

OBVESTILO O JAVNEM ZBIRANJU PONUDB

ZKŠT Zavod za kulturo, šport in turizem, Aškerčeva 9a, Žalec, ki ga zastopa direktor Matjaž Juteršek (v nadaljevanju: ZKŠT Žalec), na podlagi sklenjene pogodbe št. 411-02-0037/2010 z dne 4.1.2010 z Občino Žalec in v skladu z Zakonom o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 86/10, 75/12, 47/13 – ZDU-1G, 50/14, 90/14 – ZDU-1I, 14/15 – ZUUJFO in 76/15 s spremembami in dopolnitvami) ter Uredbo o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 34/11, 42/12, 24/13 in 10/14 ter 58/16), vabi ponudnike, da podajo svojo ponudbo na obrazcih in v skladu z razpisno dokumentacijo

za oddajo poslovnih prostorov v najem

PODATKI O NAROČNIKU

ZKŠT Zavod za kulturo, šport in turizem, Aškerčeva 9a, 3310 Žalec, ki ga zastopa direktor Matjaž Juteršek, Davčna številka: SI34099921, št. računa: 01390-6033656356

PREDMETI ODDAJE V NAJEM IN OPIS PREDMETA, KI SE ODDAJA V NAJEM

Nepremičnine, ki se oddajajo v najem v naravi predstavljajo poslovne prostore oz. površine:

DEGUSTACIJSKI PROSTOR (vključeno še manjši skladiščni prostor, prostor za čistila, 2xWC) **v Ekomuzeju hmeljarstva in pivovarstva Slovenije, lokacija: Cesta Žalskega tabora 2, 3310 Žalec, s št. stavbe 1585 k.o. 996 - Žalec, v skupni izmeri 120m².**

OPREMA POSLOVNEGA PROSTORA

Poslovni prostor se oddaja v najem z naslednjo opremo:

-4x točilne naprave za pivo na stacionarni napravi, 2x hladilnika za pijače v skladišču, 1x hladilna omara/šank, 1x pomivalni stroj za kozarce, 1x ledomat, 1x LCD TV z DVD predvajalnikom, 2x omari, 12x klopi, 10x mize in 34x stoli v obratu ter 10x mize in 50x stoli za teraso ter 2x notranji enoti klimatske naprave Mitsubishi.

Poslovni prostor in površino je najemnik dolžan opremiti in usposobiti za obratovanje z lastnimi sredstvi. Vsa oprema, ki jo bo najemnik postavil v poslovne prostore oz. na površine, ki so predmet oddaje, je njegova last.

PONUDBENA CENA – NAJEMNINA

Najnižja ponudbena cena – najemnina za poslovni prostor in površine, ki so predmet oddaje, znaša 300,00 EUR mesečno brez DDV. Uspeli ponudnik bo tisti, ki bo ponudil najvišjo najemnino za mesečni najem ponujenih nepremičnin, vendar najmanj v višini ponudbene cene in hkrati najboljši program oz. najkvalitetnejšo gostinsko ponudbo.

Najemnik mora poleg najemnine plačati tudi:

- vse stroške obratovanja (poraba električne energije, poraba vode, odvoz smeti, stroške ogrevanja in hlajenja, stroške zavarovanja objekta, stroške investicijskega vzdrževanja, porabo plina in druge stroške povezane z najetim poslovnim prostorom), kar znaša cca. 5% od skupnih stroškov obratovanja celotnega objekta Ekomuzeja, to

je cca. 170,00 EUR mesečno brez DDV. Naročnik izda račun najemniku do 8. v mesecu za pretekli mesec.

POSEBNI POGOJI ODDAJE V NAJEM

Najemnik mora za svoje stroške in svoje tveganje pridobiti vsa potrebna dovoljenja za opravljanje gostinske dejavnosti. Uredi si sam tudi zavarovanja za odgovornost. Manjkajočo opremo in drobni inventar za izvajanje dejavnosti nabavi in namesti najemnik na svoje stroške.

Gostinska ponudba v poslovnem prostoru:

- **Degustacijski prostor v Ekomuzeju hmeljarstva in pivovarstva Slovenije** mora vsebovati: piva (obvezno KUKEC pivo), ostale brezalkoholne pijače in hrana po predhodnem naročilu (usklajeno z naročnikom).

Obratovalni čas poslovnega prostora mora biti podrejen potrebam muzeja in odprt vsaj v delovnem času Ekomuzeja ter v času prihoda napovedanih skupin (usklajevanje z naročnikom).

Najemnik je dolžan v okviru najemnega razmerja voditi tudi recepcijo Ekomuzeja in prodajo vstopnic za Ekomuzej ter izvajati vodenje po Ekomuzeju.

