

ZAVOD ZNANJE POSTOJNA, javni zavod, Kolodvorska cesta 3, 6230 Postojna,
ki ga zastopa Tatjana Hvala, direktorica
matična številka: 5052289
identifikacijska številka za DDV: SI96416253

(v nadaljevanju besedila: najemodajalec)

ter

(podjetje/s. p.)

(poslovni naslov in sedež)

(matična št.)

(identifikacijska številka za DDV)

(v nadaljevanju besedila: podnajemnik)

se dogovorita in skleneta naslednjo

POGODBO O PODNAJEMU POSLOVNEGA PROSTORA – BRIVSKI IN FRIZERSKI SALON OZBIČ

1. člen (UVODNE UGOTOVITVE)

Pogodbeni stranki uvodoma ugotavljata:

- da je OZBIČ JANKO, Prešernova ulica 4, 6230 Postojna zemljiškoknjižni lastnik (v nadaljevanju: lastnik nepremičnine) poslovno stanovanjske stavbe št. 337, ki stoji na parceli št. 3036, k. o. 2490 Postojna, ki v naravi predstavlja zemljišče s poslovno stanovanjsko stavbo, na naslovu Ljubljanska cesta 24, Postojna;
- da je lastnik nepremičnine z Občino Postojna sklenil Najemno pogodbo št. 544-5/2017-7 z dne 10. 4. 2017, po kateri je oddal Občini Postojna v najem celotno nepremičnino opisano v prejšnji alineji in sicer z namenom, da

- bo Občina Postojna uredila zunanost in notranjost stavbe ter vso notranjo opremo stavbe uredila v muzejsko zbirko, ki bo postavljena na ogled obiskovalcem;
- da je bila med lastnikom nepremičnine, Občino Postojno in Zavodom Znanje Postojna dne 10. 4. 2017 sklenjena Pogodba o oddaji nepremičnine v podnajem št. 544-5/2017-12, po kateri je Zavod Znanje Postojna (najemodajalec po tej pogodbi), podnajemnik nepremičnine navedene v prvi alineji tega člena ter, da je lastnik nepremičnine soglašal s tem, da predvideno dejavnost v nepremičnini izvaja ali Občina Postojna sama, ali preko najemodajalca;
 - da predstavlja predmet te pogodbe celotna stavba, v kateri se nahaja moški brivsko-frizerski salon v skupni izmeri 31,32 m², družabni prostor, v katerem se nahaja stalna etnološka razstava (nekdanji ženski salon) v skupni izmeri 32 m² in servisno sanitarni prostor (v nadaljevanju: poslovni prostor);
 - da je lastnik nepremičnine (ter njegov oče) v delih, kjer se zdaj nahaja moški brivsko-frizerski salon v skupnem in družabnem prostoru, v katerem se zdaj nahaja stalna etnološka razstava, v pritličju stavbe izvajal od leta 1924 frizersko in brivsko dejavnost, s katero pa je prenehal leta 2015, zaradi česar ima poslovna stavba iz prve alineje tega člena vključno z vso pripadajočo opremo pomembno kulturno-zgodovinsko vrednost za lokalno skupnost;
 - da se ta pogodba sklepa z namenom, da podnajemnik nepremičnine vzame v podnajem poslovne prostore s pripadajočo opremo v stavbi iz prve alineje tega člena, ki je bila obnovljena v okviru projektov ETNO PODJETNO – Stare obrti za nove podjetniške priložnosti in DOMAČE IN UMETNOSTNE OBRTI – Preteklost in sedanost, ki sta bila sofinancirana s strani Republike Slovenije, Evropskega sklada za regionalni razvoj in Kmetijskega evropskega sklada za razvoj podeželja;
 - da je najemodajalec v skladu z Zakonom o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18 in 79/18) in z Uredbo o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18) dne 8. 4. 2021 na svoji spletni strani objavil javni razpis za oddajo nepremičnine – poslovnega prostora, v podnajem;
 - da je podnajemnik podal ponudbo za podnajem navedenega poslovnega prostora;
 - da bo podnajemnik v poslovnem prostoru opravljal brivsko - frizersko obrt, in sicer bo najeti prostor uporabljal izključno za namen opravljanja te dejavnosti ter bo skupaj z najemodajalcem sodeloval pri promociji kulturne dediščine in turistične destinacije Postojna;
 - da predmetu podnajema po tej pogodbi pripada pravica do souporabe sanitarij in družabnega prostora za namene ogleda po predhodnem dogovoru z najemodajalcem in Občino Postojna;
 - da je podnajemniku znano stanje in opremljenost poslovnega prostora, ki je predmet te pogodbe in podnajemnik najeto nepremičnino sprejema po načelu videno-najeto ter poslovni prostor vzame v podnajem v stanju, v kakršnem se poslovni prostor nahaja.

