POGODBA ZA NAJEM POSLOVNIH PROSTOROV

ki jo skleneta:

DRUŠTVO SLOVENSKIH PISATELJEV, Tomšičeva ulica 12, 1000 Ljubljana, matična številka 5014786000, davčna številka SI 52715850, TRR SI56 02010 00102 40256 pri NLB d.d., ki ga zastopa [IME IN FUNKCIJA ZAKONITEGA ZASTOPNIKA] (v nadaljevanju: najemodajalec ali DSP),

in

[NAZIV IZBRANEGA NAJEMNIKA], [naslov], matična številka [●], davčna številka [●], TRR [●], ki ga zastopa [●] (v nadaljevanju: najemnik),

1. člen – Uvodne ugotovitve

- najemodajalec je izključni lastnik naslednjih nepremičnin v k.o. 1725 Ajdovščina:

ID znak parcela 1725 2864, ID nepremičnine 4024334;

ID znak parcela 1725 2865, ID nepremičnine 329008;

ID znak parcela 1725 2866, ID nepremičnine 5198645;

pri vseh treh nepremičninah je v korist najemodajalca vknjižena lastninska pravica do celote (1/1), pri nobeni od navedenih nepremičnin pa po priloženih rednih zemljiškoknjižnih izpiskih ni evidentirana plomba;

na nepremičnini ID znak parcela 1725 2865 je vknjižena neprava stvarna služnost, ID pravice 22025079, v korist družbe Elektro Ljubljana, podjetje za distribucijo električne energije, d.d., ki obsega pravico izgradnje, upravljanja, vzdrževanja, uporabe, nadzora, popravila in rekonstrukcije elektroenergetskega infrastrukturnega objekta, skupaj s potrebnimi dostopi in dohodi, za čas obratovanja infrastrukturnega objekta;

na nepremičninah ID znak parcela 1725 2864 in ID znak parcela 1725 2865 je vknjižena neprava stvarna služnost, ID pravice 11038106, v korist Javnega podjetja Energetika Ljubljana d.o.o., ki obsega pravico gradnje, obratovanja, vzdrževanja in nadzora vročevoda na podlagi pogodbe o ustanovitvi služnosti št. 33/C-4023/50-5100/0015-72/06 z dne 13. 2. 2006;

pri vseh treh nepremičninah je vpisana zaznamba urejanja prostora, ID zaznambe 19885028, na podlagi katere je enota dediščine Ljubljana – Vila Tomšičeva ulica 12, Vila Ebenspanger, EŠD 15437, ki obsega stavbo št. 42 ter parcele 1725 2864, 1725 2865 in 1725 2866, razglašena za kulturni spomenik državnega pomena;

- Vila Ebenspanger, EŠD 15437, je kulturni spomenik državnega pomena, zato za uporabo, obnovo in posege veljajo kulturnovarstvene omejitve;
- najemnik je seznanjen z navedenima služnostma in zaznambo kulturnega spomenika ter mora omogočati njuno izvrševanje, vključno s potrebnimi dostopi upravičencem in izvedbo nujnih vzdrževalnih, nadzornih, popravilnih ter rekonstrukcijskih del. Izvrševanje vknjiženih služnosti

samo po sebi ne pomeni kršitve pogodbe ali podlage za znižanje najemnine, razen če bi bila uporaba predmeta najema zaradi ravnanja najemodajalca bistveno onemogočena;

- najemnik je bil izbran na podlagi javnega poziva in ponudbe z dne [●]; javni poziv, objavljena pojasnila, ponudba in priloge so sestavni del pogodbe;
- najemnik si je predmet najema ogledal, se seznanil z dejanskim in pravnim stanjem ter ga sprejema po načelu videno in pregledano, brez posega v odgovornost, ki je po prisilnih predpisih ni mogoče izključiti;
- najemnik bo sam in na svoje stroške pridobil in ohranjal vsa dovoljenja, soglasja in licence za dejavnost.

