

Občina Kamnik, MŠ 5874483000, ID za DDV SI28232801, Glavni trg 24, 1240 Kamnik, ki jo zastopa župan Marjan Šarec

(v nadaljnjem besedilu: najemodajalec)

in

naziv firme, naslov,

ID za DDV:

.....

matična številka.....

ki jo

zastopa:.....

(v nadaljnjem besedilu: najemnik)

sklepata

NAJEMNO POGODBO št.: 3528-6/2017

1. člen

Pogodbeni stranki uvodoma ugotavljata:

- da je najemodajalec lastnik nepremičnine v prvi etaži objekta (pritličje) na naslovu Glavni trg 6, Kamnik, posamezni del stavbe 1911-46-1 v skupni površini 177 m², ter nepremičnine, parc. št. 58/3 v izmeri 47 m², k.o. 1911 Kamnik;
- da so predmet najema poslovni prostori, ki se nahajajo v 1. etaži objekta (pritličje) na naslovu Glavni trg 6, Kamnik, posamezni del stavbe 1911-46-1 v skupni površini 177 m², ki obsegajo kavarniško dvorano v izmeri 104,7 m², kuhinjo v izmeri 13,75, WC v izmeri 1,4 m² in garderoba v izmeri 2,86 m², hodnik v izmeri 4,86 m², skladišče v izmeri 11,42 m², hodnik v izmeri 16,91 m², sanitarni prostori s predprostorom 18,66 m², vhod v izmeri 2,4 m² ter gostinski vrt, parc. št. 58/3, v izmeri 47 m², k.o. 1911 Kamnik (v nadaljevanju: poslovni prostor);
- da objekt na naslovu Glavni trg 6, Kamnik spada v območje starega mestnega kulturnega jedra Kamnika, ki je na podlagi Odloka o razglasitvi starega mestnega jedra Kamnika za kulturni in zgodovinski spomenik (Ur.l. SRS št. 42/86) razglašen za kulturni in zgodovinski spomenik;
- da je bil za oddajo predmetnega poslovnega prostora v najem izpeljan postopek javnega zbiranja ponudb;
- da je najemnik izbran kot najugodnejši ponudnik javnega zbiranja ponudb za oddajo poslovnega prostora, ki je predmet te pogodbe v najem;
- da je ponudnik plačal varščino v višini 1.200,00 EUR dne,

- da si je najemnik poslovni prostor ogledal in mu je s tem stanje prostorov znano ter je ugotovil, da ustrezajo namenu, zaradi katerega ga najema.

2. člen

Pogodbeni stranki sta sporazumni, da najemodajalec s to pogodbo odda najemniku v najem poslovni prostor, ki se nahaja v prvi etaži objekta (pritličje) na naslovu Glavni trg 6, Kamnik, posamezni del stavbe 1911-46-1, v skupni površini 177 m², ki obsega kavarniško dvorano v izmeri 104,7 m², kuhinjo v izmeri 13,75, WC v izmeri 1,4 m² in garderobo v izmeri 2,86 m², hodnik v izmeri 4,86 m², skladišče v izmeri 11,42 m², hodnik v izmeri 16,91 m², sanitarne prostore s predprostorom v izmeri 18,66 m², vhod v izmeri 2,4 m² ter gostinski vrt, parc. št. 58/3, v izmeri 47 m², k.o. 1911 Kamnik .

Poslovni prostor je delno opremljen, seznam prevzete opreme se pripravi s prevzemnim zapisnikom. Za ostalo opremo, drobni inventar in ureditev prostorov je dolžan na svoje stroške poskrbeti najemnik.

Najemnik s podpisom te pogodbe potrjuje, da si je poslovni prostor ogledal in se je odločil, da poslovni prostor vzame v najem v stanju, v kakršnem se le-ta nahaja. Poslovni prostor se prevzema kot celota po načelu videno – najeto.

V etaži, ki je predmet najema, se nahaja tudi kurilnica, ki ima značaj skupnega prostora. Najemnik je dolžan omogočiti dostop do kurilnice tudi ostalim uporabnikom objekta.

