Center Rog, Trubarjeva cesta 72, 1000 Ljubljana, ki ga zastopa direktorica Renata Zamida
matična številka: 8889724000
identifikacijska številka za DDV: SI79671977
(v nadaljevanju: upravljavec / najemodajalec)

in

_____, _____,_____,
identifikacijska številka za DDV/davčna številka: _____
(v nadaljevanju: najemnik)

skleneta naslednjo

POGODBO O ODDAJI POSLOVNEGA PROSTORA (POP-UP TRGOVINA) V KRATKOTRAJNI NAJEM

1. člen

Pogodbeni stranki uvodoma ugotavljata, da:

- je Mestna občina Ljubljana lastnik poslovnega prostora št.4, velikosti poslovnega lokala znaša 50m2-60m^{2,} (okoli 34m2 pritličja in okoli 18m2 mezzanina); ki se nahaja v pritličju stavbe Center Rog, na naslovu Trubarjeva cesta 72 v Ljubljani,
- je lastnik prenesel stavbo Center Rog v upravljanje upravljavcu javnemu zavodu Center Rog s Sklepom o ustanovitvi javnega zavoda Center Rog, ki je objavljen v Uradnem listu RS, št. 70/21 dne 07.05.2021;
- je lastnik pooblastil Center Rog za izvedbo vseh postopkov razpisov za oddajo lokalov v Centru rog v najem (pooblastilo št. 6101-11/2021/8 z dne 16.3.2022),
- upravljavec poslovni prostor iz prve alineje odda v najem v skladu s prvim odstavkom 64. člena v povezavi z 51. členom ZPSPDSLS-1 na podlagi izvedenega postopka javnega razpisa za oddajo stvarnega premoženja v kratkotrajni najem, ki ga je izvedel upravljavec, in je bila objava o javnem razpisu za najem pop-up trgovine v Centru Rog objavljena na spletni strani upravljavca www.center-rog.si od 20.11.2026 do 28.12.2026,
- je prijava najemnika prejela skladno z merili ustrezno število točk, zato je bil pozvan k sklenitvi te pogodbe,
- sta objava javnega razpisa za kratkoročni najem pop-up trgovine v Centru Rog za leto 2027 z dne 20.11.2026 in sklep o izbiri najemnika št. _____z dne _____, sestavna dela te pogodbe,
- je poslovni prostor, ki se daje v kratkotrajni najem, neopremljen (v omejenem obsegu so pripravljene stenske police in obešalni elementi police in sanitarije).

2. člen

Pogodbeni stranki sta soglasni, da upravljavec odda, najemnik pa vzame v kratkotrajni najem 1 mesečni /2 mesečni najem poslovni prostor z namembnostjo pop-up trgovinske dejavnosti, v izmeri 50m2-60m^{2,} (okoli 34m2 pritličja in okoli 18m2 mezzanina), ki se nahaja v pritličju stavbe Center Rog, na naslovu Trubarjeva cesta 72 v Ljubljani (vhod iz Petkovškovega nabrežja).

Najemnik si je pred podpisom te pogodbe poslovni prostor in skupne prostore stavbe, v kateri je prostor, ki je predmet te pogodbe, ogledal in je seznanjen s površino, lego in dejanskim stanjem poslovnega prostora. V pritličnem delu se nahajajo sanitarije.

OSNUTEK

3. člen

Najemnik ima pravico uporabljati poslovni prostor, ki je predmet te pogodbe, za opravljanje trgovinske pop-up dejavnosti.

Najemnik mora sam pridobiti vsa soglasja, dovoljenja in druge dokumente, ki so potrebni za izvajanje pogodbeno dogovorjene dejavnosti v poslovnem prostoru, ki je predmet te pogodbe.

4. člen

Pogodbeni stranki sklepata to pogodbo za obdobje od ..... do ..... Primopredaja poslovnega prostora in ključev poslovnega prostora se izvede predvidoma prvi dan pričetka termina kratkoročnega mesečnega najema.

Trajanje mesečne ali dvomesečne najemne pogodbe vključuje tudi čas za pripravo oz. postavitev in izselitev oz. pospravljanje trgovinskega lokala, najemodajalec se ne zavezuje najemniku za te dejavnosti nameniti dodaten rok.

Najemnik je dolžan pričeti z opravljanjem dejavnosti iz prejšnjega člena v najetem poslovnem prostoru, po dogovoru z upravljavcem.

5. člen

Najemnik je za uporabo poslovnega prostora, ki je predmet te pogodbe, dolžan plačevati najemnino v višini 310 EUR mesečno / 620 EUR za 2 meseca najema.

Celotna najemnina se obračuna vnaprej z rokom plačila 7 delovnih dni od podpisa pogodbe. Najemnik je dolžan plačati najemnino na račun upravljalca Center Rog SI56 0126 1600 0002 804, odprt pri Banki Slovenije. Pri namenu plačila mora najemnik navesti številko te pogodbe, _____.

V skladu z Zakonom o davku na dodano vrednost se za najem poslovnih prostorov DDV ne obračunava, zato v znesku najemnine iz prvega odstavka tega člena DDV ni upoštevan. V kolikor se določbe o plačevanju DDV za najem poslovnih prostorov spremenijo, bo DDV v predpisani višini plačeval najemnik.

V primeru več kot 10-dnevne zamude plačila najemnine se pogodba šteje za razdrto in prostor v uporabo dodeli naslednjemu prejemniku s seznama javnega razpisa.

6. člen

Trgovinski lokal ima elektriko, vodo in ogrevanje oz. hlajenje, najemodajalec za čas najema zagotavlja tudi gostujočo wi-fi točko za obiskovalce. Vse navedeno je vključeno v ceno najema. Zagotavljanje internetne povezave za priključek POS terminala se na željo najemnika obračuna posebej v znesku 20,00 EUR bruto.

Čiščenje poslovnega prostora (med najemom in generalno zaključno čiščenje ob prenehanju najema), stroški odvoza smeti in odpadkov (v kolikor jih ne odlaga v potopne smetnjake na Petkovškovem nabrežju), stroški čiščenja in odstranjevanja snega pred stavbo, morebitne stroške zavarovanja poslovnega prostora, ter morebitnega varovanja prostora zagotovi najemnik sam. Ob izpraznitvi poslovnega prostora mora najemnik odstraniti tudi vsa morebitna označevanja (nalepke na steklu ipd.) in sanirati morebitne poškodbe sten (kitanje, beljenje).

V kolikor zaključno čiščenje prevzame najemodajalec, se to dodatno zaračuna v višini 100,00 EUR brez DDV. V kolikor mora najemodajalec sanirati poškodovane stene – luknje od nameščanja polic, poškodbe sten, ipd), se popravilo najemniku dodatno zaračuna v višini 250,00 EUR.

OSNUTEK

V primeru zamude plačila je najemnik dolžan plačati zakonske zamudne obresti od dneva zapadlosti računa do plačila.

7. člen

Pogodbene stranke se dogovorijo, da poslovni prostor, ki je predmet te pogodbe, v času trajanja te pogodbe zavaruje lastnik pri izbrani zavarovalnici, za tveganja in za zavarovalno vsoto ter načine zavarovanja, ki jih izbere lastnik sam. Stroške tega zavarovanja krije upravljavec. Najemnik je seznanjen s pogoji zavarovanja poslovnega prostora, ki so objavljeni na spletni strani lastnika, in se zavezuje sam kriti škodo, ki ne bi bila krita s tem zavarovanjem.

V primeru nastanka škodnega dogodka na zavarovanem poslovnem prostoru, ki je predmet te pogodbe, se najemnik zavezuje upravljavcu posredovati izpolnjeno izjavo o škodi v roku 24 ur, ko za škodni dogodek izve, na obrazcu, ki mu ga posreduje upravljavec ali lastnik.

8. člen

Najemnik mora uporabljati in vzdrževati poslovni prostor, ki je predmet te pogodbe, kot dober gospodar.

Najemnik se zavezuje, da bo spoštoval pogodbeno dogovorjen način uporabe prostora in da bo ravnal v skladu s hišnim redom v stavbi, v kateri je prostor, tako, da s svojim ravnanjem ne bo oviral drugih uporabnikov v stavbi, ter skrbel za vzdrževanje javnega reda in miru.

Trgovinski lokal se oddaja delno opremljen, oprema obsega prodajni pult, stenske police, kabino za preoblačenje in obešalne elemente, zato vsakokratnemu najemniku v stene ni dovoljeno posegati (vrtanje ni dovoljeno). Vsakokratni najemnik sam zagotovi dodatno pohištvo in drugo opremo, potrebno za prodajo, in ustrezno označi vhod in izložbo pop-up trgovine. Posegi v fasado niso dovoljeni. Po poteku časa uporabe je lokal potrebno vrniti v predhodno stanje v skladu z vsebino pogodbe o najemu (vključno z odstranitvijo pohištva, nalepk, plakatov ipd. s steklenih delov in morebitnim beljenjem – slednje je obvezno v kolikor najemnik stene poškoduje ali umaže).

Upravljavec ima pravico kadarkoli preveriti, ali najemnik uporablja prostor skladno s to pogodbo, najemnik pa mu mora dopustiti vstop v prostor za preveritev pravilne uporabe prostora.

Upravljavec ima tudi pravico, da na prostoru, ki je predmet te pogodbe, izvršuje upravičenja, ki jima jih nalagajo veljavni predpisi (npr. investicijsko vzdrževanje, izvedba popravil in morebitnih drugih posegov, ki bremenijo lastnika oziroma upravljavca, ...), s poprejšnjo napovedjo, praviloma najmanj en dan pred izvedbo. Za te namene mora najemnik upravljavcu zagotoviti nemoten dostop do prostora, ki ga ima v uporabi, in do vseh naprav in merilnih oziroma odjemnih mest, ki pripadajo prostoru.

9. člen

Najemnik ne sme oddati najetega poslovnega prostora v podnajem ali drugačno uporabo niti deloma niti v celoti.

Najemnik je dolžan obvestiti upravljavca o vsaki statusni spremembi in drugih okoliščinah, ki vplivajo na pogodbeno razmerje, v roku 8 dni od dneva nastanka spremembe.

Najemnik je dolžan popraviti oziroma povrniti vso škodo, ki jo v prostoru in na skupnih prostorih, delih, objektih in napravah stavbe ter na pripadajočem zemljišču, kjer se nahaja prostor, povzroči najemnik sam ali ki nastane v zvezi z opravljanjem najemnikove dejavnosti po tej pogodbi.

Najemnik je dolžan povrniti škodo v roku 30 dni od dneva, ko je škoda zapisniško ugotovljena.

OSNUTEK

Lastnik in upravljavec ne odgovarjata za kakršnokoli nastalo škodo in/ali odtujitev stvari v lasti najemnika, in drugih stvari, ki jih najemnik uporablja oziroma hrani v najetem poslovnem prostoru, ter stvari gostov v poslovnem prostoru.

10. člen

Najemnik ne sme spreminjati prostora ter izvajati drugih posegov, razen nujnih vzdrževalnih del, ki obsegajo:

- menjavo žarnic, vtičnic, stikal,
- vzdrževanje ali menjavo vodovodnih pip in mešalnih baterij,
- druga podobna opravila.

Za vsa dela, tako nujna vzdrževalna kot druga, ki presegajo redna vzdrževana dela iz tega člena, mora najemnik obvestiti predstavnika najemodajalca – vzdrževalec Tomo Per, na tel. št. 031 338 182 in tomo.per@center-rog.si

11. člen

Ta pogodba je sklenjena za določen čas od ____ 2027 do _____2027.

12. člen

Ta pogodba lahko preneha pred potekom časa, za katerega je sklenjena:
- na podlagi sporazuma vseh pogodbenih strank;
- na podlagi odpovedi najemodajalca in najemnika,

13. člen

V primeru sporazumnega prenehanja te pogodbe je najemnik dolžan najeti poslovni prostor, prost oseb in stvari, izročiti v posest upravljavcu v roku, ki ga pogodbene stranke sporazumno določijo.

14. člen

Upravljavec lahko odstopi od te pogodbo brez odpovednega roka v naslednjih primerih:
- če najemnik ne prevzame, opremi ali ne začne uporabljati poslovnega prostora kot je to določeno s to pogodbo, javnim razpisom in najemnikovo prijavo nanj oziroma ga brez upravičenega razloga ne uporablja;
- če najemnik odda poslovni prostor v podnajem ali v kakšno drugačno uporabo, deloma ali v celoti;
- če najemnik ne plača najemnine v roku, ki je določen v 5. členu te pogodbe;
- če najemnik tudi po opominu upravljalca uporablja poslovni prostor v nasprotju s pogodbo ali ga uporablja brez potrebne skrbnosti, tako da se dela občutnejša škoda;
- v primeru začetka postopka zaradi insolventnosti najemnika ali v primeru izbrisa najemnika iz registra, v katerega je vpisan;
- če najemnik ne izpolnjuje več pogojev za opravljanje dejavnosti, za katero lahko uporablja prostor na podlagi te pogodbe, ali jo izvaja v nasprotju z določili te pogodbe;
- če najemnik ne vzdržuje javnega reda in miru oziroma ju krši;
- če je prišlo do spremembe namembnosti poslovnega prostora, ki je predmet te najemne pogodbe;
- **<u>če najemnik v svoji komunikaciji (spletni in tiskani) ne navaja logotipa Centra Rog in dikcije iz razpisa »Pop-up trgovino omogoča Center Rog« (logotip v ustrezni obliki zagotovi upravljavec),</u>**
- če najemnik kako drugače krši določila te najemne pogodbe.

Če preneha najemno razmerje z odstopom, je najemnik dolžan nemudoma izročiti poslovni prostor, prost oseb in stvari oz. najkasneje naslednji dan po prejemu odstopa upravljavca.

OSNUTEK

15. člen

Po prenehanju te pogodbe mora najemnik poslovni prostor vrniti v stanju, kot je bil ob prevzemu, upoštevaje normalno rabo prostora.

Najemnik pred predajo prostora odstrani lastno opremo. Pri tem ne sme posegati v substanco poslovnega prostora ali opravljati posegov, ki bi poslovni prostor kakorkoli poslabšali, ga poškodovali, uničili in podobno. V primeru takega poslabšanja, poškodovanja ali uničenja poslovnega prostora s strani najemnika, najemnik odgovarja za vso povzročeno škodo in/ali stroške, ki jo oziroma jih utrpita lastnik in upravljavec v zvezi s sanacijo in obnovo poslovnega prostora in tudi za morebitne stroške oziroma za izgubo na dobičku, ker zaradi stanja poslovnega prostora le-tega do izvedene ustrezne sanacije in obnove upravljavec ne more uporabljati ali oddati drugemu najemniku.

16. člen

Če najemnik po prenehanju najemnega razmerja zamudi z izročitvijo poslovnega prostora, je dolžan za vsak dan zamude plačati najemodajalcu pogodbeno kazen v višini 10% (desetih odstotkov) mesečne najemnine, in za uporabo prostora plačati uporabnino ter kriti vse stroške za poslovni prostor, dogovorjene s to pogodbo, vse do izročitve poslovnega prostora.

Najemnik nosi vse posledice nepravočasne vrnitve prostora upravljalcu. Če je škoda, ki nastane upravljavcu zaradi nepravočasne izročitve prostora s strani najemnika večja od pogodbene kazni, ima lastnik pravico zahtevati razliko do popolne odškodnine.

17. člen

Ta pogodba je nična v primeru, da je kdo v imenu ali na račun najemnika predstavniku, zastopniku ali posredniku oziroma javnemu uslužbencu upravljavca ali lastnika ali funkcionarju lastnika obljubil, ponudil ali dal kakšno nedovoljeno korist za:
- pridobitev posla iz te pogodbe ali
- sklenitev te pogodbe pod ugodnejšimi pogoji ali
- opustitev dolžnega nadzora nad izvajanjem pogodbenih obveznosti ali
- drugo ravnanje ali opustitev, s katerim je upravljavcu ali lastniku povzročena škoda ali je omogočena pridobitev nedovoljene koristi predstavniku, zastopniku ali posredniku oziroma javnemu uslužbencu upravljavca ali lastniku ali funkcionarju lastnika, najemniku ali njegovemu predstavniku, zastopniku ali posredniku.

Upravljavec ali lastnik bosta na podlagi svojih ugotovitev o domnevnem obstoju dejanskega stanja iz prvega odstavka tega člena ali obvestila Komisije za preprečevanje korupcije ali drugih organov, glede njegovega domnevnega nastanka, pričel z ugotavljanjem pogojev ničnosti te pogodbe oziroma z drugimi ukrepi v skladu s predpisi Republike Slovenije.

18. člen

Pogodbeni stranki se dogovorita, da so za izvajanje te pogodbe odgovorni naslednji pooblaščeni predstavniki:
- na strani upravljavca Nina Skrt, telefon 01 251 62 01, elektronski naslov nina.skrt@center-rog.si, ki je skrbnik te pogodbe, in
- na strani najemnika .....

V primeru spremembe pooblaščenih predstavnikov pogodbenih strank za izvajanje te pogodbe se stranke o tem pisno obvestijo v roku 7 dni od dneva nastale spremembe.

OSNUTEK

19. člen

Vse spremembe in dopolnitve te pogodbe se dogovorijo v obliki pisnih dodatkov k tej pogodbi.

20. člen

Morebitne spore iz te pogodbe bodo pogodbene stranke poskušale rešiti sporazumno, če pa to ne bo mogoče, bo o sporih odločalo stvarno pristojno sodišče v Ljubljani.

21. člen

Pogodba je sklenjena za določen čas in velja z dnem podpisa vseh pogodbenih strank.

22. člen

Ta pogodba je sestavljena v treh enakih izvodih, od katerih prejme najemnik en izvod, upravljavec pa dva izvoda.

Datum:	Datum: Številka: -------/2027
NAJEMNIK	**UPRAVLJAVEC** **Center Rog** direktorica Renata Zamida

OSNUTEK