

Mladinski dom Maribor, Ulica Saše Deva 21, 2000 Maribor, ki ga zastopa Janez Domajnko, mag. poslovnih ved, v.d. ravnatelj, matična številka 5050448000, davčna številka 95581537 (v nadaljevanju: najemodajalec)

in

....., ki ga zastopa....., matična številka:....., davčna številka ..... (v nadaljevanju: najemnik)

sklepata naslednjo

## NAJEMNO POGODBO

### I. UVODNE UGOTOVITVE

#### 1. člen

Pogodbeni stranki uvodoma ugotavljata, da:

- je Mladinski dom Maribor javni vzgojno-izobraževalni zavod, ustanovljen s sklepom Vlade RS;
- od 1. 9. 2017 Mladinski dom Maribor deluje v okviru projekta javnega razpisa Ministrstva za izobraževanje, znanost in šport »Celostna obravnava otrok s čustvenimi in vedenjskimi motnjami v vzgojnih zavodih« kot Strokovni center Mladinski dom Maribor;
- je Mladinski dom Maribor v okviru javnega razpisa iz prejšnje alineje kot investitor izvedel investicijo v sodoben plastenjaki skupne velikosti 720 m<sup>2</sup>, ki se nahaja v Občini Hoče-Slivnica, ob Polanski cesti na južni strani. Dostop do območja je možen preko Polanske ceste in nato preko Veronikove ceste;
- je najemodajalec upravljavec plastenjaka (v nadaljevanju: rastlinjak) iz prejšnje alineje skladno z Zakonom o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18 in 79/18; v nadaljevanju: ZSPDSLS-1);
- se lahko skladno z 62. členom ZSPDSLS-1 nepremično premoženje, ki ga začasno ne potrebuje noben upravljavec ali uporabnik, odda v najem po postopku, kot ga predvideva zakon;
- so člani Sveta zavoda Mladinskega doma Maribor na 7. redni seji, ki je potekala dne 27. 5. 2022, soglasno podprli projekt oddaje rastlinjaka v najem;
- je bilo dne..... na spletni strani najemodajalca objavljeno povabilo k dajanju ponudb v postopku javnega zbiranja ponudb za oddajo rastlinjaka v najem;
- je bil najemnik na podlagi izvedenega javnega zbiranja ponudb, kot izhaja iz obvestila o izbiri, št. .... z dne ....., in ponudbe št. .... z dne....., izbran kot najugodnejši ponudnik.

Dokumentacija javnega zbiranja ponudb, št. ...., z dne ..... in ponudba najemnika št. ...., z dne ..... sta priloga in sestavni del te pogodbe.

## II. PREDMET POGODBE

### 2. člen

S to pogodbo se pogodbeni stranki dogovorita o medsebojnih pravicah in obveznostih v zvezi z najemom rastlinjaka, ki se nahaja v občini Hoče-Slivnica, Polanska cesta 6, 2312 Orehova vas oziroma na parcelah št. 386/5, 392/39, 420/1 in 420/5, vse k.o. 705 Slivnica.

### 3. člen

Pogodbeni stranki sta soglasni, da Mladinski dom Maribor daje najemniku v najem rastlinjak iz prejšnjega člena.

Pogodbeni stranki ugotavljata, da ima rastlinjak inštalirano zalivalno rampo, v njem delujejo komplet krmilni sistemi (odpiranje in zapiranje bočnega prezračevanja, odpiranje in zapiranje obeh strešnih oken), delujočo vrtino oziroma glavni vodni vir, urejen dostop, zunanjo ureditev, ter potrebno energetska in komunalno infrastrukturo, ob njem sta skladiščni in pisarniški kontejner, celotna posest pa je ograjena. Popis morebitne dodatne opreme bo opredeljen v primopredajnem zapisniku iz 5. člena te pogodbe.

Najemodajalec najemniku v času trajanja te pogodbe dovoljuje uporabo rastlinjaka vključno s pripadajočo opremo iz prejšnjega odstavka.

### 4. člen

Poslovni prostor se oddaja v najem v stanju v kakršnem je po načelu »videno-vzeto v najem«.

## III. IZROČITEV

### 5. člen

Pogodbeni stranki na dan izročitve ugotovita stanje rastlinjaka, ki je predmet te pogodbe in o tem sestavita primopredajni zapisnik.

Primopredaja rastlinjaka v najem se izvrši najkasneje v roku 8 dni od sklenitve te pogodbe.

Uporabnik mora rastlinjak uporabljati za opravljanje kmetijske dejavnosti.

## IV. NAJEMNINA

### 6. člen

S to pogodbo se najemnik zavezuje, da bo najemodajalcu v zameno za v najem izročen rastlinjak, ki je predmet te pogodbe, redno plačeval najemnino v skladu s to pogodbo.

Mesečna najemnina znaša ..... EUR.

V skladu z 2. točko 44. člena Zakona o davku na dodano vrednost (Uradni list RS, št. 117/06 in naslednji) se za najem prostorov ne obračunava DDV, zato v znesku iz prejšnjega odstavka ni upoštevan.

Vrednost najemnine je fiksna za obdobje enega leta od sklenitve pogodbe. Po dvanajstih mesecih od sklenitve te pogodbe je sprememba mesečne najemnine možna v skladu s 1. in 2. točko 6. člena Pravilnika o načinih valorizacije denarnih obveznosti, ki jih v večletnih pogodbah dogovarjajo pravne osebe javnega sektorja (Uradni list RS, št. 1/04) oz. po predpisu, ki ta pravilnik nadomešča. Kot podlaga za valorizacijo se uporabi indeks cen življenjskih potrebščin.

Pogodbeni stranki se strinjata, da predstavlja dogovorjena višina najemnine zgolj najemnino, brez obratovalnih stroškov.

Najemodajalec bo izstavljal mesečne račune za najemnino do 5. v mesecu za tekoči mesec.

Najemnik je dolžan najemnino plačati v roku 15 dni od izdaje računa. Plačilo najemnine v tem roku je bistvena sestavina pravnega posla.

Najemnina se nakazuje na transakcijski račun najemodajalca številka: SI56 0110 0603 0690 241, odprtega pri Banka Slovenije.

V primeru zamude s plačilom bo najemnik plačal najemodajalcu zakonske zamudne obresti od dneva zapadlosti do plačila.

## **V. OBRATOVALNI in DRUGI STROŠKI**

### **7. člen**

V času trajanja te pogodbe je najemnik dolžan plačevati tudi obratovalne stroške, ki obsegajo predvsem naslednje stroške:

- stroške elektrike ter
- morebitne druge obratovalne stroške (npr. ogrevanje, odvoz smeti in odpadkov).

Obratovalni stroški iz tega člena bodo obračunani na vsakokratnem mesečnem računu najemodajalca hkrati z obračunano najemnino, razen stroškov, ki jih najemnik plačuje neposredno dobaviteljem.

Najemnik mora obratovalne stroške, ki mu jih zaračunava najemodajalec, poravnati na transakcijski račun najemodajalca številka: SI56 0110 0603 0690 241 hkrati s plačilom najemnine, preostale obratovalne stroške pa je dolžan plačati v roku, ki mu ga določi posamezni dobavitelj. Plačilo obratovalnih stroškov v tem roku je bistvena sestavina pravnega posla.

Pogodbeni stranki se dogovorita, da rastlinjak, ki je predmet te pogodbe, v času trajanja te pogodbe zavaruje najemodajalec pri izbranem zavarovatelju, za tveganja in za zavarovalno vsoto ter načine zavarovanja, ki jih izbere sam. Stroške tega zavarovanja je dolžan kriti najemnik, na podlagi računa, ki mu ga za kritje teh stroškov izstavi najemodajalec. V primeru nastanka škodnega dogodka na zavarovanem rastlinjaku se najemnik zavezuje najemodajalcu posredovati izjavo o škodi v roku 24 ur, ko za škodni dogodek izve.

Najemnik je dolžan plačevati tudi nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča, ter morebitne druge stroške, ki bi nastali z uporabo (najemom) rastlinjaka.

## **VI. PRAVICE IN OBVEZNOSTI POGODBENIH STRANK**

### **8. člen**

S to pogodbo se najemnik zavezuje, da bo rastlinjak uporabljal s skrbnostjo dobrega gospodarja, ter da bo na svoje stroške redno vzdrževal rastlinjak in izvajal popravila, ki so posledica normalne rabe prostora.

Najemnik je prav tako dolžan na svoje stroške popraviti škodo na rastlinjaku ali na posameznem delu, ki jo je povzročil sam, njegovi zaposleni oz. osebe, ki koristijo njegove storitve.

Stroške investicijskega vzdrževanja nosi najemodajalec.

### **9. člen**

Najemnik soglaša, da mladostniki oziroma oskrbovanci Mladinskega doma Maribor, kljub najemu, še naprej kadarkoli opravljajo delo v rastlinjaku pod vodstvom vzgojiteljev. Najemnik najemodajalca pri izvajanju navedenih aktivnosti ne bo oviral. Najemodajalec in najemnik bosta po potrebi sklenila poseben sporazum vezan na ureditev pravic in obvezosti v zvezi z opravljanjem terapevtske dejavnosti v rastlinjaku.

### **10. člen**

Na predelano zelenjavo bo najemnik najemodajalcu podal popust v višini 30 % glede na cene iz cenika.

### **11. člen**

Najemnik ne sme spreminjati rastlinjaka, vgrajene opreme in naprav v rastlinjaku ter izvajati drugih posegov, razen rednih vzdrževalnih del.

Za dela, ki presegajo redna vzdrževalna dela, mora najemnik pred pričetkom izvajanja teh del pridobiti izrecno pisno soglasje najemodajalca. Za ta dela najemnik ni upravičen do nobene povrnitve vloženih sredstev, ne glede na razlog in čas prenehanja te pogodbe. Prav tako najemnik s takšnimi vlaganji ne pridobi nikakršne lastninske ali druge stvarne oziroma odškodninske pravice na rastlinjaku.

### **12. člen**

Za tehnično varovanje poskrbi najemnik po lastni presoji na lastne stroške.

### **13. člen**

Po preteku najema je najemnik dolžan izročiti najemodajalcu rastlinjak v stanju, v kakršnem ga je prejel, upoštevajoč normalno rabo rastlinjaka. Po prenehanju najemnega razmerja bosta pogodbeni stranki sestavili primopredajni zapisnik, v katerem se bo med drugim ugotovilo tudi dejansko stanje vrnjenega rastlinjaka.

V kolikor najemnik rastlinjaka ne bo predal v stanju iz prejšnjega odstavka, je zavezan najemodajalcu povrniti vso nastalo škodo. V primeru, da najemnik škode ne bo odpravil v roku 29 dni od prenehanja pogodbe, si bo najemodajalec zadržal varščino iz 14. člena te pogodbe. V kolikor znesek škode presega znesek varščine, ima najemodajalec pravico uveljavljati od najemnika povračilo celotne škode.

**VII. VARŠČINA****14. člen**

Najemnik je pred sklenitvijo te pogodbe položil varščino v višini 2.800,00 EUR.

Varščina se najemniku vrne v roku 30 dni po prenehanju pogodbenega razmerja, v kolikor bodo do navedenega dne poravnane vse obveznosti najemnika. V nasprotnem primeru se neporavnane obveznosti pokrijejo iz plačane varščine, morebitna razlika pa se vrne najemniku. Iz varščine se krije tudi škoda, ki bi jo morebiti najemnik povzročil v zvezi z najemom rastlinjaka. V kolikor škoda presega višino vplačane varščine ima najemodajalec pravico do povrnitve celotne škode.

**VIII. VARSTVO OSEBNIH PODATKOV****15. člen**

Najemodajalec bo osebne podatke iz te pogodbe uporabljal izključno za potrebe izvajanja te pogodbe in jih varoval v skladu z Uredbo (EU) 2016/679 Evropskega parlamenta in Sveta z dne 27. aprila 2016 o varstvu posameznikov pri obdelavi osebnih podatkov in o prostem pretoku takih podatkov (Splošna uredba o varstvu podatkov) in drugo zakonodajo s področja varstva osebnih podatkov ter jih prenehal uporabljati pet let po prenehanju pogodbenega razmerja.

**IX. SKRBNIKA POGODB****16. člen**

Pogodbeni stranki se dogovorita, da sta za izvajanje te pogodbe odgovorna naslednja pooblaščenca predstavnik:

Pooblaščen predstavnik najemodajalca: .....

Pooblaščen predstavnik najemnika: .....

