PRILOGA 02

# N A J E M N A P O G O D B A,

# št.

**CELJSKI MLADINSKI CENTER, JAVNI ZAVOD ZA MLADINSKO KULTURO, IZOBRAŽEVANJE, INFORMIRANJE IN ŠPRT (ZAVOD CMLC), Mariborska c.2, 3000 Celje,** ID za DDV: SI 93902662, ki ga zastopa direktorica Sonja Majcen,

k o t n a j e m o d a j a l e c in

# (firma/naziv

**ponudnika)**, (naslov), ID za DDV: ,

matična št.: , ki jo zastopa (ime in priimek zakonitega zastopnika),

k o t n a j e m n i k

se dogovorita in skleneta to najemno pogodbo glede poslovnega prostora z naslednjo vsebino:

# Splošne določbe

* 1. **člen**

Pogodbeni stranki uvodoma ugotavljata, da je:

* Najemodajalec upravljalec poslovnega prostora po pogodbi o prodaji premoženja v upravljanje med najemodajalcem in lastnikom poslovnega prostora, to je Mestno občino Celje
* Predmet te pogodbe je oddaja v najem poslovnega prostora- gostinski lokal, ki se nahaja na Mariborski cesti 2, Celje in v naravi predstavlja MCC Kavarno v površini 191,96 m2 (skupna površina z vključno delno skupno rabo), ki je del stavbe, vpisane v kataster stavb pod št. 3124, katastrska občina 1074 Spodnja Hudinja, ki leži na parceli katastrska občina 1074 Spodnja Hudinja parcela 1684/1
* Na Javnem razpisu z zbiranjem pisnih ponudb za najem gostinskega lokala »MCC Kavarna«, je bil zgoraj imenovani najemnik izbran za najboljšega ponudnika.

# Predmet pogodbe

* 1. **člen**

S to pogodbo najemodajalec odda, najemnik pa vzame v najem nepremičnino iz 1. člena te pogodbe, skupaj z opremo, ki se nahaja v poslovnem prostoru, ki je predmet najema. Del najema, poleg nepremičnine iz 1. člena te pogodbe, je tudi del MCC Kavarne, ki je podaljšan v samo dvorišče kot zastekljen objekt in sanitarni prostori, ki morajo biti na uporabo vsem uporabnikom mladinskega centra in MCC Hostla, pisarniški prostor in kletni prostor. Celotni najem MCC Kavarne je tako sestavljena iz osrednjega prostora, WCjev, hodnika ter skupnega hodnika, shrambe ter kletnega prostora. Za MCC Kavarno se uporablja tudi nadstrešek in cca. 1/5 vrta.

**Skupna površina (v delno skupni rabi) tako znaša 191,96 m2 in se oddaja kot celota.**

Poslovni prostor-lokal se bo uporabljal izključno za namen opravljanja gostinske dejavnosti.

Pogodbeni stranki sta seznanjeni, da velja za urejanje tega pravnega razmerja Obligacijski zakonik – OZ (Uradni list RS, št. 97/07 – UPB), Zakon o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih (Uradni list SRS, št. 18/74, 34/88, Uradni list RS, št. 32/00, 102/02 – odl. US in 87/11 – ZMVN -A) ter Pravilnik o oddajanju poslovnih prostorov v lasti Mestne občine Celje v najem (Uradni list RS, št. 8/17).

# Najemnina in stroški

* 1. **člen**

Najemnik se zavezuje, da bo najemodajalcu za predmet najema redno plačeval najemnino v skladu s to pogodbo. Celotna najemnina za lokal iz 2. člena te pogodbe znaša v času podpisa te pogodbe EUR mesečno (brez DDV) in zapada v plačilo mesečno za tekoči mesec.