Prihodki od prodaje vstopnic za individualne goste in vse tiste skupine, ki jih v Ekomuzej pripelje in odvodi najemnik, se delijo v razmerju 90:10, pri čemer se 90% prihodkov izplača najemniku, 10% pa pripada najemodajalcu.

Prihodki od prodaje vstopnic napovedanih skupin v TIC-u in katere tudi odvodijo vodniki ZKŠT Žalec, se delijo v razmerju 90:10, pri čemer se 90% prihodkov izplača najemodajalcu, 10% pa pripada najemniku.

Naročnik bo sklenil z najugodnejšim ponudnikom najemno pogodbo, in sicer z veljavnostjo od dne 15.3.2018 do dne 31.12.2018 z možnostjo podaljšanja.

MERILA ZA IZBOR NAJUGODNJEŠE PONUDBE

ZKŠT Žalec si pridržuje pravico, da o izbiri najugodnejšega ponudnika, poleg višine ponujene najemnine odloča tudi gostinska in programska ponudba, ki se bo izvajala v poslovnem prostoru in na površinah, ki so predmet oddaje. Razmerje med kriterijema je 30% za višino ponujene najemnine in 70% za gostinsko in programsko ponudbo (najkvalitetnejšo programsko in gostinsko ponudbo).

Komisija oceni gostinsko in programsko ponudbo po sledečih kriterijih, in sicer:

- vsebina ponudbe, ki se bo izvajala v gostinskem prostoru
- ciljna skupina uporabnikov gostinskega prostora
- prispevek k popestitvi dogajanja v gostinskem prostoru.

Programska ponudba mora biti z vidika kulture na visoki ravni, prepoznavna in privlačna ter primerna vsebini Ekomuzeja in lokalnem okolju.

Najvišje možno število točk, ki jih lahko ponudnik dobi je 100 točk. Od tega 30 točk za višino ponujene najemnine (ponudnik, ki ponudi najvišjo najemnino, prejme 30 točk, drugi ponudnik sorazmerno manj) in 70 točk za programsko ponudbo (ponudnik, ki ponudi najkvalitetnejšo programsko ponudbo prejme 70 točk, drugi sorazmerno manj).

DODATNE ZAHTEVE NAROČNIKA/NAJEMODAJALCA

Ponudnik mora imeti izkušnje v gostinstvu, ki jih izkaže z referencami.

Izbrani ponudnik ne bo upravičen do povrnitve kakršnih koli vlaganj v poslovni prostor, niti ne pridobiti kakršne koli pravice na poslovnem prostoru na podlagi vlaganj.

Izbrani ponudnik bo moral skrbeti za red in čistočo gostinskega prostora.

Gostinski prostor mora biti dostopen tudi za invalide na vozičkih ter otroške vozičke.

Izbrani ponudnik predmeta tega javnega zbiranja ponudb ne bo smel oddati v podnajem brez pisnega soglasja naročnika. Ravno tako ne sme spreminjati podobe prostorov brez soglasja naročnika.

Najemnik mora naročniku in Občini Žalec omogočiti prirejanje dogodkov v najetem prostoru in površinah ter prednost pri rezervaciji gostinskega prostora in popust pri uporabi.

Naročnik si pridržuje pravico, da lahko v času trajanja najemne pogodbe preverja najemnika, ali izpolnjuje pogoje razpisa. Neizpolnjevanje razpisnih pogojev je lahko razlog za prekinitev pogodbe.

Najemnik mora poskrbeti za odvoz vseh odpadkov, ki nastanejo pri njegovem obratovanju v posameznih najetih prostorih in površinah.

POGOJI ZA ODDAJO PONUDBE

Na javno zbiranje ponudb se lahko prijavijo fizične osebe-samostojni podjetniki in pravne osebe, ki so registrirane za opravljene gostinske dejavnosti, ki do naročnika nimajo neporavnanih obveznosti in niso v postopku prisilne poravnave oz. da za njih ni podan predlog za začetek postopka prisilne poravnave, v stečajnem postopku oz. da za njih ni podan predlog za začetek stečajnega postopka, v postopku prisilnega prenehanja oz. da za njih ni podan predlog za začetek postopka prisilnega prenehanja, da z njihovimi posli iz drugih razlogov ne upravlja sodišče, da niso opustili poslovne dejavnosti oz. da niso v katerem koli podobnem položaju.

