



Številka: 3528-04/2013-56

Datum: 4. 12. 2014

Občina Komen
Občinski svet

Zadeva: Seznanitev z dogovorom glede ureditve razmerij po prekinitvi najemne pogodbe ter soglasje občinskega sveta k osnutku nove najemne pogodbe – Grad Štanjel

Občina Komen je Najemno pogodbo za kompleks Gradu Štanjel (restavracija z enoteko, Galerija Lojzeta Spacala, Kvadratni stolp in Fabianijevo dvorano), zaradi neplačevanja najemnine in obratovalnih stroškov odpovedala 24. 7. 2014 ter najemniku Andreju Fricu določila 14- dnevni rok za izpraznitev in izročitev prostorov. Ker najemnik v navedenem roku ni izpraznil in izročil prostorov, je pooblaščen odv. družba 6. 10. 2014 vložila tožbo, s katero je sodišču predlagala izdajo izpraznitvenega naloga. Sodišče je nalog za izpraznitev v osem dnevnom roku izdalo 14. 10. 2014, na katero se je Andrej Fric pritožil, kar pomeni, da bo o zadevi odločalo sodišče v pravnem postopku.

Trenutno znaša dolg Andreja Frica 10. 235,56 EUR, v ta znesek pa niso vključeni obratovalni stroški za mesec november in december (povprečna višina obratovalnih stroškov za vodarino, električno energijo in ogrevanje znaša dobrih 500 EUR mesečno).

Dolg v višini 10. 235,56 EUR vključuje:

- zapadle obroke najemnine od 17.3. do 9.8. zmanjšane za mesečni pavšal v višini 3.070,01 EUR,
- obratovalne stroške za obdobje od 17.3. do oktobra 2014 v višini 4.245,56 EUR, ter
- uporabnino prostorov od 9.8. do 31.12. zmanjšano za mesečni pavšal v višini 2.919,99 EUR.

V ponedeljek, 24. 11. 2014 je na občini Komen potekal sestanek med županom in Andrejem Fricem, ob sodelovanju odvetnikov. Na sestanku je bilo dogovorjeno, da Andrej Fric do 31.12.2014 poravna vse stroške, ki izhajajo iz naslova zapadlih najemnin in obratovalnih stroškov (zmanjšane za stroške pavšala), ter uporabnino prostorov za obdobje od odpovedi pogodbe do 31. 12. 2014. Obenem je bilo dogovorjeno, da nemudoma izprazni prostore Galerije Lojzeta Spacala, Kvadratnega stolpa in Fabianijeve dvorane.

Ker je Andrej Fric izrazil željo, da nadaljuje z opravljanjem gostinske dejavnosti v restavraciji in enoteki, je bilo na sestanku tudi dogovorjeno, da bo o nadaljevanju oziroma podaljšanju najemnega razmerja z Andrejem Fricem odločal občinski svet. V kolikor občinski svet ne poda soglasja k osnutku nove najemne pogodbe, mora ta najkasneje do 17. 3. 2015 (potek enoletnega preizkusnega obdobja v skladu s 3. odst. 21. člena Najemne pogodbe) izprazniti in izročiti prostore ter poravnati stroške uporabnino in obratovalnih stroškov za obdobje od 1. 1. 2015 do 17. 3. 2015.

Pripravila:
Mag. Andreja Štok



Marko Bandelli, župan



Prilogi:

- osnutek Dogovora
- osnutek najemne pogodbe

**OBČINA KOMEN, Komen 86, 6223 KOMEN,
ki jo zastopa župan Marko Bandelli**

ID za DDV št.: SI98324390
Matična št. 5883091000

kot najemodajalec

in

Kulinarika, umetnost, kultura GASTRO&ART, Andrej Fric s.p., Štanjel 1, Štanjel

ID za DDV št.: SI75302535
Matična št. 3563707000

kot najemnik

skleneta naslednji

DOGOVOR

kakor sledi :

Prvič:

Stranki sporazumno ugotavljata :

- da sta dne 17.03.2013 sklenili najemno pogodbo, s katero je najemodajalec oddal, najemnik pa vzel v najem naslednje nepremičnine:
 - Restavracija z enoteko v velikosti 254,49 m² (v stavbi št. 314 k.o. 2416)
 - Galerija Lojzeta Spacala v velikosti 329,21 m² (v stavbi št. 314 k.o. 2416)
 - Fabianijeva dvorana v velikosti 60,55 m² (v stavbi št. 364 k.o. 2416)
 - Kvadratni stolp v velikosti 163,36 m² (v stavbi št. 339 k.o. 2416)
- vse v skupni površini **807,61 m²** s pripadajočim dvoriščem in drugim funkcionalnim zemljiščem na parc. št. 1009/1, št. 30/2 in št. 30/3 vse k.o. 2416 Štanjel;
- da najemnik poleg prostorov, ki jih je najel z najemno pogodbo, zaseda tudi prostor Viteške dvorane, za katerega pa najemna pogodba ni bila sklenjena;
- da je najemodajalec dne 24.07.2014 podal najemniku odpoved najemne pogodbe iz krivdnih razlogov;
- da najemnik najetih poslovnih prostorov v pogodbeno dogovorjenem roku zaradi odpovedi ni izpraznil;
- da je najemodajalec dne 03.10.2014 pri Okrožnem sodišču v Kopru vložil tožbo za izpraznitev poslovnih prostorov s predlogom za izdajo naloga za izpraznitev;
- da je Okrožno sodišče v Kopru dne 14.10.2014 izdalo nalog za izpraznitev poslovnih prostorov opr. št. Plg 22/2014;

- da je najemnik zoper nalog iz prejšnje alineje dne 23.10.2014 vložil ugovor;
- da sta stranki dogovora podali soglasje k začetku postopka mediacije;
- da stranki sklepata ta dogovor zaradi sporazumne ureditve medsebojnih razmerij;
- da stranki sklepata ta dogovor v obliki neposredno izvršljivega notarskega zapisa.