2. člen **(PREDMET POGODBE)**

Pogodbeni stranki se s podpisom te pogodbe dogovorita, da najemodajalec odda, podnajemnik pa prevzame v podnajem del stavbe št. 337, ki stoji na parceli št. 3036, k. o. 2490 Postojna, ki v naravi predstavlja zemljišče s poslovno stanovanjsko stavbo, na naslovu Ljubljanska cesta 24, Postojna.

Predmet te pogodbe je podnajem pritličja stavbe v katerem se nahaja moški brivsko - frizerski salon v skupni izmeri 31,32 m², družabni prostor s stalno etnološko razstavo (nekdanji ženski frizerski salon) v skupni izmeri 32 m² ter

skladiščno servisni in sanitarni prostor, s katerim pogodbeno upravlja najemodajalec (v nadaljevanju: poslovni prostor).

Predmet pogodbe predstavlja tudi vsa notranja oprema prostorov, ki so navedeni v prejšnjem odstavku tega člena.

Ob prevzemu in oddaji poslovnega prostora se sestavi poseben zapisnik, v katerem je natančneje določena in opisana oprema, ki se nahaja v poslovnem prostoru. Ta zapisnik je sestavni del te pogodbe.

Podnajemnik potrjuje, da si je pred sklenitvijo pogodbe poslovni prostor, ki je predmet te pogodbe ogledal in s podpisom potrjuje, da ustreza njegovim potrebam in njegovi poslovni dejavnosti.

3. člen **(TRAJANJE POGODBE)**

Podnajemna pogodba se sklepa za dobo treh let, in sicer od dne _____ do dne _____, s 3 (tri) mesečnim odpovednim rokom.

Podnajemno razmerje na podlagi te pogodbe se lahko sporazumno podaljša s sklenitvijo aneksa o podaljšanju podnajemnega razmerja, ki ga stranki lahko skleneta najkasneje 15 dni pred potekom trajanja podnajema, sicer ne gre za podaljšanje te podnajemne pogodbe.

4. člen **(NAJEMNINA IN STROŠKI)**

Pogodbena cena za obseg pravic, pridobljenih ob sklenitvi te pogodbe, znaša 630,00 EUR za mesečni podnajem poslovnega prostora, najemodajalec bo račun izstavil do 10. v mesecu za tekoči mesec in sicer z nakazilom na transakcijski račun št. SI56 0129 4603 0717 304, odprt pri Banki Slovenije, za kar bo najemodajalec izstavil račun.

Rok plačila računa je 8 dni po izdaji računa. V primeru zamude s plačilom lahko najemodajalec zaračuna zakonite zamudne obresti, ki tečejo od dne zapadlosti v plačilo do plačila. V primeru, da podnajemnik računa ne prejme do dneva zapadlosti mesečne obveznosti, je dolžan o tem dejstvu nemudoma pisno, s priporočeno pošto pošiljko, obvestiti najemodajalca.

