

**Prirodoslovni muzej Slovenije**, Prešernova cesta 20, 1000 Ljubljana, matična številka: 5052670000, davčna številka: 64821323, ki ga zastopa direktor, dr. Miha Jeršek (v nadaljevanju: najemodajalec ali PMS)

in

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, matična številka: \_\_\_\_\_, davčna številka: \_\_\_\_\_, DAVČNI ZAVEZANEC – DA / NE, ki ga zastopa direktor \_\_\_\_\_ (v nadaljevanju: najemnik)

sklepata naslednjo

## **POGODBO O NAJEMU DELA ZEMLJIŠČA**

### **I. UVODNA DOLOČILA**

#### **1. člen**

Pogodbeni stranki uvodoma ugotavljata:

- da je predmet te pogodbe najem zemljišča, opisanega v 2. in 3. členu te pogodbe, katerega lastnik je Republika Slovenija, Vlada Republike Slovenije, Gregorčičeva 20, Ljubljana, upravljaec in najemodajalec pa Prirodoslovni muzej Slovenije, Prešernova cesta 20, 1000 Ljubljana;
- da je Prirodoslovni muzej Slovenije v skladu z določili Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18 in 78/23 – ZORR), Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18) dne 17. 9. 2024 objavil javno zbiranje ponudb za oddajo zemljišča v najem za izvajanje dejavnosti začasnega parkirišča;
- da je bil najemnik v postopku javnega zbiranja ponudb izbran kot najboljši ponudnik.

### **II. PREDMET POGODBE**

#### **2. člen**

Predmet najema je utrjeni del parcele katastrska občina 2682 Brdo, številka parcele 1404/6, v izmeri 230 m<sup>2</sup>, ki se nahaja na severovzhodnem delu parcele in se uporablja za občasno parkirišče, kot izhaja iz priložene skice (Priloga 1 k tej pogodbi).

Najemnik lahko zemljišče uporablja izključno v obsegu v katerem je zemljišče urejeno kot občasno parkirišče in ga ne sme širiti ali kakor koli drugače posegati v zelene površine na parceli. Najemnik na najetem delu parcele lahko organizira pridobitno dejavnost začasnega parkirišča.

Del parcele se oddaja v najem v obstoječem stanju po načelu »videno-najeto«.

### **III. NAČIN UPORABE ZEMLJIŠČA IN IZVAJANJA DEJAVNOSTI**

#### **3. člen**

Najemnik bo zemljišče uporabljal za opravljanje dejavnosti začasnega parkirišča. Najeto zemljišče bo uporabljal v skladu s to pogodbo.

Najemnik je dolžan pridobiti vsa potrebna dovoljenja za opravljanje dejavnosti na svoje stroške in en izvod še pred začetkom obratovanja izročiti najemodajalcu. Vsa potrebna dovoljenja morajo biti stalno na vpogled in uporabo tudi inšpekcijskim organom.

Najemnik lahko najeti del parcele uporablja izključno v skladu s strokovnim mnenjem Zavoda Republike Slovenije za varstvo narave.

Najemnik bo posloval v svojem imenu in za svoj račun.

#### **4. člen**

Del nepremičnine se oddaja v najem pod pogojem, da najemnik na njem najkasneje v 30 dneh po prevzemu zakonito uredi in organizira začasno parkirišče. Najemnik je dolžan najemodajalcu v celotnem času najema brezplačno zagotavljati 25 parkirnih mest. Na preostali površini lahko organizira pridobitno dejavnost začasnega parkirišča.

Najemnik je dolžan najkasneje v 30 dneh od prevzema nepremičnine na lastne stroške to opremiti z vso potrebno signalizacijo in opremo za varno in zakonito izvajanje dejavnosti začasnega parkirišča, in sicer na način, ki ne poslabšuje substance zemljišča. Najemnik mora za vse morebitne posege v zemljišče pridobiti predhodno pisno soglasje najemodajalca. Najemnik je dolžan vso signalizacijo in opremo odstraniti na lastne stroške najkasneje v roku 30 dni od prenehanja najemnega razmerja.

Najemnik je dolžan skozi celoten čas najema zagotavljati neoviran in brezplačen prehod na parcelo katastrska občina 2682 Brdo, številka parcele 1422/1.

Del nepremičnine se oddaja v najem pod naslednjimi pogoji:

- Del nepremičnine se oddaja za določen čas 30 mesecev od datuma sklenitve najemne pogodbe.
- Odpovedni rok je šest (6) mesecev.
- Del nepremičnine se oddaja v najem po načelu »videno – najeto«.
- Najemnik lahko najeti del nepremičnine za krajše časovno obdobje ali v manjšem obsegu odda v podnajem pod pogojem, da k konkretnemu pravnemu poslu pridobi predhodno pisno soglasje najemodajalca.
- Najemnik je dolžan poleg najemnine za najeti del nepremičnine plačevati tudi stroške rednega vzdrževanja, sorazmerni del stroškov uporabe zemljišča, stroške zavarovanj in druge stroške za katere se stranki dogovorita z najemno pogodbo.
- Najemnik ni upravičen do povrnitve morebitnih vlaganj v nepremičnino in ne pridobi nikakršnih pravic na nepremičnini na podlagi vlaganj tudi, če vlaganja izvede na podlagi soglasja najemodajalca.
- Najemnik mora na lastne stroške pridobiti vsa dovoljenja, ki so v skladu z veljavno zakonodajo potrebna za opravljanje dejavnosti, ki jo bo opravljal na delu nepremičnine, ki je predmet najema.
- Najemnik mora v sodelovanju z Mestno občino Ljubljana poskrbeti za varen prehod čez kolesarsko stezo, ki se nahaja na severovzhodnem delu najetega dela parcele, za pešce in vozila.

- Najemnik mora začeti z opravljanjem dejavnosti najkasneje v 30 dneh po pridobitvi vseh morebitnih dovoljenj. V primeru, da dovoljenja niso potrebna pa v 30 dneh od podpisa najemne pogodbe. Za podaljšanje roka mora najemnik pridobiti soglasje najemodajalca. Najemnina se prične obračunavati od dneva podpisa najemne pogodbe.
- Najemnik odgovarja za vso morebitno škodo, ki bi utegnila nastati najemodajalcu ali tretjim osebam na podlagi uporabe dela zemljišča, ki je predmet najema.
- Najemna pogodba, ki je priloga k razpisni dokumentaciji, se lahko v nebitvenih sestavinah spremeni s soglasjem stranke oz. najemnika.
- Najemnik mora skrbeti za red in zagotoviti varno uporabo nepremičnine.

Najemnina se obračunava mesečno vnaprej. V primeru, da najemnina ni plačana dvakrat zaporedoma, se pogodba šteje za razdrto. Najemnina se bo enkrat letno usklajevala z indeksom rasti življenjskih potrebščin v RS.

Najemnina ne vključuje obratovalnih in drugih stroškov, ki se obračunajo in plačujejo glede na dejansko realizacijo.

#### **5. člen**

Najemnik se zavezuje najemodajalcu skozi celotno obdobje najema zagotoviti:

- 25 brezplačnih parkirnih mest,
- Neoviran dostop do nepremičnine za zaposlene pri najemodajalcu,
- Izobraževanje glede uporabe morebitne opreme najemnika na zemljišču,
- Stalno in nemoteno delovanje parkirišča
- Nemoten prehod na parcelo katastrska občina 2682 Brdo, številka parcele 1422/1.

#### **6. člen**

Najemnik je dolžan izvajati dejavnost v skladu z veljavnimi predpisi, pravili stroke in varnostnimi standardi.

Osebe najemnika mora izpolnjevati predpisane pogoje za izvajanje dejavnosti parkirišč.

### **IV. NAJEMNINA IN STROŠKI**

#### **7. člen**

Pogodbeni stranki sta sporazumni, da najemnina za najem zemljišča iz 2. člena te pogodbe znaša \_\_\_\_\_ EUR mesečno.

Najemnik prične plačevati najemnino in stroške z dnem prevzema zemljišča. Najemnino in druge pogodbene finančne obveznosti bo plačeval najemodajalcu vnaprej, do 15. dne v mesecu za naslednji mesec na podlagi izstavljenega računa. V primeru zamude pri plačilu se zaračunavajo zakonske zamudne obresti.

Najemnina se enkrat letno usklajuje z indeksom rasti cen življenjskih potrebščin v Republiki Sloveniji.

DDV se obračuna v skladu z veljavno zakonodajo in ga plačuje najemnik.

#### **8. člen**

Najemnik poleg najemnine iz 7. člena te pogodbe v celoti plačuje tudi:

- stroške rednega vzdrževanja,
- stroške uporabe stavbnega zemljišča,
- stroške morebitnih zavarovanj,
- druge stroške, ki izhajajo iz opravljanja dejavnosti na parceli,
- druge stroške, za katere se stranki dogovorita s pogodbo.

Stroške iz prejšnjega odstavka bo najemnik poravnal na podlagi izstavljenega računa najemodajalca. Račun za stroške bo najemodajalec najemniku izdal enkrat mesečno.

### **V. POGOJI NAJEMNEGA RAZMERJA**

#### **9. člen**

Najemnik lahko najeti del nepremičnine za krajše časovno obdobje ali v manjšem obsegu odda v podnajem pod pogojem, da h konkretnemu pravnemu poslu pridobi predhodno pisno soglasje najemodajalca.

Sprememba dejavnosti, ki se izvaja na nepremičnini je dovoljena zgolj s soglasjem najemodajalca in ob podpisu aneksa k pogodbi.

#### **10. člen**

Po prenehanju veljavnosti pogodbe kot tudi v primeru razdrtja najemnik nima pravice do povračila vlaganj, tudi če so vlaganja nastala v soglasju z najemodajalcem.

#### **11. člen**

Najemnik je dolžan najeto nepremičnino uporabljati skrbno in kot dober gospodar ter v skladu z določili pogodbe.

Za poslabšanje stanja zemljišča, ki presega meje redne uporabe, je najemnik najemodajalcu dolžan povrniti škodo.

#### **12. člen**

Najemnik je dolžan na svoje stroške sproti odpravljati vse poškodbe in poslabšanja stanja na zemljišču, nastale po njegovi krivdi ali iz malomarnosti.

#### **13. člen**

Najemnik je dolžan najemodajalca nemudoma obvestiti o vseh škodnih dogodkih in drugih pomembnih informacijah v zvezi z najeto nepremičnino.

#### **14. člen**

Ob sklenitvi in prenehanju najemnega razmerja sestavita pogodbeni stranki primopredajni zapisnik, v katerem ugotovita dejansko stanje.

Prezemna zapisnika ob nastopu in prenehanju pogodbenega razmerja sta sestavni del te pogodbe.

#### **15. člen**

Po prenehanju najema je najemnik dolžan najemodajalcu izročiti zemljišče v stanju kot ga je prevzel.

Najemnik je dolžan vso signalizacijo in opremo, ki jo je uporabljal na parceli, odstraniti na lastne stroške najkasneje v roku 30 dni od prenehanja najemnega razmerja.

### **VI. TRAJANJE IN ODPOVED POGODBENEGA RAZMERJA**

#### **16. člen**

Najemna pogodba se sklepa za določen čas trideset (30) mesecev s šestmesečnim odpovednim rokom. Po preteku pogodbenega razmerja se pogodba lahko podaljša.

Začetek najemnega obdobja se začne z dnem primopredaje zemljišča.

#### **17. člen**

Najemna pogodba lahko vsak čas sporazumno preneha. Sporazum mora biti sklenjen v pisni obliki.

Najemna pogodba lahko preneha z enostransko pisno odpovedjo brez navedbe razloga odpovedi in z odpovednim rokom šest (6) mesecev.

#### **18. člen**

Najemodajalec lahko odstopi od najemne pogodbe in zahteva izpraznitev zemljišča v roku trideset (30) dni, če:

- najemnik uporablja najeto zemljišče v nasprotju s pogodbo ali brez potrebne skrbnosti, tako da se dela škoda,
- najemnik odda zemljišče ali njegov del v podnajem ali souporabo brez predhodnega pisnega soglasja najemodajalca,
- najemnik ne plača pogodbenih obveznosti v roku dva meseca zapored,
- najemnik najemodajalcu ne zagotavlja parkirnih mest, kot je opredeljeno s to pogodbo,
- najemnik na zahtevo najemodajalca v dogovorjenem roku primerno ne opremi zemljišča,
- najemnik izvršuje ali izvrši na zemljišču kakršnokoli spremembo brez vnaprejšnjega soglasja najemodajalca,
- je najemnik v postopku stečaja, likvidacije oziroma preneha z dejavnostjo,
- najemnik brez opravičenih razlogov preneha izvajati dejavnost za dlje kot 5 dni,
- je zoper najemnika izrečen začasni ali trajni inšpekcijski ukrep prepovedi opravljanja dejavnosti,
- najemnik ne izpolnjuje več pogojev za opravljanje dejavnosti,

- najemnik kako drugače krši določila te najemne pogodbe.

Enako velja tudi v primeru, če najemnik ne prične z opravljanjem s to pogodbo določene dejavnosti v skladu z dogovorom s Prirodoslovnim muzejem Slovenije.

### **19. člen**

V primeru odstopa od pogodbe je najemnik dolžan izprazniti zemljišče ter ga izročiti najemodajalcu v s to pogodbo določenemu odpovednemu roku. Za vsak dan zamude je najemnik dolžan plačati sorazmerni del tekoče najemnine in drugih stroškov ter pogodbeno kazen v višini 5 odstotkov mesečne najemnine.

## **VII. RAZNO**

### **20. člen**

Pogodbeni stranki si morata vsa pomembnejša obvestila pošiljati v pisni obliki s priporočeno pošto, kar še zlasti velja za opomine, obvestila o odstopu od pogodbe, obveščanja o nastali škodi, predloge glede vlaganj, izboljšav, spremembe pogodbenih določil ipd.

### **21. člen**

Skrbnik pogodbe na strani najemodajalca je dr. Miha Jeršek, tel.: 041 327 916, e-naslov: mjersek@pms-lj.si, na strani najemnika pa \_\_\_\_\_, tel.: \_\_\_\_\_, e-naslov: \_\_\_\_\_.

### **22. člen**

V primeru, da je kdo v imenu ali na račun katere od strank, njenemu predstavniku, zastopniku ali posredniku oziroma javnemu uslužbencu ali vodstvenemu ali vodilnemu delavcu ali članu organa 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 pogodbenih obveznosti ali
- drugo ravnanje ali opustitev, s katerim je najemodajalcu povzročena škoda ali omogočena pridobitev nedovoljene koristi predstavniku, zastopniku ali posredniku ali vodstvenemu ali vodilnemu delavcu ali članu organa najemodajalca, je ta pogodba nična.

Najemodajalec bo na podlagi svojih ugotovitev o domnevnem obstoju dejanskega stanja iz prvega odstavka tega člena obvestil Komisijo za preprečevanje korupcije in začel z ugotavljanjem pogojev ničnosti te pogodbe.

## **VIII. KONČNE DOLOČBE**

### **23. člen**

Spremembe in dopolnitve te pogodbe so veljavne, če so sprejete v pisni obliki, kot aneks k pogodbi.

#### **24. člen**

Pogodbeni stranki bosta vse morebitne spore iz tega pogodbenega razmerja reševali sporazumno, če pa to ne bo mogoče, bo o sporu odločalo stvarno pristojno sodišče v Ljubljani.

#### **25. člen**

Pogodba začne veljati z dnem podpisa pogodbe s strani obeh pogodbenih strank.

#### **26. člen**

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

#### **27. člen**

Sestavni del te pogodbe predstavljajo tudi:

- razpisna dokumentacija in priloge,
- ponudba najemnika z dne \_\_\_\_\_ in priloge,
- primopredajni zapisnik.

**Najemodajalec:**

**PRIRODOSLOVNI MUZEJ SLOVENIJE**

dr. Miha Jeršek, direktor

V \_\_\_\_\_, dne: \_\_\_\_\_,

**Najemnik:**

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, direktor

V \_\_\_\_\_, dne: \_\_\_\_\_.

\_\_\_\_\_



**PRILOGA 1**

