



## 6. VZOREC POGODBE

**JAVNI ZAVOD ZA KULTURO, ŠPORT, TURIZEM IN MLADINSKE DEJAVNOSTI SEVNICA**, Glavni trg 19, Sevnica, (v nadaljevanju KŠTM Sevnica), ki ga zastopa direktorica Mojca Pernovšek, ID za DDV: SI 59571098, matična št.: 2171724, TRR: 01310-6000000209, kot **upravljavec objekta in najemodajalec**

in

\_\_\_\_\_, ki ga zastopa \_\_\_\_\_, ID za  
DDV: \_\_\_\_\_; matična št. \_\_\_\_\_, TRR: \_\_\_\_\_,  
kot **najemnik**

sklepata

### NAJEMNO POGODBO ZA POSLOVNI PROSTOR – GOSTINSKI LOKAL V OBJEKTU GRAD SEVNICA

kakor sledi:

#### 1. člen (uvodne določbe in predmet pogodbe)

Pogodbeni stranki uvodoma ugotavljata, da:

- je zemljiškoknjižni lastnik objekta Grad Sevnica Občina Sevnica, Glavni trg 19/a, 8290 Sevnica, matična št. 5883008,
- je upravljavec objekta na podlagi pogodbe št. 3528-0003/2006 z dne 22.12.2006, aneksa št. 3528-0002/2006 z dne 2.10.2013 in aneksa št. 3528-0002/2006 z dne 22.12.2014 Grad Sevnica KŠTM Sevnica, Glavni trg 19, 8290 Sevnica, matična št. 2171724, ki je iz tega razloga najemodajalec,
- je Grad Sevnica kulturno varstveno zaščiteno objekt lokalnega pomena in da je v pristojnosti Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, Območne enote Celje (v nadaljevanju: ZVKD Celje),
- je potrebno pri adaptaciji - spremembi poslovnih prostorov v Gradu Sevnica pridobiti pisno soglasje ZVKD Celje ter KŠTM Sevnica, ki bosta aktivno udeležena pri adaptaciji poslovnega prostora za potrebe gostinskega lokala - grajske kavarne,
- je najemodajalec izvedel Javno zbiranje ponudb za oddajo prostora v najem – poslovni prostor – gostinski lokal v objektu Grad Sevnica, Cesta na grad 17, 8290 Sevnica, št. 629-0001/2023, z dne 3. 2. 2023.

Najemodajalec odda, najemnik pa sprejme v najem poslovni prostor – gostinski lokal (v nadaljevanju »poslovni prostor«) s spremljajočimi prostori v souporabi v skupni izmeri 139,76 m<sup>2</sup> v objektu Grad Sevnica, na naslovu Cesta na grad 17, v Sevnici, stoječem na parceli št. 933/2 in 933/1, k.o. Sevnica, last Občine Sevnica, ter obsega naslednje prostore:

- poslovni prostor – gostinski lokal v izmeri 72,77 m<sup>2</sup>,
- skladišči v izmeri 5,40 m<sup>2</sup> in 3,50 m<sup>2</sup>,



- teraso (levo in desno) pred vhodom v grad v izmeri 27,90 m<sup>2</sup> (souporaba),
- toaletni prostori v izmeri 30,19 m<sup>2</sup> (souporaba).

Skica z označbo najetega poslovnega prostora z označbo prostorov v souporabi je priloga te najemne pogodbe.

Najemodajalec dovoljuje, da najemnik označi vstop v najet poslovni prostor na vidnem mestu z napisno tablo. Najemnik mora za te potrebe pridobiti pisno soglasje najemodajalca, na katerem bodo navedeni pogoji.

Rok za pričetek obratovanja poslovnega prostora s strani najemnika je predvidoma 10. 3. 2023.

## **2. člen (izročitev poslovnega prostora)**

Najemodajalec se zavezuje, da bo najemniku izročil z dnem začetka veljave te pogodbe v najem (rabo) poslovni prostor, ki je naveden v 2. odstavku 1. člena te pogodbe. S pojmom »poslovni prostor« se smatrajo vse v 2. odstavku 1. člena te pogodbe navedene površine, ki se oddajajo v najem.

Ob izročitvi poslovnega prostora najemniku se sestavi zapisnik, v katerem se navede stanje, kakor tudi drugi podatki o poslovnem prostoru glede opreme, itd.

Najemnik lahko uporablja poslovni prostor v skladu s pravnomočnima uporabnim in obratovalnim dovoljenjem za poslovni prostor.

