

ZAVOD ZA KULTURO, ŠPORT IN MLADINO OBČINE TOLMIN, Dijaška ulica 12/c, Tolmin, ki ga zastopa direktor Branko Velišček
identifikacijska številka za DDV: SI14541556
matična številka: 1197339000
TRR: 01328 – 6030723204 pri Banki Slovenija (v nadaljnjem besedilu: najemodajalec)

in

(v nadaljevanju: najemnik)
skleneta naslednjo

NAJEMNO POGODBO

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

Pogodbeni stranki ugotavljata:

- a) da najemodajalec na podlagi pogodbe o upravljanju, ki jo je sklenil z lastnikom nepremičnine – Občino Tolmin upravlja s stavbo stoječo na parc. št. 619 k.o. Tolmin, ki v naravi predstavlja Kinogledališče na Mestnem trgu 5, Tolmin;
- b) da se v južnem delu pritličja omenjene stavbe nahaja tudi poslovni prostor namenjen za opravljanje gostinske dejavnosti, ki skupaj s sanitarijami in skladiščem meri 37,77 m²,
- c) da je predvideni vhod v omenjeni prostor s parc. št. 620 k.o. Tolmin, ki se nahaja na južni strani lokala;
- d) da je Studio Kozorog d.o.o. za parc. št. 620 k.o. Tolmin pripravil projekt »Ureditev parka ob muzeju in kinogledališču v Tolminu«, v katerem je v severovzhodnem delu omenjene parcele predviden tlakovan prostor za strežbo v približni izmeri 60 m²;
- e) da sta bila notranji in zunanji poslovni prostor ob objavi javnega zbiranja ponudb še neopremljena, vendar se je najemodajalec ob sodelovanju najemnika na lastne stroške zavezal poskrbeti za opremo obeh poslovnih prostorov tako, da bo mogoče v (oziroma na) njih opravljati gostinsko dejavnost.

II. PREDMET IN TRAJANJE NAJEMA

2. člen

Najemodajalec odda, najemnik pa prevzame v najem za opravljanje dejavnosti slaščičarne in kavarne oziroma okrepčevalnice naslednje nepremičnine:

- poslovni prostor v južnem delu pritličja stavbe stoječe na parc. št. 619 k.o. Tolmin, ki v naravi predstavlja Kinogledališče na Mestnem trgu 5, Tolmin, ki skupaj s sanitarijami in skladiščem meri 37,77 m²,
- tlakovan prostor za strežbo v približni izmeri 60 m² na severovzhodnem delu parc. št. 620 k.o. Tolmin, pri čemer natančna lega in oblika omenjenega prostora izhaja iz skice »situacija nadzemne ureditve«, kot je prikazan v projektu št. 111- 3 – 2016 pripravil Studio Kozorg d.o.o., ki je priloga k tej pogodbi.

Predmet najema je tudi vsa oprema za opravljanje gostinske dejavnosti – okrepčevalnice navedena v popisu, ki je priloga k tej pogodbi.

3. člen

Ta najemna pogodba se sklepa za določen čas 5 let. Najemno razmerje na podlagi te pogodbe začne teči z dnem, ko bo najemodajalec v sodelovanju z najemnikom notranji in zunanji poslovni prostor opremil z vso potrebno opremo za opravljanje gostinske dejavnosti – okrepčevalnice, pri čemer vrednost opreme ne sme presegati 30.000,00 EUR.

Najemnik nepremičnin in opreme, ki so predmet te pogodbe ne sme oddati v podnajem.

III. NAJEMNINA IN STROŠKI

4. člen

Najemnik se zavezuje za najete nepremičnine in opremo plačevati mesečno najemnino v višini:
.....

5. člen

Pogodbeni stranki se dogovorita, da bo najemnik najemnino za najem nepremičnin in opreme, kot je navedena v prejšnjem členu te pogodbe poravnaval najemodajalcu do vsakega 30. v naslednjem mesecu, na podlagi računa, ki mu ga bo najemodajalec izdal do vsakega 30. za posamezen tekoči mesec.

V primeru zamude s plačilom je najemodajalec dolžan plačati tudi zakonske zamudne obresti.