Drugič:

Stranki se dogovorita:

- da najemnik naslednji dan po sklenitvi tega dogovora izprazni prostore Galerije Lojzeta Spacala, Fabianijeve dvorane, Kvadratnega stolpa in Viteške dvorane (razen prostora ob Viteški dvorani, ki služi kot skladišče) ter jih prostega oseb in stvari, ki so v lasti najemnika izroči najemodajalcu, tako da mu izroči vse izvode ključev navedenih prostorov;
- da stranki dogovora skleneta novo najemno pogodbo, katere predlog, ki je s strani obeh strank parafiran, je priloga tega dogovora in njegov sestavni del, pod pogojem, da občinski svet Občine Komen na svoji prvi redni seji sklicani po podpisu tega dogovora, poda soglasje k sklenitvi nove najemne pogodbe z najemnikom, katere predmet bo Restavracija z enoteko v velikosti 254,49 m² (v stavbi št. 314 k.o. 2416), tako da se nova najemna pogodba, katere predlog je priloga in sestavni del tega dogovora, sklene v roku 8 dni po dokončnosti soglasja občinskega sveta;
- da se najemodajalec zaveže na prvo redno sejo občinskega sveta Občine Komen sklicano po sklenitvi tega dogovora uvrstiti na dnevni red predlog za sklenitev najemne pogodbe, katere predlog ki je s strani obeh strank tega dogovora parafiran, je priloga tega dogovora in njegov sestavni del;
- da v primeru, da občinski svet Občine Komen ne poda soglasja iz prejšnje alineje tega člena, najemnik do dne 17.03.2015 izprazni poslovni prostor Restavracija z enoteko v velikosti 254,49 m² (v stavbi št. 314 k.o. 2416) in ga izroči v posest najemodajalcu v skladu z določili predmetnega dogovora.

Tretjič:

Strani se dogovorita, da je najemnik dolžan najemodajalcu do dne 30.12.2014 plačati vse zapadle obroke najemnine za čas od dne 17.03.2014 do dne 09.08.2014, ko je bil najemnik dolžan izprazniti najeti poslovni prostor, zmanjšane za mesečni pavšalni znesek, ki ga določa 18. člen najemne pogodbe z dne 17.03.2014, kar skupaj znaša _____ EUR, stroške vseh obratovalnih stroškov, ki jih je za najemnika plačal najemodajalec od dne 17.03.2014 dalje do podpisa tega dogovora v skupnem znesku _____ EUR in stroške uporabnine, ki je enaka dogovorjeni mesečni najemnini, v skupnem znesku _____ EUR za čas od 09.08.2014 do 31.12.2014, kar pomeni, da je najemnik do dne 31.12.2014 dolžan plačati najemodajalcu skupni znesek _____ EUR.

V primeru, da občinski svet Občine Komen ne poda soglasja za sklenitev temu dogovoru priložene najemne pogodbe, je najemnik dolžan za uporabo poslovnega prostora Restavracije z enoteko za čas od dne 01.01.2015 do dne 17.03.2015 plačati uporabnino v skupnem znesku _____ EUR in vse obratovalne in tekoče vzdrževalne stroške, ki odpadejo na poslovni prostor Restavracije z enoteko.

Četrtrič:

Stranki se dogovorita, da najemodajalec prizna najemniku iz naslova koristnih vlaganj v nepremičnine, ki so bile predmet najemne pogodbe z dne 17.03.2014 in za katera sicer ni imel pisnega soglasja najemodajalca, znesek _____ EUR, za kolikor se zmanjša obveznost najemnika iz prvega odstavka točke Tretjič.

Nadalje se stranki dogovorita, da v primeru, da občinski svet Občine Komen ne poda soglasja za sklenitev temu dogovoru priložene najemne pogodbe, lahko ob izpraznitvi in izročitvi poslovnega prostora Restavracije z enoteko stranki skleneta dogovor, s katerim najemodajalec odkupi del opreme najemnika, za katero se stranki sporazumeta, po medsebojno usklajeni ceni, pri čemer je najemodajalec upravičen svojo obveznost plačila kupnine pobotati z morebitnim dolgom najemnika do najemodajalca.

Petič:

Skrbnik tega dogovora na strani najemodajalca je :
mag. Andreja Štok
e-pošta: andreja.stok@komen.si
tel.št. 05 7310 452

Skrbnik tega dogovora na strani najemnika je :
Andrej Fric
e-pošta: kulinart@gmail.com
tel.št. 051 602 070

Šestič:

V kolikor kdo v imenu ali na račun druge stranke, predstavniku ali posredniku Občine Komen obljubi, ponudi ali da kakšno nedovoljeno korist za:

- pridobitev tega posla ali
- za sklenitev tega dogovora pod ugodnejšimi pogoji ali
- za opustitev dolžnega nadzora nad izvajanjem pogodbenih obveznosti ali
- za drugo ravnanje ali opustitev,

s katerim je Občini Komen povzročena škoda ali je omogočena pridobitev nedovoljene koristi predstavniku Občine Komen, drugi pogodbeni stranki ali njenemu predstavniku, zastopniku, posredniku; je ta dogovor ničen.