3. člen

Mesečna najemnina za poslovni prostor, ki je opredeljen v 2. členu te pogodbe, znaša EUR, neto, (z besedo: EUR 00/100).

Najemnik je dolžan plačati najemnino iz prvega odstavka tega člena v roku 8 (osem) dni od izstavitve računa oz. najkasneje do 20. v mesecu za tekoči mesec na račun najemodajalca št. SI56 1243-0100002257. Obveznost je poravnana, ko plačilo prispe na račun najemodajalca. V primeru zamude plačila je najemnik dolžan plačati zakonite zamudne obresti in stroške opominjanja.

V skladu z Zakonom o davku na dodano vrednost se za najem poslovnih prostorov ne obračunava DDV, v kolikor bi bila dejavnost obdavčena, davek plača najemnik.

Pogodbeni stranki se strinjata, da predstavlja dogovorjena višina najemnine zgolj najemnino, brez obratovalnih stroškov, stroškov tekočega vzdrževanja in ostalih stroškov.

Ne glede na predhodne določbe tega člena, se pogodbeni stranki strinjata, da je najemnik že plačal znesek v višini EUR (z besedo: EUR 00/100), kar predstavlja polletno najemnino za najeti poslovni prostor za zadnjih (6) šest mesecev najemnega razmerja, najemnik pa bo od dne sklenitve najemne pogodbe plačeval najemnino v skladu z določbo drugega odstavka tega člena.

4. člen

Najemnik se zavezuje, da bo poslovni prostor uporabljal kot dober gospodar in ga ne bo poškodoval. V primeru, da je najemnik poslovni prostor poškodoval in škode v roku, ki ga določi najemodajalec, ni odpravil, jo oceni najemodajalec na stroške najemnika. Najemnik je dolžan plačati škodo v roku 8 (osem) dni po prejemu obvestila o višini škode s strani najemodajalca. V primeru nesoglasja o obsegu škode, bo le-to ocenil sodni cenilec, ki ga naroči najemodajalec. V primeru zamude s plačilom je najemnik dolžan plačati tudi zakonite zamudne obresti.

5. člen

Najemnik daje najemodajalcu varščino (zavarovalnino) za najem poslovnih prostorov iz 2. člena te pogodbe v višini 1.200,00 EUR, kot garancijo, da bo pogodbene poslovne prostore uporabljal kot dober gospodar in jih ne bo poškodoval ter da bo redno plačeval dogovorjene stroške in najemnino. Pogodbeni stranki sta soglasni, da se plačana varščina za oddajo ponudbe z dne..... v višini 1.200,00 EUR od dneva sklenitve te pogodbe šteje za plačilo zavarovalnine po tej pogodbi.

V primeru nastanka škode ali razveze pogodbe zaradi krivde najemnika, se škoda poravna najprej iz zneska varščine. Če pride do poplačila škode iz varščine v času trajanja te pogodbe, je najemnik dolžan ponovno vplačati znesek varščine do skupnega zneska 1.200,00 EUR. Po prenehanju pogodbenega razmerja se varščina v neobrestovanem znesku najemniku vrne, če je ta spoštoval pogodbeno določila in poslovne prostore vrnil v stanju, kot jih je prejel. V primeru, da je najemnik pogodbene poslovne prostore poškodoval in škode ni odpravil, jo oceni najemodajalec na stroške najemnika ter znesek poravna iz zneska varščine. V primeru nesoglasja o obsegu škode, bo le-to ocenil sodni cenilec, ki ga naroči najemodajalec.

Če je povzročena škoda večja od zneska varščine, je preostali del najemnik dolžan poravnati v roku 8 (osem) dni od prejema obvestila o višini škode s strani najemodajalca, oziroma v istem roku po prejemu cenitve, v nasprotnem primeru je dolžan plačati še zakonsko določene zamudne obresti.

6. člen

Pogodbeni stranki se dogovorita, da najemnik nosi vse obratovalne stroške, kot so stroški za vodo, električno, ogrevanje, odvoz smeti, kanalščino, RTV naročnino, internet oz. elektronske komunikacije, nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča oz. davek na nepremičnine za sorazmeren del objekta, ki ga uporablja na podlagi predmetne najemne pogodbe, stroške zavarovanja objekta in opreme in ostale neposredne stroške ter eventualne skupne stroške in dajatve v zvezi z uporabo oz. obratovanjem poslovnega prostora.

V primeru zamude plačila zgoraj nevednih stroškov je najemnik dolžan plačati zakonite zamudne obresti od dneva zapadlosti posameznega računa vse do plačila.

Najemnik se zaveže, da bo na svoje stroške tekoče vzdrževal najeti poslovni prostor in izvajal popravila in redna vzdrževalna dela, ki so posledica normalne rabe prostora.

Najemnik je dolžan na svoje stroške popraviti škodo na objektu ali na posameznem delu prostora, ki jo je povzročil sam.

Najemnik je dolžan opraviti nujna popravila v poslovnem prostoru, če je popravilo neodložljivo, da se zavaruje poslovni prostor in oprema v njem pred večjo škodo.

Najemnik je dolžan najemodajalca obveščati o napakah v poslovnem prostoru, za odpravo katerih odgovarja najemodajalec.

Najemnik ne sme spreminjati poslovnega prostora ter vgrajene opreme in naprav v njem, brez predhodnega pisnega soglasja najemodajalca.

Najemnik ne sme izvesti investicij ali adaptacij na poslovnem prostoru brez predhodnega pisnega soglasja najemodajalca.

Najemnik z vlaganji ne pridobi nikakršne lastninske ali druge stvarne oziroma odškodninske pravice na poslovnem prostoru ali skupnih delih objekta.

7. člen

Najemnik se zavezuje in ima pravico poslovni prostor in pripadajočo opremo uporabljati le za opravljanje registrirane dejavnosti in sicer:

- gostinska dejavnost - kavarna.

Najemnik bo v celotnem obdobju trajanja najemnega razmerja odjemalcem nudil kakovostno in raznovrstno gostinsko ponudbo in gledališko glasbeni oz. kulturni program, ki bosta usklajena z namenom (kavarna) in ambientom starega mestnega jedra Kamnika.

Najemnik se obveže, da bo zagotovil minimalni obratovalni čas 10 ur dnevno, vse dni v tednu.

Najemnik je dolžan ves čas trajanja najema vsakodnevno zagotoviti kavarniško ponudbo hrane in pijače: več vrst zajtrkov in toplih in hladnih prigrizkov, pestro ponudbo tort in ostalih peciv, več vrst kav in kavnih napitkov, sladolediv, sadnih kup, čajev in vročih napitkov, limonad, koktajlov, slovenskih vin in ostalih alkoholnih in brezalkoholnih pijač. V kavarni se mora nahajati dnevno in tedensko časopisje. Organizirana je strežba k mizam.

Najemnik se zavezuje, da bo v ponudbo vključil gledališko-glasbeni oz. kulturni program. Zagotoviti mora brezplačni kulturni program v obsegu najmanj ur tedensko, ki ga bo izvajal poleg minimalnega 3 (tri) urnega programa. Najemnik bo v navedenem časovnem obdobju zagotovil brezplačni kulturni program za obiskovalce:

-na področju glasbene umetnosti: organizacijo koncertov s področja zvrsti: jazz, etno glasba, resna glasba, šanson glasba, evergreen glasba,...

-na področju uprizoritvenih umetnosti: program na področju gledališča za odrasle in otroke, pouličnega gledališča, literarnih večerov, recitalov,...

Najemnik se obvezuje, da bo storitve opravljal kvalitetno, v skladu z veljavno zakonodajo in normativi gostinstva.

Pogodbeni stranki sta soglasni, da najemnik odgovarja za škodo, ki bi nastala tretjim osebam pri udeleževanju zg. navedenih dogodkov (škoda, ki bi nastala zaradi nereda, gibanja, ...). Iz tega naslova je vsakršna odgovornost najemodajalca izključena.