Zavezujoča ponudba na javni razpis mora vsebovati naslednje podatke, dokazila in priloge:

- Podatke o ponudniku in njegovem zakonitem zastopniku (obrazec št. **1** in **1a**)
- Izjava ponudnika, da izpolnjuje minimalne pogoje za ponudnike, da sprejema pogoje razpisne dokumentacije (obrazec **2**)
- Ponudba z veljavnostjo najmanj 90 dni od datuma oddaje ponudbe (obrazec **3**)
- Zahtevana dokazila o izpolnjevanju razpisnih pogojev (obrazec **4**)
 - dokazila o veljavni registraciji za opravljanje gostinske dejavnosti,
 - potrdilo Finančne uprave RS o plačanih davkih in prispevkih, ki ni starejša od 15 dni, šteto od datuma odpiranja ponudb,
 - potrdilo banke, pri kateri ima ponudnik odprt račun, in sicer, da ponudnik v zadnjih 6 mesecih pred oddajo ponudbe ni imel blokiranega transakcijskega računa. V kolikor ima ponudnik odprtih več računov pri različnih bankah, mora predložiti potrdila vseh bank, ki niso starejša od 15 dni, šteto od datuma odpiranja ponudb,
 - dokazilo o plačilu varščine v višini **600,00 EUR** na TRR SI56 01390-6033656356, odprt pri ABANKA d.d. (fotokopija naloga),
 - predstavitev dosedanje dejavnosti in celovite ponudbe ponudnika ter njegove reference,
 - opis predvidene gostinske in programske ponudbe v poslovnih prostorih in površinah, ki so predmet najema.
- podpisan in izpolnjen vzorec najemne pogodbe (obrazec 5).

Plačana varščina se bo izbranemu ponudniku, brez obresti, poračunala ob prenehanju najemne pogodbe za neplačano najemnino ter nastalo škodo na opremi in nepremičninah, ki niso posledica normalne uporabe. Neizbranim ponudnikom se bo

varščina brez obresti vrnila najkasneje v **8** dneh po izdaji obvestila o izbiri najugodnejšega ponudnika.

NAVODILO ZA PRIPRAVO PONUDBE

Ponudba mora biti izdelana v slovenskem jeziku in na obrazcih, ki so sestavni del razpisne dokumentacije. Ponudbe z nižjo mesečno najemnino od izhodiščne, nepravočasne, nepopolne, in nepravilno označene ter ponudbe sestavljene v nasprotju z razpisnimi pogoji, bodo izločene. Ponudbe morajo biti veljavne najmanj 90 dni po izteku roka za oddajo ponudb.

Če komisija med ponudniki, ki so pravočasno oddali popolno vlogo, prejme več najugodnejših ponudb, lahko komisija:

- pozove vse najugodnejše ponudnike k oddaji nove ponudbe ali
- opravi z najugodnejšimi ponudniki dodatna pogajanja glede višine cene najemnine in programa (dodatna pogajanja, se izvedejo na način, da se opravi še 1 krog pogajanj, v katerem komisija najugodnejše ponudnike pozove k oddaji nove ponudbene cene za najemnino in program ter določi rok za pisno oddajo ponudbe).
- naročnik si pridržuje pravico, da med prejetimi ponudbami ne izbere nobene, kot je to podrobno navedeno med drugimi pogoji javnega razpisa;

ROK IN NAČIN PREDLOŽITVE PONUDBE

Upoštevane bodo ponudbe, ki bodo ne glede na način dostave prispele na naslov ZKŠT, Aškerčeva 9a, 3310 Žalec, **do vključno 16.2.2018 do 12:00 ure**. Ponudbe morajo biti oddane v zaprti ovojnici, z oznako »Ponudba za najem lokala v EKOMUZEJU - Ne odpiraj!« in navedbo točnega naslova ponudnika.

DATUM ODPIRANJA

Javno odpiranje ponudb bo **19.2.2018 ob 14:00 uri** na naslovu ZKŠT Žalec, Aškerčeva 9a, 3310 Žalec, **v sejni sobi ZKŠT Žalec**. Prisotni predstavniki ponudnikov morajo pred pričetkom odpiranja izročiti pisna pooblastila za sodelovanje na javnem odpiranju.

OBVESTILO O IZBIRI

Pravočasne ponudbe za oddajo v najem bo obravnavala komisija za odpiranje ponudb, ki bo vse ponudnike obvestila o izboru oz. o nadaljevanju postopka v 15 dneh od dneva javnega odpiranja ponudb.

Izbrani ponudnik bo pozvan, da v 8 dneh po prejemu odločitve, sklene najemno pogodbo. Če izbrani ponudnik v tem roku ne bo sklenil najemne pogodbe, se bo štelo, da je odstopil od pogodbe in naročnik bo lahko ponudil sklenitev najemne pogodbe naslednjemu najugodnejšemu ponudniku, vplačano varščino pa v celoti zadržal.

DRUGI POGOJI JAVNEGA RAZPISA

Naročnik si pridržuje pravico, da ne glede na ostala določila javnega razpisa, brez kakršnihkoli posledic zase in /ali za kogarkoli v okviru katerega pooblastil nastopa:

- kadarkoli do 6 dni pred iztekom roka za oddajo ponudb popravi in/ali dopolni vzorec najemne pogodbe v razpisni dokumentaciji,
- brez kakršnekoli odškodninske odgovornosti ne izbere nobenega od ponudnikov ali kadarkoli do sklenitve najemne pogodbe ustavi postopek oddaje nepremičnin in sklenitev najemne pogodbe, ne da bi za to navedel razloge in vrne ponudnikom vplačano varščino.

Naročnik lahko po lastni presoji sklene, da se postopek zbiranja ponudb ponovi, lahko tudi pod spremenjenimi pogoji.

JAVNA OBJAVA RAZPISNE DOKUMENTACIJE

Razpisna dokumentacija je od dneva objave do izteka roka za oddajo ponudb dosegljiva na spletni strani: www.zkst-zalec.si.

INFORMACIJE

Ogled nepremičnine bo možen, in bo potekal:

- v času obratovanja Ekomuzeja hmeljarstva in pivovarstva Slovenije, Cesta Žalskega tabora 2, 3310 Žalec (ob predhodni najavi).

Ponudniki lahko dobijo dodatne informacije v zvezi z javnim zbiranjem ponudb preko elektronskega naslova: ekomuzej@siol.net;

ali

v času uradnih ur po telefonu št. (03) 571 80 21.

Naročnik bo pisno odgovoril na zastavljena vprašanja, ki bodo prispela po elektronski pošti najpozneje 4 dni pred iztekom roka za oddajo ponudb.

ZKŠT Zavod za kulturo, šport in turizem Žalec

PODATKI O PONUDNIKU

Naziv ponudnika	
Naslov in sedež ponudnika	
Vsi zakoniti zastopniki oz. pooblašcene osebe	
Kontaktna oseba	
Telefon	
Telefax	
E-mail (elektronska pošta)	
Transakcijski račun podjetja	
Matična številka podjetja	
Identifikacijska št.za DDV	

Datum:

Žig:

Podpis:

PODATKI O ZAKONITIH ZASTOPNIKIH PONUDNIKA

Ime in priimek	
Datum rojstva	
EMŠO	
Kraj rojstva	
Občina rojstva	
Država rojstva	
Naslov stalnega/začasnega bivališča (ulica in hišna številka, pošta in poštna številka)	
Državljanstvo	
Prejšnje osebno ime	
Podpis zakonitega zastopnika	

Datum:

Žig:

Podpis:

IZJAVA PONUDNIKA

Ponudnik: _____

- Izjavljamo, da smo registrirani in strokovno usposobljeni za opravljanje gostinske dejavnosti;
- Izjavljamo, da smo finančno stabilni, da imamo izkušnje in zaposlene, ki so sposobni izvesti pogodbene zahteve;
- Izjavljamo, da imajo delavci, ki bodo delali v gostinskih objektih, predpisano izobrazbo/kvalifikacijo in izpolnjujejo vse druge pogoje za delo v gostinstvu;
- Izjavljamo, da nismo v postopku prisilne poravnave, stečajnem postopku ali likvidacijskem postopku, da nismo prenehali poslovati na podlagi sodne in druge prisilne odločbe, da imamo poravnane poslovne obveznosti;
- Izjavljamo, da proti nam v zadnjih petih letih pred objavo razpisa ni bila izdana pravnomočna odločba za kaznivo dejanje, ki je povezano z našim poslovanjem ali izdana pravnomočna sodna ali upravna odločba, s katero nam je prepovedano opravljanje dejavnosti, ki je predmet razpisa;
- Izjavljamo, da smo popolnoma seznanjeni s stanjem prostorov, ki so predmet oddaje v najem;
- Izjavljamo, da naša ponudba velja še 90 dni od dneva javnega odpiranja ponudb;
- Izjavljamo, da smo seznanjeni z vsebino celotne razpisne dokumentacije za javnega poziv k oddaji ponudbe za oddajo poslovnega prostora in da z njo brez kakršnihkoli zadržkov v celoti soglašamo ter potrjujemo, da so vsi podatki, navedeni v tej ponudbi točni in resnični ter smo jih na poziv naročnika pripravljene dokazati s predložitvijo dodatnih ustreznih dokazil;
- Izjavljamo, da smo v celoti seznanjeni z obstoječim stanjem nepremičnin, ki so predmet oddaje. Predmetne nepremičnine najemamo po načelu VIDENO-ODDANO. Seznanjeni smo z dejanskim in pravnim stanjem gostinskega lokala in se odpovedujemo zahtevkom iz naslova stvarnih in pravni napak;
- Soglašamo, da naročnik pri pristojnih institucijah po potrebi preveri točnost vseh naših navedb kot tudi predloženih podatkov oziroma listin in ga s podpisom te listino za poizvedbo izrecno pooblašča;

