

Cankarjev dom, kulturni in kongresni center, Prešernova cesta 10, 1000 Ljubljana, ki ga zastopa generalna direktorica Uršula Cetinski (v nadaljevanju: najemodajalec ali Cankarjev dom) ID-številk za DDV: SI27164136

In

_____ (v nadaljevanju: najemnik) Davčna številka/ID-številk za DDV: _____

sklepata naslednjo

NAJEMNO POGODBO

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen

Pogodbeni stranki uvodoma ugotavljata:

- da je na podlagi drugega odstavka 1. člena Sklepa o ustanovitvi javnega zavoda Cankarjev dom, kulturni in kongresni center (Uradni list RS, št. 103/13 in 70/17 – v nadaljevanju sklep o ustanovitvi) ustanoviteljica Cankarjevega doma Republika Slovenija, in da ustanoviteljske pravice in obveznosti izvaja Vlada Republike Slovenije;
- da na podlagi 37. člena sklepa o ustanovitvi Cankarjev dom upravlja naslednje premoženje: parc. št. 30/2 (ID 3453236), parc. št. 36/1 (ID 4125357) in parc. št. 36/26 (ID 2949057), vse k. o. 1721 – Gradišče I, v naravi poslovna stavba Cankarjev dom in dvorišče; (stavba št. 3 na naslovu Prešernova cesta 10, Ljubljana, del št. 1, k. o. – 1721 Gradišče I);
- da Cankarjev dom ne upravlja telefonske centrale v III. podzemni etaži in snemalne opreme v prostoru za snemanje za Gallusovo dvorano;
- da je nepremično premoženje, s katerim upravlja Cankarjev dom, last Republike Slovenije;
- da je Vlada Republike Slovenije nepremičnino, ki predstavlja v naravi Cankarjev dom, na podlagi drugega odstavka 70. člena ZUJIK s sklepom razglasila za javno infrastrukturo na področju kulture (Uradni list RS, št. 62/15);
- da je na podlagi 2. alineje prvega odstavka 12. člena sklepa o ustanovitvi za sklepanje pogodb, ki se nanašajo na nepremičnine, ki jih ima Cankarjev dom v upravljanju, potrebno soglasje ustanovitelja; s premičnim premoženjem, ki je last Cankarjevega doma, upravlja zavod samostojno;
- da je Vlada Republike Slovenije v povezavi z ZUJIK in na podlagi 2. alineje prvega odstavka 12. člena sklepa o ustanovitvi dne __. __. 2022 izdala sklep št. ____, s katerim je soglašala s sklenitvijo te pogodbe;
- da Zakon o javnih financah (Uradni list RS, št. 11/11 – uradno prečiščeno besedilo, 14/13 – popr., 101/13, 55/15 – ZFisP, 96/15 – ZIPRS1617 in 13/18; v nadaljevanju: ZJF) v 80. členu določa, da so prihodki od najemnin od oddaje državnega premoženja v najem namenski prihodki državnega proračuna, če ni s posebnim zakonom določeno drugače;
- da se skladno s 76. členom ZUJIK dohodek od rabe javne kulturne infrastrukture za druge namene, kot je opravljanje kulturne dejavnosti, nameni za investicije v javno kulturno infrastrukturo;
- da se osebni podatki, navedeni v tej pogodbi, obdelujejo za potrebe izvajanja te pogodbe v skladu s členom b/1/6 Uredbe (ES) 2016/679 Evropskega parlamenta in sveta z dne 27. aprila 2016 o varstvu posameznikov pri obdelavi osebnih podatkov in o prostem pretoku takih podatkov ter o razveljavitvi Direktive 95/46/ES (v nadaljnjem besedilu: Splošna uredba o varstvu podatkov);
- da to pogodbo sklepata na podlagi izvedenega postopka oddaje stvarnega premoženja v najem z namenom izvajanja gostinske dejavnosti;
- da sta kot prilogi sestavni del te pogodbe razpisna dokumentacija najemodajalca in ponudbena dokumentacija najemnika v zvezi z izvedbo postopka iz prejšnje alineje;
- da ima najemnik pridobljena vsa dovoljenja, ki so po veljavni zakonodaji potrebna za opravljanje gostinske dejavnosti;

- da je skica tlorisa prostorov, ki so predmet oddaje v najem, kot priloga sestavni del te pogodbe.

II. PREDMET POGODBE

2. člen

S sklenitvijo te pogodbe najemodajalec odda najemnik pa prevzame v najem poslovne prostore (v nadaljevanju tudi: gostinski lokal), ki se nahajajo v stavbi stavba št. 3 na naslovu Prešernova cesta 10, 1000 Ljubljana, del št. 1, k. o. 1721, v naravi objekt Cankarjev dom, v skupni izmeri 292 m², ki obsegajo:

- restavracijo Cankarjevega doma v 6. nadstropju (282 m²): kuhinja, shramba, hladilnica, izdajna linija, garderoba s sanitarijami za zaposlene in pripadajoči hodnikom, jedilni restavracijski del;
- prostor za premični točilni pult v Klubu CD (10 m²).

