**Republika Slovenija, Ministrstvo za kulturo, Arhiv RS,** Zvezdarska 1, 1102 Ljubljana, matična št. 2399369000, davčna št. 12356824, ki ga zastopa direktor dr. Bojan Cvelfar (v nadaljevanju: najemodajalec)

in

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, matična številka: \_\_\_\_\_\_\_, davčna številka SI \_\_\_\_\_\_\_\_, ki ga zastopa \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (v nadaljevanju: najemnik)

skleneta

**POGODBO O ODDAJI DELA NEPREMIČNEGA PREMOŽENJA V NAJEM**

1. **člen**

Pogodbeni stranki uvodoma ugotavljata:

* da je Republika Slovenija lastnica nepremičnine parc. št. 130/1 (ID 7000697), k. o. 1728 - Ljubljana mesto, ki je v naravi travnik pred Arhivom RS na Zvezdarski 1, 1000 Ljubljana (Gruberjeva palača), v skupni izmeri 1.776 m2, Arhiv Republike Slovenije, organ v sestavi Ministrstva za kulturo, pa upravljavec nepremičnine;
* da je predmet najema del nepremičnine iz prejšnje alineje v izmeri 300 m2, ki je v naravi travnik, zaščiten kot kulturni spomenik, za namen postavitve premičnega gostinskega obrata v izmeri 100 m2, zaradi izvajanja gostinske dejavnosti;

najemodajalec del nepremičnine iz prejšnje alineje oddaja v najem v skladu s 49. in 64. členom člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18, 61/20 - ZDLGPE, 175/20) ter 16. členom Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. [31/18](http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?sop=2018-01-1412)), na podlagi javnega zbiranja ponudb, ki je bilo objavljeno na spletni strani najemodajalca od \_\_\_\_ do\_\_\_\_\_;

da je bil najemnik na podlagi izvedenega postopka iz prejšnje alineje izbran kot najugodnejši ponudnik, na podlagi njegove ponudbe št. \_\_\_\_\_\_\_ z dne\_\_\_\_\_;

* si je najemnik pred podpisom te pogodbe ogledal nepremičnino in jo vzame v najem v obstoječem stanju, brez urejene komunalne infrastrukture, po načelu »videno-najeto«, v stanju, v kakršnem se nepremičnina nahaja.

1. **člen**

Pogodbeni stranki sta sporazumni, da najemodajalec odda v najem najemniku del zemljišča pred Gruberjevo palačo, Zvezdarska ulica 1, Ljubljana, parc. št. 130/1, v izmeri 300 m2, k. o. 1728 - Ljubljana Mesto.

Najemnik ima pravico uporabljati najeto nepremičnino za namen postavitve začasnega oz. premičnega objekta v velikosti 100 m2 zaradi izvajanja gostinske dejavnosti, v skladu z izdanimi kulturnovarstvenimi pogoji št. 35102-1411/2015-21 z dne 3.3.2021.

Za gostinsko dejavnost se šteje postavitev gostinskega vrta v izmeri 100 m2 , ki ni povezan z obstoječim gostinskim objektom za pripravo in strežbo toplih in hladnih napitkov ter organizacija glasbenih in ustvarjalnih dogodkov ter drugih aktivnosti, ki pripomorejo k večjemu obisku in prepoznavnosti gostinskega objekta in bližnje okolice.

Del nepremičnine po tej pogodbi se oddaja v najem za nedoločen čas.

1. **člen**

Najemnik je dolžan pričeti z opravljanjem svoje dejavnosti na najeti nepremičnini v roku 60 dni od sklenitve te najemne pogodbe.

Najemnik je dolžan sam z lastnimi sredstvi urediti nepremičnino za izvajanje dejavnosti ter urediti priklop na vso potrebno komunalno in elektro infrastrukturo, za kar mu bo najemodajalec izdal posebno soglasje.

Najemnik je dolžan pridobiti vsa soglasja, dovoljenja in druge dokumente, ki so potrebni za izvajanje pogodbeno dogovorjene dejavnosti na najeti nepremičnini.