Najemnina je v skladu z 2. točko 44. člena ZDDV-1 (Uradni list RS, št. 13/11 – uradno prečiščeno besedilo, 18/11, 78/11, 38/12, 83/12, 86/14, 90/15, 77/18, 59/19 in 72/19) oproščena plačila DDV.

Podnajemnik poleg najemnine plačuje tudi morebitne dajatve vezane na uporabo predmeta podnajema, vzdrževalne stroške in pa obratovalne stroške (čiščenje prostorov, komunala, voda, električna, ogrevanje, telefon, uporaba interneta in ostale neposredne stroške ter eventualne skupne stroške in dajatve v zvezi z uporabo poslovnega prostora).

Cena podnajema je določena na podlagi Cenitvenega poročila, ki ga je marca 2021 izdelal sodno zapriseženi cenilec gradbene stroke, Srečko Veselič. Najemnina za uporabo predmeta podnajema se letno valorizira z indeksom rasti življenjskih stroškov.

Šteje se, da je plačilo izvedeno na dan, ko najemodajalec, s strani podnajemnika dolžna denarna sredstva prejme na svoj transakcijski račun.

Roki plačil, določeni v tem členu, so nepodaljšljivi in so bistvena sestavina te pogodbe.

Če najemodajalec svojih obveznosti ne poravnava v roku 30 dni od prejema opomina, mu podnajemno razmerje nemudoma preteče.

MEDSEBOJNE PRAVICE IN OBVEZNOSTI

5. člen

Podnajemnik se zavezuje:

- da bo najeti poslovni prostor uporabljal v skladu s podnajemno pogodbo, skrbno, kot dober gospodar ter izključno za opravljanje svoje poslovne dejavnosti – to je dejavnost _____, in sicer bo najeti prostor uporabljal za namen _____, za kar vse je registriran in po lastni izjavi za opravljanje te dejavnosti izpolnjuje predpisane pogoje;
- da najetega prostora ne bo uporabljal niti dovolil uporabljati za kakršnekoli druge ali nezakonite namene;
- da bo najemodajalcu po predhodni najavi dovolil vstop v poslovni prostor v svojem poslovnem času zaradi pregleda poslovnih prostorov, ter izven svojega poslovnega časa za ukrepanje v nujnih primerih;
- da ne bo v najetih prostorih ali na drugih stvareh v lasti najemodajalca izvajal nobenih adaptacij ali drugih sprememb brez vsakokratnega vnaprejšnjega pisnega soglasja najemodajalca;
- da bo na svoje stroške opravljal tekoča vzdrževanja in popravila najetega poslovnega prostora, ki so posledica normalne rabe, kar med drugim obsega čiščenje, pleskanje, popravila in nadomestitev opreme (npr. tesnil, varovalk, vtičnic, stikal, svetilk, žarnic, ključavnic, kljuk, okovja in podobno), ter izvajal vse drugo tekoče vzdrževanje poslovnega prostora, ki je izključna stvar in breme podnajemnika;
- da ne bo izvajal nobenih aktivnosti, s katerimi bi lahko povzročil materialno škodo;
- da bo odpravil škodo, namerno ali malomarno povzročeno pri uporabi poslovnega prostora s strani podnajemnika ter njegovih zaposlenih najemodajalcu ali tretjim osebam. Ta zaveza obsega tudi poškodbe in okvare, ki jih povzročijo podnajemnikove stranke oziroma nastanejo v zvezi s podnajemnikovo gospodarsko dejavnostjo na opremi in prostorih znotraj stavbe, na stavbi sami in v njeni neposredni okolici;
- da ne bo brez soglasja najemodajalca oddal najetega poslovnega prostora v podnajem;
- da bo po predhodni najavi najemodajalca omogočil ogled vodene razstave, ki jo bo izvajal Zavod Znanje Postojna za zaključene skupine;
- da bo kulturni spomenik ohranjal in varoval skladno s kulturno varstvenimi določili;
- da bo za vsako morebitno spremembo funkcije kulturnega spomenika ali njegovega dela in za vsak poseg v spomenik, njegove dele ali zemljišče, pridobil kulturno varstvene pogoje in na njihovi podlagi kulturno varstveno soglasje Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, predhodno pa bo o tem obvestil najemodajalca in v zvezi s tem pridobil njegovo soglasje;
- da bo poskrbel za dodatno opremo in drobni inventar v soglasju z najemodajalcem in Zavodom za varstvo kulturne dediščine Slovenije. Drobni inventar mora namreč biti v skladu z estetskimi in funkcionalnimi standardi, primernimi za kulturno dediščino;
- da bo družabni prostor oddal v uporabo tretji osebi zgolj za namene organizacije enkratnih dogodkov, a le s predhodnim soglasjem najemodajalca;
- da bo obvestil najemodajalca o vsaki statusni spremembi oziroma drugi spremembi, ki lahko, ali bi lahko vplivala na podnajemno razmerje, v roku 30 dni od dneva nastanka spremembe;
- da bo v času uporabe poslovnega prostora skrbel za ohranjanje čistoče le tega in njegove okolice.

