Podjetje \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_s sedežem v\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ki ga zastopa

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

(odslej najemodajalec)

in

podjetje \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_s sedežem v\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ki ga zastopa

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

(odslej najemnik)

skleneta

**POGODBO O NAJEMU POSLOVNIH PROSTOROV**

**1. člen**

Pogodbeni stranki sporazumno ugotavljata, da

* je najemodajalec lastnik nepremičnin, ki so predmet najema te pogodbe;
* se je najemnik na podlagi ogleda nepremičnin odločil najeti nepremičnine v stanju, v kakršnem so;
* bo najemnik prevzete prostore in opremo vzdrževal s skrbnostjo dobrega gospodarja in bo na svoje stroške odpravil vse poškodbe in okvare, nastale po njegovi krivdi;
* bo ob razdrtju ali prenehanju najemne pogodbe najemodajalcu predal nepremičnine v takšnem stanju, v kakršnem jih je prevzel, ob upoštevanju normalne rabe in stanja prostorov ob prevzemu, ki ga bosta sopogodbenika ugotovila s prevzemnim zapisnikom, ki je priloga 1 in sestavni del te pogodbe;
* se najemniku ne dovoljuje oddajanje prostorov v podnajem.

**2. člen**

S to pogodbo se najemodajalec zavezuje, da bo najemniku izročil v rabo v tej pogodbi določen poslovni prostor, najemnik pa se v zameno za to zavezuje, da bo najemodajalcu plačeval najemnino.

**Predmet pogodbe**

**3. člen**

S to pogodbo se najemodajalec in najemnik sporazumeta, da je predmet te pogodbe poslovni prostor (pisarna)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (številka poslovnega prostora) v poslovni stavbi\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ v \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (pritličju ali nadstropju). Ima\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(število) sob in skupno površino\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ter se nahaja na \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (naslov). Pisarna je vpisana v zemljiško knjigo z naslednjo ID-številko: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Predmet najema sta tudi dva parkirna prostora pred navedeno poslovno stavbo na naslovu\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ in imata številki \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

**4. člen**

Najemodajalec poleg prostorov, navedenih v 3. členu te pogodbe, daje najemniku v uporabo pisarniško pohištveno opremo, ki je navedena v prilogi 2 k tej pogodbi in tvori njen sestavni del. Opremo lahko najemnik uporablja v sklopu rabe poslovnih prostorov med trajanjem te pogodbe. Po prenehanju pogodbe pa mora opremo nepoškodovano vrniti najemodajalcu. Najemnik v najetih poslovnih prostorih ne sme opraviti nobenih predelav brez pisnega soglasja najemodajalca.

**5. člen**

Najemodajalec se obvezuje, da bo med trajanjem te pogodbe na svoje stroške vzdrževal poslovno stavbo in njeno infrastrukturo v stanju, ki bo najemniku omogočalo nemoteno uporabo najetih poslovnih prostorov. Najemniku bo povrnil vse stroške v zvezi z vzdrževanjem, ki jih bo ta plačal namesto njega, in sicer tako, da bo ustrezno zmanjšal najemnino.

Najemodajalec soglaša, da lahko najemnik na objektu najemodajalca namesti tablo z reklamnim napisom, vendar mora pred namestitvijo glede njene velikosti in lokacije pri najemodajalcu pridobiti pisno soglasje.

**6. člen**

Najemnik ima poslovne prostore, ki so predmet te pogodbe, pravico uporabljati za dogovorjeno dejavnost, to je za \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, v mejah in na način, kot je predvideno s to pogodbo.

Najemnik odgovarja za pridobitev vseh soglasij, dovoljenj in podobnih dokumentov, ki so potrebni za izvajanje najemnikove poslovne dejavnosti v najetih prostorih.

Najemnik se strinja, da bo upošteval hišni red in skrbel, da bodo v zimskem obdobju dostopni dohodi k prostorom in da bo okolica poslovnih prostorov redno očiščena.

**7. člen**

Najem se začne z dnem \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. S tem dnem se začne obračunavati najemnina. Pogodba velja \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(npr. 24 mesecev) z možnostjo podaljšanja najema, o katerem se sopogodbenika sporazumeta pisno, in sicer najmanj 30 dni pred iztekom veljavnosti te pogodbe.

**8. člen**

Najemnik se obvezuje, da bo za uporabo najetih prostorov iz te pogodbe plačeval najemodajalcu vsak mesec najemnino v enkratnem znesku \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ EUR za kvadratni meter najete površine, torej skupno \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ EUR (z besedo \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ evrov) in sicer vnaprej, najkasneje do vsakega 5. dne v mesecu za tekoči mesec.

Najemnino iz prejšnjega odstavka je najemnik dolžan vplačevati v enkratnih zneskih na bančni račun najemodajalca (TRR \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) pri \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Najemodajalec bo najemniku vsak mesec do 25. dne v mesecu za prihodnji mesec izdal račun za plačilo najemnine.

Najemnina se spremeni \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (število) letno glede na inflacijo. Sprememba najemnine mora temeljiti na izračunu, ki ga pripravi najemodajalec in ga predložiti v pregled najemniku.

**9. člen**

Če najemnik najemnine ne plača ob njeni zapadlosti, mora plačati \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ % zamudnih obresti.

**10. člen**

Najemnik se obvezuje, da bo poleg zneska najemnine iz 8. člena redno plačeval tudi posebne stroške, in sicer  
1. za ogrevanje poslovnih prostorov po izdanem računu\_\_\_\_\_\_ (npr. podjetja Energetika Ljubljana),  
2. za uporabo telefona in interneta po izdanem računu\_\_\_\_\_\_\_ (npr. podjetja Telekom),  
3. za uporabo električne energije po izdanem računu \_\_\_\_\_\_\_(npr. podjetja Elektro Ljubljana),  
4. za uporabo stavbnega zemljišča v obliki trimesečnih akontacij po izdanih računih pristojnih organov.

Za posebne stroške iz 1. do 4. točke 10. člena te pogodbe najemodajalec najemniku mesečno posreduje račune po pošti ali na elektronski naslov najemnika\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Vse druge stroške, ki so dogovorjeni z etažnimi lastniki (stroške vzdrževanja čistoče v stavbi, stroške tekočega vzdrževanja skupnih naprav in prostorov dela stavbe in podobno) in povezani z uporabo najetih nepremičnin, ki so predmet te pogodbe, nosi najemnik.

Stroške za drobna popravila okvar, ki nastanejo zaradi običajne rabe, in stroške same rabe, plačuje najemnik.

**11. člen**

Najemnik se obvezuje, da bo obveščal lastnika o napakah v poslovnih prostorih, za odpravo katerih odgovarja lastnik, v skladu z veljavnimi normativi in standardi ter enkrat letno ob predhodnem dogovoru lastniku poslovnih prostorov dovolil vstop v prostore, da ta preveri njihovo uporabo.

Najemnik odgovarja za škodo pri nepravilni oz. malomarni uporabi poslovnih prostorov oz. skupnih prostorov, delov in naprav.

Če ob koncu najema najemnik ne preda poslovnih prostorov v enakem stanju, kot jih je prevzel, lahko najemodajalec opravi nujna dela in najemniku izda račun.

Najemnik se obvezuje, da bo poslovni prostor po prenehanju te pogodbe vrnil v posest najemodajalcu brez poškodb, in sicer v roku \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (število dni) od prenehanja te pogodbe v \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (kraj vrnitve), in sicer tako, da mu bo izročil vse ključe od vhodnih vrat poslovnih prostorov, ki so predmet te pogodbe.

**12. člen**

Najemodajalec lahko zaradi bistvenih kršitev pogodbe odstopi od te pogodbe in zahteva izpraznitev v \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(enem mesecu) ter poplačilo vseh stroškov do izpraznitve po pisno utemeljenem zahtevku s točno določenim datumom izpraznitve. Bistvene kršitve pogodbe so, če

* najemnik ne plačuje redno najemnine in drugih stroškov ter računov za zakasnitev plačila, kar po tej pogodbi pomeni, da ne plača računov najkasneje v \_\_\_ (osmih dneh) po prejemu prvega opomina;
* najemnik kljub opominu uporablja prostore v nasprotju z določili te pogodbe;
* najemnik uporablja najete prostore zunaj registrirane dejavnosti oz. ne sporoči spremembe in je ne uskladi z najemodajalcem;
* najemnik slabo ali malomarno ravna z najetimi prostori in s tem najemodajalcu oz. drugim najemnikom ter lastnikom povzroča škodo;
* se najemnik ne drži hišnega in požarnovarnostnega reda.

**13. člen**

Ta pogodba je sestavljena v \_\_\_ enakih izvodih, od katerih prejme vsak od sopogodbenikov po \_\_\_ izvod.

**14. člen**

Ta pogodba začne veljati, ko jo podpišeta obe pogodbeni stranki.

**15. člen**

Vse morebitne spore, ki bi nastali pri izvajanju te pogodbe, sopogodbenika rešujeta sporazumno. Če to ni možno, pa spore iz te pogodbe rešuje pristojno sodišče v \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.  
 

V \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, dne \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Najemodajalec: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Najemnik: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Prilogi:

* priloga 1: prevzemni zapisnik
* priloga 2: popis pisarniške opreme