

Javni zavod Ljubljanski grad, Grajska planota 1, 1000 Ljubljana,
ki ga zastopa direktorica Mateja Avbelj Valentan
matična številka: 3887359000
identifikacijska številka za DDV: SI 82858632
(v nadaljnjem besedilu: najemodajalec)

in

_____, _____, _____,
ki ga/jo zastopa _____
matična številka: _____
davčna številka/identifikacijska številka za DDV: _____
(v nadaljnjem besedilu: najemnik)

in

_____, _____, _____
davčna številka: _____
(v nadaljnjem besedilu: porok)
sklenejo naslednjo

NAJEMNO POGODBO

1. člen

Pogodbene stranke uvodoma ugotavljajo, da:

- je Mestna občina Ljubljana (v nadaljevanju: MOL) lastnica nepremičnine parc. št. 57 k.o. 1728 Ljubljana mesto,
- je Javni zavod Ljubljanski grad (v nadaljevanju JZ Ljubljanski grad) upravljavec nepremičnine iz prejšnje alineje na podlagi Sklepa o ustanovitvi Javnega zavoda Ljubljanski grad (UL RS, št. 105/10, 50/16, 6/17, 9/18, 58/21),
- je župan MOL dal predhodno soglasje k oddaji poslovnih prostorov, ki se nahajajo v traktu M Grajska kavarna, ki predstavlja v naravi tlorisno površino v izmeri 325,50 m² na Ljubljanskem gradu v najem za opravljanje gostinske dejavnosti,
- je predmetni poslovni prostor namenjen opravljanju gostinske dejavnosti,
- najemodajalec poslovni prostor iz prejšnje alineje oddaja v najem v skladu s prvim odstavkom 64. člena v zvezi s prvim odstavkom 49. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18) na podlagi javnega zbiranja ponudb za oddajo poslovnih prostorov v najem, ki je bilo objavljeno na spletni strani JZ Ljubljanski grad in na spletni strani Mestne občine Ljubljana od 21.8.2023 do 24.9.2023, na podlagi sklepa župana št. LN 3528-98/2019-1 z dne 11.2.2019;
- si je najemnik pred podpisom te pogodbe ogledal poslovni prostor in ga vzame v najem po načelu »videno-najeto«, tako da ga vzame v najem v stanju, v kakršnem se poslovni prostor nahaja;
- se poslovni prostor, ki je predmet te pogodbe lahko uporablja izključno za gostinski namen, in sicer se lahko v njem nahaja kavarna, ki nosi naziv »Grajska kavarna«.

2. člen

Najemodajalec in najemnik sta soglasna, da najemodajalec odda in najemnik vzame v najem poslovni prostor v izmeri 325,50 m², ki se nahaja v traktu M na Ljubljanskem gradu in obsega v naravi:

I. NOTRANJI PROSTORI:

NIVO -1, -2:

Shramba 1
Shramba 2
Sanitarije

NIVO +1:

Grajska kavarna
Grajski salon
Loža

II. ZUNANJI PROSTORI:

NIVO +1:

Spodaj terasa
Zgornja terasa

kot to izhaja iz tlorisa, ki je sestavni del te pogodbe (Priloga 1).

Najemnik soglaša z namembnostjo poslovnih prostorov, in sicer se lahko poslovni prostor, ki je predmet najema uporablja le kot kavarna, ki nosi ime »Grajska kavarna«. Najemnik je zavezan k uporabi imena »Grajska kavarna« in mora navedeno ime uporabljati v poslovne, gostinske, turistične in trženjske namene.

3. člen

Poslovni prostor je gradbeno dokončan in delno opremljen. Najemnik mora poslovni prostor pred začetkom opravljanja dejavnosti opremiti na lastne stroške in v soglasju z najemodajalcem.

Najemnik mora opremiti in začeti z opravljanjem gostinske dejavnosti v 30 dneh od opravljene primopredaje.

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

4. člen

Najemnik ima pravico uporabljati najeti poslovni prostor le za opravljanje gostinske dejavnosti in v skladu s poslanstvom, ki ga ima najemodajalec in Ljubljanski grad kot kulturni spomenik.