Najemnik ima pravico souporabe naslednjih prostorov: dostopi do gostinskega lokala (stopnišča, hodniki, transportne poti, dvigala) in hodnik na nivoju 6. nadstropja.

Za goste gostinskega lokala so predvidene sanitarije za obiskovalce Kluba CD.

Do gostinskega lokala gostje praviloma dostopajo na vodu 5 z Erjavčeve ulice, zaposleni v gostinskem lokalu pa na službenem vhodu (iz Parka Sveta Evrope).

3. člen

Prostori, ki se oddajajo v najem, so opremljeni z najbolj osnovno opremo, potrebno za gostinsko dejavnost, ki je navedena v prilogi te pogodbe. V preostalem je dolžan najemnik najete prostore opremiti in usposobiti za obratovanje z lastnimi sredstvi.

Elementi opreme prostorov in naprave, ki jih najemnik uporablja za izvajanje dejavnosti, morajo zadoščati vsem zakonskim predpisom za izvajanje gostinske dejavnosti ter sanitarnim in tehničnim pogojem.

Vsa premična oprema, ki jo bo najemnik nabavil na lastne stroške in postavil v najete prostore in druge površine, kjer se bo izvajala gostinska dejavnost, je njegova last. Najemnik sam, na svoje stroške skrbi za vzdrževanje, servisiranje in popravila te opreme.

III. NAJEMNINA IN OBRATOVALNI STROŠKI

4. člen

Za uporabo prostorov bo najemnik plačeval **mesečno najemnino** v višini _____ €, ki je določena na podlagi najemnikove ponudbe z dne __. __. 2022, razen za mesece, ko najemodajalec ne izvaja javnih prireditev in je gostinski lokal zaprt ali kadar kuhinja ne obratuje in se restavracija v 6. nadstropju uporablja zgolj za razdeljevanje malic za zaposlene pri najemodajalcu. Najemnina zajema souporabo skupnih prostorov. Najemnina se enkrat letno usklajuje z indeksom rasti cen življenjskih potrebščin v Republiki Sloveniji.

Račune za najemnino bo najemodajalec izdajal v imenu in za račun Republike Slovenije, ki jo predstavlja Ministrstvo za kulturo RS.

Ministrstvo za kulturo RS ni zavezanec za DDV. Skladno z 2. točko 44. člena Zakona o davku na dodano vrednost (ZDDV-1) je najem poslovnih prostorov oproščen plačila DDV. Glede na vse navedeno v znesku najemnine iz prvega odstavka tega člena DDV ni upoštevan. V kolikor bo dejavnost obdavčena, bosta pogodbeni stranki medsebojno v soglasju z lastnico nepremičnine dogovorili obveznosti glede plačila DDV in način obračunavanja.

Najemodajalec bo Ministrstvu za kulturo RS posredoval en izvod sklenjene pogodbe in morebitnih pripadajočih aneksov ter izstavljal verodostojne knjigovodske listine, ki bodo osnova za evidentiranje terjatev ministrstva do najemodajalca.

5. člen

Poleg najemnine, ki je namenski prihodek državnega proračuna, je najemnik dolžan plačevati **stroške obratovanja**, ki obsegajo zlasti naslednje stroške:

- strošek porabe električne energije in priključne moči (odčitano po števcu), strošek za vodo in kanalščino (odčitano po števcu), stroške ogrevanja in klimatizacije, stroške čiščenja skupnih prostorov, dokumentacija, pregled in vzdrževanje oljnega lovilca (lovilca maščob), stroške za odvoz smeti in druge komunalne stroške, stroške telefona v gostinskem lokalu, in vse druge stroške, ki so povezani z obratovanjem najetih prostorov,
- sorazmerne stroške tekočega vzdrževanja skupnih naprav in prostorov (prispevek k stroškom tekočega vzdrževanja objekta v sorazmernem deležu koristne površine),
- stroške nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča oz. stroške dajatev v skladu s predpisi,
- sorazmerni strošek zavarovanja objekta,
- druge stroške, za katere se stranki dogovorita s pogodbo.

Obratovalni stroški, ki se na odčitajo po števcu, se obračunavajo v sorazmernem deležu glede na površino najetega prostora, to je v višini 0,97 % dejanskih stroškov celotnega objekta (št. dela stavbe 1). Pogodbeni stranki kot nesporno ugotavljata, da sorazmerni delež v pavšalu obračunanih obratovalnih stroškov po podatkih za leto 2021 znaša 1.230,00 € mesečno ob načrtovanem obsegu obratovanja gostinskega lokala. Višina obratovalnih stroškov se lahko spremeni po 1. 3. 2023, ko bo najemodajalec na podlagi podatkov za leto 2022 izdelal obračun in poračun obratovalnih stroškov objekta in najetih prostorov ter v primeru odstopanj za ugotovljeno razliko najemniku izstavil račun ali dobropis.

Ne glede na prejšnji odstavek se pavšalni del obratovalnih stroškov v času, ko najemodajalec ne izvaja javnih prireditev in je gostinski lokal zaprt ali kadar kuhinja ne obratuje in se restavracija v 6. nadstropju uporablja zgolj za razdeljevanje malic za zaposlene pri najemodajalcu obračuna v višini 650,00 €.

Stroški iz tega člena ne vključujejo DDV, ki bremeni najemnika in se obračuna skladno z veljavnimi predpisi, ki urejajo DDV.

Račune za obratovalne stroške bo najemodajalec izdajal v svojem imenu in za svoj račun.

6. člen

Najemnik se obvezuje najemnino in obratovalne stroške plačevati na transakcijski račun najemodajalca št. SI56 0110 0600 0022 527, ki je odprt pri Upravi Republike Slovenije za javna plačila (UJP) na podlagi računov, ki jih bo najemodajalec izdajal mesečno, in sicer v tekočem mesecu (do 10. v mesecu) za pretekli mesec. Rok plačila je 30 dni od dneva izdaje računa. V primeru zamude lahko najemodajalec zaračuna zakonite zamudne obresti.

Najemnik prične najemnino in stroške plačevati z dnem prevzema (izročitev) prostorov.

IV. POGOJI NAJEMNEGA RAZMERJA

7. člen

Pogodbeni stranki ugotavljata, da je stanje poslovnih prostorov, ki so predmet te pogodbe, obema pogodbenima strankama znano. Najemnik prevzame prostore v najem v stanju na dan podpisa te pogodbe in se s podpisom pogodbe odpoveduje pravici do reklamacije glede velikosti, kvalitete in opremljenosti prostorov.

8. člen

Najemnik najetih prostorov ne sme oddajati v podnajem ali drugačno uporabo niti deloma niti v celoti, prav tako ne sme prenesti izvajanja gostinskih storitev na podizvajalca ali dejavnosti prenesti na drug subjekt.

V primeru, da se najemnik statusno pravno preoblikuje, mora to izvesti na način, da preoblikovanje ne ogroža izvajanja te pogodbe. O nameri statusno pravnega preoblikovanja mora najemnik vnaprej obvestiti najemodajalca in mu v obvestilu pojasniti, kako bo zagotovil nemoteno nadaljevanje te pogodbe.

9. člen

Najemnik ne sme spreminjati prostorov, vgrajene opreme in naprav ter izvajati koristnih vlaganj oziroma izboljšav v najetih prostorih brez predhodnega pisnega soglasja najemodajalca.

Po prenehanju veljavnosti pogodbe kot tudi v primeru razdrtja pogodbe najemnik nima pravice do povračila vlaganj.

10. člen

Ureditev najetih prostorov se izvede v soglasju z najemodajalcem. Ureditev oz. oprema mora biti v skladu z estetskimi in funkcionalnimi standardi, primernimi za gostinski lokal, ki se nahaja v osrednjem slovenskem kulturnem in kongresnem centru in v objektu, ki je zaščiten kot kulturni spomenik državnega pomena.

Ureditev prostorov, vključno z morebitno dodatno opremo, se izvaja s predhodnim pisnim soglasjem najemodajalca in, če bo najemodajalec tako presodil, pozitivnega mnenja organa s področja varstva kulturne dediščine.

11. člen

Najemnik je gostinske storitve dolžan izvajati kot dober strokovnjak, najete prostore pa uporabljati in vzdrževati kot dober gospodar in v skladu z določili te pogodbe.

Za poslabšanje stanja prostora in opreme, ki presega meje redne uporabe, je najemnik dolžan povrniti škodo.

12. člen

Najemnik je dolžan poravnati stroške odprave vseh poškodb in okvar, ki so nastale po njegovi krivdi ali iz malomarnosti. Najemnik je dolžan škodo povrniti v roku 30 dni od dneva, ko je ta zapisniško ugotovljena.

13. člen

Fizično-tehnično varovanje objekta izvaja najemodajalec ali od njega pooblaščen izvajalec. Režim izdaje in hrambe rezervnih ključev predpiše najemodajalec in je za najemnika obvezen.

Dodatno varovanje najetih prostorov zagotovi najemnik sam.

Najemnik je dolžan najemodajalcu pisno sporočiti imena in priimke oseb, ki imajo pravico dostopa v najete prostore v času, ko je odsoten, kot tudi v času, ko je Cankarjev dom za obiskovalce zaprt.

Pri uporabi najetih prostorov oz. pri izvajanju svoje dejavnosti mora najemnik upoštevati hišni red, požarno-varnostne predpise, predpise s področja varstva pri delu kot tudi pisna in ustna navodila pooblaščenih oseb (najemodajalca ali pogodbenih izvajalcev), ki zadevajo varovanje objekta, prostorov in obiskovalcev. Prav tako mora upoštevati režim, povezan s prometom oz. dostavnimi vozili.

14. člen

Najemodajalec daje v najem prostore, ki so opremljeni s protipožarno opremo (gasilna sredstva, sistem javljanja požarov), požarnim načrtom, načrtom evakuacije, izdanimi ukrepi varstva pred požarom za preprečevanje nastanka požara in ukrepanje ob nastanku požara. Vse naštetu tudi obnavlja in vzdržuje najemodajalec. Najemnik je dolžan usposobiti delavce za varstvo pred požarom v sodelovanju s

pooblaščen osebo za VPP najemodajalca ter določiti osebe za gašenje začetnih požarov in izvajanje evakuacije.

Najemnik odgovarja za škodo ali za izrečene kazni, ki nastanejo zaradi kršitev požarnega reda s strani najemnika.

15. člen

Najemnik je dolžan upoštevati, da je skladno z Zakonom o omejevanju uporabe tobaknih in povezanih izdelkov (ZOUTPI; Uradni list RS, št. 9/17 in 29/17) v celotnem objektu Cankarjev dom prepovedano kajenje.

16. člen

Pooblaščen oseba najemodajalca lahko vstopi v najete prostore na podlagi vnaprejšnje najave in če v tem času ne moti najemnikovega poslovanja. Določba prejšnjega stavka izključuje obiske prostorov, ki so predmet te pogodbe, s strani predstavnikov najemodajalca v namene uporabe storitev, ki jih izvaja najemnik.

Če gre za preprečitev nevarnosti ali škode, je vstop v najete prostore mogoč kadarkoli, in sicer brez vnaprejšnje najave.

17. člen

Najemodajalec ne odgovarja za kakršnokoli nastalo škodo in/ali odtujitev stvari, ki so last najemnika, in drugih stvari, ki jih najemnik uporablja oz. hrani v najetih prostorih.

18. člen

Pri izvajanju svoje dejavnosti se bo najemnik po svojih najboljših močeh trudil, da ne bo motil drugih uporabnikov prostorov (zaposlenih, obiskovalcev, nastopajočih) ter da bo ob vsakem času skrbel za red in čistočo v gostinskem lokalu.

Najemnik je dolžan zagotoviti ločeno zbiranje odpadkov in jih odlagati na dogovorjeno mesto po vnaprej dogovorjenem režimu najemodajalca; ki je zavezujoč za najemnika.

Najemnik se zavezuje pri pakiranju hrane v embalažo za enkratno uporabo uporabljati embalažo, ki bo v okolju povzročala manjše obremenitve.

19. člen

Ob sklenitvi in prenehanju najemnega razmerja sestavita pogodbeni stranki primopredajni zapisnik, v katerem ugotovita dejansko stanje prostorov in opreme, popišeta števce in izvedeta predajo ključev.

Primopredajni zapisnik je sestavni del te pogodbe.

20. člen

Po prenehanju najema je najemnik dolžan izročiti najemodajalcu najete prostore prazne vseh svojih stvari in opreme, prebeljene in počiščene, v preostalem pa v stanju, v kakršnem jih je prevzel, upoštevajoč normalno rabo prostorov.

21. člen

Najemodajalec bo skupne prostore in naprave prostora redno vzdrževal tako, da bo ohranjena uporabna vrednost gostinskega lokala, ki je predmet najema. Najemnik pa je dolžan vzdrževalcem prostorov in naprav omogočiti dostop do teh prostorov.

Najemodajalec bo:

- vzdrževal in redno servisiral prezračevalne napeljave in klimatske naprave,
- popravljaj vodovodne napeljave (do pip – izteka),
- popravljaj elektro napeljave (do vtičnic, stikal in varovalk),
- popravljaj toplovodno omrežje,
- servisiral opremo, ki je v njegovi lasti.

Najemnik je dolžan na svoje stroške:

- skrbeti za redno vzdrževanje in izvajanje popravil, ki so posledica normalne rabe,
- odpravljati vse poškodbe in okvare, ki nastanejo po njegovi krivdi ali malomarnosti,
- izvajati redna dnevna in letna generalna čiščenja.

Najemnik je dolžan najemodajalca sproti obveščati o napakah v najetih prostorih, za odpravo katerih odgovarja najemodajalec.

V. NAČIN UPORABE PROSTOROV IN IZVAJANJA DEJAVNOSTI

22. člen

Najemnik bo najete prostore uporabljal za opravljanje gostinske dejavnosti, in sicer z namenom, da:

- se zagotovi možnost zdrave in uravnotežene prehrane za zaposlene najemodajalca;
- se razširiti kulturno-umetniško ponudbo najemodajalca z dodano vrednostjo za obiskovalce prireditve s ponudbo kvalitetnih gostinskih storitev pred, med in po prireditvi (glede na značaj in koncept prireditve);
- se razširiti kongresno-komercialno ponudbo v Klubu CD z dodano vrednostjo za naročnike storitev oz. njihove goste s ponudbo kvalitetnih gostinskih storitev, saj je gastronomija bistven in komplementaren del ponudbe poslovnega turizma oz. industrije srečanj in lahko pomembno prispeva k višji dodani vrednosti v slovenskem (poslovnem) turizmu in Slovenijo uvršča v vrh lestvic priporočenih držav,
- se zagotovi gostinske storitve za potrebe najemodajalca (kot npr. protokolarna postrežba za sprejeme, otvoritve in drugi protokolarni dogodki, gostinske storitve na prireditvah in za potrebe reprezentance).

Najemnik bo gostinske storitve izvajal v svojem imenu in za svoj račun. Najemnik je dolžan sam pridobiti vsa potrebna dovoljenja za opravljanje dejavnosti na svoje stroške. Dovoljenja morajo biti vsak čas na vpogled najemodajalcu in inšpekcijskim organom.

Sprememba namembnosti najetih prostorov ni dovoljena.

23. člen

Najemnik je dolžan gostinske storitve izvajati v skladu z veljavnimi predpisi, smernicami dobre higienske prakse in uporabe načel HACCP v gostinstvu.

Za izvajanje gostinske dejavnosti mora najemnik zagotoviti zadostno število osebja, ki je primerno usposobljeno. Gostinsko osebje (zaposleni in pogodbeni delavci) mora izpolnjevati predpisane pogoje za delo v gostinstvu.

Ob podpisu pogodbe bo najemnik najemodajalcu predložil seznam zaposlenih v gostinskem lokalu. Najemnik zagotavlja, da bo v lokalu delala ustaljena zasedba zaposlenih, ki jo bo menjal le v izjemnih primerih, na katere ne bo imel vpliva.

24. člen

Najemnik je dolžan sam zagotoviti in kriti stroške tiska cenikov, publikacij in promocijskega materiala lokala.

25. člen

Cene gostinskih storitev za zunanje goste najemnik določa samostojno. Najemnik je dolžan uporabljati davčno blagajno (v skladu s predpisi) in omogočiti brezgotovinsko plačilo.

Cene gostinskih storitev za zaposlene pri najemodajalcu, za nastopajoče in spremljevalno osebje, kot tudi za pogostitve, ki jih najemnik pripravi po naročilu najemodajalca, so praviloma nižje. O teh cenah se pogodbeni stranki dogovorita z okvirnim sporazumom.

Pogodbeni stranki se lahko s posebnim pisnim dogovorom sporazumeta, da se vstopnica za določeno prireditev upošteva kot popust pri konzumaciji v določenem odstotku.

VI. OBRATOVALNI ČAS

26. člen

Obratovalni čas **restavracije v 6. nadstropju** je v času od 10:00 do 15:00 ure, od ponedeljka do petka, razen ob državnih praznikih in dela prostih dnevih.

V poletnih mesecih, med 15. julijem in 31. avgustom je restavracija zaprta.

27. člen

Čas obratovanja oz. izvajanja drugih gostinskih storitev se določi z naročilnico ali z dispozicijo prireditve najmanj pet delovnih dni vnaprej ali po dogovoru.

Če ni drugače določeno bo najemnik gostinske storitve za obiskovalce javnih prireditev v Klubu CD zagotavljal eno uro pred prireditvijo, v času trajanja prireditve in še eno uro po prireditvi.

Kontaktna oseba najemodajalca bo najemnika ažurno obveščala o načrtovanem programu prireditev v Klubu CD, in sicer za 14 dni vnaprej, o morebitnih spremembah programa pa v najkrajšem možnem času.

VII. PONUDBA RESTAVRACIJE V 6. NADSTROPJU

28. člen

Restavracija v 6. nadstropju je odprtega tipa, namenjena zaposlenim pri najemodajalcu in drugim gostom restavracije.

29. člen

Najemnik se zavezuje zagotavljati konkurenčne cene, upoštevajoč lokacijo in primerljive gostinske obrate v okolici objekta.

Najemnik se obvezuje, da bo cena najmanj enega menija toplega obroka (enolončnica) za zaposlene pri najemodajalcu usklajena z zneskom regresa za prehrano med delom (na dan sklenitve te pogodbe ne več kot 4,47 €).

30. člen

Najemnik se obvezuje, da bo pri pripravi toplih in hladnih obrokov upošteval pogoje in merila iz razpisne in ponudbene dokumentacije za oddajo prostorov, Nacionalni program o prehrani in telesni dejavnosti za zdravje 2015–2025 (Dober tek Slovenija, Ministrstvo za zdravje RS, 2016), Akcijski načrt za izvajanje Resolucije o nacionalnem programu o prehrani in telesni dejavnosti za zdravje 2015–2025 do leta 2022 in smernice zdravega prehranjevanja na delovnem mestu (Prehrana na delovnem mestu, Zdrava prehrana na delovnem mestu za vsak dan, NIJZ, 2017).

VIII. PONUDBA V KLUBU CD

31. člen

Gostinska ponudba v Klubu CD predstavlja dodano vrednost za obiskovalce javnih prireditev, zato je integralni del programa najemodajalca. Ponudba mora biti na kakovostni ravni, usklajena z lokacijo, namenom in ambientom Kluba CD ter v skladu z vsemi pogoji, določenimi v razpisni dokumentaciji.

V času javnih prireditev se pijača lahko toči v steklovino.

Najemnik se zavezuje zagotavljati konkurenčne cene, upoštevajoč lokacijo in primerljive gostinske obrate v okolici objekta.

IX. PONUDBA ZA KONGRESNO-KOMERCIALNI PROGRAM, REPREZENTANCO IN DRUGE PRILOŽNOSTNE POGOSTITVE

32. člen

V zvezi z izvajanjem gostinskih storitev za potrebe kongresno-komercialnega programa v Klubu CD bosta pogodbeni stranki sklenili poseben okvirni sporazum.

Različne oblike sodelovanja se definira predvsem na podlagi vsebine dogodka in zahtev partnerjev s katerimi ali za katere najemodajalec organizira dogodek. Sodelovanja so dogovorjena najmanj 15 dni vnaprej, da se najemnik lahko pripravi na izvedbo.

33. člen

V zvezi z izvajanjem gostinskih storitev za potrebe najemodajalca (kot npr. protokolarna postrežba za sprejeme, otvoritve in drugi protokolarni dogodki, gostinske storitve na prireditvah in za potrebe reprezentance) bosta pogodbeni stranki sklenili poseben okvirni sporazum.

Različne oblike sodelovanja se definira predvsem na podlagi vsebine dogodka. Sodelovanja so za večje dogodke dogovorjena najmanj 15 dni vnaprej, da se najemnik lahko pripravi na izvedbo.

X. TRAJANJE IN ODPOVED POGODBENEGA RAZMERJA

34. člen

Ta pogodba se sklepa **za določen čas petih (5) let**, z možnostjo podaljšanja. Ta rok začne teči z dnem __. __. 2022.

Najemodajalec po podpisu te pogodbe najemniku določi datum izročitve prostorov in določi rok, ko mora najemnik pričeti z obratovanjem. V primeru, da najemnik ne prevzame prostorov v postavljenem roku, ali če v 15 dneh od dneva prevzema prostorov ne prične z izvajanjem gostinske dejavnosti, je določena s to pogodbo pogodbena kazen, ki za vsak koledarski dan zamude znaša 3 odstotke od mesečne najemnine. Poleg kazni ima najemodajalec pravico, da od najemnika uveljavlja škodo zaradi nastale zamude ali pa razdre pogodbo zaradi krivdnih razlogov na strani najemnika in od pogodbe odstopi s takojšnjo veljavnostjo.

35. člen

Ta pogodba lahko preneha:

- na podlagi sporazuma strank,
- na podlagi odpovedi najemodajalca ali najemnika,
- z odstopom najemodajalca.

V primeru sporazumnega prenehanja te pogodbe je najemnik dolžan poslovni prostor, prost oseb in njegovih stvari, izročiti v posest najemodajalca v roku, ki ga pogodbeni stranki sporazumno določita.

36. člen

Najemodajalec in najemnik lahko kadarkoli in brez razloga pisno odpovesta to pogodbo s 3-mesečnim odpovednim rokom.

Odpoved mora biti posredovana po pošti s priporočeno pošiljko ali po pravni ali fizični osebi, ki vročanje opravlja kot registrirano dejavnost.

Odpovedni rok začne teči z dnem vročitve pisne odpovedi.

V primeru odpovedi je najemnik dolžan izročiti poslovni prostor, prost oseb in njegovih stvari, v posest najemodajalcu najkasneje z iztekom odpovednega roka.

37. člen

Najemodajalec lahko takoj razdre to pogodbo brez odpovednega roka in zahteva izpraznitev najetih prostorov v roku 7 (sedem) dni v naslednjih primerih:

- če najemnik ne plača najemnine ali obratovalnih stroškov v roku 30 dni od prejema opomina,
- če najemnik tudi po opominu ne spoštuje hišnega reda in predpisov iz varstva pri delu in pred požarom,
- če najemnik odda prostor v podnajem,
- če najemnik ne ravna s prostori kot dober gospodar in na njih nastaja škoda,
- če najemnik poslovni prostor uporablja v nasprotju s to pogodbo,
- če je najemniku iz kakršnega koli razloga prepovedano ali preneha opravljati dejavnost, za katero mu je bil poslovni prostor oddan v najem,
- če najemnik ne opravlja dejavnost in ne zagotavlja storitev na dogovorjeni kvalitetni ravni,
- če najemnik huje moti delovni proces najemodajalca,
- če najemnik v prostorih izvršuje oz. izvrši spremembe brez poprejšnjega pisnega soglasja najemodajalca,
- če najemnik v prostorih opravlja nedovoljeno dejavnost ali dejavnost, za katero ni pridobil predpisanih dovoljenj,
- če najemnik kako drugače huje krši določila te pogodbe.

Kot neizpolnjevanje pogodbenih obveznosti se razumeta tudi delno plačilo najemnine oziroma stroškov in večkratno nepravočasno plačilo najemnine ali stroškov.

38. člen

V primeru odstopa od pogodbe je najemnik dolžan najete prostore izprazniti in jih prostih stvari in oseb izročiti najemodajalcu v roku, ki ne sme biti daljši od 30 dni od dneva prejema pisnega obvestila o odstopu od pogodbe. Za vsak dan zamude je najemnik dolžan plačati sorazmerni del tekoče najemnine in obratovalnih stroškov ter pogodbeno kazen v višini 5 % mesečne najemnine.

V primeru, da najemnik prostorov ne prepusti v posest najemodajalcu in najemodajalec ali od njega pooblaščen oseba najemniku odvzame prostore, se najemnik izrecno odpoveduje vsem zahtevkom in ugovorom iz naslova posestnega varstva ter izrecno izjavlja, da tak prevzem prostora v posest s strani najemodajalca ne pomeni nezakonitega ravnanja.

XI. RAZNO

39. člen

Pogodbeni stranki si morata vsa pomembnejša obvestila pošiljati v pisni obliki, s priporočeno pošto, kar še posebej velja glede opominov, obvestila o odstopu pogodbe, obveščanje o nastali škodi. Ostala obvestila si pogodbeni stranki lahko pošiljata po e-pošti.

40. člen

Skrbnik pogodbe na strani najemodajalca je _____, telefon: _____, e-pošta: _____; na strani najemnika pa _____, telefon: _____, e-pošta: _____.

41. člen

Pogodbeni stranki se zavezujeta, da bosta nasprotno stranko pisno obveščali o morebitnih spremembah naslova, elektronskega naslova in telefonske številke, in sicer takoj po nastanku spremembe. Če sprememba naslova ni sporočena, se kot relevantni naslovi štejejo obstoječi naslovi.

42. člen

Morebitne zavarovalne police, ki jih najemnik sklepa v zvezi z najetimi prostori, se morajo vinkulirati v korist Republike Slovenije.

XII. TRAJNOSTNO IN DRUŽBENO ODGOVORNO POSLOVANJE

43. člen

Najemodajalec med izvajanjem te pogodbe preverja, ali najemnik izpolnjuje zahteve in merila glede trajnostnega in družbeno odgovornega poslovanja.

Najemnik izrecno jamči:

- da bo za izvajanje gostinske dejavnosti v najetih prostorih dobavil najmanj 12 % količine ali števila živil, ki so pridelana oz. predelana na ekološki način, kot ga določajo Uredba Sveta (ES) št. 834/2007, Uredba Komisije (ES) št. 889/2008 ali predpis, ki ureja ekološko pridelavo in predelavo kmetijskih pridelkov oz. živil,
- da bo za izvajanje gostinske dejavnosti v najetih prostorih dobavil najmanj 20 % količine ali števila živil pridelanih iz shem kakovosti, ki so opredeljene v Zakonu o kmetijstvu (Uradni list RS, št. 45/08, 57/12, 90/12 – ZdZPVHVVR, 26/14, 23/15, 27/17, 22/18, 86/21 – odl. US in 123/21).

Kot dokaz o izpolnjevanju pogodbenih obveznosti iz drugega odstavka tega člena bo najemnik letno, in sicer v tekočem letu (do 31. 1.) za preteklo leto, v zadnjem letu veljavnosti te pogodbe pa najkasneje en mesec po izteku pogodbe najemodajalcu posredoval pisno poročilo, iz katerega so za vsako leto realizacije pogodbe razvidne količine vseh dobavljenih živil ter količine dobavljenih ekoloških živil in živil iz shem kakovosti, vse izraženo v kilogramih. Najemnik poročilu priloži (ekološki) znak oz. certifikat, ki dokazuje, da živilo izpolnjuje zahteve.

Če najemnik ne realizira deležev ekoloških živil in živil iz sheme kakovosti iz razlogov, ki so na njegovi strani, ali ne pripravi poročila iz tretjega odstavka tega člena je s to pogodbo določena pogodbena kazen, ki znaša 2.000 €. Če najemnik v poročilu navede neresnične podatke glede deleža ekoloških živil oz. živil iz shem kakovosti znaša pogodbena kazen 6.000 €. Poleg kazni ima najemodajalec pravico, da od najemnika uveljavlja škodo zaradi prej citiranih razlogov.

V primeru, da najemnik obveznosti iz zavez iz tega poglavja ne izpolnjuje na način, predviden s to pogodbo, vključno s pogoji in merili iz razpisne in ponudbene dokumentacije, najemodajalec razre pogodbo zaradi krivdnih razlogov na strani najemnika in od pogodbe odstopi s takojšnjo veljavnostjo.

XIII. PROTIKORUPCIJSKA KLAVZULA

44. člen

Če se ugotovi, da je kdo posredno ali neposredno, v imenu in/ali na račun katerekoli pogodbene stranke dal, ponudil ali obljubil zaposlenemu pri katerikoli pogodbeni stranki ali drugi pravni ali fizični osebi, ki je kakorkoli drugače povezana s to pogodbeno stranko, kakršnokoli darilo ali plačilo v denarju ali drugem dragocenem predmetu oziroma kakršnokoli drugo materialno ali nematerialno ugodnost, za pridobitev tega posla oziroma sklenitev tega posla pod ugodnejšimi pogoji ali za opustitev dolžnega nadzora nad izvajanjem pogodbenih obveznosti ali za drugo ravnanje ali opustitev, s katerim je nasprotni stranki ali

povzročena škoda ali omogočena pridobitev nedovoljene koristi, je že sklenjena in veljavna pogodba nična, če pa pogodba še ni veljavna, se šteje, da sploh ni bila sklenjena.

Stranki pogodbe bosta ob ugotovitvi morebitnega obstoja dejanskega stanja iz prvega odstavka tega člena, ali obvestila Komisije za preprečevanje korupcije, ali drugih organov glede njegovega domnevnega nastanka, začeli z ugotavljanjem pogojev ničnosti te pogodbe oziroma z drugimi ukrepi v skladu s predpisi Republike Slovenije.

Pogodbena stranka zoper katero se uvede postopek, se v celoti odpoveduje uveljavljanju odškodninskih zahtevkov zaradi ničnosti pogodbe, vključno z zahtevkom za plačilo izgubljenega dobička, kakor tudi vseh drugih zahtevkov, v kolikor bi se kasneje s pravnomočno sodbo pristojnega sodišča izkazalo, da koruptivno oziroma nezakonito dejanje v smislu tega člena ni bilo storjeno oziroma bi bil sodni postopek ustavljen.

XIV. KONČNE DOLOČBE

45. člen

Spremembe in dopolnitve te pogodbe so veljavne, če so sprejete v pisni obliki, kot aneks k pogodbi.

46. člen

Če katerakoli od določb pogodbe je ali postane neveljavna, to ne vpliva na druge določbe pogodbe. Neveljavna določba se nadomesti z veljavno, ki mora čimbolj ustrezati namenu, ki ga je želela doseči neveljavna določba.

47. člen

Pogodbene stranki bosta vse morebitne spore iz tega pogodbenega razmerja reševali sporazumno. Če se samo ne bosta mogli sporazumeti, bo spor reševalo stvarno pristojno sodišče v Ljubljani.

48. člen

Pogodba začne veljati z dnem podpisa pogodbe s strani obeh pogodbenih strank.

49. člen

Pogodba je sestavljena v treh (3) enakih izvodih, od katerih prejme najemnik en (1) izvod in najemodajalec dva (2) izvoda. Vsi izvodi imajo status izvornika.

Kraj in datum _____
Številka: _____

Ljubljana, dne _____
Številka: _____

Najemnik:

Najemodajalec:

CANKARJEV DOM,
kulturni in kongresni center
Uršula Cetinski, generalna direktorica