Najemnik je seznanjen, da je v poslovnem prostoru, ki se oddaja v najem, ob podpisu te pogodbe nameščena pohištvena oprema, kar se zavezuje najemodajalec uporabiti. Najemnik nameščene opreme brez vednosti najemodajalca ne sme odstranjevati niti odtujevati.

Pogodbene stranki se strinjata, da je poslovni prostor urejen tako, da ustreza opravljanju njegove dejavnosti. Najemnik bo v času trajanja pogodbe poskrbel za morebitna kasnejša potrebna popravila poslovnega prostora in prostorov, ki jih ima v uporabi ter poskrbel za redno vzdrževanje in popravila.

Najemnik bo za odpiranje glavnih vhodnih vrat gradu prejel tri izvode systemskega ključa in en izvod ključa za vhodna vrata kavarne, za katere prevzame polno odgovornost. Brez vednosti najemodajalca najemnik ključev ne sme kopirati ali predajati tretjim osebam, ki niso vključeni v poslovanje kavarne ali gradu.

## **3. člen (najemnina)**

Najemnina je določena skladno z Zakonom o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti in je določena na podlagi pisne cenitve poslovnega objekta 177,97 EUR (z besedo: stosedeminsedemdeset evrov in sedemindvetdeset centov 00/100).

Najemnina ne vključuje obratovalnih stroškov.

Najemnik bo plačeval najemnino na transakcijski račun najemodajalca s številko SI56 01100-6008331353, po predhodni izstavitvi računa. Račun se izda do 15-tega v mesecu za pretekli mesec.



Rok plačila je 15. dan po prejemu računa. Če najemnina ne bo poravnana v določenem roku, bo najemnik plačal od dneva zamude plačila še zakonske zamudne obresti. V primeru zamude plačila lahko najemnik koristi varščino.

Ponudnik je pred iztekom roka za zbiranje ponudb, v postopku Javnega zbiranja ponudb za oddajo prostora v najem – gostinski prostor v objektu Grad Sevnica, Cesta na grad 17, 8290 Sevnica, št. \_\_\_\_\_, z dne \_\_\_\_\_, plačal na račun KŠTM Sevnica varščino v višini treh mesečnih najemnin, s katero jamči za resnost ponudbe in izpolnjevanje pogodbenih obveznosti. Varščina je zadržana za primer kršitev najemne pogodbe.

V primeru koriščenja varščine je najemnik dolžan pri prvi naslednji najemnini vplačati znesek do višine varščine. Ob izteku najemnega razmerja se zadržana varščina brez obresti vračuna v najemnino ali vrne najemniku.

#### **4. člen (tekoče vzdrževanje in drugi stroški)**

Najemnik se zavezuje, da bo na svoje stroške skrbel za tekoče vzdrževanje poslovnega prostora.

Najemnik se zavezuje, da bo popravil škodo na poslovnem prostoru, ki bi jo povzročil sam ali pri njem zaposlene osebe ali kdorkoli drug, ki se bi z najemnikovim dovoljenjem nahajal v tem prostoru. Slednje zajema tudi vse obiskovalce poslovnega prostora.

Najemnik je poleg najemnine dolžan mesečno na svoje stroške poravnati tudi vse obratovalne stroške oz. sorazmerni del vseh stroškov, ki vključujejo stroške elektrike, vode (ločena števec) ter sorazmerni delež stroškov čiščenja in čistilnega materiala, rednega varovanja, zavarovanja, tekočega vzdrževanja objekta in opreme, in sicer se le-ti plačujejo najemodajalcu na podlagi vsakomesečnega obračuna in izstavljenega računa.

V poslovnem prostoru in prostorih za souporabo je že delujoč odprt brezžični internetni dostop. Stroške priklopa na optično omrežje (fiksni priklop) v kavarni nosi najemnik.

V talnem delu stolpa kavarne se nahaja gravimetrična točka, ki mora biti dostopna za občasno (predvidoma enkrat letno) izvajanje meritev s strani Geodetske uprave Republike Slovenije.

Najemnik se tudi zavezuje, da bo redno plačeval stroške, ki jih sam vnese v poslovni prostor.

#### **5. člen (uporaba poslovnega prostora)**

Najemnik sme poslovni prostor uporabljati samo za dejavnost, ki jo opravlja kot svojo lastno ter skladno z namenom iz 1. odstavka tega člena.

Pri uporabi poslovnega prostora mora najemnik ravnati s skrbnostjo dobrega gospodarja.

Najemnik se zavezuje, da bo opravljal gostinsko dejavnost v grajski kavarni primerno grajskemu okolju in ambientu objekta kulturne dediščine. Najemodajalec ima pravico prepovedati izvedbo kakšnega programa, če le-ta ni v skladu s programskimi zasnovami gradu.



