

PRILOGA 4

Osnutek najemne pogodbe

1. Univerza na Primorskem Università del litorale Titov trg 4, Koper, ki jo zastopa prof. dr. Klavdija Kutnar, rektorica Univerze na Primorskem, po pooblastilu rektorice št. 1143-24/2022 z dne 16.05.2022 pa doc. dr. Marijana Sikošek, dekanja UP FTŠ Turistice (v nadaljevanju: najemodajalec), MŠ:1810014000, DŠ:SI71633065

in

2. _____, (naziv pravne osebe/ime in priimek s. p.)
iz _____, (naslov sedeža pravne osebe/ s. p.)
/MŠ: _____, DŠ/ID za
DDV: _____ (v nadaljevanju: najemnik)

dogovorita in skleneta naslednjo

NAJEMNO POGODBO ZA POSLOVNI PROSTOR**1. člen**

Pogodbeni stranki uvodoma ugotavljata, da:

- je najemodajalec lastnik poslovnega prostora, ki je predmet te najemne pogodbe,
- je bilo za poslovni prostor iz 2. člena te pogodbe izvedeno javno zbiranje ponudb za oddajo poslovnega prostora v najem št. 85-330/2022 z dne 16.05.2022,
- je najemnik v postopku zbiranja ponudb uspel kot (*edini, najugodnejši ponudnik, ...*),
- je bil dne izdano obvestilo št. o dodelitvi poslovnega prostora v najem.

2. člen

Najemodajalec odda v najem najemniku poslovni prostor v izmeri 99,87 m², z odprto teraso pred poslovnim prostorom v izmeri 228,52 m², ki se nahaja v zgradbi št. 6983, k. o. Portorož stoječi na parceli št. 1093/56 k. o. Portorož.

Poslovni prostor, se nahaja v 1. nadstropju zgradbe UP FTŠ Turistice na naslovu Obala 11a, Portorož in zajema: hodnik lokala, sanitarije M+Ž, prostor za goste, strežni pult, prostor za pripravo hrane, hodnik skladišča, garderobo in sanitarije za osebje, prostor za čistila, shrambo pijač in hladilnico pijač. Predmet najema je tudi terasa pred poslovnim prostorom v izmeri 228,52 m².

3. člen

Najemnik si je pred podpisom najemne pogodbe poslovni prostor ogledal in se odločil po načelu vedno – najeto, da poslovni prostor vzame v najem v stanju, v kakršnem se poslovni prostor nahaja.

PRILOGA 4

4. člen

Najemnik bo najete poslovne prostore uporabljal izključno za opravljanje prehrabene gostinske dejavnosti (bar) v skladu s to pogodbo. Organizacijo raznih dogodkov bo vedno predhodno pisno najavil in uskladi z najemodajalcem.

5. člen

Z dnem podpisa te pogodbe s strani obeh pogodbenih strank oz. najkasneje v roku 8 dni, se izvrši primopredaja poslovnega prostora in njegovih ključev. Ob primopredaji se sestavi zapisnik.

6. člen

Vsa ustrezna dovoljenja in drugo dokumentacijo za izvajanje najemnikove dejavnosti, si priskrbi najemnik sam na lastne stroške, ki se mu ne povrnejo. Vsa potrebna dovoljenja morajo biti vsak čas na vpogled najemodajalci in inšpekcijskim organom.

7. člen

Pogodbeni stranki ugotavljata, da je najemnik ob predložitvi ponudbe vplačal varščino v višini 1.312,00 EUR.

Vplačano varščino bo najemodajalec vrnil najemniku v celoti v nominalnem (brezobrestnem) najkasneje v roku 60 dni po prenehanju ali odpovedi najemnega razmerja, pod pogojem, da ne bo imel najemodajalec zoper najemnika nobenih denarnih zahtevkov nastalih iz naslova najema poslovnega prostora kot npr. neplačane najemnine, zamudne obresti, povzročena škoda.

8. člen

Obratovalni čas gostinskega lokala je vezan na delovni čas UP FTŠ Turistice, to je od ponedeljka do petka med 07:30 in najmanj do 20:00 ure, v soboto in nedeljo pa praviloma med 8:00 in 13:00 uro. Najemnik bo lahko s soglasjem najemodajalca ter pristojnega upravnega organa, obratoval v drugačnih terminih.

9. člen

Najemnik se zaveže zlasti:

- uporabljati najete prostore le za izvajanje gostinske dejavnosti, jih tekoče vzdrževati in izvajati popravila, ki so posledica normalne rabe,
- organizacijo raznih dogodkov vedno predhodno pisno najaviti in dogovoriti z najemodajalcem,
- za gradbene in druge posege pridobiti predhodno pisno soglasje najemodajalca in vsa potrebna dovoljenja,
- dopustiti vstop najemodajalcu, zlasti v primeru investicijskih posegov in v drugih nujnih primerih,
- uporabljati najete poslovne prostore skrbno in kot dober gospodar,
- na svoje stroške popraviti in odpraviti škodo, ki je nastala po njegovi krivdi,
- zavarovati svoje premične stvari, ki niso predmet najema,
- spoštovati hišni red, zagotavljati red in čistočo v najetih prostorih in jih uporabljal na način, da ne bo motil izvajanja dejavnosti najemodajalca,
- redno plačevati najemnino, obratovalne ter druge stroške določene s to pogodbo,
- obveščati najemodajalca o vseh okoliščinah, ki bi lahko vplivali na najemno razmerje.

PRILOGA 4

10. člen

Najemnik mora v času najema zagotavljati:

- primerne vrste hladnih jedi in prigrizkov,
- tople in hladne brezalkoholne pijače in napitke,
- sladice.

11. člen

Najemnik bo izvajal gostinsko dejavnost skladno z veljavnimi predpisi, smernicami dobre higienske prakse in uporabe načel HACCP v gostinstvu.

12. člen

Najemnik dovoljuje, da v prostorih najetega gostinskega lokala v času obratovalnega časa ali izven njega, najemodajalec ali skupno oba, lahko organizira/ta tudi izvajanje turističnih in drugih dogodkov ter ob/študijskih dejavnosti, za kar se bosta dogovorila pred izvedbo.

13. člen

Najemnik je dolžan pričeti z opravljanjem dejavnosti najkasneje v roku trideset (30) dni po sklenitvi pogodbe.

14. člen

Najemnik je za uporabo poslovnega prostora iz 2. člena te pogodbe dolžan plačevati najemnino, ki je skladna z najemnikovo ponudbo in znaša _____EUR. DDV ni obračunan skladno z 2. točko 1. odst. 44. člena ZDDV-1.

Najemnino in druge pogodbene finančne obveznosti bo najemnik poravnal v roku 8 dni po izstavitvi računa na TRR Univerze na Primorskem, FTŠ Turistica pri UJP Koper št. SI56 0110 0600 0005 649.

Najemnino začne najemnik plačevati z dnem prevzema poslovnega prostora.

V primeru zamude plačila najemnine je najemnik dolžan plačati zakonite zamudne obresti od dneva zapadlosti računa.

15. člen

Višina najemnine se bo letno usklajevala z indeksom rasti cen življenjskih potrebščin v Republiki Sloveniji, v kolikor se bo le-ta povečal za več kot 4% na letni ravni, ne da bi bilo potrebno sklepati anekse k najemni pogodbi.

16. člen

Najemnik je poleg mesečne najemnine dolžan poravnati še obratovalne stroške ter druge stroške v zvezi z obratovanjem najetih prostorov. Najemodajalec bo obračunal dejansko mesečno porabo električne energije in vode po stanju na odštevalnem števcu. Najemodajalec bo sklenil pogodbo z lokalnim komunalnim podjetjem za odvoz smeti in plačeval stroške odvoza smeti za poslovni prostor, ki je predmet najema. Najemnik bo najemodajalcu povrnil stroške odvoza smeti za poslovni prostor hkrati s plačilom najemnine.

PRILOGA 4

17. člen

Najemnik se zaveže zavarovati najeti poslovni prostor in opremo proti običajnim rizikom (požar, izlitje vode, vlom, udar strele...) za vrednost najmanj 5.000 EUR ter svojo odgovornost iz naslova opravljanje dejavnosti in sicer do višine zavarovalne vsote za smrt ali poškodb oseb 50.000 EUR, za poškodbo stvari pa do višine 10.000 EUR. Kopijo zavarovalne police mora predložiti najemodajalcu ob podpisu pogodbe.

Najemnik se zaveže zavarovalne pogodbe, vezane na najem prostorov in opreme, vinkulirati v korist najemodajalca ter polico in vinkulacijsko potrdilo predložiti najemodajalcu. Zavarovanje je najemnik dolžan v času najema tekoče obnavljati.

18. člen

Najemnik odgovarja za pridobitev vseh soglasij, dovoljenj in podobnih dokumentov, ki so potrebni za izvajanje pogodbeno dogovorjene dejavnosti v najetih prostorih.

Najemnik je dolžan uporabljati in vzdrževati poslovni prostor kot dober gospodar.

19. člen

Najemnik je dolžan upoštevati in izvajati požarno varnostne ukrepe in druge ukrepe za zaščito in varovanje poslovnega prostora ter skupnih delov in naprav objekta, premoženja ter ljudi.

Najemnik je dolžan popraviti oz. povrniti vso škodo, ki jo povzroči sam, njegovi zaposleni ali nastane v zvezi z opravljanjem njegove dejavnosti na poslovnem prostoru in na skupnih delih in napravah stavbe ter pripadajoči parceli, kjer se nahaja poslovni prostor. Najemnik je dolžan povrniti škodo v roku 30 dni od dneva, ko je škoda zapisniško ugotovljena.

Najemnik je v primeru višje sile dolžan zaščititi poslovni prostor in opremo v njem. Če je kakšno popravilo neodložljivo, da se zavarujejo prostori in oprema v njih pred večjo škodo, ga je dolžan opraviti, o tem pa takoj obvestiti najemodajalca.

20. člen

Najemnik ne sme oddati najetega poslovnega prostora v uporabo ali podnajem niti deloma niti v celoti. Najemnik je dolžan v roku 30 dni obvestiti najemodajalca o vsaki statusni spremembi oz. drugi spremembi, ki lahko vpliva na najemno razmerje.

21. člen

Na stavbi ter na pripadajoči parceli, ki je v lasti najemodajalca lahko najemnik namesti reklamne napise, table, stojala pred poslovnim prostorom samo s posebnim pisnim soglasjem najemodajalca in ob pridobitvi soglasjem pristojnega upravnega organa.

22. člen

Najemnik je dolžan čistiti poslovni prostor in skrbeti za čistočo notranjih in zunanjih površin pred poslovnim prostorom.

Najemnik mora vsaj enkrat letno omogočiti najemodajalcu pregled prostorov, z namenom, da se ugotovi ali uporablja prostore v skladu s pogodbo.

PRILOGA 4

23. člen

Najemnik ne sme spreminjati poslovnega prostora ter vgrajene opreme in naprav v poslovnem prostoru ter izvajati drugih posegov, razen rednih vzdrževalnih del, ki obsegajo:

- pleskanje sten,
- vzdrževanje in menjava mehanskih delov na vratih, oknih in vgrajeni opremi,
- vzdrževanje talnih oblog,
- menjavo žarnic, vtičnic, stikal in varovalk,
- menjavo vodovodnih armatur,
- menjavo WC kotličkov,
- vzdrževanje in menjavo vodovodnih in ogrevalnih oz. drugih ventilov,
- druga podobna opravila.

V primeru, da najemnik brez soglasja najemodajalca v prostoru izvrši posege, ni upravičen do noben povrnitve sredstev, ne glede na razlog in čas odpovedi najemnega razmerja.

24. člen

Najemno razmerje se sklepa za določen čas od _____ do _____.

25. člen

Najemna pogodba lahko preneha:

- a) s potekom časa, za katerega je bila sklenjena,
- b) na podlagi sporazuma pogodbenih strank,
- c) iz krivdnih razlogov navedenih v 26. členu te pogodbe,
- d) s sklepom sodišča.

Po prenehanju najemne pogodbe je najemnik dolžan do izteka odpovednega roka, poslovni prostor izprazniti ter ga prostega stvari in oseb izročiti najemodajalcu v stanju v kakršnem ga je prevzel, upoštevajoč redno obrabo.

Za vsak dan zamude je najemnik dolžan plačati sorazmerni del zadnje najemnine in obratovalnih stroškov ter pogodbeno kazen v višini 5 (pet) % mesečne najemnine.

26. člen

Najemodajalec lahko na podlagi zakona odstopi od najemne pogodbe oziroma odpove najemno pogodbo in zahteva izpraznitev poslovnega prostora kadarkoli, ne glede na pogodbeno določila o trajanju najemnega razmerja in o odpovednem roku, če:

- najemnik v dogovorjenem roku ne prične opravljati dejavnosti, za katero mu je bil oddan poslovni prostor,
- je najemniku iz kakršnega koli razloga prepovedano ali preneha opravljati dejavnost, ki je predmet najema ali izvede druge statusne spremembe, ki neposredno vplivajo na dejavnost v poslovnem prostoru,
- najemnik ne plača pogodbenih obveznosti dva meseca zaporedoma,
- najemnik tudi po opominu najemodajalca uporablja poslovni prostor v nasprotju s pogodbo ali na način, ki povzroča škodo najemodajalcu,
- najemnik odda poslovni prostor ali njegov del v podnajem ali souporabo,
- najemnik ne zagotavlja gostinskih storitev v dogovorjenem izboru in na kvalitetni ravni,

PRILOGA 4

- najemnik na zahtevo najemodajalca v dogovorjenem roku ne opravi del, ki so potrebna za vzdrževanje poslovnega prostora, in ki spadajo med njegove stroške,
- najemnik ne spoštuje hišnega reda in predpisov iz varstva pri delu pred požarom,
- najemnik izvršuje ali izvrši v poslovnem prostoru adaptacijo brez poprejšnjega soglasja najemodajalca,
- najemnik za več kot en mesec brez opravičenega razloga preneha opravljati poslovno dejavnost, za katero mu je bil oddan poslovni prostor,
- če najemnik kako drugače krši določila te najemne pogodbe.

Najemodajalec pisno sporoči, da iz zgoraj navedenih razlogov odpoveduje pogodbo in da je tako najemno razmerje prenehalo. Najemnik izrecno soglaša, da lahko najemodajalec iz zgoraj navedenih razlogov odpove najemno pogodbo in izrecno izjavlja, da bo v tem primeru izpraznil poslovni prostor in slednjega izročil v neposredno posest najemodajalca.

Za vsak dan zamude je najemnik dolžan plačati sorazmerni del tekoče najemnine in obratovalnih stroškov ter pogodbeno kazen v višini 5 (pet) % mesečne najemnine.

27. člen

Najemnik lahko pred predajo poslovnega prostora odstrani lastno nevzidano in nevgrajeno opremo, ki se lahko brez škode ali stroškov loči od poslovnega prostora. Ne sme pa odvzeti druge opreme in zahtevati povračila lastnih investicijskih vlaganj v prostor.

Ob predaji poslovnega prostora in opreme, ki so bili predmet najema, se sestavi primopredajni zapisnik, s katerim se ugotovi dejansko stanje predanega poslovnega prostora.

28. člen

Najemodajalec za nadzor izvajanja te pogodbe ter za sodelovanje z najemnikom imenuje kot pooblaščen osebo dr. Marijano Sikošek, tel. 05 6177 021, el. pošta: dekanat@fts.upr.si, najemnik pa _____, tel. _____.

29. člen

Najemnik se zavezuje in izjavlja, da niti on sam kot tudi nekdo drug v njegovem imenu ali na njegov račun, predstavniku najemodajalca ali javnega zavoda, ni in ne bo obljubil, ponudil ali dal 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 ali posredniku.

V primeru kršitve ali poskusa kršitve te klavzule, je že sklenjena in veljavna pogodba nična, če pa pogodba še ni veljavna, se šteje, da ni bila sklenjena.

30. člen

Najemnik kot zavezanec, v skladu s 4. členom Zakona o notariatu v zvezi z 20. a členom in 17. členom Zakona o izvršbi in zavarovanju, izrecno soglaša z neposredno izvršljivostjo te pogodbe sklenjene v obliki notarskega zapisa, v delu, ki se nanaša na najemnikovo obveznost kaj dati, storiti ali dopustiti, in sicer glede plačila najemnini, obratovalnih stroškov ter morebitnih

PRILOGA 4

zamudnih obresti, glede izpraznitve in izročitve poslovnega prostora v posest najemodajalcu zaradi poteka veljavnosti najemne pogodbe ter glede plačila uporabnine in pogodbene kazni, kot je to določeno v tej pogodbi. Najemnik prav tako izrecno dovoljuje najemodajalcu da lahko odpove to najemno pogodbo iz krivdnih razlogov iz te pogodbe ter izrecno soglaša, da bo v teh primerih izpraznil poslovni prostor ter ga izročil najemodajalcu in mu poravnal morebitno uporabnino ter pogodbeno kazen.

Vse stroške v zvezi s sklenitvijo pogodbe v obliki notarskega zapisa nosi najemnik.

31. člen

Vse spore v zvezi s to pogodbo bosta pogodbenika reševala sporazumno, če pa to ne bo mogoče, bo o rešitvi spora odločalo stvarno pristojno sodišče v Kopru.

32. člen

Najemna pogodba je sklenjena z dnem, ko jo podpišeta obe pogodbeni stranki.

33. člen

Ta pogodba je sestavljena v dveh (2) enakih izvodih, od katerih prejme vsaka pogodbeni stranka 1 (en) izvod.

Portorož, _____

NAJEMNIK:

NAJEMODAJALEC:

Univerza na Primorskem
prof. dr. Klavdija Kutnar,
rektorica Univerze na Primorskem
po pooblastilu št. 1143-24/2022 z dne
16.05.2022
doc. dr. Marijana Sikošek, dekanja UP
FTŠ Turistice