6. člen

Podnajemnik uporablja poslovni prostor na lastno odgovornost.

Najemodajalec ne odgovarja za morebitno škodo, ki bi nastala v primeru kraje ali poškodbe opreme, ali osebnih stvari podnajemnika v poslovnem prostoru v času trajanja te pogodbe.

7. člen

Podnajemnik je dolžan pridobiti soglasje najemodajalca za vse morebitne naknadne prilagoditve oziroma preureditve prostora svoji dejavnosti, ki se bo izvajala v najetih prostorih in za ta namen pridobiti vsa potrebna dovoljenja.

Podnajemnik s takšnimi vlaganji ne pridobi nikakršne lastninske ali druge stvarne oziroma odškodninske pravice na poslovnem prostoru ali na drugih delih stavbe.

Morebitna vlaganja podnajemnika v najeti poslovni prostor se ne poračunajo s plačilom najemnine.

Podnajemnik se obvezuje, da bo najeti poslovni prostor uporabljal kot dober gospodar v skladu z njegovim namenom in izključno za potrebe opravljanja dejavnosti.

PRENEHANJE PODNAJEMNE POGODBE

8. člen

Podnajemno razmerje preneha:

- z iztekom časa, za katerega je pogodba sklenjena,
- na podlagi pisnega sporazuma med pogodbenima strankama,
- s pisno odpovedjo podnajemne pogodbe s 3 mesečnim odpovednim rokom,
- z odstopom od podnajemne pogodbe zaradi neizpolnjevanja pogodbenih določil s 3 mesečnim odpovednim rokom,
- če preneha predmet podnajema,
- po samem zakonu.

Katerakoli pogodbeni stranka lahko od podnajemne pogodbe odstopi brez odpovednega roka v primeru hujših kršitev pogodbenih določil s strani druge pogodbene stranke. Pogodbi zvesta stranka drugi pogodbeni stranki posreduje opomin, ki vsebuje opis kršitve podnajemne pogodbe in poziv na prenehanje kršitev. V kolikor druga pogodbeni stranka s kršitvijo ali opustitvijo ne preneha v roku 15 dni od prejema opomina, pogodbi zvesta stranka lahko od podnajemne pogodbe odstopi brez odpovednega roka, pogodbi nezvesta stranka pa je v tem primeru odškodninsko odgovorna.

V primerih, ko je s to pogodbo določeno, da je rok za izpolnitev obveznosti nepodaljšljiv, ali v drugih s to pogodbo določenih primerih, pogodbi zvesta stranka ni dolžna drugi stranki posredovati opomina v skladu s prejšnjim odstavkom tega člena, temveč lahko od pogodbe pisno odstopi ob kršitvi, pri čemer pogodba preneha z dnem tako podanega pisnega odstopa, brez odpovednega roka.

