



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

in

identifikacijska številka za DDV/davčna številka: \_\_\_\_\_  
(v nadaljevanju: najemnik)

skleneta naslednjo

## **POGODBO O ODDAJI POSLOVNEGA PROSTORA (KAVARNO) V NAJEM**

### **1. člen**

Pogodbene stranki uvodoma ugotavljata, da:

- je Mestna občina Ljubljana lastnik **poslovnega prostora št. 4,5,6+7, velikost posamičnega trgovinskega lokala znaša 50m<sup>2</sup>-60m<sup>2</sup>** (okoli 34m<sup>2</sup> pritličja in okoli 18m<sup>2</sup> 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 zbiranja ponudb za oddajo stvarnega premoženja v najem, ki ga je izvedel upravljavec, in je bila objava razpisa o javnem zbiranju ponudb objavljena na spletni strani upravljavca [www.center-rog.si](http://www.center-rog.si) od 09.12.2022 do 11.01.2022,
- je bila za poslovni prostor iz 1. alineje pred začetkom postopka javnega zbiranja ponudb za njegovo oddajo v najem opravljena cenitev višine najemnine s strani pooblaščenega cenilca nepremičnin, in ocenjena vrednost višine najemnine za poslovni prostor predstavlja izhodiščno vrednost za določitev višine najemnine za poslovni prostor,
- je ponudba najemnika prejela skladno z merili najvišje število točk, in je bil kot najugodnejši ponudnik pozvan k sklenitvi te pogodbe,
- sta objava razpisa o javnem zbiranju ponudb za oddajo stvarnega premoženja v stavbi Center Rog v najem in ponudba najemnika z dne \_\_\_\_\_, sestavna dela te pogodbe,
- je Mestna občina Ljubljana dne \_\_\_\_\_ izdala Sklep o izbiri najemnika
- je poslovni prostor, ki se daje v najem v postopku gradnje, ki bo zaključena predvidoma konec leta 2022, trenutno neopremljen, vendar pa bo ob primopredaji opremljen.

### **2. člen**

Pogodbene stranke so soglasne, da upravljavec odda, najemnik pa vzame v najem poslovni prostor z namembnostjo trgovinske dejavnosti, v izmeri **50m<sup>2</sup>-60m<sup>2</sup>** (okoli 34m<sup>2</sup> pritličja in okoli 18m<sup>2</sup> mezzanina), ki se nahaja v prvem nadstropju stavbe Center Rog, na naslovu Trubarjeva cesta 72 v Ljubljani.

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 ter da je prostor trenutno neopremljen, kateri pa bo ob primopredaji poslovnega prostora opremljen (brez pohištvene opreme). Vse trgovine imajo lastne sanitarije za zaposlene.

### 3. člen

Najemnik ima pravico uporabljati poslovni prostor, ki je predmet te pogodbe, za opravljanje trgovinske 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

Primopredaja poslovnega prostora in ključev poslovnega prostora se izvrši v roku 8 dni od pridobitve uporabnega dovoljenja za stavbo Center Rog. O primopredaji se sestavi zapisnik, ki ga podpišeta upravljavec in najemnik.

Najemnik je dolžan pričeti z opravljanjem dejavnosti iz prejšnjega člena v najetem poslovnem prostoru v skladu z uporabnim dovoljenjem in začetkom obratovanja celotnega Centra Rog, po dogovoru z upravljavcem .

Najemnik je dolžan najmanj tri dni pred pričetkom opravljanja dejavnosti v najetem prostoru pisno obvestiti upravljavca o dnevu pričetka opravljanja dejavnosti.

### 5. člen

Najemnik je za uporabo poslovnega prostora, ki je predmet te pogodbe, dolžan plačevati najemnino v višini .....EUR mesečno.

Najemnina je določena na podlagi najemnikove ponudbe.

Najemnik je dolžan plačevati najemnino od dne obratovanja lokala.

