

NAJEMODAJALEC:**SNG MARIBOR**

SLOVENSKA ULICA 27, 2000 MARIBOR

matična številka: 5053315000

ID za DDV: 19801491

ki ga zastopa: Danilo Rošker, direktor

in

NAJEMNIK:

[naziv podjetja]

[sedež]

matična številka: _____

ID za DDV: _____

ki ga zastopa: _____

(v nadaljevanju: najemnik)

sklepata naslednjo

NAJEMNO POGODBO

za najem poslovnih prostorov za izvajanje gostinske dejavnosti

1. člen

Uvodna določba

Pogodbeni stranki uvodoma ugotavljata:

- da je predmet te pogodbe najem poslovnega prostora, opisanega v 2. členu te pogodbe, katerega lastnik je Republika Slovenija, upravljavec in najemodajalec pa Slovensko narodno gledališče Maribor (SNG Maribor);
- da je SNG Maribor na svoji spletni strani (www.sng-mb.si) dne 18. 3. 2026 na podlagi 51. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti – ZSPDSLS-1 (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18, 61/20 - ZDLGPE, 175/20 - ZIUOPDVE, 78/23 - ZUNPEOVE, 78/23 - ZORR, 131/23 - ZORZFS) ter 16. člena Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18) objavil Javno zbiranje ponudb za oddajo poslovnega prostora v najem »Gledališka kavarna SNG Maribor« in
- da je bil najemnik v postopku javnega zbiranja ponudb dne izbran kot najugodnejši ponudnik.

2. člen

Predmet pogodbe

Predmet najema je poslovni prostor v objektu SNG Maribor na naslovu Slovenska ulica 27, Maribor (ID stavbe 657-2339), in sicer:

– gledališka kavarna s salonom, manjšo kuhinjo, garderobo, sanitarijami, pisarno, skladiščem in drugimi spremljevalnimi prostori v skupni izmeri **346,00 m²**,

– občasna uporaba dveh točilnih pultov ob predstavitvah, sprejemih, pogostitvah in drugih dogodkih:

- okrogli točilni pult v foyerju (**66,90 m²**) s pripadajočim skladiščem (**9,70 m²**), skupaj **76,60 m²**;
- ravni točilni pult v prvem nadstropju pred Kazinsko dvorano (**92,20 m²**).

Lastnik predmeta pogodbe je Republika Slovenija, upravljavec pa SNG Maribor.

Tloris prostorov z izmerami je priloga te pogodbe.

Poslovni prostori se oddajajo v najem po načelu videno – najeto, to je v stanju, v kakršnem so, brez jamstva najemodajalca za morebitne stvarne napake.

3. člen **Namen uporabe**

Najemnik sme poslovne prostore uporabljati izključno za izvajanje gostinske dejavnosti.

Najemnik je dolžan dejavnost izvajati v skladu z načrtom delovanja kavarne, ki ga je predložil v postopku javnega zbiranja ponudb in predstavlja prilogo te pogodbe. Bistvena odstopanja od predloženega načrta delovanja so mogoča le s predhodnim soglasjem najemodajalca.

Najemnik opravlja dejavnost v svojem imenu in za svoj račun ter nosi celotno poslovno tveganje.

Sprememba dejavnosti ni dovoljena.

Najemnik je dolžan sam pridobiti vsa potrebna dovoljenja za opravljanje dejavnosti na svoje stroške in en izvod oz. kopijo izročiti najemodajalcu. Vsa potrebna dovoljenja morajo biti stalno na uporabo in vpogled tudi inšpekcijskim organom.

Najemnik mora v poslovnih prostorih, ki so predmet te pogodbe, imeti zaposlene najmanj 3 osebe za izvajanje gostinskih storitev, ki morajo izpolnjevati predpisane pogoje za delo.

4. člen **Najemnina**

Mesečna najemnina za poslovni prostor, podrobno opisan v 2. členu te pogodbe, znaša _____ **EUR brez DDV.**

Najemnina je določena na podlagi ponudbe najemnika v postopku javnega zbiranja ponudb z dne _____ in se začne obračunavati z dnem začetka obratovanja, to je 1. 9. 2026.

