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 ZSPDSLS-1 (Ur.l. RS, št. 11/18, 79/18 in 78/23 – ZORR), Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18) ter v skladu z Javnim razpisom za oddajo nepremičnine – poslovnega prostora v Mestni občini Koper z javnim zbiranjem ponudb – gostinski lokal v libertasu z dne 5 10. 2026 in ponudbo najemnika z dne __.__.2026 ter sklepa direktorice Zavoda za mladino, kulturo in turizem Koper z dne __.__.2026, naslednjo

Pogodbo o najemu poslovnega prostora

(v nadaljevanju: pogodba)

UVOD

Javni razpis

1. Na Javnem razpisu za oddajo nepremičnine – poslovnega prostora v Kopru, Kavarna v Libertasu – stičišču kultur, v najem z javnim zbiranjem ponudb (v nadaljevanju: Javni razpis), je bil najemnik izbran za najugodnejšega ponudnika za pridobitev v najem poslovnega prostora:

2. usposobljen, delno opremljen del poslovnega prostora v Kopru, na naslovu Kopališko nabrežje, »Kavarna v Libertasu – stičišču kultur«, z oznako enote ID 2605-863-1, ki se nahaja na parcelni št.: 139/2, k.o.: 2605 Koper.

PREDMET

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.

Minimalni pogoji glede ponudba:

- zagotovitev kakovostne ponudbe pijač vseh vrst.

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, 57/12, 44/13 – odl. US, 82/13, 55/15, 15/17, 22/19 – ZPosS, 158/20 – ZIntPK-C, 18/21, 18/23 – ZDU-1O, 75/23, 102/24, 77/25, 10/26 – ZdZEETD in 1270/26) oz. na podlagi 4. odstavka 4. člena Zakona o sodnem registru (Uradni list RS, št. 54/07 – uradno prečiščeno

besedilo, 65/08, 49/09, 82/13 – ZGD-1H, 17/15, 54/17, 16/19 – ZNP-1, 75/23 in 102/23 – ZViS-M) 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. Točni obratovalni čas bo določen naknadno v skladu z najemodalcem.

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 plačati najemodajalcu najemnino (v nadaljevanju: najemnina), pri čemer bo najemnik plačal najemnino prvi mesec po zaključku delovanja.

13. Na dan podpisa te pogodbe in na dan začetka veljavnosti te pogodbe, najemnina ponudbe najemnika znaša _____€.

14. Najemnina je določena v neto znesku.

15. Višina najemnine je fiksna za čas trajanja pogodbe.

16. Najemnino je dolžan najemnik plačati najemodajalcu 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 je dolžan s skrbnostjo dobrega gospodarja izvesti vsa morebitna potrebna vlaganja v poslovni prostor.

19. 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.

20. V zvezi z izvajanjem vlaganj je dolžan najemnik spoštovati vsakokrat veljavne gradbene in druge predpise.

Vzdrževanje

21. Najemnik je dolžan poslovni prostor redno vzdrževati s skrbnostjo dobrega gospodarja.

22. 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

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

STROŠKI UPORABE IN OBRATOVANJA

24. Najemnik je dolžan na svoje stroške zavarovati svojo opremo in zaloge v poslovnem prostoru.

25. 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

28. 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

29. Pogodba je sklenjena za določen čas od dneva podpisa do 30. oktobra 2027.

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

31. Predmetna pogodba preneha:
    - če najemnik ne uporablja poslovnega prostora za namen, ki je naveden pod 6 točko te pogodbe;
    - če najemnik kako drugače krši določila te pogodbe.

32. V primeru razdrtja pogodbe mora najemnik v 3 dneh iz poslovnih prostorov izprazniti svojo opremo in druge stvari.

33. 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.

<u>Pravice najemodajalca po prenehanju veljavnosti pogodbe</u>

34. Najkasneje v roku 3 dni po prenehanju veljavnosti te pogodbe je dolžan najemnik vrniti (izročiti) poslovni prostor v posest najemodajalcu, v stanju, v kakršnem ga je prejel.

35. 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.

36. V primeru, če najemnik ne bi podpisal z najemodajalcem Zapisnika o vrnitvi poslovnega prostora ali najemodajalcu ne bi izročil (vrnil) vseh ključev, sme najemodajalec sedem 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.

37. 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

38. 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

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

40. 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

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

Številka:
Datum: Datum:

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

Najemnik