Sedmič:

Če bi bila ali postala katera od določb tega dogovora v celoti ali deloma neveljavna ali neizvedljiva ali če bi bila v tem dogovoru pravna praznina, to ne vpliva na veljavnost preostalih določil in dogovora kot celote. Stranki sta izrecno sporazumni, da se namesto neveljavne ali neizvedljive ali neobstoječe določbe uporablja določba, ki je najbližje namenu in cilju tega dogovora in volji strank.

Osmič:

Stranki bosta morebitna nesoglasja skušali rešiti po mirni poti, v nasprotnem primeru je za reševanje spora pristojno stvarno pristojno sodišče, ki je pristojno za najemodajalca.

Devetič:

Stranki priznavata temu dogovoru naravo izvršilnega naslova v skladu s 4. členom Zakona o notariatu in izrecno dovoljujeta, da lahko neposredno v izvršilnem postopku izterjata izpolnitev obveznosti dogovorjene s tem dogovorom in sicer:

- glede prve alineje točke drugič:

Najemnik Kulinarika, umetnost, kultura GASTRO&ART, Andrej Fric s.p., Štanjel 1, Štanjel je dolžan naslednji dan po sklenitvi tega dogovora izprazniti poslovne prostore Galerije Lojzeta Spacala, Fabianijske dvorane, Kvadratnega stolpa in Viteške dvorane (razen prostora ob Viteški dvorani, ki služi kot skladišče) v skupni površini ____ m² na parc. št. 1009/1, št. 30/2 in št. 30/3 vse k.o. 2416 Štanjel ter jih proste oseb in stvari, ki so v lasti najemnika, izročiti v posest najemodajalcu Občini Komen, tako da mu izroči vse izvode ključev navedenih prostorov.

- glede četrte alineje točke drugič v primeru, da občinski svet Občine Komen do dne 15.01.2015 zavrne soglasje k najemni pogodbi, katere predlog je priloga tega dogovora:

Najemnik Kulinarika, umetnost, kultura GASTRO&ART, Andrej Fric s.p., Štanjel 1, Štanjel je dolžan najkasneje dne 17.03.2015 izprazniti poslovni prostor Restavracija z enoteko v velikosti 254,49 m² (v stavbi št. 314 k.o. 2416 Štanjel) in ga izročiti prostega oseb in stvari, ki so v lasti najemnika, v posest najemodajalcu Občini Komen, tako da mu izroči vse izvode ključev navedenega poslovnega prostorov v skladu z določili predmetnega dogovora.

- glede prvega odstavka točke tretjič v zvezi s prvim odstavkom točke četrtrič:

Najemnik Kulinarika, umetnost, kultura GASTRO&ART, Andrej Fric s.p., Štanjel 1, Štanjel je dolžan do dne 31.12.2014 plačati najemodajalcu Občini Komen znesek _____ EUR, v primeru zamude z zakonskimi zamudnimi obrestmi od dne 01.01.2015 dalje.

Desetič:

Stranki sta sporazumni, da nosita stroške sestave tega notarskega zapisa vsaka do ene polovice, odvetniške stroške pa nosita vsaka svoje.

Enajstič:

Ta Dogovor je sestavljen in podpisan v enem izvodu, ki se predloži v potrditev notarju. Notar izdela odpravke tega dogovora za potrebe strank.

V _____, dne _____

NAJEMODAJALEC :

OBČINA KOMEN
Župan Marko Bandelli

NAJEMNIK:

Andrej Fric s.p.

**OBČINA KOMEN, Komen 86, 6223 KOMEN,
ki jo zastopa župan Marko Bandelli**

ID za DDV št.: SI98324390
Matična št. 5883091000

kot najemodajalec

in

Kulinarika, umetnost, kultura GASTRO&ART, Andrej Fric s.p., Štanjel 1, Štanjel

ID za DDV št.: SI75302535
Matična št. 3563707000

kot najemnik

skleneta in dogovorita naslednjo

NAJEMNO POGODBO

kakor sledi :

UVODNE UGOTOVITVE

1. (prvi) člen

Pogodbeni stranki sporazumno ugotavljata :

- da je najemodajalec lastnik naslednjih nepremičnin:
 - **parc. št. 1009/1 k.o. 2416 Štanjel** z ID znakom 2416-1009/1-0, poslovna stavba v izmeri 142 m², dvorišče v izmeri 1568 m², na kateri stojita stavba št. 364, ki v naravi predstavlja del objekta gornjega palacija s Fabianijevo dvorano in stavba št. 314, ki v naravi predstavlja del objekta Restavracija z enoteko in Galerija Lojzeta Spacala, ostalo površino pa v naravi predstavlja grajsko dvorišče;
 - **parc. št. 30/2 k.o. 2416 Štanjel** z ID znakom 2416-30/2-0, stavbišče v izmeri 302 m², ki v naravi predstavlja del grajskega dvorišča;
 - **parc. št. 30/3 k.o. 2416 Štanjel** z ID znakom 2416-30/3-0, stavbišče v izmeri 126 m², ki v naravi predstavlja del grajskega dvorišča;
- da je lastninska pravica najemodajalca izkazana z zemljiškoknjižnimi izpiski za nepremičnine navedene v prejšnji alineji na dan sklenitve najemne pogodbe (priloga št. 1)

