**PRILOGA ŠT. 4**

OBČINA POSTOJNA, Ljubljanska cesta 4, 6230 Postojna, matična številka: 5883512000, davčna številka: 13053973, ki jo zastopa župan Igor Marentič

(v nadaljnjem besedilu lastnik nepremičnine)

in

ZAVOD ZNANJE POSTOJNA, javni zavod za muzejsko dejavnost, kulturo, izobraževanje in ostale dejavnosti, Kolodvorska 3, 6230 Postojna, matična številka: 5052289000, davčna številka: SI 96416254, ki ga zastopa direktorica Tatjana Hvala

(v nadaljnjem besedilu najemodajalec)

ter

Ponudnik:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Naslov:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Matična številka:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

ID za DDV:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

ki ga zastopa :\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(v nadaljnjem besedilu najemnik)

sklepata

**POGODBO O NAJEMU NEPREMIČNINE – KOČA MLADIKA NA PEČNI REBRI, JAVORNIŠKA POT 24, POSTOJNA**

številka: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

1. člen

Pogodbeni stranki uvodoma ugotavljata:

* + da je Občina Postojna lastnica nepremičnine, parcele št. 2297/96 k.o. 2490 Postojna, z ID znakom: parcela 2490 2297/96, površine 1.136 m2, na kateri stoji Koča Mladika na Pečni Rebri s št. stavbe 133, z naslovom Javorniška pot 24, 6230 Postojna in sicer do celote 1/1,
  + da je župan Občine Postojna s sklepom 478-5/2024-4 z dne 27.1.2025 Zavodu Znanje Postojna, javnemu zavodu, v upravljanje prenesel nepremičnino z opremo iz prve alineje tega člena,
  + da je Zavod Znanje Postojna, javni zavod pravna oseba javnega prava, ustanovljena kot javni zavod, ki upravlja z lastnim premoženjem in s premoženjem občine, ki ji je dano v upravljanje in uporabo ter opravlja naloge javnih služb,
  + da najemodajalec odda v najem nepremičnino, parcelo št. 2297/96 k.o. 2490 Postojna (ID znak: parcela 2490 2297/96), površine 1.136 m2, na kateri stoji Koča Mladika na Pečni Rebri, Javorniška pot 24, 6230 Postojna, s tlorisno površino 82 m2, s pritiklinami, premičninami, napravami, inventarjem, opremo, drobnim inventarjem in pripomočki, vse iz seznama inventurnega popisa, ki se sestavi pred podpisom najemne pogodbe in je njen sestavni del,
  + da Koča Mladika na Pečni Rebri obsega jedilnico, kuhinjo, posebno sobo, sanitarije za goste in osebje, hodnike in kleti,
  + da je Koča Mladika na Pečni rebri uvrščena med planinske postojanke III. kategorije pri Planinski zvezi Slovenije in je zato pri poslovanju in obratovanju potrebno upoštevati Pravilnik o planinskih kočah, bivakih in planinskih učnih središčih (sprejet s sklepom UO PZS dne 16.3.2017), ki je priloga k tej pogodbi,
  + da je Koča Mladika na Pečni Rebri opremljena v skladu z normami, ki veljajo za opremo planinskih postojank, uporablja se lahko kot bar, za kar je bilo izdano uporabno dovoljenje Upravne enote Postojna št. 351-179/98-7GB dne 23.6.1998 in kot okrepčevalnica, za kar je bilo izdano uporabno dovoljenje Upravne enote Postojna št. 351-38/2011-5 dne 8.4.2011,
  + da je bil za oddajo predmetnega prostora v najem izpeljan postopek javnega zbiranja ponudb,
  + da je bil najemnik izbran kot najprimernejši ponudnik na podlagi javnega zbiranja ponudb za oddajo nepremičnine v najem, ki je bilo objavljeno na spletni strani Zavoda Znanje Postojna, javni zavod, dne 14.5.2025
  + da je ponudnik plačal varščino v višini dveh izhodiščnih neto mesečnih najemnin oziroma \_\_\_\_\_\_\_ EUR dne \_\_\_\_\_\_\_,
  + da se pogodbeni strani strinjata z vsebino pogodbe.