Najemnina je fiksna prvi dve leti veljavnosti najemne pogodbe. Po izteku tega obdobja pa se letno usklajuje z indeksom cen življenjskih potrebščin.

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 bo dejavnost obdavčena, bo davek v predpisani višini plačeval najemnik.

Upravljavec izstavi najemniku račun za mesečno najemnino najkasneje do 15. dne v mesecu za prihodnji mesec in jo je najemnik dolžan plačati do 25. dne tega meseca.

Najemnik je dolžan plačevati 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 primeru, da najemnik računa ne prejme do dneva zapadlosti mesečne obveznosti, je dolžan o tem dejstvu nemudoma pisno, po elektronski pošti ali s priporočeno pošto pošiljko, obvestiti upravljalca.

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

## 6. člen

Najemnik je poleg najemnine dolžan redno plačevati še obratovalne stroške, stroške rednega vzdrževanja in druge stroške za predmetni poslovni prostor (individualne stroške) ter obratovalne stroške, stroške rednega vzdrževanja in druge stroške za skupne prostore, dele ter naprave stavbe, parkirne prostore in pripadajoče zemljišče (to je skupne stroške v sorazmernem deležu), kot so:

- stroški dobave energije (elektrike, plina, toplovoda – ogrevanje);
- stroški odvoza smeti in odpadkov;
- stroški čiščenja poslovnega prostora, skupnih prostorov, delov, objektov in naprav stavbe ter pripadajočega zemljišča;
- stroški čiščenja in odstranjevanja snega ter ledenih sveč s strehe stavbe;
- stroški porabe vode;
- stroški kanalizacije in drugih komunalnih storitev;
- stroški deratizacije in dezinfekcije;
- stroški zavarovanja poslovnega prostora;
- stroški upravljanja;
- nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča in individualne stroške, ki gredo v celoti v breme najemnika - stroške telefona, faksa, računalniškega omrežja in drugih komunikacijskih naprav in podobno.

Najemnik je dolžan plačevati zgoraj navedene stroške, vezane na uporabo in obratovanje prostora, neposredno izvajalcu oziroma dobavitelju energije, pooblaščenemu podjetju ali neposredno upravljalcu, in sicer tistemu prejemniku plačila, ki je določen v vsakokratni ureditvi plačevanja stroškov v predmetni stavbi oziroma je določen v pogodbi s posameznimi izvajalci oziroma dobavitelji.

Najemnik je dolžan plačevati obratovalne in druge stroške iz tega člena od dne zapisniške primopredaje poslovnega prostora.

V primeru zamude plačila stroškov iz tega člena je najemnik dolžan plačevati zakonske zamudne obresti od dneva zapadlosti posameznega računa vse do plačila.

Najemnik mora pristojnemu organu prijaviti svojo obvezo za plačilo nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča, ki ga je dolžan plačati sam neposredno, na podlagi odločbe o odmeri nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča pristojnega organa.

## 7. člen

Pogodbene stranke se dogovorijo, da je 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 je dolžan kriti najemnik in jih plačati na podračun EZR MOL, na podlagi računa, ki mu ga za kritje teh stroškov izstavi lastnik. 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 lastniku posredovati izpolnjeno izjavo o škodi v roku 24 ur, ko za škodni dogodek izve, na obrazcu, ki mu ga posreduje upravljavec ali lastnik.

Lastnik si pridržuje pravico med trajanjem te pogodbe skleniti dodatna zavarovanja v primeru, da bi nastopila tveganja, ki jih ob sklenitvi te pogodbe iz kakršnihkoli razlogov ni bilo mogoče predvideti. Stroške tega zavarovanja je dolžan kriti najemnik, o čemer bo pravočasno obveščen.

Najemnik je dolžan kriti stroške zavarovanja poslovnega prostora od dne zapisniške primopredaje poslovnega prostora dalje.

## 8. člen

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

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.

V zvezi z uporabo najetega poslovnega prostora in izvajanjem dogovorjene dejavnosti se najemnik obvezuje, da bo:

- začel z opravljanjem trgovinske dejavnosti v najetem poslovnem prostoru, ko izpolni predpisane pogoje za opravljanje navedene dejavnosti (pridobljeno uporabno dovoljenje, izpolnjeni minimalni tehnični pogoji, pogoji glede minimalni tehnični pogoji, določitev obratovalnega časa, zagotavljanje varnosti živil (HACCP) ter varnosti in zdravja pri delu, .....), in dejavnost ter vse dogodke izvajal v skladu z veljavnimi predpisi,
- le s predhodnim pisnim soglasjem upravljavca določil in spreminjal obratovalni čas poslovnega prostora
- s predhodnim soglasjem upravljalca uskladi notranjo in zunanjo ureditev, vključno z morebitno dodatno opremo,
- zagotovil dovolj oseb za izvajanje trgovinskih storitev, ki bodo morale izpolnjevati predpisane pogoje za delo
- sodeloval v participativnih procesih Centra Rog (npr. glasovanja, udeležba pri posvetovanjih ipd.).
- prostor uporabljal tako, da ne bo škodoval ugledu lastnika in upravljalca.

Najemnik mora zagotoviti uskladitev celostne grafične podobe poslovnega prostora z upravljavcem.

Na stavbi in na pripadajočem zemljišču lahko najemnik namesti reklamne napise, table, eventualna stojala pred stavbo, v kateri je poslovni prostor, table z imeni, emblemi, zastavami in drugimi oznakami svoje dejavnosti samo s posebnim pisnim soglasjem upravljalca in soglasjem pristojnega organa.

Najemnik je dolžan skrbeti za čistočo zunanjih in notranjih površin prostora in stavbnega pohištva (zlasti oken, okenskih polic, vrat in kljuk). Najemnik je dolžan čistiti in odstranjevati sneg pred stavbo, v kateri se poslovni prostor nahaja, ter skrbeti za čistočo površin pred stavbo, v kateri je prostor, če stavba nima upravnika.

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.

Lastnik in upravljavalec 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 vgrajene opreme in naprav v poslovnem prostoru ter izvajati drugih posegov, razen rednih vzdrževalnih del, ki obsegajo:

- pleskanje sten,
- vzdrževanje talnih oblog,
- menjavo žarnic, vtičnic, stikal in varovalk,
- vzdrževanje in menjavo vodovodnih pip in mešalnih baterij,
- vzdrževanje in menjavo vodovodnih in ogrevalnih, oziroma drugih ventilov,
- druga podobna opravila.

Za dela, ki presegajo redna vzdrževana dela iz tega člena mora najemnik pred pričetkom izvajanja del pridobiti pisno soglasje upravljalca, glede na naravo nameravanih del, ter vsa morebitno potrebna upravna dovoljenja. Za ta dela najemnik ni upravičen do nobene povrnitve vloženi sredstev, ne glede na razlog in čas prenehanja te pogodbe.

#### 11. člen

Ta pogodba je sklenjena za določen čas pet let, šteto od dneva sklenitve te pogodbe.

#### 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,
- z odstopom najemodajalca.

#### 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 pogodbeni stranke sporazumno določijo.

#### 14. člen

Upravljavalec in najemnik lahko kadarkoli in brez razloga pisno odpovesta to pogodbo s šestmesečnim odpovednim rokom.

Upravljavalec posreduje odpoved po pošti s priporočeno pošiljko ali po pravni ali fizični osebi, ki vročanje opravlja kot registrirano dejavnost. Najemnik pa jo mora posredovati s priporočeno pošiljko s povratnico.

Odpovedni rok začne teči z dnem vročitve pisne odpovedi.

V primeru odpovedi je najemnik dolžan izročiti najeti poslovni prostor, prost oseb in stvari, v posest upravljavcu najkasneje z iztekom odpovednega roka.