Najemnik sme za svoje namene organizirati kulturne prireditve, ki jih mora predčasno prijaviti najemodajalcu, da se prireditve ne podvajajo oziroma ne zasedajo hkrati istega prostora (npr. grajskega atrija).

Najemodajalec mora izprazniti grajski atrij, če najemnik ali druga oseba preko najemnika prijavi prireditev občinskega ali regionalnega pomena. O tem je najemnik dolžan obvestiti najemodajalca v roku 14 dni pred izvedbo prireditve. Najemodajalec mora omogočiti tudi prost dostop preko vhodne avle. Za prireditve pridobitnega značaja v prostorih, ki niso predmet te pogodbe, mora najemnik najemodajalcu povrniti stroške uporabe prostora in opreme v skladu z veljavnim cenikom.

Najemnik mora v času trajanja pogodbenega razmerja realizirati načrt programskih vsebin in ponudbo, ki je sestavni del ponudbe najemnika z dne \_\_\_\_\_. Do sprememb lahko pride le v primeru predhodnega dogovora in soglasja med obema pogodbenima strankama.

Odpiralni čas mora biti na objektu naveden na vidnem mestu.

Najemodajalec in najemnik se dogovorita, da:

- je najemodajalec v času obiskov turistov na gradu izven odpiralnega časa lokala dolžan obvestiti najemnika o obisku skupine turistov, najemnik pa mora lokal v času obiska imeti odprt,
- mora biti v času porok, ki se odvijajo na gradu, gostinski lokal odprt,
- mora najemnik ob izjemnih dogodkih (prireditve, ki se odvijajo na gradu ob kasnejših urah) pridobiti soglasje – dovoljenje za podaljšanje odpiralnega časa,
- mora biti zaposleno osebje v lokalu, ki je po stroki usposobljeno in lokalu primerno oblečeno.

## **6. člen (vlaganje v poslovni prostor)**

Najemnik ne sme brez soglasja najemodajalca poslovnega prostora prezidati oziroma izvršiti kakšnih drugih sprememb ali adaptacij. Soglasje v ta namen daje lastnik objekta, najemodajalec objekta ter ZVKD OE Celje.

Vlogi za soglasje mora najemnik predložiti predračun stroškov planiranih del v poslovnem prostoru. Vsa dela, ki se na podlagi soglasja najemodajalca in ZVKD OE Celje opravijo na poslovnem prostoru, morajo biti opravljena strokovno s strani izvajalca, ki je registriran za takšna dela.

Po adaptaciji poslovnega prostora s strani najemnika bo najemodajalec objekta ocenil, če je s tem povečana vrednost poslovnega prostora. V tem primeru bo najemodajalec stroške najemnika, ki jih je imel, lahko pobotal z najemnino. Če bo najemodajalec ocenil, da vrednost poslovnega prostora ni povečana, stroškov najemnika ne bo mogel pobotati z najemnino. Pogoj za pobot je s strani najemnika prejet račun za opravljeno storitev.

Najemnik ob morebitnem prenehanju najemne pogodbe po njegovi krivdi ne more zahtevati od najemodajalca povrnitve sredstev, ki jih je vložil v ureditev oziroma popravilo poslovnega prostora in do prenehanja pogodbe niso bila pobotana z najemnino.

Če najemodajalec vlaganja pobota z najemnino, najemnik tega po prenehanju najemne pogodbe ne more odnesti iz poslovnega prostora in postane last najemodajalca.



## **7. člen (oprema v poslovnem prostoru)**

Poslovni prostor je delno opremljen. Oprema je last najemodajalca. Sestavni del pogodbe je tudi specifikacija opreme.

Premična oprema, ki jo bo najemnik namestil v poslovni prostor in mu bo služila za opravljanje njegovih dejavnosti, ostane njegova last in lahko z njo po prenehanju najema prosto razpolaga, pod pogojem, da se pri tem ne dela škoda na stavbi oziroma poslovnem prostoru.

Premična opreme, ki je v lasti najemnika, se lahko po prenehanju veljavnosti pogodbe pobota z dolgom najemodajalca iz naslova najemnine, če ta obstaja in če se pogodbeni stranki s predlogom strinjata.

Stvari, ki jih bo najemnik pri urejanju vgradil v poslovni prostor, postanejo last najemodajalca. Ob soglasju z najemodajalcem lahko najemnik predloži račune vgrajenih stvari in se mu vlaganje povrne ali pobota z najemnino.

## **8. člen (podnajem)**

Najemnik poslovnega prostora ne sme oddati v podnajem.