6. člen

Plačilo najemnine je bistvena sestavina te pogodbe, kar pomeni, da je ta pogodba razdrta po samem zakonu, v kolikor najemnina ni plačana.

V skladu z 2. točko 44. člena Zakona o davku na dodano vrednost (UL RS, št. 10/2010 UPB2), se DDV od najemnine ne obračuna.

7. člen

Najemnik je dolžan:

- sodelovati z najemnikom pri načrtovanju opreme za poslovni prostor, ki jo potrebuje za opravljanje gostinske dejavnosti;
- poleg najemnine plačevati stroške električne energije po števcu, ki je nameščen posebej za lokal, stroške ogrevanja v pavšalnem znesku ... , komunalne in morebitne druge stroške v zvezi s poslovanjem lokala,
- v najetih prostorih opravljati samo dejavnost, ki je določena v tej pogodbi,
- tekoče vzdrževati lokal in del parc. št. 620 k.o. Tolmin, ki se nahaja med pešpotjo proti športnemu parku Brajda in zahodno mejo omenjene parcele, kar zajema tudi skrb za čistočo vodnjaka, ki se prav tako nahaja na omenjenem delu parcele.

IV. PRAVICE IN OBVEZNOSTI POGODBENIH STRANK

8. člen

Najemnik je upravičen:

- najemodajalcu predlagati opremo za notranji in zunanji poslovni prostor, pri čemer vrednost te opreme ne sme presegati 30.000,00 EUR;
- na zunanjem prostoru namestiti mize in stole, ob katerih lahko namesti senčnike, kar vse bo nabavil najemnik, v nobenem primeru pa nad mizami ne sme nameščati nadstreškov ali podobnih samostoječih pomožnih objektov;
- izven lokala namestiti predvidoma največ sedem miz s stoli, izključno na prostoru med vodnjakom in zahodno mejo parc. št. 620 k.o. Tolmin ter v nobenem primeru ne sme ovirati prostega prehoda pešcev skozi podhod med stavbo kinogledališča in muzeja, zlasti pa mora med vhodom v lokal na južni steni kinogledališča in mizami na zunanjem prostoru v vsakem primeru ostati prost oziroma neoviran prehod med javno cesto s parc. št. 613/1 k.o. Tolmin in zgoraj navedenim podhodom;
- gostinski lokal ob vhodu s parc. št. 620 k.o. Tolmin označiti, pri čemer mora pred namestitvijo označb z le – temi seznaniti direktorja Zavoda KŠM in jih namestiti šele, ko pridobi njegovo pisno soglasje k nameravanim označbam;
- za vhod v lokal uporabljati samo zunanji vhod s parc. št. 620 k.o. Tolmin, vhod iz preostalih

- prostorov kinogledališča pa le v primeru, da s tem izrecno soglaša direktor Zavoda KŠM ali v primeru njegove odsotnosti zaposleni v kinogledališču;
- v primeru, da Zavod KŠM ali Tolminski muzej na parc. št. 620 k.o. Tolmin izvaja javne prireditve, za čas priprav na prireditev in samo izvedbo prireditve umakniti svojo opremo z zgoraj navedene parcele in prilagoditi poslovanje lokala tako, da ne ovira izvedbe prireditve;
 - poslovanje lokala izvajati tako, da ne moti dejavnosti kinogledališča in z zaposlenimi v kinogledališču svojo dejavnost in ponudbo usklajevati tako, da se v kolikor je to možno to poslovanje dopolnjuje z dejavnostjo kinogledališča.

9. člen

V kolikor najemnik ne poravnava v roku najemnine za dva meseca (ne glede na to ali gre za zaporedna meseca ali v daljšem obdobju) lahko najemodajalec odpove najemno pogodbo brez odpovednega roka. Najemnik se je dolžan v tem primeru takoj izseliti iz nepremičnine, ki je predmet najema.

10. člen

Najemnik se zaveže prevzete nepremičnine z lastnimi sredstvi tekoče vzdrževati, pri čemer se med tekoče vzdrževanje štejejo zlasti razna manjša popravila stavbnega pohištva, zamenjava potrošnega materiala (npr. žarnic, vtičnic, kljuk), beljenje in druga podobna dela.