- da so vse navedene nepremičnine bremen proste in da na njih ne obstajajo dejanska in pravna upravičenja tretjih oseb, katera bi bila najemodajalcu znana;
- da navedene nepremičnine tvorijo del celotnega kompleksa Gradu Štanjel;
- da je Upravna enota Sežana dne 08.05.2008 izdala uporabno dovoljenje št. 351-168/2008-2 za uporabo grajskega kompleksa Štanjel za visokošolsko, upravno, konferenčno in turistično dejavnost (priloga št. 2)
- da so predmet najemne pogodbe naslednje nepremičnine:
 - Restavracija z enoteko v velikosti 254,49 m² (v stavbi št. 314) s pripadajočim dvoriščem in drugim funkcionalnim zemljiščem na parc. št. 1009/1, št. 30/2 in št. 30/3 vse k.o. 2416 Štanjel;
- da sta pogodbeni stranki že dne 17.03.2014 sklenili najemno pogodbo, katere predmet so bile poleg nepremičnine, ki je predmet te pogodbe tudi nepremičnine Galerija Lojzeta Spacala, Kvadratni stolp in Fabianijeva dvorana, da pa je bila s strani najemodajalca navedena najemna pogodba najemniku iz krivdnih razlogov dne 24.07.2014 odpovedana;
- da najemnik najetih poslovnih prostorov v pogodbeno dogovorjenem roku zaradi odpovedi ni izpraznil;
- da je najemodajalec dne 03.10.2014 pri Okrožnem sodišču v Kopru vložil tožbo za izpraznitev poslovnih prostorov s predlogom za izdajo naloga za izpraznitev;
- da je Okrožno sodišče v Kopru dne 14.10.2014 izdalo nalog za izpraznitev poslovnih prostorov opr. št. Plg 22/2014;
- da je najemnik zoper nalog iz prejšnje alineje dne 23.10.2014 vložil ugovor;
- da sta stranki dogovora podali soglasje k začetku postopka mediacije;
- da stranki sklepata to najemno pogodbo kot realizacijo Dogovora, ki sta ga sklenili v obliki neposredno izvršljivega notarskega zapisa dne __.__.2014;
- da je občinski svet Občine Komen na svoji seji dne __.__.201__ podaj soglasje k sklenitvi predmetne najemne pogodbe.

PREDMET IN NAČIN IZVAJANJA NAJEMA

2. (drugi) člen

Pogodbeni stranki se dogovorita in najemodajalec odda, najemnik pa vzame v najem nepremičnine:

Restavracija z enoteko v stavbi št. 314 k.o. 2416 Štanjel v velikosti 254,49 m², ki obsega:

- v pritličju kuhinjo v izmeri 30,36 m², skladišče v izmeri 3,54 m², jedilnico v izmeri 39,35 m² in šank v izmeri 28,75 m²,
- v kleti v prostoru št. 1 jedilnico v izmeri 34,25 m², jedilnico v izmeri 39,37 m², predprostor v izmeri 15,28 m², skladišče v izmeri 9,91 m², garderobo v izmeri 5,43 m² in sanitarije v izmeri 11,43 m² in v prostoru št. 2 klet v izmeri 30,89 m²;

s pripadajočim dvoriščem in drugim funkcionalnim zemljiščem na parc. št. 1009/1, št. 30/2 in št. 30/3 vse k.o. 2416 Štanjel.

Pogodbeni stranki se dogovorita, da je predmet najema tudi vsa notranja in zunanja oprema v prejšnjem odstavku navedenih prostorov, ki je popisana v primopredajnem zapisniku, ki je priloga te najemne pogodbe in njen sestavni del.

3. (tretji) člen

Pogodbeni stranki se dogovorita, da v najetih prostorih najemnik opravlja svojo registrirano dejavnost gostinstva.

4. (četrti) člen

Najemnik je upravičen najete prostore opremiti tudi s svojo opremo, pri čemer mora za namestitvev te opreme pridobiti predhodno soglasje ZVKD.

V primeru, da najemnik opreme, ki je last najemodajalca in je popisana v primopredajnem zapisniku, ne želi (več) uporabljati, jo je dolžan shraniti in zaščititi v skladu z zahtevami najemodajalca, ki jih je dolžan pridobiti pred odstranitvijo te opreme.

5. (peti) člen

Pogodbeni stranki se dogovorita in najemnik se zavezuje zagotavljati **minimalni odpiralni čas** Restavracije in enoteke in sicer v mesecih od 01.04. do 31. 10. po sedem (7) dni v tednu dvanajst (12) ur dnevno, v ostalih mesecih pa najmanj pet (5) dni (vključena sobota in nedelja) najmanj osem (8) ur dnevno.

Pogodbeni stranki se dogovorita, da je najemnik za najavljene skupine oz. vodstva in za izvajanje konferenčne dejavnosti, ki jih organizira najemodajalec oz. drug organizator, ki ga najavi najemodajalec, dolžan zagotoviti odpiralni čas tudi izven urnika dogovorjenega v prejšnjem odstavku s tem, da mora najemodajalec poslati obvestilo o najavljeni skupini oz. vodstvu najmanj pet (5) dni pred nameranim obiskom, za izvedbo konference ali posvetovanja oz. izobraževanja pa se pogodbeni stranki za vsak primer dogovorita posebej. Najemodajalec mora v obvestilu navesti predvideno število obiskovalcev oz. udeležencev, objekt, katerega delovanje naj najemnik zagotovi in predviden čas prihoda in trajanja obiska oz. dogodka.

Najemnik nudi najemodajalcu za pogostitve v sklopu prireditvev, ki jih najemodajalec organizira na Gradu Štanjel, popust na gostinske storitve v višini 25 %.

6. (šesti) člen

Najemnik se zavezuje v odpiralnem času iz petega člena te pogodbe zagotoviti tudi brezplačno uporabo sanitarij v kleti objekta Restavracije za vse obiskovalce Gradu Štanjel (tudi če niso gostje najemnika).

7. (sedmi) člen

Pogodbeni stranki se dogovorita in najemnik se zavezuje, da bo v najetih prostorih dejavnost izvajala na način, da bo skladna z ostalimi dejavnostmi v kraju Štanjel. Najemnik se zavezuje stalno promovirati vse dejavnosti, ki se izvajajo na Gradu Štanjel, ne glede na to ali jih izvaja

sam, ali pa jih organizira oz. izvaja najemodajalec ali drug organizator in obiskovalce Gradu Štanjel informirati o njih na običajen način (panoji, brošure, letaki, splet...).

8. (osmi) člen

Najemnik se zavezuje vzpostaviti delovanje **Restavracije** v polnem obsegu, tako da bo ta predstavljala del celostne turistične ponudbe s poudarkom na promociji regionalnih blagovnih znamk s področja gastronomije. Najemnik se zavezuje ves čas trajanja najemnega razmerja vzpodbujati ohranjanje in širjenje regionalne gastronomske dediščine, pri čemer mora biti ponudba prilagojena različnim ciljnim skupinam, oblikovana pa mora biti tako, da bo skladna z dogodki, ki se bodo odvijali v Gradu Štanjel.

Najemnik se zavezuje goste restavracije seznanjati z značilnostmi kraške kuhinje in njenimi kulinaričnimi posebnostmi. Najemnik mora v restavraciji zagotavljati primerno konkurenčnost cen, glede na ostale ponudnike v kraški regiji.

V **enoteki** mora najemnik zagotavljati prezentacijo in degustacijo in prodajo vin lokalnih proizvajalcev, kmetijskih pridelkov lokalnih kmetov ter tipične krajevne proizvode.

9. (deveti) člen

Najemnik je dolžan najeto nepremičnino in opremo uporabljati kot dober gospodar, v skladu z njenim gospodarskim namenom in namenom te pogodbe tako, da se ohranja njena zgodovinska vrednost in da se ohranja njena substanca.

10. (deseti) člen

Najemnik se zavezuje stalno in na primeren način promovirati Grad Štanjel in dejavnosti, ki se odvijajo v okviru njegove turistične, kulturne in izobraževalne ponudbe.

Pri promociji Gradu Štanjel in dejavnostih, ki se odvijajo v njem, je najemnik dolžan uporabljati celostno podobo Štanjela, katere lastnik je Občina Komen.

11. (enajsti) člen

Najemnik brez pisnega in vnaprej danega soglasja najemodajalca ne sme spreminjati zunanjšega videza najetega poslovnega prostora in v notranjosti najetega poslovnega prostora ne sme izvajati gradbenih del oz. kakorkoli najeti prostor trajno spreminjati.

Pogodbeni stranki se dogovorita, da lahko najemnik poda najemodajalcu predlog izvajanja investicijskih del, ki presegajo okvir rednega investicijskega vzdrževanja (vlaganja). Ta dela lahko najemnik izvede le potem, ko pogodbeni stranki skleneta dodatek v predmetni najemni pogodbi in v njem opredelita medsebojne pravice in obveznosti iz naslova izvedbe investicijskih vlaganj.

12. (dvanajsti) člen

Pogodbeni stranki se dogovorita, da najemnik lahko najete prostore oz. objekte odda v podnajem samo z vnaprejšnjim pisnim soglasjem najemodajalca.

DRUGE OBVEZNOSTI NAJEMNIKA

13. (trinajsti) člen

Najemnik je dolžan:

- redno plačevati s to pogodbo dogovorjeno mesečno najemnino;
- v sodelovanju z najemodajalcem skleniti pogodbe z dobavitelji električne energije, komunalnih storitev, telekomunikacijskih storitev in drugih storitev, ki so potrebne za nemoteno izvajanje dejavnosti v skladu z namenom te pogodbe;
- redno plačevati vse stroške, izhajajoče iz delovanja najetega poslovnega prostora, kar zajema vse tekoče obratovalne stroške in tekoče vzdrževalne stroške;
- plačevati sorazmerni del nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča, oziroma davek, ki bi morebiti nadomestil nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča in sicer enkrat letno po predhodno izstavljenem računu najemodajalca ali FURSa. ;
- na lastne stroške zavarovati osebe, blago in opremo, ki se ali se bo nahajala v najetem prostoru in to proti vsem običajnim rizikom, za katere bi sklenil zavarovanje dober gospodar;
- upoštevati vse veljavne predpise s področja varstva kulturne dediščine, požarnega varstva, varnosti in zdravja pri delu ter izvajati vse potreben ukrepe za varovanje najetega prostora, oseb in premoženja v njem;
- v primeru, da sam ali tretja oseba povzroči škodo na najetem prostoru ali opremi, ki je v lasti najemodajalca, nemudoma obvestiti najemodajalca o nastali škodi in o potrebnem popravilu ter se z najemodajalcem dogovoriti o primernem roku za izvedbo potrebnih del, pri čemer pa se najemodajalec in najemnik lahko sporazumno dogovorita, da škodo odpravi najemnik sam;
- obvestiti najemodajalca o potrebnem popravilu oz. investicijskem vzdrževanju, brez katerega najemnik ne more uporabljati najetega poslovnega prostora in opreme za namen, zaradi katerega je sklenil najemno razmerje, in mu dati primeren rok za izvedbo potrebnih del;
- najemodajalcu na njegovo zahtevo, najmanj pa dvakrat letno, omogočiti pregled stanja predmeta najema;
- svojo dejavnost opravljati v skladu z vsemi potrebnimi dovoljenji in soglasji organov državne uprave, organov lokalne skupnosti in nosilcev javnih pooblastil;
- skrbeti za urejen videz svojega osebja;
- vzdrževati primeren in vljuden odnos do obiskovalcev Štanjela;
- skrbeti in vzdrževati čistočo in red v najetih poslovnih prostorih in funkcionalnem zemljišču;
- en izvod ključev od najetih poslovnega prostora zaradi zagotavljanja varnosti deponirati pri najemodajalcu.