Datum:

Žig:

Podpis:

PONUDBA št.: _____

PONUDBNIK:

Daje ponudbo za najem nepremičnin, ki so predmet oddaje, in sicer ponujamo:

1. Najemnino* v višini : EUR (brez DDV) na mesec.

2. Veljavnost ponudbe: _____ (*minimalno 90 dni od datuma oddaje ponudb*).

Datum:

Žig:

Podpis:

*- najemnina ne sme biti nižja od ponudbene cene najemnine

Ponudniki morajo priložiti v razpisni dokumentaciji zahtevana dokazila o izpolnjevanju razpisnih pogojev

Priložena so **dokazila, obrazci, izjave, opisi ...**

1. Dokazila glede registracije za opravljanje gostinske dejavnosti:

- za pravne osebe izpisek iz sodnega registra, ki ni starejši od 15 dni od datuma odpiranja ponudb
- za samostojne podjetnike obrtno dovoljenje oz. prigrasitveni list

2. Dokazila glede finančne sposobnosti

- potrdilo o plačanih davkih in prispevkih (potrdilo FURS, ki ni starejše od 15 dni od datuma odpiranja ponudb)
- vsa potrdila bank, pri katerih ima ponudnik odprte transakcijske račune, iz katerih izhaja, da račun ni blokiran najmanj 6 mesecev pred datumom objave razpisa. Potrdila niso starejše od 15 dni od datuma odpiranja ponudb

3. Dokazila glede plačane varščine

- potrdilo o vplačani varščini ftk. plačilnega naloga
- **Predstavitev dosedanje dejavnosti in celovite ponudbe ponudnika ter njegove reference**

4. Opis predvidene programske ponudbe v poslovnih prostorih in površinah, ki so predmet najema.

Vzorec pogodbe

ZKŠT, Zavod za kulturo, šport in turizem Žalec, Aškerčeva 9a, Žalec, ki ga zastopa direktor Matjaž Juteršek
matična številka: 1708473000
davčna številka: SI34099921
transakcijski račun šte.: SI56 01390-6033656356
(v nadaljevanju: najemodajalec)

in

.....
.....
matična številka:
identifikacijska številka:
transakcijski račun šte.:
(v nadaljevanju: najemnik)

sklepajo

**POGODBO
O NAJEMU POSLOVNIH PROSTOROV**

1. člen

Pogodbeni stranki uvodoma ugotavljata:

- da je najemodajalec dne _____ na svoji spletni strani www.zkst-zalec.si in v časopisu UTRIP objavil javno zbiranje ponudb za oddajo poslovnih prostorov,
- da je bil najemnik v postopku javnega zbiranja ponudb izbran kot najugodnejši ponudnik.

2. člen

Predmet pogodbe je najem sledečih poslovnih prostorov in površin:

Cesta Žalskega tabora 2, 3310 Žalec, s št. stavbe 1585 k.o. 996 - Žalec, v skupni izmeri 120m².

3. člen

Najemnik bo najete poslovne prostore in površine uporabljal izključno za opravljanje gostinske dejavnosti v skladu s to pogodbo, ponudbo ponudnika z dne _____ in celotno razpisno dokumentacijo.

Najemnik bo posloval v svojem imenu in za svoj račun.

Za vsa ustrezna dovoljenja in drugo dokumentacijo za izvajanje najemnikove dejavnosti, poskrbi najemnik sam na lastne stroške, ki se mu ne povmejo.

Vsa potrebna dovoljenja morajo biti vsak čas na vpogled in uporabo najemodajalcu in inšpekcijskim organom.

4. člen

Najemnik si je prostore in površine, ki so predmet te pogodbe, ogledal pred sklenitvijo pogodbe in mu je znano njihovo stanje ter jih prevzema v stanju, v kakršnem so, po načelu VIDENO - ODDANO in glede tega do najemodajalca nima nobenih zahtevkov.

Po sklenitvi te pogodbe se opravi primopredaja poslovnih prostorov in predaja ključev. Natančen seznam obstoječe opreme je priloga primopredajnega zapisnika, ki je priloga tej pogodbi.

5. člen

Če želi najemnik prostore dodatno opremiti oz. opremo spremeniti, je to dolžan storiti v soglasju z najemodajalcem in prostore opremiti ter usposobiti za delovanje z lastnimi sredstvi.

S podpisom te pogodbe najemnik zagotavlja najemodajalcu, da bo njegova lastna gostinska oprema in naprave, v celoti izpolnjevala minimalne tehnične pogoje za opravljanje gostinske dejavnosti.

6. člen

Najemnik se zavezuje obiskovalcem poslovnih prostorov in površin, ki so predmet te pogodbe:

- nuditi kakovostno, raznovrstno in cenovno primerno gostinsko ponudbo hrane in pijače (hladne in tople jedi oz. prigrizke, sladice, tople in hladne napitke vseh vrst, alkoholne in brezalkoholne pijače) skladno s to pogodbo, razpisno dokumentacijo, veljavnimi predpisi in pravili stroke,
- zagotavljati primerno usposobljenost in vljudnost strežnega osebja in osebja, ki izvaja vodenje po Ekomuzeju,
- prilagoditi obratovalni čas najemodajalcu oz. napovedanim skupinam,
- in sicer najmanj v obsegu, razvidnem iz njegove ponudbe z dne _____,
- izvajati kvalitetna vodenja po Ekomuzeju;
- prodajati turistične spominke in tržiti ponudbo Ekomuzeja;

Ob podpisu pogodbe bo najemnik najemodajalcu predložil vsebino gostinske in ostale ponudbe za najete poslovne prostore in površine ter seznam zaposlenih. Najemodajalec zagotavlja, da bo v poslovnem prostoru ustaljena zasedba zaposlenih, ki jo bo menjal le v izjemnih primerih.

Predlog gostinske in ostale ponudbe za posamezni poslovni prostor in površine potrdi najemodajalec in je sestavni del te pogodbe.

Najemnik se zavezuje najemodajalcu predložiti v predhodno potrditev vsako spremembo gostinske in ostale ponudbe.

7. člen

Obratovalni čas poslovnega prostora mora biti podrejen potrebam muzeja in odprt vsaj v delovnem času Ekomuzeja ter v času prihoda napovedanih skupin (usklajevanje z naročnikom).

O spremembi urnika odprtosti posameznih poslovnih prostorov se pogodbeni stranki lahko dogovorita v obliki pisnega aneksa.

8. člen

Najemnik je dolžan izvajati gostinsko dejavnost v skladu z veljavnimi predpisi, smernicami dobre higienske prakse in uporabe načel HACCP v gostinstvu, vodenja po Ekomuzeju pa kvalitetno in odgovorno.

Gostinsko osebje (zaposleni in pogodbeni delavci) morajo izpolnjevati predpisane pogoje za delo v gostinstvu, vodniki pa pogoje za vodenje po Ekomuzeju.

9. člen

Najemnik dovoljuje, da v poslovnih prostorih in površinah iz 2. člena te pogodbe v času obratovalnega časa ali izven njega najemodajalec ali Občina Žalec prirejata dogodke, kar bo se bo uredilo s posebnimi dogovori pred izvedbo dogodka.

Najemodajalec ali Občina Žalec imata prednost pri rezervaciji posameznih poslovnih prostorov in površin, ki so predmet najema.

10. člen

Pogodbeni stranki sta sporazumni, da znaša najemnina za najem prostorov in površin iz 2. člena te pogodbe _____ EUR mesečno in ne vključuje DDV.

Najemnik prične plačevati najemnino in stroške z dnem prevzema (izročitve) poslovnih prostorov in površin.

Najemnino in druge pogodbene finančne obveznosti bo najemnik poravnal najemodajalcu v 8 dneh po izstavitvi računa na TRR št. SI56 01390-6033656356, odprt pri ABANKA d.o.o. V primeru zamude plačila je najemnik dolžan plačati zakonite zamudne obresti.

V skladu z Zakonom o davku na dodano vrednost se za najem poslovnih prostorov DDV ne obračunava, zato v znesku najema iz 1. odstavka tega člena DDV ni upoštevan. V kolikor bo dejavnost obdavčena, bo davek v predpisani višini plačeval najemnik.

V skladu z določili Zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o opravljanju plačilnih storitev za proračunske uporabnike - ZOPSPU-A (Ur. l. RS, št. 111/2013) bo najemodajalec z najemnikom posloval izključno v elektronski obliki prek UJP kot enotne vstopne in izstopne točke.

11. člen

Najemnik je poleg mesečne najemnine dolžan plačati še obratovalne stroške v pavšalnem znesku. **170,00 EUR** mesečno (brez DDV), in sicer:

- obratovalne stroške v sorazmernem deležu koristne površine (stroške elektrike in priključne moči, stroške ogrevanja, stroške za vodo in kanalščino, stroške varovanja in

- zavarovanja objekta in vse druge stroške, ki so povezani z obratovanjem najetih prostorov in površin),
- sorazmerne stroške tekočega vzdrževanja skupnih naprav in prostorov (prispevek k stroškom obratovanja stavbe v sorazmernem deležu koristnih površin),
 - stroške nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča, ali drugega ustreznega davka v skladu s predpisi.

Obratovalne stroške bo najemodajalec zaračunal najemniku hkrati z najemnino (do 8. v mesecu za pretekli mesec).

