

NAJEMNA POGODBA
ZA GOSTINSKI LOKAL NA OBMOČJU AUERSPERGOVE ŽELEZARNE

ki jo sklepata :

ZAVOD ZA TURIZEM, KULTURO, ŠPORT IN MLADINO ŽUŽEMBERK, Grajski trg 26, 8360 Žužemberk, ki ga zastopa direktorica Tjaša Primc, (kot najemodajalec)

MATIČNA ŠTEVILKA: 9530215000

DAVČNA ŠTEVILKA: 18401511

NAJEMNIK, NASLOV,....
(kot najemnik)

MATIČNA ŠTEVILKA:

DAVČNA ŠTEVILKA:

kakor sledi:

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen

Pogodbeni stranki uvodoma ugotavljata:

- da je Republika Slovenija lastnik, Zavod za turizem, kulturo, šport in mladino Žužemberk, pa na podlagi Pogodbe o oddaji obnovljenega dela kulturnega spomenika Dvor pri Žužemberku – Območje Auerspergove železarne (EID 1-08120) v upravljanje št. 3340-24-000007 z dne 6.12.2024 (v nadaljevanju: pogodba o upravljanju), sklenjene med Ministrstvom za kulturo in Zavodom Žužemberk, pogodbeni upravljavec stavbe št. 801, ki stoji na parceli št. 2654/7, k. o. 1443 Dvor, z naslovom Dvor 49, 8360 Žužemberk;
- da je predmet te pogodbe najem poslovnega prostora, opisanega v 2. členu te pogodbe, ki se nahaja v stavbi št. 801 k. o. 1443 Dvor (t. i. Trajberk);
- da je Zavod Žužemberk na spletni strani Občine Žužemberk v skladu z Zakonom o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18 in 78/23 – ZORR) in Uredbo o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/2018) objavil javno zbiranje ponudb za oddajo poslovnega prostora – gostinskega lokala v najem;
- da je najemodajalec pred sklenitvijo te pogodbe skladno s 6. členom pogodbe o upravljanju pridobil soglasje Ministrstva za kulturo št. _____, ki je priloga te pogodbe;
- da je bil najemnik v postopku javnega zbiranja ponudb izbran kot najboljši ponudnik.

II. PREDMET POGODBE

2. člen

Najemodajalec daje, najemnik pa sprejme v najem poslovni prostor v Kompleksu Auerspergove železarne na Dvoru, v objektu Trajberk:

- gostinski lokal v izmeri 40,95 m²,
- sanitarije za zaposlene v izmeri 1,66 m²,
- skladišče v izmeri 12,69 m² in
- pripadajočo teraso v izmeri 50 m²,

kar se nahaja na parceli 2654/7 k. o. 1443 Dvor, naslov: Dvor 49, 8360 Žužemberk.

Predmet pogodbe je tudi souporaba:

- sanitarije za obiskovalce v objektu Trajberk v izmeri 25,82 m².

Na souporabo skupnih prostorov je vezana tudi souporaba infrastrukture. Vstop v predmet najema je mogoč s parkirišča na parceli 2654/7 k. o. 1443 Dvor, ki je v pogodbenem upravljanju najemodajalca. Parkirišče je namenjeno kratkotrajnemu parkiranju in ni namenjeno kot parkirišče za vozni park najemnika. Najemnik in njegovi zaposleni morajo umakniti vozila s parkirišča v primeru posebnih dogodkov v organizaciji najemodajalca o čemer ta obvesti najemnika vnaprej.

Prostore, ki so predmet najema si je najemnik ogledal pred sklenitvijo pogodbe in mu je znano njihovo stanje ter jih prevzema v stanju, v kakršnem so. Glede teh prostorov do najemodajalca nima nobenih pripomb in zahtev.

Prostori, ki so predmet najema, so pod spomeniškim varstvom.

