

**ZAVOD ZA ŠPORT KRANJ**, s sedežem Partizanska cesta 37, 4000 Kranj, matična številka 1488783000, davčna številka SI 23453958, šifra proračunskega uporabnika 72346, EZR št. 01252-6030723436, ki ga zastopa direktor Tadej Peranovič,  
(v nadaljevanju kot najemodajalec)

in

**IZBRANI PONUDNIK** \_\_ s sedežem na/v , poslovni naslov \_\_, matična številka \_\_, davčna številka \_\_, TRR št. \_\_, ki ga zastopa zakoniti zastopnik direktor \_\_,  
(v nadaljevanju kot najemnik)

skleneta naslednjo

## **POGODBO O NAJEMU POSLOVNIH PROSTOROV**

### **1. Člen**

Pogodbeni stranki uvodoma ugotavljata:

1. da je najemodajalec javni zavod na podlagi Odloka o ustanovitvi javnega zavoda Zavoda za šport Kranj (Ur.l. RS, št. 67/1999, 56/2005, 13/2008 in nasl.) ustanovitelja Mestne občine Kranj, Slovenski trg 1, 4000 Kranj;
2. da je najemodajalec na podlagi 10. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDSLS-1), sklepa župana Mestne občine Kranj številka 671-72/2021-4-403005 z dne 4.1.2022 in glede na sklenjeno Pogodbo o prenosu sredstev v upravljanje z dne 17.2.2023, upravlja v smislu določb ZSPDSLS-1, ki za Mestno občino Kranj izvršuje vse pravice in obveznosti, povezane s stvarnim premoženjem občine, med katere spadajo tudi poslovni prostori, ki so predmet te pogodbe;
3. da je Mestna občina Kranj lastnik nepremičnin s komercialnim izrazom »lokal Gibi Gib« in »lokal letno kopališče«, katere daje v najem najemodajalcu v imenu in na račun lastnika;
4. da je bil najemnik izbran na podlagi objavljenega javnega razpisa za javno zbiranje ponudb, številka \_\_ z dne \_\_;
5. da najemodajalec v imenu in na račun lastnika s to pogodbo daje v najem poslovni prostor s komercialnim izrazom »lokal Gibi Gib« in »lokal Letno kopališče«, oboje z opremo, ki je navedena v Prilogi 1 te pogodbe pod pogoji, kot to izhaja iz nadaljevanja te pogodbe;
6. da je bil najemniku omogočen ogled predmetov najema pred podajo ponudbe za najem;
7. da najemnik izrecno potrjuje, da je seznanjen s stanjem prostorov, opreme in jih take sprejema in se odpoveduje kakršnim koli zahtevkom do najemodajalca glede izboljšanja teh prostorov, adaptacije, vlaganj v te prostore, povrnitve stroškov opreme in vlaganj v te prostore;
8. da sta bistvena elementa te pogodbe:
  - a) da najemnik opravlja celostno in kakovostno gostinsko dejavnost ter spremljevalni program, v vsebini, kot je bila opisana v njegovi ponudbi v postopku javnega razpisa  
in
  - b) da te storitve opravlja nepretrgoma vsako leto najema v obdobju:
    - od dne 1.4. do dne 31.10. za lokal Gibi Gib (obratovalni čas lokala Gibi Gib je od 9.00h do 22.00h vse dni v tednu);
    - rednega obratovanja letnega kopališča (katerega določa najemodajalec), pri čemer si najemodajalec pridružuje pravico spremembe obratovalnega časa v skladu z dogovorom z najemnikom (obratovalni čas lokala Letno kopališče je od 9.00h do 22.00h vse dni v tednu oziroma v času, ko je Letno kopališče odprto za obiskovalce);
9. da je najemnik registriran za opravljanje poslovne dejavnosti in izpolnjuje vse zakonske pogoje za opravljanje dejavnosti in ima vsa potrebna dovoljenja pristojnih organov, ki se nanašajo na obratovanje gostinskega lokala oz. se jih pred opravljanjem dejavnosti izrecno zaveže pridobiti ter da najemodajalec ne prevzema nikakršnih bremen in/ali odgovornosti iz tega naslova;
10. da se v predmetu najema lahko opravlja izključno gostinska dejavnost.

### **2. Člen**

Najemodajalec daje najemniku v najem nepremičnine, in sicer:

1. katastrska občina 2101 RUPA parcela 310/3 (ID 584459), katastrska občina 2101 RUPA parcela 310/4 (ID 3786538) in katastrska občina 2101 RUPA parcela 305 (ID 2768460) na kateri je zgrajena stavba številka 74-1, ki obsega:
  - gostinski objekt – brunarica z zunanjim skladiščem, v izmeri 26,62 m<sup>2</sup>,
  - letni gostinski vrt pred brunarico, v izmeri 39,90 m<sup>2</sup>,
  - delno pokrit letni gostinski vrt znotraj otroškega igrišča, v izmeri 155,00 m<sup>2</sup>,
  - sanitarije za zaposlene s shrambo v brunarici za sanitarije (v ½ deležu in souporabi), v izmeri 3,19 m<sup>2</sup>,ki je neposredno ob otroškem igrišču Gibi Gib, na naslovu Športnega centra Kranj, Partizanska cesta 35 A, Kranj, s komercialnim izrazom »lokal Gibi Gib«; ter
2. katastrska občina 2101 RUPA parcela 259/2 (ID 3104032), katastrska občina 2101 RUPA parcela 308/2 (ID 4615203), ki obsega:
  - delno pokriti letni gostinski vrt z gostinskim pultom, v izmeri 203,00 m<sup>2</sup>,
  - skladišče v upravni stavbi kopališča, v izmeri 16,00 m<sup>2</sup>,
  - skladišče v upravni stavbi kopališča pod stopniščem, v izmeri 4,00 m<sup>2</sup>,
  - ženske in moške sanitarije za zaposlene v upravni stavbi kopališča (v ½ deležu in souporabi), v izmeri 3,20 m<sup>2</sup>,

na naslovu Partizanska cesta 35, Kranj s komercialnim izrazom »lokal letno kopališče«, najemnik pa navedene nepremičnine s pritiklinami in obstoječo opremo sprejme v najem v zatečenem stanju.

Poleg prostorov oddanih in prevzetih v najem ima najemnik oz. njegovi gosti pravico do uporabe skupnih delov nepremičnine, dvorišča, parkirišča in dovoznih poti. Najemnik lahko souporablja javne sanitarije za moške in ženske, ki so pred poslovnim prostorom.

### 3. Člen

Najemnina je sestavljena iz najemnine za lokal Gibi Gib in lokal letno kopališče.

Mesečna najemnina za najem poslovnih prostorov iz 1. točke 2. člena te pogodbe (»lokal Gibi Gib«), za obdobje od 1.4. do dne 31.10. vsako leto, znaša \_ EUR in ne vsebuje davka, ki ga plačuje najemnik v skladu z veljavno zakonodajo.

Mesečna najemnina za najem poslovnih prostorov iz 2. točke 2. člena te pogodbe (»lokal Letno kopališče«), v času rednega obratovanja letnega kopališča, znaša \_\_ EUR in ne vsebuje davka, ki ga plačuje najemnik v skladu z veljavno zakonodajo.

Najemnik je dolžan plačevati najemnino za prostore do vsakega \_\_. v mesecu za tekoči mesec na podračun občine, EZR št. SI56 0125 2600 0000 432 z nazivom »Mestna občina Kranj-javni zavodi-prihodki od najemnin«, odprt pri UJP, z obvezno referenco na številko odobritve: SI00 in 5-mestno šifro proračunskega uporabnika: 72346, na podlagi izstavljenega računa najemodajalca, na katerem mora biti obvezno navedena pravna podlaga – evidenčna številka pogodbe. Valorizacija izhodiščne mesečne najemnine se opravi v skladu z veljavnim cenikom.

Najemnik je dolžan redno plačevati stroške, povezane z najemom oziroma najemnino to je, obratovalne stroške, stroške rednega vzdrževanja, davščine, ipd. za predmet najema iz 1. točke 2. člena te pogodbe (»lokal Gibi Gib«) v pavšalnem znesku v višini 25 % mesečne najemnine, do vsakega \_\_ v mesecu za tekoči mesec na podračun najemodajalca, EZR št. 01252-6030723436. Davek za stroške plačuje najemnik v skladu z veljavno zakonodajo.

