

Zavod za kulturo Bled, Cesta svobode 22, 4260 Bled

matična št. 2062348000

davčna št. 41694473

ki ga zastopa Lea Ferjan, direktorica

(v nadaljevanju: zavod ali najemodajalec)

in

matična št. _____

davčna št. _____

ki ga zastopa _____

(v nadaljevanju: najemnik)

matična št. _____

davčna št. _____

ki ga zastopa _____

(v nadaljevanju: porok)

skleneta naslednjo

NAJEMNO POGODBO

1. člen

Pogodbeni stranki uvodoma ugotavljata in soglašata, da:

- je Republika Slovenija lastnik objekta Blejski grad, v katerem se nahaja predmet najema;
- je zavod upravljavec nepremičnine, ki se daje v najem;
- najemodajalec poslovni prostor oddaja v najem v skladu s 1. odstavkom 64. člena v zvezi s prvim odstavkom 49. člena ZSPDSLS-1);
- je zavod izvedel postopek oddaje nepremičnine v najem v skladu z Zakonom o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS št. 11/18 s spremembami; ZSPDSLS-1);
- je bil razpis za javno zbiranje ponudb objavljen na spletni strani zavoda in 22.12. 2023;
- je najemnik oddal najugodnejšo ponudbo, tj. ponudbo za katero je prejel največ točk v skladu z merili, postavljenimi v javnem razpisu;
- si je najemnik pred podpisom te pogodbe ogledal poslovni prostor in ga vzame v najem po načelu »videno – najeto«.

2. člen

Predmet oddaje v najem je poslovni prostor, ki zajema restavracijo v objektu, prostor na spodnji ploščadi in trgovinico za prodajo izdelkov v stolpu, vse skupaj poimenovano tudi poslovni prostor restavracija na Blejskem gradu.

Blejski grad je kulturni spomenik, ki je evidentiran v registru kulturne dediščine s šifro EŠD:24; parc. št. 385, k.o. Bled.

Predmet najema predstavljajo funkcionalne zasnove z naslednjimi površinami:

Restavracija na gornji ploščadi v skupni izmeri 559 m², od tega:

Restavracija 124 m²,
Terasa 110 m² ob lapidariju,
Terasa 100 m² ob restavraciji,
Kuhinja 67 m²,
Pomožni prostor 30 m²,
Kletna shramba 108 m²,
Sanitarije z garderobo 20 m².

Prostor na spodnji ploščadi (grajska kavarna), terasa, v skupni izmeri 70 m².

Trgovinica za prodajo izdelkov, okrogle oblike v velikosti 18 m², ki se nahaja v grajskem stolpu.

Pogodbeni stranki se dogovorita, da lahko najemnik najame tudi Viteško dvorano in lapidarij, ki sicer nista predmet najema po tej pogodbi, za določene dnevne termine, pri čemer mora upoštevati skupni rezervacijski plan z najemodajalcem. Pogodbeni stranki dogodke za uporabo teh prostorov vpisujeta v rezervacijski plan, pri čemer ima prednost uporabe tisti, ki prvi vpiše rezervacijo.

3. člen

Najemnik si je predmet pogodbe ogledal, tako da so mu znane lokacija, lega, opremljenost in druge lastnosti nepremičnine ter iz tega naslova ne bo imel nobenih zahtevkov zoper najemodajalca. Oprema (npr. kuhinje, prostora na spodnji ploščadi (grajske kavarnice)) ni v lasti najemodajalca in ni predmet najema.

Najemnik mora poskrbeti za celotno opremo vseh prostorov, ki so predmet najema, saj se prostori oddajajo goli. Dimenzije kavarne pod tendo znašajo 850 cm x 560 cm. Najemnik mora zagotoviti izdajni pult v dimenzijah 480 cm x 80 cm.

4. člen

Najemodajalec daje, najemnik pa sprejme v najem celotno infrastrukturo in opremo objekta iz 2. člena te pogodbe, in sicer pod pogoji in na način, določen s to pogodbo.

V kolikor najemnik za opravljanje dejavnosti v nepremičnini (restavraciji, grajski kavarni ali trgovinici za prodajo izdelkov), ki je predmet najema po tej pogodbi, potrebuje kakršno koli dodatno opremo, ki je ob podpisu te pogodbe ni v objektu oz. ni v lasti najemodajalca, jo je dolžan kupiti sam na lastne stroške. Kupljena oprema ostane last najemnika tudi po prenehanju te pogodbe, če se pogodbeni stranki ob prenehanju ne dogovorita drugače.

5. člen

Najemnik ima pravico uporabljati najeti poslovni prostor, in sicer restavracijo na gornji ploščadi in prostor na spodnji ploščadi za gostinsko dejavnost, trgovinico za prodajo izdelkov v stolpu pa za trgovinsko dejavnost.

Najemnik je dolžan pričeti z opravljanjem dejavnosti iz prejšnjega odstavka v najetem poslovnem prostoru dne 16. 1. 2025, in sicer po opravljeni primopredaji. Najete prostore mora najemnik v celoti opremiti najkasneje do 31.1.2025, in sicer tako, da začnejo najete kapacitete nemoteno obratovati od vključno 1.2.2025 dalje. Zahteva je bistvena sestavina pogodbe.

Najemnik je dolžan sam pridobiti vsa soglasja, dovoljenja in druge dokumente, ki so potrebni za izvajanje pogodbeno dogovorjene dejavnosti v najetem poslovnem prostoru.

6. člen

Najemnik je dolžan uporabljati in vzdrževati poslovni prostor kot dober gospodar.

Najemnik se zavezuje, da bo spoštoval pogodbeno dogovorjen način uporabe prostora in da bo ravnal v skladu s hišnim redom tako, da s svojim ravnanjem ne bo oviral drugih uporabnikov v stavbi.

7. člen

Najemnik se zavezuje, da bo *restavracija* na gornji ploščadi odprta v dogovoru z najemodajalcem.

Na prostoru na spodnji ploščadi se najemnik zavezuje postaviti *premični letni lokal, grajsko kavarno*, ki bo obratovala vsak dan od velike noči do konca septembra vsakega leta. Odpiralni čas je enak odpiralnemu času na gradu. Med oktobrom in veliko nočjo je najemnik dolžan letni lokal odstraniti s terase.

Najemnik se zavezuje, da bo *trgovinica za prodajo izdelkov*, v kateri bo obiskovalcem ponujal izdelke in spominke iz Slovenije, odprta vse dni v tednu. Odpiralni čas je enak odpiralnemu času na gradu. V trgovinici mora najemnik ponujati trgovinski asortima, ki predstavlja nadaljevanje zgodbe oz. dopolnitev njegove gostinske ponudbe in ki hkrati vsebuje vabljivo zgodbo povezano s krajem, kulturo in znamenitostmi.

8. člen

Najemnik je dolžan za vsakega gosta, ki ima vnaprejšnjo rezervacijo za restavracijo (v tem primeru gost ne plača vstopnine) povrniti najemodajalcu 30 % vrednosti vstopnine za odrasle po dnevnom obračunu. Za celoten znesek najemodajalec mesečno izstavi račun za pretekli mesec skupaj z najemnino za tekoči mesec. Najemnik je dolžan pred vstopom gostov s predhodno rezervacijo sporočiti podatke o gostih blagajni (imena, število), sicer gosti niso upravičeni do brezplačnega vstopa.

9. člen

Najemno razmerje se sklepa za nedoločen čas, z začetkom od 16. 1. 2025 dalje.

10. člen

Pogodbeni stranki sta dolžni ob prevzemu objekta, ki je predmet najema po tej pogodbi, sestaviti primopredajni zapisnik, iz katerega izhaja stanje objekta, oprema objekta, stanje merilnikov na vseh merilnih napravah, na katerih se ugotavlja poraba obratovalnih stroškov.

Vsi obratovalni stroški do prevzema bremenijo najemodajalca oziroma dosedanjega najemnika, od podpisa prevzemnega zapisnika naprej pa v celoti bremenijo najemnika po tej pogodbi.

11. člen

Najemnik bo za najem in uporabo poslovnega prostora po tej pogodbi plačeval mesečno najemnino v višini _____ EUR. Cena ne vključuje DDV.

Najemodajalec izstavi račun do vsakega 3. v mesecu za tekoči mesec. Rok plačila je 8 dni od izstavitve računa na račun najemodajalca SI56 0120 3600 0000 117, UJP. Pri namenu plačila mora najemnik navesti številko te pogodbe.

V primeru zamude je najemnik dolžan plačati zakonske zamudne obresti od dneva zapadlosti posameznega računa do dneva plačila.

Višina najemnine iz prvega odstavka tega člena se usklajuje z letno višino rasti življenjskih stroškov, in sicer decembra vsako leto za prihodnje leto. Najemodajalec obvesti najemnika o novi višini najemnine glede na indeks rasti življenjskih stroškov do konca decembra vsako leto. Pogodbeni stranki se dogovorita, da bosta v primeru spremembe najemnine sklenili pisni aneks k tej pogodbi.

12. člen

Najemnik je poleg najemnine dolžan plačevati vse obratovalne stroške, stroške rednega vzdrževanja in druge stroške za predmetni poslovni prostor (individualne stroške) ter obratovalne stroške, stroške rednega vzdrževanja in druge stroške za skupne prostore, dele ter naprave stavbe, parkirne prostore in pripadajoče zemljišče (to je skupne stroške v sorazmernem deležu), ki nastanejo v času najema.

