## *Priloga št. 4*

**NAJEMNA POGODBA**

**ki jo skleneta in dogovorita**

**1. MESTNA OBČINA VELENJE**, Titov trg 1, Velenje,

ki jo zastopa župan Peter Dermol,

Matična številka: 5884268000

ID za DDV: SI49082884

Podračun EZR MOV št: SI56 0133 3010 0018 411

(v nadaljevanju: najemodajalec)

in

**2. NAJEMNIK**, naslov

(v nadaljevanju: najemnik)

Matična številka oz. EMŠO: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

ID za DDV oz. Davčna številka: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

TRR št.: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

z naslednjo vsebino

**I. Uvodne ugotovitve**

1. člen

Pogodbeni stranki uvodoma kot nesporno ugotavljata sledeče, da:

* je najemodajalec lastnik nepremičnin z ID znakom parcela 964 2523/15 in parcela 964 2523/14 ter upravljavec nepremičnine z ID znakom parcela 964 2526 (v nadaljevanju: predmetne nepremičnine),
* je najemodajalec zavezan k spoštovanju Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18, 61/20- ZDLGPE, 175/20 - ZIUOPDVE, 78/23 - ZUNPEOVE, 78/23 – ZORR; v nadaljevanju: ZSPDSLS-1) in Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18; v nadaljevanju: USPDSLS) ter je v skladu z ZSPDSLS-1 in USPDSLS izvedel javni razpis za oddajo dela predmetnih nepremičnin v najem, ki je bil objavljen na spletni strani Mestne občine Velenje,
* je najemnik s prijavo na javni razpis in z izborom najemnika kot najugodnejšega ponudnika, sprejel pogoje najema, navedene v javnem razpisu,
* najemnik in najemodajalec s sklenitvijo te pogodbe in z doseženim soglasjem volj zasledujeta skupen interes, da najemodajalec odda del predmetnih nepremičnin v velikosti 144 m2, za obdobje pet (5) let za namen postavitve gostinskega vrta,
* da se del predmetnih nepremičnin oddaja v najem v skladu z Odlokom o obremenjevanju nepremičnin v lasti Mestne občine Velenje s služnostnimi pravicami ter oddajo v najem ali zakup (uradni vestnik Mestne občine Velenje, št. 11/16, 10/19 in 14/22),
* da je najemnik podal ekonomsko najugodnejšo ponudbo za najem dela predmetnih nepremičnin in da zato najemodajalec z njim sklepa najemno pogodbo.

**II. Opis predmeta najema in način uporabe**

1. člen

Predmet te pogodbe je najem dela nepremičnin z ID znakom parcela 964 2523/15, parcela 964 2523/14 in parcela 964 2526, v skupni velikosti 144 m2.

Najemnik si je pred podpisom te pogodbe ogledal predmet najema in ga vzame v najem po načelu »videno-najeto«.

1. člen

Predmet najema bo najemnik koristil za namen postavitve gostinskega vrta. Najemnik ne bo oddajal predmeta najema v podnajem brez predhodnega pisnega soglasja najemodajalca.

1. člen

Najemnik bo predmet najema uporabljal kot dober gospodar, v skladu z namenom iz 3. člena te pogodbe. Najemnik je odgovoren za škodo, ki nastane zato, ker je v najem vzeto stvar uporabljal v nasprotju s pogodbo ali z njenim namenom. Vložena sredstva najemnika v opremo in zemljišče se po prenehanju pogodbenega razmerja ne povrnejo.

Najemnik je dolžan brez odlašanja obvestiti najemodajalca o vsaki napaki v najem vzete stvari, ki se pokaže med najemom. Prav tako je dolžan obvestiti najemodajalca o vsaki nepričakovani nevarnosti, ki med najemom ogroža v najem vzeto stvar, da lahko ustrezno ukrepa.

Po prenehanju najemnega razmerja je najemnik dolžan predmet najema vrniti v takšnem stanju, kot ga je prejel, upoštevaje spremembe nastale pri normalni rabi stvari.

**III. Trajanje najemnega razmerja**

1. člen

Ta pogodba je sklenjena za določen čas, in sicer do vključno 31. 12. 2028, in preneha s potekom časa, za katerega je bila sklenjena.

**IV. Najemnina in drugi stroški**

1. člen

*a) Primer, ko najemnik ni upravičen do 100% odbitnega deleža*

Najemnina za predmet te pogodbe znaša mesečno ..…..…… EUR (z besedo: ……………………….…. 00/100), kar znaša letno …………….. EUR.

Najemnina je oproščena plačila DDV v skladu z 2. točko 44. člena  ZDDV-1.

*ali*

*b)Primer, ko je najemnik upravičen do 100 % odbitnega deleža .*

Najemnina za predmet te pogodbe znaša mesečno …………….. EUR brez DDV. Znesek DDV (22%) znaša ……………….. EUR. Vrednost najemnine z DDV znaša mesečno ………… EUR, kar znaša skupaj letno …………………. EUR z DDV.

Najemnina je oproščena plačila DDV v skladu z 2. točko 44. člena ZDDV-1. Pogodbeni stranki se na podlagi 1. odst. 45. člena ZDDV-1 izrecno in nepogojno dogovorita, da se predmet najema iz 2. člena pogodbe oddaja najemniku v obdavčen najem in da se bo na računu od najemnine obračunal DDV.

Najemnik je dolžan redno plačevati najemnino na podračun EZR MOV št: SI56 0133 3010 0018 411. Plačilo najemnine je bistvena sestavina te pogodbe. Pri plačilu najemnik obvezno navede sklic, ki je naveden na računu.

Najemnina se obračunava mesečno na podlagi računa, ki ga najemodajalec izstavi najemniku najkasneje do 8. v mesecu za pretekli mesec in zapade v plačilo v roku 15 dni od izstavitve. V primeru zamude s plačilom se za čas zamude zaračunavajo zakonske zamudne obresti.

Višina najemnine se tekom najemnega razmerja v mesecu januarju uskladi z rastjo cen življenjskih potrebščin v Republiki Sloveniji v preteklem letu (letna inflacija).

Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča oziroma davek na nepremičnine ter tudi morebitni drugi stroški, ki bi nastali po naročilu najemnika, v celoti bremenijo najemnika.

**V. Odstop od pogodbe**

1. člen

Če najemnik tudi po najemodajalčevem opominu uporablja stvar v nasprotju s pogodbo ali z njenim namenom ali če zanemarja njeno vzdrževanje, lahko najemodajalec odpove pogodbo brez odpovednega roka, najemnik pa je dolžan odstraniti vse objekte in drugo opremo z zemljišča.

Če najemnik ne plača najemnine niti v 15 dneh, odkar ga je najemodajalec pisno pozval, lahko najemodajalec odpove pogodbo brez odpovednega roka, najemnik pa je dolžan odstraniti vse objekte in drugo opremo z zemljišča.

Vsaka pogodbena stranka lahko pisno odpove pogodbo pred potekom časa, za katerega je sklenjena, in sicer s 30 dnevnim odpovednim rokom. V tem času morata pogodbeni stranki poravnati vse medsebojne obveznosti.

**VI. Skrbnik pogodbe**

1. člen

Skrbnik te pogodbe s strani najemodajalca je Bojan Lipnik.

**VII. Protikorupcijska in mediacijska klavzula**

1. člen

Pogodba je nična, v kolikor kdo v imenu ali na račun najemnika, predstavniku ali posredniku najemodajalca obljubi, ponudi ali da kakšno nedovoljeno korist za pridobitev posla, sklenitev posla pod ugodnejšimi pogoji, opustitev dolžnega nadzora nad izvajanjem pogodbenih obveznosti ali drugo ravnanje ali opustitev s katerim je najemodajalcu povzročena škoda ali je omogočena pridobitev nedovoljene koristi p redstavniku najemodajalca, posredniku najemodajalca, najemniku ali njegovemu predstavniku, zastopniku ali posredniku.

Morebitne spore, ki bi izvirali iz te pogodbe, bosta pogodbeni stranki skušali reševati sporazumno. Če spora na ta način ne bo možno rešiti, si bosta pogodbeni stranki prizadevali rešiti morebitni spor iz te pogodbe z mediacijo in drugimi alternativnimi načini reševanja morebitnega spora. V kolikor to ne bo mogoče, je za reševanje sporov pristojno stvarno in krajevno pristojno sodišče. Pogodbeni stranki se zavezujeta, da bosta v morebitnem sodnem sporu iz te pogodbe, soglašali s predložitvijo spora v mediacijo.

**VIII. Prehodne in končne določbe**

1. člen

Pogodba je sklenjena, ko jo podpišeta obe pogodbeni stranki.

Vse spremembe in dopolnitve te pogodbe morajo biti sklenjene v pisni obliki, ker so v nasprotnem primeru brez pravnega učinka.

Pogodba je napisana v treh (3) izvodih, od katerih prejme najemodajalec dva (2), najemnik pa en (1) izvod.

V \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, dne \_\_\_\_\_\_ V Velenju, dne \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Številka: 4780-0008/2024

NAJEMNIK: NAJEMODAJALEC:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Mestna občina Velenje

Peter Dermol, Župan