**JAVNO ZBIRANJE PONUDB ZA ODDAJO NEPREMIČNIN V NAJEM**

**za poslovni prostor za gostinsko dejavnost v pritličju stavbe Kinogledališča Tolmin**

**PRIJAVNA DOKUMENTACIJA**

* OBRAZEC ZA PRIJAVO – priloga 1,
* IZJAVA O SPREJEMANJU POGOJEV – priloga 2,
* IZJAVA O PORAVNANIH OBVEZNOSTIH – priloga 3,
* VZOREC POGODBE – priloga 4.

Prijavitelj mora izpolniti prilogo 1 (obrazec za prijavo) in se podpisati pod prilogo 3 ter pod pogodbo (priloga 4).

Prijavitelj skenirano prijavo s podpisanimi prilogami pošlje po elektronski pošti na [direktor@ksm.si](mailto:direktor@ksm.si), z naslovom »Ponudba za najem lokala« najpozneje do 4. julija. 2025 do 12.00 ure.

PRILOGA 1 - **OBRAZEC ZA PRIJAVO**

|  |  |
| --- | --- |
| **1. PODATKI O PRIJAVITELJU:** | |
| Naziv pravne osebe / samostojnega podjetnika: |  |
| Naslov: |  |
| Zakoniti zastopnik: |  |
| Davčna številka: |  |
| Matična številka: |  |
| Številka transakcijskega računa: |  |
| Kontaktna oseba: |  |
| Elektronska pošta: |  |
| Številka telefona: |  |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **2. PONUJENA MESEČNA NAJEMNINA:** |  | **EUR** |

|  |
| --- |
| **3. OPIS PONUDBE** (vizija razvoja lokala, vizualna ureditev lokala, program poleg osnovne gostinske dejavnosti, nameravana vlaganja ipd.) |
|  |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **4. VELJAVNOST PONUDBE DO:** |  | (največ do 7.8.2025) |

PRILOGA 2 - **IZJAVA O SPREJEMANJU POGOJEV**

Izjavljamo:

* da so vsi podatki, navedeni v tej prijavi resnični in smo jih pripravljeni dokazati s predložitvijo ustreznih dokazil,
* da sprejemamo vse pogoje javnega zbiranja ponudb za poslovni prostor za gostinsko dejavnost v pritličju stavbe Kinogledališča Tolmin.

PRILOGA 3- **IZJAVA O PORAVNANIH OBVEZNOSTIH**

Spodaj podpisani, zastopnik/pooblaščenec prijavitelja, ki se prijavlja na javno zbiranje ponudb za poslovni prostor za gostinsko dejavnost v pritličju stavbe Kinogledališča Tolmin v najem izjavljam, da imamo poravnane vse finančne in pogodbene obveznosti do Republike Slovenije in Občine Tolmin, vključujoč obveznosti iz naslova do posrednih proračunskih uporabnikov, obveznosti iz naslova najemnih pogodb za poslovne prostore in stanovanja v lasti Občine Tolmin, ter obveznosti iz naslova nadomestil za stavbno zemljišče.

|  |  |
| --- | --- |
| **KRAJ IN DATUM:** |  |

PONUDNIK

(žig in podpis pooblaščene osebe)

PRILOGA 4– **VZOREC POGODBE**

**ZAVOD ZA KULTURO, ŠPORT IN MLADINO OBČINE TOLMIN,** Dijaška ulica 12/c, Tolmin, ki ga zastopa direktor Matjaž Žbogar, davčna številka: SI14541556, TRR: SI56 0132 8603 0723 204 (v nadaljnjem besedilu **najemodajalec**)

in

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(v nadaljevanju: najemnik)

skleneta naslednjo

**NAJEMNO POGODBO**

1. **SPLOŠNE DOLOČBE**
2. člen

Pogodbeni stranki ugotavljata:

* da najemodajalec na podlagi pogodbe o upravljanju, ki jo je sklenil z lastnikom nepremičnine, Občino Tolmin upravlja s stavbo stoječo na parc. št. 619 k.o. Tolmin, ki v naravi predstavlja Kinogledališče Tolmin na naslovu Mestni trg 5, Tolmin;
* da se v južnem delu pritličja omenjene stavbe nahaja tudi poslovni prostor namenjen za opravljanje gostinske dejavnosti, ki skupaj s sanitarijami in skladiščem meri 37,77 m2, s tem prostorom pa je povezan prostor nekdanje spodnje avle kinogledališča mere 74,33 m2, ki je namenjen opravljanju kulturnih dejavnosti in je primeren tudi za gostinsko dejavnost,
* da ima poslovni prostor lasten vhod na južni strani lokala;
* da je Studio Kozorog d.o.o. za parc. št. 620 k.o. Tolmin pripravil projekt »Ureditev parka ob muzeju in kinogledališču v Tolminu«, v katerem je v severovzhodnem delu omenjene parcele predviden tlakovan prostor za strežbo v približni izmeri 60 m2;
* da je najemodajalec dne 17. 6. 2020 na svoji spletni stani objavil javno zbiranje ponudb za najem zgoraj navedene nepremičnine v najem;
* da je najemnik na navedeno objavo podal ponudbo, ki je bila izbrana kot najboljša in v celoti izpolnjuje pogoje.

1. **PREDMET IN TRAJANJE NAJEMA**
2. člen

Najemodajalec odda, najemnik pa prevzame v najem za opravljanje dejavnosti slaščičarne in kavarne oziroma okrepčevalnice naslednje nepremičnine:

* poslovni prostor v južnem delu pritličja stavbe stoječe na parc. št. 619 k.o. Tolmin, ki v naravi predstavlja Kinogledališče na Mestnem trgu 5, Tolmin, ki skupaj s sanitarijami in skladiščem meri 37,77 m2 ,
* spodnjo avlo kinogledališča, ki se nahaja v nadaljevanju zgoraj navedenega poslovnega prostora mere 74,33 m2;
* tlakovan prostor za strežbo v približni izmeri 60 m2 na severovzhodnem delu parc. št. 620 k.o. Tolmin, pri čemer natančna lega in oblika omenjenega prostora izhaja iz skice »situacija nadzemne ureditve«, kot je prikazan v projektu št. 111- 3 – 2016 pripravil Studio Kozorg d.o.o., ki je priloga k tej pogodbi;
* skupne sanitarije kinogledališča v souporabi, za uporabo gostov lokala in kinogledališča.

Predmet najema je tudi vsa oprema v lasti najemodajalca za opravljanje gostinske dejavnosti, za katero se najemnik odloči, da jo bo potreboval za izvajanje svoje dejavnosti. Za ostalo opremo poslovnega prostora poskrbi najemnik sam.

1. člen

Ta najemna pogodba se sklepa za nedoločen čas.

Najemno razmerje na podlagi te pogodbe začne teči s 1. 8. 2025.

1. **NAJEMNINA IN STROŠKI**
2. člen

Najemnik se zavezuje za najete nepremičnine in opremo plačevati mesečno najemnino v višini ……. EUR.

*Že izvedena in pričakovana lastna vlaganja se kompenzirajo z najemnino na način, da se najemnina zniža za …… EUR, tako da je končna najemnina …… EUR.*

Najemnina se letno usklajuje z rastjo življenjskih stroškov v Republiki Sloveniji, če je ta rast višja od 2%. O povišanju najemnine zaradi uskladitve najemodajalec obvesti najemnika s pisnim obvestilom največ 30 dni po objavi letnega indeksa na SURS.

V skladu z 2. točko 44. člena Zakona o davku na dodano vrednost (UL RS, št. 10/2010 UPB2), se DDV od najemnine ne obračuna.

1. člen

Pogodbeni stranki se dogovorita, da bo najemnik najemnino kot je navedena v prejšnjem členu te pogodbe poravnaval najemodajalcu do vsakega 30. v naslednjem mesecu, na podlagi računa, ki mu ga bo najemodajalec izdal do vsakega 30. za posamezen tekoči mesec.

V primeru zamude s plačilom je najemodajalec dolžan plačati tudi zakonske zamudne obresti.

1. **PRAVICE IN OBVEZNOSTI POGODBENIH STRANK**
2. člen

Najemnik je dolžan:

* v najetih prostorih opravljati samo dejavnost, ki je določena v tej pogodbi,
* poleg najemnine plačevati stroške električne energije po števcu, ki je nameščen posebej za lokal ter komunalne in morebitne druge stroške v zvezi s poslovanjem lokala;
* skrbeti za vsakodnevno čiščenje skupnih sanitarij v dnevih, ko najeti lokal obratuje ter najemodajalcu povrniti polovico stroškov za potrošni material za te sanitarije (papir, milo, vrečke za smeti, čistila ipd.);
* tekoče vzdrževati lokal in del parc. št. 620 k.o. Tolmin, ki se nahaja med pešpotjo proti športnemu parku Brajda in zahodno mejo omenjene parcele, kar zajema tudi skrb za čistočo vodnjaka, ki se prav tako nahaja na omenjenem delu parcele;
* zunanji prostor uporabljati v okviru, kot ga ima v najemu, razen če se z lastnikom in upravljalcem parcele, ki je Občina Tolmin, dogovori za uporabo prostora izven najetih okvirov;
* ne ovirati prostega prehoda pešcev skozi podhod med stavbo kinogledališča in muzeja, in omogočiti prost prehod med vhodom v lokal in mizami na zunanjem prostoru med javno cesto s parc. št. 613/1 k.o. Tolmin in zgoraj navedenim podhodom;
* pridobiti predhodno soglasje najemodajalca za vse posege, vlaganja in izboljšave, ki spreminjajo stavbo, prostore stavbe ter vgrajeno opremo in naprave;
* za morebitno spremembo imena in označb lokala pridobiti soglasje najemodajalca;
* za vhod v lokal uporabljati samo zunanji vhod s parc. št. 620 k.o. Tolmin, vhod iz preostalih prostorov kinogledališča pa le občasno po dogovoru z osebjem najemodajalca, vendar ne kot vhode za goste;
* v primeru, da se na parc. št. 620 k.o. Tolmin izven okvirov najetega prostora izvaja javna prireditev, prilagoditi poslovanje lokala tako, da ne ovira izvedbe prireditve;
* poslovanje lokala izvajati tako, da ne moti dejavnosti kinogledališča in svojo dejavnost in ponudbo usklajevati tako, da se v največji možni meri to poslovanje dopolnjuje z dejavnostjo kinogledališča;
* omogočiti gostom kinogledališča dostop v najet poslovni prostor skozi vhod iz avle kinogledališča.
* poleg osnovne poslovne dejavnosti v najetem prostoru občasno organizirati tudi kulturne dejavnosti (npr. z organiziranjem razstav in manjših koncertov).

1. člen

Najemnik se zaveže najete prostore z lastnimi sredstvi tekoče vzdrževati, pri čemer se med tekoče vzdrževanje štejejo zlasti razna manjša popravila stavbnega pohištva, zamenjava potrošnega materiala (npr. žarnic, vtičnic, kljuk), beljenje in druga podobna dela.

O morebitnih okvarah na nepremičnini, katerih odprava zahteva investicijska vlaganja oziroma večja vzdrževalna dela, mora najemnik nemudoma obvestiti najemodajalca.

1. člen

Najemnik se zavezuje, da bo neposredno dobaviteljem oziroma izvajalcem redno plačeval vse stroške v zvezi z obratovanjem nepremičnin, ki so predmet najema, kot so stroški za električno energijo, komunalni stroški, telekomunikacijske storitve, nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča in ostali stroški, ki običajno bremenijo uporabnika nepremičnine.

1. člen

Najemodajalec je dolžan:

* izročiti najemniku poslovni prostor v takem stanju, da ga je mogoče uporabiti v namen, ki je določen s pogodbo;
* najemniku omogočiti, da v najete prostore postavi in namesti lastno premično opremo;
* izvajati večja vzdrževalna dela, ki zagotavljajo osnovno uporabnost poslovnih prostorov;
* skrbeti za čiščenje skupnih sanitarij v času večjih dogodkov v kinogledališču (50 ali več obiskovalcev).

1. člen

Pogodbeni stranki se dogovorita, da bo za najete prostore, skupaj s celotno stavbo, v kateri se prostori nahajajo, najemodajalec uredil zavarovanje, za zavarovanje opreme pa mora poskrbeti najemnik sam v svojem imenu.

1. člen

Najemnik nepremičnin, ki so predmet te pogodbe ne sme oddati v podnajem.

1. **PRENEHANJE POGODBE**
2. člen

Najemna pogodba lahko kadarkoli sporazumno preneha.

Pogodbeni stranki lahko odpovesta pogodbo z odpovednim rokom šest mesecev, ki velja za obe stranki. Odpoved se posreduje po pošti s priporočeno, tako da je razviden datum vročitve pisne odpovedi. Odpovedni rok začne teči z dnem vročitve pisne odpovedi.

Najemodajalec lahko odpove najemno pogodbo brez odpovednega roka in zahteva izpraznitev poslovnih prostorov ob vsakem času, če najemnik tudi po njegovem opominu uporablja poslovni prostor v nasprotju s pogodbo, če ga uporablja brez potrebne skrbnosti, tako da se dela občutnejša škoda ali če najemnik kljub opominu najemodajalca nima poravnane najemnine za dva meseca ali več.

1. **PROTIKORUPCIJSKA KLAVZULA**
2. 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.

1. **PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE**
2. člen

Za izvajanje te pogodbe skrbita:

* na strani najemodajalca: Matjaž Žbogar, direktor
* na strani najemnika: …..

1. člen

Pogodbeni stranki bosta morebitne spore reševali sporazumno. Če sporov pogodbeni stranki ne bi mogli rešiti po mirni poti, dogovorita pristojnost sodišča na območju katerega leži nepremičnina.

1. člen

Ta pogodba je sestavljena in podpisana v 4 (štirih) enakih izvodih, od katerih vsaka stranka prejme po 2 (dva) izvoda.

Pogodba začne veljati s 1. 8. 2025

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Datum: |  | Datum: |
|  |  |  |
| Najemnik: |  | Najemodajalec: |
|  |  | **ZAVOD KŠM TOLMIN** |
|  |  | Matjaž Žbogar |
|  |  | direktor |