3. člen

Poslovni prostor iz 2. člena te pogodbe vsebuje naslednjo opremo:

- hladilno točilni pult v kombinaciji iverala in inoksa, dim. 2650x700x900/1100 mm, ki vsebuje:
 - o inoks predalnik s streimi predali
 - o inoks hladilni prostor z dvojnimi vrati in dvema predaloma
- retro pult in točilni pult v inoks izvedbi dim. 2600x650x900, ki vsebuje:
 - o inoks ledomat ICEMATIC 400x545x690 mm
 - o inoks predalnik za pripravo kave in prostor za shranjevanje
 - o inoks koš za smeti
 - o inoks podpultni pomivalni stroj za kozarce in belo posodo dim. 460x637x725 mm
 - o inoks pomivalno korito
 - o grelnik za vodo
 - o avtomatski mehčalec vode dim fi. 250x480 mm
- avdio oprema za predvajanje:
 - o več funkcijski predvajalnik TASCAM CD 400 U DAB
 - o avdio mešalnik zvoka TASCAM MZ – 123 BT
 - o močnostni ojačevalnik JBL CSA 1120Z DRIVECORE
 - o viseči zvočniki
- ostala notranja oprema:
 - o 4 okrogle jedilne mize fi 70 cm, višine 75-75 cm za notranjo uporabo

- 16 stolov za kavarno za notranjo uporabo
- 4 linije stenskih polic dim. 40x50 cm v dolžini 345 cm

III. NAČIN RABE POSLOVNIH PROSTOROV

4. člen

Najemnik bo poslovne prostore uporabljal za opravljanje gostinske dejavnosti.

Lokal je najemnik dolžan opremiti in usposobiti za obratovanje z lastnimi sredstvi. Vsa oprema, ki jo bo najemnik postavil v lokalu, je njegova last.

Notranja in zunanja ureditev se izvede na podlagi pisnega soglasja najemodajalca. Ureditev oziroma oprema mora biti v skladu z visokimi estetskimi in funkcionalnimi standardi, primernimi za gostinski lokal, ki se nahaja v objektu, ki je zaščiten kot kulturni spomenik. V namen ravnanja s prostori mora najemnik pridobiti soglasje, ki mu ga izda odgovorni konservator Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije.

Po končanju najemnega razmerja mora najemnik pred predajo predmeta pogodbe odstraniti dodatno opremo in povrniti prostor v prvotno stanje.

Najemnik je dolžan sam pridobiti vsa potrebna dovoljenja za opravljanje dejavnosti. Vsa dovoljenja morajo biti vsak čas na vpogled najemodajalcu in inšpekcijskim organom.

Najemnik mora v poslovnem prostoru, ki so predmet te pogodbe, zagotoviti dovolj oseb za izvajanje gostinskih storitev, ki morajo izpolnjevati predpisane pogoje za delo.

Najemnik je dolžan izvajati gostinsko dejavnost v skladu z veljavnimi predpisi, smernicami dobre higienske prakse in uporabe načel HACCP v gostinstvu.

Najemnik nima pravice oddati prostora v podnajem.

IV. VIŠINA TER NAČIN PLAČEVANJA NAJEMNINE IN STROŠKOV

5. člen

Pogodbeni stranki sta sporazumni, da znaša najemnina v skladu s ponudbo na javnem zbiranju ponudb z dne _____, _____ EUR mesečno, ki jo bo najemnik plačeval za mesec dni vnaprej. Račune za najemnino bo najemodajalec izdajal v imenu in za račun Republike Slovenije, ki jo predstavlja Ministrstvo za kulturo RS.

Najemnik bo najemnino in obratovalne stroške ter druge finančne obveznosti poravnal najemodajalcu v 8 dneh po izstavitvi računa na TRR Zavoda Žužemberk, št. SI56 0110 0600 8378 204, odprt pri Upravi za javna plačila. V primeru zamude pri plačilu lahko najemodajalec obračuna zakonske zamudne obresti.

Najemnina se enkrat letno usklajuje z indeksom rasti cen življenjskih potrebščin v Republiki Sloveniji.

Pogodbeno določena mesečna najemnina ne vključuje davka na dodano vrednost (DDV). Če se le-ta v skladu z Zakonom o davku na dodano vrednost (Uradni list RS, št. 13/11 – uradno prečiščeno besedilo, 18/11, 78/11, 38/12, 83/12, 86/14, 90/15, 77/18, 59/19, 72/19, 196/21 – ZDOsk, 3/22, 29/22 – ZUOPDCE, 40/23 – ZDavPR-B, 122/23 in 104/24) obračuna, ga plača najemnik.

