- izpolnjujejo ter sprejemajo pogoje, določene v objavi javne dražbe, in so v celotnem znesku pravočasno vplačali varščino in
- ob pristopu na dražbo predložijo dokument, na podlagi katerega je mogoče identificirati dražitelja oziroma tretjo osebo.

Če se v imenu dražitelja dražbe udeleži in draži tretja oseba, ki ni njen zakoniti zastopnik, mora ta komisiji za izvedbo javne dražbe predložiti pisno pooblastilo dražitelja, v imenu katerega se udeležuje dražbe.

Upoštevane bodo prijave, ki bodo prispele v zaprti ovojnici najkasneje do **27.06.2022 do 10.00 ure** na naslov **Univerzitetna klinika za pljučne bolezni in alergijo Golnik, Golnik 36, 4204 Golnik**, po pošti ali osebno v tajništvo uprave od ponedeljka do petka od 8:00 do 14:00 ure. Kot pravočasna prijava se šteje še prijava, ki je oddana priporočeno po pošti zadnji dan roka za oddajo prijave. Prijave, ki ne bodo pravočasno dostavljene na naslov upravljalca bodo neodprte vrnjene dražitelju.

Poleg izpolnjenega obrazca >>Obrazec za sodelovanje na javni dražbi in izjavo da dražitelj v celoti soglaša s pogoji javne dražbe<< morajo dražitelji v roku, ki je naveden v predhodnem odstavku, priložiti še:

- potrdilo o plačani varščini v višini 1.000 EUR;
- pooblastilo za sodelovanje na javni dražbi, če predstavnik ni zakoniti zastopnik dražitelja,
- parafiran osnutek najemne pogodbe iz Priloge št. 2.
- podpisano izjavo o povezanih osebah iz Priloge 3

Najnižja in za upravljalca še sprejemljiva ponujena cena najema poslovnega prostora: **770,00 EUR / mesec**. Nižje ponudbene cene za najem upravljalca ne bo upošteval in bo takšne ponudbe izločil kot neveljavne! V ceno mesečnega najema niso zajeti tekoči mesečni stroški obratovanja, stroški uporabe komunalne infrastrukture (električne energije, ogrevanja vode, kanalščine, odvoza smeti, . . .) ter drugi stroški, . . . določeni v osnutku pogodbe. Nepremičnina se oddaja po načelu videno - najeto.

Če ne bodo izpolnjeni zgoraj navedeni pogoji, ni mogoče pristopiti k draženju. Dražitelji, ki ne bodo predložili vseh zahtevanih listin oziroma ne bodo izpolnjevali navedenih pogojev, bodo po odločitvi komisije, ki bo vodila javno dražbo, izločeni iz postopka. Sklep se vpiše v zapisnik javne dražbe.

Ugovor zoper potek postopka javne dražbe lahko dražitelj poda najkasneje do zaključka javne dražbe. O ugovoru komisija, ki vodi postopek, odloči takoj.

Ne glede na navedeno kot dražitelj na javni dražbi ne more sodelovati cenilec, ki je ocenil predmetno nepremičnino, in člani komisije za vodenje javne dražbe ter z njimi povezane osebe po sedmem odstavku 50. člena ZSPDSLS-1.

Izbira najugodnejšega dražitelja:

Izbor najugodnejšega dražitelja se opravi na javni dražbi.

Plačilo varščine se šteje za dano ponudbo najmanj po izklicni ceni.

Dražitelj je vezan na svojo ponudbo, dokler ni podana višja ponudba.

Izklicna vrednost in vsaka nadaljnja cena se višata najmanj po zneskih, objavljenih v objavi razpisa o javni dražbi.

Če nihče od udeležencev javne dražbe najvišje dosežene cene ne zviša pred tretjim izklicem, se šteje, da je sprejeta tista cena, ki je bila izklicana trikrat. Ko je cena izklicana trikrat, komisija, ki vodi javno dražbo, ugotovi, komu in po kakšni ceni je bil predmet javne dražbe oddan, in najugodnejšega dražitelja pozove k podpisu pogodbe.

