



PLANINSKA
ZVEZA
SLOVENIJE | ALPINE
ASSOCIATION
OF SLOVENIA

RAZMERJA MED DRUŠTVI IN NAJEMNIKI PLANINSKIH KOČ

Konferenca o planinskem gospodarstvu,
Gospodarsko razstavišče, 1. 2. 2020

Damjan Omerzu,
strokovni sodelavec PZS



PLANINSKA
ZVEZA
SLOVENIJE | ALPINE
ASSOCIATION
OF SLOVENIA

Pravne podlage

- Obligacijski zakonik (splošne določbe in poglavje o zakupni/najemni pogodbi)
- Zakon o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih



Najemna pogodba

NAJEMODAJALEC

NAJEMNIK



raba



najemnina





PLANINSKA
ZVEZA
SLOVENIJE | ALPINE
ASSOCIATION
OF SLOVENIA

Trajanje najema

- Za določen čas
- Za nedoločen čas





PLANINSKA
ZVEZA
SLOVENIJE | ALPINE
ASSOCIATION
OF SLOVENIA

Namen uporabe

Najemnik ima pravico uporabljati poslovni prostor **samo v namen, ki je določen v pogodbi.**

VSEBINSKA DOLOČILA:

- Skrb za dobro počutje obiskovalcev
- Pristna planinska ponudba
- Vizija razvoja
- Dajanje nasvetov obiskovalcem o okoliški planinskih poteh
- Domačnost
- Spoštovanje tradicije planinstva
- Spoštovanje članskih popustov na koči
- Spoštovanje hišnega reda planinskih koč





PLANINSKA
ZVEZA
SLOVENIJE | ALPINE
ASSOCIATION
OF SLOVENIA

Namen uporabe

- Najemodajalec je dolžan najemniku izročiti poslovne prostore v takem stanju, da je poslovne prostore mogoče uporabiti v namen, ki je določen s pogodbo za najem poslovnih prostorov, ter ga v takem stanju vzdrževati, razen če se pogodbeni stranki ne dogovorita drugače.



Pomanjkljivosti za uporabo v dogovorjeni namen

→ Pomanjkljivosti koče, ki onemogočajo obratovanje (manjkajoča oprema, neizpolnje zahtev sanitarnih določil ipd.) morajo biti navedene v pogodbi, da se odprava teh pomanjkljivosti prenese na najemnika (sicer to bremeni društvo)

Če stanje objekta ni v dogovorjenih okvirjih ima najemnik pravice do :

- odškodnine za škodo, ki jo je zaradi tega utrpel
- pravico, da odstopi od pogodbe,
- ali pa da sam tako uredi stavbo (če tega v roku ne stori najemodajalec – na stroške najemodajalca)





PLANINSKA
ZVEZA
SLOVENIJE | ALPINE
ASSOCIATION
OF SLOVENIA

Oddaja v najem

- Predmet najema - Navedba parcelnih števil, opis objekta, okolice, razpoložljive opreme (popis, prevzemni zapisnik)
- Najemnina - Določena/določljiva
- Razpis?





PLANINSKA
ZVEZA
SLOVENIJE | ALPINE
ASSOCIATION
OF SLOVENIA

Vlaganja v objekt

Kaj je strošek društva in kaj je strošek najemnika?

Najemodajalec (društvo) mora med najemom stvar vzdrževati in jo zato po potrebi popravljati (popravila, investicijsko vzdrževanje...).

Stroški za drobna popravila, ki jih je povzročila običajna raba stvari, ter stroški same rabe gredo v breme najemnika (tekoče vzdrževanje, obratovalni stroški...).

Najemnik mora objekt vrniti v stanju, kot ga je prevzel z upoštevanjem normalne obrabe. Pri uporabi poslovnega prostora mora ravnati najemnik z vso potrebno skrbnostjo - skrbnost dobrega gospodarja.

Najemnik je dolžan popraviti škodo na poslovni stavbi oziroma poslovnem prostoru, ki jo je sam povzročil.





PLANINSKA
ZVEZA
SLOVENIJE | ALPINE
ASSOCIATION
OF SLOVENIA

Investicijska vlaganja

- Najemnik nima pravice gradbenih posegov v objekt brez predhodnega soglasja društva.
- Pri vlaganjih se določi kdo nosi stroške in kako se vlaganja vračajo po prenehanju pogodbe (vračilo neamortiziranega dela, kompenzacija z najemnino...)





PLANINSKA
ZVEZA
SLOVENIJE | ALPINE
ASSOCIATION
OF SLOVENIA

Popravila

Če nastane potreba, da se na poslovni stavbi ali poslovnem prostoru izvršijo popravila, ki bremenijo najemodajalca, mora najemnik temu brez odlašanja to **sporočiti** in mu dati za izvedbo popravil **primeren rok**.

Če najemodajalec v danem roku ne izvrši popravila, ima najemnik pravico:

- da sam izvrši popravilo,
- da odstopi od pogodbe,
- do odškodnine za škodo, ki jo je utrpel zaradi opustitve najemodajalca,
- povračila stroškov za popravila – če se najemodajalec ni v roku sam popravil,
- stroške lahko pobota z najemnino.

Nujna popravila

Popravila, ki jih je treba opraviti takoj, da se prepreči večja škoda na objektu – opravi jih najemnik in ima pravico povrnitve stroškov.





PLANINSKA
ZVEZA
SLOVENIJE | ALPINE
ASSOCIATION
OF SLOVENIA

Tekoče vzdrževanje

tekočega vzdrževanja ogrevalnih in klimatskih naprav,
pregledov in tekočega vzdrževanja električne napeljave (stikala, vtičnice, varovalke, svetila, žarnice idr.),

Vodovodna napeljava (tesnila, ventili, straniščne deske, odtoki),

plinske napeljave (pregled, čiščenje)

stroške protipožarne varnosti (pregled gasilnih aparatov ipd.),

stroške manjših popravil na najetem pohištvu in opremi,

stroške beljenja,

Vrata in okna (zamenjava razbitih stekel, popravilo ključavnic, mazanje ležajev ipd.),

Kuhinjska napa (čiščenje in menjava filtrov),

Meteorne vode (čiščenje žlebov, odtokov, jaškov...)





PLANINSKA
ZVEZA
SLOVENIJE | ALPINE
ASSOCIATION
OF SLOVENIA

Obratovalni stroški

Stroški v zvezi z dobavami in storitvami, potrebnimi za zagotovitev pogojev za obratovanje koč:

Elektrika,
voda,
telefon,
internet,
odvoz smeti,
obratovanj čistilne naprave (pregledi, praznjenje ipd.),
stroški zimskega čiščenja,
stroške ogrevanja in dimnikarskih storitev,
...





PLANINSKA
ZVEZA
SLOVENIJE | ALPINE
ASSOCIATION
OF SLOVENIA

Prenehanje pogodbe

- Sporazumna prekinitev pogodbe
- S potekom časa (pogodba za določen čas)
- Z odpovedjo (SODNA ODPOVED - tožba in zahtevek za izpraznitev prostorov)
 - Pogodba za določen čas samo v primeru izrecnega dogovora v pogodbi
 - Pogodba za nedoločen čas, minimalni odpovedni rok 1 leto
- Odstop od pogodbe – iz krivdnih razlogov





PLANINSKA
ZVEZA
SLOVENIJE | ALPINE
ASSOCIATION
OF SLOVENIA

Odstop od pogodbe – krivdni razlogi

- Odstop od pogodbe zaradi bistvenih kršitev pogodbe (krivdni razlogi):
 - zamujanje pri najemnini več kot 2 meseca od opomina,
 - uporaba nepremičnine v nasprotju z najemno pogodbo kljub opominu,
 - neskrbno ravnanje najemnika, ki povzroča občutnejšo škodo,
 - v pogodbi se lahko določijo še drugi bistveni razlogi.

(odstopna izjava vročena najemniku)





PLANINSKA
ZVEZA
SLOVENIJE | ALPINE
ASSOCIATION
OF SLOVENIA

Izpraznitev prostorov

- Zahteva za izpraznitev prostorov se vloži na sodišču
- izpraznitev izvede s strani sodišča določen izvršitelj (in ne najemodajalec sam s silo, menjavo ključavnic ipd.!)
- V kolikor najemodajalec na sodišču ne vloži zahteve za izpraznitev prostorov v roku 1 meseca od prenehanja najemne pogodbe, se pogodba podaljša za nedoločen čas !





PLANINSKA
ZVEZA
SLOVENIJE | ALPINE
ASSOCIATION
OF SLOVENIA

Hvala za pozornost!

damjan.omerzu@pzs.si

