

NAJEMNA POGODBA ŠT.

ki jo skleneta in dogovorita

ZAVOD ZA TURIZEM ŠALEŠKE DOLINE, Stari trg 3, 3320 Velenje,
ki ga zastopa direktorica Alenka KIKEC,
(v nadaljevanju: najemodajalec)
matična št.: 1451316000, ID za DDV: SI15285367,
TRR št. SI 56 0133 3600 0001 119

in

NAJEMNIK, naslov, ime in priimek zakonitega zastopnika

(v nadaljevanju: najemnik)

Matična številka oz. EMŠO: _____

ID za DDV oz. davčna številka: _____

TRR št.: _____

z naslednjo vsebino

I. Uvodne ugotovitve

1. člen

Pogodbeni stranki uvodoma kot nesporno ugotavljata sledeče, da:

- je najemodajalec Zavod za turizem Šaleške doline upravljavec, Mestna občina Velenje pa lastnik prodajnega paviljona (inventarna številka) v velikosti 15 m² (dolžine 6m in širine 2,5m) s pripadajočim funkcionalnim zemljiščem na delu nepremičnine ID znak: parcela 964 872, v velikosti 48 m²;
- je najemodajalec zavezan k spoštovanju 49. in 64. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18 in 61/20 – ZDLGPE, 175/20, 78/23 - ZUNPEOVE, 78/23 - ZORR, 131/23 - ZORZFS) v nadaljevanju: ZSPDSLS-1) in 16. člena Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18, v nadaljevanju: uredba) ter je na njuni podlagi izvedel javno zbiranje ponudb za oddajo prodajnih paviljonov v najem, ki je bilo objavljeno na spletni strani Zavoda za turizem Šaleške doline: <https://www.visitsaleska.si/sl/poslovne-strani/javne-objave-in-razpisi/javne-objave/>, dne 14. 4. 2025;
- je najemnik s prijavo na javno zbiranje ponudb in z izborom najemnika kot najugodnejšega ponudnika, sprejel pogoje najema, navedene v javnem zbiranju ponudb;
 - o najemnik in najemodajalec s sklenitvijo te pogodbe in z doseženim soglasjem volj zasledujeta skupen interes, da najemodajalec odda v najem prodajni paviljon v velikosti 15 m² s pripadajočim funkcionalnim zemljiščem na delu nepremičnine ID znak: parcela 964 872, v velikosti 48m², ki se nahaja ob objektu Čolnarna ob Velenjskem jezeru, za pripravo in prodajo jedi in izdelkov, pri čemer je poseben poudarek na uporabi okolju prijazne ali večkrat uporabljive (povratne) embalaže za izvajanje gostinskih storitev, vključno z materiali kot so keramika, trša plastika, kovina, les in papir. Izrecno je prepovedana prodaja pijač v nepovratnih plastenkah ter uporaba embalaže iz bioplastike. V primeru, da je za konzumacijo jedi potreben pribor, mora biti ta usklajen z načeli trajnostne embalaže, s čimer se zagotavlja skladnost z okoljskimi standardi in zavezami.
- ponudba najemnika in priloge zahtevane v javnem zbiranju ponudb, so sestavni del te najemne pogodbe.

II. Opis predmeta najema in način uporabe

1. člen

Predmet te pogodbe je najem prodajnega paviljona v velikosti 15 m² (dolžine 6m in širine 2,5m), ki se nahaja ob objektu Čolnarna ob Velenjskem jezeru (inventarna številka) s pripadajočim funkcionalnim zemljiščem na delu nepremičnine ID znak: parcela 964 872, v velikosti 48 m².

Najemnik ne more oddati predmeta najema v podnajem brez pisnega soglasja najemodajalca.

2. člen

Najemodajalec izroči, najemnik pa prevzame v najem prodajni paviljon, ki meri 6 metrov v dolžino in 2,5 metra v širino ter ima neto površino 15 m². Na sprednji strani ima ozek, zložljiv nadstrešek. Višina pulta je prilagodljiva. Streha je zelena. Paviljon vključuje tudi prestavljivo zunanjo opremo (12 stolov, 3 mize, 2 senčnika) in notranjo opremo: osnovni razvod elektrike (220 V, 16 A, 17 kW) ter razvod vodovodne in kanalizacijske napeljave, vključno z umivalnikom in delovnim inox pultom ob zadnji steni paviljona. Najem vključuje tudi funkcionalno zemljišče na delu nepremičnine z ID znakom parcela 964 872, v velikosti 48 m².

3. člen

Pogodbeni stranki sta sporazumni, da najemnik prevzema investicijska vlaganja v premično opremo, ki se nanaša izključno na notranjo opremo prodajnega paviljona (npr. notranji pohištveni elementi, oprema za pripravo hrane ipd.). Ta vlaganja se ne poračunajo z najemnino. Najemnik mora pri vseh vlaganjih v objekt ravnati kot dober gospodar.

Pred izvedbo kakršnih koli investicijskih vlaganj, ureditvijo ali opremljanjem notranjosti paviljona mora najemnik pridobiti pisno soglasje najemodajalca. Najemodajalec ima pravico do nadzora nad izvedbo teh vlaganj. Zunanja premična oprema, kot so mize, stoli in senčniki, je v izključni pristojnosti najemodajalca, ki jo tudi zagotavlja in namešča.

Najemnik je odgovoren za čistočo, varnost ter sprotno pospravljanje te opreme (miz, stolov in senčnikov) ter za preprečevanje morebitnih kraj in poškodb.

Najemodajalec nima nikakršnih obveznosti do najemnika glede vzdrževanja predmeta najema. Investicijsko vzdrževanje in vlaganje v dejavnost, ki jo bo najemnik opravljal, je izključno stvar in breme najemnika.

4. člen

Najemnik bo predmet najema uporabljal izključno za izvajanje storitev, ki jih je navedel v ponudbi. Najemnik se zaveže, da bo izvajal izključno tisto prodajo prehrabnih in drugih izdelkov, ki jih je navedel v ponudbi. Brez predhodne odobritve najemodajalca, najemnik ne sme spreminjate ponudbe prehrabnih in drugih izdelkov. V primeru, da najemodajalec ugotovi odstopanja ali kršitve glede izvajanja navedene ponudbe, si pridržuje pravico, da najemniku enostransko prekine pogodbo brez odpovednega roka. V takem primeru je najemnik dolžan plačati pogodbeno kazen, ki je določena v 11. členu te pogodbe.

Najemnik za opravljanje gostinskih storitev lahko uporablja samo okolju prijazno ali večkrat uporabljivo (povratno) embalažo (keramika, trša povratna plastika, kovina, les in papir). Priporoča se prodaja pijač v večkrat uporabljivih (povratnih) kozarcih iz trše plastike ali nepovratnih pločevinkah. Izrecno je prepovedana uporaba kozarcev, krožnikov in pribora iz nepovratne plastike za enkratno uporabo kot tudi prodaja pijač v nepovratnih platenkah. Prav tako je prepovedana uporaba embalaže iz bioplastike. V primeru, da je za konzumacijo jedi potreben pribor, mora biti ta usklajen z načeli trajnostne embalaže, s čimer se zagotavlja skladnost z okoljskimi standardi in zavezami.

5. člen

Najemnik se zavezuje, da bo sam pridobil vsa potrebna dovoljenja za obratovanje ter da sprejme obratovalni čas, ki ga določi najemodajalec, in sicer vsak dan, najmanj od 10. do 20. ure, v obdobju od sklenitve pogodbe do 31. 8. 2025, oziroma v dogovoru z najemodajalcem. Če se najemnik odloči, da zaradi vremenskih ali drugih nepredvidenih razmer ne bo obratoval en dan ali več, mora za to predhodno pridobiti dovoljenje najemodajalca ter ga o tem obvestiti vsaj en dan vnaprej, da lahko najemodajalec pravočasno obvesti javnost. V primeru kršitve določenega obratovalnega časa si najemodajalec pridržuje pravico, da najemniku enostransko prekine pogodbo brez odpovednega roka. V takem primeru je najemnik dolžan plačati pogodbeno kazen, ki je določena v 11. členu te pogodbe.

6. člen

Na nepremičninah ob Velenjskem jezeru se občasno odvijajo dogodki, ki prispevajo k promociji Mestne občine Velenje. Najemodajalec se zavezuje, da bo najemnike pravočasno in redno obveščal o načrtovanih dogodkih na območju Viste in Velenjske plaže.

Najemnikom se priporoča sodelovanje z organizatorji dogodkov, kadar to ne posega v njihovo redno poslovanje. Če sodelovanje vključuje dodatne obveznosti, stroške ali spremembe v načinu poslovanja najemnika, se pogoji sodelovanja določijo v neposrednem dogovoru med najemnikom in organizatorjem dogodka. V takih primerih ima najemnik pravico zahtevati ustrezno povračilo stroškov ali nadomestilo, če je to upravičeno in dokumentirano.

7. člen

V času večjih festivalov ali prireditev, ki se odvijajo na območju Viste in Velenjske plaže, lahko pride do začasne omejitve dostopa ali spremembe pogojev poslovanja. V takih primerih je organizator dogodka dolžan pravočasno stopiti v stik z najemniki ter se z njimi dogovoriti o morebitnem sodelovanju, pravilih prodaje in načinu poslovanja.

Dogovor mora biti sklenjen pisno in potrjen s strani obeh strank. Če do dogovora ne pride, najemnik ni dolžan sodelovati pri dogodku ali prilagajati svojega poslovanja. Najemodajalec mora biti v vsakem primeru pisno obveščen o dogovorjenih pogojih ali razlogih za nesoglasje.

III. Medsebojne obveznosti pri uporabi in vzdrževanju prodajnega paviljona

8. člen

Najemodajalec bo:

- prodajni paviljon redno vzdrževal tako, da bo ohranjena uporabna vrednost le-tega,
- popravljaj vodovodne napeljave (do pip – izteka),
- popravljaj elektro napeljave (do vtičnic, stikal in varovalk).

Najemnik bo prevzemal obveznosti za tekoče vzdrževanje prodajnega paviljona in vgrajene opreme:

- prodajni paviljon meri 6 metrov v dolžino in 2,5 metra v širino ter ima neto površino 15 m². Na sprednji strani ima ozek, zložljiv nadstrešek. Višina pulta je prilagodljiva. Streha je zelena. Paviljon vključuje tudi prestavljivo zunanjo opremo (12 stolov, 3 mize, 2 senčnika) in notranjo opremo: osnovni razvod elektrike (220 V, 16 A, 17 kW) ter razvod vodovodne in kanalizacijske napeljave, vključno z umivalnikom in delovnim inox pultom ob zadnji steni paviljona. Najemnikom je dodeljeno funkcionalno zemljišče v izmeri 48 m², pri čemer so dolžni zagotoviti prehod širine 1 metra ob prodajnih paviljonih ter dodatno pot širine 1 metra, ki vodi do stopnic.
- najemnik je odgovoren za vso opremo, ki jo za izvajanje gostinskih storitev zagotovi najemodajalec in se zavezuje, da bo omenjeno opremo vsak večer po zaključku dela ustrezno pospravil ali zavaroval na način, ki bo onemogočal krajo ali poškodbe. V primeru morebitne poškodbe ali izgube opreme je najemnik dolžan kriti stroške

popravila ali zamenjave. Stroški popravila ali zamenjave se najprej poravnajo iz varščine, ki jo je najemnik plačal pred začetkom izvajanja storitev. Če varščina ne zadošča za kritje nastalih stroškov, bo najemodajalec najemniku izdal račun za razliko.

- najemnik mora zagotavljati čistočo notranjosti prodajnih paviljonov ter prostora na lokaciji, kar pomeni skrb za sprotno čistočo območja, ki ga uporablja. V kolikor najemnik ne bo ustrezno poskrbel za čistočo, si najemodajalec pridržuje pravico, da sam naroči čiščenje, stroške tega pa zaračuna najemniku.
- najemnik je dolžan samostojno postaviti ustrezne koše za ločeno zbiranje odpadkov na lokaciji in poskrbeti za redni odvoz odpadkov za čas trajanja najema. Odvoz in ravnanje z odpadki mora urediti pri podjetju PUP–Saubermacher d.o.o. Vsi stroški v zvezi s postavitvijo košev in odvozom odpadkov bremenijo najemnika.
- najemnik ne sme okoli prodajnega paviljona postavljati nobene dodatne opreme, predmetov, konstrukcij, dekoracij ali kakršnihkoli drugih elementov. Postavljanje česarkoli okoli prodajnega paviljona je izrecno prepovedano. Prav tako je strogo prepovedano lepljenje oglasnih, ponudbenih ali kakršnihkoli drugih plakatov na prodajne paviljone. V primeru kršitve si najemodajalec pridržuje pravico, da postavljene predmete odstrani na stroške najemnika ter da zaradi hujše kršitve pogodbenih določil najemniku enostransko prekine pogodbo brez odpovednega roka. V takem primeru je najemnik dolžan plačati pogodbeno kazen, ki je določena v 11. členu te pogodbe.
- najemniku ni dovoljeno predvajanje glasbe oziroma uporaba kakršnihkoli zvočnih naprav za predvajanje glasbe v prostoru in na terasi prodajnega paviljona. V primeru, da najemodajalec ugotovi, da najemnik predvaja glasbo oziroma uporablja kakršne koli zvočne naprave za predvajanje glasbe v prostoru ali na terasi prodajnega paviljona, si pridržuje pravico, da mu enostransko prekine pogodbo brez odpovednega roka. V takem primeru je najemnik dolžan plačati pogodbeno kazen, ki je določena v 11. členu te pogodbe.
- ob prenehanju najemnega razmerja ureditev in predajo prodajnega paviljona v stanju, kot je bila ob sklenitvi te pogodbe.

Tekoče vzdrževanje in vlaganje v dejavnost, ki jo bo najemnik opravljal skladno s to pogodbo, je izključno stvar in breme najemnika.

IV. Najemnina, varščina in drugi stroški

9. člen

Najemnina

Najemnina za predmet najema iz 2. člena te pogodbe:

znaša mesečno _____ EUR brez DDV. Najemnina je po 2. točki 44. člena ZDDV-1 oproščena plačila DDV.

Najemnina se obračunava skladno z 9. členom te pogodbe.

Najemnik in najemodajalec se na podlagi 2. odstavka 45. člena ZDDV-1 izrecno in nepogojno dogovorita, da se predmet najema iz 2. člena pogodbe oddaja najemniku v obdavčen najem in se bo na računu od najemnine obračunal DDV.

(ta odstavek bo v pogodbi, če se najemnik in najemodajalec o tem dogovorita in ima najemnik pravico do odbitka celotnega DDV).

Najemnik je dolžan redno plačevati najemnino na podračun EZR št.: SI56 0133 3600 0001 119. Plačilo najemnine je bistvena sestavina te pogodbe. Pri plačilu mora najemnik obvezno navesti sklic, ki je naveden na izdanem računu.

Najemnina se obračunava za pretekli mesec na podlagi računa, ki ga najemodajalec izstavi najemniku najkasneje do 8. dne v mesecu. Najemnina zapade v plačilo v roku 15 dni od datuma izstavitve računa.

V primeru, da najemnik ne poravnava najemnine v navedenem roku, si najemodajalec pridržuje pravico, da znesek zapadle najemnine samodejno poravnava iz plačane varščine. V takšnem primeru je najemnik dolžan varščino dopolniti na prvotno višino v roku 8 dni od prejema pisnega obvestila najemodajalca.

Če najemnik varščine ne dopolni v predpisanem roku, si najemodajalec pridržuje pravico do enostranske prekinitve pogodbe, uveljavljanja pogodbene kazni ter zadržanja celotne varščine.