2. člen – Predmet najema

Najemodajalec odda, najemnik pa vzame v najem:

- restavracijo s kuhinjo, jedilnico, sanitarijami, tehničnimi prostori in teraso v 1. nadstropju stavbe št. 42, v izmeri 172,30 m², na nepremičnini ID znak parcela 1725 2866, v obsegu, prikazanem v Prilogi 1;
- kletni in pritlični prostor v stavbi št. 42, v skupni izmeri 90,95 m², na nepremičnini ID znak parcela 1725 2866, v obsegu, prikazanem v Prilogi 1;
- ograjen gostinski vrt Lily Novy v izmeri 588,77 m², na delu nepremičnin ID znak parcela 1725 2864 in ID znak parcela 1725 2865, v obsegu in položaju, prikazanem v Prilogi 1;
- dostop in dovoz za dostavo po nepremičnini ID znak parcela 1725 2865, v obsegu, prikazanem v Prilogi 1;
- pravico do uporabe enega neoznačenega parkirnega mesta na nepremičnini ID znak parcela 1725 2865, na mestu, prikazanem v Prilogi 1.

Uporaba dodatnega parkirnega mesta je mogoča le glede na razpoložljivost in s predhodnim pisnim soglasjem najemodajalca. Mesečno nadomestilo za posamezno dodatno parkirno mesto znaša 106,30 EUR brez DDV in se usklajuje enako kot najemnina. Najemnik ne sme parkirišč zagotavljati gostom ali drugim osebam zunaj dogovorjenega obsega. Za vsako dokumentirano kršitev parkirnega režima je dolžan plačati pogodbeno kazen 150 EUR, poleg nadomestila za neupravičeno uporabo.

3. člen – Namen, program in poslovanje

Predmet najema se uporablja izključno za gostinsko in spremljevalno kulturno dejavnost na visoki kakovostni ravni. Najemnik mora spoštovati tradicijo Kluba PEN, DSP in slovensko literarno dediščino.

Brez pisnega soglasja najemodajalca niso dovoljeni politični dogodki ali dogodki, ki bi lahko objektivno škodovali ugledu DSP, kulturnemu spomeniku, spodbujali nestrpnost ali prekomerno motili okolico.

Najemnik mora lokal redno obratovati z ustreznim številom osebja. Zaprtje lokala za več kot 15 zaporednih dni ali skupaj 30 dni v letu brez soglasja najemodajalca pomeni bistveno kršitev, razen ob višji sili ali dovoljenih nujnih delih.

Najemnik omogoči DSP brezplačno uporabo gostinskega vrta in po predhodnem dogovoru tudi notranjih prostorov za literarne, kulturne, protokolarne in druge društvene dogodke, v obsegu in pod pogoji iz sprejete ponudbe najemnika, ki je Priloga 2 te pogodbe. Najemnik DSP ob pravočasni najavi zagotovi prednost pri rezervaciji terminov. Če v sprejeti ponudbi obseg ni številčno določen, ga stranki pred podpisom vpišeta v Prilogo 2.

Najemnik članom in zaposlenim DSP zagotavlja popust na redno gostinsko ponudbo, DSP pa posebne, ugodnejše cene za pogostitve, sprejeme, delovna kosila in druge gostinske storitve, vse v višini in pod pogoji iz sprejete ponudbe najemnika in Priloge 2. Če odstotki v ponudbi niso določeni, se pred podpisom izrecno vpišejo v Prilogo 2.

4. člen – Trajanje

Pogodba se sklene za določen čas petih let od primopredaje. Podaljšanje je mogoče največ enkrat za nadaljnjih pet let, samo na podlagi sklepa pristojnega organa DSP in pisnega aneksa. Najemnik mora interes za podaljšanje sporočiti najmanj štiri mesece pred iztekom. Molk najemodajalca ne pomeni soglasja.

Nadaljevanje uporabe po poteku in sprejem posameznega plačila ne pomenita podaljšanja ali nove pogodbe.

5. člen – Najemnina

Mesečna najemnina brez DDV znaša skladno z izbrano ponudbo, ki je Priloga 2 te pogodbe:

- gostinski lokal: [VSTAVITI DEJANSKO PONUJENI ZNESEK] EUR;
- kletni prostor: [VSTAVITI DEJANSKO PONUJENI ZNESEK] EUR;
- gostinski vrt od 15. aprila do 15. oktobra: [VSTAVITI DEJANSKO PONUJENI ZNESEK] EUR;
- gostinski vrt od 16. oktobra do 14. aprila: [VSTAVITI DEJANSKO PONUJENI ZNESEK] EUR.

