

PRILOGA ŠT. 4

ZAVOD ZNANJE POSTOJNA, javni zavod za muzejsko dejavnost, kulturo, izobraževanje in ostale dejavnosti, Kolodvorska 3, 6230 Postojna, matična številka: 5052289000, davčna številka: SI 96416254, ki ga zastopa direktorica Tatjana Hvala (v nadaljnjem besedilu najemodajalec)

in

Ponudnik: _____

Naslov: _____

Matična številka: _____

ID za DDV: _____

ki ga zastopa : _____

(v nadaljnjem besedilu najemnik)

sklepata

**POGODBO O NAJEMU POSLOVNEGA PROSTORA V POSLOVNO OBRTNI
CONI VELIKI OTOK, V OBJEKTU VELIKI OTOK 44B, 6230 POSTOJNA -
PODJETNIŠKI INKUBATOR PERSPEKTIVA, V NAJEM,
ZA OBDOBJE PETIH LET**

številka: _____

1. člen

Pogodbeni stranki uvodoma ugotavljata:

- da najemodajalec odda poslovni prostor v poslovno obrtni coni Veliki otok, v objektu Veliki otok 44B, Podjetniški inkubator Perspektiva, parc. št. 1449/18, k.o. 2477 Zagon, v izmeri 340,73 m², v najem;
- da predstavlja poslovni prostor iz prejšnje alineje tega člena restavracija s kuhinjo in pripadajočimi prostori, ki se nahajajo v pritličju objekta (v nadaljevanju: poslovni prostor);
- da je bil za oddajo predmetnega prostora v najem izpeljan postopek javnega zbiranja ponudb;
- da je bil najemnik izbran kot najprimernejši ponudnik na podlagi javnega zbiranja ponudb za oddajo poslovnega prostora v najem, ki je bilo objavljeno na spletni strani Zavoda Znanje Postojna, javni zavod dne 19. 9. 2025

- da je ponudnik plačal varščino v višini dveh izhodiščnih neto mesečnih najemnin oziroma 3.280,00 EUR dne _____.

2. člen

Pogodbeni stranki sta sporazumni, da najemodajalec s to pogodbo odda v najem najemniku poslovni prostor, grafično predstavljen na priloženi grafiki, v izmeri 340,73 m², ki ga ima najemnik pravico uporabljati samo za opravljanje svoje registrirane dejavnosti - _____.

Poslovni prostor, ki je predmet oddaje v najem se oddaja po sistemu videno - najeto.

3. člen

Pogodbeni stranki sta sporazumni, da se poslovni prostor, ki je v lasti Občine Postojna in v upravljanju Zavoda Znanje Postojna, javni zavod, oddaja v najem za opravljanje dejavnosti – gostinska dejavnost.

4. člen

Mesečna najemnina za celoten predmet najema, ki je opredeljen v 2. členu te pogodbe, znaša 1.640,00 EUR brez DDV. Na podlagi druge točke 44. člena Zakona o davku na dodano vrednost (Uradni list RS, št. 13/11 – uradno prečiščeno besedilo, 18/11, 78/11, 38/12, 83/12, 86/14, 90/15, 77/18, 59/19, 72/19, 196/21 – ZDOsk, 3/22, 29/22 – ZUOPDCE, 40/23 – ZdavPR-B, 122/23 in 104/24) je najem nepremičnine oproščen plačila davka na dodano vrednost.

Najemnik je dolžan plačati najemnino iz prvega odstavka tega člena v roku osem (8) dni od izstavitve računa na račun Zavoda Znanje Postojna, javni zavod št. SI56 0129 4603 0717 304, odprt pri BANKI SLOVENIJE LJUBLJANA. V primeru zamude plačila je najemnik dolžan plačati zakonite zamudne obresti in stroške opominjanja.

Pogodbeni stranki se strinjata, da predstavlja dogovorjena višina najemnine zgolj najemnino, ne pa tudi obratovalnih stroškov, stroškov tekočega vzdrževanja, ki so vezani na uporabo objekta, čiščenje objekta ter okolice, stroškov elektrike, vode, ogrevanja, komunalnih storitev, dimnikarskih storitev, stroškov varovanja objekta, stroškov zavarovanja ter drugih morebitni stroškov, o katerih se pogodbeni stranki sporazumeta in ki jih plača najemnik.

Obratovalni in ostali stroški bremenijo najemnika.

5. člen

Najemnik se zavezuje, da bo poslovni prostor uporabljal kot dober gospodar in ga ne bo poškodoval. V primeru, da bo najemnik nepremičnino poškodoval in škode v roku, ki ga bo določil najemodajalec, ne bo odpravil, bo škodo ocenil najemodajalec na stroške najemnika. Najemnik je dolžan plačati škodo v roku 8 (osem) dni po prejemu

obvestila o višini škode s strani najemodajalca. V primeru zamude s plačilom je najemnik dolžan plačati tudi zakonite zamudne obresti.

6. člen

Pogodbeni stranki se dogovorita, da najemnik nosi vse obratovalne stroške (npr.: stroške za vodo, elektriko, ogrevanje, odvoz smeti, internet, stroške zavarovanja objekta in opreme) in ostale neposredne stroške ter eventualne skupne stroške in dajatve v zvezi z uporabo poslovnega prostora.

V primeru zamude plačila zgoraj navedenih stroškov, se najemnik zaveže plačati tudi zakonite zamudne obresti od dneva zapadlosti posameznega računa vse do plačila.