6. člen

Najemnik poleg najemnine nosi vse:

- obratovalne stroške, ki odpadejo na predmetne poslovne prostore (stroške ogrevanja, stroške za vodo in kanalščino, stroške porabljene elektrike in priključne moči, stroške internetnih storitev, stroške televizije, stroške radia in predvajanja vsebin v lokalu, ostale stroške, ki so povezani z uporabo poslovnih prostorov, stroške urejanja okolice, stroške zavarovanja opreme),
- stroške vzdrževanja prostorov (slikopleskarske storitve, popravila),
- stroške nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča,
- druge stroške, za katere se stranki dogovorita s pogodbo.

Stroške iz prejšnjega odstavka bo najemnik plačeval najemodajalcu enkrat na mesec na podlagi izstavljenega računa. V primeru zamude pri plačilu se zaračunavajo zakonske zamudne obresti.

V. PRAVICE IN DOLŽNOSTI NAJEMNIKA

7. člen

Najemnik se zavezuje, da bo redno plačeval najemnino in ostale stroške iz 5. in 6. člena te pogodbe.

8. člen

Najemnik mora poslovne prostore uporabljati skrbno in kot dober gospodar ter v skladu z najemno pogodbo, določili javnega zbiranja ponudb in dano ponudbo.

Pogodbeni stranki potrujeta, da »Javno zbiranje ponudb za najem gostinskega lokala na območju Auerspergove železarne«, ki je bilo dne 04.12.2025 objavljeno na spletnih straneh Zavoda Žužemberk ter najemnikova ponudbena dokumentacija, na podlagi katere je bil izbran za najugodnejšega ponudnika, veljata kot priloga in sestavni del te pogodbe.

Najemnik je dolžan na svoje stroške tekoče vzdrževati najete prostore in izvajati popravila in redna vzdrževalna dela, ki so posledica normalne rabe.

Najemnik je dolžan na svoje stroške sproti odpravljati vse poškodbe in okvare, nastale po njegovi krivdi ali iz malomarnosti.

Najemnik je dolžan najemodajalca sproti obveščati o napakah v najetih prostorih, za odpravo katerih odgovarja najemodajalec.

Za poslabšanje stanja prostora in opreme, ki presega meje redne uporabe, je najemnik dolžan povrniti škodo.

Pri izvajanju svoje dejavnosti mora najemnik upoštevati požarno-varnostne predpise, predpise s področja varstva pri delu in pisna ter ustna navodila pooblaščenih oseb (najemodajalca ali pogodbenih izvajalcev) ki zadevajo varovanje objekta, prostorov in obiskovalcev. Prav tako mora upoštevati režim dostopa oseb, vozil in predmetov v poslovne prostore.

S svojimi aktivnostmi ne sme motiti ali ovirati dela upravljavca kulturnega spomenika. Ravno tako ne sme ovirati dostopa obiskovalcem razstave v sosednjem objektu (t. i. Lončarija) ali dvorane v objektu Trajberk.

Najemnik poslovnih prostorov ne sme spreminjati funkcionalnosti prostorov ter vgrajene opreme ter opravljati koristnih vlaganj oziroma izboljšav v poslovnih prostorih brez predhodnega pisnega soglasja upravljalca.

Najemnik je dolžan zagotoviti odprtost kavarne od med – uro, razen če se pogodbeni strani pisno ne dogovorita drugače.

Režim izdaje in hrambe ključev predpiše najemodajalec in je za najemnika obvezen.

9. člen

Najemnik bo prevzemal obveznosti za:

- pleskanje prostorov v času najema;
- zamenjavo opreme, ki se poškoduje zaradi udarcev, nepravilne uporabe in drugo.

VI. NAČIN OBVEŠČANJA POGODBENIH STRANK

10. člen

Najemnik in upravljalec morata pisna obvestila pošiljati priporočeno po pošti ali vročati osebno proti podpisu.

VII. TRAJANJE IN ODPOVED POGODBENEGA RAZMERJA

11. člen

Najemna pogodba se sklepa za določen čas in sicer za obdobje do 31. 10. 2029.

12. člen

Upravljalec odpove najemno pogodbo z odpovednim rokom, ki ne sme biti daljši od 6 mesecev.

Upravljalec lahko odpove najemno pogodbo zaradi naslednjih krivdnih razlogov:

1. če najemnik z načinom uporabe poslovnih prostorov povzroča večjo škodo na objektu;
2. če najemnik ne plačuje najemnine in stroškov v roku, ki ga določa najemna pogodba;
3. če najemnik v najetih prostorih ne opravlja gostinske dejavnosti,
4. če najemnik ne izvaja dejavnosti v skladu s podanimi kriteriji,
5. če najemnik neupravičeno ne obratuje ali mu je obratovanje prepovedano zaradi ukrepa inšpektorja,
6. če najemnik odda poslovne prostore v podnajem.

V zadevnih primerih je odpovedni rok 30 dni.

13. člen

Najemnik lahko odpove najemno pogodbo vselej, ne da bi za to navajal razloge, če o tem pisno obvesti lastnika, s šestmesečnim odpovednim rokom.

Odpoved mora biti poslana po pošti s priporočeno pošiljko, tako da je razviden datum vročitve pisne odpovedi. Odpovedni rok začne teči z dnem vročitve.

14. člen

V primeru odpovedi najemne pogodbe je najemnik dolžan do izteka odpovednega roka poslovni prostor izprazniti in ga prostega stvari in oseb izročiti najemodajalcu, ta pa ga je dolžan prevzeti. Za vsak dan zamude je najemnik dolžan plačati sorazmerni del tekoče najemnine in obratovalnih stroškov ter pogodbeno kazen v višini 5 odstotkov mesečne najemnine.

15. člen

Pogodbeni stranki sta sporazumni, da poslovni prostor, ki je predmet te pogodbe, najemnik prevzame v enem tednu od podpisa pogodbe zaradi del, ki so povezana s pripravo in ureditvijo poslovnega prostora za uporabo. Od dne dejanskega prevzema poslovnega prostora najemnik prevzame plačilo najemnine ter vse tekoče stroške (elektrika, voda, ...).

Pred začetkom uporabe poslovnega prostora pogodbeni stranki naredita primopredajni zapisnik. Po prenehanju najemne pogodbe pogodbeni strani ponovno naredita primopredajni zapisnik. Stanje prostorov mora ustrezati stanju ob prevzemu.

VIII. KONČNE DOLOČBE

16. člen

Pogodbeni stranki bosta vse morebitne spore iz tega pogodbenega razmerja reševali sporazumno, sicer se za reševanje dogovori pristojnost sodišča v Novem mestu.

17. člen

Skrbnika pogodbe sta:

- na strani upravljalca Tjaša Primc, direktorica Zavoda Žužemberk, mail: tjasa.primc@zuzemberk.si, tel.: 040366825.
- na strani najemnika

18. člen

V primeru, da se ugotovi, da je pri izvajanju javnega zbiranja ponudb kdo v imenu ali na račun druge pogodbene stranke, predstavniku upravljalca obljubil, ponudil ali dal kakšno nedovoljeno korist za pridobitev tega posla ali za sklenitev tega posla pod ugodnejšimi pogoji ali za opustitev dolžnega nadzora nad izvajanjem pogodbenih obveznosti ali za drugo ravnanje ali opustitev, s katerim je lastniku oziroma upravljalcu povzročena škoda ali je omogočena pridobitev nedovoljene koristi, druge pogodbene stranke ali njenega predstavnika, zastopnika, posrednika; je ta okvirni sporazum ničen.

Upravljalec bo v primeru ugotovitve 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 tega pogodbenega razmerja iz prejšnjega odstavka tega člena oziroma z drugimi ukrepi v skladu s predpisi Republike Slovenije.

19. člen

Vse spremembe najemne pogodbe se sklepajo pisno v obliki aneksa k tej pogodbi.

20. člen

Pogodba je sklenjena in začne veljati z dnem podpisa pogodbe s strani obeh pogodbenih strank.

21. člen

Pogodba je napisana v šestih enakih izvodih, od katerih prejme najemnik dva izvoda in upravljalec štiri izvode.

NAJEMNIK	UPRAVLJALEC
	Številka:
	Datum:
	ZAVOD ŽUŽEMBERK
	Žig
	Tjaša Primc
	direktorica zavoda

VZOREC