Stroški, ki jih je dolžan plačevati najemnik, zajemajo zlasti:

- stroške dobave energije, vključno z električno energijo in stroški za obratovanje žičnice,
- stroške upravljanja in rednega vzdrževanja,
- stroške odvoza smeti in odpadkov,
- stroške porabe vode, kanalizacije in drugih komunalnih storitev,
- stroške dnevnega čiščenja poslovnega prostora,

- stroške čiščenja skupnih prostorov, delov, objektov in naprav stavbe ter pripadajočega zemljišča,
- stroške čiščenja in odstranjevanja snega ter ledenih sveč s strehe objekta,
- stroške pošte, telefonije in interneta,
- stroške storitve zagotavljanja dostopa do medmrežja, uporabe elektronske pošte, vzdrževanja spletnih strani ipd.,
- nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča za del, ki je predmet najema,
- stroške čiščenja zračnikov,
- stroške zamenjave svetil, žarnic, stikal, tipk in varovalk,
- stroške popravila ključavnic, samozapiral, okovja oken in vrat in zamenjava razbitih stekel, v kolikor je povzročitelj škode neznan,
- stroške sanitarnih pregledov, dezinfekcije in deratizacije,
- pleskanje oziroma ustrezno površinsko zaščito vgrajene opreme, manjših mizarskih del in oljnih površin v kuhinji, sanitarijah in gostinskih prostorih,
- stroške rednih pregledov, čiščenja in servisiranja električnih in plinskih naprav, bojlerjev, štedilnikov, kuhinjskih nap in drugih naprav,
- čiščenje, odmašitve in vzdrževanje iztočnih pip, baterij, umivalnikov, pomivalnih korit, kopalnih kadi, prh, pomivalnikov, talnih sifonov, straniščnih školjk, sedežnih WC desk in izplakovalnih kotličkov,
- stroške čiščenja vertikalne in horizontalne kanalizacije s priključkom na javno kanalizacijo ali septično jamo,
- stroške praznjenja septičnih jam, kjer ni javne kanalizacije in lovilcev peska ter odpadnih olj, vzdrževanje vseh priključkov na skupne instalacije stavbe, kot so dotoki in odtoki vode, električne, plinske, dimovodne, prezračevalne, ogrevalne, klimatske, radijske, televizijske, telefonske, računalniške, požarnovarnostne in druge instalacije,
- stroške vseh popravil, ki so potrebna zaradi povzročenih poškodb s strani uporabnika,
- druge obratovalne stroške.

Obratovalne stroške plačuje najemnik mesečno na podlagi izstavljenih faktur dobaviteljev. Obračun porabe vode in plina se bo izvajal mesečno za nazaj glede na ugotovljeno stanje na 1. dan v tekočem mesecu. V primeru zamude je najemnik dolžan plačati zakonske zamudne obresti od dneva zapadlosti posameznega računa do dneva plačila.

Najemnik mora v primeru, ko na gradu po koncu uradnega obratovalnega časa gosti večje skupine (poroke, druge zaključene skupine ipd.), sam organizirati in zagotoviti prisotnost varnostnika in čistilke od konca obratovalnega časa gradu, do zaklepanja gradu, ki ga izvede najemnik.

Pogodbeni stranki se izrecno dogovorita, da najemodajalec nosi naslednje stroške:

- stroške kontrole in servisiranja ter obveznega pregledovanja vseh plinskih naprav do opreme (vzdrževanje opreme je obveznost in strošek najemnika),
- stroške razsvetljave zunanjih površin gradu (dostopi, reflektorji),
- stroške osvetlitve grajske skale,
- čiščenje dostopnih poti, parkirnih prostorov, zelenih površin, živih mej in dreves (obrezovanje), ograj, ter drugih naprav, ki spadajo k stavbi,
- čiščenje in vzdrževanje zunanjih sanitarij, razen v primeru, dogodkov, ki trajajo dlje kot do 20:00 ure. V tem primeru za čiščenje zunanjih sanitarij poskrbi najemnik na lastne stroške,

13. člen

Ob prenehanju najemnega razmerja se zapisniško ugotovi stanje vseh merilnih naprav, na podlagi katerih se plačujejo obratovalni stroški. Najemnik je dolžan plačati vse obratovalne stroške glede na stanje merilnih naprav ob prenehanju najemnega razmerja, ne glede na to, da bi bile fakture, izstavljene s strani dobaviteljev pred tem, nižje.

Najemnik je ob prenehanju najemnega razmerja dolžan najemodajalca obvestiti o vseh sklenjenih pogodbah z dobavitelji in operaterji dobrin, ki predstavljajo obratovalne stroške za predmet najema. V primeru sklenjenih dolgoročnejših naročniških pogodb (pogodb, ki presegajo čas najema po tej pogodbi) je najemnik dolžan prevzeti morebitne stroške predčasnih prekinitev takšnih pogodb, če se najemodajalec odloči, da blaga ali storitev po teh pogodbah ne potrebuje več.

Najemnik je dolžan po prenehanju pogodbenega razmerja vrniti prostore, ki so predmet najema, v stanju, kot so bili ob prevzemu, ob upoštevanju normalne izrabe. Prostori so lahko spremenjeni le v okviru dovoljenih posegov v skladu s to pogodbo.

14. člen

Najemnik je dolžan ob sklenitvi te pogodbe predložiti zavarovanje odgovornosti iz dejavnosti, to je zavarovalno polico v vrednosti najmanj 250.000 EUR (dvesto petdeset tisoč eurov). Zavarovanje mora imeti najemnik sklenjeno v času oddaje ponudbe, obdobja do pričetka najemne pogodbe in ves čas trajanja najemne pogodbe.

