

*Vzorca pogodbe ni potrebno izpolnjevati, podpisovati ali ga prilagati ponudbi.  
Z oddajo ponudbe ponudnik potrjuje, da se strinja z vzorcem pogodbe. Izbrani ponudnik bo podpisal pogodbo najkasneje v petih (5) delovnih dneh po tem, ko prejme odločitev najemodajalca.*

## NAJEMNA POGODBA

Priloga 6

ki jo skleneta in dogovorita:  
Narodna galerija, Puharjeva 9, Ljubljana,  
matična št. 5052076000,  
davčna št. 38676770,  
ki jo zastopa direktorica, dr. Barbara Jaki  
(v nadaljevanju najemodajalec)

in

CREANS d.o.o., Tacenska cesta 95, 1000 Ljubljana, (ime podjetja in naslov)  
matična št.: 6412882000  
davčna št.: SI 73057452  
ki jo zastopa direktor: Jerovšek Branko  
(v nadaljevanju najemnik)

kakor sledi:

### I. člen

Pogodbeni stranki uvodoma sporazumno ugotavljata:

- da je predmet te pogodbe najem poslovnega prostora, opisanega v 2. členu te pogodbe, katerega lastnik je Republika Slovenija, upravljavec in najemodajalec pa Narodna galerija, Puharjeva 9, Ljubljana;
- Predmet najema se nahaja v stavbi 599 z enim delom, v naravi vhodna avla - sredinski, sodobni stekleni del Narodne galerije in naslovom Prešernova cesta 24, Ljubljana, ki po podatkih katastra zemljišč, stoji na nepremičnini z ID znakom parcela 1725 2772 in 2775;
- da je osnovna dejavnost najemodajalca galerijska dejavnost in da so vse druge dejavnosti, ki se izvajajo v prostorih najemodajalca galerijski dopolnilne dejavnosti
- da se v Vhodni avli Narodne galerije nahaja delno opremljen gostinski lokal, katerega lega in površina sta razvidni iz priloženega načrta (označeno z modro barvo), ki je sestavni del te pogodbe.
- Lokal sestoji iz:
  - Prostora v pritličju Steklene avle v izmeri 78,5 m<sup>2</sup>,
  - Zunanje terase desno od vhoda v Stekleno avlo, v izmeri 39 m<sup>2</sup>; (terasa lahko deluje po dogovoru med najemodajalcem in najemnikom v poletnih mesecih)
  - skladišnega prostora in sanitarij za osebe v I. kleti v izmeri 12 m<sup>2</sup>
- da se v lokalu nahaja oprema in inventar najemodajalca - opremljen šank
- da poslovnih prostorov, ki so predmet oddaje v najem skladno z določili te pogodbe, upravljavec začasno ne potrebuje,

- da se poslovni prostori, ki so predmet te pogodbe, oddajajo v najem skladno z določili 64 člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18 in 79/18) in skladno s 17. členom Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18 – Uredba)
- da se v Vhodni avli Narodne galerije nahaja originalni Robbov vodnjak, ki je spomenik najvišje umetniške vrednosti.
- Najemodajalec je v obdobju med ~~20. 1. 2020~~ in ~~29. 1. 2020~~ na spletnih straneh objavil razpis za javno zbiranje ponudb. Vsebina objave na portalu Narodne galerije (Objavljeno na: <http://www.ng-slo.si/si/o-narodni-galeriji/informacije-javnega-znacaja> v razdelku Javni razpisi in naročila .....):
- Najemodajalec je po izvedenem postopku v skladu z razpisnimi pogoji izbral najemnika, s katerim sklepa to pogodbo.

## 2. člen

S to pogodbo najemodajalec odda, najemnik pa najame delno opremljen poslovni prostor, opisan v četrti alineji prve točke te pogodbe v skupni izmeri 78,5 m<sup>2</sup>, notranji del lokala, zunanja terasa v izmeri 39 m<sup>2</sup>, skupaj s pripadajočo opremo in inventarjem iz pete alineje prejšnje točke.

## 3. člen

Pogodbeni stranki ob prevzemu poslovnega prostora opravita primopredajo prostorov, opreme in inventarja in ob tem sestavita zapisnik, v katerem povzameta popis opreme in inventarja ter stanje prostorov, opreme in inventarja v lasti najemodajalca, ki jo prevzema najemnik.

Najemnik bo opremo, ki še ni zagotovljena (stoli in mize za teraso in gostinski lokal) in je za opravljanje njegove dejavnosti nujna, poskrbel sam, vendar v soglasju z najemodajalcem glede primernosti, količine, kakovosti in izgleda.

## 4. člen

Prostorov in opreme najemnik ne sme dajati v podnajem.

Brez izrecnega predhodnega pisnega soglasja najemodajalca najemnik v najetih poslovnih prostorih ne sme ničesar spreminjati in v teh prostorih izvajati kakršnih koli gradbenih ali drugačnih posegov ter kako drugače spreminjati njihovega videza ali namembnosti.

Najemnik ni upravičen do povračila stroškov v zvezi z morebitnimi, z najemodajalcem pisno vnaprej dogovorjenimi vlaganji v najete poslovne prostore.

V primeru, da najemnik povzroči v najetih prostorih ali v drugih prostorih in napravah najemodajalca kakršnokoli škodo, mora o nastanku škode takoj obvestiti najemodajalca in je dolžan škodo takoj odpraviti, če gre za tako škodo, ki jo najemnik lahko sam odpravi in če najemodajalec odpravo škode od njega zahteva, sicer nastalo škodo na njegove stroške odpravi najemodajalec.

## 5. člen

Najemnik ima pravico uporabe skupnih prostorov namenjenih za obiskovalce - sanitarij za obiskovalce galerije v prvi kleti in garderobe za obiskovalce galerije v pritličju.

Najemnik sme uporabljati skupne naprave in instalacije (vodovod, elektrika, ogrevanje ipd). Za vzdrževanje instalacij v najetih prostorih je dolžan skrbeti sam na svoje stroške.

Za dopolnjevanje zalog lahko najemnik uporabi tovorno dvigalo in notranji hodnik v prvi kleti, po dogovoru in pod nadzorom pooblaščenih oseb najemodajalca. V prostorih, ki niso namenjeni obiskovalcem, mora upoštevati galerijski režim in navodila najemodajalca.

Najemodajalec ima pravico vstopa v vse prostore zaradi preverjanja skladnosti ravnanja najemnika glede na določila pogodbe.

## 6. člen

Najemnik bo najete prostore uporabljal za opravljanje svoje registrirane dejavnosti:

- I 56.103      Slaščičarne in kavarne
- I 56.210      Priložnostna priprava in dostava jedi
- I 56.300      Strežba pijač

Uporaba najetih prostorov v druge namene brez soglasja najemodajalca ni dovoljena.

Prostore mora najemnik uporabljati tako, da na objektu in inventarju najemodajalca ne povzroči škode in ne moti opravljanja dejavnosti najemodajalca.

## 7. člen

Najemnik se izrecno zavezuje, da bo s kakovostjo svojih storitev, prijaznostjo in strokovno usposobljenostjo zaposlenega osebja zagotavljal ohranjanje in večanje ugleda najemodajalca, ki je ena od osrednjih kulturnih institucij. To velja tako za izbor, pripravo in serviranje jedi in pijač, postrežbo, osebje, pribor, dekoracijo in druge sestavine, vključno s cenovno politiko, ki vplivajo na raven gostinskih storitev in zadovoljstvo gostov kulturnih institucij.

Najemnik se zavezuje, da bo v najetih prostorih nudil gostinske storitve, ki bodo primerne ugledni kulturni ustanovi nacionalnega pomena, vsekakor pa na ravni gostinskih storitev v gostinskih lokalih, ki se nahajajo v primerljivih institucijah.

## 8. člen

Najemnik lahko z namenom povečanja obiska ter popularizacije Narodne galerije v najetem poslovnem prostoru ali v drugem delu stavbe, po vnaprejšnjem vsakokratnem pisnem dogovoru z najemodajalcem, izvaja redni ali občasni kulturni program. Predlog programa pripravi najemnik za mesec dni vnaprej in ga predloži v potrditev upravi Narodne galerije.

Najemnik lahko v najetem delu stavbe samostojno trži in izvaja catering storitve za zaključene družbe, v kolikor obseg catering storitev ne presega kapacitet prostora, opredeljenega v četrti alineji prvega člena te pogodbe.

Catering se lahko izvaja v času obratovalnih ur lokala, ki je enak obratovalnemu času Narodne galerije, razen v izjemnih primerih, vendar vedno po poprejšnjem pisnem dogovoru z upravo Narodne galerije.

#### 9. člen

Najemnik s podpisom te pogodbe izrecno potrjuje, da je seznanjen

- z obratovalnim časom Narodne galerije, ki je vsak dan od torka do nedelje od 10. do 18. ure, zaprto pa ob ponedeljkih, 1. januarja, 1. maja, 1. novembra in 25. decembra,
- s hišnim redom in ostalimi internimi predpisi, ki urejajo poslovanje v Narodni galeriji,
- z vsemi tehničnimi pogoji, ki jih zagotavljajo najeti prostori, vključno z dejstvom, da se objekt v mesecih, ko ni razstav, ne klimatizira, torej poleti ne hladi in pozimi segreva le na minimalno temperaturo,

in se zavezuje, da bo pri opravljanju svojega dela vse te pogoje upošteval in spoštoval, prav tako tudi njegovo osebje.

Najemnik se tudi zavezuje, da bo svojo dejavnost opravljal skladno z določili zakonskih in drugih določil, ki določajo delovanje predmetne dejavnosti. S tem v zvezi najemnik prevzema tudi vso materialno odgovornost.

Vsa dovoljenja, ki bodo najemniku dovoljevala opravljanje dejavnosti v poslovnih prostorih, ki so predmet te pogodbe, si mora na lastne stroške priskrbeti najemnik sam.

Najemnik se zavezuje poslovne prostore, ki so predmet te pogodbe, uporabljati v skladu z namenom, za katerega se sklepa ta pogodba. Najemnik se zavezuje spoštovati režim in veljavni hišni red, ki velja pri najemodajalcu. Morebitne naknadne spremembe hišnega reda se takoj po sprejemu (obveščanje o dogodkih v galeriji) dostavijo najemniku, ki pisno potrdi njihov prejem in jih je dolžan spoštovati od trenutka, ko je z njimi seznanjen.

#### 10. člen

Najemnik je dolžan izvajati gostinsko dejavnost v skladu z veljavnimi predpisi, smernicami dobre higienske prakse in uporabe načel HACCP v gostinstvu.

Gostinsko osebje (zaposleni in pogodbeni delavci) mora izpolnjevati predpisane pogoje za delo v gostinstvu.

#### 11. člen

Najemnik in najemodajalec se strinjata, da bo vsa obvestila, ki se nanašajo na dogodke v Narodni galeriji in vse druge informacije, ki jih za prilagoditev poslovanja potrebuje najemnik, najemodajalec najemniku sporočal pisno, in sicer na njegov elektronski naslov: [info@ng-slo.si](mailto:info@ng-slo.si) Najemnik je dolžan prejem informacij nemudoma potrditi s povratnim elektronskim sporočilom.

#### 12. člen

Najemodajalec bo občasno, ko praviloma v objektu ni razstav, uporabil in/ali oddal nekatere prostore Vhodne avle Narodne galerije za pripravo ali organizacijo posameznih prireditev.

Pri zagotavljanju gostinskih storitev (catering) za takšne prireditve bo najemodajalec najemnika prostorov za prireditve (organizatorja) najprej usmeril k najemniku zaradi pridobitve konkurenčne ponudbe za izvedbo cateringa s strani najemnika.

V kolikor najemnik v najetih prostorih ne bo mogel opravljati svoje dejavnosti v okviru obratovalnega časa, zaradi razlogov na strani najemodajalca, se slednji obveže povrniti izpad prometa v višini 120 % povprečnega, na uro preračunanega prometa (gledano zadnjih 30 dni poslovanja), in sicer glede na dejanski izpad, zaokrožen na celo uro.

Zunanje podjetje, ki bo opravljajo gostinske storitve cateringa, nima dostopa do uporabe prostorov in opreme najemnika (šank, stoli, mize), razen če se stranke ne dogovorijo drugače.

### 13. člen

Najemnik za najete prostore plača dogovorjeno najemnino v višini 514,00 EUR bruto na mesec. Najemnik za najete prostore plača (sorazmerne) stroške obratovanja lokala (vodo, električno energijo, tekoče vzdrževanje, zavarovanje, nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča...) v pavšalnem znesku na mesec, in sicer 190 EUR bruto. Pravočasno plačilo najemnine je bistvena sestavina pogodbe.

Najemnina in obratovalni stroški se plačujejo mesečno, do 15. v mesecu za tekoči mesec. V primeru, da najemnina ni plačana dvakrat zaporedoma, lahko Narodna galerija odstopi od pogodbe.

Najemodajalec bo poskrbel, da bo lokal pripravljen za uporabo najkasneje petnajst dni po podpisu pogodbe.

Najemnik bo vsa plačila najemodajalcu po tej pogodbi nakazoval na njegov transakcijski račun št. 01100 - 6030377028 pri UJP.

### 14. člen

Za kritje morebitne škode iz naslova uporabe prostorov in opreme bo najemnik sklenil ustrezno zavarovanje odgovornosti, ki ni krivo s splošnim zavarovanjem Narodne galerije in bo zavarovalno polico vinkuliral v korist najemodajalca.

### 15. člen

V primeru kakršnih koli sankcij pristojnih organov (inšpekcijskih služb, Sazasa...) zaradi nespoštovanja vseh potrebnih pogojev in zakonskih obveznosti (pridobivanja dovoljenj, avtorskih pravic ...) za opravljanje gostinske in druge dogovorjene dejavnosti nosi najemnik tudi vso materialno odgovornost.

### 16. člen

Najemna pogodba se sklene za nedoločen čas z odpovednim rokom treh mesecev. Kot začetek najemnega obdobja se šteje dan, ko je sklenjena najemna pogodba, ko jo podpišeta obe stranki;

Najemno razmerje prične (najkasneje).....2020. Najemnik se s podpisom te pogodbe zavezuje, da bo v najetih poslovnih prostorih pričel opravljati gostinsko dejavnost najkasneje..... 2020.

## 17. člen

Najemna pogodba lahko vsak čas sporazumno preneha.

Najemodajalec lahko odstopi od najemne pogodbe in zahteva takojšnjo izpraznitev poslovnih prostorov ob vsakem času, ne glede na določila o trajanju najema, v primeru, če najemnik:

- tudi po njegovem opominu uporablja poslovni prostor v nasprotju z zakonom ali to pogodbo, v nasprotju z medsebojnim dogovorom ali ga uporablja brez potrebne skrbnosti, tako da najemodajalcu nastaja škoda;
- zamudi s plačilom najemnine ali njenega dela več kot 15 dni od dneva, ko ga je najemodajalec na to opomnil;
- ne pridobi predhodnega pisnega soglasja najemodajalca za program (glasba, živi nastopi...), ki se izvaja v lokalni;
- opravlja posege v prostor ali opremo brez soglasja najemodajalca;
- preneha z opravljanjem dejavnosti v najetih prostorih;
- kakorkoli drugače krši določila te pogodbe.

Pogodbeni stranki lahko tudi sicer odpovesta najemno pogodbo brez posebnega razloga, vendar morata upoštevati najmanj tri mesečni odpovedni rok. Odpoved mora biti sporočena pisno s priporočeno pošto pošiljko s povratnico. Do dneva poteka odpovednega roka mora najemnik poravnati vse obveznosti, ki v skladu s pogodbo zapadejo v plačilo.

Najemnik je dolžan na dan prenehanja najemnega razmerja izprazniti poslovni prostor in ga prostega ljudi in stvari (razen opreme in premičnega inventarja, ki je last najemodajalca) izročiti v neposredno posest najemodajalcu. Ob prevzemu pogodbeni stranki sestavita primopredajni zapisnik.

Ob prenehanju najemne pogodbe mora najemnik predati prostore in opremo v stanju in številu, kot jo je prejel; pri tem se upošteva normalna obraba prostorov in opreme.

## 18. 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 iz javnega sektorja povzročena škoda ali je omogočena pridobitev nedovoljene koristi predstavniku organa, posredniku organa ali organizacije iz javnega sektorja, drugi pogodbeni stranki ali njenemu predstavniku, zastopniku, posredniku;
- je nična.

## 19. člen

Vse spremembe te pogodbe in dodatne dogovore bosta pogodbeni stranki reševali v soglasju in z aneksi.

20. člen

Pogodbeni stranki bosta vsa morebitna nesoglasja skušali rešiti z dogovarjanjem. Vzdržali se bosta ravnanja, ki bi bilo škodljivo za drugo pogodbeno stranko in bili v nasprotju z dobrimi poslovnimi običaji.

Če soglasje ne bo doseženo, je za reševanje spora pristojno stvarno pristojno sodišče v Ljubljani.

21. člen

Pogodba začne veljati z dnem podpisa pogodbe s strani obeh pogodbenih strank.

22. člen

Pogodba je napisana v štirih originalnih izvodih, vsaka pogodbeno stranka prejme po dva izvoda.

Ljubljana, .....  
Št: 4111-2021 .....

Najemodajalec:  
Narodna galerija

*dr. Barbara Jaki, direktorica*

  
\_\_\_\_\_

podpis

10-02-2021  
\_\_\_\_\_

datum in žig



Najemnik:  
podjetje CREANS d.o.o.

*ime in priimek odgovorne osebe*  
BRANKO JEROVŠEK

\_\_\_\_\_

podpis

23.02.2021

datum in žig

