**NAJEMODAJALEC**

Infrastruktura Bled d.o.o.

Rečiška cesta 2

4260 Bled

|  |
| --- |
| matična št.: 1525638ID za DDV: SI87091712 |
| št. računa: SI56 0313 9100 0208 063 |

ki ga zastopa direktor mag. Janez Resman (v nadaljevanju: najemodajalec)

in

**PODNAJEMNIK**

|  |
| --- |
| matična št.: ID za DDV:  |
|  |

**POGODBO O PODNAJEMU**

**POSLOVNEGA PROSTORA – Gostinski lokal – Športna dvorana Bled**

**Uvodna določba**

**1. člen**

Pogodbeni stranki uvodoma ugotavljata:

* Da je Občina Bled lastnica »Športne dvorane Bled«, Ljubljanska cesta 5, 4260 Bled, s parcelno številko 73, k.o. 2191, del stavbe 211-1 v izmeri 24,90 m2 (skladišče in garderoba) ter del stavbe 211-3 v izmeri 79,50 m2 (gostinski lokal), skupaj 104,4 m2,
* da je Infrastruktura Bled d.o.o. najemnik »Športne dvorane Bled«, Ljubljanska cesta 5, 4260 Bled, s parcelno številko 73, k.o. 2191, del stavbe 211-1 v izmeri 24,90 m2 (skladišče in garderoba) ter del stavbe 211-3 v izmeri 79,50 m2 (gostinski lokal), skupaj 104,4 m2,
* da se predmet podnajema oddaja v podnajem na podlagi metode zbiranja ponudb na podlagi veljavnega zakona in uredbe s področja stvarnega premoženja države in samoupravnih lokalnih skupnosti,
* da je razpisna dokumentacija »JAVNO ZBIRANJE PONUDB ZA ODDAJO POSLOVNEGA PROSTORA V PODNAJEM – GOSTINSKI LOKAL – ŠPORTNA DVORANA BLED«, Z dne 13.10.2021 sestavni del te pogodbe.
* da je Infrastruktura Bled d.o.o. dne \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ pridobila pisno soglasje Občine Bled k oddaji prostorov iz 2. alineje te pogodbe v podnajem.

**Predmet in trajanje podnajema**

**2. člen**

Pogodbeni stranki sta sporazumni, da najemodajalec odda v podnajem podnajemniku naslednji predmet pogodbe:

* Poslovni prostor s parcelno številko 73, k.o. 2191, del stavbe 211-1 v izmeri 24,90 m2 (skladišče in garderoba) ter del stavbe 211-3 v izmeri 79,50 m2 (gostinski lokal), skupaj 104,4 m2.

Predmet pogodbe se oddaja v podnajem v stanju, v kakršnem je na dan prevzema v posest, to je po sistemu »videno-najeto«.

Pogodbeno razmerje po tej pogodbi se sklepa za nedoločen čas s šestmesečnim odpovednim rokom.

**Najemnina in plačilo stroškov**

**3. člen**

Podnajemnik se tako zavezuje, da bo za predmet pogodbe plačeval mesečno najemnino v višini ­­­\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ EUR (z besedo: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), brez DDV. Najemnina za poslovni prostor se bo enkrat letno usklajevala z indeksom rasti cen življenjskih potrebščin, ki ga objavi Statistični urad Republike Slovenije. V primeru nespremenjenega oziroma negativnega indeksa rasti cen življenjskih potrebščin, ostane najemnina enaka.

Najem je po določilih 2. točke 1. odstavka 44. člena Zakona o davku na dodano vrednost (Uradni list RS, št. [13/11](http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?sop=2011-01-0554) – UPB, [18/11](http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?sop=2011-01-0765), [78/11](http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?sop=2011-01-3294), [38/12](http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?sop=2012-01-1628), [83/12](http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?sop=2012-01-3288), [86/14](http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?sop=2014-01-3486), [90/15](http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?sop=2015-01-3505), [77/18](http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?sop=2018-01-3755), [59/19](http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?sop=2019-01-2612) in [72/19](http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?sop=2019-01-3208)) oproščen plačila DDV, vendar se pogodbeni stranki dogovorita, da bosta od najemnine obračunavali DDV po predpisani stopnji skladno z določili 45. člena ZDDV-1, upoštevajoč 5.člen ZDDV-1J.

