

Muzej za arhitekturo in oblikovanje, Rusjanov trg 7, 1000 Ljubljana, matična številka: 5052106000, davčna številka: SI 14219468, ki ga zastopa direktorica Maja Vardjan (v nadaljevanju: najemodajalec ali MAO)

in

(najemnik)

Sklepata naslednjo

POGODBO O NAJEMU GOSTINSKEGA LOKALA

1. UVODNA DOLOČILA

1. člen

Pogodbeni stranki uvodoma ugotavljata:

- da je predmet te pogodbe najem poslovnega prostora, opisanega v 2. in 3. členu te pogodbe, katerega lastnik je Republika Slovenija, Vlada Republike Slovenije, Gregorčičeva 20, Ljubljana, upravljavec in najemodajalec pa Muzej za arhitekturo in oblikovanje, Rusjanov trg 7, 1000 Ljubljana;
- da je Muzej za arhitekturo in oblikovanje v skladu z določili Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18 z dne 23. 2. 2018), Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18) dne 13. 8. 2024 objavil javno zbiranje ponudb za oddajo v najem poslovnih prostorov za izvajanje gostinske dejavnosti;
- da je bil najemnik v postopku javnega zbiranja ponudb izbran kot najboljši ponudnik.

II.PREDMET POGODBE

2. člen

Predmet pogodbe je najem poslovnega prostora za gostinsko dejavnost, v upravljanju MAO, na gradu Fužine s souporabo ustreznih prostorov (stavba na parcelni št. 1093/2, k.o. Slape (1772)), na naslovu Rusjanov trg 7, 1000 Ljubljana.

3. člen

Poslovni prostor iz 2. člena te pogodbe obsega:

Prostori v levem traktu, ki so predmet najema, obsegajo:

1. prostor za pripravo hrane / kuhinja v izmeri 27,81 m²,
2. prostor ob kuhinji 29,26 m²,
3. gostinski lokal, namenjen gostom, v izmeri 25,10 m²,
4. gostinski lokal, namenjen gostom, v izmeri 27,01 m².

Zunanji prostori pred levim traktom, ki so predmet delnega najema obsegajo:

1. arkadni hodnik pred gostinskimi prostori v izmeri 58,00 m²; souporaba z MAO,
2. del dvorišča / vrt gostinskega lokala v izmeri 126,50 m² (vrtni prostor: dolžina - začne se na sredini med 1. in 2. stebrom ter konča na začetku 6. stebra levega trakta 11,50 m, Širina - od arkadnega hodnika do zaključka rondoja 11,00 m).

Od vhoda na grajsko dvorišče do vhoda v razstavne prostore obdrži MAO služnostno pot za dostavo in druge potrebe muzeja: Širina 2,5 m.

Prostori v desnem traktu, ki so predmet delnega najema, obsegajo:

1. sanitarije v izmeri 12,50 m², namenjene gostom MAO in gostom gostinskega lokala,
2. sanitarije za uslužbenke lokala v izmeri 7,0 m².

Zunanji prostor pred desnim traktom, ki je predmet delnega najema, obsega:

1. arkadni hodnik v izmeri 44,60 m²; namenjen MAO in gostom gostinskega lokala.

Zunanji prostori namenjeni souporabi:

1. dovoz na grajsko dvorišče; v uporabi MAO - najemnik ima pravico do souporabe za dostavo,
2. grajsko dvorišče (del, ki ni predmet najema); v uporabi MAO - najemnik ima pravico do souporabe za dostavo.

Na souporabo skupnih prostorov je vezana tudi souporaba infrastrukture.

Vstop v gostinski del poslovnega prostora je mogoč z grajskega dvorišča.

Prostore, ki so predmet najema si je najemnik ogledal pred sklenitvijo pogodbe in mu je znano njihovo stanje ter jih prevzema v stanju, v kakršnem so. Glede teh prostorov do najemodajalca nima nobenih pripomb in zahtev.

Prostori, ki so predmet najema, so pod spomeniškim varstvom, vpisani v Register nepremične kulturne dediščine pod evidenčno številko 136.

III. NAČIN UPORABE POSLOVNEGA PROSTORA IN IZVAJANJA DEJAVNOSTI

4. člen

Najemnik bo poslovni prostor uporabljal za opravljanje gostinske dejavnosti. Najete poslovne prostore bo uporabljal v skladu s to pogodbo. Organizacijo kulturnih dogodkov bo najavil in izpeljal v sodelovanju z MAO.

Najemnik je dolžan pridobiti vsa potrebna dovoljenja za opravljanje dejavnosti na svoje stroške in en izvod še pred začetkom obratovanja izročiti najemodajalcu. Vsa potrebna dovoljenja morajo biti stalno na vpogled in uporabo tudi inšpekcijskim organom.

Najemnik bo posloval v svojem imenu in za svoj račun.

5. člen

Gostinski lokal je odprtega tipa, namenjen obiskovalcem muzeja, zaposlenim v muzeju in drugim gostom.

Ime gostinskega lokala je: _____

6. člen

Gostinski lokal s pripadajočimi prostori se oddaja v najem prazen, razen nekaj stolov MAO, luči in pip, ki se v prostorih že nahajajo. Natančen seznam obstoječe opreme s fotografijami je priloga prevzemnega zapisnika, ki je sestavni del te pogodbe.

Najete prostore je najemnik dolžan opremiti in usposobiti za obratovanje z lastnimi sredstvi, razen naštetega v prejšnjem odstavku tega člena.

Vsa premična oprema, ki jo bo najemnik postavil v najetih prostorih, je njegova last.

7. člen

Notranja in zunanja ureditev se izvede na podlagi pisnega soglasja najemodajalca. Ureditev oziroma oprema mora biti v skladu z visokimi estetskimi in funkcionalnimi standardi, primernimi za muzejski gostinski lokal, ki se nahaja v objektu, ki je zaščiten kot kulturni spomenik.

V namen ravnanja s prostori mora najemnik pridobiti soglasje, ki mu ga izda odgovorni konservator Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije.

8. člen

Najemnik se zavezuje obiskovalcem muzeja in gostom gostinskega lokala nuditi:

- kakovostno in raznovrstno gostinsko ponudbo hrane in pijače s poudarkom na kulinarčni izviranosti,
- brezplačni kulturni program v obsegu najmanj 2 uri mesečno, ki bo usklajen z vrsto gostinskega lokala ter muzejskim ambientom in lokacijo, ter bo izvajan v soglasju z MAO,
- zagotoviti primerno usposobljenost strežnega osebja,
- prilagoditi obratovalni čas gostinskega lokala delovnemu času MAO, pri čemer je lahko delovni čas gostinskega lokala daljši, in sicer najmanj v obsegu, razvidnem iz njegove ponudbe z dne _____.

9. člen

Najemnik lahko uporablja najete prostore in souporablja sanitarije v času, ki je dogovorjen z MAO.

Najemnik je dolžan zagotoviti odprtost gostinskega lokala najmanj od torka do nedelje, med 10.00 in 18.00. Gostinski lokal bo zaprt, če pride do nepredvidene situacije, ko bo MAO primoran sprejeti takšno odločitev.

O spremembi odpiralnega časa se lahko pogodbeni stranki pisno dogovorita.

10. člen

Najemnik je dolžan izvajati gostinsko dejavnost v skladu z veljavnimi predpisi, smernicami dobre higienske prakse in uporabe načel HACCP v gostinstvu.

Gostinsko osebje (zaposleni in pogodbeni delavci) mora izpolnjevati predpisane pogoje za delo v gostinstvu.

11. člen

Cene gostinskih storitev za zunanje goste najemnik določa samostojno.

Cene gostinskih storitev za zaposlene v muzeju in njihove poslovne stranke, kot tudi za pogostitve, ki jih gostinec pripravi po naročilu najemodajalca, so vsaj 10% odstotkov nižje. O teh cenah skleneta pogodbeni stranki poseben pisni dogovor.

Pogodbeni stranki se lahko s posebnim pisnim dogovorom sporazumeta, da se muzejska vstopnica upošteva kot popust pri konzumaciji v določenem odstotku.

IV. NAJEMNINA IN STROŠKI

12. člen

Pogodbeni stranki sta sporazumni, da znaša najemnina za najem prostorov iz 2. člena _____ EUR mesečno.

Najemnik prične plačevati najemnino in stroške z dnem prevzema prostorov. Najemnino in druge pogodbene finančne obveznosti bo plačeval najemodajalcu do 15. v mesecu za naslednji mesec na podlagi izstavljenega računa. Najemnina se nakazuje na transakcijski račun MAO št.: S156 0110 0600 0034 749 (UJP). V primeru zamude pri plačilu se zaračunavajo zakonske zamudne obresti.

Najemnina se enkrat letno usklajuje z indeksom rasti cen življenjskih potrebščin v RS.

V skladu z Zakonom o davku na dodano vrednost se za najem poslovnih prostorov DDV ne obračunava, zato v znesku najemnine iz prvega odstavka tega člena DDV ni upoštevan. V kolikor bo dejavnost obdavčena, bo davek v predpisani višini plačeval najemnik.

13. člen

Najemnik poleg najemnine iz 12. člena te pogodbe plačuje tudi:

- obratovalne stroške (gre za sorazmerni del stroškov za nadomestilo stavbnega zemljišča, elektrike, vode, sorazmerni del stroškov rednega vzdrževanja, varovanja ter drugih stroškov obratovanja), ki se obračunavajo v obliki pavšalnega mesečnega zneska 410,00 EUR brez DDV in se enkrat letno usklajujejo z indeksom rasti cen življenjskih potrebščin v RS.

Stroške iz prejšnjega odstavka bo najemnik poravnal na podlagi izstavljenega računa najemodajalca. Račun za obratovalne stroške bo najemodajalec najemniku izdal enkrat mesečno.

V. POGOJI NAJEMNEGA RAZMERJA

14. člen

MAO bo ob podpisu te pogodbe predal izvajalcu kopijo uporabnega dovoljenja za gostinski lokal, v katerem bo najemnik izvajal storitve iz te pogodbe, za namen pridobitve obratovalnega dovoljenja. Najemodajalec se zaveže, da bo najemniku omogočil vsa potrebna pravna dejanja, povezana s pridobitvijo uporabnega in drugih dovoljenj.

15. člen

Sprememba namembnosti poslovnega prostora ni dovoljena razen s soglasjem najemodajalca in ob podpisu aneksa k pogodbi. Najemnik poslovnega prostora ne sme oddati v podnajem.

16. člen

Najemnik ne sme spreminjati/prenavljati prostorov ter vgrajene opreme in naprav ter opravljati koristnih vlaganj oziroma izboljšav v najetih prostorih brez predhodnega pisnega soglasja najemodajalca.

Po prenehanju veljavnosti pogodbe kot tudi v primeru razdrtja najemnik nima pravice do povračila vlaganj.

17. člen

Najemnik je dolžan najete prostore uporabljati skrbno in kot dober gospodar ter v skladu z določili pogodbe.

Za poslabšanje stanja prostora in opreme, ki presega meje redne uporabe, je najemnik dolžan povrniti škodo.

18. člen

Najemnik je dolžan na svoje stroške tekoče vzdrževati najete prostore in izvajati popravila in redna vzdrževalna dela, ki so posledica normalne rabe.

Najemnik je dolžan na svoje stroške sproti odpravljati vse poškodbe in okvare, nastale po njegovi krivdi ali iz malomarnosti.

Najemnik je dolžan najemodajalca sproti obveščati o napakah v najetih prostorih, za odpravo katerih odgovarja najemodajalec.

19. člen

Pri uporabi najetega prostora oziroma pri izvajanju svoje dejavnosti mora najemnik upoštevati hišni red, požarno-varnostne predpise, predpise s področja varstva pri delu kot tudi pisna in ustna navodila pooblaščenih oseb (najemodajalca ali pogodbenih izvajalcev), ki zadevajo varovanje objekta, prostorov in obiskovalcev. Prav tako mora upoštevati režim, povezan s prometom oziroma dostavnimi vozili, in s svojimi aktivnostmi ne sme motiti ali ovirati MAO dogodkov in najemov. Ravno tako ne sme ovirati dostopa zaposlenim v elektrarni Papirnice Vevče.

Najemnik je dolžan najemodajalcu pisno sporočiti imena in priimke oseb, ki imajo pravico dostopa v poslovni prostor v času, ko je odsoten, kot tudi v času, ko je muzej za obiskovalce zaprt.

Režim izdaje in hrambe ključev predpiše najemodajalec in je za najemnika obvezen.

20. člen

Pooblaščen osebja najemodajalca lahko vstopi v najete prostore na podlagi vnaprejšnje najave in če v tem času ne moti njegovega poslovanja.

Če gre za preprečitev nevarnosti ali škode je vstop v najete prostore mogoč kadarkoli, in sicer brez vnaprejšnje najave.

21. člen

Pri izvajanju svoje dejavnosti se bo najemnik po svojih najboljših močeh trudil, da ne bo motil drugih najemnikov oziroma uporabnikov muzejskih prostorov ter da bo ob vsakem času skrbel za red in čistočo v najetih prostorih.

Gostinske, skladiščne in sanitarne prostore, ki jih uporablja samo najemnik, čisti sam.

Sanitarne prostore, ki jih ima v souporabi z MAO, čisti MAO 3x tedensko, najemnik pa jih mora neodvisno od tega čistiti v skladu z zahtevami Pravilnika o minimalnih tehničnih pogojih in o minimalnem obsegu storitev za opravljanje gostinske dejavnosti in v skladu z zagotavljanjem visoke ravni higiene.

Druge skupne prostore čisti najemnik v dogovoru z MAO.

Najemnik bo poskrbel za redna čiščenja odtočnih kanalov, lovilca maščob in vseh instalacij v skladu s pravili ravnanja dobrega gospodarja. O opravljanju čiščenj obvešča MAO najmanj 30 dni po opravljenem čiščenju.

22. člen

Varovanje najetih in skupnih prostorov izvaja pooblaščen izvajalec muzeja. Kakršnokoli dodatno varovanje je stvar najemnika.

Izvajalec varovanja objekta, tj. varnostna služba, svojo storitev obračunava mesečno. Najemnik poravnava stroške varovanja v okviru pavšalnega zneska za obratovalne stroške. Vsako intervencijo varnostne službe, do katere pride zaradi sprožitve alarma najemnika, najemnik poravnava dodatno in v celoti.

23. člen

Najemnik je dolžan skleniti zavarovanje in kriti stroške zavarovanja najetih prostorov zoper požar, potres, izliv vode in poškodbo opreme. Zavarovalne police (razen za opremo, ki je last najemnika) morajo biti vinkulirane v korist najemodajalca.

V primeru poškodbe ali uničenja najetih prostorov ali opreme najemodajalec ne krije najemniku nikakršne škode.

Najemnik je dolžan najemodajalca nemudoma obvestiti o vseh škodnih dogodkih.

24. člen

Ob sklenitvi in prenehanju najemnega razmerja sestavita pogodbeni stranki primopredajni zapisnik, v katerem ugotovita dejansko stanje, popišeta stanje števecov in izvedeta predajo ključev.

Prezemna zapisnika ob nastopu in prenehanju pogodbenega razmerja sta sestavni del te pogodbe.

25. člen

Po prenehanju najema je najemnik dolžan izročiti najemodajalcu najete prostore prazne oseb ter vseh stvari in opreme, prebeljene in počiščene, v preostalem pa v stanju, v kakršnem jih je prevzel, upoštevajoč normalno rabo prostorov.

26. člen

Najemniku in njegovim delavcem ni dovoljeno odnašati predmetov, ki so last najemodajalca, MAO, ali si jih izposojati brez soglasja MAO.

27. člen

Najemniku, njegovim zaposlenim in gostom je omogočeno parkiranje na grajskem parkirišču, ki se nahaja ob vzhodnem traktu gradu. Parkirišče je namenjeno kratkotrajnemu parkiranju in ni namenjeno kot parkirišče za vozni park najemnika.

Na grajskem dvorišču parkiranje ni dovoljeno. Dovoz na dvorišče je dovoljen samo za dostavo blaga in sicer izven časa, ko je muzej odprt za obiskovalce, in samo takrat, ko ni muzejskih dogodkov.

Najemnik in njegovi zaposleni morajo umakniti vozila s parkirišča v primeru posebnih dogodkov v MAO (največ nekajkrat letno), o čemer MAO obvesti najemnika vnaprej.

28. člen

Uporaba dela grajskega dvorišča, ki je oddano najemniku, se izvaja v dogovoru z MAO. Zunanja oprema, ki je potrebna za opravljanje dejavnosti najemnika, je lahko postavljena na grajsko dvorišče samo v dogovoru z MAO. Vrtna oprema (stoli, mize, senčniki...) mora biti v skladu z estetskimi standardi, ki jim sledi MAO.

Od vhoda na grajsko dvorišče do vhoda v razstavne prostore obdrži MAO služnostno pot za dostavo in druge potrebe muzeja širine 2,5 m, ki mora biti vedno prehodna.

29. člen

Najemnik mora upoštevati, da je MAO javna nacionalna institucija, in je zato po aktu o ustanovitvi dolžan zagotavljati neovirano dostopnost javnosti ter omogočati nemoteno delovanje MAO.

VI. TRAJANJE IN ODPOVED POGODBENEGA RAZMERJA

30. člen

Najemna pogodba se sklepa za določen čas štirih (4) let s šestmesečnim odpovednim rokom. Po preteku pogodbenega razmerja se pogodba lahko podaljša.

Začetek najemnega obdobja se začne z dnem primopredaje prostorov.

31. člen

Najemna pogodba lahko vsak čas sporazumno preneha. Sporazum mora biti sklenjen v pisni obliki.

Najemna pogodba lahko preneha z enostransko pisno odpovedjo brez navedbe razloga odpovedi in z odpovednim rokom šest (6) mesecev.

32. člen

Najemodajalec lahko odstopi od najemne pogodbe in zahteva izpraznitev prostorov v roku desetih (10) dni, če:

- najemnik uporablja najete prostore v nasprotju s pogodbo ali jih uporablja brez potrebne skrbnosti, tako da se dela škoda,
- najemnik odda poslovni prostor ali njegov del v podnajem ali souporabo brez soglasja najemodajalca,
- najemnik ne plača pogodbenih obveznosti dva meseca zapored,
- najemnik ne zagotavlja gostinskih storitev v dogovorjenem izboru in na kakovostni ravni,
- 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 kakršnokoli spremembo v prostoru ali na opremi najemodajalca brez vnaprejšnjega soglasja najemodajalca,
- je najemnik v postopku stečaja, likvidacije oziroma preneha z dejavnostjo,
- najemnik brez opravičenih razlogov preneha izvajati dejavnost za dlje kot 10 dni,
- je zoper najemnika izrečen začasni ali trajni inšpekcijski ukrep prepovedi opravljanja dejavnosti, - najemnik ne izpolnjuje več pogojev za opravljanje gostinske dejavnosti, - najemnik kako drugače krši določila te najemne pogodbe.

Enako velja tudi v primeru, če najemnik ne prične z opravljanjem s to pogodbo določene dejavnosti v skladu z dogovorom z MAO.

33. člen

V primeru odstopa od pogodbe se je najemnik dolžan izseliti iz poslovnega prostora ter ga praznega stvari in oseb izročiti najemodajalcu v s to pogodbo določenem odpovednem roku. Za vsak dan zamude je najemnik dolžan plačati sorazmerni del tekoče najemnine in obratovalnih stroškov ter pogodbeno kazen v višini 5 odstotkov mesečne najemnine.

VII. RAZNO

34. člen

Pogodbeni stranki si morata vsa pomembnejša obvestila pošiljati v pisni obliki s priporočeno pošto, kar še zlasti velja glede opominov, obvestila o odstopu od pogodbe, obveščanja o nastali škodi, predlogov glede vlaganj, izboljšav, spremembe pogodbenih določil ipd.

35. člen

Skrbnik pogodbe na strani najemodajalca je Uroš Pangerc, tel.: 01 235 56 22, e-naslov: uros.pangerc@mao.si, na strani najemnika pa _____, tel.: _____, e-naslov: _____.

36. člen

V primeru, da je kdo v imenu ali na račun najemnika, njegovemu predstavniku, zastopniku ali posredniku oziroma javnemu uslužbencu ali vodstvenemu ali vodilnemu delavcu ali članu organa 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 pogodbenih obveznosti ali
- drugo ravnanje ali opustitev, s katerim je najemodajalcu povzročena škoda ali omogočena pridobitev nedovoljene koristi predstavniku, zastopniku ali posredniku ali vodstvenemu ali vodilnemu delavcu ali članu organa najemodajalca, je ta pogodba nična.

Najemodajalec bo na podlagi svojih ugotovitev o domnevnem obstoju dejanskega stanja iz prvega odstavka tega člena obvestil Komisijo za preprečevanje korupcije in začel z ugotavljanjem pogojev ničnosti te pogodbe.

VIII. KONČNE DOLOČBE

37. člen

Spremembe in dopolnitve te pogodbe so veljavne, če so sprejete v pisni obliki, kot aneks k pogodbi.

38. člen

Pogodbeni stranki bosta vse morebitne spore iz tega pogodbenega razmerja reševali sporazumno, če pa to ne bo mogoče, bo o sporu odločalo stvarno pristojno sodišče v Ljubljani.

39. člen

Pogodba začne veljati z dnem podpisa pogodbe s strani obeh pogodbenih strank.

40. člen

Pogodba je sestavljena v štirih (4) izvodih, od katerih prejme vsaka pogodbeni stranka po dva (2) izvoda.

41. člen

Sestavni del te pogodbe so:

- razpisna dokumentacija,
- ponudba z dne _____,
- prevzemni zapisnik s popisom opreme in inventarja ter fotografijami fresk, ki se morajo pri prenehanju najemnega razmerja vrniti v enakem stanju kot so bile pri prevzemu,
- kopija uporabnega dovoljenja,
- požarni red z načrti evakuacije.

V Ljubljani, dne: _____,

Najemodajalec:

Muzej za arhitekturo in oblikovanje
Maja Vardjan, direktorica

V _____, dne: _____,

Najemnik:
