

PRILOGA 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**)

Sklejata na podlagi določb Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti ZSPDLSL-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 Javnim razpisom za kratkoročni najem nepremičnega premoženja – pop-up trgovine, na naslovu Kidričeva ulica 4, Koper, ID znak: 2605-102-2, z dne 18.4.2025 in ponudbo najemnika z dne __.__.2025 ter sklepa direktorice Zavoda za mladino, kulturo in turizem Koper z dne __.__.2025, naslednjo

Pogodbo o najemu poslovnega prostora

(v nadaljevanju: pogodba)

UVOD

Javni razpis

1. Na javnem razpisu za kratkoročni najem nepremičnega premoženja – pop-up trgovine, na naslovu Kidričeva ulica 4, Koper, ID znak: 2605-102-2 z javnim zbiranjem ponudb (v nadaljevanju: javni razpis), je bil najemnik izbran za ponudnika za pridobitev v najem del poslovnega prostora:
2. Predmet najema je poslovni prostor v Kopru, na naslovu Kidričeva ulica 4 v površini 26,5 m², z oznako enote ID znak 2605-102-2, v stavbi, ki se nahaja na parcelni št.: 103/1, k.o.: 2605 Koper. Prostor obsega glavni prostor in sanitarije se oddaja prazen/neopremljen.

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 dejavnost tako imenovane pop-up trgovine, ki izvira iz kulturne, rokodelske in z njima povezane trgovinske dejavnosti najemnika.

Najemniku se odda poslovni prostor v najem z namenom podpore in promocije nadarjenih slovenskih kreativnih posameznikov in podjetij ter njihovih izdelkov.

Najemnik se zavezuje, da bo v obdobju trajanja najemnega razmerja pri opravljanju svoje dejavnosti odjemalcem svojih storitev nudil kakovostno ponudbo, ki bo usklajena z lokacijo, namenom in ambientom mesta Koper in bo skladna s Strategijo turizma v Mestni občini Koper 2030.

V kolikor najemodajalec ugotovi, da najemnik krši zgoraj navedeno pogodbeno obveznost glede zagotavljanja uresničevanja razvojnega programa turizma Mestne občine Koper, 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.

Obratovanje

8. Dejavnost v poslovnem prostoru v skladu s to pogodbo je dolžan najemnik opravljati nepretrgano, v celotnem obdobju veljavnosti te pogodbe. Najemnik se s podpisom pogodbe

zavezuje, da bo trgovina obratovala vsaj pet (5) dni v tednu, pri čemer mora biti vsak dan obratovanja zagotovljeno najmanj šest (6) ur odprtja. 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 znaša 100,00 € bruto na mesec.
14. V najemnino so vključeni tudi obratovalni stroški v pavšalnem znesku.
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. Najemnik ne sme izvajati nobenih vlaganj v poslovni prostor, razen če dobi predhodno pisno soglasje najemodajalca. Najemodajalec najemniku ni dolžan povrniti nobenih vlaganj, vključno

s tistimi, za katerih izvedbo je najemodajalec podal najemniku soglasje. Prepovedani so vsi posegi, ki bi spremenili zunanji videz objekta, uporabo skupnih prostorov ali delovanje vgrajenih instalacij in naprav v objektu.

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

Uporaba

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

STROŠKI UPORABE IN OBRATOVANJA

23. Vsi stroški uporabe in obratovanja poslovnega prostora so že vključeni v najemnino in jih najemnik ni dolžan posebej plačevati
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 lahko na lastno željo in na lastne stroške zavaruje 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 3 mesecev, od do

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

30. Predmetna pogodba preneha:

- s potekom časa za katerega je bila sklenjena,
- sporazumno s soglasjem obeh pogodbenih strank
- z odstopom Zavoda za mladino, kulturo in turizem Koper, brez odpovednega roka, v kolikor najemnik krši obveznost iz 6 točke te pogodbe, če najemnik ne uporablja poslovnega prostora za namen, ki je naveden pod 6 točko te pogodbe ali če najemnik kako drugače krši določila te pogodbe.

31. V primeru razdrtja pogodbe mora najemnik v 8 dneh iz poslovnega prostora izprazniti svojo opremo in druge stvari in ga izročiti nazaj v posest najemodajalca. Če najemnik v tem primeru zamudi z izročitvijo poslovnega prostora nazaj v posest najemodajalca, je dolžan slednjem plačati pogodbeno kazen v višini 20,00 Eur na dan za vsak dan zamude.

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 na dan prenehanja veljavnosti te pogodbe je dolžan najemnik vrniti (izročiti) poslovni prostor v posest najemodajalca, v stanju, v kakršnem ga je prejel.

34. Najemnik je dolžan vrniti poslovni prostor v posest najemodajalca, tako, da z najemodajalcem podpiše zapisnik o vrnitvi poslovnega prostora in obenem najemodajalca izroči (vrne) tudi vse ključke. 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 najemodajalca ne bi izročil (vrnil) vseh ključev, sme najemodajalec po prenehanju veljavnosti te pogodbe prevzeti prostor v svojo posest, tako, da sam sestavi Zapisnik o vrnitvi nepremičnine, katerega namesto najemnika podpišeta 2 (dve) zapisniški prič. 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