Glede na navedeni način obdavčitve najemnik izjavlja da:

* je zavezanec za DDV;
* bo najete prostore uporabljal za obdavčeno dejavnost oz. za dejavnost, ki se po ZDDV-1 uvršča med dejavnosti za katere veljajo pravne oprostitve;
* ima na dan podpisa te pogodbe 100-odstotno pravico do odbitka DDV.

Pogodbeni stranki sta sporazumni, da podnajemnik poleg najemnine krije tudi naslednje tekoče stroške predmeta pogodbe:

* obratovalne stroške: stroški ogrevanja, stroški vodarine in kanalščine, stroški elektrike, odvoz smeti, morebitni drugi obratovalni stroški,
* stroške rednega vzdrževanja.

Znesek, naveden v prvem odstavku tega člena, se mesečno nakazuje najemodajalcu na njegov račun na podlagi izstavljenega računa.

V primeru zamude s plačilom si najemodajalec pridrži pravico zaračunati zakonite zamudne obresti.

Način in redno plačilo najemnine predstavlja bistveno sestavino pogodbe.

**Obveznosti podnajemnika**

**4. člen**

Predmet podnajema je podnajemnik dolžan uporabljati izključno za namen obratovanja gostinske dejavnosti, skladno uporabnim dovoljenjem prostora.

Podnajemnik je dolžan opremiti prostor skladno s trenutno situacijo oziroma odkupom inventarja. V kolikor je pogodba iz kakršnihkoli razlogov prekinjena, se lahko najemodajalec ali novi podnajemnik in podnajemnik v razvezi dogovorita o višini odkupa. Odkup je določen s cenilcem, ki izda poročilo o oceni vrednosti strojev in opreme.

Podnajemnik si mora sam pridobiti vsa morebitna potrebna soglasja in upravna dovoljenja potrebna za izvajanje svoje dejavnosti.

Podnajemnik se obvezuje, da bo predmet pogodbe uporabljal kot dober gospodar v skladu z njegovim namenom in izključno za svoje potrebe. Podnajemnik najetega predmeta pogodbe ne sme oddati v nadaljnji najem ali souporabo brez predhodnega soglasja lastnika.

Podnajemnik je dolžan dnevno skozi celo leto vzdrževati red in čistočo predmeta pogodbe in okolice.

Podnajemnik mora lastnika obveščati o vseh okoliščinah, ki so pomembne za predmet podnajema in najemodajalcu omogočiti vstop oziroma vpogled v poslovni prostor, vendar le ob primernem času. Podnajemnik mora najemodajalca pravočasno obvestiti o tem, če je posest motena, če je objekt na zemljišču, ki je predmet podnajema, poškodovan, če sta objekt in zemljišče, ki sta predmet podnajema, ogrožena itd., če se za opravljanje dejavnosti načrtuje prilagoditev prostora.

Podnajemnik je dolžan skleniti zavarovalno pogodbo, ki bo krila zavarovanje za vse objekte, ki so predmet tega podnajema. Podnajemnik je dolžan od sklenitve podnajemne pogodbe in za ves čas trajanja podnajema na svoje stroške zavarovati opremo na nepremičnini pred požarom in drugimi primeri.

Večja vzdrževalna dela se izvajajo s strani najemodajalca. Podnajemnik lahko vlaga v del nepremičnine in v njo posega ob soglasju najemodajalca. Pri tem se pogodbeni stranki dogovorita, da najemodajalec ne pripozna nikakršnih drugih koristnih vlaganj, razen če se pogodbeni stranki ne dogovorita drugače in pred predvidenimi posegi. Podnajemnik s takšnimi vlaganji ne pridobi nikakršne lastninske ali druge stvarne oziroma odškodninske pravice na predmetu pogodbe.

Podnajemnik mora lastniku oziroma najemodajalcu dovoliti izvajanje morebitnih investicijskih ali vzdrževalnih del na objektu.

Pogodbeni stranki lahko druge operativne obveznosti, ki se nanašajo na podnajem poslovnega prostora, uredita s posebnim dogovorom.

Podnajemnik od dneva podpisa podnajemne pogodbe odgovarja za vso škodo, ki bi nastala tretjim osebam na zemljiščih ali zgradbah, ki so predmet te pogodbe oziroma škodo, ki bi nastala iz ali zaradi zemljišč ali zgradb. Za eventualne poškodbe, ki nastanejo zaradi nepravilne uporabe predmeta pogodbe, malomarnosti ali drugih napak pri uporabi predmeta pogodbe, odgovarja in nosi stroške popravila stranka te pogodbe, ki je odgovorna za povzročeno škodo. Vsaka pogodbena stranka se zavezuje, da bo v primeru kakršnegakoli škodnega dogodka nemudoma, najkasneje pa v roku 24 ur, obvestila odgovorno osebo druge pogodbene stranke o škodnem dogodku.