9. člen

Najemodajalec lahko odstopi od podnajemne pogodbe in zahteva izpraznitev poslovnega prostora ob vsakem času, ne glede na pogodbene in zakonske določbe o trajanju podnajema, ob vsakem času v primerih:

- če podnajemnik tudi po njegovem opominu uporablja poslovni prostor v nasprotju s pogodbo, ali jih uporablja brez potrebne skrbnosti, tako da se dela škoda;
- če je podnajemnik najemodajalcu posredoval lažne podatke v Vlogi ob prijavi;
- če podnajemnik s plačilom tekoče mesečne pogodbene obveznosti zamuja več kot en mesec od dneva, ko ga je najemodajalec na to opomnil;
- če podnajemnik uporablja prostore v nasprotju s predvideno namembnostjo uporabe;
- če podnajemnik ali z njim povezane osebe kršijo hišni red;
- če se ugotovi, da je podnajemnik ključne poslovnega prostora namenoma posredoval tretjim osebam;
- v primeru statusnega preoblikovanja podnajemnika, začetka postopka zaradi insolventnosti podnajemnika ali v primeru izbrisa podnajemnika iz registra, v katerega je vpisan;
- če podnajemnik ne izpolnjuje več pogojev za opravljanje dejavnosti, za katere lahko uporablja poslovni prostor na podlagi te pogodbe;
- če podnajemnik ne želi podpisati nove podnajemne pogodbe ali dodatka k tej pogodbi zaradi uskladitve podnajemnikovih obveznosti z novimi veljavnimi predpisi;
- če podnajemnik ne želi podpisati nove podnajemne pogodbe ali dodatka k tej pogodbi zaradi uskladitve z dejansko uporabo prostora oziroma z dejanskim stanjem;
- v drugih primerih, določenih z zakonom ali podnajemno pogodbo.

Če preneha podnajemno razmerje z odstopom, je podnajemnik dolžan izročiti poslovni prostor prost oseb in stvari najemodajalcu najkasneje v roku 30 dni po odstopu najemodajalca.

10. člen

Podnajemnik je dolžan in se izrecno zaveže poslovni prostor na dan prenehanja te podnajemne pogodbe počistiti in izprazniti oseb in stvari, ter vse ključne izročiti najemodajalcu, v nasprotnem primeru podnajemnik izrecno soglaša, da to stori najemodajalec na stroške podnajemnika.

Podnajemnik je dolžan po končanem podnajemu najemodajalcu izročiti poslovni prostor in opremo v takšnem stanju, kot jih je prevzel, ob upoštevanju normalne rabe in stanja prostorov ob prevzemu, ki ga bosta podnajemnik in najemodajalec ugotovila s Prevzemnim zapisnikom.

Podnajemnik pred predajo lahko odstrani lastno nevzidano in nevgrajeno opremo, ki se lahko brez škode ali stroškov za najemodajalca loči od poslovnega prostora. Ne sme pa odvzeti druge vzidane in vgrajene opreme ter lastnih investicijskih vlaganj v poslovni prostor, ki so bila vgrajena v prostor s predhodnim soglasjem najemodajalca. Pri tem ne sme podnajemnik 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 podnajemnika, slednji odgovarja za vso povzročeno škodo in/ali stroške, ki jo oziroma jih utрпи najemodajalec v zvezi s sanacijo in obnovo poslovnega prostora in tudi za morebitne stroške oziroma izgubo na dobičku za najemodajalca zato, ker zaradi stanja poslovnega prostora le-tega do izvedene ustrezne sanacije in obnove ne more sam uporabljati ali oddati drugemu podnajemniku.

Po izteku podnajemne pogodbe podnajemnik nima pravice zahtevati povračila katerega koli vložka v predmet podnajema ali povračila v zvezi s podnajemom nastalih stroškov.