Skupna mesečna najemnina znaša [VSTAVITI DEJANSKO PONUJENI ZNESEK] EUR brez DDV v poletnem obdobju in [VSTAVITI DEJANSKO PONUJENI ZNESEK] EUR brez DDV v zimskem obdobju. Izhodiščni najnižji vrednosti iz javnega poziva sta znašali 9.796,74 EUR brez DDV v poletnem obdobju in 4.971,07EUR brez DDV v zimskem obdobju.

Najemnina se plačuje mesečno vnaprej do 3. dne v mesecu. Ob zamudi tečejo zakonske zamudne obresti. Vsako plačilo se vračuna najprej v stroške, nato obresti in nazadnje glavnico.

DDV se obračuna, če in v obsegu, kot to določajo davčni predpisi in veljavna izjava pogodbenih strank.

6. člen – Usklajevanje najemnine

Najemnina in nadomestilo za dodatno parkirno mesto se enkrat letno, s 1. marcem, uskladita z letno stopnjo rasti indeksa cen življenjskih potrebščin v Republiki Sloveniji, ki jo objavi Statistični urad Republike Slovenije. Če je indeks negativen, ostaneta najemnina in nadomestilo nespremenjena.

7. člen – Varščina

Najemnik mora pred podpisom oziroma kot pogoj za učinkovanje pogodbe zagotoviti varščino v višini štirih (4) dejansko ponujenih skupnih mesečnih najemnin za poletno obdobje, brez DDV. Glede na sprejeto ponudbo znaša skupna mesečna najemnina za poletno obdobje [●] EUR brez DDV, zato varščina znaša [●] EUR. Če je sprejeta ponudba enaka izhodiščni, znaša varščina 39.186,96 EUR.

Varščina se zagotovi z denarnim nakazilom, nepreklicnim kavcijskim zavarovanjem zavarovalnice na prvi poziv ali nepreklicno in brezpogojno bančno garancijo na prvi poziv. Denarno zavarovanje za resnost ponudbe se všteje v varščino; nedenarni instrument se nadomesti z instrumentom, ki ustreza tej pogodbi.

Nedenarna varščina mora veljati ves čas najema in najmanj 90 dni po prenehanju. Podaljšanje mora biti predloženo najmanj 30 dni pred potekom, sicer jo lahko najemodajalec unovči v celoti in znesek zadrži kot denarno varščino.

Najemodajalec lahko varščino uporabi za katerokoli zapadlo terjatev, škodo, pogodbeno kazen, uporabnino, stroške odstranitve stvari in izterjave. Najemnik jo mora dopolniti v treh dneh po pozivu. Neizkoriščeni del se vrne v 60 dneh po pravilni primopredaji in dokončnem obračunu vseh obveznosti.

8. člen – Stroški

Najemnik nosi vse obratovalne stroške, ki odpadejo na predmet najema ali izvirajo iz dejavnosti. Začetni ključ delitve znaša: 100 % elektrike po odštevalnem števcu, 80 % porabe vode in kanalščine, 100 % odvoza odpadkov, čiščenja predmeta najema in okolice, urejanja vrta, 50 % ogrevanja stavbe št. 42, 100 % čiščenja skupnih delov do vključno prvega nadstropja in 50 % dimnikarskih storitev. Dokončni ključi, obračunske podlage, števci, deleži in način dokazovanja stroškov so določeni v Prilogi 4, podpisani ob sklenitvi pogodbe. Če se spremenijo uporabniki, površine, merilna mesta ali pogodbe z dobavitelji, se ključ spremeni le s pisnim aneksom oziroma na drug vnaprej določen, objektivno preverljiv način iz Priloge 4.

Najemnik stroške plačuje neposredno izvajalcem ali najemodajalcu po obračunu. Na zahtevo predloži dokazila o plačilu. Zamudne obresti, izterjava in ponovna vzpostavitev dobave ga bremenijo v celoti.