OBVEZNOSTI NAJEMODAJALCA

14. (štirinajsti) člen

Najemodajalec je dolžan:

- najemniku izročiti predmet najema, kar najemnik potrdi s podpisom primopredajnega zapisnika, ki je sestavni del te pogodbe in njena priloga;
- na svoje stroške investicijsko vzdrževati objekt in opremo v dobrem stanju, tako da je primeren za izvajanje dejavnosti, zaradi katere se sklepa ta najemna pogodba;
- obveščati najemnika o vseh relevantnih podatkih, ki so pomembni za izvajanje najema in izvajanje dejavnosti najemnika;
- najemnika pravočasno obveščati o nameravanih prireditvah v skladu s petim členom te pogodbe;
- zavarovati objekt Gradu Štanjel pred običajnimi riziki, za katere bi ga zavaroval vsak dober gospodar.

NAJEMNINA IN PLAČILO STORITEV

15. (petnajsti) člen

Pogodbeni stranki se dogovorita, da znaša mesečna najemnina za najeti poslovni prostor in vse najete premične stvari _____ EUR mesečno. Davek na dodano vrednost se ne obračunava skladno z določbo 44. člena ZDDV.

V najemnino niso všteti obratovalni stroški in nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča oziroma davek, ki bi morebiti nadomestil nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča, ki jih najemnik plača posebej, v skladu z določili te pogodbe.

Višina najemnine se bo enkrat letno, oziroma vsakih 12 mesecev uskladila z rastjo indeksa cen življenjskih potrebščin. Prva uskladitev se opravi po preteku prvega leta od začetka teka najemnega razmerja.

Najemodajalec do zadnjega dne v mesecu za tekoči mesec najemniku izstavi račun za plačilo najemnine, najemnik pa je račun dolžan plačati do 15. dne v naslednjem mesecu in sicer na EZR najemodajalca št. 01249-0100006231.

V primeru zamude plačila najemnik dolguje tudi zakonske zamudne obresti od zamujenega dela plačila.

16. (šestnajsti) člen

Pogodbeni stranki se dogovorita, da tekoče obratovalne stroške plačuje najemnik neposredno dobaviteljem na podlagi njihovega računa (elektrika, plin, voda, čiščenje, zavarovanje opreme, praznjenje greznice oz. kanalščina, ipd.). V primeru, da dobavitelj

račune izstavlja najemodajalcu ali, da je najemnik dolžan plačati le sorazmeren del posameznega obratovalnega stroška, pa najemodajalec najemniku do petega (5.) dne v mesecu za pretekli mesec izstavi račun (ločen od računa za najemnino), katerega pa je najemnik dolžan plačati v osmih (8) dneh od datuma njegove izstavitve.

V primeru zamude plačila, najemnik dolguje tudi zakonske zamudne obresti od zamujenega dela plačila.

TRAJANJE POGODBE

17. (sedemnajsti) člen

Pogodbeni stranki se dogovorita, da je predmetna najemna pogodba sklenjena za določen čas petih (5) let od začetka teka najemnega razmerja z možnostjo, da se podaljša za enako obdobje, če se pogodbeni stranki s sklenitvijo dodatka k tej pogodbi za podaljšanje dogovorita pred njenim potekom.

Po preteku desetih (10) let od začetka teka najemnega razmerja ta najemna pogodba v vsakem primeru preneha veljati.

Pogodbeni stranki se dogovorita za enoletni poizkusni rok izvajanja te pogodbe, ki začne teči z dnem 01.01.2015. V tem roku lahko najemodajalec odpove najemno pogodbo brez obrazložitve in navajanja razlogov za odpoved najemnega razmerja.

Pogodbeni stranki se dogovorita, da najemno razmerje začne teči z dnem 01.01.2015.

18. (osemnajsti) člen

Najemna pogodba lahko predčasno preneha le iz razloga kršitve pogodbe.