**X. PROTİKORUPCIJSKA KLAVZULA****17. člen**

Pogodba, pri kateri kdo v imenu ali na račun druge pogodbene stranke, predstavniku ali posredniku organa ali organizacije iz javnega sektorja obljubi, ponudi ali da kakšno nedovoljeno korist za:

- pridobitev posla ali
- za sklenitev posla pod ugodnejšimi pogoji ali
- za opustitev dolžnega nadzora nad izvajanjem pogodbenih obveznosti ali
- za drugo ravnanje ali opustitev, s katerim je organu ali organizaciji iz javnega sektorja povzročena škoda ali je omogočena pridobitev nedovoljene koristi predstavniku organa, posredniku organa ali organizacije iz javnega sektorja, drugi pogodbeni stranki ali njenemu predstavniku zastopniku, posredniku;

je nična.

## **XI. TRAJANJE NAJEMNE POGODBE**

### **18. člen**

Pogodba je sklenjena za obdobje 10 let od datuma sklenitve pogodbe.

Najemodajalec lahko odpove najemno pogodbo, če potrebuje prostore za opravljanje lastne dejavnosti.

## **XII. PRENEHANJE NAJEMNE POGODBE**

### **19. člen**

Najemna pogodba preneha:

- s potekom časa, za katerega je bila sklenjena,
- sporazumno,
- s pisno odpovedjo v skladu z veljavno zakonodajo,
- s pisno odpovedjo v skladu s to pogodbo.

Najemodajalec lahko odpove najemno pogodbo in zahteva izpraznitev poslovnih prostorov v naslednjih primerih, če:

- najemnik zaostaja s plačilom najemnine ali obratovalnih stroškov za več kot dva meseca,
- najemnik odda rastlinjak v podnajem,
- najemnik ne ravna z rastlinjakom in inventarjem kot dober gospodar in na njih nastaja škoda,
- najemnik preneha opravljati dejavnost, za katero mu je bil poslovni prostor oddan,
- začne najemnik v poslovnem prostoru brez soglasja najemodajalca, poleg dogovorjene dejavnosti, brez soglasja najemodajalca opravljati še kakšno drugo dejavnost,
- je zoper najemnika predlagan postopek po zakonu o finančnem poslovanju, postopkih zaradi insolventnosti in prisilnem prenehanju,
- ga najemnik ovira oziroma mu onemogoča izvajanje aktivnosti iz 9. člena te pogodbe,
- najemnik tudi po opominu najemodajalca uporablja prostor v nasprotju s to pogodbo ali ga uporablja brez potrebne skrbnosti, tako da se dela občutnejša škoda,
- najemnik na svoje stroške redno tekoče ne vzdržuje poslovnega prostora,
- najemnik ne plačuje redno obratovalnih in drugih stroškov, ki jih je dolžan plačevati po tej pogodbi,
- najemnik kako drugače krši določila te pogodbe.

Pogodba se odpove s pisnim obvestilom, ki vsebuje tudi zahtevo in pogoje za izročitev poslovnega prostora. V navedenih primerih je najemnik dolžan izročiti rastlinjak, prost oseb in stvari, v posest najemodajalcu najkasneje v roku 8 dni po odstopu najemodajalca od pogodbe.

Vsaka od pogodbenih strank lahko odpove to pogodbo s pisno odpovedjo, pri čemer znaša odpovedni rok 6 mesecev. Posebnih razlogov za to odpoved strankam ni potrebno navajati.

## **XIII. KONČNE DOLOČBE**

### **20. člen**

Pogodba je sklenjena z dnem podpisa obeh pogodbenih strank.

**21. člen**

Kakršnekoli spremembe te pogodbe so možne le v enaki, t.j. pisni obliki, in le izjemoma, vedno pa ob soglasju obeh pogodbenih strank, vendar le-te ne morejo biti v nasprotju z določili ZSPDSLS-1 in OZ.

**22. člen**

Morebitne spore, ki jih pogodbeni stranki ne bi mogli rešiti sami, rešuje pristojno sodišče v Mariboru.

**23. člen**

Pogodba je sestavljena v 4-ih enakih izvodih, od katerih prejme vsaka pogodbena stranka po dva izvoda.

Št.:

V ....., dne .....

V Mariboru, dne .....

NAJEMNIK:

NAJEMODAJALEC:

.....  
Direktor:.....  
Direktor:

.....