

1. PLANINSKO DRUŠTVO VRANSKO, Vransko 59, 3305 Vransko, matična številka: 5225329000, davčna številka: 25905538, ki ga zastopa predsednica Suzana Felicijan Bratož (v nadaljevanju najemodajalec)

in

2. _____, MŠ _____, DŠ _____ (v nadaljnjem besedilu najemnik)

sklepata

POGODBO O NAJEMU

1. člen

Pogodbeni stranki sporazumno ugotavljata, da je najemodajalec lastnik Planinskega doma 1. Štajerskega bataljona na Čreti, Čreta 2/a (v nadaljevanju planinski dom). V registru nepremičnin je vpisan kot nepremičnina z identifikacijsko št. 204, kar v naravi predstavlja poslovne prostore v površini 96 m², in leži na parc. št. 374/2, k. o. Tešova.

S to pogodbo najemodajalec odda najemniku v najem celotno nepremičnino iz prejšnjega odstavka, najemnik pa vzame v najem planinski dom.

Ob primopredaji se sestavi zapisnik v katerem se navedejo najmanj naslednje ugotovitve:

- stanje objektov;
- poškodbe, ki so vidne;
- popis inventarja (osnovna sredstva in drobni inventar);
- popis stanja električnega števca.

V zapisniku ne sme biti spornih ali dvoumnih ugotovitev.

Najemnik prevzame predmet najema v obstoječem stanju. V kolikor obstoječe stanje ne zadostuje za izvajanje dejavnosti v koči, potrebne prilagoditve izvede najemnik na svoje stroške.

Pogodbeni stranki sta seznanjeni, da velja za urejanje tega pravnega razmerja Obligacijski zakonik – OZ (Uradni list RS, št. 97/07 – UPB, 64/16 – odl. US in 20/18 – OROZ631) ter Zakon o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih – ZPSPP (Uradni list SRS, št. 18/74 in naslednji).

2. člen

Najemnik se zavezuje:

- da bo ta objekt posloval od 1. 4. 2020 dalje vsaj ob sobotah, nedeljah in praznikih;

- da bo najete prostore, funkcionalno zemljišče in naprave objekta uporabljal s skrbnostjo in v skladu z načeli dobrega gospodarjenja;
- da bo skrbel za čiščenje oljnih lovilcev;
- da bo poskrbel za požarno varnost (mdr. dimnikarske storitve, vzdrževanje in redni letni pregled gasilnih aparatov);
- da bo uporabljal objekt samo v skladu z namembnostjo in za opravljanje dejavnosti, ki je določena v tej pogodbi, ter ne sme brez soglasja najemodajalca spremeniti, zožiti ali razširiti predmeta poslovanja in izvršiti drugih statusnih sprememb, ki neposredno vplivajo na dejavnost v objektu;
- da bo najete prostore redno vzdrževal ter da bo na svoje stroške izvedel manjša popravila, ki so posledica uporabe najetih prostorov in opreme (mdr. pleskanje kuhinje in točilnice);
- da bo skrbel za drobni inventar (posoda, jedilni pribor) in dotrajanega po potrebi ustrezno nadomestil;
- da bo najemodajalcu dovolil vstop v vse prostore, ki so predmet najema, če je to potrebno zaradi popravil in vzdrževanja, in mu omogočil za razna vzdrževalna dela na koči in v njeni okolici uporabo električnega priključka;
- da bo upošteval pri poslovanju in nujenju uslug planinski standard v skladu z določili Pravilnika o planinskih kočah, bivakih in planinskih učnih središčih (v nadaljevanju pravilnik) ter Hišni red za planinske koče Planinske zveze Slovenije. V zvezi s tem bo zagotavljal zlasti:
 - dogovorjene in predpisane bonitete ter popuste članom planinskih društev, ki so do tega upravičeni;
 - zagotovil celodnevno minimalno poslovanje planinskega doma, kot to določa pravilnik;
 - dosledno in vestno izvrševal obveščanje planincev na obstoječe nevarnosti oz. o vremenskih in drugih prilikah, če planinci od njega to zahtevajo;
 - izvrševal navodila gorske reševalne službe glede obveščanja in zagotavljanja pomoči gorskim reševalcem kot tudi ponesrečenim v okviru svojih možnosti;
 - zagotavljal zavetišče kakor tudi prenočišče vsem planincem, ki se bodo zatekli v planinski dom, zlasti ob slabem vremenu ne glede na zasedenost kapacitet;
 - planincem in pohodnikom zagotovil prenočišče tudi izven obratovalnega časa planinskega doma. Ključ hrani in evidenco vodi Ivan Punčoh, Čreta 2, 3305 Vransko;
 - obiskovalcem bo v odpiralnem času nudil vsaj en topli obrok;
 - obiskovalcem bo dopuščal uživanje svoje hrane in pijače tako v planinskem domu kot na dvorišču;
 - obiskovalcem bo zagotavljal brezplačen WiFi;
 - uporabo prostorov skladu z njihovo namembnostjo. Namembnost prostora se lahko v soglasju z najemodajalcem spremeni.