Za čas od prenehanja podnajemne pogodbe do izpraznitve in prevzema poslovnega prostora, je podnajemnik najemodajalcu dolžan plačati uporabnino, ki se izračuna tako, da se znesek mesečne najemnine deli s številom 30 in pomnoži s številom dni od prenehanja podnajemne pogodbe do izpraznitve in prevzema poslovnega prostora s strani najemodajalca.

Podnajemnik nosi vse posledice nepravočasne vrnitve prostora najemodajalcu. Če je škoda, ki nastane najemodajalcu zaradi nepravočasne izročitve prostora s strani podnajemnika večja od pogodbene kazni, ima najemodajalec pravico zahtevati razliko do popolne odškodnine.

11. člen (PROTIKORUPCIJSKA KLAUZULA)

V primeru, da je kdo v imenu ali na račun podnajemnika predstavniku, zastopniku ali posredniku oziroma javnemu uslužbencu ali funkcionarju najemodajalca obljubil, ponudil ali dal kakšno nedovoljeno korist za:

- pridobitev posla iz te podnajemne pogodbe, ali
- sklenitev te pogodbe pod ugodnejšimi pogoji, ali
- opustitev dolžnega nadzora nad izvajanjem pogodbenih obveznosti, ali
- drugo ravnanje ali opustitev, s katerim je najemodajalcu povzročena škoda ali je omogočena pridobitev nedovoljene koristi predstavniku, zastopniku ali posredniku oziroma javnemu uslužbencu ali funkcionarju najemodajalca, podnajemniku ali njegovemu predstavniku, zastopniku ali posredniku,

je ta podnajemna pogodba nična.

Najemodajalec bo 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 pogodbe iz prvega odstavka tega člena ter z drugimi ukrepi v skladu s predpisi Republike Slovenije.

KONČNE DOLOČBE

12. člen

Pogodbeni stranki soglašata, da so spremembe in dopolnitve te pogodbe veljavne le v pisni obliki, in sicer s sklenjenim aneksom.

13. člen

Morebitne spore bosta pogodbeni stranki reševali sporazumno, v nasprotnem primeru je pristojno sodišče v Postojni.

14. člen

Ta pogodba je napisana v štirih (4) enakih izvodih, od katerih prejme vsaka pogodbeni stranka dva izvoda.

Pogodba stopi v veljavo, ko je podpisana s strani vseh pogodbenih strank.

Priloga:

- Priloga 1: Seznam opreme v poslovnem prostoru

Datum: _____

Datum: _____

Najemodajalec:

Podnajemnik:

ZAVOD ZNANJE POSTOJNA, javni zavod

Direktorica

Tatjana Hvala

Direktor/ica

.....

PRILOGA 1
Seznam opreme, ki se nahaja v obeh prostorih

OPREMA	ŠT. KOSOV	STANJE
restavrirani brivsko frizerski stol	4x	
restavriran otroški frizerski stol (konjiček)	1x	
restavriran premični umivalnik,	1x	
restavriran čakalni stol	4x	
restavriran bakreni bojler	1x	
ново ogledalo	5x	
restavrirane brivske police ob restavriranih umivalnikih	5x	
toplotna črpalka	1x	
pralni stroj	1x	
sušilni stroj	1x	
kuhinska niša (umivalno korito s pipo, kavni aparat, kuhinjska plošča, hladilnik, pomivalni stroj)	1x	
novi stoli THORET visok,	6x	
novi stol THORET nizek,	6x	
nova miza THORET	2x	

Seznam opreme, ki se nahaja v etnološki razstavi

OPREMA	ŠT. KOŠOV	STANJE
viseči panoji	12x	
interaktivni ekran	1x	
tablični računalnik	1x	
slušalke	2x	
didaktični del	1x	
restavrirani in razstavljeni drobni brivski predmeti		
restavrirane in razstavljene diplome g. Janka Ozbiča, ceniki in priznanja g. Janka Ozbiča		