2. člen

Pogodbeni stranki sta sporazumni, da najemodajalec s to pogodbo odda v najem najemniku nepremičnino:

parcelo št. 2297/96 k.o. 2490 Postojna (ID znak: parcela 2490 2297/96), površine 1.136 m2, na kateri stoji Koča Mladika na Pečni Rebri, Javorniška pot 24, 6230 Postojna, s tlorisno površino 82 m2, s pritiklinami, premičninami, napravami, inventarjem, opremo, drobnim inventarjem in pripomočki, vse iz seznama inventurnega popisa, ki se sestavi pred podpisom najemne pogodbe in je njen sestavni del, pri čemer Koča Mladika na Pečni Rebri obsega jedilnico, kuhinjo, posebno sobo, sanitarije za goste in osebje, hodnike in kleti.

Nepremičnino ima najemnik pravico uporabljati samo za opravljanje svoje registrirane dejavnosti in za namen, za katerega je oddana v najem.

Nepremičnina se odda v najem po načelu videno - najeto.

1. člen

Pogodbeni stranki sta sporazumni, da se nepremičnina, ki je v lasti Občine Postojna in v upravljanju Zavoda Znanje Postojna, javni zavod, oddaja v najem za opravljanje gostinske dejavnosti in dejavnosti oskrbnika planinske koče.

4. člen

Mesečna najemnina za celoten predmet najema, ki je opredeljen v 1. členu te pogodbe, znaša neto \_\_\_\_\_\_\_\_ EUR (z besedo: \_\_\_\_\_\_\_\_\_ evrov 00/100).

Najemnina se valorizira enkrat letno glede na indeks rasti življenjskih stroškov.

Na podlagi druge točke 44. člena Zakona o davku na dodano vrednost (Uradni list RS, št. 13/11 – uradno prečiščeno besedilo, 18/11, 78/11, 38/12, 83/12, 86/14, 90/15, 77/18, 59/19, 72/19, 196/21 – ZDOsk, 3/22, 29/22 – ZUOPDCE, 40/23 – ZdavPR-B, 122/23 in 104/24) je najem nepremičnine oproščen plačila davka na dodano vrednost.

Najemodajalec bo najemniku izstavil račun v imenu in za račun lastnika nepremičnine. Najemnina se plačuje vnaprej. Najemnik je dolžan plačevati najemnino iz prvega odstavka tega člena v roku osem (8) dni od izstavitve računa na račun Zavoda Znanje Postojna, javni zavod, št. SI56 0129 4603 0717 304, odprt pri BANKI SLOVENIJE LJUBLJANA. V primeru zamude plačila je najemnik dolžan plačati zakonite zamudne obresti in stroške opominjanja.

Pogodbeni stranki se strinjata, da predstavlja dogovorjena višina najemnine zgolj najemnino, ne pa tudi obratovalnih stroškov, stroškov tekočega vzdrževanja, ki so vezani na uporabo objekta, čiščenje objekta ter okolice, stroškov elektrike, vode, ogrevanja, komunalnih storitev, dimnikarskih storitev, stroškov varovanja objekta, NUSZ; stroškov zavarovanja ter drugih morebitni stroškov, o katerih se pogodbeni stranki sporazumeta in ki jih plača najemnik.

Obratovalni in ostali stroški bremenijo najemnika.

5. člen

Najemnik se zavezuje, da bo nepremično uporabljal kot dober gospodar in je ne bo poškodoval. V primeru, da bo najemnik nepremičnino poškodoval in škode v roku, ki ga bo določil najemodajalec, ne bo odpravil, bo škodo ocenil najemodajalec na stroške najemnika. Najemnik je dolžan plačati škodo v roku 8 (osem) dni po prejemu obvestila o višini škode s strani najemodajalca. V primeru zamude s plačilom je najemnik dolžan plačati tudi zakonite zamudne obresti.

6. člen

Pogodbeni stranki se dogovorita, da najemnik nosi vse obratovalne stroške (npr.: stroške za vodo, elektriko, ogrevanje, odvoz smeti, internet, NUSZ, stroške zavarovanja objekta in opreme) in ostale neposredne stroške ter eventualne skupne stroške in dajatve v zvezi z uporabo nepremičnine.

V primeru zamude plačila zgoraj navedenih stroškov, se najemnik zaveže plačati tudi zakonite zamudne obresti od dneva zapadlosti posameznega računa vse do plačila.

7. člen

Najemodajalec ima kadarkoli pravico pregledati nepremičnino in preveriti, ali se uporablja v skladu z najemno pogodbo.