Varščina

Uporabnik je dolžan ob podpisu pogodbe plačati varščino v višini **5.000,00 EUR**, ki služi kot jamstvo za izpolnjevanje vseh pogodbenih obveznosti. Varščina služi kot zavarovanje za morebitno škodo na opremi, objektu ali lokaciji ter za zagotovitev izpolnjevanja vseh pogodbenih obveznosti najemnika.

Varščina se nakaže na transakcijski račun Zavoda za turizem Šaleške doline, in sicer na podračun EZR Mestne občine Velenje, številka: SI56 0133 3600 0001 119, s sklicem SI00 2010-14062025.

Namen plačila: plačilo varščine

Koda namena: OTHR

Po prenehanju najemnega razmerja in ob predpostavki, da je uporabnik izpolnil vse obveznosti iz te pogodbe, da ni povzročil škode in da so vsi stroški in obveznosti poravnani, se varščina vrne uporabniku v celoti.

V primeru, da uporabnik ne izpolni vseh pogodbenih obveznosti, povzroči škodo na opremi ali objektu ali ne poravnava vseh stroškov, si najemodajalec pridržuje pravico, da ustrezne zneske zadrži oziroma odšteje od plačane varščine. Uporabnik je dolžan na pisno zahtevo najemodajalca varščino dopolniti na prvotno višino v roku 8 dni od prejema obvestila.

Če uporabnik varščine ne dopolni v določenem roku, si najemodajalec pridržuje pravico do enostranske prekinitve pogodbe, uveljavljanja pogodbene kazni ter zadržanja celotne varščine.

Drugi stroški

Najemodajalec poleg najemnine najemniku zaračuna tudi naslednje stroške:

- nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča, ki se bo zaračunalo glede na čas najema,
- stroške dejansko porabljene električne energije in vode,
- participacijo pri čiščenju Velenjske plaže: 100,00 EUR/mesec + DDV,
- participacijo pri souporabi in čiščenju javnih sanitarij: 100,00 EUR/mesec + DDV,
- participacijo pri promociji destinacije, povezani z izvedbo in vsebino najema: 500,00 EUR (enkratni znesek za čas trajanja pogodbe) + DDV.

**Zavod za turizem Šaleške doline (ZTŠD) iz svojega proračuna namenja pomemben del sredstev za promocijo Velenjske plaže. Za dodatno, okrepljeno promocijo pa deležniki, ki delujejo na plaži in so pogodbeno vezani na ZTŠD ali Mestno občino Velenje (MOV), prispevajo svoj delež. Ta participacija omogoča izvedbo obsežne vseslovenske kampanje, ki vključuje več kot 100 jumbo plakatov po vsej Sloveniji, oglaševanje na radijskih postajah, sponzorirane objave na družbenih omrežjih ter ciljno promocijo dogodkov posameznih ponudnikov. ZTŠD pri tem skrbi za celostno promocijsko strategijo, oblikovanje oglasov, vsebinsko pripravo objav, koordinacijo medijev ter sprotno komunikacijo in usklajevanje z*

deležniki. Z vključitvijo v skupno promocijo ponudniki pridobijo širšo prepoznavnost, več obiska in jasno umeščanje svoje ponudbe v eno najbolj atraktivnih poletnih zgodb v Sloveniji.

V primeru, da najemnik ne poravna katerega koli od zgoraj navedenih stroškov ali drugih pogodbenih obveznosti, si najemodajalec pridržuje pravico, da zapadle obveznosti poravna z odtegljajem iz varščine. V takem primeru je najemnik dolžan dopolniti varščino na prvotno višino v roku 8 dni od prejema pisnega obvestila najemodajalca.

Če najemnik varščine ne dopolni v predpisanem roku, si najemodajalec pridržuje pravico do enostranske prekinitve pogodbe, uveljavljanja pogodbene kazni ter zadržanja celotne varščine.

V. Trajanje najemnega razmerja

10. člen

Ta pogodba je veljavna od sklenitve pogodbe do 31. 8. 2025 in jo je z aneksom k pogodbi možno podaljšati do 31. 10. 2025.