## **9. člen (čas sklenitve pogodbe)**

Ta pogodba je sklenjena za določen čas 3 let, z možnostjo podaljšanja.

Pogodbeni stranki se dogovorita, da lahko ta pogodba kadarkoli v sporazumu med pogodbenima strankama preneha.

V kolikor med strankama ni dosežen sporazum o prenehanju najemne pogodbe, preneha pogodba s pisno odpovedjo, pri čemer je odpovedni rok s strani najemodajalca 30 (trideset) dni in 3 (tri) mesece za najemnika.

Poslovni prostor mora biti med pogodbenima strankama oddan čist in urejen. Iz vseh prostorov morajo biti odstranjeni vsi elementi, ki niso predmet te pogodbe, morebitnih aneksov in pobotov.

Najemnik je ob podpisu te pogodbe seznanjen, da je kompleks Grad Sevnica v naslednjem razvojnem obdobju predviden za razne sanacije, obnove, nove ureditve ipd., zato v času izvedbe sprejema vse pogoje najemodajalca. Najemodajalec pa mora predhodno seznaniti najemnika o vsebini in trajanju posegov, in sicer vsaj 15 dni pred pričetkom del.

## **10. člen (odstop od pogodbe)**

Najemodajalec lahko odstopi od pogodbe in zahteva izpraznitev poslovnega prostora, vendar mora pred tem na to pisno opomniti najemnika, ter mu podati ustrezen rok za odpravo pomanjkljivosti, ki so razlog odpovedi pogodbe.

Najemodajalec lahko odstopi od pogodbe z odpovednim rokom, z upoštevanjem pogoja iz prejšnjega odstavka, v naslednjih primerih:



- najemnik tudi po njegovem opominu uporablja poslovni prostor v nasprotju s to pogodbo ali ga uporablja brez potrebne skrbnosti, tako da se dela občutnejša škoda,
- najemnik ne izvaja načrta programskih vsebin in ponudbe, ki je sestavni del ponudbe najemnika,
- v primeru koriščenja varščine najemnik pri prvi naslednji najemnini ne vplača znesek do višine varščine,
- najemnik brez opravičljivega razloga v poslovnem prostoru ne opravlja dejavnosti ves čas po predvidenem urniku in ne zagotovi, da je gostinski lokal odprt vsaj med vikendi, to je od petka do nedelje,
- najemnik ne upošteva drugih njega zavezujočih določil te pogodbe.

Najemodajalec lahko odstopi od pogodbe brez odpovednega roka, z upoštevanjem pogoja iz prvega odstavka tega člena, v naslednjih primerih:

- je najemnik v zamudi s plačilom najemnine dva meseca od dneva, ko ga je najemodajalec na to pisno opomnil,
- najemnik odda poslovni prostor v podnajem,
- najemnik brez da bi o tem obvestil najemodajalca preneha z opravljanjem dejavnosti.

### **11. člen (reševanje sporov)**

Morebitne spore v zvezi s to pogodbo bosta pogodbeni stranki reševali sporazumno, če pa do sporazuma ne bi prišlo, spore rešuje pristojno sodišče.

Pogodbeni stranki sta pri poslovanju in reševanju morebitnih nesoglasij dolžni ravnati v skladu z dobrimi poslovnimi običaji, spoštovati načelo vestnosti in poštenja ter varovati dobro ime in ugled pogodbenih strank.

### **12. člen (končne določbe)**

Za vprašanja, ki niso urejena s to pogodbo se uporabljajo določbe zakona o obligacijskih razmerjih.

Vsa komunikacija glede izvedbe programskih vsebin in drugih aktivnosti poslovnega prostora poteka preko odgovorne osebe na strani najemodajalca, Eva Urh, telefonska št.: 051 680 289, e-mail naslov: [eva.urh@kstm.si](mailto:eva.urh@kstm.si) in preko odgovorne osebe na strani najemnika, \_\_\_\_\_, tel.št.: \_\_\_\_\_, e-mail naslov: \_\_\_\_\_.

Pri urejanju medsebojnih vprašanj, ki bodo nastala v zvezi z izvajanjem te pogodbe, zastopa najemodajalca direktorica Mojca Pernovšek, najemnika pa \_\_\_\_\_.

Ta pogodba začne veljati z dnem podpisa obeh pogodbenih strank.

Pogodba je napisana v štirih izvodih, od katerih prejme vsaka od pogodbenih strank po dva izvoda.

Številka: 629-0001/2023-1

Datum: \_\_\_\_\_

Datum: \_\_\_\_\_

Najemodajalec in upravljavec objekta:

Najemnik:

**KŠTM Sevnica**  
Mojca Pernovšek, direktorica

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_