Najemnik je dolžan redno plačevati stroške, povezane z najemom oziroma najemnino to je, obratovalne stroške, stroške rednega vzdrževanja, davščine, ipd. za predmet najema iz 2. točke 2. člena te pogodbe (»lokal Letno kopališče«) v pavšalnem znesku v višini 15 % mesečne najemnine, do vsakega \_\_ v mesecu za tekoči mesec na podračun najemodajalca, EZR št. 01252-6030723436. Davek za stroške plačuje najemnik v skladu z veljavno zakonodajo.

Obratovalni stroški objekta zajemajo zlasti:

- stroške energije in nanje vezane stroške dobave, merjenja ipd.,
- stroške kanalščine in nanje vezanih dajatev,
- stroške za odvoz odpadkov,
- stroške telekomunikacijskih storitev,
- stroške varovanja objekta,
- stroške dajatev nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča,

- druge stroške redne rabe predmetov najema.

Med stroške rednega tekočega vzdrževanja se štejejo zlasti stroški čiščenja skupnih površin objekta in funkcionalnih zemljišč oz. neposredne okolice, stroški pregledov dimnikov, stroški zagotavljanja požarnovarnostnih sistemov in naprav ter stroški manjših popravil objekta in opreme. Najemnik je dolžan tekoče vzdrževati prostore oddane v najem ter elemente, ki jih je vgradil in ali so bili že vgrajeni. Če najemnik ne izpolnjuje te obveznosti, tekoča vzdrževalna dela opravi najemodajalec na stroške najemnika. Najemnik je odgovoren za pravilno uporabo vseh aparatov, delovne opreme in naprav, instalacij v prostorih, ki so predmet najema.

Najemnik je dolžan poravnati tudi morebitne posebne dodatne stroške obratovanja objekta, ki bi nastali zaradi posebnega delovanja najemnika, ki ni bilo vključeno v načrtovano rabo objekta, in povzroči povečanje obratovalnih stroškov nad načrtovane oziroma pričakovane stroške glede na predhodno dogovorjeno koriščenje prostorov.

Najemodajalec izstavlja račune za najemnino v svojem imenu in za račun občine; račune za stroške, povezane z najemom, pa v svojem imenu in za svoj račun.

#### 4. Člen

V primeru zamude s plačili po tej pogodbi je najemnik dolžan poravnati zakonske zamudne obresti, ki tečejo od dneva zapadlosti do plačila.

#### 5. Člen

Najemnik je dolžan ob podpisu najemne pogodbe plačati varščino v višini dveh mesečnih najemnin. Plačilo celotne varščine je predpogoj za podpis te pogodbe.

Najemodajalec lahko varščino porabi za:

- poplačilo vseh zapadlih, a neporavnanih obveznosti najemnika iz te pogodbe;
- za povračilo škode na opremi in inventarju;
- za povračilo škode na objektu in okolici;
- druge terjatve, ki jih ima najemodajalec do tretjih oseb zaradi poslovanja najemnika in jih najemnik v postavljenem roku ne poravna.

Najemnik je dolžan v roku 15 dni od obvestila najemodajalca o porabi varščine, dopolniti manjkajoči del do celotne višine varščine. Če najemnik tudi po pozivu najemodajalca, naj dopolni znesek varščine, tega ne stori v celoti, je najemodajalec upravičen in lahko odpove (krivdni razlog) to pogodbo.

Najemodajalec je upravičen zadržati prejeta varščino, če najemnik po prenehanju najemnega razmerja ne vrne predmeta najema v pogodbenem roku in v stanju, v kakršnem ga je najemnik prevzel, ob upoštevanju normalne obrabe poslovnega prostora, pa tudi sprememb, ki jih je najemnik opravil v soglasju z najemodajalcem. Najemodajalec lahko iz zneska varščine plača tudi stroške popravil in čiščenja, morebitne neplačane tekoče obratovalne in individualne stroške, ki so breme najemnika po tej pogodbi, ali neplačano najemnino.

