

**Ponudbena dokumentacija**

**OBRAZEC POGODBA O ODDAJI STVARNEGA PREMOŽENJA V NAJEM - vzorec**

Na podlagi drugega odstavka 62. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti sklepata

Javni zavod Loški muzej Škofja Loka, Grajska pot 13, 4220 Škofja Loka, matična številka 5052955000, davčna številka: 27805476, transakcijski račun št. SI56 0132 2603 0379 051, voden pri UJP, ki ga zastopa direktorica Aleksandra Saša Nabergoj, v nadaljevanju upravljavec ali najemodajalec

in

naziv, sedež, matična številka, davčna številka, matična številka .., davčna številka ..., ki ga zastopa .... v nadaljevanju najemnik

**POGODBO O ODDAJI STVARNEGA PREMOŽENJA  
JAVNEGA ZAVODA LOŠKI MUZEJ ŠKOFJA LOKA V NAJEM**

1. člen

Pogodbeni stranki uvodoma ugotavljata, da:

- je najemnik upravljavec prostorov, ki so v lasti Občine Škofja Loka, in sicer:
  - o kletni prostor št. K20 v okroglem stolpu gradu v površini 53m<sup>2</sup>
  - o terasa na južnem strani stolpa v površini približno 150 m<sup>2</sup> (del parcele št. 544)
  - o del prostora št. K 15 v površini približno 38m<sup>2</sup> za skladišče
- je najemodajalec izvedel razpis o javnem zbiranju ponudb za oddajo stvarnega premoženja v najem,
- je ponudba najemnika prejela skladno z merilom najvišje število točk, zaradi česar je izbran za sklenitev te pogodbe,
- je besedilo razpisa o javnem zbiranju ponudb za oddajo stvarnega premoženja javnega zavoda Loški muzej Škofja Loka v najem, objavljen na spletni strani upravljavca dne 11.6.2019 (v nadaljevanju razpis o javnem zbiranju ponudb), sestavni del te pogodbe.

2. člen

### Ponudbena dokumentacija

Predmet te pogodbe je oddaja stvarnega premoženja upravljavca v najem, in sicer prostore, navedene v prvi alineji prvega člena te pogodbe (v nadaljevanju lokal).

Najemnik ima pravico do souporabe:

- dvorišče upravljavca za parkirno mesto, in sicer v obratovalnem času upravljavca le dve parkirni mesti,
- toaletnih prostorih ali sanitarij, ki se nahajajo v okroglem stolpu muzeja (upravljavca).

#### 3. člen

Pogodbeni stranki soglašata, da znaša mesečna najemnina za lokal in souporabo drugih prostorov v višini ..... EUR.

Najemnina je fiksna prvi dve leti veljavnosti najemne pogodbe. Po izteku tega obdobja upravljavec izvede cenitev in se z najemnikom dogovori o morebitnih spremembah višine najemnine.

#### 4. člen

Najemnik se s podpisom te pogodbe obvezuje k rednemu plačevanju:

- mesečne najemnine v višini določeni v tej pogodbi ali kasnejših aneksih,
- mesečnih stroškov, vezanih na uporabo lokala in souporabo drugih prostorov v znesku, ki ga določi upravljavec skladno z razpisom o javnem zbiranju ponudb.

Upravljavec izstavi račun za najemnino do petega dne v mesecu za tekoči mesec. Račun za stroške lokala izstavi po prejemu vseh faktur, iz katerih izhajajo zneski za plačilo stroškov.

Rok za plačilo najemnine in stroškov lokala je 10 dni od dneva izdaje računa. Najemnik nakaže sredstva na transakcijski račun upravljavca, naveden v uvodu te pogodbe.

V primeru zamude je upravljavec upravičen do obračuna in izplačila zakonskih zamudnih obresti.

#### 5. člen

### Ponudbena dokumentacija

Najemnik je dolžan v roku 3 dni po sklenitvi te pogodbe nakazati upravljavcu varščino v višini dveh mesečnih najemnin, to je .... EUR.

Plačilo varščine je pogoj za veljavnost te pogodbe. V primeru neplačila ali nepravočasnega plačila ima upravljavec pravico skleniti pogodbo o oddaji stvarnega premoženja v najem z naslednje uvrščenim ponudnikom.

### 6. člen

Najemnik se s podpisom te pogodbe obvezuje vestno in pošteno izpolnjevati naslednje obveznosti:

- pravočasno, pravilno in redno plačilo najemnine za lokal
- pravočasno, pravilno in redno plačevanje stroškov za lokal
- dopustitev vstopa upravljavca ali pooblaščenih oseb upravljavca in ogled lokala
- uskladitev gostinske ponudbe in cenika z upravljavcem
- uskladitev CGP lokala z upravljavcem
- uskladitev spremljevalnega programa z upravljavcem
- nudenje podpornih gostinskih storitev upravljavcu ali drugim osebam, uporabnikom prostorov upravljavca (glede na dogovore z upravljavcem)
- pravočasno obveščanje upravljavca o vseh okoliščinah, ki vplivajo ali bi lahko vplivali na najemno pogodbo
- zagotavljanje spoštovanja vseh predpisov, ki se neposredno ali posredno nanašajo na opravljanje gostinske dejavnosti, zlasti s področja varstva podatkov, varovanja avtorske in drugih sorodnih pravic, delovnega prava, socialnega varstva, varstva pri delu, zaposlovanja, varovanja okolja, prijave prireditev in dogodkov, v domeni najemnika
- zagotavljanje spoštovanja vseh predpisov s področja prirejanja prireditev, dogodkov
- promocija lokala, gostinske in programske dejavnosti najemnika in upravljavca
- skrb za ugled in dobro ime upravljavca
- ravnati z lokalom kot dober gospodarstvenik
- pridobiti vsa dovoljenja za opravljanje dejavnosti
- izvajati dejavnost v skladu z veljavnimi predpisi, smernicami dobre higienske prakse in uporabe načel HACCP v gostinstvu
- obiskovalcem lokala nuditi kakovostno in raznovrstno gostinsko ponudbo hrane in pijače s poudarkom na kulinarični izvirnosti, ki temelji na slovenski in mednarodni kavarniški tradiciji oziroma dediščini

### Ponudbena dokumentacija

- spreminjanje ali dodajanje gostinske in druge opreme le po predhodnem dogovoru in s soglasjem upravljavca
- poseganje v nepremičnine upravljavca (lokal in drugi deli) zgolj s predhodnim soglasjem in v skladu z navodili Zavoda za kulturno dediščino
- zagotavljati zadostno število usposobljenih oseb za kakovostno opravljanje gostinske dejavnosti
- skrbeti za poslovno etiko in kulturo osebja lokala
- zgolj s predhodnim pisnim soglasjem spreminjati/dopolnjevati gostinski lokal, njegovo razporeditev, izgled
- zgolj s predhodnim pisnim soglasjem spreminjati/dopolnjevati gostinsko ponudbo, obratovalni čas lokala
- se pravočasno dogovarjati in usklajevati z upravljavcem pri organiziranju in izvajanju lastnih dogodkov, prireditvev
- sodelovati z upravljavcem pri oblikovanju, organiziranju in izvedbi skupnih projektov (karta s popustom za kavo, ...)
- prepoved oddaje lokala v podnajem
- povračilo škode upravljavcu, ki nastane na strani najemnika skladno s splošnimi pravili o odškodninski odgovornosti
- ravnanje s predmetom pogodbe kot dober gospodarstvenik

Najemnik ne sme predmeta te pogodbe oddajati v podnajem brez predhodnega pisnega soglasja upravljavca.

### 7. člen

Upravljavec se s podpisom te pogodbe obvezuje vestno in pošteno izpolnjevati naslednje obveznosti:

- skrb za ugled in dobro ime najemnika
- dodatna promocija najemnika in njegova dejavnost preko svojih kanalov in načinov obveščanja javnosti
- obračun stroškov v skladu z določili razpisa o javnem zbiranju ponudb
- sodelovati z najemnikom pri oblikovanju, organiziranju in izvedbi skupnih projektov

### 8. člen

### Ponudbena dokumentacija

Pogodbeni stranki soglašata, da bosta ves čas skrbeli za to, da bo pogodba izvrševana v najboljši možni obliki, v skupnem interesu obeh pogodbenih strank.

Zlasti se obvezujeta konstruktivno in ves čas skrbeti za to, da se dosegajo skupni cilji pogodbenih strank, kot so:

- večje število obiskovalcev lokala in muzeja upravljavca,
- skupno ustvarjanje programa,
- ohranjanje kulturne dediščine,
- dvig kulturnega ozaveščanja v družbi.

Pogodbeni stranki se obvezujeta, da bosta pri izvajanju skupnih programov javnosti obveščali po vseh svojih rednih kanalih skladno z dogovorom.

#### 9. člen

Vsaka pogodbeni stranka se obvezuje, da bo drugi stranki povrnila škodo, ki bi nastala zaradi vzroka na njeni strani. Povračilo škode se presoja in ureja po splošnih pravilih Obligacijskega zakonika o povračilu škode.

#### 10. člen

Pogodbeni stranki soglašata, da je predmetna pogodba sklenjena za nedoločen čas z odpovednim rokom 6 mesecev.

Vsaka pogodbeni stranka lahko odpoved najemno pogodbo, kadar druga pogodbeni stranka huje krši določila najemne pogodbe ali predpise, ki določajo delovanje oziroma pravila opravljanja dejavnosti pogodbene stranke. Za hujšo kršitev pogodbe šteje najemnikovo neupoštevanje navodil in dodatnega roka upravljavca za izvedbo določenih ravnanj ali opustitev ravnanj.

Odpoved se posreduje po pošti s priporočeno pošiljko ali po pravni oziroma fizični osebi, ki vročanje opravlja kot registrirano dejavnost, tako da je razviden datum vročitve pisne odpovedi. Odpovedni rok začne teči z dnem vročitve pisne odpovedi.

#### 11. člen

### Ponudbena dokumentacija

Upravljavec ima pravico odstopiti od najemne pogodbe brez odpovednega roka, kadar najemnik:

- ne plača dveh zaporednih mesečnih najemnin ali skupno dolguje upravljavcu znesek v višini dveh mesečnih najemnin,
- ne plačuje redno drugih stroškov za lokal,
- ne upošteva navodil, priporočil in stališč upravljavca pri gostinski ponudbi lokala, CGP lokala, obratovalnega časa lokala, spremljevalnem programu ali pri izvedbi skupnih projektov,
- spreminja gostinsko ponudbo lokala, CGP lokala, obratovalni čas lokala, spremljevalni program in skupne projekte brez potrebnega soglasja upravljavca,
- ne upošteva navodil Zavoda za kulturno dediščino,
- izvaja dejavnost izven obratovalnega časa,
- večkratno krši pravila javnega reda in miru,
- je s sodno ali drugo odločbo ugotovljena najemnika kršitev nacionalnih predpisov,
- pri najemniku nastopi insolventnost ali drug podoben položaj,
- mu je prepovedano opravljanje dejavnosti, ki je predmet pogodbe,
- je zoper najemnika vložena pravnomočna obtožba za katerokoli kaznivo dejanje iz Kazenskega zakonika (Uradni list RS, št. 50/12 – uradno prečiščeno besedilo, 6/16 – popr., 54/15, 38/16 in 27/17).

### 12. člen

Pogodbeni stranki soglašata, da je skrbnik in kontaktna oseba:

- na strani upravljavca:

ime in priimek	
elektronski naslov	
mobilni telefon	

- na strani najemnika:

ime in priimek	
elektronski naslov	
mobilni telefon	

Skrbnika skrbita za nemoteno in pravilno izvrševanje določil te pogodbe. Hkrati rešujeta vse morebitne manjše nesporazume.

### Ponudbena dokumentacija

V primeru zamenjave skrbnika oziroma kontaktne osebe pogodbeni stranka drugo pogodbeno stranko o tem nemudoma obvesti.

#### 13. člen

Najemnik s podpisom te pogodbe določa, da je vodja lokala

ime in priimek	
elektronski naslov	
mobilni telefon	

Vodja lokala je oseba, odgovorna za pravilno, kakovostno delovanje lokala ter prevzema naloge, ki se neposredno nanašajo nanjo.

#### 14. člen

Morebitne nepravilnosti pri uporabi lokala in souporabi drugih prostorov skrbnika zapišeta v zapisnik, ki ga tudi podpišeta.

Morebitne druge nepravilnosti pri izvrševanju te pogodbe se odpravljajo na skupnih sestankih, na katerih sta prisotna oba skrbnika pogodbe ter kadar je to potrebno tudi vodja lokala, o čemer se sestavi poseben zapisnik z ugotovitvami pogodbenih strank ter sklepi, ki se morajo izvršiti.

#### 15. člen

Kadar najemnik ne upošteva določb te pogodbe, ga upravljavec na to opozori in mu določi rok, v katerem mora pričeti z upoštevanje določil te pogodbe, z opustitvijo določenih ravnanj ali z izvedbo posameznih ravnanj.

V kolikor najemnik tudi po izteku dodatnega roka s strani upravljavca, ne upošteva določb te pogodbe, lahko upravljavec odpove predmetno pogodbo.

#### 16. 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

### Ponudbena dokumentacija

- 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.

Upravljavec mora na podlagi svojih ugotovitev o domnevnem obstoju dejanskega stanja iz prvega odstavka tega člena ali obvestila komisije ali drugih organov, glede njegovega domnevnega nastanka, pričeti z ugotavljanjem pogojev ničnosti pogodbe iz prejšnjega odstavka oziroma z drugimi ukrepi v skladu s predpisi Republike Slovenije.

#### 17. člen

Ta pogodba je sklenjena z dnem podpisa obeh pogodbenih strank. Če najemnik ne sklene pogodbe v roku 15 dni po opravljeni izbiri, lahko upravljavec podaljša rok za sklenitev pogodbe, vendar ne za več kot 15 dni. Če najemnik ne podpiše pogodbe niti v podaljšanem roku, upravljavec sklene pogodbo z naslednje uvrščenim ponudnikom.

Ta pogodba postane veljavna z dnem plačila varščine s strani najemnika.

Primopredaja prostorov, ki so predmet te pogodbe, se izvede v roku 15 dni od dneva sklenitev pogodbe, o čemer pogodbeni stranki sestavita primopredajni zapisnik.

Ta pogodba je napisana v štirih izvodih, od katerih vsaka pogodbena stranka prejme po dva izvoda.

Datum:

Datum:

Številka:

Upravljavec

Najemnik

Loški muzej Škofja Loka

naziv najemnika

Aleksandra Saša Nabergoj, direktorica

...., direktor/direktorica