Najemodajalec lahko odstopi od najemne pogodbe ne glede na določila pogodbe o trajanju najema in zahteva takojšnjo, najkasneje pa v tridesetih (30) dneh, izpraznitev in izročitev najetih prostorov in opreme, iz naslednjih razlogov:

- če najemnik uporablja najete prostore in opremo v nasprotju s to najemno pogodbo ali brez skrbnosti dobrega gospodarja tudi po tem, ko ga je najemodajalec na to opozoril in mu dal primeren rok za odpravo napak;

- če je najemnik v zamudi s plačilom najemnine in/ali obratovalnih stroškov dva meseca od dneva ko ga je najemodajalec na to opozoril, pri čemer se za dan opozorila šteje dan, ko je najemodajalec na pošti oddal pisno priporočeno pošiljko s povratnico in jo naslovil na zadnji znani naslov najemnika;

- če najemnik odda v najem vzeti poslovni prostor v podnajem brez soglasja najemodajalca;

- če najemnik najete poslovne prostore ne uporablja za dejavnost opredeljeno s to pogodbo;

- če najemnik ne vzdržuje v najem vzete poslovne prostore in opremo;

- če najemnik krši določbe javnega reda in miru in tudi po opozorili kršitev ne odpravi oz. z njimi nadaljuje;

- če je najemnik v stečajnem postopku ali postopku prisilne poravnave, ali likvidacije.

V primeru najemodajalčeve enostranskega odstopa od najemne pogodbe, ki je posledica najemnikovih kršitev navedenih v drugem odstavku tega člena, je najemnik dolžan najemodajalcu plačati pogodbeno kazen v višini 1 (eno) letne najemnine določene s to pogodbo. V kolikor bo najemodajalcu zaradi ravnanj najemnika nastala večja škoda od pogodbene kazni, bo najemodajalec zahteval razliko do popolne odškodnine v skladu s splošnimi pravili odškodninske odgovornosti.

Najemnik lahko odstopi od te najemne pogodbe ne glede na določila te pogodbe o trajanju najema z odpovednim rokom enega (1) meseca:

- če postane predmet najema iz razlogov, ki se lahko pripišejo najemodajalcu ali iz dejanskih in/ali pravnih razlogov v celoti neuporabni in mora najemnik zato prenehati s poslovanjem, najemodajalec pa kljub določitvi primerne dodatnega roka, po pisnem opominu ne poskrbi ali ne more poskrbeti za njihovo ponovno uporabnost;
- če najemodajalec ovira najemnika pri opravljanju dejavnosti dogovorjene s to najemno pogodbo tudi po tem, ko ga je najemnik na to opozoril in mu dal primeren rok za prenehanje kršitev.

Pogodbena stranka odstopi od te najemne pogodbe tako, da pisno izjavo o odstopu s priporočenim pismom s povratnico pošlje na zadnji znani naslov druge pogodbene stranke oz. z osebno vročitvijo z vročilnico. Odpovedni rok oz. rok za izročitev predmeta najema začne teči od dne prejema odpovedi, ki izhaja iz povratnice oz. vročilnice.

Najemna pogodba lahko preneha tudi s **sporazumom**, ki ga skleneta pogodbeni stranki in v njem opredelita odpovedni rok in vse druge pravice in obveznosti, ki izvirajo iz prenehanja najemnega razmerja.

PRIMOPREDAJA

19. (devetnajsti) člen

Pogodbene strani sta sporazumni, da ima najemnik predmet najema že v svoji posesti.

Primopredajni zapisnik, ki se nanaša na predmet najema po tej pogodbi in sta ga pogodbeni stranki že podpisali dne 17.03.2014, je priloga k tej pogodbi in njen sestavni del.

20. (dvajseti) člen

Pogodbene stranki se dogovorita in najemnik se zavezuje po prenehanju najemnega razmerja predmet najema vrniti najemodajalcu v stanju, kot ga je prejel, upoštevajoč pri tem normalno rabo stvari.

Prostore, ki so predmet najema, mora najemnik vrniti najemodajalcu očiščene in prebeljene, ter proste oseb in stvari, ki niso v lasti najemodajalca.

Ob vračilu predmeta najemna pogodbeni stranki sestavita in podpišeta zapisnik, v katerem popišeta vrnjen predmet najema, opišeta morebitne spremembe na predmetu najema, ugotovitve glede morebitnih neplačanih obveznosti in druge za prenehanje najemnega razmerja relevantne zadeve.

21. (enaindvajseti) člen

Najemnik lahko na svoje stroške poslovne prostore dodatno opremi za potrebe opravljanja svoje dejavnosti v skladu s četrtem členom te pogodbe. Najemnik mora na lastne stroške skrbeti za vzdrževanje opreme in inštalacij v najetih prostorih. Vsi stroški dodelave poslovnih prostorov grede izključno v breme najemnika. Za vsa morebitna vlaganja in posege, ki jih po poteku najemnega razmerja ni mogoče odstraniti brez škode za substanco poslovnega prostora, mora najemnik dobiti predhodno pisno soglasje najemodajalca.

Najemnik ima ob koncu najemnega razmerja pravico odvzeti lastne izboljšave predmeta najema, če se dajo brez škode ločiti. Najemodajalec brez obveznosti povračila stroškov obdrži tiste izboljšave predmeta, ki bi v primeru njihove odstranitve povzročile škodo na objektu. Če je poseg najemnika zmanjšal vrednost predmeta najema, je najemnik dolžan plačati vse stroške potrebne za vzpostavitev prejšnjega stanja, če pa prejšnjega stanja ni mogoče vzpostaviti pa najemodajalcu plačati manjvrednost objekta oz. prostora in mu povrniti vso škodo, ki mu zaradi takega posega najemnika nastane.