V nasprotnem primeru se najemodajalec zavezuje po prenehanju najemnega razmerja tj. najkasneje v roku 30 delovnih dneh od dneva, ko je najemnik izroči poslovni prostor, kar pogodbeni stranki ugotovita zapisniško (podpis primopredajnega zapisnika), vrniti varščino najemniku (brezobrestno).

#### 6. Člen

Kadar ta pogodba določa obveščanje, se ta dolžnost šteje za izvršeno, če pogodbeni stranka pošlje drugi pogodbeni stranki obvestilo v pisni obliki priporočeno s povratnico na naslov, ki je naveden v uvodu te pogodbe.

Najemnik se zavezuje, da bo najemodajalca nemudoma obveščal o vseh bistvenih spremembah, ki bi lahko vplivale na najemno razmerje, še zlasti pa se zaveže, da bo najkasneje v 15-dneh pisno obvestil najemodajalca o vsaki statusni, lastniški, upravljavski in drugi spremembi, ki mu bo nastala. Opustitev te obveze predstavlja bistveno kršitev te pogodbe in je lahko vzrok za izredno odpoved. V primeru spremembe v lastniški ali upravljavski strukturi najemnika (ne glede na vzrok te spremembe) najemodajalec lahko odpove to pogodbo s 30-dnevnim odpovednim rokom, najemnik pa ni upravičen do nikakršne odškodnine zaradi odpovedi.

## **7. Člen**

Najemnik na podlagi te pogodbe nima nobene pravice, da bi predmet najema v celoti, posamično ali zgolj njegov del odplačno ali brez plačila dal v podnajem in/ali uporabo razen, če najemodajalec s tem izrecno predhodno pisno soglaša. V primeru kršitve te določbe lahko najemodajalec odpove to pogodbo iz krivdnega razloga. Najemnik je na podlagi 3. odstavka 66.člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti najemodajalcu dolžan izročiti neupravičeno pridobljeno premoženjsko korist, ki jo je prejel na podlagi oddaje v podnajem, ki je v nasprotju z določbami tega člena.

## **8. Člen**

Najemnik mora pristojni osebi najemodajalca dopustiti vstop v prevzete prostore za kontrolo ustrezne uporabe prostora in sicer do 3x letno, po predhodni najavi najemodajalca.

## **9. Člen**

Pred primopredajo mora najemnik v lastnem imenu in za svoje stroške pridobiti vsa potrebna dovoljenja pristojnih organov, ki se nanašajo na obratovanje gostinskega lokala. Izguba dovoljenja ali nezmožnost opravljanja gostinske dejavnosti ali spremljevalnega programa v vsebini, ki je navedena v ponudbi najemnika v postopku razpisa, predstavlja razlog za izredno odpoved te pogodbe. V tem primeru mora do izbire novega najemnika, najemnik najemodajalcu povrniti pavšalno škodo v višini mesečne najemnine in rednih stroškov, pod pogoji te pogodbe.

## **10. Člen**

Najemno razmerje po tej pogodbi se sklepa za določen čas 5 let, šteto od dne \_\_\_.

Pogodbenega razmerja ni mogoče obnoviti na tihi način. Najemnik se zaveže, da bo najemodajalcu v 15-dneh po prenehanju najemnega razmerja izročil v posest najete poslovne prostore s pritiklinami in opremo iz Priloge št.1 te pogodbe.

Primopredaja predmeta najema se opravi zapisniško. Na dan prenehanja najemne pogodbe, ne glede na čas in razlog prenehanja, mora najemnik zapisniško izročiti najemodajalcu izpraznjen, počiščen in prebeljen predmet najema z vso opremo, ki jo je prevzel ob nastopu najemnega razmerja, kot izhaja iz Priloge 1 te pogodbe, s tem, da sme odstraniti le nevgrajeno premično opremo na način, da ni ogrožena funkcionalnost ali izgled prostorov in namembnost, ki jo ima ob sklenitvi te pogodbe, pri čemer pri odstranjevanju nevgrajenih premičnih stvari ne sme nastati škoda na predmetu najema in ne na drugi delih. V kolikor najemnik ne izpolni ali ne izpolni popolnoma obveznosti iz tega člena, se sme najemodajalec za vso škodo in stroške poplačati iz varščine.

