

Najemna pogodba za planinsko kočo

Damjan Omerzu, strokovni sodelavec PZS



Model upravljanja koče

Najem koče

- s.p.
- d.o.o.

Zaposlitev na koči

- Redna zaposlitev
- Študentski servis
- Podjemna pogodba

Nosilec dejavnosti je najemnik
Najemnik zaposli dodaten kader
Najemnik skrbi za zalogo hrane
in pijače..-

Nosilec dejavnosti je društvo



Najemna pogodba

NAJEMODAJALEC

NAJEMNIK



Posebnosti najema koče

PRIČAKOVANJA PLANINSKIH DRUŠTEV:

- 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
- Podpora dejavnosti društev
- Sodelovanje pri vzdrževanju koč



Razpis za najemnika?



Zakonodaja:

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



Kako oddati planinsko kočo v najem

Lastnosti najemne pogodbe:

- Delno dokončno opredeljena že v zakonodaji
- Planinska koča se smatra kot poslovni objekt
- Obvezno PISNA



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

Pri uporabi poslovnega prostora mora ravnati najemnik z vso potrebno **skrbnostjo - skrbnost dobrega gospodarja**.



Kako najeti planinsko kočo...

Trajanje najemne pogodbe:

- Za določen čas
- Za nedoločen čas



Prenehanje najemne pogodbe

- Sporazumna prekinitev pogodbe

Za določen čas

- Ko preteče obdobje za katerega je bila sklenjena (v pogodbi lahko določimo odpovedni rok, ki pa ne sme biti krajši od 1 leta)

Za nedoločen čas

- Odpoved pogodbe s strani ene od strank – SODNA ODPOVED (tožba in zahtevki za izpraznitev prostorov) odpovedni rok 1 leto!



Prenehanje najemne pogodbe

- 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.

(odstop se vloži preko sodišča, 8 dnevni odpovedni rok!)



Prenehanje najemne pogodbe

- Najemna pogodba za določen čas preneha s potekom časa za katero je bila sklenjena.
- V kolikor najemnik ne izprazni prostora, mora najemodajalec v roku 1 meseca na sodišču vložiti zahteve za izdajo naloga za izpraznitev prostorov, sicer se pogodba podaljša za nedoločen čas !



Izpraznitev prostorov

- Najemnik mora predati objekt najemodajalcu stanju, kot ga je prevzel, z upoštevanjem normalne obrabe.
- V primeru, da najemnik po prenehanju pogodbe prostorov ne zapusti prostovoljno, izpraznitev izvede s strani sodišča določen izvršitelj (in ne najemodajalec sam s silo, menjavo ključavnic ipd.!).



Stanje objekta ob začetku najema

Če se stranki nista drugače dogovorili, mora najemodajalec izročiti najemniku poslovno stavbo oziroma poslovni prostor v takem stanju, da ga je mogoče uporabiti v namen, ki je določen s pogodbo, in ga v takem stanju vzdrževati, pri čemer naj čim manj ovira najemnika pri uporabi poslovne stavbe oziroma poslovnega prostora.

→ 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)



Stanje objekta ob začetku najema

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)



Vlaganja v objekt

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

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

Najemnik mora objekt vrniti v stanju, kot ga je prevzel z upoštevanjem normalne obrabe.

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

Investicijska vlaganja se uredijo v pogodbi:

- Najemnik nima pravice gradbenih posegov v objekt brez predhodnega soglasja društva,
- Pri vlaganjih se določi kdo nosi stroške in ali ima najemnik po prenehanju pogodbe pravico do povračil vlaganj (v kolikšnem deležu...)



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.



Obratovalni stroški

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

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



Tekoče vzdrževanje

stroške tekočega vzdrževanja ogrevalnih in klimatskih naprav,
pregledov in tekočega vzdrževanja električne napeljave (stikala, vtičnice, varovalke, svetila, žarnice idr.),
Vodovodna napeljava (vodne pipe, ventili, straniščne deske, odtoki),
plinske napeljave (pregled, čiščenje)
stroške protipožarne varnosti (pregled gasilnih aparatov ipd.),
stroške košnje,
stroške manjših popravil na najetem pohištvi in opremi,
stroške beljenja,
Vrata in okna (zamenjava razbitih stekel, ključavnic, mazanje ležajev ipd.),
Kuhinjska napa (čiščenje in menjava filtrov),
Meteorne vode (čiščenje žlebov, odtokov, jaškov...)
...



„Čisti računi – dobri prijatelji“

damjan.omerzu@pzs.si

