

## VZOREC POGODBE

### Priloga E

NAJEMODAJALEC:

NAJEMNIK:

## P O G O D B A

### o najemu gostinskega lokala - okrepčevalnica Zlati delfinček na letnem kopališču v Murski Soboti

#### 1. člen

Pogodbeni stranki uvodoma ugotavljata, da je:

- najemodajalec na podlagi Pogodbe za upravljanje in vzdrževanje objektov športne infrastrukture - letnega kopališča v Murski Soboti za čas predvidoma od 15.06.2024 do 15.09.2024 oziroma odvisno od vremenskih pogojev, sklenjene dne 13.5.2024, upravlja športne objekte oz. kopališče v Murski Soboti;
- najemodajalec na podlagi Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18 in 78/23 – ZORR) na svoji spletni strani dne 24.5.2024 objavil Namera o sklenitvi neposredne pogodbe o oddaji gostinskega lokala - okrepčevalnica Zlati delfinček na letnem kopališču v Murski Soboti v najem (v nadaljevanju: Namera);
- najemodajalec lastnik lokalov, ki so navedeni v Nameri;
- najemodajalec na podlagi postopka iz predhodne alineje tega člena izbral najemnika na podlagi meril kot najugodnejšega;
- da se pri razlagi pravic in obveznosti pogodbenih strank, ki niso posebej navedene v tej pogodbi, uporabljajo pogoji in ostale zahteve iz Namere.

#### 2. člen

Najemodajalec odda, najemnik pa prevzame v najem gostinski lokal, ki se nahaja v letnem kopališču v Murski Soboti, Kopališka ulica, Murska Sobota, stoječ na zemljišču s parc. št. 15/1, 15/2 in 18/1, vse k.o. Murska Sobota in obsega:

- gostinski prostor (prostor za prodajo pijače in prostor za pripravo hrane) v izmeri 47,55 m<sup>2</sup>,
- prostor za zaposlene s sanitarijami in zunanje skladišče v izmeri 14,50 m<sup>2</sup>.

H gostinskemu lokalu pripada zunanja pokrita terasa v izmeri 43,15 m<sup>2</sup>.

Predmet oddaje je tudi BEACH bar v izmeri 66 m<sup>2</sup>, nadstrešek Tabor v izmeri 41 m<sup>2</sup> in terasa ploščad v izmeri 245 m<sup>2</sup> in sanitarije za goste lokala in obiskovalce kopališča, ki se nahajajo ob gostinskem lokalu.

Gostinski lokal bo predan v najem z osnovno opremo v notranjih prostorih lokala in z mizami ter stoli na terasah. Popis opreme se opravi z zapisnikom o predaji ob začetku in ob koncu najemnega razmerja.

Gostinski lokal ima vhod s Kopališke ulice, kjer je (z zunanje strani kopališča) dostop dovoljen skozi vrata z zvoncem za zaposlene, za dostavljalce blaga in za goste lokala, ki niso obiskovalci kopališča. Dostop do gostinskega lokala za obiskovalce kopališča (kopalce) in delavce upravljavca kopališča je z notranje strani kopališča oz. z bazenov.

Gostinski lokal s pripadajočimi objekti in površinami, navedenimi v tem členu se oddaja v najem za določen čas za čas obratovanja letnega kopališča v Murski Soboti, predvidoma do 15.9.2024.

Gostinski lokal se oddaja v najem po načelu videno – najeto.

### 3. člen

Najemnik za opravljanje gostinske dejavnosti uporablja prostore in opremo, ki je v lasti najemodajalca.

Vso manjkajočo servirno in drugo opremo, potrebno za opravljanje gostinske dejavnosti, zagotavlja (nabavi in namesti) najemnik na lastne stroške.

### 4. člen

Najemnik mora v sklopu gostinske ponudbe zagotoviti hladne in tople napitke, tako brezalkoholno in alkoholno pijačo ter ponudbo toplih jedi in sicer skozi celoten čas obratovanja letnega kopališča v Murski Soboti.

Najemnik opravlja v najetih prostorih gostinsko dejavnost v svojem imenu in za svoj račun.

Za opravljane gostinske dejavnosti si mora najemnik pridobiti vsa potrebna upravna in druga dovoljenja in biti ves čas organiziran kot pravni subjekt, katerega glavna dejavnost je opravljanje gostinskih storitev.

### 5. člen

Najemnik se s sklenitvijo te pogodbe zavezuje, da bo dejavnost opravljal na način:

- da bo zagotavljal HACCP standard,
- da bo zaposloval vso potrebno osebje z ustrežno strokovno izobrazbo (kuhar, natakar) za nemoteno opravljanje gostinske dejavnosti, pri čemer mora osebje v stiku z gosti obvladati slovenski jezik;
- da bo skrbel za red in čistočo prostorov, ki so predmet najema.

