

- če najemnik odda nepremičnino v podnajem
- če najemnik izvrši večje spremembe ali posege na nepremičnini brez predhodnega pisnega soglasja najemodajalca, kadar je soglasje potrebno;
- v primeru izvedenega postopka odprodaje nepremičnine, pri čemer se upošteva predkupna pravica najemnika.

Najemodajalec mora pred odpovedjo najemne pogodbe, zaradi razlogov iz 1., 2. in 3. točke tega člena, najemnika predhodno pisno opozoriti o kršitvah in dati najemniku primeren rok, da kršitev odpravi. Če najemnik kršitve ne odpravi niti v dodatnem roku, lahko najemodajalec najemno razmerje odpove brez odpovednega roka. V primeru iz 4. točke tega člena razveza učinkuje po poteku 8 dni od pisnega obvestila najemodajalca najemniku o prodaji.

Predčasna razveza te pogodbe je možna s strani najemnika v naslednjih primerih:

- če najemnik ne more prosto uporabljati nepremičnine iz razlogov, ki so na strani najemodajalca;
- zaradi kršitev s strani najemodajalca.

Najemnik mora pred odpovedjo najemne pogodbe najemodajalca pisno opozoriti o kršitvah in dati najemodajalcu primeren rok, da kršitev odpravi. Če najemodajalec kršitve ne odpravi niti v dodatnem roku, lahko najemnik najemno razmerje odpove brez odpovednega roka.

IZROČITEV NEPREMIČNINE NAJEMODAJALCU

12. člen

V primeru prenehanja najemnega razmerja iz kakršnegakoli razloga je najemnik dolžan poslovne prostore izprazniti svojih stvari in jih izročiti najemodajalcu v stanju, v kakršnem jih je prejel, vključno z opremo, ki je last najemodajalca, pri čemer se upošteva običajna obraba. Ob predaji se zapiše primopredajni zapisnik.

REŠEVANJE SPOROV

13. člen

Morebitne spore nastale v času trajanja te pogodbe bosta stranki reševali sporazumno. Pri tem se predvsem upoštevajo določbe te pogodbe, Zakona o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih ter Obligacijskega zakonika. Če sporazumna rešitev spora ne bo mogoča, bo spore reševalo stvarno pristojno sodišče v Ljubljani.