Najemnik se zaveže:

* da bo prevzel vso odgovornost za oskrbo planinske postojanke s hrano, pijačo in ostalimi potrebščinami,
* da bo spoštoval vse planinske standarde in predpise za obratovanje planinskih koč, veljavne na področju delovanja PZS,
* da bo skrbel za urejenost in čistost parcel, ki so pripadajoče zemljišče k planinski koči.
* da vse aktivnosti, ki jih organizira na predmetnih parcelah, izvaja na lastno odgovornost,
* da bo Koča Mladika odprta vsaj v soboto, nedeljo in ob praznikih,
* da bo posloval v koči za svoj račun in svoje ime in nosil morebitne rizike, ki so povezani s poslovanjem koče,
* da bo v najem vzeto premoženje uporabljal v skladu z njegovim namenom in odgovarjal za vso škodo, ki bi nastala zaradi neprimerne uporabe ali opustitve nadzora dobrega gospodarja,
* da bo kril stroške poškodovanih, uničenih in odtujenih delov stavbe in opreme,
* da bo na lastne stroške takoj nadomestil uničeno, dotrajano in manjkajočo opremo in drobni inventar z enakim, po količini in kvaliteti,
* da bo enkrat letno omogočil inventurni komisiji, da opravi inventuro in pri njej aktivno sodeloval,
* da bo nudil obiskovalcem informacije o okoliških planinskih poteh in zanimivostih ter skrbel za pristno vzdušje v planinski koči.

Za najavljene skupine obiskovalcev se koča odpre tudi izven rednega delovnega časa.

Najemojemalec lahko po lastni presoji obratuje tudi izven dogovorjenih terminov.

8. člen

Najemnik je dolžan na lastne stroške poskrbeti za čiščenje greznice, dimnikov, vzdrževanje pitne vode (čiščenje žlebov, vodohrana in notranje inštalacije, menjave filtrov in UV luči, stroške analize vode), elektro meritve, požarni red, HACAP dokumentacijo, ter za letno in zimsko urejanje in čiščenje okolice koče.

V zvezi s tem je najemnik dolžan:

* 1 x letno opraviti analizo pitne vode (bakteriološka, kemijska) – ne bo potrebno, v kolikor se bo izvedlo vodovod,
* 1 x letno opraviti pregled gasilnikov (ročni gasilniki v koči),
* 1 x letno opraviti pregled dimnikov in kurilnih naprav,
* 1 x na 5 let opraviti pregled plinske cisterne (ki je zunaj),
* 1 x letno opraviti pregled notranje plinske inštalacije in trošil (plinski štedilnik),
* 1 x na 8 let oz. ob spremembi napeljave opraviti pregled elektro inštalacije v celotni koči,
* 1 x na 4 leta oz. ob spremembah napeljave opraviti pregled strelovoda.

V primeru ugotovljenih odstopanj in nepravilnosti v delovanju naprav in inštalacij je najemnik dolžan napake odpraviti v predpisanem roku in na lastne stroške.

Najemnik je dolžan posredovati izvod oz. kopijo opravljenih meritev najemodajalcu, v roku 14 dni od prejema zapisnika o meritvah.

Najemnik se je dolžan držati navodil in smernic, ki so zapisane v Smernicah HACAP za varno hrano, pitno vodo in zadolžitve iz Požarnega reda.

V primeru, da najemnik ne opravi pravočasno zgoraj navedenih meritev, se navedeno šteje kot hujša kršitev pogodbenih obveznosti.

9. člen

Najemnik nepremičnine brez pisnega soglasja najemodajalca ne sme dati v podnajem, sicer odškodninsko odgovarja. Najemodajalec mu lahko zaradi tega odpove najemno razmerje z odpovednim rokom petnajst (15) dni.

Najemnik je najemodajalcu dolžan izročiti neupravičeno pridobljeno premoženjsko korist, ki jo je prejel na podlagi oddaje v podnajem, ki je v nasprotju z določbami tega člena.

10. člen

Pogodba se sklepa za določen čas 5 let, in sicer za obdobje od \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ do \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

z odpovednim rokom 60 dni.

V primeru predčasne prekinitve najemnega razmerja s strani najemnika, znaša odpovedni rok 60 dni. Odpoved pogodbe je potrebno podati v pisni obliki. Najemnik je dolžan zagotoviti nemoteno obratovanje koče do konca izteka odpovednega roka.

