



JAVNI ZAVOD BOGENŠPERK, Bogenšperk 5, 1275 Šmartno pri Litiji, ki ga zastopa vršilec dolžnosti direktorja Joži Vovk, v nadaljevanju najemodajalec

in

_____, v nadaljevanju najemnik
sklepata

NAJEMNO POGODBO

1. UGOTOVITEV

Pogodbeni stranki uvodoma ugotavljata, da:

- 1.1. je najemodajalec dne V Uradnem listu RS št. .. ter na spletnih straneh Objavil javno zbiranje ponudb za najem poslovnih prostorov na Gradu Bogenšperk;
- 1.2. da je bil kot najugodnejši ponudnik izbran ponudnik, ki je podal ponudbo št. z dne.....;
- 1.2. je najemodajalec upravljalca poslovnih prostorov, ki so predmet te najemne pogodbe in jih lahko odda v najem.
- 1.3. so bili poslovni prostori na dan predaje v najem, to je dne _____, v stanju, ki je primerno za izvajanje gostinske dejavnosti, ki jo ima najemnik registrirano pri pristojnem organu, kot sledi iz primopredajnega zapisnika, ki je kot priloga sestavni del te pogodbe.
- 1.4. ima najemnik registrirano dejavnost za opravljanje gostinske dejavnosti.

2. PREDMET IN NAMEN NAJEMA

2.1. Najemodajalec odda, najemnik vzame v najem naslednje poslovne prostore na Gradu Bogenšperk, Bogenšperk 5, Šmartno pri Litiji:

lokal Krčma: točilnica v izmeri 26,50 m²

Velika dvorana v izmeri 78,50 m²

Mala dvorana v izmeri 28,50 m²

Prostor v stolpu v izmeri 7,00 m²

Skladišče s sanitarijami in garderobo v izmeri: 24,49m²

SKUPAJ: 164,99 m²

SOUPORABA: Vrt levo za gradom, sanitarije v atriju,

Viteška dvorana s predprostorom: 38.5 m², 26.8 m², prostor »pod skalca«.

Prednostno uporabo viteške dvorane, prostora pod'skalca ima najemodajalec.

SOUPORABA izključno za postrežbo POROK s šampanjcem na gradu Bogenšperk:

terasa za gradom, vrt desno za gradom,

grajski park z drevoredom, arkade ter galerija gradu Bogenšperk.

V najem poleg prostora sodi tudi naslednja OPREMA:

točilni pult s pomivalnim strojem;

mize, klopi, viteški stoli, ki so v souporabi (dejansko jih uporablja najemnik, ki jih da na razpolago najemodajalcu za nekaj njegovih svečanosti);

vrtna garnitura - kovinska.

2.2. Glede razporeditve prostorov za postrežbo porok se najemnik in najemodajalec sproti usklajujeta.

2.3. Glede uporabe prostorov, ki so v souporabi izven časa porok, je najemnik dolžan pridobiti soglasje najemodajalca.

2.4. Prostori, ki so predmet najema so ustrezno opremljeni z opremo, navedeno v 2.1. tč. te pogodbe, in so pod spomeniškim varstvom.

2.5. Najemnik ima urejen dostop do poslovnega prostora po spodnji, severni strani gradu.

3. OBRATOVALNI ČAS

3.1. Lokal mora obratovati vse sobote in nedelje v času odpiralnega časa gradu in sicer od 1. aprila do 31. oktobra ter v dogovoru za naprej najavljene skupine za ogled gradu ter na praznične dneve: velikonočni ponedeljek, 27. april – dan upora proti okupatorju, 1. in 2. maj – praznik dela, 25. junij – dan državnosti, 15. avgust – praznik Marijinega vnebovzjetja. V drugih dnevih v tednu si najemnik odpiralni čas določi sam.

V drugih mesecih bo najemnik opravljal gostinsko dejavnost po predhodnem naročilu gostov ali najemodajalca.

Najemodajalec si pridržuje pravico spremembe odpiralnega časa gradu.

Morebitna odstopanja obratovalnega časa so možna po predhodnem soglasju z najemodajalcem.

4. GOSTINSKA PONUDBA

4.1. Najemnik bo storitve opravljal kvalitetno, v skladu z veljavno zakonodajo in normativi gostinstva.

4.2. Pri samostojni organizaciji kulturnega, animacijskega programa je najemnik dolžan slediti vsebinski usmeritvi najemodajalca ter ga o tem predhodno obvestiti.

4.3. Najemnik je najemodajalca zaradi usklajevanje prireditev in drugih dogodkov na gradu dolžan obvestiti o prejemu povpraševanja ali naročila izven uradno določenega obratovalnega časa.

5. PRIMOPREDAJA

5.1. Prostore, ki so predmet najema, si je najemnik ogledal pred sklenitvijo pogodbe in mu je znano njihovo stanje. Vzame jih v najem v stanju, kot so in glede tega do najemodajalca nima nobenih zahtevkov. Po preteku najemne pogodbe najemnik izroči prostore najemodajalcu v stanju kot jih je prejel.

5.2. Najemodajalec po podpisu te pogodbe najemniku preda prostore 01.01.2012. Najemnik prične z obratovanjem najkasneje 1. 4. 2012.

5.3. Najemnik bo za izvajanje gostinske dejavnosti po potrebi prostore uredil in opremil s tehnološko gostinsko opremo v skladu z arhitektonskimi značilnostmi prostora v soglasju z najemodajalcem ter Zavodom za varstvo kulturne dediščine RS.

5.4. Vsi elementi, ki bodo za potrebe dejavnosti zapolnili prostor morajo biti v celoti mobilni.

5.5. Po prenehanju najema je najemnik dolžan na lastne stroške v najetih prostorih vzpostaviti prvotno stanje.

5.6. najemnik ni upravičen do povrnitve kakršnihkoli vlaganj v poslovni prostor niti ne pridobiti nikakršnih pravic na poslovnem prostoru na podlagi vlaganj.

5.7. Najemnik je dolžan izprazniti poslovne prostore v roku 15 dni od dne prenehanja najemne pogodbe, v nasprotnem primeru lahko to stori najemodajalec na stroške najemnika. Stroške skladiščenja nepremičnin nosi najemnik.

6. NAJEMNINA IN OBRATOVALNI STROŠKI

6.1. Pogodbeni stranki sta soglasni, da bo najemnik za najem in souporabo predmetnih prostorov, plačeval mesečno najemnino in sicer od 1. aprila do 31. oktobra v višini _____ EUR. Najem prostora je oproščen plačila davka na dodano vrednost.

V zimskih mesecih (januar, februar, marec, november in december) najemnik na dan plača za posamezni dogovorjeni najem Krčme 125 eur (v skladu z zakonom je najem oproščen plačila DDV) in 50 eur obratovalnih stroškov brez DDV.

Najemnik Krčme se lahko odloči za dolgotrajnejšo postavitev šotora v grajskem parku, za kar najemodajalcu dodatno plača letno pavšalno ceno 1.500,00 eur z ddd, na podlagi pogodbe in izstavitve računa ob prvi postavitvi šotora.

6.2. Mesečna višina najemnine za čas trajanja te pogodbe se vsakega 1.1. uskladi z rastjo cen življenjskih potrebščin v Republiki Sloveniji v preteklem letu.

6.3. Najemniku se vplačana varščina za resnost ponudbe po poteku najema vrne oziroma se poračuna z zadnjimi najemninami. V primeru, da najemnik predčasno prekine pogodbo, se vplačana varščina ne vrne.

6.3. Najemnik bo plačeval najemnino iz tč. 6.1. na transakcijski račun najemodajalca št. 01394-6000000167, pod račun pri UJP.

6.4. Najemnik bo plačeval najemnino v petnajstih dneh po prejemu računa za pretekli mesec.

6.5. Poleg najemnine za poslovni prostor je najemnik poslovnega prostora dolžan v času najema mesečno plačevati tudi naslednje obratovalne stroške na podlagi izstavljenih faktur dobaviteljev: električna energija, RTV naročnina, odvoz smeti, nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča, stroške rednega vzdrževanja, stroške zavarovanj in druge stroške za katere se stranki dogovorita.

Poleg že naštetih stroškov je najemnik dolžan najemodajalcu plačevati tudi stroške za uporabo vode v višini polovične mesečne porabe po števcu od začetka najema dalje. Stroški nakupa sanitarnega materiala se delijo polovično. V primeru ogrevanja najetih prostorov z grajske kotlovnice se plača pavšalni znesek 50 eur brez DDV na dan. Stroške je najemnik dolžan plačati v roku 8 dni po izstavitvi fakture s strani najemodajalca.

Obratovalni stroški se za preteklo leto vsakega 1.1. uskladijo z rastjo cen življenjskih potrebščin v Republiki Sloveniji.

6.6. Najemnik je takoj po uporabi prostorov, ki so v souporabi, dolžan vzpostaviti stanje kot je bilo pred uporabo. Najemnik mora skrbeti za snago in red v vseh prostorih, ki jih bo najel oz. souporabljal.

7. UPORABA IN VZDRŽEVANJE

7.1. V najetih prostorih lokala Krčma lahko najemodajalec in/ali najemnik v obratovalnem ali izven obratovalnega časa organizirata izvajanje dogovorjenih kulturnih programov, kar pogodbeni stranki vnaprej uredita s posebnim dogovorom oz. pogodbo.

7.2. Najemnik se zavezuje s predmetom te pogodbe ravnati kot dober gospodar in ga vzdrževati najmanj v takšnem stanju, kot je bil prevzet, ob upoštevanju normalne rabe.

7.3. V primeru poškodovanja inventarja, najemnik plača najemodajalcu odškodnino v višini povzročene škode na osnovi izstavljenega računa. Če se stranki ne moreta zediniti o višini odškodnine, se za to najame pristojnega izvedenca na stroške najemnika.

7.4. Najemnik se je dolžan držati navodil in spremljajoče dejavnosti na gradu ter vzdrževati red in čistočo v najetih prostorih kakor v okolici gradu.

7.5. Investicije, razen rednega vzdrževanja, najemnik ne more izvajati brez soglasja najemodajalca ter Zavoda za varstvo kulturne dediščine. Višino, vrsto in obseg investicije najemodajalec in najemnik sporazumno določita z aneksom k tej pogodbi.

7.6. Najemnik je dolžan pri oglaševanju svoje dejavnosti uporabljati naziv: "Krčma na gradu Bogenšperk" ali " najemnik na gradu Bogenšperk".

7.7. Za posebne prireditve najemodajalca mora najemnik nuditi tudi storitve cateringa;

7.8. Najemnik bo skrbel za uniformiranost in ustrezno strokovno usposobljenost strežnega osebja, kvalitetno gostinsko ponudbo in dopolnitev le te s kulturnimi programi, ki ustrezajo ambientu in dejavnosti Javnega zavoda Bogenšperk.

8. TRAJANJE IN PRENEHANJE POGODBE

8.1. Najemna pogodba se sklene za določen čas od 01.01.2012 do 31.12.2016.

8.2. V primeru, da najemnik želi predčasno odpovedati najemno pogodbo, to lahko stori s pisno odpovedjo do 1. oktobra tekočega leta, pri čemer se pogodba šteje za odpovedano z dnem 31. oktober tega leta.

8.3. Čas veljavnosti pogodbe iz 8.1. tč se sorazmerno skrajša v primeru, da bo najemodajalec pristopil k celostni prenovi Gradu. V tem primeru pogodba preneha veljati z

dnem podpisa pogodbe z izvajalcem del. V tem primeru je najemodajalec dolžan izprazniti najete prostore v roku, navedenem v 5.7 tč. te najemne pogodbe.

8.4. Najemodajalec lahko odstopi od najemne pogodbe in zahteva izpraznitev poslovne stavbe oziroma poslovnega prostora ob vsakem času, ne glede na pogodbene ali zakonske določbe o trajanju najema v primerih:

- če najemnik tudi po njegovem opominu uporablja poslovno stavbo oziroma poslovni prostor v nasprotju s pogodbo ali jih uporablja brez potrebne skrbnosti, tako da se dela občutnejša škoda;
 - če je najemnik v zamudi s plačilom najemnine dva meseca od dneva, ko ga je najemodajalec na to opomnil;
 - če najemodajalec iz vzroka, za katerega ni odgovoren trajno ne more uporabljati prostorov, v katerih je opravljal svojo dejavnost, in zato poslovno stavbo oziroma poslovni prostor sam potrebuje.

9. PREHODNA DOLOČBA

9.1. Najemnik nima pravice dajati najetih poslovnih prostorov v podnajem brez pisnega soglasja najemodajalca.

10. KONČNE DOLOČBE

10.1. Ta pogodba je sklenjena z dnem podpisa obeh pogodbenih strank, v veljavo pa stopi

10.2. Pogodba je napisana v štirih enakih izvodih, od katerih prejme vsaka stranka po dva izvoda.

10.3. Vse spremembe in dopolnitve te pogodbe so veljavne le v pisni obliki.

10.4. Vse morebitne spore iz te pogodbe bosta stranki reševali sporazumno, v nasprotnem je za spore pristojno Okrajno sodišče v Litiji.

Številka:

Datum: _____

Najemnik:

Najemodajalec:
Javni zavod Bogenšperk