Pogodbeni stranki se dogovorita, da je najemnik dolžan za ves čas trajanja najemnega razmerja na lastne stroške zavarovati nepremičnino, ki je predmet te pogodbe, za vse rizike, ki izhajajo iz njegove odgovornosti, in za preostale rizike, ki ne izvirajo iz njegove sfere (požar, poplave, potres).

Zavarovalno polico sklepa najemnik, ki sam izbere zavarovalnico. Vsi riziki, ne glede na to, ali so zavarovani ali ne, bremenijo najemnika.

V primeru popolnega uničenja predmeta najema po tej pogodbi se ta pogodba prekine z dnem nastopa takšnega škodnega dogodka.

V primeru delne škode na predmetu najema po tej pogodbi se najemodajalec zaveže omogočiti najemniku uporabo prejete zavarovalnine za vzpostavitev predmeta najema v prejšnje stanje, in sicer takoj po prejemu zavarovalnine.

Najemnik je v primeru škodnega dogodka ne glede na to, ali je zavarovan ali ne, ter ne glede na to, ali gre za delno škodo ali za popolno uničenje predmeta najema, dolžan zavarovati vse dokaze, pridobiti dokumentacijo o škodnem dogodku, potrebno za vložitev odškodninskega zahtevka ter o nastopu škodnega dogodka pisno obvestiti najemodajalca. Posledice neizpolnitve obveznosti iz tega odstavka zaradi kakršnih koli razlogov so izključni riziko najemnika.

V primeru, da najemnik ne more uporabljati poslovnega prostora ali dela poslovnega prostora iz razlogov na strani najemodajalca ali iz drugih razlogov, na katere najemnik ne more vplivati (višja sila, razglasitev pandemije ali epidemije, zakonski ali podzakonski odloki, ki prepovedujejo poslovanje, ipd.), je upravičen do znižanja najemnine za vsak dan neuporabe, pri čemer se bosta stranki dogovorili glede višine znižanja upoštevajoč okoliščine.

15. člen

Najemnik je dolžan popraviti oziroma povrniti vso škodo, ki jo na poslovnem prostoru, na opremi, ki je last najemodajalca in na skupnih prostorih, delih, objektih in napravah stavbe ter na pripadajočem zemljišču, kjer se nahaja poslovni prostor, povzroči najemnik sam oziroma škodo, ki nastane v zvezi z opravljanjem dejavnosti po tej pogodbi.

Najemnik je dolžan povrniti škodo v roku 30 dni od dneva, ko je ta zapisniško ugotovljena.

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 najetem poslovnem prostoru.

16. člen

Najemnik se, poleg pravilnega in pravočasnega plačevanja obveznosti po tej pogodbi, obvezuje tudi, da:

- bo v objektu, ki je predmet te pogodbe v izvajal gostinsko dejavnost (v restavraciji na gornji ploščadi in prostoru na spodnji ploščadi) ali trgovinsko dejavnost (v trgovinici za prodajo izdelkov), pri čemer ne sme izvajati zgolj dela dejavnosti, ampak mora objekt delovati v celoti, to je najemne kapacitete morajo obratovati nemoteno tekom dogovorjenega časa,
- bo izpolnjeval vse zakonske predpise v zvezi z izvajanjem gostinske in trgovinske dejavnosti na Blejskem gradu,
- bo spoštoval določbe, ki veljajo za državni spomenik, in bo pri izvajanju dejavnosti upošteval, da je objekt spomeniško zaščiten,
- bo v restavraciji zagotovil dnevno sezonsko ponudbo, prilagojeno množičnemu obisku, in večerno ponudbo, prilagojeno zahtevnejšim obiskovalcem,
- bo v gostinskih prostorih na spodnjem dvorišču oz. ploščadi (t.i. grajska kavarnica) ponudbo prilagodil enostavnejšim gostinskim storitvam, prilagojenim množičnemu obisku,
- bo glede obratovalnega časa lokalov (restavracije, kavnice in trgovinice) pridobil soglasje najemodajalca,
- bo zagotovil celoletno obratovanje lokalov, pri čemer izven sezone (november do april) lahko zagotovi le delovanje restavracije in trgovinice,
- bo zagotovil tekom celotnega najemnega razmerja ustrezno usposobljeno osebje za upravljanje s tovorno žičnico, in sicer najmanj eno zaposleno osebo z izkazanim dokazilom o ustrezni strokovni usposobljenosti skladno s Pravilnikom o strokovnem usposabljanju osebja za obratovanje žičniških naprav in izkazanimi izkušnjami,
- bo pri uporabi prostorov in izvajanju dejavnosti spoštoval zakonske in ostale predpise,
- bo pri vzdrževanju infrastrukture uporabljal izključno originalne rezervne dele,
- ne bo posegal v integriteto infrastrukture,

- infrastrukture ne bo dajal v podnajem (niti deloma niti v celoti) brez predhodnega pisnega soglasja najemodajalca,
- bo v primeru, ko zakon ali drugi predpisi predpisujejo interno ali drugačno kontrolo brezhibnosti infrastrukture, dovolil uporabo le, če bo na predpisan način opravljena kontrola in ugotovljena brezhibnost,
- bo najemodajalca v roku 15 dni obvestil o vsaki statusni spremembi in drugih okoliščinah, ki vplivajo na najemno razmerje,
- bo najemodajalcu omogočal vstop v prostore, ki so predmet te pogodbe, z namenom preverbe, ali se poslovni prostor uporablja v skladu s to pogodbo,
- bo za vsa dela, ki presegajo redna vzdrževalna dela, predhodno pridobil pisno soglasje najemodajalca ter vseh potrebnih pristojnih strokovnih služb. Za ta dela najemnik ni upravičen do nobene povrnitve vloženih sredstev, ne glede na razlog in čas prenehanja najemnega razmerja,
- bo za premike opreme izven teras (mize, stoli...), vodji gradu izdal pisno obvestilo o vrsti in količini.

Najemnik se obvezuje, da bo objekt, ki je predmet najema, na svoje stroške redno vzdrževal in izvajal popravila, ki so posledica normalne rabe objekta. Ne glede na ostale določbe te pogodbe najemnik v celoti prevzame tudi investicijsko vzdrževanje dostavne žičnice in nosi v zvezi s tem vse potrebne stroške.

Redna vzdrževalna dela pomenijo izvedbo manjših popravil in del na objektu ali v prostorih, ki se nahajajo v objektu, ter s katerimi se ne spreminja zmogljivost inštalacij, opreme in tehnoloških naprav, ne posega v konstrukcijo objekta in tudi ne spreminja zmogljivosti, velikosti, namembnosti in zunanjšega videza objekta.

Pogodbeni stranki sta soglasni, da je investicijsko vzdrževanje v izključni domeni najemodajalca, ki se zavezuje ves čas trajanja te pogodbe površine, ki jih oddaja v najem, vzdrževati v stanju kot ob podpisu pogodbe, in sicer kot dober gospodarstvenik. Pogodbeni stranki ugotavljata, da je Blejski grad kot celota zaščiten kulturno spomenik z zakonsko predpisanimi določili varovanja kulturne dediščine, ki obvezujejo soglasje Zavoda za varstvo kulturne dediščine za vse gradbene posege. Kršenje kulturno-varstvenih določil s strani najemnika je razlog za takojšnje prenehanje te pogodbe.

Najemnik v najetih prostorih ne bo izvedel nobenih preureditvenih del ali adaptacij brez predhodnega pisnega soglasja najemodajalca in Zavoda za varstvo kulturne dediščine. Pred pričetkom kakršnega koli posega mora predložiti ustrezen načrt, podatke o izvajalcih in vsa predpisana dovoljenja za poseg.

Za izvedbo večjih del v okviru investicijskega vzdrževanja se bo najemodajalec uskladi z najemnikom ter bo dela izvedel na način, da bo dejavnost najemnika motena v najmanjši možni meri. Najemnik mora predhodno odobriti dela, ki vodijo k začasni prekinitvi izvajanja dejavnosti.

17. člen

Najemnik je v zvezi z opravljanjem dejavnosti dolžan zagotoviti:

- osebje, ki pozna sodobne trende strežbe na najvišjem nivoju, strežbo izrednih in svečanih obrokov, za dogodke visokega poslovnega sveta, protokolarno izvedbo, specifične dogodke in pa ustrezen nivo za petične, zahtevne goste, ki bodo prihajali posamično tudi zaradi kvalitete izvedbe strežbe in pristopa osebja;
- izvajati catering storitve v skladu s sodobnimi trendi na najvišjem nivoju;
- osebje s primernim oblačilnim videzom in brezhibno osebno higieno;
- osebje, ki odlično pozna vsa sodobna pravila evropskega bontona, pravila vedenja slovenskega kulturnega okolja skupaj s poznavanjem pravil drugih kulturnih okolij osebje, ki obvlada osnove slovenskega jezika in tuje jezike, pri čemer mora biti na voljo vsaj osebje, ki pozna angleški, nemški, italijanski in ruski jezik;
- jedilni list, sestavljen za vsakega od štirih letnih časov posebej
- jedilnik mora vsebovati izbor jedi iz vseh 24 gastronomskih regij Slovenije in vsebuje jedi, ki so prilagojene različnim prehranskim omejitvam (npr. brezglutenska ponudba);
- pri sestavi jedilnega lista upoštevanje naslednjega stopnjevanja: blejske jedi, gorenjske jedi, slovenske jedi;
- pri sestavi jedilnega lista upoštevanje Strategije gastronomije Slovenije in Strategije gastronomije Gorenjske;
- pripravo, ponudbo in postrežbo jedi, ki temelji na lokalni in regionalni tipiki, vendar je sodobno interpretirana;
- strežno in kuharsko osebje mora biti informirano o jedeh ter njihovih zgodbah;
- ponudbo vin, ki obsega vse tri vinorodne dežele v enakih sorazmerjih,

18. člen

Najemnik je dolžan na zahtevo najemodajalca:

- sodelovati pri organizaciji dogodkov na Blejskem gradu v okviru svoje ponudbe; sodelovanje zajema pripravo predlogov pogostitve gostov, ki je primerno posameznemu dogodku tako po vrsti (catering, kosilo ipd.) kot po kakovosti (svečan dogodek, hitri prigrizek, malica ipd.); v ta namen je dolžan zagotoviti ustrezne kadrovske in druge kapacitete;
- v primeru prireditev na zgornji terasi gradu po predhodnem dogovoru z najemodajalcem oziroma organizatorjem uskladiti svojo ponudbo s karakterjem dogodka, kar pomeni zlasti omejitve strežbe, če narava prireditve terja takšen režim (npr. da se v primeru umetnostnih prireditev zahteva tišina in bi uporaba jedilnega pribora po oceni organizatorja ustvarjala prevelik hrup);
- najemodajalcu nudi 50% popust za vse naročene storitve in blago.

Najemodajalec je dolžan najemnika o dogodku, pri katerem želi sodelovanje, obvestiti najmanj 30 dni pred dogodkom in se z njim dogovoriti, kaj so naloge najemnika.

Najemnik se zavezuje izvesti vse že pridobljene gostinske aranžmaje in sodelovati pri vseh prireditvah in dogodkih, ki so že načrtovani v letu 2025 in kasneje, in sicer po pogojih, ki jih je dogovoril stari najemnik.

Storitve najemnika v skladu s tem členom niso vključene v ceno najema in druga plačila po tej pogodbi. Pogodbeni stranki se o plačilu dogovorita ob vsakem dogodku ločeno.

19. člen

Pogodba je sklenjena za nedoločen čas s šest mesečnim odpovednim rokom. Pogodba preneha na podlagi sporazuma obeh pogodbenih strank ali na podlagi odpovedi.

Vsaka pogodbeni stranka lahko odpove pogodbo brez navedbe razloga s šest (6) mesečnim odpovednim rokom. Odpoved mora biti podana pisno. Odpovedni rok začne teči naslednji dan po prejemu pisne odpovedi s strani sopogodbenika. V primeru odpovedi je najemnik dolžan izročiti najeti poslovni prostor, prost oseb in stvari, v posest najemodajalcu najkasneje z iztekom odpovednega roka.

Vsaka stranka lahko odpove pogodbo z enomesečnim odpovednim rokom, v kolikor druga stranka krši svoje obveznosti po tej pogodbi in kršitve ne odpravi niti v naknadnem primernem roku po opozorilu pogodbi zveste stranke (odpoved iz krivdnih razlogov). V primeru takšne odpovedi morata obe stranki izpolniti vse obveznosti po tej pogodbi, ki jih imata ob prenehanju najema po tej pogodbi.

Kot kršitve najemnika iz prejšnjega odstavka se štejejo zlasti, vendar ne izključno:

- če najemnik uporablja prostore v nasprotju s pogodbo;
- če najemnik dvakrat zapored ali trikrat v obdobju 6 mesecev zamudi s plačilom najemnine in ostalih obveznosti po tej pogodbi;
- če najemniku pristojni organ prepove opravljati dejavnost;
- če ne zagotavlja nemotenega obratovanja storitve v dogovorjenem obdobju;
- če najemnik ne zagotavlja ustreznega kadra za upravljanje z žičnico kot izhaja iz 16. člena te pogodbe in razpisne dokumentacije;
- če najemnik ne sodeluje z najemodajalcem pri organizaciji dogodka na Blejskem gradu oziroma mu ne nudi ustrezne podpore pri takšnem dogodku, pri čemer se za odklonitev sodelovanja šteje tudi, če ponudi ceno, ki za več kot 20 % presega ceno, po kateri izvedbo enakih storitev ponudi primerljiv izvajalec na trgu;
- če najemnik dokumentirano krši določbe glede vsebine in kakovosti izvajanja storitev v gostinskih prostorih, ki so predmet najema po tej pogodbi, pri čemer se šteje, da je kršitev dokumentirana, če se več gostov v obdobju 14 dni pisno pritoži bodisi upravljavcu bodisi pritožbo vpiše v knjigo pritožb, iz opisa (obrazložitev) pritožbe pa je razvidno, da gre za kršitev obveznosti iz 12. člena te pogodbe.
- če najemnik krši določbe glede sestave jedilnega lista in obsega ponudbe hrane in vin, pri čemer to kršitev ugotovi strokovnjak s področja kulinarike.

Pogodba se odpove pisno, s priporočeno pošiljko, odpovedni rok pa se šteje od prejema odpovedi s strani nasprotne stranke dalje. Najemodajalcu se pošta vroča na njegovem sedežu, najemniku pa bodisi na njegovem sedežu, naslovu objekta, ki je predmet najema ali drugem naslovu, kjer posluje.

Najemnik je dolžan najemodajalcu v primeru, da sam odstopi od pogodbe ali da pogodbo odpove najemodajalec zaradi krivdnih razlogov na strani najemnika, plačati pogodbeno kazen v višini 3 mesečnih najemnin, določenih v prvem odstavku 11. člena te pogodbe. Pogodbena

kazen se plača ne glede na dejansko nastalo škodo. V primeru, da je škoda, ki nastane najemodajalcu, višja od pogodbene kazni, je najemnik dolžan najemodajalcu povrniti tudi razliko med pogodbeno kaznijo in dejansko škodo, če je bila pogodba odpovedana iz krivdnih razlogov na njegovi strani.