9. člen – Vzdrževanje vrta

Najemnik na lastne stroške redno in strokovno vzdržuje vrt Lily Novy, vključno z zalivanjem, košnjo, nego dreves, grmovnic in drugih rastlin, odstranjevanjem listja, čiščenjem in nadomeščanjem vegetacije, ki propade zaradi neustreznega vzdrževanja. Brez pisnega soglasja DSP in potrebnih kulturnovarstvenih dovoljenj ne sme odstranjevati dreves ali spreminjati zasaditve. DSP vzdržuje vegetacijo pred stavbo zunaj območja gostinskega vrta, če ni pisno dogovorjeno drugače.

10. člen – Dovoljenja in zavarovanja

Najemnik sam pridobi in ohranja vsa dovoljenja in licence. Njihova nepridobitev ali izguba ne daje pravice do znižanja najemnine, odloga plačil ali odškodnine, razen če je posledica okoliščine, za katero DSP odgovarja po prisilnih predpisih.

Pred primopredajo sklene zavarovanje civilne odgovornosti iz dejavnosti, odgovornosti do gostov in škode na najetih prostorih v višini najmanj 1.000.000 EUR na škodni primer ter zavaruje svoje premičnine in opremo proti običajnim rizikom. Police in dokazila o premijah predloži na prvi poziv.

11. člen – Vzdrževanje, odgovornost in nadzor

Najemnik ravna kot dober gospodar, izvaja tekoče vzdrževanje in nemudoma obvesti DSP o napakah. Odgovarja za svoje zaposlene, izvajalce, dobavitelje, goste in druge osebe, ki jim omogoči dostop, kot za lastna ravnanja.

DSP lahko ob predhodnem obvestilu, v nujnem primeru pa takoj, vstopi zaradi pregleda, vzdrževanja, preverjanja dovoljenj, zavarovanj, kulturnovarstvenih zahtev in skladnosti uporabe.

12. člen – Vlaganja

Brez predhodnega pisnega soglasja DSP in potrebnih dovoljenj posegi niso dovoljeni. Soglasje samo po sebi ne pomeni pravice do povračila. Če ni vnaprej pisno dogovorjeno drugače, najemnik nima pravice do povračila vlaganj, povečanja vrednosti, izgubljenega dobička ali pobota z najemnino. Vgrajena oprema, ki je ni mogoče odstraniti brez škode, ob prenehanju brezplačno pripade DSP, če ni drugače dogovorjeno.

13. člen – Prepoved podnajema in sprememb nadzora

Brez predhodnega pisnega soglasja DSP so prepovedani podnajem, prenos pogodbe, prepustitev uporabe, prenos bistvenega dela dejavnosti in bistvena sprememba lastništva ali nadzora. Za bistveno spremembo se šteje zlasti sprememba osebe z več kot 25 % glasovalnih ali kapitalskih pravic, sprememba obvladujočega vpliva ali dejanskega upravljavca lokala.

14. člen – Prepoved pobota

Najemnik ne sme pobotati svojih terjatev z najemnino, stroški ali drugimi obveznostmi niti zadržati plačila, razen če je terjatev pravnomočno ugotovljena ali jo DSP pisno prizna.

15. člen – Primopredaja najemniku

Primopredaja se opravi po sklenitvi neposredno izvršljivega notarskega zapisa, zagotovitvi celotne varščine, plačilu prve najemnine ter predložitvi zavarovalnih polic. Zapisnik vsebuje stanje števcev, ključe, kode, opis stanja in fotografije.

16. člen – Oprema prejšnjega najemnika

V prostorih se lahko nahaja oprema prejšnjega najemnika. DSP jo lahko, ni pa je dolžan, odkupiti po posebej dogovorjeni ceni. Novi najemnik jo lahko odkupi ali prevzame na podlagi ločenega dogovora s prejšnjim najemnikom; DSP ne jamči za lastništvo, stanje ali uporabnost, če ni stranka dogovora.