Na dražbi se za najugodnejšega dražitelja šteje tisti dražitelj, ki ponudi najvišjo ceno mesečnega najema.

Če več dražiteljev hkrati ponudi izklicno vrednost ali enako ceno v katerem od nadaljnjih korakov dražbe, se šteje, da je najuspešnejši dražitelj tisti, za katerega je izkazano, da je prvi vplačal varščino.

Če je dražitelj samo eden, se javna dražba kljub temu opravi. Če je dražitelj samo eden, je javna dražba uspešna tudi v primeru, da je dosežena izklicna cena.

Če izklicna cena ni dosežena, je javna dražba neuspešna.

Ustavitev postopka:

Pristojna komisija lahko postopek najema ustavi vse do sklenitve najemne pogodbe, pri čemer se dražiteljem povrne morebitna vplačane varščine.

IX. DODATNE INFORMACIJE

Ogled nepremičnine javne dražbe bo potekal po predhodni najavi dne **15.06.2022 od 08.30 do 09.30 ure**. Za dodatne informacije v zvezi z ogledom in podrobneje podatke v zvezi s prijavo in izvedbo javne dražbe se obrnite na kontaktno osebo upravljavca nepremičnine g. Marka Rupreta, in sicer na marko.rupret@klinika-golnik.si (in v kp: bostjan.zakrajsek@klinika-golnik.si in rok.kikel@klinika-golnik.si) z obveznim pripisom t. zadeve upravljavca **2022-2-22 (ODDAJA GOSTINSKI LOKAL) – ogled nepremičnine!** Fotografiranje na ogledu ni dovoljeno.

X. OSTALE INFORMACIJE

Za vse dodatne informacije v zvezi s prodajo in ogledom predmetne nepremičnine lahko pokličete na tel. št 04 25 69 441, in sicer v času od 9:00 do 13:00 ure, od dneva objave javne dražbe do vključno 20.06.2022.

Osnutek najemne pogodbe ter vse priloge iz tega razpisa o javni dražbi, so dražiteljem na voljo na spletni strani Klinike Golnik.

Objava:
na spletni strani Klinike Golnik

Datum objave: 03.06.2022

Datum izteka dnevnega roka za objavo 27.06.2022

**OBRAZEC ZA SODELOVANJE NA JAVNI DRAŽBI IN IZJAVA, DA DRAŽITELJ V
CELOTI SOGLAŠA S POGOJI JAVNE DRAŽBE**

Dražitelj (ime in priimek/naziv).....,
ki ga zastopa (za pravne osebe)
(naslov)
(EMŠO, matična številka)
Davčna številka:.....
Telefon:
Email:

Izjavljam,

da sem seznanjen s pogoji javne dražbe za najem nepremičnine poslovnega prostora (gostinski priročno skladišče) v izmeri 84,94 m², v stavbi Univerzitetni klinike za pljučne bolezni in Golnik na naslovu Golnik 36, 4204 Golnik, ID stavbe:251, stoječe na zemljišču, parcelna k.o. 2087 Golnik, za opravljanje gostinske dejavnosti oz strežbe pijač., ki je bila objavljena dne 03. 06. 2022 na spletni strani Klinike Golnik in da z njimi brez zadržkov v celoti soglašam.

Javne dražbe se bo udeležil:

1. Dražitelj osebno
2. Zakoniti zastopnik
3. pooblaščenec

Datum :

Žig :

Podpis :

Podpis pooblaščene osebe dražitelja:

Osnutek najemne pogodbe

Univerzitetna klinika za pljučne bolezni in alergijo Golnik (Klinika Golnik), Golnik 36, 4204 GOLNIK,

ki jo zastopa v. d. direktorja doc. dr. Aleš Rozman, dr. med., spec.