VI. Odstop od pogodbe

11. člen

Pogodbeni stranki te pogodbe ne moreta odpovedati pred potekom časa, razen v primeru kršitve bistvenih določil te pogodbe lahko katerakoli pogodbeni stranka pogodbo odpove z vročitvijo pisne odpovedi drugi stranki s priporočeno pošto. Če kršitev stori najemnik, si najemodajalec pridržuje pravico do enostranske prekinitve pogodbe brez odpovednega roka

Najemodajalec lahko odstopi od najemne pogodbe in zahteva izpraznitev predmeta najema ob vsakem času, ne glede na pogodbene ali zakonske določbe o trajanju najema:

- če najemnik tudi po pisnem opominu najemodajalca uporablja predmet najema v nasprotju s pogodbo ali brez ustrezne skrbnosti, zaradi česar nastaja občutnejša škoda;
- če najemnik tudi po pisnem opominu najemodajalca zamuja s plačilom najemnine ali v predpisanem roku ne dopolni varščine;
- če najemnik krši obveznosti iz te pogodbe;
- če najemodajalec iz vzroka, za katerega ni odgovoren, trajno ne more uporabljati prostorov, v katerih je opravljal svojo dejavnost, in zato predmet najema sam potrebuje;
- če nastopijo okoliščine na strani najemodajalca.

V primeru, da najemnik krši določila te pogodbe, si najemodajalec poleg pravice do enostranske prekinitve pogodbe brez odpovednega roka pridržuje tudi pravico do uveljavitve pogodbene kazni v višini **10.000,00 EUR**, ter pravico zadržati že plačano varščino. Najemnik je dolžan pogodbeno kazen poravnati v roku 15 dni od prejema pisnega zahtevka najemodajalca.

VII. Predstavniki pogodbenih strank

12. člen

Predstavnica najemodajalca je Alenka Kikec, direktorica Zavoda za turizem Šaleške doline.

Odgovorna oseba pri najemodajalcu za pregled, spremljanje in odobritev vlaganj najemnika v predmet najema je Amel Pašić.

Skrbnik te pogodbe pri najemodajalcu je Amel Pašić.

Predstavnik najemnika je _____.

VIII. Reševanje sporov**13. člen**

Morebitne spore, ki bi izvirali iz te pogodbe, bosta pogodbeni stranki skušali reševati sporazumno. Če spora na ta način ne bo možno rešiti, si bosta pogodbeni stranki prizadevali rešiti morebitni spor iz te pogodbe z mediacijo in drugimi alternativnimi načini reševanja morebitnega spora.

V kolikor to ne bo mogoče, je za reševanje sporov pristojno stvarno in krajevno pristojno sodišče.

Pogodbeni stranki se zavezujeta, da bosta v morebitnem sodnem sporu iz te pogodbe, soglašali s predložitvijo spora v mediacijo.

V razmerju do najemodajalca lahko nastopa samo podpisnik pogodbe ali od njega pooblaščen oseba.

IX. Protikorupcijska klavzula**14. člen**

Pogodba je nična, v kolikor kdo v imenu ali na račun najemnika, predstavniku ali posredniku najemodajalca obljubi, ponudi ali da kakšno nedovoljeno korist za pridobitev posla, sklenitev posla pod ugodnejšimi pogoji, 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 najemodajalca, posredniku najemodajalca, najemniku ali njegovemu predstavniku, zastopniku ali posredniku.

X. Prehodne in končne določbe**15. člen**

Pogodba je sklenjena, ko jo podpišeta najemodajalec in najemnik.

Vse obveznosti najemnika prično teči z dnem podpisa te pogodbe, ne glede na čas, ko bo najemnik pričel z opravljanjem dejavnosti.

Morebitne spremembe te pogodbe so možne le s sklenitvijo aneksa k tej pogodbi.

Pogodba je napisana v dveh (2) izvodih, od katerih prejme vsaka pogodbeni stranka po en (1) izvod.

V _____, dne _____

V Velenju, dne _____

NAJEMNIK:

NAJEMODAJALEC:

Zavod za turizem Šaleške doline
Alenka KIKEC, direktorica