## **11. Člen**

Najemnik je dolžan zlasti, ne pa izključno:

- prevzete prostore in opremo uporabljati in vzdrževati v skladu s to pogodbo in z zakonskimi določili kot dober gospodar ter enako ravnati tudi ob uporabi skupnih delov objekta,
- upoštevati hišni red,
- redno poravnovati obveznosti za stroške prevzetih prostorov in spoštovati druga določila pogodbe o uporabi prostorov,
- zagotoviti v času obratovanja predmetov najema neprekinjeno obratovanje gostinskih lokalov in zagotoviti ustrezno ter korektno gostinsko ponudbo za obiskovalce ter izvajanje spremljevalnega programa.

Če najemnik v času trajanja najemnega razmerja samovoljno zapusti predmet najema ali kako drugače opusti poslovanje, mora poleg plačevanja najemnine in stroškov, najemodajalcu plačati tudi pogodbeno kazen v višini 50 odstotkov mesečne najemnine, in sicer od trenutka opustitve poslovanja do poteka najemnega razmerja.

V kolikor najemnik v skladu z določbami te pogodbe ne izroči predmeta najema najemodajalcu, lahko najemodajalec za vsak začetni mesec, obračuna najemniku najemnino, stroške ter dodatno tudi pogodbeno kazen v višini 50 odstotkov mesečne najmnine. Najemodajalec ima v tem primeru pravico zahtevati pogodbeno kazen tudi če presega škodo, ki mu je nastala, in celo če mu ni nastala nobena škoda. Če je škoda, ki je najemodajalcu nastala, večja od pogodbene kazni, ima pravico zahtevati razliko do popolne odškodnine.

## 12. Člen

Najemodajalec lahko za čas trajanja najemnega razmerja izvaja investicijsko vzdrževalna dela.

V primeru investicijskega vzdrževanja najemodajalca, najemnik soglaša z morebitnimi ovirami pri opravljanju dejavnosti. V primeru izvajanja celovite adaptacije, rekonstrukcije in/ali dograditve predmeta najema, ima najemodajalec pravico pri tem uporabljati za tovrstna dela vsak prostor predmeta najema, mora pa o tem predhodno obvestiti najemnika. Najemnik ima v tem času pravico do nižje najmnine, če v času izvedbe teh del ne mora uporabljati poslovnega prostora v obsegu večjem od 25 odstotkov njegove površine, za ves čas nezmožnosti uporabe te površine vendar izključno, če pogodbeni stranki o tem skleneta aneks k pogodbi.

## 13. Člen

Najemnik se izrecno obvezuje, da brez pisnega soglasja najemodajalca v prevzetih prostorih ne bo izvršil nobenih del za njegovo usposobitev, obnovitev ali preureditev. Najemnik ni upravičen do povrnitve kakršnihkoli stroškov vlaganj in z vlaganji ne pridobi lastninske ali druge stvarne pravice na nepremičnini ali opremi, ki jo je prevzel v najem. Kršitev le tega je lahko razlog za izredno odpoved te pogodbe.

## 14. Člen

Najemnik se mora vzdržati kakršnihkoli dejanj, ki bi kakorkoli zmanjševala vrednost predmeta najema, razen obrabe, do katere pride z redno normalno uporabo v skladu z namenom poslovnega prostora. Najemnik je dolžan popraviti oz. povrniti vso škodo, ki jo na prevzetem prostoru, opremi ali na skupnih delih stavbe povzroči sam ali druge osebe v zvezi z njegovim poslovanjem.

V primeru, da škode najemnik ne popravi sam, jo najemodajalec lahko popravi v lastni režiji na stroške najemnika. Najemodajalec in lastnik ne prevzemata odgovornosti za materialne ali druge posledice, ki bi nastale najemniku ali tretjim osebam zaradi najemnikovega izvajanja dejavnosti v prevzetih prostorih.

Tudi v primeru prenehanja pogodbe se, ne glede na razloge prenehanja pogodbe in pogodbeno stranko, ki pogodbo prekinja, najemnik obvezuje, da bo v primeru, da najemodajalec ugotovi škodo na uporabljenih prostorih in opremi, poravnal vse stroške.

Pogodbeni stranki sta sporazumni, da najemodajalec ne more biti in ni odgovoren za škodo, ki bi nastala zaradi vloma, tatvine ali ropa, zaradi elementarnih nesreč na objektu, opremi, vgradnih elementih in predmetih, ki jih vgradi najemnik, kot tudi ne za izgubljen dobiček najemnika.

## 15. Člen

Najemodajalec lahko pred potekom najemnega razmerja brez odpovednega roka pisno odpove to pogodbo in od najemnika zahteva izpraznitev prostorov, oddanih v najem, v roku 15 dni, če najemnik bistveno krši določbe pogodbe in sicer predvsem, a ne izključno, v naslednjih primerih:

- kadar najemnik po pisnem opominu še vedno uporablja najete prostore v nasprotju s to pogodbo ali jih uporablja tako, da nastaja škoda;
- ko najemnik ne vzdržuje najetih prostorov v skladu s to pogodbo, če so prostori neurejeni in/ali če najemnik v prostorih ne izvrši potrebnih popravil in vzdrževalnih del;
- kadar najemnik zamuja s plačilom dela ali celotne najmnine in drugih obveznosti po tej pogodbi en mesec oziroma kadar dvakrat zaporedoma zamudi s plačilom dela ali celotne najmnine in/ali drugih obveznosti po tej pogodbi;
- če storitve najemnika ne ustrezajo standardom predmeta najema ali če se poslabša kakovost storitev, kar lahko škodi ugledu najemodajalca;
- če najemnik ne opravlja več dejavnosti, za katero je pridobil te prostore ali za to nima več zakonskih pogojev (dovoljenj);
- če najemnik nenamensko uporablja površine zunaj in znotraj predmeta najema ali če jih uporablja brez dovoljenja najemodajalca;

- če najemnik uporablja ali dopusti uporabo poslovnega prostora na način, s katerim druge najemnike oziroma uporabnike huje moti ali ovira pri normalni uporabi njihovih prostorov;
- če najemnik na predmetu najema ne odstrani samovoljno opravljenih sprememb, ki jih je izvedel brez pisnega soglasja najemodajalca;
- v drugih primerih, ki so v tej pogodbi navedeni kot hujše kršitve;
- če kakorkoli drugače huje krši določbe te pogodbe.

Pred podajo izredne odpovedi lahko (ni pa obvezno) najemodajalec pisno opozori najemnika na kršitev in mu da rok za odpravo kršitev.

Najemnik lahko pisno odpove to pogodbo, če najemodajalec tudi po predhodnem pisnem obvestilu in 30-dnevnem roku za odpravo nepravilnosti še vedno bistveno krši določbe te pogodbe.

#### 16. Člen

Skrbnik te pogodbe s strani najemodajalca je Tadej Peranovič, tel. št. 04 20 14 422, e-naslov [tadej.peranovic@zsport-kranj.si](mailto:tadej.peranovic@zsport-kranj.si).

Skrbnik te pogodbe s strani najemnika je \_\_, tel. št. \_\_, e-naslov \_\_.

#### 17. Člen

Morebitne spore iz te pogodbe bosta stranki reševali sporazumno, v nasprotnem primeru pa je za reševanje sporov pristojno stvarno pristojno sodišče v Kranju.

Pogodbeni stranki lahko spremembe pogodbe skleneta zgolj v obliki pisnega aneksa k pogodbi, razen v primeru spremembe skrbnika pogodbe, ki se lahko dogovori že s pisnim obvestilom med pogodbenima strankama.

Pogodba je sestavljena v 3 enakih izvodih, od katerih prejme najemodajalec dva izvoda, najemnik pa en izvod.

Evidenčna številka pogodbe: \_\_

Datum: \_\_

Priloga 1: Seznam opreme Zavoda za šport Kranj

Najemodajalec:

Zavod za šport Kranj  
Tadej Peranovič  
direktor

Najemnik: