

OBMOČNA RAZVOJNA AGENCIJA KRASA IN BRKINOV d.o.o., Partizanska cesta 4, 6210 Sežana,  
ki ga zastopa direktorica dr. Karmen Rodman

Matična številka: 2059649000

Davčna številka: SI 28474066

(v nadaljevanju: najemodajalec)

in

---

---

---

(v nadaljevanju: najemnik)

skleneta naslednjo

### **NAJEMNO POGODBO**

#### 1. člen

Pogodbeni stranki uvodoma ugotavljata in soglašata, da:

- so bile najemodajalcu oddane v upravljanje nepremičnine z ID znakom 2416-562-1 na podlagi Koncesijske pogodbe št. 007-13/2020-007, sklenjene dne 23. 4. 2021 z aneksi št. 1, 2 in 3 (v nadaljevanju: koncesijska pogodba);
- je najemodajalec izvedel postopek oddaje nepremičnine v najem v skladu z Odlokom o koncesiji za izvajanje javne službe upravljanja s spomeniški območji in varstva nepremične dediščine v Občini Komen (Uradni list RS št. 3/21 in spremembe) in koncesijsko pogodbo;
- je bilo vabilo k oddaji ponudb dne 31. 3. 2026 objavljeno na spletni strani [www.ora.si](http://www.ora.si);
- je najemnik oddal najugodnejšo ponudbo v skladu z merili, postavljenimi v vabilu k oddaji ponudb.

#### 2. člen

Predmet oddaje v najem je posamezni del nepremičnine Grad Štanjel, in sicer restavracija, terasa, vinoteka in dvorišče, kot bo podrobneje opredeljeno v nadaljevanju. Objekt ima uporabno dovoljenje:

- Številka 351-168/2008-2 z dne 8. 5. 2008 za vinoteko

## Vzorec pogodbe

- Številka 351-365/2021-6244-26 z dne 19. 12. 2022 za ostale prostore.

Predmet najema predstavlja funkcionalno zasnovo v objektu Grad Štanjel z naslednjimi površinami:

Kratek opis	NTP (m2/no.)
Restavracija in kuhinja	254,90
Vinoteka	46,50
Vinoteka-klet	88,80
Terasa-dvorišče	50,00

Navedene nepremičnine so del kompleksa Grad Štanjel, ki je evidentiran kot kulturni spomenik pod številko 7244 (profana stavbna dediščina).

Prostori se oddajajo v najem z opremo kot je to določeno v prilogi 1 in 2 najemne pogodbe, drobni inventar in ostalo opremo za gostinsko dejavnost, potrebno za izvajanje dejavnosti, mora priskrbeti najemnik na svoje stroške, pri čemer mora pred tem pri izboru ostale opreme, ki kakorkoli vpliva na izgled prostorov, pridobiti soglasje najemodajalca.

Najemnik si je imel možnost predmet pogodbe ogledati, zato se šteje, da so mu znane lokacija, lega, opremljenost in druge lastnosti nepremičnine in opreme ter iz tega naslova nima nobenih zahtevkov zoper najemodajalca. Najemnik najema po načelu »videno-najeto«, in sicer ne glede na okoliščino, če je ogled po lastni izbiri opustil.

### 3. člen

Ime funkcionalne zasnove, ki predstavlja restavracijo, vinoteko in dvorišče, je »Grad Štanjel«. Blagovno znamko »Grad Štanjel« kot samostojno lahko uporablja izključno lastnik oziroma koncesionar.

Najemnik lahko ime »Grad Štanjel« uporablja zgolj kot navedbo lokacije, kjer se dejavnost izvaja, ali v drugih primerih izključno na podlagi predhodnega pisnega soglasja koncesionarja. Najemnik nima pravice uporabljati blagovne znamke »Grad Štanjel« kot svoje primarne ali samostojne tržne oznake brez izrecnega soglasja koncesionarja.

Vsa digitalna sredstva, ki vsebujejo ali temeljijo na imenu »Grad Štanjel«, vključno, vendar ne omejeno na:

- domenska imena,
- spletne strani,
- elektronske naslove,
- profile na platformah (npr. Google Business, družbena omrežja),
- ter druge digitalne identitete ali komunikacijske kanale,

so izključna last oziroma pravica uporabe lastnika oziroma koncesionarja.

Najemnik se zavezuje, da ne bo registriral ali kakorkoli upravljal digitalnih sredstev z imenom

## Vzorec pogodbe

»Grad Štanjel« brez izrecnega predhodnega pisnega soglasja koncesionarja, ki pa najemniku lahko v skupnem dogovoru podeli pravico soupravljanja dotičnega kanala.

Primopredaja prostorov in opreme ter predaja ključev s primopredajnim zapisnikom se opravi z dnem 1. 1. 2027, razen za vinoteko, pri kateri se primopredaja opravi z dnem 1. 8. 2027.

Če do primopredaje ne pride v zgoraj navedenih rokih, se pogodba šteje za razvezano.

Če do primopredaje ne pride v zgoraj navedenih rokih po krivdi najemnika, zadrži najemodajalec varščino, ki jo je najemnik nakazal v postopku javnega zbiranja ponudb.

### 4. člen

Najemodajalec daje, najemnik pa sprejme v najem celoten predmet najema in opremo iz 2. člena te pogodbe, in sicer pod pogoji in na način, določen s to pogodbo.

Najemnik za opravljanje dejavnosti v nepremičnini, ki je predmet najema po tej pogodbi, opremo, ki je ob podpisu te pogodbe ni v objektu, kupi sam na lastne stroške (na primer drobni inventar, stole, mize, hladilne omare za vina ipd.), pri čemer mora pred tem, pri izboru opreme, ki kakorkoli vpliva na izgled prostorov, pridobiti soglasje najemodajalca. S strani najemnika kupljena oprema ostane last najemnika tudi po prenehanju te pogodbe, če se pogodbeni stranki ob prenehanju ne dogovorita drugače.

### 5. člen

Najemno razmerje se sklepa za določen čas, in sicer za obdobje 10 let od 1. 1. 2027 dalje, s tem da se vinoteka prevzame v najem z dnem 1. 8. 2027.

Najemnik je dolžan pričeti z izvajanjem gostinske dejavnosti v celoti najkasneje 30 dni po primopredaji predmeta najema v posest. Mesečno najemnino začne najemnik plačevati od 1. 1. 2027 dalje za restavracijo in dvorišče ter od 1. 8. 2027 dalje za vinoteko.

### 6. člen

Pogodbeni stranki ob prevzemu objekta, ki je predmet najema po tej pogodbi, sestavita primopredajni zapisnik, iz katerega izhaja stanje objekta, oprema objekta, stanje merilnikov na vseh merilnih napravah, na katerih se ugotavlja poraba obratovalnih stroškov.

Vsi obratovalni stroški od podpisa prevzemnega zapisnika, najkasneje pa s 1. 1. 2027, za vinoteko od 1. 8. 2027, v celoti bremenijo najemnika po tej pogodbi.

Najemnik sme opravljati izključno gostinsko dejavnost. Vsa dovoljenja, soglasja in druge akte pristojnih organov in institucij, potrebne za opravljanje dejavnosti v predmetu najema, pridobi najemnik sam in na svoje stroške.

### 7. člen

## Vzorec pogodbe

Najemnik bo za najem po tej pogodbi plačeval mesečno najemnino v višini :

\_\_\_\_\_ EUR za vinoteko

\_\_\_\_\_ EUR za ostale nepremičnine

\_\_\_\_\_ EUR za opremo vinoteke

\_\_\_\_\_ EUR za ostalo opremo

Cene ne vključujejo DDV. Najemodajalec izstavi račun do vsakega 10. v mesecu za tekoči mesec. Rok plačila je 8 dni od izstavitve računa na transakcijski račun št. SI56 6100 0002 5122 377 odprt pri Delavski hranilnici d.d.. V primeru zamude je najemnik dolžan plačati zakonske zamudne obresti. Plačilo najemnine v navedenem roku je bistvena sestavina najemne pogodbe.

V mesecih november do vključno marec veljajo 30 % nižje vrednosti najemnin.

Višina najemnine se usklajuje z letno višino rasti življenjskih stroškov, in sicer januarja vsako leto za preteklo leto, za uskladitev se uporabi indeks rasti življenjskih stroškov iz preteklega leta, ki ga objavi SURS. Najemodajalec obvesti najemnika o novi višini najemnine glede na indeks rasti življenjskih stroškov do 10. 2. vsako leto oziroma, če do takrat še ni dostopna informacija, takoj po objavi podatka na SURS spletnih straneh. Povišanje najemnine za mesece tekočega leta do uskladitve cene se poravna ob zapadlosti najemnine za prvi mesec tekočega leta po uskladitvi najemnine. Pogodbeni stranki se dogovorita, da zaradi uskladitve najemnine ni potrebno sklepati aneksa k tej pogodbi.

### 8. člen

Najemnik je dolžan predmet najema (vključno s pritiklinami: instalacijami, vgrajeno opremo in opremo iz priloge 1 in 2 te pogodbe) uporabljati s skrbnostjo dobrega gospodarja. Vse stroške rednega/tekočega vzdrževanja plača izključno najemnik in v nobenem primeru ne bremenijo najemodajalca in jih najemodajalec tudi ni dolžan v nobenem primeru povrniti najemniku.

Redna vzdrževalna dela pomenijo izvedbo manjših popravil in del na predmetu najema, kot so prepleskanje, popravilo vrat, oken in podobno ter s katerimi se ne spreminja zmožljivost inštalacij, opreme in tehnoloških naprav ter se ne posega v konstrukcijo objekta/prostorov in tudi ne spreminja zmožljivosti, velikosti, namembnosti in zunanjega videza objekta.

Pogodbeni stranki sta soglasni, da je investicijsko vzdrževanje v izključni domeni najemodajalca. Pogodbeni stranki ugotavljata, da je Grad Štanjel kot celota zaščiten kulturni spomenik z zakonsko predpisanimi določili varovanja kulturne dediščine. Kršenje kulturno-varstvenih določil s strani najemnika je razlog za takojšnje prenehanje te pogodbe.

Najemnik v najetih prostorih ne bo izvedel nobenih preureditvenih del ali adaptacij brez predhodnega pisnega soglasja najemodajalca in Zavoda za varstvo kulturne dediščine, v kolikor se to zahteva. Najemnik s takšnimi vlaganji ne pridobi nikakršne lastninske ali druge pravice na prostorih.

Pogodbeni stranki se izrecno dogovorita, da najemnik v celoti nosi med drugim naslednje stroške rednega vzdrževanja in izvajanja popravil predmeta najema:

## Vzorec pogodbe

- stroške kontrole in servisiranja ter obveznega pregledovanja vseh plinskih naprav do opreme (vzdrževanje opreme je obveznost in strošek najemnika);
- pleskanje oziroma ustrezna površinska zaščita vgrajene opreme, manjših mizarških del in oljnih površin v prostorih, ki so predmet najema (vse po predhodnem soglasju z najemodajalcem);
- redni pregledi, čiščenje in servisiranje električnih in plinskih naprav, bojlerjev, štedilnikov, kuhinjskih nap in drugih naprav ter opreme;
- čiščenje, odmašitve in vzdrževanje iztočnih pip, baterij, umivalnikov, pomivalnih korit, kopalnih kadi, prh, pomivalnikov, talnih sifonov, straniščnih školjk, sedežnih WC desk in izplakovalnih kotličkov ter druge opreme;
- dnevno čiščenje prostorov in opreme;
- stroške pristojnih institucij, ki izvajajo na objektu zakonsko potrebne ogleda ali ocene situacij.

Najemnik je dolžan plačevati tudi vse obratovalne stroške, ki nastanejo v času najema. Obratovalni stroški zajemajo zlasti:

- elektriko,
- odvoz smeti (komunalni stroški),
- vodo,
- hlajenje in gretje,
- čiščenje dostopnih poti, parkirnih prostorov, zelenih površin, živih mej in dreves (obrezovanje), ograj, ter drugih naprav, ki spadajo k stavbi,
- stroške pošte in stacionarne telefonije,
- storitve zagotavljanja dostopa do medmrežja, uporabe elektronske pošte, vzdrževanja spletnih strani ipd.,
- nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča za del, ki so predmet najema,
- čiščenje zračnikov,
- popravila ključavnic, samozapiral, okovja oken in vrat in zamenjava razbitih stekel, v kolikor je povzročitelj škode neznan,
- stroški sanitarnih pregledov, dezinfekcije in deratizacije,
- vzdrževanje vseh priključkov na skupne instalacije stavbe, kot so dotoki in odtoki vode, električne, plinske, dimovodne, prezračevalne, ogrevalne, klimatske, radijske, televizijske, telefonske, računalniške, požarnovarnostne in druge instalacije,
- druge obratovalne stroške.

Obratovalne stroške plačuje najemnik mesečno na podlagi izstavljenih faktur najemodajalca ali zunanjih dobaviteljev.

### 9. Člen (ta člen se odstrani, če najemnik ne poda zaveze za investiranje v ponudbi)

Najemnik se zaveže, da bo v času trajanja najemne pogodbe vložil v objekt \_\_\_\_\_ EUR brez DDV.

*Odločitev o investiranju in modelu investiranja sprejmeta najemnik, najemodajalec in Občina Komen v soglasju. O posamezni investiciji se sklene tripartitna pogodba med najemnikom, najemodajalcem in Občino Komen, v kateri se podrobno določijo vlaganja in medsebojna pogodbeni razmerja, pravice in obveznosti pogodbenih strank.*

## Vzorec pogodbe

*Vlaganja se najemniku priznajo kot kompenzacija veljavne najemnine. Podrobneje bo način kompenzacije najemnine določen v tripartitni pogodbi, ki jo bodo lastnik, najemodajalec in najemnik sklenili pred vsakim posamičnim vlaganjem.*

*Znesek in vsebino vlaganj najemnik dokaže s kopijo računov oziroma situacij in potrdili o plačilih teh. Najemodajalec si pridržuje pravico, da si vlaganja ogleda na licu mesta.*

*Lastnik vlaganj je Občina Komen, upravljavec pa najemodajalec.*

*Najemodajalec si pridržuje pravico, da po zaključku navedenih vlaganj ponovno oceni vrednost najemnine. Pogodbeni stranki se o novi višini najemnine dogovorita v aneksu k tej pogodbi.*

### 10. člen

Ob prenehanju najemnega razmerja se zapisniško ugotovi stanje vseh merilnih naprav, na podlagi katerih se plačujejo obratovalni stroški. Najemnik je dolžan plačati vse obratovalne stroške glede na stanje merilnih naprav ob prenehanju najemnega razmerja.

Najemnik je ob prenehanju najemnega razmerja dolžan najemodajalca obvestiti o vseh sklenjenih pogodbah z dobavitelji in operaterji dobrin, ki predstavljajo obratovalne stroške za predmet najema. V primeru sklenjenih dolgoročnejših naročniških pogodb (pogodb, ki presegajo čas najema po tej pogodbi) je najemnik dolžan prevzeti morebitne stroške predčasnih prekinitev takšnih pogodb, če se najemodajalec odloči, da blaga ali storitev po teh pogodbah ne potrebuje več.

Najemnik je dolžan po prenehanju pogodbenega razmerja vrniti prostore, ki so predmet najema, v stanju, kot so bili ob prevzemu, z izjemo sprememb upošteva je morebitna dogovorjena vlaganja, s primerljivo opremo in z enako razporeditvijo v prostoru, ob upoštevanju normalne izrabe. Prostori so lahko spremenjeni le v okviru dovoljenih posegov v skladu s to pogodbo.

### 11. člen

Najemnik je v primeru škodnega dogodka, ne glede na to, ali gre za delno škodo ali za popolno uničenje predmeta najema, dolžan zavarovati vse dokaze, pridobiti dokumentacijo o škodnem dogodku, potrebno za vložitev odškodninskega zahtevka, o nastopu škodnega dogodka pisno obvestiti najemodajalca v roku 48 ur ter proaktivno sodelovati pri razrešitvi škodnega primera z vključenimi deležniki v ta proces (najemodajalcem, zavarovalnico, pristojnimi institucijami ipd.). Posledice neizpolnitve obveznosti iz tega odstavka zaradi kakršnih koli razlogov so v breme najemnika.

Oprema, ki jo nabavi najemnik, s strani Občine Komen ni zavarovana proti nobenemu riziku.

Najemnik je dolžan na svoje stroške skleniti zavarovanje splošne in poklicne odgovornosti in na zahtevo najemodajalca predložiti kopijo zavarovalne police in potrdilo o plačani premiji.

### 12. člen

## Vzorec pogodbe

Najemnik je dolžan najkasneje v 21 (enaindvajsetih) dneh od sklenitve pogodbe izročiti najemodajalcu bančno garancijo za dobro izvedbo pogodbenih obveznosti v višini 10.000,00 EUR z veljavnostjo za čas veljavnosti pogodbe in dodatnih 30 dni. Gre za bistveno sestavino pogodbe.

Zavarovanje za dobro izvedbo pogodbenih obveznosti lahko najemodajalec unovči, če najemnik:

- ni pričel izvajati svojih pogodbenih obveznosti v roku in v skladu z določili te pogodbe;
- ni izpolnil svojih pogodbenih obveznosti v skladu z določili te pogodbe;
- ni pravočasno izpolnil svojih pogodbenih obveznosti v skladu z določili te pogodbe;
- ni pravilno izpolnil svojih pogodbenih obveznosti v skladu z določili te pogodbe;
- je prenehal izpolnjevati svoje pogodbene obveznosti v skladu z določili te pogodbe;
- v drugih primerih, ki jih določa pogodba.

V primeru unovčitve zavarovanja za dobro izvedbo pogodbenih obveznosti mora najemnik predložiti v roku 21 (enaindvajsetih) dni od unovčitve novo zavarovanje za dobro izvedbo pogodbenih obveznosti v enaki višini kot unovčeno. Gre za bistveno sestavino pogodbe.

V kolikor najemnik v navedenem roku ne predloži novega zavarovanja za dobro izvedbo pogodbenih obveznosti v enaki višini kot unovčeno, tudi po prvem pisnem opominu, lahko najemodajalec odstopi od pogodbe brez kakršnihkoli obveznosti do najemnika.

Nepreklicno in brezpogojno zavarovanje za dobro izvedbo pogodbenih obveznosti mora po vsebini ustrezati vzorčnemu obrazcu garancije na prvi poziv po Enotnih pravilih za garancije na poziv (EPGP-758).

Unovčenje zavarovanja za dobro izvedbo pogodbenih obveznosti ne odvezuje najemnika od njegove obveznosti povrniti najemodajalcu škodo v višini zneska razlike med višino dejanske škode, ki jo je najemodajalec zaradi neizpolnjevanja obveznosti najemnika iz te pogodbe utrpel, in zneskom iz unovčene garancije.

### 13. člen

Najemnik ima pravico do uporabe objekta in opreme, ki je predmet te pogodbe. Poleg pravnega in pravočasnega plačevanja obveznosti po tej pogodbi se najemnik obvezuje tudi, da:

- bo v objektu, ki je predmet te pogodbe, v celoti izvajal gostinsko dejavnost, vključno s priložnostno pripravo jedi – »event catering«, pri čemer ne sme izvajati zgolj dela dejavnosti, ampak celotno in mora del objekta, ki ga je prevzel v najem, delovati v celoti,
- bo izpolnjeval vse zakonske in ostale predpise v zvezi z izvajanjem dejavnosti in pri uporabi prostorov,
- bo pogodbeno dogovorjene obveznosti opravil strokovno, pravilno in kakovostno, vestno, pošteno in skladno s pogodbo,
- bo poskrbel za odvoz vseh odpadkov, ki nastanejo pri njegovem obratovanju v prostorih najemodajalca, vključno z odvozom organskih odpadkov in odpadnih olj,
- bo zagotovil dnevno in večerno ponudbo, prilagojeno zahtevnejšim obiskovalcem,
- bo za obratovalni čas pridobil soglasje najemodajalca,
- bo samostojno organiziral vsaj dva gastronomska promocijska dogodka na leto z vsaj

## Vzorec pogodbe

- 100 udeleženci, kar lahko izkaže z dokazili, kot so fotografski ali video material, liste prisotnosti, seznam izdanih računov, številom plačanih vstopnic ipd.;
- bo organiziral in financiral vsaj štiri promocijske dogodke letno v vinoteki z vsaj 25 udeleženci, kar lahko izkaže z dokazili, kot so fotografski ali video material, liste prisotnosti, seznam izdanih računov, številom plačanih vstopnic ipd.; Navedeni pogoji ne velja v letu 2027 od prevzema vinoteke v najem (1. 8. 2027) do konca leta 2027. V letu 2027 mora najemnik organizirati vsaj dva tovrstna dogodka;
  - bo aktivno sodeloval na vsaj treh dogodkih, ki jih organizira ORA Krasa in Brkinov d.o.o. (kakor na primer Pršut in vino, Martinovanje na Krasu, praznični Štanjel) s svojo dejavnostjo in aktivno promocijo na svojih digitalnih komunikacijskih kanalih (kot so poslovna družbena omrežja ponudnika) in komunikacijskih orodjih (kot je na primer novičnik);
  - bo izvajal in financiral promocijske aktivnosti na lastnih digitalnih kanalih v podporo svoje dejavnosti in Gradu Štanjel, pri čemer se obvezuje izvajati tudi navzkrižno komunikacijo in deljenje objav, posredovanih od ORA Krasa in Brkinov d.o.o., vse v obsegu vsaj ene objave na teden na posameznem družbenem omrežju, ki ga upravlja najemnik;
  - bo ponujal različen in lokalno usmerjen asortiment ponudbe jedi v restavraciji in vinoteki, tako da je v restavraciji poudarek na ponudbi hrane, v vinoteki pa je poudarek na pijači, predvsem lokalnih vinih, hrana pa se v vinoteki ponudi predvsem v obliki prigrizkov,
  - bo zagotovil izvajanje gostinske dejavnosti po naslednjem obratovalnem času:
    - od 27. 4. do 30. 9. vse dni v tednu vsaj 12 ur na dan, pri čemer ima lahko do dva dni na teden, ki sta vnaprej določena in sta fiksna ter sta lahko med ponedeljkom in sredo, delno okrnjeno ponudbo hrane,
    - od 1.10. do 10. 1. vsaj 6 dni na teden, pri čemer je prosti dan vnaprej določen in fiksni ter ga najemnik izbere med ponedeljkom in sredo, pri tem je obratovalni čas vsaj 7 ur na dan in z najmanj delno okrnjeno ponudbo hrane v dneh med ponedeljkom in sredo,
    - v obdobju 11. 1. do 15. 2. vsaj v soboto in nedeljo vsaj 7 ur na dan s ponudbo pijače in hrane vsaj v obliki prigrizkov ali narezka,
    - v obdobju 16. 2. do 26. 4. vsaj od četrtega do nedelje vsaj 7 ur na dan, pri čemer je v četrtek možna delno okrnjena ponudba hrane,
    - v prazničnih obdobjih (kot je božični in novoletni čas ter velikonočni prazniki in 8. marec) ter ob večjih dogodkih (kot je Martinovanje na Krasu), ki se odvijajo izven visoke sezone obiska, je minimalni obratovalni čas vsaj 7 ur na dan s celovito ponudbo hrane in pijače,
  - bo zagotavljal, da je v ponudbi na jedilnem listu ves čas trajanja najemne pogodbe vsaj 5 jedi, ki vsebujejo večino sestavin lokalnih ponudnikov na območju Obalno-kraške regije, Goriške regije in Primorsko-notranjske regije, kar lahko izkaže na osnovi računov dobaviteljev na zahtevo ORA Krasa in Brkinov d.o.o.) in sezonsko prilagojeno ponudbo (kar pomeni prilagojen jedilni list 4 letnim časom – vsaj kvartalno spreminjanje jedilnika), kar mora biti na jedilniku tudi ustrezno označeno,
  - bo samostojno izvajal storitev catering brez predaje posla/poslovnega primera podizvajalcu/podizvajalcem, lahko pa z vključitvijo podizvajalca, vendar le v vnaprej določenem delu storitve, ki ga partnerja skupaj dogovorita.
  - da bo zagotovil pripravo priložnostnih jedi - »event catering« v skladu to pogodbo,
  - bo zagotovil dnevno čiščenje najetih prostorov in opreme,

## Vzorec pogodbe

- bo pri vzdrževanju uporabljal izključno originalne rezervne dele,
- ne bo posegal v integriteto infrastrukture,
- ne bo montiral ali kako drugače posegal v stene/strop ali tla ter konstrukcijo objekta ter ne bo spreminjal namembnost, velikosti in zunanjšega videza objekta,
- predmeta najema ne bo dajal v podnajem,
- bo štirikrat letno omogočil najemodajalcu pregled prostorov najema z namenom, da se ugotovi, ali uporablja prostore v skladu s to pogodbo,
- bo omogočil nemoteno delovanje drugih izvajalcev na gradu pri koriščenju prostorov na gradu izven predmeta najema,
- bo omogočil najemodajalcu letni popis osnovnih sredstev in aktivno sodeloval pri popisu,
- bo deloval v skladu s predpisi, ki veljajo na področju Republike Slovenije,
- bo prispeval in deloval za dobro ime Gradu Štanjel,
- bo tvorno sodeloval z najemodajalcem pri oblikovanju strategij in taktik razvoja Gradu Štanjel;
- bo v polni meri spoštoval običajne poslovne prakse in poslovni kodeks obnašanja ter komunikacije, tako z najemodajalcem in njegovimi zaposlenimi kot tudi z ostalimi deležniki;
- bo izdajo vseh oblik poslovnih listin in vse odprte zadeve usklajeval z najemodajalcem do najkasneje 20. 1. za preteklo poslovno leto,
- bo opravil medsebojni popis stanja finančnih obveznosti in terjatev do 31.12. za posamezno poslovno leto,
- bo redno oblikoval, izvajal in investiral v tržno-komunikacijske in promocijske aktivnosti za prepoznavnost in dvigovanje ugleda tako svoje dejavnosti kot tudi območja Gradu Štanjel, kar bo lahko izkazal skozi svoje vsakotedensko aktivno delovanje na spletnih komunikacijskih kanalih (dovoljeno omejeno v zimskih mesecih od oktobra-marca, vendar pa aktivno v času pred in med Martinovanjem, prednovoletnim in novoletnim obdobjem, pred in med velikonočnim obdobjem), s promocijskim materialom, publiciteto itd. na morebitno zahtevo najemodajalca.

Obratovalni čas se lahko spreminja v času trajanja najema in ga partnerja lahko letno revidirata ter po potrebi spremenita z medsebojnim pisnim dogovorom izven dotične pogodbe, pri čemer za to spremembo ni potrebno sklepati aneksov k dotični najemni pogodbi.

Najemnik je dolžan v petem letu najema (2031) izdelati in predložiti najemodajalcu vizijo razvoja svoje dejavnosti na Gradu Štanjel s predstavljenimi zavezujočimi letnimi cilji za petletno obdobje od 1.1. 2032 do konca najemnega razmerja. Če vizije pravočasno ne predloži ali če se najemodajalec s predstavljeno vizijo ne bo strinjal, lahko najemodajalec prekine najemno pogodbo.

Najemnik je dolžan povrniti ali finančno pokriti vso škodo, ki jo povzroči sam ali njegovi zaposleni/njegovo osebje ali nastane v zvezi z opravljanjem njegove dejavnosti v in na objektu Grad Štanjel ali v okolici objekta najemodajalca ali tretjim osebam, in sicer v roku 30 dni od dneva, ko je zapisniško ugotovljena.

Najemnik sme oddati nepremičnine, ki so predmet te pogodbe, v občasno uporabo po predhodnem soglasju najemodajalca, vendar na način, da taka oddaja v uporabo ne moti

## Vzorec pogodbe

njegove gostinske dejavnosti ter dejavnosti najemnika.

### 14. člen

Najemnik je v zvezi z opravljanjem gostinske dejavnosti, vključno s priložnostno pripravo jedi – »event catering« dolžan zagotoviti:

- osebje, ki pozna sodobne trende strežbe in namestitve na najvišji ravni, strežbo izrednih in svečanih obrokov, za dogodke visokega poslovnega sveta, protokolarno izvedbo, specifične dogodke in pa ustrezno raven za zahtevne goste, ki bodo prihajali posamično tudi zaradi kakovostne izvedbe strežbe in pristopa osebja,
- osebje s primernim oblačilnim videzom in brežhibno osebno higieno,
- osebje, ki odlično pozna vsa sodobna pravila evropskega bontona, pravila vedenja slovenskega kulturnega okolja skupaj s poznavanjem osnovnih pravil drugih kulturnih okolij,
- osebje, ki brežhibno obvlada slovenski knjižni jezik in vsaj dva tuja jezika (italijanščina in angleščina, zaželeno tudi nemščino), pri čemer mora biti vedno na voljo vsaj osebje, ki pozna, poleg slovenskega jezika, angleški in italijanski jezik,
- število osebja mora biti zadostno za izvajanje dejavnosti v celoti (posebej poudarjeno, da vključno z izvajanjem priložnostne priprave jedi – »event catering«),
- jedilni list, sestavljen za vsakega od štirih letnih časov posebej,
- da je v ponudbi na jedilnem listu ves čas trajanja najemne pogodbe vsaj 5 jedi, ki vsebujejo večino sestavin lokalnih ponudnikov in sezonsko ponudbo, kar mora biti na jedilniku tudi ustrezno označeno,
- strežno in kuharsko osebje mora biti informirano o jedeh ter njihovih zgodbah,
- ponudbo, ki obsega tople in hladne brezalkoholne pijače in napitke,
- ponudbo vin v vinoteki, v kateri naj bo poseben poudarek glede na to, da je predmet najema na vinorodnem področju, naj obsega kraška vina in ostala vina v naslednjem razmerju: vsaj 70 % kraških vin, največ 30 % vin iz drugih vinorodnih okolišev Slovenije in držav EU,
- pripravo hrane na lokaciji,
- uporabo svežega mesa in zelenjave,
- pripravo dnevno pečenega peciva.

Pogodbeni stranki se dogovorita, da najemnik za najavljene skupine in za izvajanje konferenčne dejavnosti, ki jih organizira najemodajalec oz. drug organizator, ki ga najavi najemodajalec, dolžan zagotoviti in to brez dodatnih povišanj rednih cen storitev odpiralni čas tudi izven dogovorjenega urnika, s tem da mora najemodajalec poslati obvestilo o najavljeni skupini najmanj sedem (7) dni pred nameravanim obiskom (v času med 1. 1. in 15. 2. pa najmanj 14 dni pred obiskom). Najemodajalec mora v obvestilu navesti predvideno število obiskovalcev oz. udeležencev, objekt, katerega delovanje naj najemnik zagotovi, predviden čas prihoda in trajanje obiska oz. dogodka.

Pogodbeni stranki se dogovorita in najemnik se zavezuje, da bo v najetih prostorih dejavnosti izvajal na način, da bo skladna z ostalimi dejavnostmi v kraju Štanjel, pri čemer mora najemnik usklajevati dejavnosti z najemodajalcem časovno in vsebinsko. Najemnik se zavezuje promovirati dejavnosti, ki se izvajajo na gradu Štanjel, ne glede na to, ali jih izvaja sam ali pa jih organizira oz. izvaja najemodajalec ali drug organizator, in obiskovalce Gradu Štanjel informirati o njih na običajen način (spletna stran, družbena omrežja, promocijski materiali ipd.).

## Vzorec pogodbe

Najemnik se zavezuje, da bo predstavljal del celostne turistične ponudbe s poudarkom na promociji lokalnih blagovnih znamk območja Krasa in Brkinov s področja gastronomije. Najemnik se zavezuje ves čas trajanja najemnega razmerja spodbujati ohranjanje in širjenje regionalne enogastronomske dediščine, pri čemer mora ponudba biti prilagojena raznolikim ciljnim skupinam, oblikovana pa tako, da bo skladna z identiteto Gradu Štanjel in dogodki, ki se bodo odvijali na gradu Štanjel.

Najemnik se zavezuje goste gostinskega lokala seznanjati z značilnostmi kraške kuhinje in njenimi kulinaričnimi posebnostmi. Najemnik mora v gostinskem lokalu zagotavljati primerno konkurenčnost cen, glede na ostale ponudnike v kraško-brkinski regiji, upoštevajoč višjo raven kakovosti storitve, ki jo je dolžan zagotavljati.

### 15. člen

Najemnik je dolžan na zahtevo najemodajalca:

- sodelovati pri organizaciji dogodkov v Gradu Štanjel v okviru svoje ponudbe - sodelovanje zajema pripravo predlogov pogostitve gostov, ki je primerno posameznemu dogodku tako po vrsti (»event catering«, kosilo, večerja ipd.) kot po kakovosti (svečane jedi, hitri prigrizek ipd.) in vključuje tudi ponudbo pijače ter nato izvedbo z najemodajalcem usklajenega predloga. V ta namen je dolžan zagotoviti ustrezne kadrovske in druge kapacitete,
- v primeru prireditve na Gradu Štanjel po predhodnem dogovoru z najemodajalcem oziroma organizatorjem uskladiti svojo ponudbo s karakterjem dogodka, kar pomeni zlasti zahtev strežbe, če narava prireditve terja poseben režim, ter ustrezne kadrovske in druge kapacitete za izvedbo prireditve ali dela prireditve.

Storitve najemnika in najemodajalca v skladu s tem členom niso vključene v ceno najema in druga plačila po tej pogodbi. Pogodbeni stranki se o plačilu dogovorita ob vsakem dogodku ločeno.

### 16. člen

Pogodba preneha s potekom najemnega obdobja. Pogodba lahko v vsakem trenutku preneha tudi na podlagi sporazuma.

Najemodajalec lahko odstopi od najemne pogodbe in zahteva izpraznitev prostorov v 30 dneh od podaje izjave o odstopu:

- če najemnik tudi po njegovem opominu uporablja prostore v nasprotju s pogodbo ali jih uporablja brez potrebne skrbnosti, tako da se dela občutnejša škoda;
- če je najemnik v zamudi s plačilom najemnine en mesec od dneva, ko ga je najemodajalec na to opomnil;
- če najemodajalec iz vzroka, za katerega ni odgovoren, trajno ne more uporabljati prostorov, v katerih je opravljal svojo dejavnost, in zato prostor sam potrebuje;
- če najemnik po treh letih ne dosega ciljev, ki si jih je zadal v ponudbi in za to ne poda ustreznih upravičenih razlogov;
- če najemnik oddaja nepremičnine ali premičnine v podnajem brez soglasja najemodajalca,
- če ne zagotavlja izpolnjevanja pogojev, navedenih v 13. členu te pogodbe,
- če pride do večkratnih (vsaj trikratnih) utemeljenih in preverjenih reklamacij obiskovalcev na kakovost storitve,

## Vzorec pogodbe

- če ne izvaja promocije skladno z določili te pogodbe,
- če s svojim delovanjem negativno vpliva na dobro ime Gradu Štanjel ali deluje neskladno z identiteto Gradu Štanjel,
- če najemnik ne predloži pravočasno vizije razvoja za obdobje 1. 1. 2032 do 31. 12. 2036, kot opisano v 12. členu te pogodbe,
- če se najemodajalec ne bo strinjal z vizijo razvoja, ki jo predloži najemnik v letu 2031, kot opisano v 12. členu te pogodbe.

Vsaka od pogodbenih strank lahko pogodbo enostransko odpove s šestmesečnim odpovednim rokom brez navedbe razloga.

Odstop je v vsakem primeru pisen, s priporočeno pošiljko. Najemniku se vroča na njegovem sedežu, naslovu objekta, ki je predmet najema ali drugem naslovu, kjer posluje, najemodajalcu pa na njegovem sedežu ali drugem naslovu, kjer posluje.

V primeru odstopa je najemnik dolžan izprazniti najete poslovne prostore v stanju, kot jih je sprejel, z izjemo sprememb, upošteva dogovorjena vlaganja, v roku 30 (trideset) dni po prejemu izjave o odstopu od te najemne pogodbe in poravnati vse obveznosti iz naslova te najemne pogodbe.

Najemnik je dolžan najemodajalcu v primeru, da najemodajalec odstopi od pogodbe zaradi razlogov na strani najemnika, dodatno plačati pogodbeno kazen v višini trimesečne najemnine, ki jo mora plačati do poteka trajanja najema. Pogodbena kazen se plača ne glede na dejansko nastalo škodo. V primeru, da je škoda, ki nastane najemodajalcu, višja od pogodbene kazni, je najemnik dolžan najemodajalcu povrniti tudi razliko med pogodbeno kaznijo in dejansko škodo.

V primeru prenehanja te pogodbe obveznost plačila najemnine preneha z iztekom zadnjega dne v mesecu zapisniškega prevzema, v katerem je najemnik izročil ključne prostore. Za primer zamude z izročitvijo se stranki dogovorita, da je najemnik za vsak dan zamude dolžan plačati najemodajalcu pogodbeno kazen v višini 100,00 EUR. Če najemnik ne preda ključev izpraznjenih prostorov, je dolžan kriti stroške skladiščenja predmetov in morebitnega uničenja le-teh.

Za plačilo pogodbene kazni lahko naročnik unovči zavarovanje za dobro izvedbo pogodbenih obveznosti.

Po poteku veljavnosti te pogodbe se izvede primopredaja predmeta najema na skupaj dogovorjeni termin, ki ne sme biti daljši od 8 dni po pogodbenem zaključku sodelovanja. Najemnik mora aktivno sodelovati pri primopredaji in zagotovitvi najemodajalcu vse potrebne informacije. V nasprotnem primeru je najemodajalcu odgovoren za vso škodo, ki bi najemodajalcu ali lastniku Občini Komen nastala zaradi neustrezne in/ali nepravočasne primopredaje.

### 17. člen

Pogodba, pri kateri kdo v imenu ali na račun druge pogodbene stranke, predstavniku ali

## Vzorec pogodbe

posredniku organa ali organizacije iz javnega sektorja obljubi, ponudi ali da kakšno nedovoljeno korist za:

1. pridobitev posla ali
2. za sklenitev posla pod ugodnejšimi pogoji ali
3. za opustitev dolžnega nadzora nad izvajanjem pogodbenih obveznosti ali
4. za drugo ravnanje ali opustitev, s katerim je organu ali organizaciji javnega sektorja povzročena škoda ali je omogočena pridobitev nedovoljene koristi predstavniku organa, posredniku ali organizaciji iz javnega sektorja, drugi pogodbeni stranki ali njenemu predstavniku, zastopniku, posredniku;

je nična.

### 18. člen

Na strani najemodajalca je skrbnik te pogodbe \_\_\_\_\_,  
e-naslov: \_\_\_\_\_ tel. št. \_\_\_\_\_.

Na strani najemnika je skrbnik te pogodbe \_\_\_\_\_,  
e-naslov: \_\_\_\_\_ tel. št. \_\_\_\_\_.

### 19. člen

V primeru, da se spremeni upravljavec nepremičnin, ki so predmet najema, to na obstoj pogodbe ne vpliva.

### 20. člen

Za določila, ki niso izrecno urejena s to pogodbo, se uporabljajo določila Obligacijskega zakonika (Uradni list RS, št. 97/07 – uradno prečiščeno besedilo, 64/16 – odl. US in 20/18 – OROZ631).

Ta pogodba je sklenjena, ko jo podpišeta obe stranki oz. zadnja od njiju, uporablja se od 1. 1. 2027 do 31. 12. 2036 in stopi v veljavo pod odložnim pogojem, da najemnik predloži zavarovanje za dobro izvedbo pogodbenih obveznosti. Sestavljena je v 4 enakih izvodih, od katerih prejme vsaka stranka po dva izvoda.

Pogodbeni stranki si bosta vse spore po tej pogodbi prizadevali rešiti sporazumno, v primeru spora pa se dogovorita, da je pristojno sodišče po sedežu najemodajalca.

Kraj in datum: \_\_\_\_\_  
Številka pogodbe: \_\_\_\_\_

Kraj in datum: \_\_\_\_\_  
Številka pogodbe: \_\_\_\_\_

Najemodajalec  
ORA Krasa in Brkinov  
direktorica  
dr. Karmen Rodman

Najemnik

Vzorec pogodbe

Priloga 1: Seznam opreme restavracija

Priloga 2: Seznam opreme vinoteka

Vzorec pogodbe

Priloga 1 najemne pogodbe: Seznam opreme restavracija

Zap. št.	Inv. št.	OPREMA OPIS	Količina	Datum nabave
		<b>RESTAVRACIJA, KUHINJA, SKLADIŠČE</b>	<b>24</b>	
1	0001619	KUHINJSKA NAPA	1	10.12.2015
2	0001620	PLINSKI ŠTEDILNIK 6 PLIN 90/120	1	10.12.2015
3	0001621	ELEKTRIČNA NADPULTNA FRITEZA	1	10.12.2015
4	0001622	DELOVNI PULT 3 PREDALI TS7/140A	1	10.12.2015
5	0001623	DVOJNA HLADILNA OMARA 1400L	1	10.12.2015
6	0001624	DELOVNI PULT Z DRSNIMI VRATI TAPP7	1	10.12.2015
7	0001625	HLADILNI PULT 3 VRATA	1	10.12.2015
8	0001626	GRELNI PULT Z DRSNIMI VRATAI TACP7	1	10.12.2015
9	0001627	Delovni pult spredaj odprt T7/080AA	1	10.12.2015
10	0001628	DVOJNO POMIVALNO KORITO	1	10.12.2015
11	0001630	DELOVNI PULT S KORITOM	1	10.12.2015
12	0001631	VISEČA OMARICA Z DRSNIMI VRATI PPS/100	1	10.12.2015
13	0001632	VISEČA OMARICA Z DRSNIMI VRATI PPS/120	1	10.12.2015
14	0001633	HLADILNI PULT 3 VRATA TF03EKOGNAL	1	10.12.2015
15	0001634	VISEČA OMARICA Z DRSNIMI VRATI	1	10.12.2015
16	0001635	HLADILNI PULT 2 VRATI	1	10.12.2015
17	0001636	POMIVALNO KORITO LR7/120S	1	10.12.2015
18	0001637	DELOVNI PULT S POLICO SPODAJ	1	10.12.2015
19	0001638	SALAMOREZNICA SCL 300FR	1	10.12.2015
20	0001639	LEDOMAT KP 2.5	1	10.12.2015
21	0001640	DELOVNI PULT S POLICO SPODAJ TS7/100A	1	10.12.2015
22	0001641	VISEČA OMARICA Z DRSNIMI VRATI	1	10.12.2015
23	0001642	HLADILNI PULT 3 VRATA TF03EKOGNAL	1	10.12.2015
24	0001285	POLICE SKLADIŠČE	1	22.03.2013

Vzorec pogodbe

Priloga 2 najemne pogodbe: Seznam oprema vinoteka

Zap. št.	Inv. št.	OPREMA OPIS	Količina	Datum nabave
		<b>VINOTEKA PRITLIČJE</b>	<b>57</b>	
25	0002167	MIZA 70*70	1	27.02.2020
26	0002168	MIZA 70*70	1	27.02.2020
27	0002169	MIZA 70*70	1	27.02.2020
28	0002170	MIZA 70*70	1	27.02.2020
29	0002171	STOL NIZEK HRAS	1	27.02.2020
30	0002172	STOL NIZEK HRAS	1	27.02.2020
31	0002173	STOL NIZEK HRAS	1	27.02.2020
32	0002174	STOL NIZEK HRAS	1	27.02.2020
33	0002175	STOL NIZEK HRAS	1	27.02.2020
34	0002176	STOL NIZEK HRAS	1	27.02.2020
35	0002177	STOL NIZEK HRAS	1	27.02.2020
36	0002178	STOL NIZEK HRAS	1	27.02.2020
37	0002179	STOL NIZEK HRAS	1	27.02.2020
38	0002180	STOL NIZEK HRAS	1	27.02.2020
39	0002181	STOL NIZEK HRAS	1	27.02.2020
40	0002182	STOL NIZEK HRAS	1	27.02.2020
41	0002183	STOL NIZEK HRAS	1	27.02.2020
42	0002198	MIZA 70*70	1	27.02.2020
43	0002199	MIZA 70*70	1	27.02.2020
44	0002200	STOL NIZEK HRAS	1	27.02.2020
45	0002201	STOL NIZEK HRAS	1	27.02.2020
46	0002202	STOL NIZEK HRAS	1	27.02.2020
47	0002203	STOL NIZEK HRAS	1	27.02.2020
48	0002204	STOL NIZEK HRAS	1	27.02.2020
49	0002205	STOL NIZEK HRAS	1	27.02.2020
50	0002206	STOL NIZEK HRAS	1	27.02.2020
51	0002207	STOL NIZEK HRAS	1	27.02.2020
52	0002208	OBEŠALNIK ZA OBLAČILA	1	27.02.2020
53	0002213	BARSKI STOL	1	27.02.2020
54	0002215	BARSKI STOL	1	27.02.2020
55	002217	BARSKI STOL	1	27.02.2020
56	0002220	BARSKI STOL	1	27.02.2020
57	0002222	MIZA NIZKA fi60	1	27.02.2020
58	0002223	MIZA NIZKA fi60	1	27.02.2020
59	0002224	STOL NIZEK ČRN	1	27.02.2020
60	0002225	STOL NIZEK ČRN	1	27.02.2020
61	0002226	STOL NIZEK ČRN	1	27.02.2020
62	0002227	STOL NIZEK ČRN	1	27.02.2020

## Vzorec pogodbe

63	0002228	STOL NIZEK ČRN	1	27.02.2020
64	0002229	STOL NIZEK ČRN	1	27.02.2020
65	0002230	STOL NIZEK ČRN	1	27.02.2020
66	0002231	STOL NIZEK ČRN	1	27.02.2020
67	0002232	STOL NIZEK ČRN	1	27.02.2020
68	0002233	STOL NIZEK ČRN	1	27.02.2020
69	0002234	STOL NIZEK ČRN	1	27.02.2020
70	0002235	STOL NIZEK ČRN	1	27.02.2020
71	0002150	VINSKA VITRINA WFG 155	1	13.07.2020
72	0002151	VINSKA VITRINA WFG 155	1	13.07.2020
73	0002246	POS TERMINAL	1	10.07.2020
74	0002238	PULT S KORITOM	1	27.02.2020
75	0002240	VIŠEČI ELEMENT NAD PULTOM	1	27.02.2020
76	0002244	POMIČNI PULT	1	27.02.2020
77	0002245	POMIČNI PULT	1	27.02.2020
78	0002153	POMIVALNI STROJ SMEG EASYLINE 50cm	1	27.02.2020
79	0002236	VINSKA OMARA	1	27.02.2020
80	0002237	VINSKA OMARA	1	27.02.2020
81	0002243	KAMNITI PULT S HLADILNIKI	1	27.02.2020
		<b>ENOTEKA KLET</b>	<b>5</b>	
82	000490	REGAL	1	5.06.2007
83	000491	REGAL ZA STEKLENICE	1	5.06.2007
84	000492	REGAL ZA STEKLENICE	1	5.06.2007
85	000493	REGAL ZA STEKLENICE	1	5.06.2007
86	000494	POŠEVNI REGAL	1	5.06.2007
		<b>VINOTEKA KLET</b>	<b>24</b>	
87	0002186	HLADILNIK VISOK	1	27.02.2020
88	0002187	HLADILNIK VISOK	1	27.02.2020
89	0002191	SKLADIŠČNI REGAL	1	27.02.2020
90	0002192	SKLADIŠČNI REGAL	1	27.02.2020
91	0002193	SKLADIŠČNI REGAL	1	27.02.2020
92	0002194	SKLADIŠČNI REGAL	1	27.02.2020
93	0002195	SKLADIŠČNI REGAL	1	27.02.2020
94	0002196	SKLADIŠČNI REGAL	1	27.02.2020
95	0002197	SKLADIŠČNI REGAL	1	27.02.2020
96	0002211	MIZA VISOKA fi60	1	27.02.2020
97	0002212	MIZA VISOKA fi61	1	27.02.2020
98	0002214	BARSKI STOL	1	27.02.2020
99	0002216	BARSKI STOL	1	27.02.2020
100	0002218	BARSKI STOL	1	27.02.2020
101	0002219	BARSKI STOL	1	27.02.2020
102	0002221	BARSKI STOL	1	27.02.2020
103	0002184	KLOP POLKROŽNA LESENA	1	27.02.2020

Vzorec pogodbe

104	0002188	PULT S KORITOM	1	27.02.2020
105	0002242	VITRINA GASTRONOMIJA	1	27.02.2020
106	0002185	OMARA VISOKA ZA VINA DVODELNA	1	27.02.2020
107	0002189	POMIVALNI STROJ (VGRAJEN)	1	27.02.2020
108	0002190	LEDOMAT	1	27.02.2020
109	0002209	VINSKA OMARA	1	27.02.2020
110	0002210	VINSKA OMARA	1	27.02.2020
		<b>SKUPAJ</b>	<b>86</b>	