## 15. 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, oziroma ga brez upravičenega razloga več kot dva (dva) meseca ne uporablja;
- če je najemnik v zamudi s plačilom najemnine 2 (dva) meseca od dneva, ko ga je /upravljavec na to opomnil;
- če najemnik odda poslovni prostor v podnajem ali v kakšno drugačno uporabo, deloma ali v celoti;
- če upravljavec iz vzroka, za katerega ni odgovoren, trajno ne more uporabljati prostora, v katerem je opravljal svojo dejavnost, in zato poslovni prostor sam potrebuje;
- 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;
- če najemnik ne plačuje redno obratovalnih stroškov in stroškov rednega vzdrževanja ter drugih stroškov, ki jih je po tej pogodbi in po veljavnih predpisih dolžan plačevati najemnik;
- 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 najemnik ne želi podpisati nove najemne pogodbe ali dodatka k tej pogodbi zaradi uskladitve najemnikovih obveznosti z novimi veljavnimi predpisi;
- če najemnik ne želi podpisati nove najemne pogodbe ali dodatka k tej pogodbi zaradi uskladitve z dejansko uporabo prostora oziroma z dejanskim stanjem;
- če je prišlo do spremembe namembnosti poslovnega prostora, ki je predmet te najemne pogodbe;
- če najemnik kako drugače krši določila te najemne pogodbe.

Če preneha najemno razmerje z odstopom, je najemnik dolžan izročiti poslovni prostor, prost oseb in stvari, najkasneje v roku 30 dni po odstopu upravljalcu.

## 16. člen

Po prenehanju te pogodbe mora najemnik poslovni prostor vrniti v stanju, kot je bil ob prevzemu, upošteva normalno rabo prostora. Ob izročitvi izpraznjenega prostora se sestavi poseben zapisnik o njegovem stanju. Najemnik se zavezuje, da bo pred predajo poslovnega prostora prostor prebelil, sicer bo to na njegov račun storil upravljavec.

Najemnik pred predajo prostora odstrani lastno nevezidano in nevgrajeno opremo, ki se lahko brez škode ali stroškov loči od poslovnega prostora. Ne sme pa odvzeti druge vezidane in vgrajene opreme ter lastnih investicijskih vlaganj v poslovni prostor. 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.

## 17. 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) zadnje 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 upravljavcu. 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.

#### 18. člen

Če najemnik odda poslovni prostor, ki je predmet te pogodbe, v najem ali v drugačno uporabo deloma ali v celoti, je dolžan izročiti upravljavcu neupravičeno pridobljeno premoženjsko korist, ki jo je prejel na podlagi takšne oddaje, ter plačati odškodnino.

#### 19. 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.

#### 20. člen

Najemnik je dolžan v roku 3 dni po sklenitvi te pogodbe nakazati upravljavcu varščino v višini dveh mesečnih najemnin, to je .... EUR, na TRR upravljavca št. SI56 0126 1600 0002 804.

Plačilo varščine je pogoj za veljavnost te pogodbe. V primeru neplačila ali nepravočasnega plačila ima upravljavec pravico skleniti pogodbo o oddaji stvarnega premoženja v najem z naslednje uvrščenim ponudnikom.

#### 21. člen

Pogodbeni stranki se dogovorita, da so za izvajanje te pogodbe odgovorni naslednji pooblaščenici predstavniki:

- na strani upravljavca Nina Skrt, telefon 01 251 62 01, elektronski naslov [nina.skrt@center-rog.si](mailto: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 15 dni od dneva nastale spremembe.

#### 22. člen

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

#### 23. 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.

24. člen

Pogodba je sklenjena z dnem podpisa vseh pogodbenih strank.

25. člen

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

Datum:

**NAJEMNIK**

Datum:

Številka: -----/2022

**UPRAVLJAVEC**  
**Center Rog**

direktorica  
Renata Zamida