## 6. člen

Najemnik mora zagotavljati odpiralni čas gostinskega lokala za celotni čas obratovanja letnega kopališča in sicer vseh sedem dni v tednu, vsak dan med 9.00 in 20.00 uro. V primeru slabega vremena, ko letno kopališče ne bo obratovalo, lahko najemnik zagotavlja obratovanje gostinskega lokala, vendar mora zagotoviti (s postavitvijo ograje oz. drugih elementov), da gostje lokala ne uporabljajo kopalnih in drugih površin, ki niso predmet najema.

Najemnik mora gostinske storitve zagotavljati tudi v primeru, če je na letnem kopališču s strani upravljavca kopališča organizirana določena športna ali druga zabavna prireditve.

## 7. člen

Najemnik se zavezuje opravljati gostinsko dejavnost kot dober gospodar v skladu s pravili in standardi stroke ter s pogoji, ki jih je najemodajalec objavil v nameri iz prvega člena te pogodbe.

Najemodajalec lahko odpove najemno pogodbo, če najemnik ne bo opravljal gostinske dejavnosti kvalitetno (npr. večkratne, ponavljajoče se in utemeljene pritožbe gostov) ali bo izvajal gostinsko dejavnost na drugačen način, kot je to opredeljeno v nameri.

## 8. člen

Najemnik se zavezuje, da bo najemodajalcu plačal najemnino v znesku Kliknite ali tapnite tukaj, če želite vnesti besedilo. EUR brez DDV.

Plačilo se vrši na način, da se 40% najemnine plača ob sklenitvi najemne pogodbe zmanjšana za znesek varščine do 30.6. 2024 na transakcijski račun najemodajalca.

Ostala razlika ponudbene najemnine se poravna v dveh enakih mesečnih obrokih (prvi obrok v mesecu juliju 2024 in drugi obrok v mesecu avgustu 2024) v roku 10 dni od prejema računa.

## 9. člen

Najemnina ne vključuje stroške, ki so neposredno povezani z obratovanjem gostinskega lokala in drugih stroškov, katere dogovorita najemodajalec in najemnik s pogodbo. Stroški so prikazani v prilogi Delilnik stroškov, ki je sestavni del najemne pogodbe. Ti stroški bremenijo najemnika.

Stroški se najemniku zaračunajo enkrat mesečno za pretekli mesec z izdajo računa.

Najemnik je račun dolžan plačati v 10 dneh od prejema računa, v primeru zamude plačila se najemniku zaračunajo zakonske zamudne obresti

Redno plačilo najemnine in pripadajočih stroškov je bistvena sestavina pravnega posla.

#### **10. člen**

Najemodajalec v nobenem primeru ne odgovarja za škodo najemniku ali tretjim osebam, ki bi nastala ali izvirala iz naslova opravljanja dejavnosti najemnika.

#### **11. člen**

Najemodajalec ima pravico občasno, po prehodni najavi, pregledati v najem dane prostore. Če ugotovi pomanjkljivosti, ki predstavljajo kršitve določil te pogodbe, jih je dolžan najemnik po predhodnem pisnem pozivu nemudoma odpraviti.

#### **12. člen**

Najemnik je dolžan takoj in na svoje stroške opraviti potrebno investicijo ali vzdrževalno delo, če potreba po tem izhaja iz škodnega dogodka, povzročenega v najetih prostorih, po najemniku ali njegovih uporabnikih.

#### **13. člen**

Najemnik ne sme oddajati najetih prostorov v podnajem ali v uporabo tretjim osebam. Predmet te pogodbe se mora izključno uporabljati za namene izvajanja gostinske dejavnosti  
Ravnanje v nasprotju s tem določilom se šteje za hujšo kršitev pogodbenih obveznosti.

#### **14. člen**

Pogodba je sklenjena za določen čas, za čas obratovanja kopališča v Murski Soboti, predvidoma do 15.9.2024.

#### **15. člen**

Po končanem obdobju najema je dolžan najemnik vse površine, katere je imel v uporabi po tej pogodbi, predati najemodajalcu in jih počistiti ter vzpostaviti v prvotno stanje, zmanjšano za normalno redno rabo. Najemnik se zavezuje, da bo najete prostore in opremo po poteku pogodbenega razmerja izročil najemodajalcu nazaj v posest v stanju, v kakršnem jih je prevzel, z upoštevanjem obrabe ob normalni uporabi. O stanju prostorov in opreme po predaji, bosta pogodbeni stranki sestavili zapisnik.

#### **16. člen**

Če najemodajalec ugotovi, da najemnik ne spoštuje določil te najemne pogodbe, ga je dolžan pozvati na izpolnitev pogodbenih obveznosti.