Matična številka: 1190997000

Davčna številka: ID za DDV SI 66719585

Transakcijski račun: 356 0110 0603 0277 603 pri UJP

(v nadaljevanju: **upravljalcu in upravljavec**)

in

ki ga zastopa

Matična številka:

Davčna številka:

Transakcijski račun:

(v nadaljevanju: **najemnik**)

skleneta na podlagi določb Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS 11/18; v nadaljevanju ZSPDSLS-I) in Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, St. 31/18; v nadaljevanju Uredba) ter v skladu z ostalimi veljavnimi predpisi, izvedeno javno dražbo dne _____ naslednjo

POGODBO O ODDAJI V NAJEM POSLOVNEGA PROSTORA (GOSTINSKI LOKAL IN PRIROČNO SKLADIŠČE)

1. člen

Pogodbeni stranki uvodoma ugotavljata:

- da je predmet te najemne pogodbe oddaja nepremičnega premoženja - poslovnega prostora (gostinski lokal in priročno skladišče) v stavbi Klinike Golnik, stoječe na nepremičnini ID stavbe:251, stoječe na zemljišču, parcelna St. 1/4, k.o. 2087 Golnik;
- da je pogodbeni predmet v lasti Republike Slovenije in v upravljanju upravljavca, katere zakoniti zastopnik v skladu s prvim odstavkom 29. člena ZSPDSLS-I v imenu in za račun Republike Slovenije sklepa to pogodbo;
- da je upravljanje nepremičnega premoženja v lasti države in lokalnih skupnosti urejeno v ZSPDSLS-I in Uredbi;
- da Klinika Golnik kot javni (zdravstveni) zavod sodi med upravljavce stvarnega premoženja skladno z ZSPDSLS-I;
- da je Klinika Golnik za oddajo v najem poslovnega prostora izvedla postopek javne dražbe št. 2022-2-22 (ODDAJA GOSTINSKI LOKAL), ki je bila objavljena na njeni spletni strani dne _____ in je bila izvedena dne _____,
- da je bil najemnik v postopku iz predhodne alineje izbran kot najugodnejši dražitelj.

2. člen

Pogodbeni stranki sta sporazumni, da upravljavec odda, najemnik pa sprejme v najem naslednje premoženje:

- vzdrževan in delno opremljen poslovni prostor (gostinski lokal in priročno skladišče) v stavbi Klinike Golnik, stoječe na nepremičnini ID stavbe:251, stoječe na zemljišču, parcelna St. 1/4, k.o. 2087 Golnik, v izmeri 84,94 m², za opravljanje gostinske dejavnosti oz. strežbe pijač., ki jo najemnik opravlja za lasten račun in na lastno odgovornost, skladno s predpisi.

Najemnik ima pravico uporabljati nepremičnino 24 ur na dan 365 dni v letu za dejavnost, navedeno v prvem odstavku tega člena.

Najemnik pa prevzema s to pogodbo tudi obveznosti iz naslova:

- vzdrževanja čistoče in vseh higienskih standardov najetih prostorov,
- takojšnjega sporočanja vseh okvar v najetem prostoru, da se omogoči ustrezno vzdrževanje oz. popravilo,
- plačevanja obratovalnih stroškov in stroškov uporabe komunalne infrastrukture (električna energija, ogrevanje, oskrba z vodo, kanalščina, odvoz odpadkov, varovanja ...), stroškov telekomunikacijskih storitev in drugih stroškov ter stroškov tekočega vzdrževanja.

3. člen

Mesečna najemnina za najem nepremičnine te pogodbe, znaša ob podpisu te pogodbe 770,00 EUR, kar ustreza ponudbi najemnika, predloženi v postopku javne dražbe.

Naročnik na podlagi cenitve, ki jo je naročil in jo je zanj izvedel cenilec Franci Marn, dne 11.01.2022, najemniku zaračunava nižjo najemnino v višini 560,00 EUR iz razloga slabšega stanja stavbnega pohištva, po ureditvi prostorov in menjavi stavbnega pohištva pa najemnik plačuje najemnino za najem nepremičnine 770,00 EUR, kot je določena na podlagi postopka javne dražbe. Najemnik plačuje nižjo najemnino od podpisa pogodbe dalje, višjo najemnino pa bosta stranki uredili z aneksom po zaključku gradbenih del.