Najemodajalec vsakega 1. v mesecu izda najemniku račun za mesečno najemnino za naprej, s plačilnim rokom do 15. dne v v istem mesecu. Plačilo se izvrši na transakcijski račun najemodajalca

Mesečna najemnina se enkrat letno usklajuje z rastjo cen. Uskladitev najemnine se opravi vsako leto 1. februarja za tekoče leto. Za uskladitev se uporabi podatek o povprečni letni stopnji inflacije (povprečje rasti cen življenjskih potrebščin v preteklem letu v primerjavi s povprečjem v letu pred tem), kot ga uradno objavi Statistični urad Republike Slovenije (SURS).

Prva uskladitev se opravi 1. februarja leta, ki sledi letu sklenitve te pogodbe.

Ne glede na določbo prejšnjega odstavka se najemnina na podlagi letne uskladitve ne more povečati za več kot 5 % (pet odstotkov).

V ta namen ni potrebno sklepati posebnih pisnih dogovorov in dodatkov k najemni pogodbi, vendar pa mora najemodajalec pisno obvestiti najemnika najkasneje do 15. februarja tekočega leta. Usklajena najemnina velja od 1. marca tekočega leta dalje.

V primeru zamude s plačilom najemnine bo najemodajalec zaračunal najemniku z zakonom določene zamudne obresti.

Če najemnik zamuja s plačilom najemnine, ima najemodajalec pravico ravnati v skladu z določbami te pogodbe o izredni odpovedi.

Najemnik ne sme pobotati svojih terjatev z najemnino brez soglasja najemodajalca.

5. člen

Stroški najemnika

Najemnik je poleg mesečne najemnine dolžan plačevati tudi fiksni znesek za ocenjene obratovalne stroške v višini 700,00 EUR mesečno, ki ga najemodajalec zaračunava sočasno z mesečno najemnino.

Pavšal za obratovalne stroške vključuje sorazmerni del stroškov elektrike, vode in ogrevanja.

Pavšal za obratovalne stroške se enkrat letno usklajuje, in sicer na dan 1. februarja tekočega leta, za obdobje naslednjih 12 mesecev, na podlagi letne rasti indeksa cen energentov, kot ga objavlja SURS.

Uskladitev iz prejšnjega odstavka se izvede le, če kumulativna rast indeksa od zadnje uskladitve preseže 4 %. V tem primeru se upošteva celotna rast indeksa.

V primeru izrednih in nepredvidljivih sprememb na trgu, ki bistveno vplivajo na višino obratovalnih stroškov, imata pogodbeni stranki pravico, da se sklicujeta na določbe o spremenjenih okoliščinah v skladu z 112. členom Obligacijskega zakonika.

Obratovalni stroški se do vzpostavitve tehničnih in organizacijskih pogojev za obračun po dejanski porabi obračunavajo v pavšalnem znesku, določenem s to pogodbo.

Če najemodajalec vzpostavi pogoje za obračun obratovalnih stroškov po dejanski porabi (zlasti z vgradnjo merilnih naprav ali z uporabo druge zanesljive metodologije razdelitve stroškov), se obratovalni stroški začnejo obračunavati po dejanski porabi.

Najemodajalec o spremembi načina obračuna pisno obvesti najemnika, novi način obračuna pa se začne uporabljati s prvim dnevom naslednjega meseca po prejemu obvestila, brez potrebe po sklenitvi aneksa k tej pogodbi. V tem primeru je najemnik dolžan plačevati obratovalne stroške v skladu z novim načinom obračuna.

Najemnik je dolžan na lastne stroške zagotavljati čiščenje poslovnih prostorov ter odvoz odpadkov, ki nastanejo pri opravljanju dejavnosti, v skladu z veljavnimi predpisi o ravnanju z odpadki ter druge morebitne stroške.

Tehnično, fizično in požarno varovanje objekta, zavarovanje objekta, nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča, stroške investicijskega vzdrževanja objekta ter druge stroške, povezane z upravljanjem objekta kot celote, zagotavlja in krije najemodajalec.

6. člen

Zavarovanja

Najemnik sam zavaruje na lastne stroške svoje blago, opremo, osebe in stvari v najetih poslovnih prostorih, in sicer proti različnim rizikom. Prav tako je dolžan izvesti vse potrebne ukrepe za preprečitev nastanka škode v primeru izliva vode, požara ali drugih izrednih razmer.

7. člen

Trajanje najema in redna odpoved pogodbe

Najemna pogodba se sklepa za nedoločen čas. Najemno razmerje začne veljati dne 1. 9. 2026.

Pogodbeni stranki lahko kadarkoli sporazumno in v pisni obliki prekineta to najemno razmerje.

Vsaka pogodbeni stranka lahko odpove to pogodbo s šestmesečnim (6) odpovednim rokom. Odpoved se najemniku posreduje po pošti s priporočeno pošiljko ali po pravni oziroma fizični osebi, ki vročanje opravlja kot registrirano dejavnost, tako da je razviden datum vročitve pisne odpovedi. Odpovedni rok začne teči z dnem vročitve pisne odpovedi.

8. člen

Primopredaja prostorov

Najemodajalec izroči prostore najemniku na podlagi primopredajnega zapisnika, ki vsebuje opis stanja prostorov, inštalacij in morebitne pomanjkljivosti.

Podpisan primopredajni zapisnik je sestavni del te pogodbe.

9. člen

Varščina

Najemnik je dolžan pred podpisom pogodbe plačati varščino v višini **treh mesečnih najemnin**.

Varščina, ki jo je najemnik plačal kot **varščino za resnost ponudbe** v postopku javnega zbiranja ponudb, se všteje v varščino iz tega člena.

Varščina se ob prenehanju najemne pogodbe vrne najemniku brez obresti, zmanjšana za morebitne zapadle neplačane obveznosti, škodo na poslovnem prostoru ali opremi, ki ni posledica normalne uporabe, ter druge obveznosti iz najemne pogodbe.

10. člen

Obratovalni čas

Delovni čas gledališke kavarne mora biti usklajen s programom SNG Maribor in Festivalom Borštnikovo srečanje. Najemnik mora zagotoviti obratovanje gledališke kavarne skozi ves dan, zlasti kot jutranjo kavarno, popoldanski družabni prostor ter večerni salon za obiskovalce gledališča. Najemnik mora zagotoviti obratovanje kavarne zlasti eno uro pred gledališko predstavo ali pred drugim javnim

dogodkom v SNG Maribor in še najmanj dve uri po predstavi oz. po drugem javnem dogodku v SNG Maribor.

Najemodajalec ima pravico preverjati izpolnjevanje obveznosti iz tega člena.

V primeru kršitve obveznosti iz tega člena je najemnik dolžan plačati pogodbeno kazen v višini 10% določene najemnine za posamezno kršitev.

Za vsako posamezno predstavo ali dogodek, pri katerem obratovanje ni bilo zagotovljeno skladno s pogodbo, se šteje, da gre za samostojno kršitev.

Če najemnik kršitev ponovi več kot trikrat v obdobju 30 dni ali več kot petkrat v obdobju šestih mesecev, ima najemodajalec pravico odpovedati najemno pogodbo brez odpovednega roka (izredna odpoved).

11. člen

Zagotavljanje gostinskih storitev

Najemodajalec si pridržuje pravico do nadzora nad izvajanjem gostinske dejavnosti, zlasti glede kakovosti ponudbe, urejenosti prostora ter spoštovanja izhodišč koncepta Gledališke kavarne iz tega razpisa.

Najemnik je dolžan po dogovoru z najemodajalcem zagotavljati gostinske storitve za zunanje goste in za potrebe SNG Maribor ob posebnih dogodkih SNG Maribor (premiere, sprejemi, festivalski dogodki ipd.).

Če najemnik od koncepta poslovanje iz ponudbe bistveno odstopa, zlasti če ne zagotavlja dogovorjenega obsega ali kakovosti gostinske ponudbe, ne izvaja dejavnosti v skladu s konceptom, predstavljenim v ponudbi, ne zagotavlja predvidene organizacije dela ali kadrovske strukture, ali ravna v nasprotju z osnovnimi programskimi izhodišči SNG Maribor, ga lahko najemodajalec pisno opozori in mu določi primeren rok za odpravo kršitev.

Če najemnik kršitev v postavljenem roku ne odpravi, ima najemodajalec pravico odstopiti od najemne pogodbe brez odpovednega roka.

12. člen

Pogodbeni stranki sta sporazumni, da sočasno z dospelostjo plačila najemnine za pretekli mesec, v plačilo zapadejo tudi gostinske storitve, ki jih najemnik za najemodajalca opravi in obračuna za pretekli mesec.

13. člen

Vzdrževanje

Najemnik je dolžan skrbeti za redno vzdrževanje prostora, kriti stroške manjših popravil in uporabljati prostore kot dober gospodar.

Najemnik je dolžan najemodajalca sproti obveščati o morebitnih napakah ali ukrepih, ki zadevajo investicijsko vzdrževanje objekta, za katere odgovarja najemodajalec.

Najemnik je dolžan poravnati stroške odprave vseh poškodb in okvar, ki so nastale po njegovi krivdi ali iz malomarnosti.

Najemodajalec zagotavlja in krije večja investicijska vzdrževanja objekta. Če se zaradi izvedenih investicijskih vlaganj v objekt poveča tržna vrednost najema poslovnega prostora, kar ugotovi pooblaščen cenilec, lahko najemodajalec ustrezno uskladi mesečno najemnino. Sprememba najemnine se uredi z aneksom k tej pogodbi.

14. člen

Vlaganja v prostor

Najemnik lahko izvaja vlaganja samo s pisnim soglasjem najemodajalca.

Vlaganja brez soglasja niso dovoljena in najemnik zanje nima pravice zahtevati povračila.

Pri vzdrževanju obstoječih naprav in opreme za izvajanje gostinske dejavnosti v najetih poslovnih prostorih, kot tudi v primeru njihovih izboljšav in/ali dokupu dodatne opreme, se najemnik zavezuje, da bodo vsi njegovi ukrepi, izboljšave oz. dobave omogočali nadaljnje opravljanje gostinske dejavnosti in bodo skladni z veljavnimi predpisi s področja gostinske dejavnosti ter sanitarno-tehničnimi pogoji.

Vlaganja najemnika se ob prenehanju najemnega razmerja ne povrnejo, razen če se pogodbeni stranki izrecno, pisno dogovorita drugače.

Najemnik je dolžan po prenehanju najemnega razmerja na svoje stroške odstraniti vso opremo in vlaganja, ki jih je izvedel, ter poslovne prostore vrniti v prvotno stanje, razen če najemodajalec pisno izjavi, da posamezna vlaganja ostanejo v prostoru brez obveznosti povračila.

Če najemnik svojih obveznosti iz prejšnjega odstavka ne izpolni, lahko najemodajalec sam odstrani vlaganja na stroške najemnika, pri čemer lahko stroške pobota z varščino ali jih izterja od najemnika.

15. člen

Podnajem

Najemnik ne sme oddati poslovnih prostorov v podnajem ali prenesti najemnega razmerja na tretjo osebo brez predhodnega pisnega soglasja najemodajalca.

16. člen

Nadzor nad uporabo

Najemodajalec ima pravico ob predhodni najavi pregledati prostor in preveriti njegovo uporabo.

17. člen

Izredna odpoved najemne pogodbe

Najemodajalec lahko odstopi od te pogodbe brez odpovednega roka in zahteva izpraznitev poslovnih prostorov v naslednjih primerih:

a) če je najemnik v zamudi s plačilom najemnine ali obratovalnih stroškov za dva (2) zaporedna meseca ali če zamuja s plačilom v znesku, ki presega višino dveh mesečnih najemnin, in svojih obveznosti ne poravnava niti v dodatnem roku petnajst (15) dni po prejemu pisnega opomina najemodajalca;

- b) če najemnik uporablja poslovne prostore v nasprotju z namenom, določenim v 3. členu te pogodbe;
- c) če najemnik brez predhodnega pisnega soglasja najemodajalca odda poslovne prostore ali njihov del v podnajem ali kako drugače omogoči uporabo tretji osebi;
- č) če najemnik krši obveznosti glede obratovalnega časa, določene s to pogodbo, in kršitev ponovi kljub predhodnemu pisnemu opozorilu najemodajalca;
- d) če najemnik bistveno odstopa od načrta delovanja kavarne ali ponudbe, predložene v postopku javnega zbiranja ponudb, in takšnega odstopanja ne odpravi v roku, ki mu ga določi najemodajalec v pisnem opozorilu;
- e) če najemnik ne zagotavlja najmanj treh (3) zaposlenih oseb za izvajanje gostinskih storitev, ki izpolnjujejo predpisane pogoje za delo, in te kršitve ne odpravi v roku, ki mu ga določi najemodajalec v pisnem opozorilu;
- f) če najemnik krši hišni red objekta ali s svojim ravnanjem povzroča motnje pri izvajanju dejavnosti SNG Maribor, in takšnega ravnanja ne preneha ali ne odpravi njegovih posledic v roku, ki mu ga določi najemodajalec v pisnem opozorilu;
- g) če najemnik s svojim ravnanjem povzroči večjo škodo na poslovnih prostorih ali skupnih delih objekta, ki presega običajno rabo;
- h) če je zoper najemnika uveden postopek stečaja, prisilne poravnave ali likvidacije;
- i) če najemnik huje krši druge obveznosti iz te pogodbe in kršitve ne odpravi v primernem roku po prejemu pisnega opozorila najemodajalca.

Najemnik lahko odstopi od te pogodbe s 30-dnevnim odpovednim rokom, če najemodajalec ne izpolnjuje svojih bistvenih obveznosti po tej pogodbi in s tem najemniku onemogoča normalno uporabo prostorov, ter teh kršitev ne odpravi niti v primernem roku, ki mu ga najemnik določi s pisnim opominom.

18. člen

Obveznost izpraznitve in vrnitve

Po prenehanju najemnega razmerja iz kateregakoli razloga je najemnik dolžan izprazniti poslovne prostore oseb in stvari ter jih najemodajalcu vrniti v posest v stanju, v kakršnem jih je prevzel, upošteva normalno obrabo, najkasneje v roku 30 dni od prenehanja pogodbe.

Če najemnik po prenehanju pogodbe ne izprazni prostora, mora plačati pogodbeno kazen v višini trojne mesečne najemnine za vsak mesec zamude.

19. člen

Pogodbene stranki si bosta dokumente in obvestila, iz katerih izhajajo neposredne pravne posledice, pošiljali v pisni obliki s priporočeno pošto, tekoča obvestila in izmenjavo informacij pa bodisi po navadni, bodisi po elektronski pošti.

Skrbnik pogodbe na strani najemodajalca je mag. Damijan Švanjcer Butinar, vodja sektorja tehnika, tel: 041 791 117, e-naslov: damijan.sb@sng-mb.si.

Skrbnik pogodbe na strani najemnika je _____, tel.: _____,
e-naslov: _____.

20. člen

Spremembo lastništva, naslova, imena firme, zastopnika, nastop insolventnosti ali druge spremembe in okoliščine, ki se nanašajo na statusno stanje ali bi utegnile vplivati na obstoječe najemno razmerje in izpolnjevanje obveznosti najemnika in najemodajalca po tej pogodbi, sta dolžni stranki druga drugi vzajemno pisno sporočati nemudoma po nastopu spremembe. Vsaka pogodbeni stranka mora drugo stranko pisno opozoriti na nastop insolventnosti ali drugih negativnih okoliščin iz poslovanja stranke, ki bi utegnile bistveno vplivati na obstoječe najemno razmerje med strankama.

Najemodajalec soglaša, da lahko najemnik po potrebi, na naslovu najetih poslovnih prostorov registrira svoj sedež (poslovni naslov). Najemnik se ob tem zavezuje, da bo najkasneje v roku osmih (8) dni po prenehanju te najemne pogodbe iz kateregakoli razloga na sodni register vložil predlog za spremembo svojega sedeža (poslovnega naslova) in vpis le-tega na drug naslov, najemodajalcu pa izročil pisno dokazilo (potrdilo) o vložitvi tega predloga. Prav tako se najemnik zavezuje, da bo najkasneje v roku treh (3) dni po prejemu sklepa o spremembi sedeža (poslovnega naslova) in vpisu le-tega na drugem naslovu najemodajalca o tem obvestil in mu izročil fotokopijo prejetega sklepa.

V primeru zamude z vložitvijo predloga za vpis spremembe sedeža (poslovnega naslova) na drug naslov je dolžan najemnik najemodajalcu plačati pogodbeno kazen v višini 5 % pogodbeno dogovorjene cene najema za vsak dan zamude in mu poleg tega povrniti tudi vso škodo, ki bi mu nastala zaradi zamude ali neizpolnitve obveznosti iz tega člena.

21. člen

Notarski zapis in neposredna izvršljivost

Pogodbeni stranki se izrecno strinjata, da bo ta najemna pogodba sklenjena v obliki neposredno izvršljivega notarskega zapisa v skladu z Zakonom o notariatu.

Najemnik izrecno soglaša, da je notarski zapis te pogodbe neposredni izvršilni naslov za:

- a) izpraznitev in izročitev poslovnih prostorov najemodajalcu po prenehanju najemnega razmerja;
- b) izterjavo zapadlih in neplačanih najemn in stroškov skupaj z zakonskimi zamudnimi obrestmi.

Stroške sklenitve notarskega zapisa krije najemnik.

22. člen

Protikorupcijska klavzula

Pogodbeni stranki izrecno izjavljata in jamčita, da pri pogajanjih, sklepanju ali v zvezi s to pogodbo nista neposredno ali posredno ponudili, dali, sprejeli ali zahtevali kakršnekoli nedovoljene koristi zase, za drugo pogodbeno stranko, za njene predstavnike ali za tretje osebe. Za koruptivno dejanje po tej klavzuli se šteje vsako dejanje ali opustitev, s katerim se kršijo veljavni protikorupcijski predpisi,

vključno z obljubo, ponudbo, dajanjem ali sprejemanjem kakršnekoli nedenarne ali denarne koristi z namenom pridobitve ali ohranitve posla ali neupravičene poslovne prednosti.

V primeru, da se kadarkoli ugotovi, da je bila ta pogodba sklenjena v nasprotju s prejšnjim odstavkom ali je posledica koruptivnega dejanja, je pogodba nična. Stranka, ki je ravnala v dobri veri, ima pravico do povračila celotne škode, ki ji je zaradi ničnosti nastala.

Če med izvajanjem te pogodbe ena od pogodbenih strank ali kdo, ki deluje v njenem imenu ali za njen račun, izvrši koruptivno dejanje v zvezi s to pogodbo, ima druga pogodbeni stranka (dobroverna stranka) pravico, da takoj in enostransko, brez odpovednega roka, odstopi od te pogodbe. V takem primeru je stranka kršiteljica dolžna dobroverni stranki povrniti vso nastalo premoženjsko in nepremoženjsko škodo, vključno z neposredno škodo, izgubljenim dobičkom in škodo, povzročeno ugledu.

Pogodbeni stranki se zavezujeta, da bosta druga drugo nemudoma pisno obvestili o vsakem sumu ali zaznavi koruptivnega dejanja v zvezi s to pogodbo, s katerim bi se seznanili med njenim izvajanjem.

Ta protikorupcijska klavzula je bistvena sestavina te pogodbe. Vsaka njena kršitev se šteje za bistveno kršitev pogodbenih obveznosti in daje dobroverni stranki pravice, opredeljene v tej klavzuli.

23. člen

Reševanje sporov

Morebitne spore bosta pogodbeni stranki reševali sporazumno, v kolikor to ne bo mogoče, pa jih bo reševalo pristojno sodišče v Mariboru.

24. člen

Končne določbe

Za zadeve, ki s to pogodbo niso izrecno urejene, se uporabljajo določbe Obligacijskega zakonika (OZ), Stvaropravnega zakonika (SPZ) in drugih veljavnih predpisov Republike Slovenije, ki urejajo najemne pogodbe.

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

25. člen

Ta pogodba je sklenjena z dnem podpisa obeh pogodbenih strank, uporablja pa se od 1. 9. 2026 dalje.

Ta pogodba je sestavljena v dveh (2) enakih izvodih, od tega en (1) izvod za **najemodajalca** in en (1) izvod za **najemnika** ter stopi v veljavo z dnem podpisa obeh pogodbenih strank.

Datum: _____

NAJEMODAJALEC

NAJEMNIK