Najemnik mora zagotavljati obratovalni čas znotraj obratovalnega časa Ljubljanskega gradu, morebitna odstopanja obratovalnega časa so možna po predhodnem soglasju z najemodajalcem.

Najemnik bo moral upoštevati poseben režim obratovanja v času trajanja prireditev najemodajalca.

5. člen

Najemnik je dolžan sam pridobiti vsa soglasja, dovoljenja in druge dokumente, ki so potrebni za izvajanje pogodbeno dogovorjene dejavnosti v najetem poslovnem prostoru.

6. člen

Najemnik je za uporabo poslovnega prostora, ki je predmet te pogodbe, dolžan plačevati najemnino v višini _____ EUR mesečno.

Najemnina je določena na podlagi najemnikove ponudbe.

Najemodajalec izstavi najemniku račun za mesečno najemnino in najemnik ga je dolžan poravnati v 15. dneh od dneva izstavitve za tekoči mesec.

Najemnik je dolžan plačevati najemnino na: JZ Ljubljanski grad, TRR 01261-6000002513, odprt pri UJP Ljubljana, na podlagi izstavljenega računa. Pri namenu plačila mora najemnik navesti številko te pogodbe, _____

Najemnina, ki bo določena v najemni pogodbi, se letno usklajuje z indeksom cen življenjskih potrebščin v Republiki Sloveniji. Najemnik po trenutno veljavni zakonodaji ne plačuje zneska DDV za najem poslovnega prostora.

V primeru, da najemnik računa ne prejme do dneva zapadlosti mesečne obveznosti, je dolžan o tem dejstvu nemudoma pisno, s priporočeno pošto pošiljko, obvestiti najemodajalca.

V primeru zamude plačila najemnine je najemnik dolžan plačati zakonske zamudne obresti od dneva zapadlosti posameznega računa vse do plačila.

7. člen

Najemnik je najemodajalcu poleg najemnine dolžan redno plačevati tudi s tem povezane obratovalne stroške, stroške tekočega vzdrževanja.

Stroški navedeni v prejšnjem odstavku se zaračunavajo glede na uporabljeno površino na podlagi bilančnih podatkov in se usklajujejo za tekoče leto na podlagi podatkov preteklega leta.

V primeru zamude plačila stroškov iz tega člena je najemnik dolžan plačevati zakonske zamudne obresti od dneva zapadlosti posameznega računa vse do plačila.

Najemnik je dolžan najemodajalcu predložiti zavarovanje splošne odgovornosti in odgovornosti iz posesti poslovnega prostora. Navedeni zavarovanji morata biti predloženi v 15. dneh od podpisa najemne pogodbe.

8. člen

Pogodbeni stranki sta sporazumni, da se predmetni poslovni prostor oddaja najemniku v stanju kot je zapisano v primopredajnem zapisniku (Priloga 2) in da mora najemni prostor opremiti sam. Po prenehanju najemnega razmerja najemnik odstrani opremo prostorov, vendar pa ne sme odstranjevati vgrajene opreme in instalacij.

Vgrajena oprema po prenehanju najema ostane v prostorih in postane last najemodajalca brez posebne odškodnine. Najemnik tudi ni upravičen do povrnitve stroškov zaradi morebitnih adaptacij v prostoru, ki jih je izvedel na lastno željo, zaradi estetske ali funkcionalne izboljšave prostora in niso bile nujno potrebne za varno uporabo prostorov, kljub temu da morda predstavljajo povečanje tržne vrednosti prostorov.

Najemnik je s strani najemodajalca upravičen samo do povračila tistih stroškov, ki jih je najemodajalec predhodno pisno potrdil in zanje pisno izjavil, da jih bo kril najemodajalec. Vse ostale stroške opreme in obnove ter drugih gradbenih del nosi najemnik.

9. člen

Najemnik je dolžan uporabljati in vzdrževati poslovni prostor kot dober gospodar.