V primeru odpovedi iz krivdnih razlogov po preteku odpovednega roka najemodajalec prevzame prostore v svojo posest, pri čemer najemnik njegovih dejanj ne bo štel za motenje posesti. Najemodajalec se zavezuje najemniku omogočiti, da v roku 15 po prenehanju pogodbe iz prostorov odnese svoja osnovna sredstva in drobni inventar.

20. člen

Po prenehanju najemne pogodbe mora najemnik vrniti poslovni prostor v stanju, ki ne sme biti slabše, kot je bilo ob prevzemu, upoštevaje normalno rabo poslovnega prostora.

Ob izročitvi prostora se sestavi zapisnik o njegovem stanju.

Najemnik se zavezuje, da bo pred predajo poslovnega prostora, prostor prebelil, sicer bo to na njegov račun storil najemodajalec.

Najemnik pred predajo lahko odstrani lastno nevezidano in nevezidano opremo, ki se lahko brez škode ali stroškov za najemodajalca loči od poslovnega prostora. Ne sme pa odvzeti druge vzdane in vgrajene opreme ter lastnih investicijskih vlaganj v poslovni prostor. Pri tem ne sme posegati v substanco poslovnega prostora ali opravljati posegov, ki bi poslovni prostor kakorkoli poslabšali, ga poškodovali, uničili in podobno. V primeru takega poslabšanja, poškodovanja ali uničenja poslovnega prostora s strani najemnika, najemnik odgovarja za vso povzročeno škodo in/ali stroške, ki jo oziroma jih utрпи najemodajalec v zvezi s sanacijo in obnovo poslovnega prostora in tudi za morebitne stroške oziroma izgubo na dobičku za najemodajalca zato, ker zaradi stanja poslovnega prostora le-tega do izvedene ustrezne sanacije in obnove ne more sam uporabljati ali oddati drugemu najemniku.

21. člen

Če najemnik po prenehanju najemnega razmerja zamudi z izročitvijo poslovnega prostora je dolžan za vsak dan zamude plačati najemodajalcu pogodbeno kazen v višini 10% (desetih odstotkov) zadnje mesečne najemnine in kriti vse stroške za poslovni prostor, dogovorjene s to pogodbo, vse do izročitve poslovnega prostora.

Najemnik nosi vse posledice nepravočasne vrnitve prostora najemodajalcu. Če je škoda, ki nastane najemodajalcu zaradi nepravočasne izročitve prostora s strani najemnika večja od pogodbene kazni, ima najemodajalec pravico zahtevati razliko do popolne odškodnine.

22. člen

Najemnik je dolžan najemodajalcu ob podpisu pogodbe predložiti finančno zavarovanje (bančno garancijo) za dobro izvedbo pogodbenih obveznosti v višini treh mesečnih najemnin z DDV iz 1. odstavka 11. člena te pogodbe, in sicer skladno z vzorcem, ki je priloga te pogodbe. Finančno zavarovanje za dobro izvedbo pogodbenih obveznosti mora biti veljavno ves čas trajanja te pogodbe in še 30 dni po njenem prenehanju.

Finančno zavarovanje za dobro izvedbo pogodbenih obveznosti najemodajalec lahko unovči, če najemnik:

- ne prične z opravljanjem dejavnosti v najetem poslovnem prostoru v roku, ki je določen v najemni pogodbi ali preneha z opravljanjem dejavnosti za več kot 2 meseca;
- svojih obveznosti ne izpolni skladno s pogodbo.

Finančno zavarovanje lahko najemodajalec unovči tudi za kritje zapadlih obveznosti najemnika.

Znesek za unovčenje ostane vedno v celoti upravičencu in se ne vrača ali poravna z drugimi zahtevki.

23. člen

Porok se s to pogodbo zavezuje kot porok in plačnik in se s podpisom te pogodbe izrecno obvezuje, da bo v celoti in brez omejitev izpolnil najemodajalcu vsakršno neporavnano zapadlo obveznost najemnika, ki jo je le-ta dolžan izpolniti na podlagi te pogodbe.

24. člen

Najemodajalec in najemnik se dogovorita, da sta za izvajanje te pogodbe odgovorna naslednja pooblaščenca predstavnik:

- na strani najemodajalca Zlatka Rakovec, el. naslov: zlatka.rakovec@zkbled.si, tel.04 57 29 785, ki je skrbnik te pogodbe,
- na strani najemnika _____.

V primeru spremembe odgovorne osebe se pogodbeni stranki pisno obvestita v roku 15 dni od dneva nastale spremembe.

25. člen

Pogodba, pri kateri kdo v imenu ali na račun druge pogodbene stranke, predstavniku ali posredniku organa ali organizacije iz javnega sektorja obljubi, ponudi ali da kakšno nedovoljeno korist za:

- pridobitev posla ali
- za sklenitev posla pod ugodnejšimi pogoji ali
- za opustitev dolžnega nadzora nad izvajanjem pogodbenih obveznosti ali
- za drugo ravnanje ali opustitev, s katerim je organu ali organizaciji javnega sektorja povzročena škoda ali je omogočena pridobitev nedovoljene koristi predstavniku organa, posredniku ali organizaciji iz javnega sektorja, drugi pogodbeni stranki ali njenemu predstavniku, zastopniku, posredniku ali poroku je nična.

26. člen

Ta pogodba je sklenjena, ko jo podpišeta obe stranki. Sestavljena je v 2 enakih izvodih, od katerih prejme vsaka stranka in porok po en izvod.

Vse spremembe in dopolnitve te pogodbe se dogovorijo v obliki pisnih aneksov k tej pogodbi.

Pogodbeni stranki si bosta vse spore po tej pogodbi prizadevali rešiti po mirni poti, v primeru spora pa se dogovorita, da je krajevno pristojno sodišče po legi nepremičnine.

V _____, dne _____

Najemnik:

V _____, dne _____

Najemodajalec:

Zavod za kulturo Bled

Lea Ferjan, direktorica

V _____, dne _____

Porok:

GARANCIJA ZA DOBRO IZVEDBO DEL št. _____

Glava s podatki o garantu (zavarovalnici/banki) ali SWIFT ključ

Za: ZAVOD ZA KULTURO BLED, Cesta svobode 11, 4260 Bled za oddajo poslovnega prostora Restavracija na Blejskem gradu v najem

Datum: (vpiše se datum izdaje)

VRSTA ZAVAROVANJA: (vpiše se vrsta zavarovanja: kavcijsko zavarovanje/bančna garancija)

ŠTEVILKA: (vpiše se številka zavarovanja)

GARANT: (vpiše se ime in naslov zavarovalnice/banke v kraju izdaje)

NAROČNIK: (vpiše se ime in naslov naročnika zavarovanja, tj. v postopku javnega zbiranja ponudb izbranega ponudnika oz. najemnika)

UPRAVIČENEC: ZAVOD ZA KULTURO BLED, Cesta svobode 11, 4260 Bled (vpiše se najemodajalca)

OSNOVNI POSEL: obveznost naročnika zavarovanja iz pogodbe št. _____ z dne _____ (vpiše se številko in datum najemne pogodbe sklenjene na podlagi postopka javnega zbiranja ponudb za oddajo poslovnega prostora v najem) za _____

ZNESEK V EUR: 3 (tri) mesečne najemnine v EUR z DDV, kar znaša _____ (vpiše se najvišji znesek s številko in besedo ter valuta) plačljiv v petih poslovalnih dneh od prejema zahteve v skladu z 20. členom EPGP iz leta 2010

LISTINE, KI JIH JE POLEG IZJAVE TREBA PRILOŽITI ZAHTEVI ZA PLAČILO IN SE IZRECNO ZAHTEVAJO V SPODNJEM BESEDILU: (nobena/navede se listina)

JEZIK V ZAHTEVANIH LISTINAH: slovenski

OBLIKA PREDLOŽITVE: v papirni obliki s priporočeno pošto ali katerikoli obliko hitre pošte ali v elektronski obliki po SWIFT sistemu na naslov _____ (navede se SWIFT naslova garanta)

KRAJ PREDLOŽITVE: katerikoli podružnica garanta na območju Republike Slovenije.

DATUM VELJAVNOSTI: _____ (vpiše se datum zapadlosti zavarovanja- 30 dni dlje od poteka pogodbe)

STRANKA, KI JE DOLŽNA PLAČATI STROŠKE: (vpiše se ime naročnika zavarovanja, tj. v postopku javnega zbiranja ponudb izbranega ponudnika oz. najemnika)

Kot garant se s tem zavarovanjem nepreklicno zavezujemo, da bomo na prvi pisni poziv in ne glede na kakršnikoli ugovor naročnika zavarovanja upravičencu izplačali katerikoli znesek do višine zneska zavarovanja, ko upravičenec predloži ustrezno zahtevo za plačilo v zgoraj navedeni obliki predložitve, podpisano s strani pooblaščenega(-ih) podpisnika(ov), ter v vsakem primeru skupaj z izjavo upravičenca, ki je bodisi vključena v samo besedilo zahteve za plačilo bodisi na ločeni podpisani listini, ki je priložena zahtevi za plačilo ali se nanjo sklicuje, in v kateri je navedeno, da naročnik zavarovanja ni izpolnil svojih obveznosti iz osnovnega posla.

Izjava iz odstavka (a) in (b) 15. člena EPGP ni potrebna.

Katerikoli zahtevo za plačilo po tem zavarovanju moramo prejeti na datum veljavnosti zavarovanja ali pred njim v zgoraj navedenem kraju predložitve.

Morebitne spore v zvezi s tem zavarovanjem rešuje stvarno pristojno sodišče po sedežu naročnika po slovenskem pravu.

Za to zavarovanje veljajo Enotna pravila za garancije na poziv (EPGP) revizija iz leta 2010, izdana pri MTZ pod št. 758.

garant
(žig in podpis)

