NAJEMNA POGODBA

za poslovni prostor, št. NM-2026/118

NEPREMIČNINE MURA d.o.o., Lendavska ulica 14, 9000 Murska Sobota, matična številka 1234567000, ki jo zastopa direktor Marko Bakan (v nadaljevanju: **najemodajalec**)

in

FRIZERSKI SALON LASNICA, Ana Kranjc s.p., Slovenska ulica 22, 9000 Murska Sobota, matična številka 7654321000 (v nadaljevanju: **najemnik**)

skleneta naslednjo

1. člen
(Predmet pogodbe)

Najemodajalec daje v najem najemniku poslovni prostor v pritličju poslovno-stanovanjske stavbe na naslovu Trubarjev drevored 5, 9000 Murska Sobota, v izmeri 62 m², ki obsega salon, manjše skladišče in sanitarije (v nadaljevanju: poslovni prostor). Poslovni prostor se oddaja v stanju, kakršnem je ob podpisu te pogodbe, kar najemnik s podpisom potrjuje.

2. člen
(Namen najema)

Najemnik bo poslovni prostor uporabljal izključno za opravljanje frizerske dejavnosti in prodajo izdelkov za nego las.

3. člen
(Trajanje najema)

Pogodba se sklepa za določen čas petih (5) let, in sicer od 1. 1. 2027 do 31. 12. 2031.

4. člen
(Najemnina)

Mesečna najemnina znaša 980,00 EUR (z besedo: devetsto osemdeset evrov 00/100) brez DDV. Najemnik je dolžan najemnino plačati vnaprej, najkasneje do 5. dne v mesecu, na transakcijski račun najemodajalca. Najemnina se vsako leto s 1. januarjem uskladi z letno stopnjo inflacije po podatkih Statističnega urada RS, povečano za tri (3) odstotne točke. Za zamudo pri plačilu se obračunajo zakonske zamudne obresti.

5. člen
(Varščina)

Najemnik ob podpisu pogodbe plača varščino v višini šestih (6) mesečnih najemnin, kar znaša 5.880,00 EUR. Najemodajalec varščino vrne najkasneje v devetdesetih (90) dneh po prenehanju pogodbe, brez obresti, zmanjšano za morebitne terjatve do najemnika.

6. člen
(Obratovalni stroški)

Poleg najemnine najemnik plačuje vse obratovalne stroške poslovnega prostora (elektrika, voda, ogrevanje, odvoz odpadkov, čiščenje skupnih prostorov, zavarovanje stavbe v sorazmernem deležu) na podlagi računov, ki jih izstavi najemodajalec ali upravnik.

7. člen
(Vzdrževanje)

Najemnik na svoje stroške skrbi za tekoče in investicijsko vzdrževanje poslovnega prostora, vključno s popravili strehe, fasade, električnih, vodovodnih in ogrevalnih instalacij, ki služijo poslovnemu prostoru, ne glede na vzrok okvare.

8. člen
(Vlaganja najemnika)

Najemnik lahko izvaja adaptacije in druga vlaganja v poslovni prostor le s predhodnim pisnim soglasjem najemodajalca. Vsa vlaganja ob prenehanju pogodbe ne glede na razlog prenehanja preidejo v last najemodajalca, brez obveznosti povračila vrednosti vlaganj najemniku.

9. člen
(Pravica do vstopa)

Najemodajalec ali od njega pooblaščena oseba ima pravico kadarkoli in brez predhodne najave vstopiti v poslovni prostor zaradi pregleda stanja, vzdrževalnih del ali ogleda s potencialnimi kupci ali najemniki.

10. člen
(Podnajem in sprememba dejavnosti)

Najemnik poslovnega prostora ali njegovega dela ne sme oddati v podnajem ali v uporabo tretji osebi, niti ne sme spremeniti dejavnosti iz 2. člena te pogodbe, brez predhodnega pisnega soglasja najemodajalca. Najemodajalec soglasja ni dolžan dati in zavrnitve ni dolžan obrazložiti.

11. člen
(Zavarovanje)

Najemnik je dolžan za čas trajanja najema zavarovati opremo in zaloge v poslovnem prostoru ter odgovornost za škodo, povzročeno tretjim osebam. Najemodajalec ne odgovarja za škodo na stvareh najemnika.

12. člen
(Podaljšanje pogodbe)

Če najemnik najkasneje šest (6) mesecev pred iztekom najemnega razmerja pisno, s priporočeno pošto, ne obvesti najemodajalca, da pogodbe ne želi podaljšati, se pogodba samodejno podaljša za nadaljnjih pet (5) let pod enakimi pogoji, pri čemer se najemnina uskladi v skladu s 4. členom.

13. člen
(Predčasna odpoved)

Najemodajalec lahko pogodbo odpove z odpovednim rokom treh (3) mesecev brez navedbe razloga. Najemnik lahko pogodbo predčasno odpove le z odpovednim rokom dvanajstih (12) mesecev, pri čemer je ob predčasni odpovedi dolžan najemodajalcu plačati pogodbeno kazen v višini 10.000,00 EUR. Plačilo pogodbene kazni ne izključuje pravice najemodajalca do povrnitve dejanske škode.

14. člen
(Vrnitev poslovnega prostora)

Ob prenehanju pogodbe najemnik vrne poslovni prostor izpraznjen, prepleskan in v stanju, v kakršnem ga je prevzel. Za vsak dan zamude pri izročitvi najemnik plača najemodajalcu pavšalno nadomestilo v višini 150,00 EUR.

15. člen
(Reševanje sporov)

Morebitne spore bosta stranki reševali sporazumno. Če to ne bo mogoče, je za reševanje sporov pristojno sodišče po sedežu najemodajalca.

16. člen
(Končne določbe)

Pogodba je sestavljena v dveh (2) enakih izvodih, od katerih prejme vsaka stranka po enega. Pogodba začne veljati z dnem podpisa obeh strank. Morebitne spremembe in dopolnitve so veljavne le v pisni obliki.

V Murski Soboti, dne _____

Najemodajalec: _____ Najemnik: _____

Vzorčni dokument za izobraževalne namene. Podjetji in osebe so izmišljeni.