Najemnik se zavezuje, da bo spoštoval pogodbeno dogovorjen način uporabe poslovnega prostora in da bo ravnal v skladu s hišnim redom tako, da s svojim ravnanjem ne bo oviral drugih uporabnikov v stavbi.

Najemnik je dolžan popraviti oziroma povrniti vso škodo, ki jo na poslovnem prostoru in na skupnih prostorih, delih, objektih in napravah stavbe ter na pripadajočem zemljišču, kjer se nahaja poslovni prostor, povzroči najemnik sam oziroma škodo, ki nastane v zvezi z opravljanjem dejavnosti po tej pogodbi.

Najemnik je dolžan povrniti škodo v roku 30 dni od dneva, ko je ta zapisniško ugotovljena.

Najemodajalec ne odgovarja za kakršnokoli nastalo škodo in/ali odtujitev stvari, ki so last najemnika, in drugih stvari, ki jih najemnik uporablja oz. hrani v najetem poslovnem prostoru.

10. člen

Pogodbeni stranki sta sporazumni, da vsebina programa, ki ga bo najemnik izvajal v najetem prostoru, predstavljala 50% vseh točk v postopku izbire najugodnejšega ponudnika in kot takšen program predstavlja bistveno sestavino te pogodbe in je kot Priloga 3 sestavni del te pogodbe.

Najemnik se zavezuje, da bo gostinsko dejavnost v najetih prostorih izvajal na način in po programu iz prvega odstavka tega člena. V primeru, da se najemnik ne drži programa, ga najemodajalec na to pisno opomni, najemnik pa je dolžan v razumnem roku, ne daljšem od 30 dni prilagoditi svojo dejavnost na način, da bo ustrezala programu iz ponudbe.

11. člen

Najemnik se zavezuje, da bo odpiralni čas Grajske kavarne vse dni v letu v skladu z odpiralnim časom Ljubljanskega gradu, to pomeni enak vsakokratnemu odpiralnemu času Info centra in grajskih vsebin, ki se spreminjajo glede na mesece.

Odstopanja od navedenega delovnega časa so dopustna zgolj na podlagi predhodnega pisnega soglasja najemodajalca. Ko so na Grajskem dvorišču prireditve, se obratovalni čas Grajske kavarne podaljša, tako, da traja vsaj do konca prireditve.

V primeru spremembe odpiralnega časa Info centra in grajskih vsebin, je najemnik dolžan prilagoditi obratovalni čas najetega poslovnega prostora tako, da ta obratuje ves čas, ko je omenjeno odprto.

Najemodajalec in najemnik sta sporazumna, da je obratovalni čas Grajske kavarne lahko tudi daljši. Termine najemnik predhodno uskladi z najemodajalcem.

Če najemnik tudi po pozivu najemodajalca svoje dejavnosti ne izvaja na način, kot je predviden v programu, ali če ne zagotavlja odpiralnega časa skladno s predhodnim odstavkom, se njegovo ravnanje šteje za kršitev pogodbe, najemodajalec pa lahko skladno s 17. členom najemno pogodbo odpove.

12. člen

Najemnik ne sme oddati najetega poslovnega prostora v podnajem ali drugačno uporabo niti deloma niti v celoti.

Najemnik je dolžan obvestiti najemodajalca o vsaki statusni spremembi in drugih okoliščinah, ki vplivajo na najemno razmerje, v roku 30 dni od dneva nastanka spremembe.

Na stavbi in na pripadajočem zemljišču lahko najemnik namesti reklamne napise, table, eventualna stojala pred stavbo, v kateri je poslovni prostor, table z imeni, emblemi, zastavami in drugimi oznakami svoje dejavnosti samo s posebnim pisnim soglasjem najemodajalca in soglasjem pristojnega organa.

Najemnik mora po predhodnem pozivu omogočiti najemodajalcu vstop v poslovni prostor ki je predmet te pogodbe, z namenom, da se ugotovi ali najemnik uporablja ta prostor v skladu s to pogodbo.

13. člen

Najemnik ne sme spreminjati prostora ter vgrajene opreme in naprav v poslovnem prostoru.

Za kakršnakoli dela mora najemnik pred pričetkom izvajanja del pridobiti izrecno pisno soglasje najemodajalca ter vsa morebitno potrebna upravna dovoljenja. Za ta dela najemnik ni upravičen do nobene povrnitve vloženi sredstev, ne glede na razlog in čas prenehanja najemnega razmerja.

14. člen

Ta pogodba je sklenjena za nedoločen čas s 6 (šest) mesečnim odpovednim rokom.

15. člen

Ta pogodba lahko preneha:

- na podlagi sporazuma strank;
- na podlagi odpovedi najemodajalca oziroma najemnika;
- z odstopom najemodajalca.

16. člen

V primeru sporazumnega prenehanja te pogodbe je najemnik dolžan najeti poslovni prostor, prost oseb in stvari, izročiti v posest najemodajalca v roku, ki ga pogodbeni stranki sporazumno določita.

17. člen

Najemodajalec in najemnik lahko kadarkoli in brez razloga pisno odpovesta to najemno pogodbo s šest (6) mesečnim odpovednim rokom.

Najemodajalec posreduje odpoved po pošti s priporočeno pošiljko ali po pravni ali fizični osebi, ki vročanje opravlja kot registrirano dejavnost.

Odpovedni rok začne teči z dnem vročitve pisne odpovedi.

V primeru odpovedi je najemnik dolžan izročiti najeti poslovni prostor, prost oseb in stvari, v posest najemodajalca najkasneje z iztekom odpovednega roka.

18. člen

Najemodajalec lahko odstopi od te pogodbe in hkrati unovči bančno garancijo:

- če najemnik ne prevzame ali ne začne uporabljati poslovnega prostora kot je to določeno s to pogodbo, oziroma ga brez upravičenega razloga več kot dva (2) meseca ne uporablja;
- če najemnik odda poslovni prostor v podnajem ali v kakšno drugačno uporabo, deloma ali v celoti;
- če najemnik tudi po opominu najemodajalca uporablja poslovni prostor v nasprotju s pogodbo ali ga uporablja brez potrebne skrbnosti, tako da se dela občutnejša škoda;
- če najemnik ne plačuje najemnine v roku 30 dni po prejemu pisnega opomina, obratovalnih stroškov, stroškov rednega vzdrževanja, ki jih je po tej pogodbi in po veljavnih predpisih dolžan plačevati najemnik;
- v primeru statusnega preoblikovanja najemnika, začetka postopka zaradi insolventnosti najemnika ali v primeru izbrisa najemnika iz registra, v katerega je vpisan;

- če najemnik ne izpolnjuje več pogojev za opravljanje dejavnosti, za katero lahko uporablja poslovni prostor na podlagi te pogodbe;
- če najemnik ne želi podpisati nove najemne pogodbe ali dodatka k tej pogodbi zaradi uskladitve najemnikovih obveznosti z novimi veljavnimi predpisi;
- če najemnik ne želi podpisati nove najemne pogodbe ali dodatka k tej pogodbi zaradi uskladitve z dejansko uporabo poslovnega prostora oziroma z dejanskim stanjem;
- če je prišlo do spremembe namembnosti poslovnega prostora, ki je predmet te najemne pogodbe;
- če najemnik tudi po opominu najemodajalca ne opravlja dejavnosti in ne zagotavlja storitev na dogovorjeni kakovostni ravni in skladno s programom, ki ga je predložil v postopku izbire najemnika po javnem zbiranju ponudb;
- če najemnik tudi po opominu ne zagotavlja odpiralnega časa, določenega s to pogodbo;
- če najemnik kako drugače krši določila te najemne pogodbe.

Če preneha najemno razmerje z odstopom, je najemnik dolžan izročiti poslovni prostor, prost oseb in stvari, najemodajalcu najkasneje v roku 30 dni po odstopu najemodajalca.

V primeru odstopa najemodajalca od pogodbe iz razlogov, navedenih v prvem odstavku tega člena, je najemnik dolžan najemodajalcu plačati pogodbeno kazen v višini šest (6) mesečnih najemnin, in sicer v 15 dneh od prejema pisnega obvestila o odstopu.