Morebitni davek na dodano vrednost ni vštet v mesečno najemnino in se obračuna ter plača skladno z veljavnimi predpisi.

Najemnini sta določeni na podlagi postopka javne dražbe ter cenitve cenilca, ki je sestavni del pogodbe.

Uskladitev najemnine se opravi s sklenitvijo aneksa k tej pogodbi, ko bo lokal urejen s strani najemodajalca.

4. člen

Najemnina ne vključuje obratovalnih stroškov in stroškov uporabe komunalne infrastrukture (električna energija, ogrevanje, oskrba z vodo, kanalščina, odvoz odpadkov,...), stroškov telekomunikacijskih storitev in drugih stroškov, ki se poravnajo poleg najemnine, upravljalcu pa ne jamči za morebitne občasne motnje v njihovi dobavi s strani dobaviteljev.

Najemnina prav tako ne vključuje nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča, ki ga je najemnik dolžan poravnati v ustrezni višini, sorazmerno s površino najetih prostorov.

Stroške iz prvega stavka prvega odstavka tega člena, ki se poravnajo poleg najemnine, najemnik mesečno poravnava upravljavcu v pavšalnem znesku 650,00 EUR brez DDV mesečno. Strošek investicijskega vzdrževanja najetih prostorov so strošek upravljavca, stroški odprave okvar, čiščenja in tekočega vzdrževanja pa je strošek najemnika.

5. člen

Najemnik plačuje najemnino in stroške, ki se poravnajo poleg najemnine, do vsakega 15. dne v mesecu za pretekli mesec, na transakcijski račun upravljavca St. S156 0110 0603 0277 603, odprt pri Banki Slovenije Ljubljana. Plačilo vsakokratne mesečne najemnine v roku iz prvega odstavka predstavlja bistveno sestavino pogodbe. V primeru zamude s plačilom se zaračunavajo zakonske zamudne obresti.

Pogodbeni stranki ugotovita, da je najemnik ob predložitvi ponudbe na javni dražbi plačal upravljavcu znesek 1.000,00 EUR kot varščino, in se dogovorita, da se ta znesek ponudniku ne vrne, pač pa se poračuna pri plačilo prve najemnine in stroškov po tej pogodbi.

6. člen

Najemnik je dolžan imeti sklenjeno ustrezno veljavno zavarovanje svoje odgovornosti ves čas trajanja najemnega razmerja in uporabe pogodbenega predmeta. Za vsa morebitna dodatna zavarovanja opreme in premičnin v prostoru, ki so v lasti najemnika poskrbi v soglasju in v korist upravljavca najemnik sam.

7. člen

Najemnik prevzame nepremičnino v stanju, v kakršnem je ob sklenitvi te pogodbe, po načelu »videno - najeto«. Najemnik ne sme začeti nobenega investicijskega vlaganja v prostore (rekonstrukcija, adaptacija, preureditev) in pomenijo investicijo ali investicijsko vzdrževanje in lahko predstavljajo povečano vrednost premoženja, pred pridobitvijo pisnega soglasja s strani upravjalca.

Pri vlaganjih v nepremičnino oz. opremo se najemnik obvezuje upoštevati navodila upravjalca, tako da pripravi poročilo o nameranih vlaganjih, o katerem se z upravljavcem uskladi. Stroški vlaganja v nepremičnino, ki je predmet najema, v nobenem primeru ne bremenijo upravjalca in ne morejo biti predmet zahtevka povrnitve sredstev. Najemnik je v zvezi z investicijskimi vlaganji dolžan izročiti dokumente, iz katerih bo razvidna vrsta del in višina vlaganj v premoženje.

