

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 in plačnik)
sklenejo naslednjo

NAJEMNO POGODBO

1. člen

Pogodbene stranke uvodoma ugotavljajo, da:

- je Mestna občina Ljubljana (v nadaljevanju: MOL) lastnica nepremičnine parc. št. 435 k.o. 1728 Ljubljana mesto na kateri se nahaja stavba št. 99, v kateri se v traktu M nahaja predmet najema – gostinski lokal »Grajska kavarna«, kot to izhaja iz priloženega tlorisa k tej pogodbi, ki se nahaja v prilogi št.1,
- 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 in 78/23 – ZORR) 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 15.9.2023 do 05.10.2023, ter na podlagi sklepa župana št. LN 3528-258/2023-1 z dne 07.08.2023;
- je bil najemnik izbran, kot najugodnejši ponudnik, s sklepom o izbiri najugodnejšega ponudnika;
- 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«;
- je mesečna najemnina za najem poslovnega prostora, ki je predmet te pogodbe, skladno s 44. členom Zakona o davku na dodano vrednost (Ur. l. RS, št. 117/06, in vsemi

kasnejšimi spremembami in dopolnitvami), oproščena plačila DDV, pogodbeni stranki pa se nista dogovorili, da bo obračunana z DDV.

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 št. 1).

Najemnik soglaša z namembnostjo poslovnih prostorov, in sicer se lahko poslovni prostor, ki je predmet najema uporablja izključno 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 v stilu in konceptu kavarne.

Najemnik mora opremiti in začeti z opravljanjem gostinske dejavnosti v 30 dneh od opravljenе 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 je dolžan uporabljati najeti poslovni prostor le za opravljanje gostinske dejavnosti – kavarne, skladno s ponudbo, z dne _____ (priloga št. 2) 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 mora upoštevati poseben režim obratovanja v času trajanja prireditev najemodajalca.

5. člen

Najemnik izrecno izjavlja, da izpolnjuje vse zakonske pogoje za opravljanje gostinske dejavnosti v predmetu najema in bo sam poskrbel za morebitna tovrstna manjkajoča dovoljenja, ter da bo na lastne stroške pridobil vsa potrebna uradna in druga dovoljenja ter soglasja za opravljanje gostinske dejavnosti v predmetu najema, ter bo v primeru kršitev dovoljenj za opravljanje dejavnosti sam nosil vse posledice poslovanja v nasprotju s predpisi ter izrecno razbremenjuje najemodajalca kakršnekoli finančne, civilne ali kazenske odgovornosti za svoja ravnanja.

Najemnik je dolžan sam pridobiti vsa soglasja, dovoljenja in druge dokumente, ki so potrebni za izvajanje pogodbene 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, ki je sestavni del te pogodbe v prilogi št. 2.

Najemnik bo najemnino plačeval mesečno in sicer za tekoči mesec na podlagi izstavljenega računa najemodajalca na poslovni račun najemodajalca v roku 15 dni od dneva izstavitve računa.

Najemnik je dolžan plačevati najemnino na poslovni račun JZ Ljubljanski grad, TRR 01261-600002513, odprt pri UJP Ljubljana, na podlagi izstavljenega računa iz prejšnjega odstavka tega člena. Pri namenu plačila mora najemnik navesti številko te pogodbe.

Pogodbeni stranki se dogovorita, da se višina najemnine usklajuje enkrat letno, in sicer z indeksom rasti cen življenjskih potrebščin na letni ravni v Republiki Sloveniji kot jo objavi Statistični urad RS oziroma druga ustrezna inštitucija v RS, in sicer vsakega 1. (prvega) februarja za mesec marec tekočega leta. Nova najemnina velja od meseca marca dalje in se jo najemnik zavezuje plačevati.

V zvezi z revalorizacijo bo najemodajalec naredil obračun revalorizirane vrednosti najemnine, ki ga omogoča SURS na svoji spletni strani (<https://www.stat.si/Inflacija#/revalorisation>). Prva revalorizacija se opravi 1.2.2024 (prvega februarja dvatisočštiriindvajset), nato pa vsaka naslednja 1.2. (prvega februarja) v tekočem letu. Obračun revalorizirane vrednosti najemnine bo priloga računu za mesec marec.

V primeru inflacije, ki presega 10 (deset) % mesečno, se najemnina usklajuje mesečno in usklajena najemnina, povečana za procent inflacije velja od prvega dne v prihodnjem mesecu, ki sledi uskladitvi.

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.

V primeru opominjanja na plačilo je najemodajalec upravičen zaračunati najemniku tudi stroške opomina v višini 40,00 EUR (štirideset evrov 00/100) za vsak opomin.

7. člen

Najemnik je dolžan najemodajalcu plačati varščino v višini 2 (dveh) mesečnih najemnin, kar zneso _____ EUR. Varščino bo najemnik plačal v roku 3 dni po podpisu te pogodbe.

Varščino lahko najemodajalec uporabi za pokrivanje škode, ki jo povzroči najemnik ali njegovi zaposleni ali njegovi gosti ali izpadle mesečne najemnine. Varščina se lahko uporabi tudi za pokrivanje vseh zahtevkov najemodajalca do najemnika, ki izvirajo iz najemnega razmerja ali so v zvezi z njim ali z njenim prenehanjem ali zaradi opustitve pravilne izpraznitve predmeta najema po prenehanju najemne pogodbe.

Najemnik se zavezuje, da bo v primeru črpanja varščine, nemudoma, najkasneje pa v roku 3 (tri) dni po obvestilu najemodajalca o črpanju varščine, doplačal varščino v črpanem znesku, tako, da bo znesek varščine ves čas trajanja tega pogodbenega razmerja znašal kot to izhaja iz prvega odstavka tega člena (oz. v višini vsakokratnega revaloriziranega zneska varščine).

Najemodajalec bo najemniku neobrestovano vrnil prejeto varščino, v roku 60 dni od uspešno opravljene primopredaje nepremičnine s strani najemnika najemodajalcu, na račun najemnika, pod naslednjimi pogoji:

- da zaradi malomarne rabe ali drugih ravnanj najemnik ali 3. oseba ni povzročila škode in stroškov na predmetu najema, skupnih prostorih, objektih, napravah ali zemljišču ali drugi lastnini najemodajalca oz. lastnika nepremičnine;
- da je najemnik poravnal vse svoje obveznosti;
- da je opravljena primopredaja prostorov in opreme.

Vrednost varščine se zmanjša za znesek ocenjene škode in stroškov ali neporavnanih obveznosti. Škodo in stroške, ki bi presegali vrednost varščine, plača najemnik do primopredaje prostorov.

Najemodajalec je upravičen do povišanja varščine za vsakokratno rast življenjskih stroškov, kot jo objavi Statistični urad RS oziroma druga ustrezna institucija v RS. Pogodbeni stranki se dogovorita, da se varščina enkrat letno uskladi z rastjo življenjskih stroškov oziroma revalorizira na znesek, kot izhaja iz obračuna revalorizacije, ki ga omogoča SURS na svoji spletni strani (<https://www.stat.si/Inflacija#/revalorisation>). Prva revalorizacija se opravi

1.2.2024, nato pa vsaka naslednja 1.2. (prvega februarja) v tekočem letu. Najemnik se zavezuje, v roku 3 (tri) dni po prejemu obvestila najemodajalca o valorizaciji varščine, doplačati znesek varščine, tako, da bo le ta enaka valoriziranemu znesku varščine

8. 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 m² na podlagi bilančnih podatkov in se usklajujejo za tekoče leto na podlagi podatkov preteklega leta.

Obratovalne stroške bo najemodajalec obračunaval mesečno, najemnik pa se jih zaveže poravnati na podlagi izstavljenega računa najemodajalca na poslovni račun najemodajalca v roku 15-ih dni od dneva izdaje računa.

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

Strošek opomina za neplačane obratovalne stroške znaša 40,00 EUR.

9. člen

Najemnik je dolžan najemodajalcu predložiti kopijo police zavarovanje splošne odgovornosti in odgovornosti iz naslova škod, ki izvirajo iz opravljanja dejavnosti. Navedeni zavarovanji morata biti predloženi v 15. dneh od podpisa najemne pogodbe. Najemnik mora imeti ves čas trajanja najemne pogodbe veljavna zavarovanja in je dolžan predložiti najemodajalcu ob izteku zavarovanja novo polico zavarovanja.

Najemodajalec ne odgovarja za nastalo škodo na najemnikovih premičninah (oprema, blago itd.) in opravljenih investicijah (kot viseči stropi, portali, talne obloge, stavbno pohištvo ipd.), ki bi nastala zaradi požara, izliva vode, kraje ali druge emisije, ne glede na vzrok nastanka in obseg take škode.

Najemnik se zavezuje takoj po primopredaji zavarovati svoje premičnine (vključno z vgrajeno opremo) proti požaru, izlivu vode in tudi civilno odgovornost pri slovenski zavarovalnici. Prav tako je na zahtevo najemodajalca dolžan najemodajalcu izročiti kopijo izvoda sklenjene zavarovalne police.

10. člen

Pogodbeni stranki sta sporazumni, da se predmetni poslovni prostor oddaja najemniku v stanju kot je zapisano v primopredajnem zapisniku (priloga 3) 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.

11. člen

Ob pričetku veljavnosti te pogodbe bosta pogodbeni stranki sklenili primopredajni zapisnik, v katerem bosta ugotovili stanje predmeta najema in merilnih mest ter v zvezi s tem podpisali poseben primopredajni zapisnik. V navedenem zapisniku bosta zabeležili morebitne pomanjkljivosti gradbene opreme, ki se tudi fotografsko dokumentirajo. Ugotovljene pomanjkljivosti, ki dopuščajo uporabo predmeta najema ne zadržijo predaje in prevzema predmeta najema in iz tega naslova najemnik ni upravičen uveljavljati kakršnekoli zahtevke niti ni upravičen do znižanja najemnine

Ker si je najemnik predmet najema pred podpisom te pogodbe temeljito ogledal, izrecno izjavlja, da mu je znano dejansko stanje in lega predmeta najema in v zvezi s tem nima nikakršnih ugovorov ali zahtev in se jim odpoveduje.

Najemnik ima pravico do prevzema predmeta najema šele po plačilu varščine.

12. člen

Po prenehanju najema je najemnik dolžan najkasneje v roku 15 dni od dneva prenehanja veljavnosti najemne pogodbe predati najemodajalcu objekt izpraznjen vseh sebi lastnih stvari očiščen in v stanju, v kakršnem ga je prejel v najem, pri čemer se upošteva redna raba stvari ter izročiti najemodajalcu vse ključe prostorov ter morebitne druge dostopne kode, bodisi, da mu jih je izročil najemodajalec, ali si jih je najemnik izdelal sam. Če najemnik ne vrne vseh ključev in dostopnih kod, ima najemodajalec pravico na stroške najemnika zamenjati vse ključavnice, preko katerih je dostopal do najetih prostorov najemnik.

Dodano lastno opremo, ki jo je možno iz predmeta najema brez škode za predmet najema odstraniti, lahko najemnik po poteku najemnega razmerja odstrani iz predmeta najema. Vgrajeno opremo ali vgrajene dodatne inštalacije, ki jih je najemnik vgradil za svoje potrebe, ter je ni mogoče odstraniti brez škode za predmet najema, je najemnik dolžan po poteku najemnega razmerja brezplačno prepustiti najemodajalcu in postanejo najemodajalčeva last, v kolikor predhodno ni bilo pisno dogovorjeno drugače.

Najemodajalec ima pravico, da na stroške najemnika sam poskrbi za izpraznitev in čiščenje, v kolikor to ne stori najemnik

V primeru, da najemnik ne izprazni predmeta najema v dogovorjenem roku, se najemodajalcu dovoljuje, da komisijsko izprazni najete prostore in največ 30 dni poskrbi za hrambo najemnikovih predmetov. Stroški selitve in hrambe v celoti bremenijo najemnika. Po poteku 30

dni od poteka roka za izpraznitev najemodajalec ni več dolžan hraniti najemnikovih stvari in zanje ni odgovoren ter najemnik iz tega naslova do najemodajalca ne more imeti nobenega zahtevka in se takšnemu zahtevku vnaprej odpoveduje. Na predmetih v najetih prostorih, ki so last najemnika, pa ima najemodajalec pridržno pravico do poplačila vseh nastalih stroškov ali neplačanih najemnin.

Ob primopredaji bosta pogodbeni stranki podpisali primopredajni zapisnik, v katerem bosta ugotovili stanje predmeta najema in merilnih mest na dan predaje predmeta najema.

Najemnik je za vsak dan zamude pri izpolnitvi obveznosti izročitve nepremičnine iz prvega odstavka tega člena dolžan najemodajalcu plačati pogodbeno kazen v višini 10 % mesečne najemnine dnevno, ki zapade za vsak posamični dan v plačilo s prvim naslednjim dnevom po dnevu vsakokratne zamude. Pogodbena kazen ne vpliva na pravico najemodajalca zahtevati tudi uporabnino za ves čas zamude, najmanj v višini s to pogodbo dogovorjene najemnine in povračilo vse morebitne škode, nastale zaradi neizročitve predmeta najema, v delu kot škoda presega dogovorjeno pogodbeno kazen.

V primeru prenehanja te pogodbe zaradi kakršnegakoli razloga, najemnik nima pravice do drugega nadomestnega prostora, ki bi mu ga mogel zagotoviti najemodajalec.

13. člen

Najemnik je dolžan uporabljati in vzdrževati poslovni prostor kot dober gospodar, s posebnim poudarkom na čistoči in urejenosti predmetnega poslovnega prostora.

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.

14. člen

Najemnik se obvezuje ravnati z omenjenim poslovnim prostorom kot dober in vesten gospodar in v okviru svoje registrirane dejavnosti.

Najemnik je zlasti dolžan:

- poravnati stroške popravil, ki so posledica nepravilne oziroma nedopustne rabe nepremičnine oz. rabe nepremičnine v nasprotju z namenom najema;

- sproti in brez odlašanja obveščati najemodajalca o napakah na nepremičnini, za odpravo katerih odgovarja najemodajalec;
- plačevati najemnino in stroške najetih prostorov v skladu z najemno pogodbo in po fakturah izdajateljcev ali obračunu najemodajalca;
- na lastne stroške urediti tehnično ali drugo varovanje najetega prostora;
- na lastne stroške zavarovati predmet najema, pred vsemi običajnimi riziki, tj. poplava, izpust vode, požar, potres, škoda tretjim, vandalizem, najmanj na ocenjeno vrednost nepremičnine,
- skrbeti za red in čistočo v najetem poslovnem prostoru in okolici,
- poravnati vso morebitno materialno in nematerialno škodo na ali v prostorih najema, ki nastane po njegovi krivdi ali odgovornosti oziroma krivdi pri njemu zaposlenih, ali tretjih oseb, ki se nahajajo v predmetu najema s soglasjem ali vedenjem najemnika;

15. člen

Najemnik se zavezuje na lastne stroške izvesti vse izboljšave in popravila, ki služijo polepšanju predmeta najema ter vsa vzdrževalna dela v njem. To obsega tudi popravila in vzdrževanje napeljav, ki služijo najetemu objektu.

Najemnik odgovarja najemodajalcu za vso škodo, nastalo po prevzemu predmeta najema in jo povzročijo on sam, uslužbenci, gosti, dobavitelji in družinski člani ali tretje osebe, ki delajo zanj ali za zgoraj imenovane osebe. Ta odgovornost ni izrecno omejena samo na predmet najema, temveč velja, ne glede na povzročiteljevo krivdo in tudi na dele, ki jih najemnik nima v najemu pa pripadajo nepremičnini, v ali na kateri se nahaja predmet najema ali so del sosednjih nepremičnin.

Najemnik odgovarja najemodajalcu tudi za škodo, ki nastane pri dobavi ali odvozu blaga z njegovimi lastnimi vozili ali vozili tretjih oseb, če ta škoda presega normalno obrabo.

Najemnik se zaveže, da bo upošteval svojo dejavnost, poskrbel za ustrezno ureditev predmeta najema, kot to določa veljavna zakonodaja. Najemnik bo poskrbel za varnost pred morebitnimi požari in drugimi nevarnimi situacijami. Prav tako se najemnik zaveže v popolnosti spoštovati pravila v primeru dostopa v skladiščne prostore, ter pravila varstva pri delu, ter biti še posebej pozoren na premike transportnih vozil. Za prevzem blaga in dostavo blaga, bodo najemnik in njegovi poslovni partnerji uporabljali izključno vhode/izhode, namenjene prevzemu in dostavi blaga. Za morebitne kršitve varnostnih pravil in omejitev je najemnik izključno odgovoren, kot tudi za povzročitev nastale škode.

Najemnik je dolžan izvesti vse ukrepe za zmanjšanje navedenih škod v prejšnjih odstavkih.

Najemnik mora škodo, za katero odgovarja, nemudoma odpraviti, v nasprotnem primeru jo odpravi najemodajalec na stroške najemnika, po predhodnem pisnem opominu, v katerem je najemodajalec najemniku postavil rok za odpravo škode in ta v tem roku sam ne odpravi škode. Pri nevarnosti, ki ne dovoljuje odlašanja, ni potreben pisмени opomin z določitvijo roka.

16. člen

Najemnik se zavezuje, da bo v predmetu najema, kulinarična ponudba v kavarni prilagojena tipu lokala, tj. kavarni.

Najemnik se zavezuje, da bo v času celotnega trajanja te pogodbe svojo dejavnost opravljal v obsegu, kot je določen s to pogodbo in ponudbo (priloga št. 2), da bo lokal redno posloval in da površine, navedene v pogodbi, ne bo uporabljal za nobene druge namene.

Najemnik se nadalje zavezuje, da bo od otvoritve gostinski lokal neprekinjeno odprt. Najemnik je dolžan poslovati na način, da lahko zadovoljivo ustreže svojim strankam (primerno število zaposlenih) in tako optimalno ustreza namenu pogodbe. Vodenje poslovanja v predmetu najema brez osebja (kot npr. self service) je prepovedano.

Najemnik bo izvajal predvsem program, kot to izhaja iz priloge št. 2, ki je sestavni del te pogodbe.

V primeru, da se najemnik ne drži programa, ga najemodajalec na to pisno opomni, najemnik pa je dolžan v razumnem roku, ne daljšem od 15 dni prilagoditi svojo dejavnost na način, da bo ustrezala programu iz ponudbe. V primeru, da svoje dejavnosti ne prilagodi v postavljenem roku je to razlog za odstop od pogodbe s strani najemodajalca.

17. 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 ne spoštuje dogovorjenega odpiralnega časa skladno s tem členom, se njegovo ravnanje šteje za kršitev pogodbe, najemodajalec pa lahko najemno pogodbo odpove.

18. člen

Najemnik nima pravice oddati predmeta najema v celoti ali v delu v podnajem tretjim osebam brez predhodno pridobljenega pisnega soglasja najemodajalca ali prenesti kakršnekoli pravice ali najete prostore prepustiti le v dejansko uporabo tretji osebi.

Najemnik je dolžan obvestiti najemodajalca o vsaki statusni spremembi in drugih okoliščinah, ki vplivajo na najemno razmerje, v roku 8 dni od dneva nastanka spremembe.

Kršitev prvega ali drugega odstavka tega člena daje najemodajalcu pravico do odpovedi pogodbe brez odpovednega roka.

19. člen

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 predhodnim pisnim soglasjem najemodajalca in soglasjem pristojnega organa.

Najemnik mora po predhodnem pozivu vedno 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.

20. člen

Ta pogodba se sklepa za nedoločen čas, s 6 (šest) mesečnim odpovednim rokom.

Obe pogodbeni stranki lahko odpovesta najemno pogodbo vselej, ne da bi za to navajali razloge, s 6 mesečnim odpovednim rokom. Odpoved najemne pogodbe se pošlje s priporočeno pošto pošiljko s povratnico. V času odpovednega roka morata obe pogodbeni stranki v celoti spoštovati vsa določila te pogodbe.

21. člen

V primeru kršitev določil te pogodbe najemodajalec predhodno, pisno z opominom, obvesti najemnika, in mu določi rok za odpravo kršitev te pogodbe.

V primeru, da se vzroki opomina ne odpravijo v določenem roku, lahko najemodajalec odstopi od najemne pogodbe brez odpovednega roka.

Najemodajalec lahko odstopi od najemne pogodbe in zahteva izpraznitev poslovnega prostora ob vsakem času, ne glede na pogodbene ali zakonske določbe o trajanju najema, če o tem pisno s priporočeno pošto pošiljko obvesti najemnika iz naslednjih krivdnih vzrokov:

- a) če najemnik ne prevzame ali ne začne uporabljati poslovnega prostora kot je to določeno s to pogodbo;
- b) če najemnik, z načinom uporabe predmeta podnajema povzroča večjo škodo na predmetu podnajema ali skupnih delih, prostorih, napravah, zemljišču;
- c) če najemnik tudi po opominu najemodajalca uporablja najete prostore (vključujoč skupne prostore, objekte in naprave) v nasprotju z zakonom ali s to pogodbo ali jih uporablja brez potrebne skrbnosti, tako da se dela občutnejša škoda;
- d) če je s pravnomočno odločbo pristojnega organa najemniku prepovedano opravljanje gostinske dejavnosti;
- e) v primeru statusnega preoblikovanja najemnika, začetka postopka zaradi insolventnosti najemnika ali v primeru izbrisa najemnika iz registra, v katerega je vpisan;
- f) če najemnik ne izpolnjuje več pogojev za opravljanje dejavnosti, za katero lahko uporablja poslovni prostor na podlagi te pogodbe;

- g) če je najemnik v zamudi s plačilom dveh zaporednih najemnin;
- h) če najemnik zamudi s plačilom katerekoli obroka mesečne najemnine ali poravnavo katerekoli obveznosti iz te pogodbe, za več kot 30 dni od dneva zapadlosti, kot tudi če najemnik zamuja s plačilom stroškov, ki jih je dolžan plačevati po tej pogodbi za več kot 30 dni od dneva zapadlosti posameznega stroška;
- i) če najemnik ne želi podpisati nove najemne pogodbe ali dodatka k tej pogodbi zaradi uskladitve najemnikovih obveznosti z novimi veljavnimi predpisi;
- j) če najemnik tudi po opominu ne zagotavlja odpiralnega časa, določenega s to pogodbo;
- k) če najemodajalec iz vzroka, za katerega ni odgovoren, trajno ne more uporabljati prostorov, v katerih je opravljal dejavnost, in zato poslovni prostor sam potrebuje;
- l) če najemnik uporablja v najem vzete prostore v nasprotju s to pogodbo;
- m) če najemnik ali pri njem zaposleni ali gostje z načinom uporabe predmeta pogodbe povzročajo škodo najemodajalcu ali kršijo javni red in mir;
- n) če najemnik svoje gostinske dejavnosti in spremljajoče ponudbe ne opravlja s potrebno zahtevano kvaliteto in najemodajalec prejme v zvezi s tem v enem koledarskem letu vsaj tri upravičene pritožbe uporabnikov njegovih storitev;
- o) če najemnik za več kot 30 dni v kosu ali skupaj 45 dni v koledarskem letu ne izvaja svoje gostinske dejavnosti v predmetu najema oz. jo izvaja v omejenem obsegu;
- p) če brez predhodnega pisnega soglasja najemodajalca odda predmet najema v podnajem ali kakršnokoli drugo uporabo tretji osebi;
- q) če najemnik najemodajalcu ne omogoči vstopa v predmet najema zaradi pregleda skladnosti uporabe nepremičnine z določili te pogodbe;
- r) če najemnik najemodajalcu ne predloži sklenjenih zavarovalnih polic za predmet najema, ali slednjih ne sklene;
- s) in v drugih primerih določenih s to pogodbo ali v primerih drugih kršitev te pogodbe.

Najemodajalec te najemne pogodbe ne more odpovedati oz. od nje odstopiti iz zgoraj navedenih krivdnih razlogov, če najemodajalec ni predhodno najemnika pisno s priporočeno pošto pošiljko s povratnico opomnil na kršitev obveznosti in mu dal dodatni rok 15 dni za odpravo odpovednega razloga, najemnik pa je v tem roku kršitev odpravil.

Najemodajalec lahko iz razloga pod točko b.) in g.) nemudoma odstopi od najemne pogodbe, brez predhodnega opomina.

V kolikor se za že podanim opominom ponovno pojavi enaka kršitev, je najemodajalec upravičen nemudoma odpovedati najemno pogodbo brez predhodnega opomina.

Pogodbени stranki se dogovorita, da se v primeru, da naslovník pisne pošiljke z opominom ali odpovedjo ne prevzame ali ne dvigne poštné pošiljke v roku določenem za prevzem, se šteje

poštna pošiljka za vročeno z iztekom zadnjega dne za dvig pošiljke, to je po 15 dneh, odkar je pošiljatelj poslal poštno pošiljko.

V primeru odstopa najemodajalca od najemne pogodbe zaradi razlogov na strani najemnika, lahko najemodajalec unovči bančno garancijo, kakor tudi nastalo škodo zmanjša z dano varščino. Razliko je najemnik dolžan pokriti v roku 15-ih dni od poziva najemodajalca.

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

V primeru odstopa najemodajalca od pogodbe iz razlogov na strani najemnika, je najemnik dolžan najemodajalcu plačati pogodbeno kazen v višini šest (6) mesečnih najemnin, in sicer v 15 dneh od prejema pisnega obvestila o odstopu. Pogodbena kazen in plačilo škode se ne izključujejo in je najemnik pogodbeno kazen dolžan plačati ne glede na plačilo škode in obratno.

22. 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.

23. člen

Ta pogodba lahko preneha:

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

24. 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 in na način s primopredajo določeno v tej pogodbi.

25. člen

K tej pogodbi kot solidarni porok in plačnik pristopa tudi _____.

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

26. člen

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

27. 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.

28. člen

Vse spremembe in dopolnitve te pogodbe bosta pogodbeni stranki sklepali kot anekse k tej pogodbi, ki bodo pravno veljavni le če bodo sklenjeni v pisni obliki in podpisani s strani obeh pogodbenih strank.

29. 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.

30. 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.

Predmetna najemna pogodba je sklenjena v obliki neposredno izvršljivega notarskega zapisa glede vseh določb.

Najemnik izrecno priznava tej pogodbi pravno naravo izvršilnega naslova v smislu 4. čl. Zakona o notariatu in 20.a čl. Zakona o izvršbi in zavarovanju in izrecno soglaša, da je glede

njene obveznosti izpraznitve in izročitve predmeta najema v dogovorjenem roku ta najemna pogodba neposredno izvršljiva. Najemnik dovoljuje, da lahko najemodajalec ob dospelosti vloži neposredni izvršilni predlog za izpraznitev in izročitev predmeta najema, prostega oseb in stvari.

Najemnik se nadalje zaveže plačevati mesečno najemnino, stroške, pogodbeno kazen in izstaviti dolžne garancije ter skleniti zavarovanja skladno z določbami te pogodbe na dogovorjen način in v dogovorjenih rokih ter izrecno priznava tej pogodbi pravno naravo izvršilnega naslova v smislu 4. čl. Zakona o notariatu in 20.a čl. Zakona o izvršbi in zavarovanju in izrecno soglaša, da je glede njene obveznosti plačila najemnine, varščine garancije, stroškov ter zavarovanj, ki jih je dolžan najemnik plačevati skladno z določbami te pogodbe, ter glede plačila pogodbene kazni, ta pogodba neposredno izvršljiva. Najemnik dovoljuje, da lahko najemodajalec ob dospelosti vloži neposredni izvršilni predlog za plačilo zapadlih zneskov najemnine, stroškov ter pogodbene kazni z rubežem in prodajo premožnega ali nepremičnega premoženja ali sredstev na kateremkoli računu ali premoženju najemnika.

Najemodajalec izrecno priznava tej najemni pogodbi pravno naravo izvršilnega naslova v smislu 4. člena Zakona o notariatu in 20.a člena Zakona o izvršbi in zavarovanju in izrecno soglaša z neposredno izvršljivostjo glede vračila varščine in garancije pod pogoji iz 6 (šestega). člena te pogodbe in izrecno dovoljuje, da lahko najemnik neposredno v izvršilnem postopku izterja od njega nevrnjeni del varščine ali garancije ter priznava tej listini izvršilni naslov in pri tem soglaša z neposredno izvršljivostjo na vse svoje premoženje.

Številka pogodbe:

Datum:

NAJEMNIK

Številka pogodbe:

Datum:

POROK

Priloge:

Priloga št. 1 – Tloris

Priloga št. 2 – Ponudba najemnika z dne _____

Priloga št. 3 – Primopredajni zapisnik z dne _____

Številka pogodbe:

Datum:

NAJEMODAJALEC

Javni zavod Ljubljanski grad

Direktorica

Mateja Avbelj Valentan