Pogodbenika se dogovorita še o naslednjih pravicah in obveznostih:

- najemnik prevzema vso odgovornost za oskrbo planinskega doma z repromaterialom, hrano, pijačo in ostalimi potrebščinami;
- PD Vransko izvaja obnovo planinskega doma. Pri obnovi mora paziti, da v okviru možnosti bistveno ne ovira oskrbe, oskrbnik pa mu nudi za delo potrebno energijo in ostali inventar, ki je v planinskem domu. Dejanske stroške energije, ki jo PD Vransko porabi za dela, krije PD Vransko;

- pri obnovi planinskega doma se izvajalci obnove lahko oskrbujejo v planinskem domu za primerno in vnaprej dogovorjeno ceno;
- najemodajalec ima pravico petkrat (5x) letno po eno noč brezplačno koristiti prenočitvene kapacitete v planinskem domu ob organiziranih akcijah najemodajalca (npr. prenočitev ob organiziranih pohodih, po občnem zboru, mladinski tabori planinskega krožka na OŠ Vransko in v Vrtcu Vransko ...);
- zaključenim družbam strokovnih kadrov najemodajalca najemnik trikrat (3x) letno po predhodnem dogovoru omogoči obedovanje za primerno in vnaprej dogovorjeno ceno.

Brez poprejšnjega pisnega soglasja najemodajalca najemnik planinskega doma nima pravice kakorkoli spreminjati objekta, ga prezidati, adaptirati ali izvajati kakršnihkoli gradbenih ali drugih posegov v prostorih, ki so predmet najema. Če pridobi pisno soglasje za dela iz prejšnje povedi, mora sam nositi vse stroške takšnih posegov.

Najemnik nima pravice oddati objekt v podnajem.

Najemodajalec zavaruje predmet najema pred rizikom požara, elementarnih nesreč ter višje sile in poskrbi za zavarovanje opreme v zakupu.

3. člen

Najemno razmerje po tej pogodbi je sklenjeno za določen čas enega (1) leta od podpisa pogodbe z možnostjo podaljšanja. Podaljšanje se izvede s podpisom aneksa k tej pogodbi.

Najemodajalec lahko najemno razmerje odpove tudi pred pretekom roka, za katerega je sklenjeno najemno razmerje. V takem primeru najemno razmerje preneha s pretekom trimesečnega odpovednega roka.

Najemodajalec lahko odstopi od najemne pogodbe in zahteva izpraznitev objekta ob vsakem času, ne glede na pogodbene ali zakonske določbe o trajanju najema:

- če najemnik tudi po opominu najemodajalca uporablja poslovne prostore v nasprotju s pogodbo ali jih uporablja brez potrebne skrbnosti, tako da se dela občutnejša škoda;
- če je najemnik zamudil s plačilom najemnine 30 dni od dneva, ko ga je najemodajalec na to opomnil;
- če najemodajalec zaradi vzroka, za katerega ni odgovoren, ne more nadalje uporabljati prostorov, v katerih je opravljal svojo dejavnost, in zato poslovni prostor, ki je predmet najema, potrebuje sam;
- če najemnik ne plačuje obratovalnih stroškov sprotno mesečno, ki jih je po tej pogodbi zavezan plačevati;
- če najemnik na zahtevo najemodajalca v enem mesecu od takrat, ko ga je najemodajalec na to opozoril, ne opravi del, ki so potrebna za vzdrževanje poslovnega prostora in ki spadajo med njegove stroške;
- če najemnik brez soglasja najemodajalca spremeni predmet poslovanja ali opravi druge statusne spremembe, ki neposredno vplivajo na dejavnost v poslovnem prostoru;
- če najemnik v roku iz 2. člena pogodbe ne prične opravljati dejavnosti, za katero mu je bil dodeljen objekt, razen če je v tej pogodbi drugače opredeljeno;
- če najemnik za več kot 14 dni brez opravičenega razloga preneha opravljati poslovno dejavnost, za katero mu je bil dodeljen poslovni prostor,
- če najemnik trajno preneha opravljati dejavnost (upokojitev, smrt ipd.);
- če najemnik na kakršenkoli način ovira prenovalno stavbo, ki je predmet najema;

- če najemnik izvršuje ali izvrši v objektu adaptacijo brez poprejšnjega pisnega soglasja najemodajalca;
- če najemnik odda objekt ali del objekta v podnajem;
- če se najemnik ne drži določil pravilnika;
- če najemnik ne izvršuje obveznosti in sodelovanja z Gorsko reševalno službo;
- v drugih primerih nespoštovanja določb najemne pogodbe;
- v drugih primerih, določenih s pravilnikom in z Zakonom o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih.

Najemno razmerje lahko preneha tudi z odpovedjo najemnika, pri čemer je odpovedni rok tri mesece. Ves čas odpovednega roka je najemnik dolžan redno poravnati vse stroške, nastale z najemnim razmerjem.

Najemnik lahko odpove najemno pogodbo le za celoten objekt, ki je predmet te najemne pogodbe,

Najemno razmerje ne preneha, če najemodajalec prenese lastninsko pravico najetih prostorih na tretjo osebo. V tem primeru vstopi v to najemno razmerje nov lastnik.

4. člen

Ob prenehanju najemnega razmerja mora najemnik izročiti najemodajalcu objekt prost oseb in stvari, ki so v lasti najemnika. O prenehanju je najemnik dolžan obvestiti vse dobavitelje energije ter izvajalce komunalnih storitev.

Stanje poslovnega prostora ugotovita najemodajalec in najemnik zapisniško. Najemnik je dolžan v roku, ki ga določi najemodajalec, odpraviti vse pomanjkljivosti, ki so ugotovljene ob primopredaji, in za ves čas do odprave pomanjkljivosti plačevati najemnino.

Če najemnik do določenega roka ne odpravi pomanjkljivosti, jih na stroške najemnika odpravi najemodajalec.

5. člen

Najemnik soglaša, da v primeru, če sam iz kakršnegakoli razloga ne bi izpraznil objekta v roku, ki je določen s to pogodbo, izpraznitev prostorov opravi najemodajalec na stroške najemnika. Pri tem mora izpraznitev opraviti tako, da najemniku na njegovih premičninah povzroči čim manjšo škodo.

6. člen

Mesečna najemnina za celotni predmet najema znaša 220,00 EUR.

Najemnik se zavezuje plačevati najemnino enkrat mesečno vnaprej, najkasneje do 10. v tekočem mesecu na transakcijski račun št. _____.

Najemnik se poleg najemnine zavezuje plačevati tudi vse ostale stroške v zvezi s predmetom najema, kot so npr. stroški ogrevanja, električne energije, odvoz smeti ter stroški telefona in interneta.

7. člen

V primerih, ko najemnik pridobi pisno soglasje najemodajalca za dela iz tretjega odstavka 2. člena te pogodbe in se zaradi del, ki jih opravi najemnik, poveča vrednost nepremičnine, sta pogodbeni stranki sporazumni, da se bodo finančni vložki najemnika pobotali z najemnino.

V ta namen bosta pogodbeni stranki sklenili obvezen poseben pisni dogovor oz. pisni dodatek k tej pogodbi, v katerem bosta utemeljili pobotanje medsebojnih terjatev.

Najemodajalec lahko ob vsakem pobotanju preveri ter zahteva od najemnika dodatna dokazila, ali gre resnično za finančna vlaganja v njegovo nepremičnino.

8. člen

Najemnik ob podpisu te pogodbe izjavlja, da mu je znano stanje predmeta najema ter da v tej zvezi do najemodajalca nima nikakršnih zahtevkov z naslova stvarnih ter pravnih napak.

9. člen

V primeru neveljavnosti katerega od določil te pogodbe ostane pogodba kljub temu v veljavi, vendar brez neveljavnega določila. V tem primeru se pogodbeni stranke zavezujejo takšno neveljavno določbo nadomestiti z veljavnim določilom, ki ustreza namenu te pogodbe in volji pogodbenih strank v času sklepanja te pogodbe.

10. člen

Ta pogodba je veljavno sklenjena, ko jo podpišeta obe pogodbeni stranki. Morebitne spremembe ali dopolnitve te pogodbe so veljavne le, če so sklenjene v pisni obliki. Sestavljena je v štirih identičnih izvodih, od katerih prejme vsaka pogodbeni stranka po dva izvoda.

11. člen

Morebitne medsebojne spore bosta pogodbeni stranki poskušali rešiti sporazumno, v kolikor pa to ne bo mogoče, bo medsebojne spore iz te pogodbe reševalo stvarno pristojno sodišče v Celju.

Številka: _____

_____, dne _____

Najemnik:

Najemodajalec:

Planinsko društvo Vransko

Suzana Felicijan Bratož, predsednica