Če opreme ne odkupi ali prevzame DSP ali novi najemnik, jo prejšnji najemnik odstrani na lastne stroške in tveganje v rokih iz dogovora o prenehanju prejšnjega najema. Če je ne odstrani niti v dodatnem roku po pozivu, jo lahko DSP odstrani in odda v zunanjo hrambo na njegove stroške in tveganje. Prisotnost opreme ne odloži obveznosti novega najemnika, če je običajna uporaba mogoča.

17. člen – Odpoved in odstop

DSP lahko od pogodbe odstopi s pisno izjavo zaradi bistvene kršitve najemnika. Če je kršitev odpravljiva, odstop učinkuje po neuspešnem poteku dodatnega osemdnevnega roka. Dodatni rok ni potreben, če najemnik sporoči, da kršitve ne bo odpravil, če gre za ponovljeno istovrstno kršitev, če obstaja neposredna nevarnost večje škode, če najemnik ne podaljša ali ne dopolni varščine, če pride do nedovoljenega prenosa uporabe ali če je zaradi narave kršitve nadaljevanje razmerja za DSP nerazumno. DSP lahko pogodbo odpove z odpovednim rokom le v primerih, ki so izrecno določeni v pogodbi ali zakonu. Bistvene kršitve so zlasti:

- zamuja s plačilom več kot 15 dni;
- ne dopolni ali podaljša varščine ali zavarovanja;
- uporablja predmet v nasprotju s pogodbo, predpisi ali kulturnovarstvenimi zahtevami;
- brez soglasja prenese uporabo, izvede poseg ali spremeni nadzor;
- izgubi dovoljenje za bistveni del dejavnosti;
- postane insolventen ali je njegova izpolnitev bistveno ogrožena;
- ponavljajoče krši javni red ali resno ogroža ugled DSP ali kulturni spomenik;
- ne omogoči nadzora;
- preneha redno poslovati v obsegu iz 3. člena.

Če je kršitev odpravljiva, DSP praviloma določi dodatni rok osmih dni, razen ob nevarnosti škode, ponovitvi, insolventnosti ali kršitvi, pri kateri dodatni rok ni smiseln ali potreben.

Najemnik pogodbe, sklenjene za določen čas, ne more redno odpovedati pred njenim potekom. Predčasno prenehanje je mogoče samo na podlagi pisnega sporazuma pogodbenih strank ali zaradi zakonsko oziroma pogodbeno določenega razloga.

18. člen – Prenehanje in izročitev

Najemnik zadnji dan najema predmet v celoti izprazni oseb in premičnin, očisti, odstrani označbe, odpravi škodo nad redno obrabo ter izroči ključe in kode. Če se primopredaje ne udeleži, DSP sestavi enostranski zapisnik s fotografijami in števci, ki je dokaz o stanju.

Za primer zamude najemnika z izpraznitvijo in izročitvijo predmeta najema se pogodbena kazen uporabi le, če je njena višina določena v objavljenih razpisnih pogojih oziroma objavljenem osnutku pogodbe, ki je sestavni del razpisne dokumentacije. Ne glede na pogodbeno kazen je najemnik za ves čas neupravičene uporabe dolžan plačevati uporabnino najmanj v višini pogodbeno določene najemnine ter povrniti škodo v delu, v katerem ni krita z uporabnino ali veljavno dogovorjeno pogodbeno kaznijo. Plačilo ne daje pravice do nadaljnje uporabe.

Če je za posamezno nedenarno kršitev veljavno dogovorjena pogodbena kazen, se za isto ravnanje ne obračuna več različnih pogodbenih kazni, razen če gre za različne samostojne kršitve.

19. člen – Pogodbene kazni

Za nedenarne kršitve, zlasti nedovoljen podnajem ali prenos uporabe, nedovoljen poseg, nedovoljeno spremembo nadzora ali neodstranitev stvari, se pogodbena kazen lahko zahteva le v višini, ki je bila določena v objavljenih razpisnih pogojih oziroma objavljenem osnutku pogodbe. Pogodbena kazen se ne uporablja za zamudo pri izpolnitvi denarne obveznosti; za denarne obveznosti tečejo zakonske zamudne obresti. DSP lahko zahteva povračilo škode v delu, ki presega veljavno dogovorjeno pogodbeno kazen, kjer je to dopustno.