12. člen

Najemnik je dolžan v okviru najemnega razmerja voditi tudi recepcijo Ekomuzeja in prodajo vstopnic za Ekomuzej ter izvajati vodenja po Ekomuzeju.

Prihodki od prodaje vstopnic za individualne goste in vse tiste skupine, ki jih v Ekomuzej pripelje in odvodi najemnik, se delijo v razmerju 90:10, pri čemer se 90% prihodkov izplača najemniku, 10% pa pripada najemodajalcu.

Prihodki od prodaje vstopnic napovedanih skupin v TIC-u in katere tudi odvodijo vodniki ZKŠT Žalec, se delijo v razmerju 90:10, pri čemer se 90% prihodkov izplača najemodajalcu, 10% pa pripada najemniku.

13. člen

Pogodbeni stranki ugotavljata, da je najemnik ob predložitvi ponudbe vplačal varščino v višini 600,00 EUR. Vplačano varščino bo najemodajalec vrnil najemniku v celoti v nominalnem znesku (brez obresti), najkasneje 3 mesece po prenehanju ali odpovedi najemnega razmerja, pod pogojem, da ne bo imel najemodajalec zoper najemnika nobenih zahtevkov iz naslova najema poslovnih prostorov in površin kot npr. neplačana najemnina, neplačani stroški, zamudne obresti, povzročena škoda.

14. člen

Sprememba namembnosti poslovnih prostorov in površin ni dovoljena. Najemnik poslovne prostore in površine ne sme oddati v podnajem brez pisnega soglasja najemodajalca.

Po prenehanju veljavnosti pogodbe kot tudi v primeru razdrtja najemnik nima pravice do povračila vlaganj.

15. člen

Najemnik je dolžan najete prostore in površine uporabljati skrbno in kot dober gospodar ter v skladu z določili te pogodbe.

Za poslabšanje stanja prostora, površin in opreme ter eksponatov, ki presega meje redne uporabe, je najemnik dolžan povrniti škodo.

Višino povzročene škoda ugotovita pogodbeni stranki pri skupnem ogledu predstavnikov obeh pogodbenih strank.

16. člen

Najemnik je dolžan najemodajalca sproti obveščati o napakah v najetih prostorih, za odpravo katerih odgovarja najemodajalec.

17. člen

Najemnik se zaveže zavarovati najete gostinske poslovne prostore, površine in opremo proti običajnim rizikom (požar, izlitje vode, vlom,...) ter svojo odgovornost iz naslova opravljanja dejavnosti.

Najemnik se zaveže kopijo zavarovalne pogodbe, vezane na najem prostorov, površin in opreme, ki so predmet te pogodbe izročiti najemodajalcu. Zavarovanje je najemnik dolžan v času najema tekoče obnavljati.

18. člen

Pri uporabi najetega prostora oz. pri izvajanju svoje dejavnosti mora najemnik upoštevati hišni red, požarno-varnostne predpise, predpise s področja varstva pri delu kot tudi pisna in ustna navodila pooblaščenih oseb (najemodajalca ali pogodbenih izvajalcev), ki zadevajo varovanje objekta, prostorov in obiskovalcev. Prav tako mora upoštevati režim povezan s prometom oz. dostavnimi vozili na posameznih lokacijah.

Najemnik je dolžan najemodajalcu pisno sporočiti imena in priimke oseb, ki imajo pravico dostopati do poslovnih prostorov in površin na različnih lokacijah.

19. člen

Pooblaščen oseba najemodajalca lahko vstopi v najete prostore na podlagi vnaprejšnje najave in če v tem času ne moti najemnikovega poslovanja.

Če gre za preprečitev nevarnosti ali škode, je vstop v najete prostore mogoč kadarkoli, in sicer brez vnaprejšnje najave.

20. člen

Pri izvajanju svoje dejavnosti se bo najemnik po svojih najboljših močeh trudil, da ne bo motil drugih uporabnikov prostorov in površin ter da bo ob vsakem času skrbel za red in čistočo v vseh poslovnih prostorih in površinah, ki so predmet najema po tej pogodbi.

21. člen

Po prenehanju najemnega razmerja je najemnik dolžan izročiti najemodajalcu najete prostore in površine prazne vseh svojih stvari in opreme, prebeljene in počiščene, v preostalem pa v stanju, v kakršnem jih je prevzel, upoštevajoč normalno rabo prostorov.

22. člen

Najemno razmerje se sklepa za določen čas do vključno 31. 12. 2018 z možnostjo podaljšanja.