8. člen

Najemnik se zavezuje, da bo:

- pričel z opravljanjem svoje dejavnosti v najetem poslovnem prostoru prvi delovni dan v obdobju za katerega se sklepa,
- spoštoval pogodbeno dogovorjen način uporabe poslovnih prostorov,
- bo ravnal tako, da ne bo kršil določb hišnega reda Klinike Golnik,
- bo upravljavcu povrnil vso škodo, ki bi mu nastala zaradi uporabe najetega prostora s strani najemnika oz. tretjih oseb,
- bo obvestil upravjalca o vsaki statusni spremembi oziroma drugi spremembi, ki lahko ali bi lahko vplivala na najemno razmerje,
-) bo gostinski lokal obratoval vse dni v tednu predvidoma od 7.00 do 20.00 ure. Najemnik ga v tem časovnem obdobju lahko spremeni, brez soglasja upravjalca, skladno z letnim časom, številom gostov

ter ostalimi okoliščinami, ki vplivajo na obisk gostinskega lokala. Spremembe delovnega časa izven teh obratovalnih ur so možne samo na podlagi skupnega dogovora,

- izvajal dejavnost skladno z pogoji iz obvestila o javni dražbi,
- dopustil vstop upravljalcu zlasti v primeru investicijskih posegov in drugih nujnih primerih.

9. člen

Najemnik je dolžan v najem oddane prostore uporabljati kot dober gospodar, ter opozarjati na njihovo vzdrževanje v uporabnem stanju na način, da nemudoma in sproti obvešča upravjalca, da lahko slednji zagotovi potrebno investicijsko vzdrževanje. Najemnik je prav tako dolžan nositi obratovalne in druge stroške, navedene v javni dražbi, razpisni dokumentaciji in skladno s svojo ponudbo.

10. člen

Najemnik ne sme oddati nepremičnine v podnajem.

11. člen

S strani naročnika je skrbnik te pogodbe:

S strani dobavitelja je skrbnik te pogodbe:

Osebe iz tega člena opravljajo dejanja in podajajo izjave, namenjene izvajanju te pogodbe, niso pa pooblašene za ravnanja, ki bi lahko povzročila spremembo vsebine te pogodbe. Vsaka pogodbeni stranka samostojno določi morebitno spremembo skrbnika na svoji strani, ne da bi za to potrebovala soglasje drugih strank.

Sprememba osebe skrbnika ne pomeni spremembe te pogodbe.

12. člen

Vsaka stranka lahko, brez navedbe razloga, odpove to pogodbo pisno, s 6-mesečnim odpovednim rokom, pri čemer je najemnik upravljalcu ne more odpovedati pred potekom 3 mesecev od začetka njene veljavnosti. Pogodba redno preneha s potekom pogodbenega obdobja, če ni prej odpovedana skladno z določili tega člena.

Najemnik lahko iz ekonomskih razlogov odpove pogodbo pisno z 2-mesečnim odpovednim rokom.

V primeru neprostoVOLjne izpraznitve nepremičnine se zahteva sodni nalog. Najemna pogodba lahko vsak čas preneha sporazumno. Pogodbeni stranki sta sporazumni, da lahko upravičenja na strani upravjalca v zvezi s prenehanjem pogodbe in/ali izpraznitvijo nepremičnine uveljavlja upravljavec samostojno, brez sodelovanja lastnika.

13. člen

Upravljalca lahko predčasno in brez odpovednega roka odstopi od te pogodbe in zahteva izpraznitev nepremičnine ter vračilo v neposredno posest, ne glede na pogodbene ali zakonske določbe o trajanju najema, v naslednjih primerih:

- če je najemnik v zamudi s plačilom katerega koli obroka najemnine ali če ne plačuje ostalih stroškov v zvezi z uporabo nepremičnine, oziroma ne plača prispelih računov tudi po preteku 15 dni po prejemu pisnega opomina,
- če najemnik tudi po preteku 30 dni od prejema pisnega opomina ne zagotovi uporabe nepremičnine skladno z razpisnimi pogoji, pod katerimi je pridobil nepremičnine oz. opremo v najem,
- če najemnik tudi po prejemu opomina nepremičnino uporablja brez potrebne skrbnosti, tako da nastaja škoda,
- če najemnik brez predhodnega soglasja upravljalca in/ali brez potrebnih dovoljenj izvaja nedovoljene gradbene posege, oz. druge trajne posege, v nepremičnino,
- če najemnik preneha uporabljati nepremičnino za namen dejavnosti iz 2. člena te pogodbe, ali jih za ta namen uporablja samo občasno,
- če najemnik ne opravlja dejavnosti skladno z razpisnimi pogoji in to pogodbo,
- če najemnik ne izvaja požarno-varstvenih ukrepov in drugih potrebnih ali predpisanih ukrepov za zaščito in varovanje nepremičnine, premoženja in zaposlenih,
- če najemnik Odda drugemu v podnajem nepremičnino ali del nepremičnine brez pisnega soglasja upravljalca,
- če najemnik ne sporoči statusne spremembe in s tem v zvezi ne uredi spremenjenega najemnega razmerja,
- če upravljalca s strani pristojnih organov pregona pridobi informacijo, da najemnik uporablja nepremičnino za namene, ki pomenijo prekršek oziroma kaznivo dejanje,
- če najemnik ne želi podpisati nove najemne pogodbe ali dodatka k tej pogodbi zaradi uskladitve najemnikovih obveznosti z novimi veljavnimi predpisi ali 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 najemnik krši ostale obveznosti iz te pogodbe ter stanovanjskega zakona,
- v drugih primerih, določenih s to pogodbo in veljavnimi predpisi.

14. člen

Upravljalca v primeru ugotovitve kršitve najprej pisno opomni najemnika na kršitev iz prejšnjega člena in mu postavi primeren rok za odpravo kršitev, kot je določeno v posamezni alineji prejšnjega člena, v nobenem primeru pa rok za odpravo kršitve ne more biti daljši od 30 dni. Če najemnik nadaljuje s kršitvami, lahko upravljalca odstopi od pogodbe brez odpovednega roka. V primeru neplačila najemnine ali drugega denarnega zahtevka je po neuspešnem poteku roka po prvem opominu pogodba razvezana po samem zakonu.

15. člen

Po preteku najema ali v primeru odstopa od pogodbe s strani upravljalca je najemnik dolžan izročiti upravljalcu izpraznjen in očiščen poslovni prostor v stanju, v kakršnem jih je prevzel, upoštevajoč spremembe, ki so posledica normalne uporabe oziroma v boljšem stanju, glede na izvedena investicijska vlaganja, ki jih je odobril upravljalca. Najemnik mora vse prostore ob izročitvi očistiti, v nasprotnem primeru le-to opravi upravljalca na stroške najemnika.

Najemnik pred predajo lahko odstrani lastno nevezidano in nevezidano opremo, ki se lahko brez škode ali stroškov

loči od poslovnega prostora. Ne sme pa odvzeti druge vzidane in vgrajene opreme ter lastnih investicijskih vlaganj v poslovni prostor. 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 oziroma jih utrpi upravljalec v zvezi s sanacijo in obnovo poslovnega prostora in tudi za morebitno izgubo na dobičku za upravjalca zato, ker zaradi stanja poslovnega prostora le-tega do izvedene ustrezne sanacije in obnove ne more oddati drugemu najemniku.

V primeru odstopa od pogodbe s strani upravjalca brez odpovednega roka, je najemnik dolžan izročiti poslovni prostor prost najkasneje v roku sedem (7) koledarskih dni po prejemu obvestila o odstopu od pogodbe.

Ce najemnik po prenehanju najemnega razmerja zamudi z izročitvijo poslovnega prostora je dolžan za vsak koledarski dan zamude plačati upravljalcu pogodbeno kazen 100,00 EUR brez DDV.