Če najemnik kljub predhodnemu opominu in postavljenem roku na odpravo kršitev, še vedno krši določila te najemne pogodbe oziroma jih ne spoštuje, lahko najemodajalec odstopi od pogodbe v roku 7 dni od vročitve odpovedi, če:

- ne plača stroškov, ki so povezani z uporabo najetega prostora in jih je po tej pogodbi dolžan plačati,
- ne plača najemnine,
- ne izvaja dejavnosti na način, kot je to določeno v nameri ali tej pogodbi oz. če se ugotovi,

- da gostinske storitve ne opravlja na kvalitetno visoki ravni (npr. pogoste, ponavljajoče se in utemeljene pritožbe gostov),
- brez najemodajalčevega soglasja spreminja namembnost prostorov ali izvaja druge, predhodno neodobrene posege,
  - opravlja drugo dejavnost kot je določena s to pogodbo,
  - brez najemodajalčevega soglasja prepusti uporabo celotnega ali le posameznega dela poslovnega prostora, ki je predmet najema, v najem ali uporabo tretji osebi,
  - ne opravlja rednega vzdrževanja najetega poslovnega prostora, s čimer povzroči poslabšanje kvalitete le-tega,
  - če najemodajalec pridobi informacijo, da najemnik uporablja prostore za namene, ki pomenijo prekršek oz. kaznivo dejanje,
  - če omogoča gostom, ki niso obiskovalci kopališča, uporabo infrastrukture, ki ni namenjena izvajanju gostinske dejavnosti,
  - zgoraj navedeno velja tako za čas obratovanja kopališča, kot tudi izven obratovalnega časa kopališča.

#### **17. člen**

Odstop od pogodbe iz razlogov, ki so navedeni v predhodnem členu te pogodbe, posreduje najemodajalec najemniku po pošti s priporočeno pošiljko.

Odpovedni rok začne teči z dnem vročitve pisne odpovedi.

#### **18. člen**

Najemnik se izrecno obvezuje, da bo v primeru, če bo najemodajalec odstopil od pogodbe iz razlogov navedenih v tej pogodbi, izpraznil predmetne prostore ter jih prostega oseb in lastnih stvari izročil v posest najemodajalcu najkasneje v petih dneh.

#### **19. člen**

Najemnik ne more predčasno odstopiti oz. odpovedati najemne pogodbe. V primeru neupravičeno predčasnega odstopa najemnika od pogodbe ima najemodajalec pravico zaračunati pogodbeno kazen v višini 5.000,00 EUR.

V primeru, da najemnik v času obratovanja kopališča ne zagotovi gostinske ponudbe je dolžan plačati pogodbeno kazen v višini 100 EUR za vsak dan neobratovanja gostinskega lokala.

#### **20. člen**

Stranki te pogodbe se izrecno strinjata, da je sestavni del predmetne pogodbe naslednja protikorupcijska klavzula:

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

- 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.

#### **21. člen**

Ta pogodba stopi v veljavo z dnem podpisa obeh pogodbenih strank.

Pogodbeni stranki bosta morebitne spore, nastale iz te pogodbe, poskušali reševati sporazumno, v primeru, da sporazuma ne dosežeta, bo o sporu odločalo stvarno pristojno sodišče v Murski Soboti.

#### **22. člen**

Ta pogodba je sestavljena v dveh izvodih, od katerih prejme vsaka pogodbena stranka po en izvod.

Štev.: \_\_\_\_\_

Zap. št.: \_\_\_\_\_

Datum podpisa:

Datum podpisa:

Najemnik

Najemodajalec

K prilogi 1- vzorcu pogodbe

**DELILNIK STROŠKOV K VZORCU NAJEMNE POGODBE (Namera, zap. št. 05-080/2024-ZZ z dne 24.5.2024)**

<b>Vrsta stroška</b>	<b>Način delitve</b>	<b>Najemnik gostinskega lokala</b>	<b>Najemodajalec</b>
Električna energija za potrebe gostinskega lokala	Po podštevku – dejanska poraba	V celoti lastni strošek po odčitku podštevca	
Voda, kanalščina za potrebe gostinskega lokala	Po podštevku – dejanska poraba	V celoti lastni strošek po odčitku podštevca	
Odvoz odpadkov, olj, pomij		V celoti lastni strošek – sklenitev pogodbe z izvajalcem	
Čiščenje gostinskega lokala in okolice		V celoti lastni strošek	
SAZAS, IPF		V celoti lastni strošek	
Internet, telekomunikacije	Po računu	V celoti lastni strošek	
Obratovanje in vzdrževanje sanitarij ter nabava sanitarnega materiala	Po računu	Polovica dejanskih stroškov	Vzdrževanje sanitarij z nabavo sanitarnega materiala Polovica dejanskih stroškov
Tehnično varovanje in obhodi	Po računu	¼ dejanskih stroškov	¾ dejanskih stroškov