O morebitnih okvarah na nepremičnini, katerih odprava zahteva investicijska vlaganja mora najemnik nemudoma obvestiti najemodajalca.

11. člen

Najemnik se zavezuje, da bo neposredno dobaviteljem oziroma izvajalcem redno plačeval vse stroške v zvezi z obratovanjem nepremičnin, ki so predmet najema, kot so stroški za električno energijo, komunalni stroški, telekomunikacijske storitve, nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča in ostali stroški, ki običajno bremenijo uporabnika nepremičnine.

12. člen

Pogodbeni stranki se dogovorita, da bo za nepremičnino, ki je predmet najema, skupaj s celotno stavbo v kateri se poslovni prostor nahaja, najemodajalec sklenil požarno in potresno zavarovanje, za zavarovanje opreme mora poskrbeti najemnik sam v svojem imenu.

IV. PRENEHANJE POGODBE

13. člen

Najemna pogodba preneha veljati z iztekom zadnjega dne obdobja za katerega je sklenjena, torej z, razen v kolikor pogodbeni stranki pred prenehanjem pogodbe skleneta aneks k pogodbi s katerim podaljšata veljavnost le – te. Pred iztekom roka za katerega je sklenjena, lahko najemna pogodba kadarkoli sporazumno preneha.

Najemodajalec lahko odstopi od najemne pogodbe in zahteva izpraznitev poslovnega prostora ob vsakem času, če najemnik tudi po njegovem opominu uporablja poslovni prostor v nasprotju z določili te pogodbe in v nasprotju z namenom, za katerega se ta pogodba sklepa, če krši določbe o obratovalnem času in če najemnik dolguje najemnino za dva meseca.

Najemnik lahko odstopi od pogodbe v primeru nepredvidenih okoliščin (npr. zmanjšan obseg dejavnosti, prenehanje izvajanja registrirane dejavnosti, spremenjeni pogoji financiranja programa, ipd.)

Glede pravic in obveznosti iz najemnega razmerja in glede prenehanja najemnega razmerja veljajo določbe Zakona o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih (Ur. list RS št. 18/74), v kolikor ni s to pogodbo kaj drugega natančneje določeno.

V. PROTIKORUPCIJSKA KLAUZULA

14. člen

Pogodba, pri kateri kdo v imenu ali na račun druge pogodbene stranke, predstavniku ali posredniku organa ali organizacije iz javnega sektorja obljubi, ponudi ali da kakšno nedovoljeno korist za:

- pridobitev posla ali
- za sklenitev posla pod ugodnejšimi pogoji ali
- za opustitev dolžnega nadzora nad izvajanjem pogodbenih obveznosti ali
- za drugo ravnanje ali opustitev, s katerim je organu ali organizaciji iz javnega sektorja povzročena škoda ali je omogočena pridobitev nedovoljene koristi predstavniku organa, posredniku organa ali organizacije iz javnega sektorja, drugi pogodbeni stranki ali njenemu predstavniku, zastopniku, posredniku; je nična.

VI. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

15. člen

Za izvajanje te pogodbe skrbita:

- na strani najemodajalca:
- na strani najemnika:

16. člen

Pogodbeni stranki bosta morebitne spore reševali sporazumno. Če sporov pogodbeni stranki ne bi mogli rešiti po mirni poti, dogovorita pristojnost sodišča na območju katerega leži nepremičnina.

17. člen

Ta pogodba je sestavljena in podpisana v 4 (štirih) enakih izvodih, od katerih vsaka stranka prejme po 2 (dva) izvoda .

Pogodba začne veljati, ko jo podpišeta obe pogodbeni stranki, uporablja pa se od dne, ko bo izvajalec izročil Občini Tolmin zaključena izvršena dela na parc. št. 620 k.o. Tolmin.

Datum: _____

Datum:

Številka: _____

Številka:

Najemnik:

Najemodajalec:

ZAVOD ZA KULTURO,
ŠPORT IN MLADINO



OBČINE TOLMIN

ZAVOD KŠM
Branko Velišček,
direktor

Velišček