Po obojestranskem podpisu te pogodbe prejme podnajemnik en ključ za dostop do poslovnih prostorov. Podnajemnik se zavezuje, da bo za kakršnokoli razmnoževanje prejetih ključev pridobil predhodno pisno soglasje najemodajalca. Podnajemnik se obvezuje, da bo ob preteku časa za katerega je sklenjena ta pogodba, predal najemodajalcu vse izvode ključev, s katerimi bo razpolagal.

Podnajemnik se obvezuje, da bo po prenehanju pogodbenega razmerja po tej pogodbi, prepustil najemodajalcu predmet pogodbe v enakem stanju kot ga je prevzel, upoštevajoč dovoljeno morebitno adaptacijo in normalno rabo predmeta pogodbe, razen v primeru, če pride do škode zaradi višje sile, na katero podnajemnik ni imel vpliva, niti poškodovanja ni mogel preprečiti (npr. potres, požar katerega vzrok ni na podnajemnikovi strani ali ni posledica nepravilne uporabe predmeta pogodbe, ipd.).

Stanje ob prevzemu predmeta pogodbe in ob zaključku podnajemnega razmerja ugotovita pogodbeni stranki z zapisnikom.

Po prenehanju podnajemnega razmerja bo podnajemnik izročil najemodajalcu nepremičnine, izpraznjene od lastnih stvari, oseb, najpozneje v roku 30 dni.

**Odpoved pogodbe**

**5. člen**

Podnajemnik lahko odpove pogodbeno razmerje s šestmesečnim odpovednim rokom.

Najemodajalec lahko odpove pogodbeno razmerje s šestmesečnim odpovednim rokom.

Pogodba preneha bodisi s pisnim sporazumom pogodbenih strank bodisi s pisno odpovedjo v skladu z veljavno zakonodajo.

Najemodajalec lahko odpove pogodbeno razmerje brez odpovednega roka:

* v primeru, če podnajemnik zamuja s plačilom po preteku 60 dni od izdaje računa,
* če podnajemnik odda predmet pogodbe deloma ali v celoti v nadaljnji najem ali souporabo brez predhodnega soglasja,
* če podnajemnik predmeta pogodbe ne izvaja v skladu z njegovim namenom in izdanim uporabnim dovoljenjem,
* v primeru namerne povzročitve večje škode na objektu, ki bi jo povzročil podnajemnik ali zaradi drugih hujših kršitev pogodbe.

Podnajemnik je dolžan povrniti morebitno nastalo škodo, ki bi lahko nastala v navedenih primerih.

Morebitna odstopanja v dejanski površini predmeta razpisa niso razlog za spremembo podnajemne pogodbe ali razvezo le-te.

**6. člen**

Morebitne spore bosta pogodbeni stranki reševali sporazumno. Če to ne bo mogoče, bo o sporu odločalo stvarno in krajevno pristojno sodišče.

Če se kadarkoli izkaže, da je kdo v imenu in na račun druge pogodbene stranke, predstavniku ali posredniku naročnika, ponudil ali dal kakšno nedovoljeno korist za pridobitev posla, sklenitev posla pod ugodnejšimi pogoji, opustitev dolžnega nadzora nad pogodbenimi obveznostmi ali za drugo ravnanje ali opustitev, s katerim je naročniku povzročena škoda ali je omogočena pridobitev nedovoljene koristi predstavniku naročnika, drugi pogodbeni stranki ali njenemu predstavniku, zastopniku ali posredniku, je pogodba nična.

**7. člen**

Predstavnik najemodajalca in odgovorna oseba za izvajanje te pogodbe: mag. Janez Resman, direktor.

Predstavnik podnajemnika in odgovorna oseba za izvajanje te pogodbe: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**8. člen**

Ta pogodba je sestavljena v dveh enakih izvodih, od katerih prejme vsaka pogodbena stranka po en izvod.

Pogodba je sklenjena in začne veljati z dnem podpisa obeh pogodbenih strank, uporablja pa se od dne \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Infrastruktura Bled d.o.o. Ponudnik:**

**Mag. Janez Resman, direktor**

**Dne, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |