

PRILOGE:

II. PREDLOG NAJEMNE POGODBE

ZAVOD ZA MLADINO, KULTURO IN TURIZEM KOPER, Titov trg 3, 6000 Koper, ki ga zastopa direktorica Helena Brec Loredan
Davčna številka: SI 75852179
Matična številka: 8047464000
(v nadaljevanju »**najemodajalec**«)

in

ki ga zastopa _____

Matična številka: _____

Davčna številka: _____

TRR: _____

(v nadaljevanju: **najemnik**)

Sklepata na podlagi določb Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti ZSPDLS-1 (Ur.l. RS, št. 11/18 in 79/18), Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18) ter v skladu z Namere o sklenitvi neposredne pogodbe za najem nepremičnega premoženja – CMK bar z javnim zbiranjem ponudb z dne 14. 10. 2024 in ponudbo najemnika z dne __.__.2024 ter sklepa direktorice Zavoda za mladino, kulturo in turizem Koper z dne __.__.2024, naslednjo

Pogodbo o najemu poslovnega prostora

(v nadaljevanju: pogodba)

UVOD

Namera

1. Na namera o sklenitvi neposredne pogodbe za najem nepremičnega premoženja – CMK bar, v najem z javnim zbiranjem ponudb (v nadaljevanju: namera), je bil najemnik izbran za najugodnejšega ponudnika za pridobitev v najem del poslovnega prostora:
2. usposobljen, delno opremljen del poslovnega prostora v Kopru, na naslovu Gregorčičeva 4, »CMK bar«, z oznako enote ID 2605-863-1, ki se nahaja na parcelni št.: 1169/2, k.o.: 2605 Koper.

Izročitev dela nepremičnine v najem

3. Z začetkom veljavnosti te pogodbe najemodajalec odda in izroči najemniku, najemnik pa sprejme in prevzame, v najem (rabo) poslovni prostor, v pravnem in dejanskem stanju, v katerem bo del nepremičnine obstajal na dan začetka veljavnosti te pogodbe, vse v skladu in pod pogoji kot to določa ta pogodba.
4. Šteje se, da je najemodajalec izročil najemniku poslovni prostor v najem, ko bosta pogodbeni stranki podpisali zapisnik o izročitvi in prevzemu poslovnega prostora v najem (v nadaljevanju: primopredajni zapisnik).
5. S podpisom primopredajnega zapisnika se najemnik odpoveduje vsem svojim morebitnim pravicam, ugovorom in zahtevkom zoper najemodajalca, kakorkoli v zvezi s pravnim in dejanskim stanjem nepremičnine, kakršno obstoji na dan podpisa primopredajnega zapisnika oz. bo nastalo po dnevu podpisa primopredajnega zapisnika, razen v primeru skritih napak.

Dovoljenje dejavnosti

6. Najemnik sme v poslovnem prostoru opravljati gostinsko dejavnost.

Za najem dela poslovnega prostora bo moral izbrani ponudnik poleg ostalih pogojev izpolniti določene zahteve, ki predstavljajo minimalne zahteve lastnika glede obogatitve ponudbe in vsebine.

Minimalni pogoji glede vsebine:

- najemnik mora v koledarskem letu izvesti najmanj 1 (en) dogodek v Centru mladih Koper, ki je namenjen mladim med 15. in 29. letom po predhodnem dogovoru z najemodajalcem.
- Prilagoditev obratovanja »CMK bar-a« v času prireditve v Centru mladih Koper.
- Sodelovanje na prireditvah, ki jih organizira in sofinancira Zavod za mladino, kulturo in turizem Koper.

Minimalni pogoji glede ponudba:

- zagotovitev kakovostne ponudbe pijač vseh vrst, hladnih in toplih napitkov ter prehrane (dnevno svežih sendvičev, rogljičkov ipd.), ki se konzumira brez jedilnega pribora.

Obvezni pogoj:

Najemnik se bo moral zavezati k doslednemu upoštevanju polnoletnosti ob točenju alkoholnih pijač. V kolikor najemodajalec ugotovi, da najemnik toči alkoholne pijače mladoletnim osebam, je to lahko razlog za takojšnjo prekinitev pogodbe, kjer vse stroške nosi najemnik.

Dovoljenja in soglasja

7. Katerakoli dovoljenja in/ali soglasja in/ali drugo od pristojnih organov in institucij potrebno v skladu z veljavnimi predpisi za opravljanje dejavnosti najemnika v poslovnem prostoru je dolžan pridobiti izključno najemnik, na svoje stroške in na svoje tveganje in s tem v zvezi najemodajalec ne prevzema nobenih obveznosti in/ali odgovornosti. Najemodajalec se v tem okviru zaveže konstruktivno sodelovati z najemnikom.

Na podlagi 3. odstavka 74. člena Zakona o gospodarskih družbah (Uradni list RS, št. 65/09-uradno prečiščeno besedilo, 33/11, 91/11, 32/12, 44/13 – odl. US, 82/13, 55/15, 15/17 in 22/19 – ZposS) oz. na podlagi 4. odstavka 4. člena Zakona o sodnem registru (Uradni list RS, št. 54/07 – UPB, 65/08, 49/09, 82/13 – ZGD-1H, 17/15, 54/17 in 16/19 – ZNP-1) najemodajalec izjavlja, da najemniku dovoljuje poslovanje v navedenem naslovu.

Ta izjava velja kot dovoljenje za poslovanje najemnika na navedenem naslovu, v času trajanja/veljavnosti pogodb in najemniku ne prinaša nikakršnih drugih pravic.

Obratovanje

8. Dejavnost v poslovnem prostoru v skladu s to pogodbo je dolžan najemnik opravljati nepretrgano, v celotnem obdobju veljavnosti te pogodbe. Obratovalni čas gostinskega lokala bo od ponedeljka do petka v sklopu odpiralnega časa Centra mladih Koper ter v primerih prireditev tudi ob sobotah in praznikih. Izbrani ponudnik bo moral zagotoviti tudi podaljšano obratovanje v času dejavnosti v mladinskem centru – glede na urnik centra. Morebitna odstopanja obratovalnega časa so možna po predhodnem soglasju z najemodajalcem.
9. Najemnik je dolžan opravljati svojo poslovno dejavnost v skladu z veljavnimi predpisi.
10. Najemnik mora dejavnost, ki jo opravlja v poslovnem prostoru, opravljati tako, da izvajanje te dejavnosti ustreza kvaliteti v skladu z veljavnimi standardi in normami ter zagotavlja veljaven ugled poslovnega prostora.
11. Najemnik mora ves čas najema skrbeti za izvajanje veljavnih predpisov in mora morebitne nepravilnosti, ki jih ugotovijo pristojni organi takoj oziroma v danem roku odpraviti, tako da ne poslabša ugleda najemodajalca.

NAJEMNINA

Višina in plačilni pogoji

12. Najemnik je dolžan za vsak koledarski mesec veljavnosti (trajanja) te pogodbe, za najem – rabo poslovnega prostora, plačati najemodajalcu najemnino (v nadaljevanju: najemnina), pri čemer bo s plačevanjem najemnin pričel z začetkom obratovanja.
13. Na dan podpisa te pogodbe in na dan začetka veljavnosti te pogodbe, najemnina ponudbe najemnika znaša _____€. V mesecu juliju in avgustu najemniku pripada 50% popust pri višini najemnine, saj je obratovalni čas Centra mladih Koper krajši.
14. Najemnina je določena v neto znesku, kar pomeni, da je najemnik poleg najemnine, dolžan plačati najemodajalcu tudi obratovalne stroške, ki so fiksni in znašajo 50,00 € (brez DDV).
15. Višina najemnine je fiksna za čas trajanja pogodbe.
16. Najemnino je dolžan najemnik plačati najemodajalcu do 25. dne, za tekoči mesec in sicer v skladu z izstavljenim računom najemodajalca na podračun Zavoda za mladino, kulturo in turizem Koper št. SI 56 0125 0600 0001 112 (odprt pri UJP). V primeru zamude s plačilom (dela) najemnine, je dolžan najemnik plačati najemodajalcu tudi zakonske zamudne obresti za celoten neplačani del najemnine, obračunane za celotno obdobje zamude v višini po obrestni meri določeni z veljavnimi predpisi.
17. V primeru izrednih razmer, ki onemogočajo normalno delovanje najemnika, je lahko ta po predhodnem dogovoru z najemodajalcem oproščen plačila dela ali celote najemnine.

VLAGANJA, VZDRŽEVANJE IN UPORABA

18. Za vsa večja vlaganja v poslovni prostor poskrbi najemodajalec. Za manjša vlaganja, ki pomenijo boljše poslovanje najemnika, poskrbi najemnik in krije vse stroške. Za vsa vlaganja s strani najemnika, mora najemnik prejeti predhodno dovoljenje s strani najemodajalca.
19. V zvezi z izvajanjem vlaganj je dolžan najemnik spoštovati vsakokrat veljavne gradbene in druge predpise.

Vzdrževanje

20. Najemnik je dolžan poslovni prostor redno vzdrževati s skrbnostjo dobrega gospodarja.
21. Vse stroške rednih vzdrževalnih del plača (trpi) izključno najemnik in v nobenem primeru ne bremenijo najemodajalca in jih najemodajalec tudi ni dolžan v nobenem primeru povrniti najemniku. Redna vzdrževalna dela pomenijo izvedbo manjših popravil in del na delu objekta, kjer se nahaja poslovni prostor najemnika, ter s katerimi se ne spreminja zmogljivost inštalacij,

opreme in tehnoloških naprav, ne posega v konstrukcijo objekta in tudi ne spreminja zmogljivosti, velikosti, namembnosti zunanjega videza objekta.

Uporaba

22. Najemnik je dolžan uporabljati poslovni prostor s skrbnostjo dobrega gospodarja.

STROŠKI UPORABE IN OBRATOVANJA

23. Vse stroške uporabe in obratovanja poslovnega prostora je dolžan poravnati najemnik, in sicer neposredno izvajalcem storitev in ostalim upravičencem. Če pa to ne bi bilo mogoče in bi iz kateregakoli razloga to lahko storil izključno najemodajalec, pa je dolžan najemnik nemudoma povrniti najemodajalcu vsa plačila in vse stroške kakorkoli s tem v zvezi.

24. Med stroške uporabe in obratovanja spadajo tudi vsi davki, prispevki in druge javne dajatve kakorkoli povezane z uporabo in obratovanjem poslovnega prostora.

25. Najemnik je dolžan na svoje stroške zavarovati opremo, v poslovnem prostoru. Najemodajalec zavaruje poslovni prostor za primer požara in izlitja vode.

26. Najemnik je dolžan odpraviti vso morebitno nastalo škodo na poslovnem prostoru in vrniti del nepremičnine, kjer se nahaja njegov poslovni prostor v prejšnje stanje (t.j. v stanje pred nastalo škodo). Če je bil škodni dogodek v posledici katerega je škoda nastala predmet zavarovanja v okviru Zavarovalne pogodbe in je zavarovancu najemodajalcu povrnila nastalo škodo, je najemodajalec dolžan najemniku povrniti stroške odprave škode do višine prejete odškodnine – morebitno razliko do vzpostavitve prejšnjega stanja, pa je dolžan plačati najemnik.

PODNAJEM

27. Najemnik ne sme oddati poslovnega prostora v podnajem. Kršitev te točke je razlog za odpoved (prekinitev) najemnega razmerja. Pravni posel o oddaji poslovnega prostora v podnajem je ničen.

VELJAVNOST POGODBE

28. Pogodba je sklenjena za določen čas od dneva podpisa do 1. decembra 2026.

29. Predmetna pogodba začne veljati in s tem učinkovati, ko jo podpišeta obe pogodbeni stranki in s podpisom primopredajnega zapisnika.

30. Predmetna pogodba preneha:

- sporazumno s soglasjem obeh pogodbenih strank, pri čemer odpovedni rok s strani najemnika ni krajši od 30 dni in ne daljši od 6 mesecev;
- z odstopom Zavoda za mladino, kulturo in turizem Koper, z odpovednim rokom 30 dni, v kolikor najemnik krši obvezni pogoj iz 6 točke te pogodbe in/ali 26 točke te pogodbe;
- če najemnik ne uporablja poslovnega prostora za namen, ki je naveden pod 6 točko te pogodbe;
- če najemnik kako drugače krši določila te pogodbe.

31. V primeru razdrtja pogodbe mora najemnik v 15 dneh iz poslovnih prostorov izprazniti svojo opremo in druge stvari.

32. V zgoraj naštetih primerih sme poleg tega, da najemodajalec odstopi od pogodbe tudi nemudoma prevzeti brez izrecnega soglasja najemnika poslovni prostor v svojo posest, pri čemer se najemnik izrecno odpoveduje vsem ukrepom in ugovorom iz naslova posestnega varstva ter izrecno izjavlja, da tak prevzem poslovnega prostora ne predstavlja nezakonitega ravnanja najemodajalca.

Pravice najemodajalca po prenehanju veljavnosti pogodbe

33. Najkasneje v roku 15 dni po prenehanju veljavnosti te pogodbe je dolžan najemnik vrniti (izročiti) poslovni prostor v posest najemodajalcu, v stanju, v kakršnem ga je prejel.

34. Najemnik je dolžan vrniti poslovni prostor v posest najemodajalcu, tako, da z najemodajalcem podpiše zapisnik o vrnitvi poslovnega prostora in obenem najemodajalcu izroči (vrne) tudi vse ključe. V zapisniku o vrnitvi nepremičnin pogodbeni stranki ugotovita stanje poslovnega prostora na dan prenehanja veljavnosti te pogodbe.

35. V primeru, če najemnik ne bi podpisal z najemodajalcem Zapisnika o vrnitvi poslovnega prostora ali najemodajalcu ne bi izročil (vrnil) vseh ključev, sme najemodajalec trideseti dan po prenehanju veljavnosti te pogodbe prevzeti prostor v svojo posest, tako, da sam sestavi Zapisnik o vrnitvi dela nepremičnine, katerega namesto najemnika podpišeta 2 (dve) zapisniški priči. Vse stvari, katere bi ob takšnem prevzemu v posest našel v prostoru najemodajalec in ki ne bi bile last najemodajalca, je dolžen najemodajalec hraniti še 1 mesec od dneva takšnega prevzema v posest, nakar jih sme najemodajalec oddati v hrambo komurkoli tretjemu, po lastni izbiri.

36. Najemnik se v zvezi s prevzemom prostora v posest v smislu po prejšnji točki te pogodbe, odpoveduje vsem svojim zahtevkom zoper najemodajalca kakorkoli v zvezi s tem prevzemom prostora v posest, vključno zahtevkom zaradi motenja posesti in/ali zaradi poškodovanja njegovih (najemnikovih) stvari/predmetov.

Protikorupcijska klavzula

37. Pogodbeni stranki izjavljata, da sta seznanjeni z določilom 14. člena Zakona o integriteti in preprečevanju korupcije (ZIntPK-B, Ur. l. RS št. 43/2011) in se dogovorita, da je pogodba o najemu nična v primeru, če kdorkoli v imenu ali na račun katerekoli pogodbene stranke predstavniku ali posredniku nasprotne stranke obljubi, ponudi ali da kakšno nedovoljeno korist z namenom pridobitve posla ali za sklenitev posla pod ugodnejšimi pogoji ali za opustitev dolžnega nadzora nad izvajanjem pogodbenih obveznosti ali za katerokoli drugo ravnanje ali opustitev, s katerim je naročniku ali osebi, ki ravna za račun katerekoli pogodbene stranke, povzročena škoda ali je takšni osebi omogočena pridobitev nedovoljene koristi.

Veljavno pravo in sodna pristojnost

38. Za vsa razmerja med pogodbenima strankama iz naslova in/ali v zvezi s to pogodbo, velja izključno pravo Republike Slovenije.

39. Pogodbeni stranki bosta katerakoli nesoglasja v zvezi s to pogodbo reševali sporazumno in izvensodno – če pa to ne bi bilo mogoče, pa je za sodno odločanje pristojno sodišče v Kopru.

Sklenitev pogodbe

40. Pogodba je sestavljena in podpisana v 2 (dveh) enakih izvodih, od katerih prejme vsaka pogodbeni stranka po en izvod.

Številka:

Datum:

Datum:

Najemodajalec
Zavod za mladino, kulturo in turizem Koper
Direktorica
Helena Brec Loredan

Najemnik