Najemodajalec po podpisu te pogodbe najemniku določi datum izročitve poslovnih prostorov in površin, ki so predmet najema in določi rok, ko mora najemnik pričeti z obratovanjem. V primeru, da najemnik ne prevzame prostorov v postavljenem roku, ali če v 15 dneh od dneva prevzema poslovnih prostorov in površin ne prične z izvajanjem gostinske dejavnosti, je s to

pogodbo določena pogodbena kazen, ki za vsak koledarski dan zamude znaša 3 odstotke mesečne najemnine iz 10. člena te pogodbe.

Poleg kazni pa ima najemodajalec pravico, da od najemnika uveljavlja škodo, ki je nastala zaradi zamude ali pa razdre pogodbo zaradi krivdnih razlogov na strani najemnika in odstopi od pogodbe s takojšnjo veljavnostjo.

23. člen

Najemna pogodba lahko preneha z enostransko pisno odpovedjo brez navedbe razloga odpovedi in z odpovednim rokom 1 meseca, ki začne teči naslednji dan po vročitvi pisne odpovedi nasprotni stranki.

24. člen

Najemodajalec lahko takoj odpove najemno pogodbo in zahteva izpraznitev poslovnih prostorov v roku deset (10) dni od prejema pisne odpovedi, če:

- najemnik ne začne izvajati dejavnosti v dogovorjenem roku, določenem v tej pogodbi,
- je najemniku iz kakršnega koli razloga prepovedano ali preneha opravljati dejavnosti, ki je predmet najema,
- najemnik ne plača pogodbenih obveznosti dva meseca zaporedoma,
- najemnik tudi po opominu najemodajalca uporablja poslovni prostor v nasprotju s pogodbo ali na način, ki povzroča škodo najemodajalcu,
- najemnik odda poslovni prostor ali njegov del v podnajem ali souporabo brez soglasja najemodajalca,
- najemnik ne zagotavlja gostinskih in drugih storitev v dogovorjenem izboru in na kvalitetni ravni,
- najemnik na zahtevo najemodajalca v dogovorjenem roku ne opravi del, ki so potrebna za vzdrževanje poslovnega prostora in ki spadajo med njegove stroške;
- najemnik ne spoštuje hišnega reda in predpisov iz varstva pri delu pred požarom,
- najemnik izvršuje ali izvrši v poslovnem prostoru kakršnokoli spremembo v prostoru ali na opremi najemodajalca brez poprejšnjega soglasja najemodajalca;
- najemnik brez soglasja najemodajalca spremeni dejavnost ali opravi druge statusne spremembe, ki neposredno vplivajo na dejavnost v poslovnem prostoru,
- najemnik za več kot pet (5) dni brez opravičenega razloga preneha opravljati poslovno dejavnost, za katero mu je bil oddan poslovni prostor oz. sklenjena pogodba,
- če najemnik kako drugače krši določila te najemne pogodbe.

Po prenehanju najemne pogodbe je najemnik dolžan do izteka odpovednega roka poslovni prostor izprazniti v roku 15 dni ter ga prostega stvari in oseb izročiti najemodajalcu v stanju, v kakršnem ga je prevzel, upoštevajoč normalno uporaba in obrabo.

Za vsak dan zamude je najemnik dolžan najemodajalcu plačati uporabnino, ki je enaka sorazmernemu delu zadnje najemnine in obratovalnih stroškov ter pogodbena kazen v višini 3 odstotkov mesečne najemnine iz 10. člena te pogodbe.

25. člen

Obveznost najemnikovega plačila najemnine in obratovalnih stroškov preneha v vseh primerih prenehanja pogodbe, v kolikor se pogodbeni stranki ne dogovorita drugače, z iztekom zadnjega dne v mesecu zapisniškega prevzema prostorov, opreme in ključev.

26. člen

Pooblaščen zastopnik najemodajalca po tej pogodbi je _____.

Pooblaščen z zastopnik najemnika je _____.

27. 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.

28. člen

Pogodbeni stranki si morata vsa pomembnejša obvestila pošiljati v pisni obliki s priporočeno pošto, kar še zlasti velja glede opominov, obvestila o odstopu od pogodbe, obveščanja o nastali škodi, predlogov glede vlaganj, izboljšav, itd.

29. člen

Spremembe in dopolnitve pogodbe veljajo le, če jih v obliki dodatka k tej pogodbi podpišejo vse pogodbene stranke.

30. člen

Pogodbene stranke so sporazumne, da bodo morebitna nesoglasja oz. spore reševale predvsem sporazumno, če v tem ne bi uspele, bo v sporih odločilo pristojno sodišče.

31. člen

Pogodba stopi v veljavo z dnem, ko jo podpišeta obe pogodbeni stranki.

Pogodba je sestavljena v 4 izvodih, od katerih prejme vsaka pogodbeni stranka po dva izvoda.

Kraj in datum

Kraj in datum

NAJEMNIK:

NAJEMODAJALEC:

ZKŠT, Žalec
Matjaž Juteršek, direktor