20. člen – Neposredna izvršljivost

Pogodba se sklene kot neposredno izvršljiv notarski zapis. Najemnik izrecno in nepogojno soglaša z neposredno izvršljivostjo: (i) najemnine v zneskih iz 5. člena in ob posamezni mesečni zapadlosti; (ii) varščine v znesku iz 7. člena in ob zapadlosti; (iii) obratovalnih stroškov, izračunanih po Prilogi 4; (iv) uporabnine ter tistih pogodbenih kazni, katerih višina in zapadlost sta ob sklenitvi notarskega zapisa določeni oziroma določljivi; (v) stroškov odstranitve in hrambe na podlagi računa izvajalca; ter (vi) izpraznitve in izročitve celotnega predmeta najema na dan prenehanja pogodbe.

Kadar je zapadlost odvisna od poziva ali drugega dejstva DSP, se dokazuje s pisno izjavo DSP o zapadlosti z navedbo dneva zapadlosti in dokazilom o vročitvi, skladno z izvršilnimi predpisi.

21. člen – Vročanje

Stranki vročata pisanja na pogodbene naslove in elektronske naslove. Spremembo sporočita v treh delovnih dneh. Za dokazovanje zapadlosti in odpovedi se uporabi način vročanja, ki omogoča zanesljivo dokazilo o vročitvi in je skladen s prisilnimi predpisi.

22. člen – Stroški pogodbe

Vse stroške priprave, sklenitve in notarskega zapisa, izdaje in podaljševanja garancij, zavarovanj ter izpolnitve pogojev za prevzem nosi najemnik, razen če je pisno dogovorjeno drugače.

23. člen – Končne določbe

Uporablja se pravo Republike Slovenije, zlasti Obligacijski zakonik. Za spore je pristojno stvarno pristojno sodišče v Ljubljani. Spremembe so veljavne v pisni obliki, kadar je potrebno zaradi izvršljivosti pa v obliki notarskega zapisa. Neveljavna določba ne vpliva na druge določbe.

Sestavni deli pogodbe so: Priloga 1 – skici 1 in 2 z natančnim grafičnim obsegom gostinskega lokala, kletnega in pritličnega prostora, vrta, dostopa, dovoza in parkirnega mesta ter z označenim potekom oziroma območjem vknjiženih služnosti, kolikor izhaja iz listin, ki so podlaga za njihov vpis; Priloga 2 – sprejeta ponudba najemnika ter program gostinske in kulturne dejavnosti; Priloga 3 – dokazilo o varščini; Priloga 4 – ključ delitve obratovalnih stroškov, merilna mesta in obračunske podlage; Priloga 5 – redni zemljiškoknjižni izpiski z dne 25. 11. 2026 za ID znak parcela 1725 2864, ID znak parcela 1725 2865 in ID znak parcela 1725 2866; Priloga 6 – primopredajni zapisnik, popis števcev, ključev, kod in fotografije; Priloga 7 – soglasje za opravljanje dejavnosti; Priloga 8 – popis opreme prejšnjega najemnika, če je relevanten. V primeru neskladja med ponudbo in pogodbo ima glede pravic in obveznosti po sklenitvi prednost pogodba, razen pri dejansko ponujeni najemnini in konkretnih dodatnih ugodnostih, kjer velja sprejeta ponudba, če pogodba izrecno ne določa ugodneje za DSP.

V Ljubljani, dne [●].

NAJEMODAJALEC	NAJEMNIK
Društvo slovenskih pisateljev [zakoniti zastopnik] _____	[naziv] [zastopnik] _____

PRILOGA 7: SOGLASJE ZA OPRAVLJANJE DEJAVNOSTI

DSP daje najemniku [NAZIV] za čas veljavnosti najemne pogodbe soglasje za opravljanje gostinske in spremljevalne kulturne dejavnosti v predmetu najema, kot je opredeljen v 2. členu pogodbe. Najemnik lahko soglasje uporablja izključno za pridobivanje dovoljenj za dejavnost. Soglasje preneha najpozneje s prenehanjem najemne pogodbe in ne ustvarja pravice uporabe zunaj njenega obsega.