Najemnik je dolžan plačati tudi vse obratovalne stroške, ki se nanašajo na nepremičnino, ki je predmet najema iz 2. člena te pogodbe, kot so zavarovalne premije, **vse** obratovalne in druge stroške, kot so sorazmeren del stroškov komunalnih, energetskih in prometnih storitev, čiščenje skupnih prostorov stavbe, odvoz smeti, ostalih obratovalnih stroškov ter vseh preostalih stroškov. Prav tako je najemnik dolžan plačevati vse ostale javne dajatve v zvezi z uporabo predmeta najema iz 2. člena te pogodbe.

Račun za najemnino in obratovalne stroške bo najemodajalec najemniku izstavljal mesečno z rokom plačila 15 dni.

Najemnik s podpisom te pogodbe vzame na znanje, da lahko najemodajalec spremeni višino najemnine, o čemer ga mora vsaj tri mesece vnaprej pisno obvestiti. Najemodajalec si pridržuje pravico do spremembe načina obračunavanja obratovalnih stroškov, o čemer mora najemnika pisno obvestiti.

# člen

Najemnik mesečno nakaže najemnino na transakcijski račun najemodajalca odprt pri UJP, št. 01211-6000000986 na podlagi izstavljenega računa.

V primeru zamude s plačilom najemnine je dolžan plačati najemnik tudi zakonske zamudne obresti od neplačanih zneskov od naslednjega dne po zapadlosti posameznega zneska v plačilo do dneva plačila.

S podpisom te pogodbe najemnik vzame na znanje, da ima najemodajalec v primeru najemnikove zamude s plačilom najemnine za več kot 60 dni od datuma zapadlosti pravico odklopiti internet, telefon in elektriko ter se najemnik po prosti volji, izrecno in nepreklicno odpoveduje kakršnimkoli zahtevkom v zvezi z odklopom.

# Primopredaja

**5. člen**

Prostore, ki so predmet najema, si je najemnik pred podpisom pogodbe ogledal in mu je znano njihovo stanje. S to pogodbo najemodajalec in najemnik ugotavljata, da so poslovni prostori v dobrem stanju in opremljeni ter jih najemnik vzame v najem v takšnem stanju kot so v času podpisa te pogodbe. Lokal se odda v najem po sistemu videno-najeto.

Najemodajalec po podpisu te pogodbe najemniku preda prostore. O primopredaji se sestavi zapisnik, ki je priloga te pogodbe. Najemnik prične z obratovanjem najkasneje 01.05.2019.

# Pogoji najema

**6. člen**

Najemnik se zaveže poslovni prostor dodatno opremiti in usposobiti za delovanje z lastnimi finančnimi sredstvi/na svoje stroške, skladno z veljavnimi predpisi in sanitarno-tehničnimi standardi, ki ostane v lasti najemnika. Najemodajalec bo le v primeru skupnega dogovora najemniku izplačal sredstva, vložena v poslovni prostor.

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

# člen (obratovalni čas)

Obratovalni čas gostinskega lokala bo od ponedeljka do nedelje in sicer: od ponedeljka do četrtka od 6.00 do 22.00 ure v zimskem času in od 6.00 do 23.00 ure v poletnem času (to je od 1.5. do 30.9. v letu), ob petkih od 6.00 do 01.00 ure, ob sobotah od 8.00 do 24.00 ure in ob nedeljah od 8.00 do 22. ure. Najemnik mora zagotoviti tudi podaljšano obratovanje v času aktivnosti v mladinskem centru in / ali MCC hostlu. Morebitna odstopanja obratovalnega časa so možna po predhodnem soglasju z najemodajalcem.

# člen (gostinska ponudba)

Najemnik se s to pogodbo zavezuje, da bo storitve opravljal kvalitetno, v skladu z veljavno zakonodajo in normativi gostinstva.

Najemnik se s to pogodbo zavezuje, da bo zagotovil kakovostno ponudbo pijač več vrst, toplih in hladnih napitkov ter hrane, ki bo namenjena dnevni oskrbi zaposlenih v poslovni stavbi, njihovim uporabnikom ter obiskovalcem.

Najemnik mora za izvedbo lastnih zaključenih sprejemov in lastnih prireditev pridobiti predhodno soglasje najemodajalca.

**Obveznosti najemnika**

1. **člen**

Najemnik je dolžan:

* uporabljati poslovni prostor izključno za opravljanje gostinske dejavnosti, skladno s to pogodbo in veljavnimi predpisi;
* najete prostore uporabljati in vzdrževati z vso skrbnostjo in kot dober gospodar;
* ves čas najema poslovne prostore redno vzdrževati in na lastne stroške sproti sanirati vsakršne poškodbe oz. kakršnokoli škodo, ki bi nastala na prostorih;
* takoj obvestiti najemodajalca o vseh škodnih dogodkih na poslovnem prostoru;
* v primeru višje sile (neurja, požara, poplave,…) dovoliti najemodajalcu vstop v najete prostore, da se jih zaščiti in prepreči morebitna oziroma nadaljnja škoda;
* spoštovati najemodajalčev hišni red, s katerim je v celoti seznanjen, kar potrjuje s podpisom te pogodbe.

Najemnik prostorov ne sme kakorkoli preurejati, prezidati, ipd., ali oddati v podnajem, razen v primeru predhodnega pisnega soglasja najemodajalca.

Najemodajalec najemniku, razen v primeru drugačnega predhodnega pisnega dogovora, po prenehanju pogodbe ni dolžan vračati vrednosti kakršnihkoli morebitnih vlaganj (tekočih, investicijskih, itd.) in se najemnik kakršnimkoli zahtevkom iz naslova vlaganj v prostore po prosti volji, izrecno in nepreklicno odpoveduje.

Zaradi posebnega statusa MCC Kavarne, ki predstavlja zelo pomembno enoto delovanja celotnega javnega zavoda CMLC, ki temelji v prvi vrsti na mladinskem programu in zaradi skupnega interesa posebnega sodelovanja, stranki te pogodbe sprejmeta posebna določila medsebojnega delovanja:

– najemnik mora najemodajalcu zagotoviti uporabo najetih prostorov, kadar najemodajalec izvaja programske aktivnosti (koncerti, razprave, potopisi,..) in sicer na podlagi eno (1) dnevnega predhodnega obvestila. V tem primeru se lahko zgodi, da najemnik ta čas prostorov za izvajanje gostinske dejavnosti ne more uporabljati;

- najemnik mora dati najemodajalcu v uporabo gostinski lokal - MCC kavarno za pogostitev večjih skupin v hostlu (okvirno 10 skupin letno);

- najemnik ne sme na spletni strani in družbenih omrežjih oglaševati alkoholnih pijač v gostinskem lokalu - MCC Kavarni;

- najemnik mora v sodelovanju z najemodajalcem nuditi dijaško in študentsko prakso in mentorsko podporo dijakom in študentom, ki delajo v prostorih MCC Kavarne;

- najemnik mora sanitarije MCC kavarne nuditi za uporabo vsem obiskovalcem mladinskega centra in hostla;

- najemnik mora redno sodelovati na širših kolegijih Zavoda CMLC.

**Trajanje najemne pogodbe**

1. **člen**

Najemna pogodba je sklenjena za določen čas, tj. od 01.05.2019 do 31.4.2023.

Najemna pogodba začne veljati z dnem podpisa vseh pogodbenih strank, s tem, da se najemnina plačuje od vselitve naprej, tj. od 01.05.2019 dalje, pa vse do dejanske vrnitve prostorov v neposredno in mirno posest najemodajalca, v skladu s 13. členom te pogodbe.

# Prenehanje najemne pogodbe

1. **člen**

Najemna pogodba lahko preneha:

* S pretekom časa, za katerega je sklenjena;
* S pisno odpovedjo katerekoli pogodbene stranke, z odpovednim rokom šest mesecev;

Odpoved se poda s pisno izjavo, ki se pošlje drugi pogodbeni stranki s priporočeno poštno pošiljko. Odpovedni rok začne teči z dnem, ko druga pogodbena stranka prejme odpoved. Najemnik in najemodajalec pa se lahko v primeru predčasnega prenehanja najemne pogodbe tudi sporazumno dogovorita za datum prenehanja pogodbe.

V primeru, če najemnik ostane v prostorih po izteku časa, za katerega je sklenjena ta pogodba in prostore še naprej uporablja ter v zvezi z uporabo prostorov ni bila sklenjena nova najemna pogodba ali podaljšan čas, za katerega je sklenjena ta pogodba, ne velja, da je bila pogodba obnovljena za nedoločen čas in lahko najemodajalec tudi po izteku enomesečnega roka vloži zahtevo za izdajo naloga za izpraznitev prostorov.

# člen

Najemodajalec lahko odstopi od te pogodbe in zahteva izpraznitev v najkrajšem razumnem času ter izročitev poslovnih prostorov v posest, ne glede na pogodbene in zakonske določbe o trajanju najema:

* če najemnik kakorkoli in v kakršnemkoli obsegu krši katerokoli določbo 9. in 12. člena

te pogodbe;

* če najemnik zamudi s plačilom (tudi delno) najemnine iz 3. oziroma 4. člena te pogodbe za več kot 60 dni od pošiljanja računa za najemnino ali stroške, pri čemer se pošiljanje računa šteje kot opominjanje na dolžnost izpolnitve obveznosti;
* v drugih z zakonom določenih razlogih.

# 13. člen

Ob prenehanju najemne pogodbe iz kateregakoli razloga je dolžan najemnik v najkrajšem razumnem roku izprazniti najete prostore in jih vrniti v posest najemodajalcu v stanju, kot jih je od njega prejel, zlasti pa nepoškodovane, čiste in na novo prepleskane.

Šteje se, da je najemnik izročil (vrnil) v posest najete prostore najemodajalcu na dan, ko je opravljena primopredaja najetih prostorov. Primopredaja se opravi ob prisotnosti pooblaščenih predstavnikov najemodajalca in najemnika. Ob priliki primopredaje se ugotovi stanje prostorov, najemnik pa je dolžan najemodajalcu vrniti vse ključe, kartice in drugo opremo ter dokumentacijo, ki jo je prejel od najemodajalca v zvezi s to pogodbo. O primopredaji najetih prostorov, s katero se ugotovi dejansko stanje vrnjenega poslovnega prostora, se sestavi zapisnik.

Najemnik ni odgovoren za poslabšanje stanja do katerega je prišlo zaradi normalne uporabe poslovnega prostora in opreme. Vsako prekomerno obrabljenost ali kakršnokoli drugo nastalo škodo je najemnik na zahtevo najemodajalca dolžan odpraviti v najkrajšem možnem času oziroma je dolžan najemodajalcu plačati odškodnino v višini stroškov popravila.

V kolikor najemnik poslovnega prostora ne izprazni v roku prvega odstavka tega člena, ga ima pravico izprazniti najemodajalec na najemnikove stroške.

# Prehodne in končne določbe

1. **člen**

Najemodajalec ne odgovarja v nobenem primeru za odtujitev lastnine najemnika s strani tretjih oseb.

# člen

Vse morebitne spore, ki bi utegnili nastati iz tega pogodbenega razmerja, bosta stranki reševali sporazumno. V primeru, da sporazum ne bo mogoč, je za reševanje pogodbo pristojno sodišče v Celju.

1. **člen**

Vse morebitne spremembe in dopolnitve te pogodbe so veljavne le, če so sklenjene v pisni obliki, kot dodatek (aneks) k tej pogodbi. V primeru neveljavnosti katerega od določil te pogodbe, ostane pogodba kljub temu v veljavi, vendar brez neveljavnega določila. V tem primeru se pogodbeni stranki zavezujeta tako določilo nadomestiti z veljavnim določilom, ki ustreza namenu te pogodbe in volji pogodbenih strank v času sklepanja te pogodbe.

# člen

# Pogodba je sestavljena v 4 enakih izvodih, od katerih prejme vsaka pogodbena stranka po 2 izvod.

Celje, dne

Najemodajalec: Najemnik:

Sonja Majcen, direktor

(podpis in žig) (podpis in žig)