19. člen

Po prenehanju najemne pogodbe mora najemnik vrniti poslovne prostore v stanju, ki ne sme biti slabše, kot je bilo ob prevzemu, upošteva normalno rabo poslovnega prostora. Ob izročitvi prostorov se sestavi zapisnik o njihovem stanju. Najemnik se zavezuje, da bo pred predajo poslovnih prostorov, prostore prebelil, sicer bo to na njegov račun storil najemodajalec.

Najemnik lahko pred predajo odstrani lastno nevzidano in nevgrajeno opremo, ki se lahko brez škode ali stroškov za najemodajalca loči od poslovnega prostora pod pogojem, da najemnik do najemodajalca nima neplačanih terjatev. Ne sme pa odvzeti druge vzidane in vgrajene opreme ter lastnih investicijskih vlaganj v poslovni prostor. Pri tem ne sme posegati v substanco poslovnega prostora ali opravljati posegov, ki bi poslovni prostor kakorkoli poslabšali, ga poškodovali, uničili in podobno. V primeru takega poslabšanja, poškodovanja ali uničenja poslovnega prostora s strani najemnika, najemnik odgovarja za vso povzročeno škodo in/ali stroške, ki jo oziroma jih utrpi najemodajalec v zvezi s sanacijo in obnovo poslovnega prostora in tudi za morebitne stroške oziroma izgubo na dobičku za najemodajalca zato, ker zaradi stanja poslovnega prostora le-tega do izvedene ustrezne sanacije in obnove ne more sam uporabljati ali oddati drugemu najemniku.

20. člen

Če najemnik po prenehanju najemnega razmerja zamudi z izročitvijo poslovnega prostora, je dolžan za vsak dan zamude plačati najemodajalcu pogodbeno kazen v višini 10% (desetih odstotkov) zadnje mesečne najemnine in kriti vse stroške za poslovni prostor, dogovorjene s to pogodbo, vse do izročitve poslovnega prostora.

Najemnik nosi vse posledice nepravočasne vrnitve prostora najemodajalcu. Če je škoda, ki nastane najemodajalcu zaradi nepravočasne izročitve prostora s strani najemnika večja od pogodbene kazni, ima najemodajalec pravico zahtevati razliko do popolne odškodnine.

21. člen

Porok se s to pogodbo zavezuje kot porok in plačnik in se s podpisom te pogodbe izrecno obvezuje, da bo v celoti in brez omejitev izpolnil najemodajalcu vsakršno neporavnano zapadlo obveznost najemnika, ki jo je le-ta dolžan izpolniti na podlagi te pogodbe.

22. člen

Ta pogodba je nična v primeru, da je kdo v imenu ali na račun najemnika ali poroka 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 ali poroku.

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

23. člen

Najemodajalec in najemnik se dogovorita, da sta za izvajanje te pogodbe odgovorna naslednja pooblaščenca predstavnika:

- na strani najemodajalca: Simona Kokalj, simona.kokalj@ljubljanskigrad.si, GSM 051 324 182, ki je skrbnica te pogodbe,
- na strani najemnika _____.

V primeru spremembe odgovorne osebe se pogodbeni stranki pisno obvestita v roku 15 dni od dneva nastale spremembe.

24. člen

Vse spremembe in dopolnitve te pogodbe se dogovorijo v obliki pisnih aneksov k tej pogodbi.

25. člen

Morebitne spore iz te pogodbe, bodo pogodbene stranke reševale sporazumno, če to ne bo mogoče, bo o sporih odločalo stvarno pristojno sodišče v Ljubljani.

26. člen

Pogodba je sklenjena v treh (3) izvodih. Vsaka pogodbeni stranka prejme po en (1) izvod in začne veljati z dnem, ko jo podpišejo vse pogodbene stranke.

Številka pogodbe:

Številka pogodbe:

Datum:

Datum:

NAJEMNIK

NAJEMODAJALEC

Javni zavod Ljubljanski grad

Direktorica
Mateja Avbelj Valentan

Številka pogodbe:

Datum:

POROK