7. člen

Najemodajalec ima kadarkoli pravico pregledati poslovni prostor in preveriti, ali se uporablja v skladu z najemno pogodbo.

8. člen

Najemnik poslovnega prostora brez pisnega soglasja najemodajalca ne sme dati v podnajem, sicer odškodninsko odgovarja. Najemodajalec mu lahko zaradi tega odpove najemno razmerje z odpovednim rokom petnajst (15) dni.

Najemnik je najemodajalcu dolžan izročiti neupravičeno pridobljeno premoženjsko korist, ki jo je prejel na podlagi oddaje v podnajem, ki je v nasprotju z določbami tega člena.

9. člen

Pogodba se sklepa za določen čas 60 mesecev, in sicer za obdobje od _____ – _____.

10. člen

Najemodajalec lahko odstopi od najemne pogodbe z odpovednim rokom petinštirideset (45) dni in zahteva izpraznitev poslovnega prostora ob vsakem času, ne glede na določbe o trajanju najema oziroma prenehanju najemnega razmerja:

- če najemnik ne prične z opravljanjem s to pogodbeno določene dejavnosti v roku, določenem v 11. členu te pogodbe;
- če najemnik zamudi s plačilom najemnine dva (2) meseca od dneva, ko ga je najemodajalec na to opomnil;
- če najemnik ne plačuje stroškov tekočega vzdrževanja, obratovalnih stroškov ter ostalih stroškov in dajatev, ki se plačujejo poleg najemnine za najeti poslovni prostor;
- če da najemnik poslovni prostor v podnajem brez soglasja najemodajalca;

- če najemnik brez predhodnega soglasja prične opravljati drugo dejavnost, kot je dogovorjena s to pogodbo;
- če je zoper najemnika začet postopek insolventnosti, stečaja ali likvidacije;
- ob stečaju, likvidaciji oziroma prenehanju pravne osebe, zaradi izbrisa samostojnega podjetnika iz registra, z odpovedjo obrtne dejavnosti;
- če najemnik brez upravičenih razlogov preneha uporabljati poslovni prostor ali v njemu ne obratuje več kot en (1) mesec, razen če je to dogovorjeno;
- če najemnik ne izvaja dejavnosti v skladu z določili te pogodbe;
- če najemnik ne izpolnjuje več pogojev za opravljanje dejavnosti, za katero lahko uporablja poslovni prostor na podlagi te pogodbe;
- če najemnik s poslovnim prostorom ne ravna kot dober gospodar ali ga poškoduje;
- če najemnik prične z investicijskimi in ostalimi deli, za katera ne dobi soglasja najemodajalca;
- v primerih, ko najemnik kljub opozorilu uporablja poslovni prostor v nasprotju s pogodbo ali brez potrebne skrbnosti ali tako, da se dela na njemu večja škoda.

V primeru odpovedi najemne pogodbe, je najemnik dolžan izprazniti in vrniti poslovni prostor v prvotno stanje.

V primeru, da najemnik ne prepusti poslovnega prostora po poteku odpovednega roka iz drugega odstavka tega člena, se zavezuje v tem obdobju najemodajalcu plačevati višino dvojne mesečne najemnine.

11. člen

Pogodbeni stranki sta soglasni, da je poslovni prostor, katerega najem ureja ta pogodba, prevzet s podpisom te pogodbe. Najemnik se zavezuje začeti z opravljanjem dejavnosti dne _____, oziroma najkasneje v roku tridesetih (30) dneh od podpisa pogodbe.

12. člen

Po prenehanju najemne pogodbe se najemnik zavezuje izročiti najemodajalcu poslovni prostor povrnjen v prvotno stanje, izpraznjen lastnih stvari in očiščen, najkasneje v roku petnajst (15) dni. V nasprotnem primeru najemodajalec to opravi na stroške najemnika ki se obračunajo iz dane varščine. Najemnik se zavezuje poslovni prostor vrniti v stanju, kot ga je prejel, upoštevajoč normalno rabo le tega.

13. člen

Najemna pogodba, pri kateri kdo v imenu ali na račun najemnika, predstavnika, zastopnika ali posrednika oziroma javnemu uslužbencu ali funkcionarju najemodajalca obljubi, ponudi ali da kakšno nedovoljeno korist za:

- pridobitev posla ali
- sklenitev posla pod ugodnejšimi pogoji ali

- opustitev dolžnega nadzora nad izvajanjem pogodbenih obveznosti ali
- drugo ravnanje ali opustitev, s katerim je najemodajalcu povzročena škoda ali je omogočena pridobitev nedovoljene koristi predstavniku, zastopniku ali posredniku oziroma javnemu uslužbencu ali funkcionarju najemodajalca, najemniku ali njegovemu predstavniku, zastopniku ali posredniku, je nična.

14. člen

Ta pogodba je napisana v treh (3) enakih izvodih, od katerih prejme vsaka pogodbeni stranka dva izvoda.

Pogodba stopi v veljavo, ko je podpisana s strani obeh pogodbenih strank.

Vse kasnejše spremembe in dopolnitve te pogodbe so veljavne le, če so sklenjene v pisni obliki.

15. člen

Spore iz te pogodbe bosta pogodbeni stranki poskušali reševati sporazumno, sicer je za reševanje spora pristojno sodišče po sedežu najemodajalca.

Datum: _____

Datum: _____

Najemodajalec:
ZAVOD ZNANJE POSTOJNA, javni zavod

Najemnik:

Direktorica
Tatjana Hvala