

(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

ki ga zastopa direktor _____ (v nadaljevanju: podnajemnik)

**POGODBO O PODNAJEMU
POSLOVNEGA PROSTORA ZA NAMEN REKREACIJE**

Uvodna določba

1. člen

Pogodbeni stranki uvodoma ugotavljata:

- da je Infrastruktura Bled d.o.o. najemnik poslovnega prostorov – rekreacijski prostori - fitnes, lociranih na zemljiščih v Športni dvorani Bled, Ljubljanska cesta 5, Bled, s parcelno številko 73 in 77. k.o. 2191 Želeče, del stavbe 211-9 v izmeri 473,7 m²,
- da se prostori nahajajo pod vzhodno tribuno Športne dvorane Bled in so namenjeni večnamenski rabi, predvsem športni in rekreativni dejavnosti,
- da je najemodajalec upravljalec in podnajemnik v prejšnji alineji navedenih poslovnih prostorov, ki ima s strani Občine Bled kot lastnika pooblastilo za dajanje navedenih poslovnih prostorov v podnajem,
- 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 – PROSTOR ZA REKREACIJO – ŠPORTNA DVORANA BLED z dne _____ sestavni del te pogodbe.

Predmet in trajanje podnajema

2. člen

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

- poslovne prostore – rekreacijske prostore - fitnes, locirane na zemljiščih v Športni dvorani Bled, Ljubljanska cesta 5, Bled, s parcelno številko 73 in 77. k.o. 2191 Želeče, del stavbe 211-9 v izmeri 473,7 m², ki zajemajo naslednje prostore: dva večja vadbena prostora za namene obratovanja fitnes centra, dve garderobi (M/Ž), sanitarije za obiskovalce, sanitarije z osebje, pisarniški kotiček, manjša shramba, vodna avla/sprejemnica.

Predmet pogodbe se oddaja v podnajem v stanju, v kakršnem je na dan prevzema v posest, to je po sistemu »videno-najeto«, pri čemer najemodajalec ne odgovarja za kvaliteto ali stvarne napake.

Stanje poslovnih prostorov, ki so predmet te pogodbe, ter stanje števecov za elektriko in vodo, je ugotovljeno komisijsko ob prevzemu prostorov s posebnim zapisnikom, ki so ga podpisale vse pogodbene stranke.

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: _____). Plačilo DDV-ja bremeni podnajemnika.

V primeru, da podnajemnik ni zavezanec za DDV: Podnajemnik ni zavezanec za obračun DDV, zato se ta ne obračunava. V kolikor bi podnajemnik v času pogodbenega razmerja postal zavezanec za obračun DDV in podal ustrezno izjavo, se DDV od najema poslovnega prostora prične obračunavati in ga plača podnajemnik.

Pogodbeni stranki se ustrezno dogovorita za primer, če se davčni predpisi spremenijo tako, da se obremenitve za lastnika oziroma najemodajalca povečajo (na primer uvedba davka na premoženje), da se za tisti strošek, kot se povečajo davčne obremenitve lastnika oziroma najemodajalca, poveča tudi najemnina 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.

Pogodbeni stranki sta sporazumni, da podnajemnik poleg najemnine krije tudi naslednje tekoče stroške predmeta pogodbe, vse na podlagi prejetih računov:

- obratovalne stroške: stroški ogrevanja, hlajenja, stroški vodarine (topla, hladna voda) in kanalščine, stroški elektrike, odvoz smeti, stroški upravljanja zgradbe, morebitni drugi obratovalni stroški,
- nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča v obsegu najetih prostorov,
- stroške rednega vzdrževanja.

Znesek, naveden v prvem odstavku tega člena, se mesečno nakazuje najemodajalcu na njegov račun št. _____ na podlagi izstavljenega računa, ki ga bo podnajemniku izstavljal najemodajalec na začetku vsakega meseca za tekoči mesec. Rok plačila računa je 15 dni po izdaji računa. V primeru zamude s plačilom lahko najemodajalec zaračuna zakonite zamudne obresti. V kolikor račun najemodajalca izostane, je podnajemnik dolžan plačati mesečno najemnino v višini zneska po predhodnem računu najkasneje do 15. dne v mesecu.

Način in redno plačilo najemnine predstavlja bistveno sestavino pogodbe.

Obveznosti podnajemnika

4. člen

Predmet podnajema je podnajemnik dolžan uporabljati izključno za namen obratovanja: rekreacijski prostori – fitnes, skladno s svojo prijavo na javni razpis, kot je določen v 1. členu te pogodbe.

Podnajemnik se za veže na svoj riziko pridobiti vsa dovoljenja, ki jih potrebuje za opravljanje navedene dovoljene dejavnosti.

Pogodbene stranke se dogovorijo da bo podnajemnik pred namestitvijo table z reklamnim napisom na objektu pridobil pisno soglasje najemodajalca glede lokacije in velikosti table, skladno s predpisi občine na področju urejanja prostora.

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

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 za celotno obdobje 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, potresom, strelo, izlivom vode in drugimi primeri. Zavarovalno polico se vinkulira na lastnika, najkasneje v roku 15 dni po sklenitvi te pogodbe.

Večja vzdrževalna dela se izvajajo s strani najemodajalca. Podnajemnik na predmetu pogodbe ne sme izvajati nobenih gradbenih del in predelav brez izrecnega pisnega soglasja lastnika prostorov in najemodajalca. V kolikor bi podnajemnik prekršil to pogodbeno določilo, lastnik predmeta podnajema takoj, brez vsake izplačilne obveznosti do podnajemnika, postane tudi lastnik vgrajenega materiala in dela. Hkrati si najemodajalec od podnajemnika pridržuje pravico zahtevati, da na lastne stroške vzpostavi prvotno stanje. Enaka pravica nastopi tudi v primeru, ko podnajemnik sicer izvaja gradbena dela in posege na predmetu podnajema s potrebnim soglasjem, vendar pride do prenehanja te pogodbe zaradi krivde podnajemnika oziroma nastopa dejstva, ki izvira iz sfere podnajemnika.

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 operative 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 pogodbeni 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, kar pogodbeni stranki vneseta v primopredajni zapisnik. 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. V primeru, če je ob prenehanju te pogodbe predmet najema v slabšem stanju, v katerem je bil ob prevzemu, ga je podnajemnik dolžan na lastne stroške vrniti v ustrezno stanje, v kolikor podnajemnik ne izpolni te obveznosti, je dolžan najemodajalcu plačati stroške vzpostavitve v prvotno stanje. Podnajemnik s zaveže, da bo v primeru zamude pri izpraznitvi prostorov plačal najemodajalcu pogodbeno kazen v višini 250 EUR dnevno za vsak dan zamude.

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 več kot 15 dni po prejetem opominu, pri plačilu stroškov pa več kot 10 dni po prejetem opominu,
- 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.

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.

Podnajemnik podaja s to pogodbo izrecno soglasje lastniku in/ali najemodajalcu, da v 3. odstavku tega člena navedenih primerih po predhodnem pisnem obvestilu, v katerem določi rok za prostovoljno izpraznitev prostora, ki ne sme biti krajši od 8 dni in ne daljši od 30 dni, na stroške podnajemnika izprazni poslovni prostor in zamenja ključavnici, podnajemnik pa izrecno pisno izjavlja, da tega ne bo štel za motenje posesti.

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 pogodbeni stranka po en izvod.

Pogodba je sklenjena ob podpisu in začne veljati z _____.

NAJEMODAJALEC:

Infrastruktura Bled d.o.o.

Direktor:

Mag. Janez Resman

PODNAJEMNIK: