

Park Škocjanske jame, Slovenija,

Škocjan št. 2, 6215 Divača,

matična številka: 1121715,

ID za DDV: SI11690151,

št. transakcijskega računa: SI56 011006030254323 pri BANKA SLOVENIJE LJUBLJANA,

Elektronski naslov za obveščanje: psj@psj.gov.si,

ki ga zastopa direktor Stojan Ščuka, (v nadaljnjem besedilu: najemodajalec)

in

Firma,

naslov,

matična številka:,

ID za DDV: ,

št. transakcijskega računa: pri ,

elektronski naslov za obveščanje:

ki ga zastopa direktor , (v nadaljnjem besedilu: najemnik)

skleneta

POGODBO O NAJEMU POSLOVNEGA PROSTORA

I. UVODNE DOLOČBE

1.1. Izrazi, definirani v tej točki, imajo v nadaljevanju dokumenta naslednji pomen, razen če v samem dokumentu niso izrecno drugače opredeljeni:

- pogodba je predmetna pogodba z vsemi svojimi dodatki in kasnejšimi spremembami;
- priloga je priloga predmetne pogodbe v pisni obliki, ki jo podpišeta obe stranki;
- stranka/pogodbena stranka/nasprotna stranka je ena ali druga pogodbena stranka ali pa obe pogodbeni stranki te pogodbe glede na obliko, v kateri je izraz napisan;
- poslovni prostor je poslovni prostor, ki je predmet te pogodbe v delu sprejemnega centra;
- skupni deli in naprave so tisti deli sprejemnega centra, ki so skupni in so namenjeni vsem prostorom sprejemnega centra za skupno uporabo (hodniki, sanitarni prostori, skupni tehnični prostori ...);
- pomožni deli so področja za natovarjanje in iztovarjanje, parkirišča in dostopne servisne poti;
- predmet najema je poslovni prostor, pri čemer je vključena tudi souporaba skupnih in pomožnih delov sprejemnega centra;
- sprejemni center je celotni objekt, katerega sestavljajo poslovni prostori, skupni prostori in drugi prostori, namenjeni zaposlenim pri najemodajalcu in obiskovalcem parka;
- najemnina je nadomestilo za uporabo poslovnega prostora, skupnih in pomožnih delov, kakor je definirano v 4. poglavju te pogodbe;
- površina je neto površina poslovnega prostora, merjena v svetli dolžini in širini posameznih prostorov vključno z vsemi vgrajenimi elementi;
- pomanjkljivosti so tista stanja poslovnega prostora in/ali skupnih in pomožnih delov, ki odstopajo od dogovorjenega stanja po tej pogodbi ter pomanjkljivosti, ki zadevajo ali izhajajo iz predmeta najema;

- primopredaja, oziroma prevzem je pregled stanja poslovnega prostora in prenos njegove posesti od najemodajalca na najemnika na datum zapisnika o primopredaji,
- zapisnik o primopredaji je zapisnik, ki ga stranki pogodbe podpišeta pri pregledu stanja poslovnega prostora, v skladu s 3.4. členom te pogodbe;
- pogodbeni kazen je kazen za kršitev pogodbe, ki jo je ena stranka dolžna plačati drugi zaradi zamude ali neizpolnitve pogodbe, pri čemer se lahko pogodbeni kazen zahteva neodvisno od plačila škode;
- dan pričetka opravljanja dejavnosti je dan, ko najemnik prične z opravljanjem dejavnosti v poslovnem prostoru in ko se poslovni prostor odpre za javnost.

1.2. Predmet najema je delno opremljen poslovni prostor restavracije, ki se nahaja v sklopu objekta sprejemni center Parka Škocjanske jame, Matavun 12, 6215 Divača.

1.3. Oprema zajema: stole, mize, omare in luči v jedilnici; notranje klopi, mize, luči in zaprt delovni pult na pokritem gostinskem vrtu ter stoli in mize na odprtem gostinskem vrtu. Natančen popis opreme bo priloga primopredajnega zapisnika.

1.4. Objekt stoji na delu parcele št. 257/38 k.o. 2460 Naklo, št. stavbe 70.

1.5. Povzetki

Datum primopredaje poslovnega prostora _____

Fiksna najemnina: _____

Poleg fiksne najemnine mora najemnik plačati tudi variabilni del najemnine, ki se izračuna na podlagi dejanskih stroškov.

Datum pričetka opravljanja dejavnosti najkasneje _____

Akceptirana in avalirana bianco menica

Obratovalni stroški, javne dajatve, stroški upravljanja: kot izhaja iz pogodbe in veljavnih predpisov.

Trajanje najema: DČ 5 let

Datum poteka pogodbe: _____

Najemnik _____

Naslov _____

ID za DDV _____

Matična številka _____

Transakcijski račun št. _____ pri banki

II. POSLOVNI PROSTOR IN NAJEMNO RAZMERJE

2.1. Pogodbeni stranki ugotavljata, da je najemodajalec upravljavec nepremičnine z zemljiško knjižnimi podatki: parcela št. 257/38, ZKV št. 92, k.o. 2460 Naklo, št. stavbe 70.

2.2. Najemodajalec daje in najemnik sprejme v najem restavracijo, ki je v delu sprejemnega centra, ki stoji na delu parcele št. 257/38 k.o., ZKV št.: 92, 2460 Naklo, št. stavbe 70.

Namembnost prostorov in neto tlorisne površine:

- gostinski lokal z restavracijo, skupne neto površine 653,73 m², ki zajema:
 - jedilnico, površine 112,68 m²,
 - kuhinjo, površine 69,31 m²,

- točilnico, površine 58,07 m²,
- pokrit gostinski vrt s prostorom za zunanji šank, z vzhodne in južne strani zaprt s stekleno steno, površine 160,35 m²,
- odprt gostinski vrt, površine 180,69 m²,
- servisni prostori (2 garderobi z WC-ji, , 3 hladilnice in hodnik) v skupni površini 39,4 m²,
- skladišče v gospodarskem objektu površine 23,4 m² in 1 skladišče v servisnem prostoru (9,83 m²)
- souporabo dvorišča med gostinskim objektom in gospodarskim objektom in
- souporabo niš za zabojnike za ločeno zbiranje odpadkov ob servisni cesti,
- souporabo sanitarnih prostorov.

2.3. Najemno razmerje prične teči od dneva prevzema predmeta najema oziroma s prevzemom posesti le-tega.

2.4. Ker poslovnemu prostoru pripada tudi pripadajoči del na skupnih delih in napravah, ima najemnik, poleg pravice uporabe poslovnega prostora, tudi pravico do uporabe skupnih delov in naprav. Predmet pogodbe je tudi uporaba pomožnih delov.

2.5. Najemnik bo poslovni prostor uporabljal za namen opravljanja gostinske dejavnosti (56.101) ter ga v druge namene ne sme uporabljati.

2.6. Najemnik je dolžan v roku 30 dni obvestiti najemodajalca o vsaki statusni oz. drugi spremembi, ki lahko vpliva na najemno razmerje.

2.7. Najemnik nima pravice, da bi poslovni prostor ali njegov del odplačno ali brez plačila dal v podnajem oziroma v stvarno uporabo, razen če mu to najemodajalec izrecno dovoljuje v pisni obliki. Če najemnik brez odobritve najemodajalca da poslovni prostor v podnajem, lahko le ta brez predhodnega poziva odpove Pogodbo o najemu poslovnega prostora in zahteva plačilo škode. Za podnajem (v širšem smislu) se smatra vsak poslovni odnos, ki ima elemente uporabe s strani tretje osebe, ki jo najemnik uvaja v posest poslovnega prostora, ne glede na ime ali vsebino sklenjene pogodbe (vključno s pogodbo o poslovnem sodelovanju, pogodbo o sponzorstvu, pogodbo o marketingu, pogodbo o skupnem nastopanju na trgu ali katerokoli pogodbo, ki ima navedeno lastnost).

2.8. Najemnik je dolžan v času trajanja pogodbe na svoj strošek izpolnjevati vse zakonske pogoje za opravljanje dejavnosti v predmetu najema.

2.9. V primeru najemnikovega neizpolnjevanja zakonskih pogojev iz točke 2.8., najemodajalec ne prevzema nikakršne odgovornosti ali stroškov.

2.10. Najemodajalec si pridržuje diskrecijsko pravico, da omogoči uporabo skupnih delov in naprav za potrebe vsakršne aktivnosti, ki jih sam odobri in/ali organizira. Način organizacije aktivnosti in vrste aktivnosti je prav tako diskrecijska pravica najemodajalca.

Najemnik se vnaprej odreka vsem odškodninskim zahtevkom iz tega naslova.

III. PRIMOPREDAJA

3.1. Najemnik mora sam pridobiti vsa dovoljenja pristojnih organov, ki se nanašajo na obratovanje poslovnega prostora, v kolikor so le-ta potrebna, pridobiti na svoje stroške.

3.2. Najemnik sam krije stroške montaže in izdelave napisa imena poslovnega prostora. Napis in lokacijo mora predhodno odobriti najemodajalec.

3.3. Dovoz k parkirnim prostorom bo omogočil najemodajalec. Pri tem si najemodajalec pridržuje pravico uporabe in urejanja prostorov in površin, ki niso oddani v najem.

3.4. Primopredaja poslovnega prostora bo opravljena na podlagi zapisnika, ki ga podpišeta obe stranki (Zapisnik o primopredaji) in v katerem je ugotovljeno stanje poslovnega prostora ter dejanska površina poslovnega prostora. Primopredaja bo izvršena v oktobru ali novembru v skladu s predhodnim dogovorom. Najemnik prevzema lokal po stanju videno – najeto in si ga za poslovanje uredi sam na svoje stroške.

IV. NAJEMNINA IN ZAVAROVANJE TERJATEV

FIKSNA NAJEMNINA

4.1. Dogovorjena mesečna najemnina znaša _____ EUR brez DDV.

4.2. Najemnina se revalorizira letno, praviloma januarja, v skladu z letnim indeksom rasti cen življenjskih potrebščin po podatkih, kot jih objavlja Statistični urad Republike Slovenije. Najemnina se spremeni v istem razmerju kot indeks. Predhodna revalorizirana najemnina predstavlja osnovo za izračunavanje naslednje indeksne prilagoditve.

4.3. Najemnik je dolžan plačati najemnino iz 4.1. člena od dogovorjenega dne pričetka opravljanja dejavnosti. Najemnik mora dejavnost pričeti opravljati najkasneje dne _____.

V kolikor najemnik ne odpre poslovnega prostora na predvideni dan pričetka opravljanja dejavnosti, je dolžan plačati 200 % dnevne najemnine za vsak dan zamude razen v primeru višje sile ali drugih opravičljivih razlogov.

V času od primopredaje do pričetka opravljanja dejavnosti se najemnika oprosti plačila najemnine, stranki te pogodbe pa sta sporazumni, da najemnik v vsakem primeru plačuje variabilni del najemnine in lastne stroške.

4.4. Mesečna najemnina se plačuje na transakcijski račun najemodajalca najkasneje v roku 10 dni od izdaje računa, pri čemer se najemniku izdaja račun do 5. (petega) dne v mesecu za tekoči mesec.

4.5. V primeru zamude najemnika pri plačilu najemnine ali katerekoli druge denarne obveznosti, ki izhaja iz uporabe poslovnega prostora, je le-ta dolžan plačati najemodajalcu zakonske zamudne obresti za ves čas zamude. Če je višina škode, ki jo zaradi zamude utрпи najemodajalec, večja od zneska zakonskih zamudnih obresti, ima le-ta pravico, da mu najemnik izplača razliko do celotne utrpele škode.

VARIABILNA NAJEMNINA

4.6. Najemnik plača variabilni del najemnine, ki krije stroške vode.

DEPOZIT

4.7. Najemnik je dolžan pred podpisom te pogodbe z namenom zavarovanja najemodajalčevih terjatev vplačati depozit v vrednosti 3 (treh) mesečnih bruto najemnin. V nasprotnem primeru lahko najemodajalec enostransko razdre to pogodbo.

4.8. Če najemnik ne izpolni katere od svojih obveznosti skladno s to pogodbo, lahko najemodajalec (ni pa dolžan) vplačani znesek, kot je določen v členu 4.7., ali del tega zneska uporabi za izpolnitev obveznosti najemnika, pri čemer je najemnik dolžan v roku 15 dni od dneva prejema najemodajalčevega pismenega zahtevka dopolniti depozit, oziroma vplačati potrebno vsoto denarja za depozit pri najemodajalcu, tako da bo skupni znesek depozita enak pogodbenemu znesku depozita. Če najemnik ne izpolni svoje obveznosti vplačila depozita ali dopolnitve v rokih, ki so predvideni v tem členu, lahko najemodajalec razdre pogodbo. Po prenehanju pogodbe o najemu ima najemodajalec pravico zadržati del vsote depozita, ki je potreben za poplačilo neplačanih terjatev do najemnika ali tretje osebe, vključno s terjatvami iz naslova škode (pogodbene ali izven pogodbene), ali ki je potreben za povračilo stroškov za popravilo predmeta najema, ter da preostali del depozita, ki ostane po poplačilu vseh svojih terjatev, najemodajalec vrne najemniku v roku 30 dni od predaje poslovnega prostora v posest najemodajalcu. Vsako zmanjšanje višine depozita s ciljem poplačila dolgov najemnika bo dokumentirano z ustreznim računom in/ali dokumentacijo.

4.9. Položeni znesek iz naslova depozita se uporabi kot zavarovanje vseh obveznosti najemnika, v smislu zgoraj navedenega, nadalje za primer podaljšanja te pogodbe, oziroma podaljšanja uporabe poslovnega prostora s strani najemnika po prenehanju te pogodbe, kakor tudi za obveznosti najemnika, ki so posledica morebitne razveze te pogodbe.

4.10. Najemodajalec bo vrnil vplačani depozit najemniku samo v primeru, da je najemnik zapustil poslovni prostor, ki je predmet te pogodbe, ter predložil dokazila o izpolnitvi vseh svojih obveznosti, ki izhajajo iz te pogodbe.

MENICA

4.11. Najemnik se zavezuje, da bo v zavarovanje svojih obveznosti po tej pogodbi najemodajalcu izdal akceptirano in avalirano bianco podpisano menico s pooblastilom za izpolnitev in unovčenje menice, katero najemodajalec lahko izpolni za znesek neplačanih, zapadlih obveznosti najemnika, zakonitih zamudnih obresti, provizije in za pavšalni znesek za stroške. Menica se izpolni z naslednjima klavzulama »brez obvestila« in »brez protesta«, ne sme pa vsebovati klavzule »ne po odredbi«.

4.12. V primeru izkoriščenja predmeta zavarovanja se najemnik na poziv najemodajalca zaveže slednje takoj obnoviti. V nasprotnem primeru si najemodajalec pridržuje pravico do enostranskega razdrta te pogodbe brez predhodnega poziva in brez odpovednega roka.

V. OBRATOVALNI STROŠKI

5.1. Najemnik bo v skladu z dejansko potrošnjo mesečno plačeval obratovalne stroške vezane za

njegovo neposredno in izključno porabo v predmetu najema, kot so npr.: internet, električna energija, plin, telefonski priključek, odvoz odpadkov.

Odpadke mora ločevati v za to najete zabojnike in ne sme uporabljati zabojnikov, ki jih ima najete najemodajalec. Odlaganje odpadne embalaže ni dovoljeno na dvorišču za gostinski objekt ali kjerkoli drugje razen v za to namenjene lastne zabojnike za ločeno zbiranje odpadkov v skupne niše v območju ob servisni cesti.

Najemodajalec pooblašča najemnika, da sklene pogodbo z dobaviteljem in direktno plačuje stroške dobavitelju materialov in storitev, če je v poslovnem prostoru nameščen glavni števec.

5.2. V sprejemnem centru ni mogoče ločiti porabe vode na posamezne porabnike. Najemnik se obvezuje, da bo plačeval določeni delež celotnega stroška v višini 10 % mesečne cene za porabljeno vodo in v višini 10% mesečne cene vseh taks, kar se šteje v variabilni del najemnine.

5.3. Stroške čiščenja skupnih sanitarnih prostorov (ženski, moški in WC za invalide, skladišči sanitarnega materiala in hodnik) in stroške nabave sanitarnega materiala za čiščenje skupnih prostorov znotraj odpiralnega časa Škocjanskih jam krije najemodajalec, ki v tem času tudi poskrbi za čiščenje. V primeru organiziranih dogodkov s strani najemnika ali izven odpiralnega časa Škocjanskih jam za čiščenje poskrbi najemnik, ki tudi nosi vse stroške v zvezi s tem.

5.4. Prehod do skupnih WC-jev mora najemnik obiskovalcem restavracije omogočiti tudi izven delovnega časa vodnikov v sprejemnem centru Parka Škocjanske jame. V tem času je najemnik odgovoren za objekt, opremo in sredstva in je dolžan izklapljati oziroma vklapljati alarmne naprave in poravnati morebitno nastalo škodo, ki bi nastala zaradi njegove krivde ali malomarnosti.

5.5. Obratovalni stroški, ki se plačajo neposredno najemodajalcu, se pričnejo plačevati z dnem začetka opravljanja dejavnosti. Stroški iz tega razdelka se plačujejo na transakcijski račun najemodajalca najkasneje v roku 10 dni od izdaje računa, pri čemer se najemniku izda račun do 30. (tridesetega) v mesecu za pretekli mesec.

5.6. V primeru zamude najemnika pri plačilu obratovalnih stroškov, ki izhaja iz uporabe poslovnega prostora, je le-ta dolžan plačati najemodajalcu zakonske zamudne obresti za ves čas zamude. Če je višina škode, ki jo zaradi zamude utрпи najemodajalec, večja od zneska zakonskih zamudnih obresti, ima le-ta pravico, da mu najemnik izplača razliko do celotne utrpele škode.

5.7. DDV, ki bremeni najemnika, ni vračunan v stroškovno ceno.

VI. INVESTICIJSKO IN TEKOČE VZDRŽEVANJE

6.1. Najemodajalec bo za čas trajanja najemnega razmerja izvajal investicijsko vzdrževalna dela v sprejemnem centru. Za investicijsko vzdrževalna dela objektov se šteje celotna in delna zamenjava dotrajanih elementov konstrukcij, ki jih je zgradil oziroma vgradil upravljavec, oziroma ki jih je zgradila/vgradila tretja oseba na podlagi pogodbenega razmerja z najemodajalcem in katerih upravljavec je le-ta, tj. temelji, zunanji zidovi, streha, vhodi, skupne naprave za ventilacijo in prezračevanje ter skupni deli in naprave ter naprave, ki so namenjene za gretje in pripravo sanitarne vode, naprave za oskrbo poslovnega prostora z energijo ter komunalne naprave, ki so namenjene

za najet poslovni prostor in se nahajajo izven njega (v nadaljevanju investicijsko vzdrževanje).

6.2. Zamenjava posameznih elementov in opreme, ki je last najemodajalca, se izvaja po predhodni ugotovitvi, da je element ali oprema resnično dotrajana, ob normalni uporabi in po poteku določene dobe trajanja (amortizacije). Doba trajanja elementov opreme upošteva redna tekoča vzdrževalna dela, ki jih mora izvrševati najemnik na lastne stroške.

Stroški zaradi poškodbe elementov ali opreme v objektih po krivdi najemnika gredo v njegovo breme. V breme najemnika gredo tudi stroški, ki nastanejo zaradi nepravilne uporabe posameznih elementov in opreme v objektu.

Za elemente, ki jih pred iztekom dobe trajanja ni mogoče usposobiti za uporabo s popravilom, upravljavec nepremičnine izjemoma prispeva amortizirani del stroškov, če je brez krivde najemnika postal element neuporaben.

6.3. V primeru investicijskega vzdrževanja najemodajalca, soglašata najemnik z morebitnimi ovirami pri opravljanju dejavnosti in z motenjem posesti v poslovnem prostoru, pri čemer si bo najemodajalec prizadeval, da bodo vsa dela izvedena na način, ki bo najemnika najmanj obremenjeval. Enako velja v primerih, ko mora najemodajalec opraviti dela zaradi preprečitve materialne škode ali zaščite življenj. Če je motenje dela povzročeno krivdno s strani najemodajalca, lahko najemnik za čas motenja zahteva sorazmerno nižjo najemnino.

6.4. V primeru izvajanja celovite adaptacije, rekonstrukcije in/ali dograditve sprejemnega centra, ima najemodajalec pravico pri tem uporabljati za tovrstna dela vsak prostor sprejemnega centra, mora pa predhodno o tem obvestiti najemnika. Najemnik ima pravico do sorazmerno nižje najemnine, če v času izvedbe del ne more uporabljati poslovnega prostora v obsegu, večjem od 25% njegove površine, za ves čas nezmožnosti uporabe te površine in to izključno na podlagi aneksa k tej pogodbi, ki ga stranki predhodno skleneta.

Sorazmerno znižanje najemnine se izračuna na naslednji način.

Površina, ki je najemnik ne more uporabljati zaradi izvajanja del s strani najemodajalca, se pomnoži s kvocientom višine najemnine in skupne valorizirane površine, ki je izračunana na podlagi faktorja uporabnosti, kot izhaja iz spodnje tabele. Sorazmerno znižani del najemnine je tako dobljeni produkt.

PROSTOR	POVRŠINA (m ²)	FAKTOR	VALORIZIRANA POVRŠINA
lokal	279,46	3	838,38
atrij	160,35	2	320,7
dvorišče	180,69	1	180,69
skladišče	33,23	1	33,23
	653,73		SKUPNA VALORIZIRANA POVRŠINA = 1373

6.5. Najemodajalec ima pravico do izvajanja gradbenih sprememb s ciljem ohranitve poslovnega prostora v primeru odprave nevarnosti in/ali nastale škode. Najemodajalec je dolžan opraviti vsa dela na način, ki najemniku omogoča neovirano opravljanje njegove dejavnosti v poslovnem prostoru. Najemnik je pri tem dolžan najemodajalcu omogočiti dostop do poškodovanih delov poslovnega prostora. Če je motenje dela povzročeno krivdno s strani najemodajalca, lahko najemnik za čas motenja zahteva sorazmerno nižjo najemnino.

6.6. Najemnik je dolžan tekoče vzdrževati poslovni prostor ter elemente, ki jih je vgradil. Če najemnik ne izpolnjuje te obveznosti, lahko najemodajalec po predhodnem pozivu sam opravi ta dela ter zaračuna najemniku stroške, ki so nastali zaradi opravljanja del.

Najemnik je dolžan uporabljati in vzdrževati poslovni prostor s skrbnostjo dobrega gospodarja. Najemnik je dolžan redno, vsaj enkrat mesečno očistiti in razmastiti vse filtre nape nad glavnim štedilnikom in vsaj enkrat mesečno očistiti lovilec olj in maščob, ki je montiran v tlaku kuhinje.

Najemodajalec ima pravico preveriti ustreznost tekočega vzdrževanja in v primeru neustreznega vzdrževanja na stroške najemnika naročiti izvedbo vzdrževanja.

Najemnik mora omogočiti pregled pooblaščenim osebam najemodajalca.

6.7. Pod tekoče vzdrževanja sodijo barvanje sten in stavbnega pohištva, vzdrževanje tlakov, popraviljanje mehanizmov za zapiranje vrat, vzdrževanje oken in vrat v poslovnem prostoru, vzdrževanje razsvetljave, vzdrževanje vodovodnih, električnih in drugih instalacij, ki so nameščene v poslovnem prostoru in ki niso sestavni del skupnih delov in naprav.

6.8. Najemnik je odgovoren za pravilno uporabo vseh aparatov, delovne opreme in naprav, instalacij v poslovnem prostoru, ki je predmet najemne pogodbe.

Požarni red

6.9. Najemodajalec je dolžan najemnika seznaniti s požarnim redom, z načrti evakuacije, z zunanjo ureditvijo postavitvenih površin za gasilce in z zbirnim mestom v primeru evakuacije, s sistemi aktivne požarne zaščite, ki se uporabljajo za celoten sprejemni center ter z ostalimi požarno varstvenimi ukrepi. Obveznost najemnika je, da izdela svoj požarni red s pripadajočimi prilogami in izdela načrt evakuacije, ki mora biti usklajen z načrti evakuacije najemodajalca.

Najemnik je dolžan sodelovati pri vajah evakuacije, ki jih organizira najemodajalec.

Elektro instalacije

6.10. Najemnik mora sam poskrbeti za brezhibne elektro instalacije in njihove meritve.

Evakuacijske poti

6.11. Najemnik se obvezuje, da bo skrbel za prehodnost evakuacijskih poti v skladu z načrtom evakuacije, predvsem v skupnih delih in napravah. V nasprotnem primeru je najemnik sam odgovoren za nastalo zmanjšanje požarne varnosti in plačilo eventualne kazni, ki bi jo izrekel pristojni organ.

Gasilni aparati in hidranti

6.12. Najemodajalec nabavi predpisano število gasilnih aparatov v najetih prostorih.

Vgrajeni sistemi aktivne požarne zaščite so:

- sistemi za odkrivanje, javljanje požara in alarmiranje,
- naprave za odkrivanje, javljanje prisotnosti gorljivih plinov,
- notranji hidranti,
- avtomatski sistemi za nadzor nad dimom in produkti zgorevanja ter odvod dima in toplote,
- varnostna razsvetljava v celotnem sprejemnem centru in

- drugi vgrajeni sistemi aktivne požarne zaščite.

Najemnik je s strani najemodajalca seznanjen:

- da je za funkcionalne preizkuse vgrajenih sistemov aktivne požarne zaščite odgovoren najemodajalec,
- da je za preglede vgrajenih sistemov aktivne požarne zaščite in pridobitev dovoljenj aktivne požarne zaščite odgovoren najemodajalec,
- da ne sme posegati v vgrajene sisteme aktivne požarne zaščite, elektro instalacije in strelovode brez predhodne seznanitve in izdaje soglasja najemodajalca,
- da za vgrajene sisteme aktivne požarne zaščite (varnostna razsvetljava, elektro instalacije,...), ki so vezani samo na prostore - avtonomni, ki jih uporablja najemnik, ali sisteme, ki jih je vgradil na lastno željo (po predhodno pridobljenem soglasju najemodajalca) skrbi za vzdrževanje in pregled teh sistemov najemodajalec,
- za sisteme aktivne požarne zaščite, ki jih dodatno vgradi najemnik na svoji lastni opremi in strojih za izvajanje dejavnosti, skrbi za vzdrževanje in pregled teh sistemov najemnik.

Najemnik je ves čas trajanja najemnega razmerja dolžan:

- pravilno uporabljati vgrajeni sistem aktivne požarne zaščite,
- dopuščati vstop serviserjem vgrajenih sistemov aktivne požarne zaščite,
- dopuščati vstop pooblaščenim preglednikom vgrajenih sistemov aktivne požarne zaščite,
- najemodajalcu sporočati morebitne nepravilnosti na sistemih aktivne požarne zaščite v objektu (v svojem prostoru ali v skupnih prostorih).

Vsako poseganje v vgrajene sisteme aktivne požarne zaščite (odstranjevanje, premeščanje, onemogočanje delovanja zaradi fizičnih preprek...) je prepovedano. V primeru, da bo najemodajalec ugotovil kršitve tega določila, bo vzpostavil vgrajene sisteme aktivne požarne zaščite v prvotno stanje na stroške najemnika.

6.13. Stranki se strinjata, da bo najemnik v času najemnega razmerja na svoje stroške opravil vsa potrebna vlaganja, oziroma ureditev priključkov, soglasij in podobno, vezano za poslovni prostor, najemodajalec pa mu bo pri tem, v kolikor bo potrebno, maksimalno nudil pomoč v okviru svojih zmožnosti.

Ob morebitni prekinitvi pogodbe iz razlogov na strani najemnika ali iz krivdnih razlogov na njegovi strani najemnik soglaša, da nima pravice zahtevati nikakršnih povračil zaradi njegovih vlaganj v poslovni prostor.

VII. ZAVAROVANJE

7.1. Najemodajalec se obvezuje, da bo za skupno gradbeno vrednost celotnega sprejemnega centra sklenil zavarovanje za primer požarnih rizikov in dodatnih rizikov kot so poplave, izlivanja vode in meteornih vod.

7.2. Najemnik je dolžan v svojem imenu in na svoj račun zavarovati svojo opremo in zaloge za vse vrste rizikov, ki bi v danem primeru lahko povzročili škodo. Prav tako mora najemnik skleniti zavarovanje odgovornosti iz dejavnosti, ki jo izvaja v najetem poslovnem prostoru. Najemnik izroči najemodajalcu kopije zavarovalnih polic.

VIII. PREUREDITVE IN ADAPTACIJE

8.1. Najemnik lahko za čas trajanja pogodbe preureja in adaptira poslovni prostor samo ob predhodnem pisnem soglasju najemodajalca. Pri prenehanju najemnega razmerja najemodajalec ni dolžan vrniti najemniku stroškov v zvezi s takšnimi spremembami.

8.2. Najemnik se obvezuje da bo brez odlašanja obvestil najemodajalca o vsaki škodi ali izvršeni spremembi v poslovnem prostoru.

IX. SPLOŠNE DOLOČBE

9.1. Najemodajalec se obvezuje, da v času trajanja najemnega razmerja, ne bo oddal v najem ali kako drugače dal v uporabo svojih nepremičnin na lokaciji, pravni ali fizični osebi za namen izvajanja dejavnosti, ki jo izvaja najemnik, brez predhodnega soglasja najemnika, s tem, da najemnik ne bo brez razloga odklonil izdajo soglasja.

9.2 Stranki te pogodbe sta sporazumni, da je vsebina tega poglavja bistvena sestavina pogodbe, ter se najemnik s sklenitvijo te pogodbe obvezuje in soglaša, da:

- bo upošteval in izvajal pravila in režim obnašanja v Parku Škocjanske jame in pravila v zvezi z varovanjem naravnih vrednot in kulturne dediščine v parku;
- pri serviranju hrane in pijače ne bo uporabljal plastične ali pločevinaste embalaže za enkratno uporabo,
- bo upošteval vse zakonske in podzakonske predpise, ki se nanašajo na regijski park Škocjanske jame;
- bo kot osebe, ki je pri opravljanju dela v stikih z obiskovalci, zaposlil izključno osebe, ki govorijo slovenski jezik, ter jim zagotovil enotno podobo službene obleke tega osebja;
- bo ponudil pripravo malic za zaposlene v Parku Škocjanske jame;
- bo zagotavljal gostinsko ponudbo, ki bo vključevala pretežno tradicionalno kuhinjo z biosfernega območja Kras in Krasa ter Brkinov;
- bo zaposlene v gostinskem lokalu napotil na izobraževanja, ki jih za zunanje sodelavce parka, organizira najemodajalec sam;
- pri izvajanju svoje dejavnosti zagotavljal izpolnjevanje obvez, ki jih ta pogodba ne vključuje, izhajajo pa iz razpisne dokumentacije in njegove vloge dane v postopku oddaje nepremičnine v najem, pri čemer se upoštevajo tudi odmiki od vloge dane na razpis, ki sta jih dorekla najemodajalec in najemnik tekom postopka izbire in so razvidne v dokumentaciji o postopku (zapisniki, elektronska sporočila);
- dostavo blaga po dovozni poti mimo sprejemnega centra izvajal do 9. ure zjutraj ali po zadnjem obisku jam ne glede na to, ali se dostava izvaja s strani 3. osebe ali neposredno s strani najemnika. V primeru dostave po 9. uri in pred zadnjim obiskom je mogoča dostava ob servisni cesti nad gospodarskim objektom.;
- bo izvajal priloženi poslovni načrt, kot ga je predložil v razpisni dokumentaciji.

9.3. Najemnik soglaša, da zaradi nemotenega obratovanja sprejemnega centra kot celote, najemodajalec upravlja, vodi in organizira center ter skrbi za nabavo in vzdrževanje skupnih naprav. S podpisom te pogodbe se najemnik obvezuje, da bo vse skupne varstvene ukrepe in normative brezpogojno izvajal, enako tudi vsa druga navodila najemodajalca s področja prometne ureditve, varstva okolja, varovanja oseb in premoženja kot tudi ukrepe z drugih področij, s katerimi se zagotavlja varnost in red na območju sprejemnega centra.

9.4. Poslovni prostor najemnika mora biti odprt vse dni koledarskega leta, in sicer mora biti gostinski objekt odprt za obiskovalce po sledečem urniku:

- v januarju, februarju, marcu, novembru in decembru od ponedeljka do sobote od 9. ure do 16. ure, in ob nedeljah in praznikih od 9. ure do 18. ure,
- v aprilu in oktobru vsak dan od 9. ure do 17.30 ure,
- v maju, juniju, septembru vsak dan od 9. ure do 18.30 ure,
- v juliju in avgustu vsak dan od 9. ure do 19.30 ure.

25.12. in 1.1. je objekt lahko zaprt za obiskovalce.

V primeru spremenjenih urnikov vodenja po Škocjanskih jamah bosta najemnik in najemodajalec z aneksom k tej pogodbi uredila nov odpiralni čas gostinskega objekta.

9.5. Nespoštovanje delovnega časa, zapustitev poslovnega prostora, njegovo zaprtje in podobno se šteje kot kršitev te pogodbe in daje pravico najemodajalcu, da zahteva plačilo škode in pogodbene kazni ter razdre pogodbo.

9.6. Pri izpolnjevanju pogodbe sta pogodbeni stranki dolžni ravnati s skrbnostjo dobrega gospodarja.

9.7. Pogodbeni stranki soglašata, da najemodajalec ni odgovoren za škodo, ki bi nastala zaradi vloma, tatvine ali ropa, za elementarno škodo (voda, ogenj itd.) na opremi, vgradnih elementih in predmetih, ki jih vgradi najemnik, kot tudi ne za izgubo dobička najemnika.

9.8. Kjer pogodba določa obveznost obveščanja, se ta dolžnost šteje za izvršeno, če pogodbeni stranka pošlje drugi pogodbeni stranki obvestilo v pisni obliki na elektronski naslov, ki je naveden na začetku pogodbe, kjer sta navedeni pogodbeni stranki.

9.9. Lastna reklama najemnika v sprejemnem centru in na zunanjih površinah sprejemnega centra je dovoljena po predhodni odobritvi najemodajalca.

X. TRAJANJE POGODBE

10.1. Najemno razmerje se sklepa za določen čas 5 let.

10.2. Najemodajalec lahko odstopi od pogodbe in od najemnika zahteva izpraznitev poslovnega prostora, če le ta krši bistvene določbe pogodbe, ne glede na zakonska določila o trajanju najema, in še posebej v naslednjih primerih:

- kadar najemnik še vedno uporablja poslovni prostor v nasprotju s pogodbo ali ga uporablja tako, da nastaja škoda;
- ko najemnik ne vzdržuje poslovnega prostora v skladu s to pogodbo, če je poslovni prostor neurejen in/ali če najemnik v poslovnem prostoru ne izvrši potrebnih popravil in vzdrževalnih del;
- kadar najemnik zamuja s plačilom najemnine in drugih obveznosti po tej pogodbi dva meseca oziroma kadar dvakrat zaporedoma zamudi s plačilom najemnine ali drugih obveznosti po tej pogodbi. Najemnik izrecno soglaša, da v primeru nepravočasne poravnave svojih obveznosti v smislu zgoraj navedenega in v primeru, ko ne izroči urejenega poslovnega prostora, praznega od oseb in stvari najemodajalcu, lahko le ta deponira blago, opremo in ostale stvari, ki se nahajajo v najetem poslovnem prostoru v javno skladišče, na stroške in riziko

najemnika. Najemodajalec je pooblaščen, da izvrši deponiranje brez prisotnosti najemnika, kadarkoli v času, ki ga najemodajalec določi za selitev, tudi če je najemnik o tem obveščen pa ni prisoten iz kateregakoli razloga;

- če se nad premoženjem najemnika začne stečajni postopek ali postopek poravnave ali če pride do prisilne poravnave ali likvidacije oz. če ena od pogodbenih strank na drug način preneha obstajati; če storitve najemnika ne ustrezajo standardom sprejemnega centra ali če se poslabša kakovost storitev, kar škoduje ugledu najemodajalca,
- če najemnik nenamensko uporablja površine zunaj in znotraj sprejemnega centra, ali če jih uporablja brez dovoljenja najemodajalca (odlaganje embalaže, zapiranje poti za stranke, zapiranje prometnih poti, ki služijo nakladanju in razkladanju),
- če se najemnik ali njegovo osebje nespodobno ali brezobzirno obnaša do drugih najemnikov ali strank sprejemnega centra,
- če najemnik na sprejemnem centru ne odstrani samovoljno opravljenih sprememb, ki jih je izvedel brez pisnega soglasja najemodajalca,
- če ne spoštuje dogovorjenega odpiralnega časa,
- kršenje drugih bistvenih določb pogodbe.

V primeru odstopa od najemne pogodbe iz zgoraj navedenih razlogov najemnik soglaša, da nima pravice uveljavljati kakršnih koli vlaganj v najeti poslovni prostor.

Pred odstopom od pogodbe najemodajalec izda najemniku pisni opomin pred odpovedjo. V kolikor kršitev po opominu ni odpravljena ali se v času trajanja te pogodbe ponovi ista kršitev, za katero je že bil izdan pisni opomin pred odpovedjo, ali če najemnik trikrat krši različne določbe pogodbe, lahko najemodajalec nemudoma odstopi od pogodbe brez predhodnega pisnega opomina pred odpovedjo.

10.3. Najemnik lahko odstopi od pogodbe samo v primeru, če najemodajalec krši katero od določb te pogodbe ali v primeru višje sile, kot je smrt zakonitega zastopnika ali vodilnega delavca ali težja bolezen zakonitega zastopnika ali vodilnega delavca.

10.4. Če najemnik odpove pogodbo ali če pogodba preneha iz razlogov na njegovi strani, se obveže najemodajalcu predati poslovne prostore proste oseb in stvari brez zahteve po nadomestilu za vložena sredstva.

10.5. Če najemodajalec odpove pogodbo ali če pogodba preneha iz krivdnega razloga na njegovi strani, se obveže najemniku povrniti njegov vložek v najete poslovne prostore po oceni uradnega cenilca.

10.6. Če najemnik v času trajanja najemnega razmerja ne spoštuje pogodbenih določb glede obratovanja se zaveže plačati pogodbeno kazen za vsak dan obratovanja, ki ni v skladu z obratovalnim časom najemodajalca v višini 3,00 % mesečne najemnine, vendar ne manj kot 30,00 EUR, s čimer najemnik soglaša. Najemodajalec za tako ugotovljeno pogodbeno kazen izstavi račun, ki je plačljiv v roku 10 dni od izstavitve. V primeru, da najemnik ne poravna računa v roku, se obračunajo zakonite zamudne obresti.

Plačilo pogodbene kazni ne izključuje možnosti najemodajalca odstopiti od predmetne najemne pogodbe.

10.7. Če najemnik v času trajanja najemnega razmerja samovoljno zapusti poslovni prostor ali kako

drugače opusti poslovanje v najetem poslovnem prostoru mora najemnik, neodvisno od izpolnjevanja svoje obveznosti plačevanja najemnine po tej najemni pogodbi, poleg plačila najemnine, najemodajalcu plačati tudi pogodbeno kazen v višini 50 % mesečne najemnine, in sicer od trenutka opustitve poslovanja v najetem poslovnem prostoru pa do poteka najemnega razmerja, razen v primeru, da bi se obe stranki sporazumno dogovorili za predčasen odhod najemnika.

10.8. V kolikor najemnik v skladu z določili te pogodbe ne izroči poslovnega prostora najemodajalcu, lahko najemodajalec poslovni prostor komisijsko sam prevzame, ga na stroške najemnika izprazni ter najemnikovo blago in premično opremo na stroške najemnika uskladišči v javni skladiščni prostor s pravico najemodajalca, da blago lahko tudi proda po ustrezni tržni ceni z neposredno pogodbo. Navedeno ravnanje najemodajalca se izrecno ne šteje za motenje posesti najemnika in najemnik z njim soglaša.

10.9. Primopredaja poslovnih prostorov ob prenehanju najemnega razmerja se opravi zapisniško. Na dan prenehanja najemne pogodbe ne glede na čas in razlog prenehanja mora najemnik zapisniško izročiti najemodajalcu izpraznjen, počiščen in prebeljen poslovni prostor s tem, da sme iz poslovnega prostora odstraniti lastno opremo tako, da ni ogrožena funkcionalnost poslovnega prostora za namembnost, ki jo ima ob sklenitvi te pogodbe, pri čemer pri odstranjevanju stvari ne sme nastati škoda na poslovnem prostoru kot tudi ne na drugih delih sprejemnega centra.

10.10. Pri primopredaji ob prenehanju najemnega razmerja mora najemnik najemodajalcu izročiti ključe poslovnih prostorov. Če najemnik ne vrne vseh ključev, ima najemodajalec pravico na stroške najemnika zamenjati ključavnice na poslovnem prostoru.

XI. KONČNE DOLOČBE

11.1. Pogodbeni stranki se strinjata, da bosta morebitna sporna vprašanja v zvezi z izvrševanjem pogodbe reševali z medsebojnim dogovorom.

11.2. Če se spora ne da rešiti sporazumno, bo o njemu odločalo stvarno in krajevno pristojno sodišče.

11.3. Pogodbeni stranki sta dolžni skleniti vse spremembe oziroma dopolnitve te pogodbe v pisni obliki.

11.4. Pogodbeni stranki sta prebrali in razumeli to pogodbo in s podpisom potrjujeta, da njena vsebina v celoti odgovarja njunima namenoma in volji ter da sprejemata s pogodbo določene pravice in obveznosti.

11.5. Če se ugotovi, da so posamezne določbe te pogodbe nične, to ne vpliva na ničnost vseh določb, temveč se bo nični del spremenil tako, da bo v največji možni meri odgovarjal namenu, s katerim sta pogodbeni stranki sklenile pogodbo.

11.6. Pogodba je sestavljena v 2 (dveh) enakih izvodih, za vsako pogodbeno stranko po enem.

11.7. Ta pogodba je sklenjena z dnem podpisa obeh pogodbenih strank.

11.8. Kontaktne osebe najemnika:

Ime in priimek:
Kontakt telefon:
E-naslov:

Kontaktna oseba najemodajalca za tehnični del:

Ime in priimek: Bogdan Opara
Kontakt telefon: 05 7082 109
E-naslov: bogdan.opara@psj.si

Kontaktna oseba najemodajalca za finančno računovodski del:

Ime in priimek: Elena Guštin
Kontakt telefon: 05 7082 127
E-naslov: elena.gustin@psj.si

V primeru spremembe podatkov, ki jih je predhodno navedel najemnik, je to dolžan takoj sporočiti najemodajalcu.

Škocjan, _____

Najemodajalec

Škocjan, _____

Najemnik