Najemnik je dolžan pri opravljanju dejavnosti in organizaciji prireditev upoštevati splošne programske usmeritve najemodajalca, v kolikor jih ta poda.

8. člen

Najemnik odgovarja za pridobitev vseh soglasij, dovoljenj in ostalih dokumentov, ki so potrebni za izvajanje pogodbeno dogovorjenih dejavnosti v poslovnem prostoru.

Najemnik je dolžan sam in na lastne stroške pridobiti vsa predpisana dovoljenja, ki so po veljavni zakonodaji potrebna za opravljanje dejavnosti v poslovnem prostoru in jih najemodajalec lahko kadarkoli zahteva na vpogled.

Najemodajalec ima pravico dvakrat (2) mesečno pregledati pogodbeni poslovni prostor, ali se ta uporablja v skladu z najemno pogodbo in (ali) najemnik izpolnjuje vse zakonske pogoje za opravljanje pogodbeno dogovorjene dejavnosti.

9. člen

Najemnik poslovnih prostorov brez pisnega soglasja najemodajalca ne sme dati v podnajem, sicer odškodninsko odgovarja. Najemodajalec mu lahko zaradi tega odpove najemno razmerje z odpovednim rokom 30 (trideset) dni.

10. člen

Zunanja ureditev in ureditev notranjih pogodbenih poslovnih prostorov se izvede v skladu s predhodnim soglasjem najemodajalca.

11. člen

Pogodba se sklepa za določen čas in sicer za dobo 5 (petih) let od dneva sklenitve te pogodbe, z možnostjo podaljšanja za 5 (pet) let, če se tako odloči najemodajalec. Podaljšanje najemnega razmerja se uredi z aneksom k tej pogodbi, sklenjenim v obliki notarskega zapisa.

12. člen

Najemna pogodba preneha sporazumno na osnovi pisnega sporazuma obeh pogodbenih strank ali s potekom časa, za katerega je sklenjena, v skladu z določili te pogodbe in predpisanimi pogoji veljavne zakonodaje v času pred prenehanjem te pogodbe.

13. člen

Najemodajalec lahko odstopi od najemne pogodbe z odpovednim rokom 30 (trideset) dni in zahteva izpraznitev poslovnega prostora ob vsakem času, ne glede na določbe o trajanju najema oz. prenehanju najemnega razmerja:

- če najemnik ne prične z opravljanjem s to pogodbeno določene dejavnosti v pogodbeno določenem roku;
- če v pogodbenih poslovnih prostorih ne izvaja gledališko glasbenega oz. kulturnega programa, kot je določeno s to pogodbo;
- če najemnik zamudi s plačilom najemnine 2 (dva) meseca od dneva, ko ga je najemodajalec na to opomnil;
- če najemnik ne plačuje stroškov tekočega vzdrževanja, obratovalnih stroškov ter ostalih stroškov in dajatev, ki se plačujejo poleg najemnine za najet poslovni prostor;
- če ne obratuje v minimalnem obratovalnem času, določenim s to pogodbo;
- če da najemnik poslovni prostor v podnajem brez soglasja najemodajalca;
- če najemnik brez predhodnega soglasja v poslovnem prostoru prične opravljati drugo dejavnost, kot je dogovorjena s to pogodbo;
- če je zoper najemnika začel postopek insolventnosti, stečaja ali likvidacije;
- ob stečaju, likvidaciji oz. prenehanju pravne osebe, zaradi izbrisa samostojnega podjetnika iz registra;
- če se spremeni lastništvo pravne osebe najemnika za 50% ali več;
- če najemnik brez upravičenih razlogov preneha uporabljati poslovni prostor ali v njem ne obratuje več kot (1) en mesec,
- če najemnik ne izvaja dejavnosti v skladu z določili te pogodbe;
- če najemnik ne izpolnjuje več pogojev za opravljanje dejavnosti, za katere lahko uporablja poslovni prostor na podlagi te pogodbe ali nima zakonsko predpisanih dovoljenj in soglasij za opravljanje dejavnosti;

- če najemnik ne ravna s pogodbenim poslovnim prostorom kot dober gospodar ali ga poškoduje,
- če najemnik prične z investicijskimi in ostalimi deli za katera ne dobi soglasja najemodajalca;
- če izvaja nedovoljene posege na poslovnem prostoru;
- če je prišlo do spremembe namembnosti poslovne stavbe, v kateri je poslovni prostor;
- in v ostalih s to pogodbo določenih primerih, ko najemnik kljub opozorilu uporablja poslovni prostor v nasprotju s pogodbo ali brez potrebne skrbnosti ali tako, da se dela na objektu, opremi in zunanjih površinah večja škoda.

V primeru odpovedi pogodbe, se je najemnik dolžan izseliti iz poslovnega prostora, določenega v 2. členu te pogodbe, najkasneje 1. (prvi) dan po poteku odpovednega roka.

V primeru, da najemnik ne prepusti poslovnega prostora v posest najemodajalca in najemodajalec ali od njega pooblaščen oseba najemniku odvzame poslovni prostor, se najemnik izrecno odpoveduje vsem ukrepom in ugovorom iz naslova posestnega varstva ter izrecno izjavlja, da tak prevzem poslovnega prostora v posest ne pomeni nezakonitega ravnanja najemodajalca. Po poteku odpovednega roka iz tega člena oz. v kolikor najemnik ne prepusti poslovnega prostora najemodajalca, je najemnik dolžan najemodajalca plačati pogodbeno kazen v višini 2% mesečne najemnine za vsak dan zamude.

14. člen

Najemnik je dolžan skleniti zavarovanje in kriti stroške zavarovanja pogodbenega poslovnega prostora zoper požar, potres, izliv vode ter poškodbo opreme. Zavarovalne police, ki jih sklepa najemnik, je dolžan vinkulirati v korist najemodajalca.

V primeru poškodbe oz. uničenja objekta ali pogodbenih poslovnih prostorov najemodajalec ne krije najemniku nikakršne poslovne škode ali izgube dohodka.

V primeru nastanka škodnega dogodka se najemnik zavezuje nemudoma obvestiti najemodajalca. V primeru nastanka škode po krivdi najemnika, najemnik odškodninsko odgovarja.

15. člen

Pogodbeni stranki sta sporazumni, da se bo za reševanje vprašanj iz najemnega razmerja, ki niso urejena s to pogodbo, uporabljal Zakon o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih.

16. člen

Pogodbeni stranki sta soglasni, da bo poslovni prostor, katerega najem ureja ta pogodba, prevzet na podlagi prevzemnega zapisnika.

Najemnik je dolžan začeti z opravljanjem dejavnosti najkasneje v roku 15 (petnajst) dni po prejemu pisnega obvestila najemodajalca, da je prenova poslovnega prostora končana. Najemnino, stroške in ostale dajatve je dolžan plačevati od datuma prejema pisnega obvestila.

17. člen

Najemnik je seznanjen, da v kolikor, bodo v času veljavnosti te pogodbe potekala obnovitvena dela na stavbi (prenova fasade, itd...), v kateri je poslovni prostor, ki je predmet te pogodbe in zunanji okolici te stavbe, ki lahko povzročajo določene motnje pri uporabi predmeta te pogodbe (kot npr. hrup, prah, estetski izgled, ...), zaradi teh najemnik nima in ne bo imel nobenih

odškodninskih in drugih zahtevkov do najemodajalca, in izrecno izjavlja, da se iz tega naslova odpoveduje uveljavljanju zahtevkov iz naslova premoženjske in nepremoženjske škode.

18. člen

Po prenehanju najemne pogodbe mora najemnik izročiti najemodajalcu poslovni prostor, izpraznjen lastnih stvari in oseb najkasneje v roku 15 (petnajst) dni, pobeljen in očiščen. V nasprotnem primeru najemodajalec to opravi na račun najemnika. Najemnik je poslovni prostor dolžan vrniti v stanju, kot ga je prejel, upoštevajoč adaptacijo in normalno rabo poslovnega prostora in opreme. Ob vrnitvi poslovnega prostora in opreme se sestavi prevzemni zapisnik, s katerim se ugotovi dejansko stanje vrnjenega poslovnega prostora.

V primeru zamude z izročitvijo poslovnega prostora se stranki dogovorita, da je najemnik za vsak dan zamude dolžan plačati najemodajalcu pogodbeno kazen v višini 2% mesečne najemnine. Zamuda nastane naslednji dan, po datumu za izpolnitev obveznosti izročitve najemnega prostora v posest najemodajalca, ki je določen s to pogodbo, v sporazumu o prenehanju te najemne pogodbe, sodnem ali drugem nalogu za izpraznitev ali drugi sodni odločbi.

19. člen

V primeru, da je kdo v imenu ali na račun najemnika, njegovemu predstavniku, zastopniku ali posredniku oziroma javnemu uslužbencu ali funkcionarju 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 izvajanjem pogodbenih obveznosti ali
- drugo ravnanje ali opustitev, s katerim je najemodajalcu povzročena škoda ali je omogočena pridobitev nedovoljene koristi predstavniku, zastopniku ali posredniku oziroma javnemu uslužbencu ali funkcionarju najemodajalca, najemniku ali njegovemu predstavniku, zastopniku ali posredniku, je ta pogodba nična.

Najemodajalec bo na podlagi svojih ugotovitev o domnevnem obstoju dejanskega stanja iz prvega odstavka tega člena ali obvestila Komisije za preprečevanje korupcije ali drugih organov, glede njegovega domnevnega nastanka, pričel z ugotavljanjem pogojev ničnosti pogodbe iz prejšnjega odstavka tega člena oziroma z drugimi ukrepi v skladu s predpisi Republike Slovenije.

20. člen

Pogodbeni stranki sta soglasni, da se vsa pisanja, ki jih bosta v zvezi s to pogodbo pošiljali druga drugi, pošiljajo s priporočeno pošto pošiljko, na njuna poslovna naslova, navedena na prvi strani te pogodbe.

Vsaka pogodbeno stranka je o spremembi teh podatkov dolžna obvestiti drugo pogodbeno stranko in sicer s priporočeno pošto. Do prejema obvestila se šteje, da so vsa pisanja v zvezi s to pogodbo prejeta s potekom tretjega delovnega dne od datuma oddaje priporočene pošiljke na pošti, če so poslana na naslova, ki sta navedena na prvi strani te pogodbe, oziroma v prejšnjem odstavku te točke. Dogovorjena fikcija vročitve velja tudi v primeru spremenjenega naslova, o katerem je pogodbeno stranka obvestila drugo stranko, prav tako na zgoraj navedeni način.

21. člen

Pogodbeni stranki sta soglasni, da se predmetna pogodba sklene v obliki neposredno izvršljivega notarskega zapisa. Pogodbeni stranki priznavata tej listini pravno naravo izvršilnega naslova, pri čemer najemnik izrecno soglaša, da je notarski zapis neposredno izvršljiv glede vseh njegovih

prevzetih obveznosti na podlagi predmetne najemne pogodbe, ki je vsebovana v notarskem zapisu. Stroške notarskega zapisa krije najemnik.

22. člen

Ta pogodba je napisana v 4 (štirih) enakih izvodih, od katerih prejme vsaka pogodbeni stranka dva izvoda.

Pogodba stopi v veljavo z dnem podpisa pogodbe, ki je sklenjena v obliki notarskega zapisa, s strani obeh pogodbenih strank.

Vse kasnejše spremembe in dopolnitve te pogodbe so veljavne le, če so sklenjene v pisni obliki.

23. člen

Spore iz te pogodbe bosta pogodbeni stranki poskušali reševati sporazumno, sicer je za reševanje spora pristojno sodišče po sedežu najemodajalca.

Najemodajalec:

Najemnik:

OBČINA KAMNIK

Marjan Šarec

ŽUPAN

Datum: _____

Datum: _____