**(Priloga 1)**

**Infrastruktura Bled d.o.o.**

**Rečiška cesta 2**

**4260 Bled**

|  |
| --- |
| matična št.: 1525638  davčna številka: 87091712 |
| št. računa: SI56 0313 9100 0208 063 |

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

in

**PODNAJEMNIK**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**POGODBO O PODNAJEMU**

**POSLOVNEGA PROSTORA – Tržnica Bled**

**Uvodna določba**

**1. člen**

Pogodbeni stranki uvodoma ugotavljata:

* da je Infrastruktura Bled d.o.o. najemnik »Poslovnega prostora – Tržnica Bled«, Ljubljanska cesta 15a, 4260 Bled, s parcelno številko 106/9, k.o. 2191, del stavbe 109-1 v izmeri 48 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 – TRŽNICA BLED - NA LOKACIJI LJUBLJANSKA CESTA 15A«, zd ne 5.3.2021 sestavni del te pogodbe.

**Predmet in trajanje podnajema**

**2. člen**

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

* Poslovni prostor s parcelno številko 106/9, k.o. 2191, del stavbe 109-1 v izmeri 48 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. V času pogodbenega razmerja po tej pogodbi, pogodbeno razmerje ne more prenehati, razen v primerih, ki jih določa ta pogodba.

**Najemnina in plačilo stroškov**

**3. člen**

Podnajemnik se tako zavezuje, da bo za predmet pogodbe plačeval letno najemnino v višini:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ EUR (z besedo: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_). 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.

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. Rok plačila računa je 15 dni po izdaji računa. V primeru zamude s plačilom lahko najemodajalec zaračuna 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 trgovine brez embalaže, skladno z vsebino, ki je bila ocenjena v fazi zbiranja ponudb.

Najemodajalec trgovskega lokala dovoljuje podnajemniku izvajanje trgovske dejavnosti z naslednjimi smernicami:

- da podnajemnik v trgovini ponuja pretežno prehrano, izdelke za osebno nego in z njimi povezane izdelke.

- da podnajemnik zasleduje cilj principa trgovine brez embalaže.

- da podnajemnik sledi asortimanu izdelkov, ki so bili predmet ocenjevalnega lista te razpisne dokumentacije, pri čemer je možno delno odstopanje (menjava določenega asortimana izdelkov za drugega, povečanje asortimana določenih tipov izdelkov in zmanjšanja drugih). V tej točki najemnik potrebuje soglasje najemodajalca,

- da podnajemnik opremi trgovino skladno z načrti in popisom del,

- da se podnajemnik pred pričetkom izvedbe del uskladi z arhitekturnim birojem.

Predmet podnajema je neopremljen in ga je podnajemnik dolžan na lastne stroške opremiti in uvesti v funkcijo.

Podnajemnik je dolžan opremiti prostor skladno s projektom za izvedbo del in popisom del ter v sodelovanju z arhitekturnim birojem Alpin+. Vsa vlaganja v objekt po projektu postanejo last najemodajalca po preteku 10 let. V kolikor je pogodba iz kakršnihkoli razlogov prekinjena pred tem, se lahko najemodajalec in podnajemnik dogovorita o višini odkupa. Odkup je določen z višino sredstev vlaganj, sorazmerno zmanjšanj za čas uporabe. Višino vlaganj lahko podnajemnik dokaže s prejetimi računi glede na popis in izvedbo del, s cenilcem, oziroma z zbiranjem ponudb za izdelavo notranjega dela opreme na podlagi popisa del, kar izvrši najemodajalec.

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 najemodajalca.

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 razpisovalcu omogočiti vstop oziroma vpogled v poslovni prostor, vendar le ob primernem času. Podnajemnik mora razpisovalca 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 razpisovalca. Pri tem se pogodbeni stranki dogovorita, da razpisovalec ne pripozna nikakršnih drugih koristnih vlaganj, razen če se pogodbeni stranki ne dogovorita drugače. 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 razpisovalcu nepremičnine, izpraznjene od lastnih stvari, oseb, najpozneje v roku 30 dni.

**Odpoved pogodbe**

**5. člen**

Podnajemnik 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,
* v primeru namerne povzročitve večje škode na objektu, ki bi jo povzročil podnajemnik ali zaradi drugih hujših kršitev pogodbe.
* V primeru, da podnajemnik v poslovnem prostoru ne sledi vsebini, ki je bila predmet ocenjevanja v fazi zbiranja ponudb. Krčenje oziroma sprememba asortimana izdelkov se lahko spreminja le v soglasju z najemodajalca, pri čemer se mora slediti zastopanju vseh kategorij izdelkov, določenih z razpisno dokumentacijo.

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 ob podpisu in začne veljati z \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

|  |  |
| --- | --- |
| **NAJEMODAJALEC:** |  |
| Infrastruktura Bled d.o.o. |  |
|  |  |
| Direktor:  Mag. Janez Resman  **PODNAJEMNIK:** |  |