DRUGE DOLOČBE

22. (dvaindvajseti) člen

Pogodbeni stranki sta dolžni varovati poslovne skrivnosti druge stranke, za katere izvesta zaradi ali v zvezi z izvajanjem te pogodbe. Stranki sta dolžni varovati poslovne skrivnosti, tako v času izvrševanja pogodbe, kakor tudi po njeni izvršitvi, razdrtju ali razvezi.

Ne glede na določbe predhodnega odstavka, imata stranki pravico določila te pogodbe, njenih prilog in morebitnih kasnejših sprememb razkriti svojim poslovnim svetovalcem.

23. (triindvajseti) člen

Vse spremembe in dopolnitve te najemne pogodbe morajo biti sklenjene pisno v obliki dodatka k tej pogodbi.

Pogodbeni stranki se zavezujeta o vseh spremenjenih ali novih okoliščinah, ki so pomembne za izpolnitev te pogodbe, nemudoma obvestiti drugo pogodbeno stranko.

Vsa obvestila, ki jih določa ta pogodba, morajo biti pisna in oddana priporočeno s povratnico po pošti ali z osebno vročitvijo, ostala običajna korespondenca pa se izvaja preko e-pošte s

potrdilom o branju. Vročitev nasprotni stranki se v primeru spora, dokazuje s poštno povratnico ali vročilnico.

24. (štiriindvajseti) člen

Skrbnik te pogodbe na strani najemodajalca je :
mag. Andreja Štok
e-pošta: andreja.stok@komen.si
tel.št. 05 7310 452

Skrbnik te pogodbe na strani najemnika je :
Andrej Fric
e-pošta: kulinart@gmail.com
tel.št. 051 602 070

V primeru spremembe skrbnikov pogodbe, morata pogodbeni stranki o tem druga drugo nemudoma obvestiti. Sprememba skrbnika pogodbe ne pomeni spremembe te najemne pogodbe.

25. (petindvajseti) člen

V kolikor kdo v imenu ali na račun druge stranke, predstavniku ali posredniku Občine Komen obljubi, ponudi ali da kakšno nedovoljeno korist za:

- pridobitev tega posla ali
- za sklenitev te pogodbe pod ugodnejšimi pogoji ali
- za opustitev dolžnega nadzora nad izvajanjem pogodbenih obveznosti ali
- za drugo ravnanje ali opustitev,

s katerim je Občini Komen povzročena škoda ali je omogočena pridobitev nedovoljene koristi predstavniku Občine Komen, drugi pogodbeni stranki ali njenemu predstavniku, zastopniku, posredniku, je ta pogodba nična.

26. (šestindvajseti) člen

Če bi bila ali postala katera od določb te pogodbe v celoti ali deloma neveljavna ali neizvedljiva ali če bi bila v tej pogodbi pravna praznina, to ne vpliva na veljavnost preostalih pogodbenih določil in pogodbe kot celote. Pogodbeni stranki sta izrecno sporazumni, da se namesto neveljavne ali neizvedljive ali neobstoječe določbe uporablja določba, ki je najbližje namenu in cilju te pogodbe in volji pogodbenih strank.

27. (sedemindvajseti) člen

Pogodbeni stranki bosta morebitna nesoglasja skušali rešiti po mirni poti, v nasprotnem primeru je za reševanje spora pristojno stvarno pristojno sodišče, ki je pristojno za najemodajalca.

28. (osemindvajseti) člen

Stranki priznavata tej pogodbi naravo izvršilnega naslova v skladu s 4. členom Zakona o notariatu in izrecno dovoljajeta, da lahko neposredno v izvršilnem postopku izterjata izpolnitev obveznosti dogovorjene s to pogodbo in sicer:

- V primeru sedemnajstega člena te pogodbe zaradi poteka najemnega razmerja in v primeru osemnajstega člena te pogodbe zaradi odstopa najemodajalca od te pogodbe oz. v primeru sporazumne razveze te pogodbe je:

Najemnik Kulinarika, umetnost, kultura GASTRO&ART, Andrej Fric s.p., Štanjel 1, Štanjel je dolžan izprazniti poslovni prostor Restavracija z enoteko v velikosti 254,49 m² (v stavbi št. 314 k.o. 2416 Štanjel) in ga izročiti prostega oseb in stvari, ki so v lasti najemnika, v posest najemodajalcu Občini Komen, tako da mu izroči vse izvode ključev navedenega poslovnega prostorov.

- glede petnajstega člena te pogodbe:

Najemnik Kulinarika, umetnost, kultura GASTRO&ART, Andrej Fric s.p., Štanjel 1, Štanjel je dolžan plačati najemodajalcu Občini Komen znesek zapadle in neplačane najemnine in obratovalnih stroškov, v primeru zamude z zakonskimi zamudnimi obrestmi od dne zamude dalje.

29. (devetindvajseti) člen

Stranki sta sporazumni, da nosita stroške sestave tega notarskega zapisa vsaka do ene polovice, odvetniške stroške pa nosita vsaka svoje.

30. (trideseti) člen

Ta Najemna pogodba je sestavljena in podpisana v enem izvodu, ki se predloži v potrditev notarju. Notar izdela odpravke te pogodbe za potrebe strank.

V _____, dne _____

NAJEMODAJALEC :

OBČINA KOMEN
Župan Marko Bandelli

NAJEMNIK:

Andrej Fric s.p.