11. člen

Najemodajalec lahko odstopi od najemne pogodbe in zahteva izpraznitev nepremičnine ob vsakem času, ne glede na določbe o trajanju najema oziroma prenehanju najemnega razmerja:

* če najemnik ne prične z opravljanjem s to pogodbeno določene dejavnosti v roku, določenem v 11. členu te pogodbe;
* ne zagotavlja rednega obratovanja koče;
* ne skrbi za zadostno čistočo, urejenost in red v koči in njeni okolici;
* planincem in drugim gostom ne nudi hrane in pijače;
* če najemnik zamudi s plačilom najemnine dva (2) meseca od dneva, ko ga je najemodajalec na to opomnil;
* če najemnik ne plačuje stroškov tekočega vzdrževanja, obratovalnih stroškov ter ostalih stroškov in dajatev, ki se plačujejo poleg najemnine za najeti poslovni prostor;
* če da najemnik nepremičnino v podnajem brez soglasja najemodajalca;
* če najemnik brez predhodnega soglasja prične opravljati drugo dejavnost, kot je dogovorjena s to pogodbo;
* če je zoper najemnika začet postopek insolventnosti, stečaja ali likvidacije;
* ob stečaju, likvidaciji oziroma prenehanju pravne osebe, zaradi izbrisa samostojnega podjetnika iz registra, z odpovedjo obrtne dejavnosti;
* če najemnik brez upravičenih razlogov preneha uporabljati nepremičnino ali v njemu ne obratuje več kot en (1) mesec, razen če je to dogovorjeno;
* če najemnik ne izvaja dejavnosti v skladu z določili te pogodbe;
* če najemnik ne izpolnjuje več pogojev za opravljanje dejavnosti, za katero lahko uporablja nepremičnino na podlagi te pogodbe;
* če najemnik s nepremičnino ne ravna kot dober gospodar ali ga poškoduje;
* če najemnik prične z investicijskimi in ostalimi deli, za katera ne dobi soglasja najemodajalca;
* v primerih, ko najemnik kljub opozorilu uporablja nepremičnino v nasprotju s pogodbo ali brez potrebne skrbnosti ali tako, da se dela na njemu večja škoda.

V primeru odpovedi najemne pogodbe, je najemnik dolžan izprazniti in vrniti nepremičnino v prvotno stanje.

V primeru, da najemnik ne prepusti nepremičnine po poteku odpovednega roka iz drugega odstavka tega člena, se zavezuje v tem obdobju najemodajalcu plačevati višino dvojne mesečne najemnine.

12. člen

Pogodbeni stranki sta soglasni, da je nepremičnina, katerega najem ureja ta pogodba, prevzeta s podpisom te pogodbe in primopredajnega zapisnika.

Najemnik se zavezuje začeti z opravljanjem dejavnosti dne \_\_\_\_\_\_\_\_ oziroma najkasneje v roku tridesetih (30) dneh od podpisa pogodbe.

13. člen

Po prenehanju najemne pogodbe se najemnik zavezuje izročiti najemodajalcu nepremičnino povrnjen v prvotno stanje, izpraznjen lastnih stvari in očiščen, najkasneje v roku petnajst (15) dni. V nasprotnem primeru najemodajalec to opravi na stroške najemnika ki se obračunajo iz dane varščine. Najemnik se zavezuje nepremičnino vrniti v stanju, kot jo je prejel, upoštevajoč normalno rabo le tega.

14. člen

Najemna pogodba, pri kateri kdo v imenu ali na račun najemnika, predstavniku, zastopniku ali posredniku oziroma javnemu uslužbencu ali funkcionarju najemodajalca obljubi, ponudi ali da kakšno nedovoljeno korist za:

* pridobitev posla ali
* sklenitev posla pod ugodnejšimi pogoji ali
* opustitev dolžnega nadzora nad izvajanjem pogodbenih obveznosti ali
* drugo ravnanje ali opustitev, s katerim je najemodajalcu povzročena škoda ali je omogočena pridobitev nedovoljene koristi predstavniku, zastopniku ali posredniku  
  oziroma javnemu uslužbencu ali funkcionarju najemodajalca, najemniku ali njegovemu predstavniku, zastopniku ali posredniku, je nična.

15. člen

Ta pogodba je napisana v treh (3) enakih izvodih, od katerih prejme vsaka pogodbena stranka en izvod.

Pogodba stopi v veljavo, ko je podpisana s strani obeh pogodbenih strank.

Vse kasnejše spremembe in dopolnitve te pogodbe so veljavne le, če so sklenjene v pisni obliki.

16. člen

Spore iz te pogodbe bosta pogodbeni stranki poskušali reševati sporazumno, sicer je za reševanje spora pristojno sodišče po sedežu najemodajalca.

Datum: Datum:

Številka pogodbe:

Najemodajalec: Najemnik:

ZAVOD ZNANJE POSTOJNA, javni zavod

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Direktorica

Tatjana Hvala

Datum:

Številka pogodbe:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Lastnik:

OBČINA POSTOJNA

Župan

Igor Marentič