Upravljalec bo najemniku izstavil račun za pogodbeno kazen, katerega plačilo bo zapadlo v tridesetih (30) koledarskih dneh od dneva izstavitve računa. Najemnik nosi vse posledice nepravočasne vrnitve prostora upravljalcu. Ce je škoda, ki nastane upravljalcu zaradi nepravočasne izročitve prostora s strani najemnika večja od pogodbene kazni, ima upravljalec pravico zahtevati razliko do popolne odškodnine.

16. člen

Pogodbeni stranki vsa nesoglasja rešujeta sporazumno. Morebitne spore med pogodbenima strankama rešuje stvarno pristojno sodišče v Kranju.

17. člen

Vse morebitne spremembe in dopolnitve te pogodbe pogodbeni stranki dogovorita in uredita s pisnim aneksom k tej pogodbi.

18. člen

Pogodbeni stranki soglašata, da vsi podatki, do katerih bi lahko pričeli pri izvajanju te pogodbe in za katere je očitno, da bi za drugo stranko nastala občutna škoda, če bi zanje izvedela nepooblaščen oseb, predstavljajo poslovno skrivnost. Zato se zaveujeta, da bosta vse podatke skrbno varovali in jih uporabljali izključno v zvezi z izvajanjem te pogodbe. Obveznost varovanja podatkov se nanaša tako na čas izvrševanja pogodbe, kot tudi na čas po tem. Upravljalec dovoljuje, da lahko upravljalcu za potrebe sodnega postopka vse potrebne podatke, ki se nanašajo na zakon, ki ureja varstvo osebnih podatkov, pridobi od pristojnih pooblaščenih državnih institucij.

19. člen

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 katerim je organu ali organizaciji iz javnega sektorja povzročena škoda ali je omogočena pridobitev nedovoljene koristi predstavniku organa, posredniku organa ali organizacije iz javnega sektorja, drugi pogodbeni stranki ali njenemu predstavniku, zastopniku, posredniku, je nična.

Upravljalac bo v primeru svojih ugotovitev o domnevnem obstoju dejanskega stanja iz prvega odstavka tega dena ali obvestila Komisijo za preprečevanje korupcije ali druge organe, glede njegovega domnevnega nastanka in začela z ugotavljanjem pogojev ničnosti te pogodbe oziroma z drugimi ukrepi v skladu s predpisi Republike Slovenije.

20. člen

S podpisom te pogodbe se šteje, da je najemnik seznanjen z vsemi pogoji za najem nepremičnine, ki je predmet te pogodbe, kot tudi, da je seznanjen z vsemi obveznostmi, ki iz nje izhajajo.

21. člen

Pogodba je sklenjena in začne veljati z dnem podpisa zadnje od pogodbenih strank, uporablja pa se za čas od 01.07.2022 do 30.06.2025.

22. člen

Ta pogodba je sestavljena v 2 izvodih, od katerih prejme vsaka pogodbeni stranka po en izvod.

Št. pogodbe: _____

_____, dne: ____.

Najemnik:

Direktor:

Št. pogodbe: _____

Golnik, dne:

Upravljalac:

KLINIKA GOLNIK

Golnik 36, 4204 Golnik

Direktor:

doc. dr. Aleš Rozman, dr. med., spec

IZJAVA O NEPOVEZANOSTI DRAŽITELJA

DRAŽITELJ: _____

v skladu s 50. členom Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/2018) za najem nepremičnine na podlagi javne dražbe - javne prodaje izjavljam, da nisem povezan:

- 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 neskljenjeni partnerski zvezi ali v svaštvu do drugega kolena, ne glede na to, ali je zakonska zveza oziroma partnerska zveza prenehala ali ne,
- s članom komisije ali cenilcem v odnosu skrbništva ali posvojenca oziroma posvojitelja,
- v kapitalu katere ima član komisije ali cenilec delež večji od 50 odstotkov (pravne osebe)
- z drugimi osebami, s katerimi je glede na znane okoliščine ali na kakršnem koli pravnem temelju povezan član komisije ali cenilec, tako da zaradi te povezave obstaja dvom o njegovi nepristranskosti pri opravljanju funkcije člana komisije ali cenilca.

Podpis dražitelja: _____