

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 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),
- je župan MOL dal predhodno soglasje k oddaji poslovnega prostora, ki se nahaja v traktu K Gostilna na Gradu in predstavlja v naravi tlorisno površino v izmeri 319 m<sup>2</sup> 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 \_\_\_\_\_ do \_\_\_\_\_, na podlagi sklepa župana št. \_\_\_\_\_ z dne \_\_\_\_\_;
- 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 gostilna, ki nosi naziv »Gostilna na Gradu«;
- za poslovni prostor, ki je predmet te pogodbe v skladu s 334. členom EZ-1 energetska izkaznica ni potrebna.

### 2. člen

Najemodajalec in najemnik sta soglasna, da najemodajalec odda in najemnik vzame v najem poslovni prostor v izmeri 319 m<sup>2</sup>, ki se nahaja v traktu K na Ljubljanskem gradu in obsega v naravi:

**NOTRANJI PROSTORI:**

**NIVO -1, -2:**

Hladilnica  
Prostor pred hladilnico  
Sanitarije  
Catering prostor  
Skladišče 1 (pisarna)  
Skladišče 2  
Hodnik pred dvigalom  
Garderoba

**NIVO +1:**

Kuhinja  
Restavracija s strežnim pultom  
Predprostor dvigala  
Vetrolov  
Arkade – zastekljene  
Arkade nezastekljene

**ZUNANJI PROSTORI:**

**NIVO +1:**

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 jr predmet najema uporablja le kot gostilna, ki nosi ime »Gostilna na Gradu«. Najemnik je zavezan k uporabi imena »Gostilna na Gradu« in mora navedeno ime uporabljati v poslovne, gostinske, turistične in trženjske namene.

3. člen

Poslovni prostor je gradbeno dokončan in delno opremljen. Najemnik mora 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.

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 01261-600002513, 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 povezne obratovalne stroške in 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 prostora, 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 prostora, kljub temu da morda predstavljajo povečanje tržne vrednosti prostora.

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 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

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 prostor, ki je predmet te pogodbe, z namenom, da se ugotovi ali najemnik uporablja ta prostor v skladu s to pogodbo.

#### 11. 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.

#### 12. člen

Ta pogodba je sklenjena za nedoločen čas s 6-mesečnim odpovednim rokom.

#### 13. člen

Ta pogodba lahko preneha:

- na podlagi sporazuma strank;
- na podlagi odpovedi najemodajalca oziroma najemnika;

- z odstopom najemodajalca.

#### 14. člen

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

#### 15. člen

Najemodajalec in najemnik lahko kadarkoli in brez razloga pisno odpovesta to najemno pogodbo s šest 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 najemodajalcu najkasneje z iztekom odpovednega roka.

#### 16. člen

Najemodajalec lahko odstopi od te pogodbe in hkrati vnovči 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 2 (dva) 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 plača najemnine v 30 dneh po prejemu pisnega opomina, obratovalnih stroškov in 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 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 prostora oziroma z dejanskim stanjem;
- če je prišlo do spremembe namembnosti poslovnega prostora, ki je predmet te najemne pogodbe;
- če najemnik 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 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.

#### 17. člen

Po prenehanju najemne pogodbe mora najemnik vrniti poslovni prostor v stanju, ki ne sme biti slabše, kot je bilo ob prevzemu, upošteva normalno rabo poslovnega prostora. Ob izročitvi prostora se sestavi

zapisnik o njegovem stanju. Najemnik se zavezuje, da bo pred predajo poslovnega prostora, prostor prebelil, sicer bo to na njegov račun storil najemodajalec.

Najemnik lahko pred predajo odstrani lastno nevezidano 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 vezidane 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.

#### 18. 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.

#### 19. 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.

#### 20. člen

Ta pogodba je nična v primeru, da je kdo v imenu ali za 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 pogodbениh 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.

#### 21. člen

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

- na strani najemodajalca: Simona Kokalj, ki je skrbnik te pogodbe,
- na strani najemnika \_\_\_\_\_.

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

22. člen

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

23. 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.

24. člen

Pogodba je sklenjena v treh (3) izvodih. Vsaka pogodbena 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:

Datum:

POROK