Najemnik ni upravičen do povrnitve kakršnihkoli vlaganj v ureditev nepremičnine, niti ne pridobi nikakršnih pravic na nepremičnini na podlagi vlaganj.

Najemnik ni v nobenem primeru upravičen do povračila škode, obogatitve, nadomestila ali odškodnine, saj vzame zavestno in izrecno na njegovo željo del nepremičnine, tudi v primeru, da nepremičnina nima vseh potrebnih dovoljenj za opravljanje dejavnosti, ki jo bo najemnik opravljal na delu nepremičnine.

Najemodajalec z ničemer ni odgovoren najemniku, če nastanejo pri pridobivanju potrebnih dovoljenj za dejavnost, ki jo bo najemnik opravljal na delu nepremičnine v skladu z veljavno zakonodajo, zapleti ali če ustreznih dovoljenj ne bo mogoče pridobiti in ne glede na to, kaj je vzrok za nastale zaplete ali ovire. Najemnik prevzema vso odgovornost in posledice, če mu ne uspe pridobiti vseh potrebnih dovoljenj za opravljanje dejavnosti in je to njegov poslovni riziko.

1. **člen**

Najemnik je dolžan:

* po predhodnem soglasju najemodajalca sam pridobiti vsa potrebna soglasja, dovoljenja in druge dokumente za ureditev dela nepremičnine;
* na svoje stroške urediti priklop na vso potrebno komunalno in elektro infrastrukuturo ter odvoz odpadkov,
* pri ureditvi zemljišča in postavitvi objekta upoštevati kulturnovarstvene pogoje št. 35102-1411/2015-21 ki jih je dne 3.3.2021 izdal Zavod za varstvo kulturne dediščine, in pogoje določene z veljavnimi prostorskimi akti Mestne občine Ljubljana;
* sam pridobiti kulturnovarstveno soglasje ter vsa ostala potrebna soglasja, upravna dovoljenja in druge dokumente za izvajanje gostinske dejavnosti ter izvajati gostinsko dejavnost skladno s smernicami dobre higienske prakse in uporabe načel HACCP v gostinstvu ter veljavno zakonodajo;
* najemodajalca obveščati o postopkih pridobivanja potrebnih dovoljenj;
* upoštevati hišni red najemodajalca.

1. **člen**

Najemnik je za najem nepremičnine, ki je predmet te pogodbe dolžan plačevati najemnino v višini **\_\_\_\_\_\_\_\_ EUR** (z besedo \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ evrov 00/100) mesečno. Plačilo najemnine je bistvena sestavina te pogodbe.

Najemnina je določena na podlagi najemnikove ponudbe.

Pogodbeni stranki sta sporazumni, da se za najemnino ne zaračuna davek na dodano vrednost v skladu s 44. členom Zakona o davku na dodano vrednost (ZDDV-1). Če bi se zaradi spremembe predpisa, razlogov na strani najemnika ali drugih razlogov v skladu z obstoječo zakonodajo za najemnino moral obračunati DDV, se obračuna na dogovorjeno najemnino.

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

Najemnina se mesečno nakazuje na podračun enotnega zakladniškega računa pri Banki Slovenije št. SI56 01100-6300109972 na podlagi izstavljenega računa.

Najemodajalec bo račun izstavil do 15. v mesecu za tekoči mesec. Rok plačila računa je 15 dnipo izdaji računa. V primeru zamude s plačilom lahko najemodajalec zaračuna zakonite zamudne obresti.

Prva najemnina se poračuna z vplačano varščino v izvedenem postopku javnega zbiranja ponudb.

1. **člen**

Najemnik je poleg najemnine dolžan redno plačevati še obratovalne stroške, stroške rednega vzdrževanja in druge stroške za predmetno nepremičnino (individualne stroške), kot so:

* stroške dobave energije (elektrike, plina, toplovoda – ogrevanje);
* stroške odvoza smeti in odpadkov;
* stroške porabe vode;
* stroške kanalizacije in druge komunalne storitve;
* stroške zavarovanja poslovnega objekta in zavarovanja odgovornosti;
* individualne stroške, ki gredo v celoti v breme najemnika - stroške telefona, faksa, računalniškega omrežja in drugih komunikacijskih naprav in podobno;
* nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča;
* morebitne druge obratovalne stroške, davke in dajatve.

Najemnik je dolžan plačevati zgoraj navedene stroške, vezane na uporabo in obratovanje nepremičnine (voda, elektrika, ogrevanja, kanalščina, odvoz odpadkov) neposredno izvajalcu oziroma dobavitelju po dejanski porabi.

Pogodbeni stranki se dogovorita, da bo najemnik stroške nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča, stroške davkov in stroške tekočih vzdrževalnih del, katere ni možno ugotoviti po dejanski porabi, plačeval na podlagi ugotovljenega deleža površine, ki jo uporablja najemnik, to je 300 m2, glede na celotno površino nepremičnine, v izmeri 1.776 m2, kar znaša 16,90 %.

Najemnik plačuje sorazmerni delež stroškov na podlagi izstavljenih računov.

1. **člen**

Najemnik je dolžan uporabljati in vzdrževati najeto nepremičnino kot dober gospodar.

Poleg plačevanja stroškov iz prejšnjega člena, je najemnik na nepremičnini dolžan izvajati tudi naslednja dela:

* košnja trave na celotni površini travnika (1.776 m2),
* obrezovanja žive meje in dreves na celotni površini travnika (1.776 m2),
* urejanje poti na celotni površini travnika (1.776 m2),
* vzdrževanje klopi na celotni površini travnika (1.776 m2),
* pobiranje in odvoz smeti na celotni površini travnika (1.776 m2),
* čiščenje snega na celotni površini travnika (1.776 m2).

Najemnik se zavezuje, da bo spoštoval pogodbeno dogovorjen način uporabe nepremičnine, ter da:

* bo uporabljal nepremičnino le za izvajanje gostinske dejavnosti, jo tekoče vzdrževal in izvajal popravila, ki so posledica normalne rabe;
* na svoje stroške uredil priklop na potrebno komunalno infrastrukturo,
* bo na svoje stroške popravil oziroma povrnil škodo, ki bi nastala po njegovi krivdi, oziroma škodo, ki bi nastala v zvezi z opravljanjem dejavnosti po tej pogodbi;
* bo dopustil vstop najemodajalcu zlasti v primeru investicijskih posegov in drugih nujnih primerih;
* nepremičnine ne bo oddal v podnajem.

Najemnik je dolžan povrniti škodo v roku 30 dni od dneva, ko je ta zapisniško ugotovljena.

Najemodajalec ne odgovarja za kakršnokoli nastalo škodo in/ali odtujitev stvari, ki so last najemnika, in drugih stvari, ki jih najemnik uporablja oz. hrani na najeti nepremičnini.

Za preureditve in izboljšave nepremičnine je najemnik dolžan pridobiti predhodno pisno soglasje najemodajalca in pridobiti vsa ustrezna dovoljenja.

1. **člen**

Po prenehanju te pogodbe je najemnik dolžan vrniti nepremičnino v enako stanje, kot ga je prevzel ob sklenitvi pogodbe, pri čemer se upošteva obraba zaradi normalne rabe, ki je posledica opravljanja dejavnosti.

Vsi premični objekti ostanejo po prenehanju te pogodbe v lasti najemnika, razen če pride do drugačnega dogovora.

Najemnik soglaša, da se vložena sredstva štejejo kot nepovratni vložek v nepremičnino in izjavlja, da vrnitve vloženih sredstev ne bo zahteval, niti ne bo zahteval za ta znesek solastninskega deleža na delu nepremičnine.

V primeru prenehanja najemnega razmerja iz katerega koli razloga se najemnik brezpogojno odpoveduje kakršnimkoli zahtevkom za povračilo vloženih sredstev.

1. **člen**

Najemodajalec in najemnik lahko kadarkoli in brez razloga pisno odpovesta to najemno pogodbo s tri mesečnim odpovednim rokom.

Najemodajalec in najemnik posredujeta odpoved po pošti s priporočeno pošiljko ali po pravni ali fizični osebi, ki vročanje opravlja kot registrirano dejavnost.

Odpovedni rok začne teči z dnem vročitve pisne odpovedi.

V primeru odpovedi je najemnik dolžan izročiti najeto nepremičnino, prosto oseb in stvari, v posest najemodajalcu najkasneje z iztekom odpovednega roka.

1. **člen**

Najemodajalec lahko takoj in brez odpovednega roka pisno razdre najemno pogodbo in zahteva takojšnjo vrnitev nepremičnine v primerih, če najemnik:

* ne začne uporabljati nepremičnine, kot je to določeno s to pogodbo, oz. brez upravičenega razloga v roku 60. dni od podpisa pogodbe;
* odda nepremičnino v podnajem ali v kakšno drugačno uporabo, deloma ali v celoti;
* ne uporablja nepremičnine v skladu s to pogodbo, ali jo uporablja brez potrebne skrbnosti tako, da se dela občutnejša škoda;
* je v zamudi s plačilom najemnine 2 (dva) meseca od dneva, ko ga je najemodajalec na to opomnil;
* ne vzdržuje nepremične in ne plačuje redno najemnine, obratovalnih stroškov in stroškov rednega vzdrževanja ter drugih stroškov, ki jih je po tej pogodbi in po veljavnih predpisih dolžan plačevati najemnik;
* ne izpolnjuje več pogojev za opravljanje dejavnosti, za katere lahko uporablja prostor na podlagi te pogodbe;
* kako drugače krši določila te pogodbe.

Če preneha najemno razmerje z odstopom iz prejšnjega odstavka, je najemnik dolžan izročiti najemodajalcu nepremičnino prosto stvari, najkasneje 30 dni po odstopu najemodajalca.

Po prenehanju najemne pogodbe mora najemnik vrniti nepremičnino v stanju, ki ne sme biti slabše, kot je bilo ob prevzemu, upoštevaje normalno rabo nepremičnine. Pred predajo lahko odstrani lastno nevzidano in nevgrajeno opremo, ki se lahko brez škode ali stroškov za najemodajalca loči od nepremičnine. Ne sme pa odvzeti druge vzidane in vgrajene opreme ter lastnih investicijskih vlaganj v nepremičnino. Ob izročitvi se sestavi zapisnik o njenem stanju.

1. **člen**

V primeru, da je kdo v imenu ali na račun najemnika ali poroka predstavniku, zastopniku ali posredniku oziroma javnemu uslužbencu ali funkcionarju najemodajalca obljubil, ponudil ali dal kakšno nedovoljeno korist za:

* pridobitev posla iz te pogodbe ali
* sklenitev te pogodbe 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 ali poroku,

je ta pogodba nična.

Najemodajalec bo na podlagi svojih ugotovitev o domnevnem obstoju dejanskega stanja iz prvega odstavka tega člena ali obvestila Komisije za preprečevanje korupcije ali drugih organov, glede njegovega domnevnega nastanka, pričel z ugotavljanjem pogojev ničnosti te pogodbe oziroma z drugimi ukrepi v skladu s predpisi Republike Slovenije.

1. **člen**

Skrbnika te pogodbe sta:

* na strani najemodajalca: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.
* na strani najemnika: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

O zamenjavi skrbnikov pogodbe se pogodbeni stranki pisno obvestita.

1. **člen**

Vse spremembe in dopolnitve te pogodbe se dogovorijo v obliki pisnih aneksov k tej pogodbi.

Morebitne spore bosta pogodbeni stranki reševali sporazumno, če pa to ne bo mogoče, bo o sporu odločalo stvarno in krajevno pristojno sodišče.

1. **člen**

Ta najemna pogodba se sklepa za nedoločen čas in začne veljati, ko jo podpišeta obe pogodbeni stranki.

1. **člen**

Najemna pogodba je sestavljena v štirih (4) izvodih, od katerih prejme vsaka stranka po dva (2) izvoda.

V Ljubljani dne \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ V Ljubljani dne \_\_\_\_\_\_\_\_

|  |  |
| --- | --- |
| Najemodajalec:  ARHIV REPUBLIKE SLOVENIJE  dr. Bojan Cvelfar  direktor | Najemnik:  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_ |

Številka zadeve: 352-1/2021/