

LUTKOVNO GLEDALIŠČE MARIBOR (LGM), Vojašniški trg 2a, SI-2000 Maribor, DŠ: 39815480, matična številka 5103959000, ki jo zastopa Katarina Klančnik Kocutar, direktorica in umetniška vodja (v nadaljevanju LGM ali najemodajalec)

in

---

(v nadaljevanju uporabnik)

skleneta

## **POGODBO O UPORABI NOTRANJIH KAVARNIŠKIH PROSTOROV IN DELOV DVORIŠČA PRED LGM za izvajanje programsko-gostinske dejavnosti**

kakor sledi:

### UVODNE UGOTOVITVE

#### 1. člen

Pogodbeni stranki uvodoma ugotavljata:

- da se pogodba sklepa na podlagi izvedenega Javnega povabila za oddajo notranjih prostorov in dela dvorišča pred LGM za izvajanje programsko-gostinske dejavnosti, ki je bil objavljen 20.11.2019 in na katerem je bil izbran uporabnik;
- da je Mestna občina Maribor (MOM) lastnica nepremičnine »Lutkovno gledališče Maribor« na Vojašniškem trgu 2a v Mariboru, vpisane v registru nepremičnin Geodetske uprave RS pod št. 2207, parc. št. 2000 (stavba Minoritski samostan) ter parc. št. 1997/1 (delno kaskadno urejen plato pred vhodom), k.o. Maribor – Grad (v nadaljevanju: nepremičnina), ki je s sklepom MOM opredeljena kot javna kulturna infrastruktura;
- da je LGM upravljalec nepremičnine na podlagi Odloka o ustanovitvi javnega zavoda Lutkovno gledališče Maribor (MUV št. 22/04, 33/10 ter 4/15);
- da je uporabnik \_\_\_\_\_ vpisan v sodni register pri \_\_\_\_\_ z namenom opravljanja naslednje dejavnosti: \_\_\_\_\_;
- da se ta pogodba sklepa z namenom dopolnjevanja kulturne dejavnosti LGM z gostinsko klubskimi dejavnostmi in medsebojnega sodelovanja pri kulturnih dejavnosti LGM in drugih dejavnosti, ki imajo pomen za razvoj mesta (ki pa ne smejo motiti programa LGM);

### OPIS PREDMETA UPORABE IN NAMEN UPORABE

#### 2. člen

Predmet pogodbe je oddajanje v uporabo opremljenih prostorskih zmogljivosti kulturne infrastrukture v nepremičnini na Vojašniškem trgu 2a in dopolnitev dejavnost LGM z gostinskimi storitvami, ki podpirajo dejavnosti LGM in oživitev prostora, ki bo s programom in gostinsko ponudbo ponudnika namenjen širši javnosti.

#### PREDMET NAJEMA:

Pritlični prostor v izmeri 31,3 m<sup>2</sup> (gostinski prostor s šankom in manjšim skladiščem), 37,1 m<sup>2</sup> (gostinski prostor kavarnica za goste ter prehod na severno ploščad pred vhodom v izmeri 27 m<sup>2</sup>). Vsi navedeni prostori v skupni izmeri cca. 95,4 m<sup>2</sup> so namenjeni za izvajanje klubsko-gostinske dejavnosti.

Predmet pogodbe je tudi dajanje v uporabo dela dvoriščnega prostora pred LGM, ki se uporabi za galerijsko kavarno in letni vrt, za katerega se najemnika ne plačuje posebej. Gre za teraso na južni (pri klančini proti Dravi) in severni strani (pri glavnem vhodu v LGM).

Prostore, ki so predmet najema, si je uporabnik ogledal pred sklenitvijo pogodbe in mu je znano njihovo stanje ter jih prevzame v stanju, v kakršnem so. Glede tega do najemodajalca nima nobenih pripomb in zahtev. Predmet se najema po sistemu videno – najeto.

Ob sklenitvi in prenehanju najemnega razmerja pogodbeni stranki pripravita primopredajni zapisnik, v katerem ugotovita dejansko stanje, ter izvedeta predajo ključev. Primopredajni zapisnik je sestavni del te pogodbe.

## OBVEZNOSTI, DOLŽNOSTI IN PRAVICE POGODBENIH STRANK

### 3. člen

Pogodbeni stranki sta soglasni, da bosta tvorno sodelovali na vseh področjih skupnega interesa. Uporabnik se zavezuje, da bo LGM brezplačno zagotavljal naslednje storitve s področja klubske gostinske dejavnosti:

#### **KAVARNIŠKI PROSTORI V PRITLIČJU (MINORITSKA KAVARNA):**

- podpora pri izvedbi premier in drugih svečanih dogodkov (brezplačna uporaba prostora; možnost uporabe hladilne skrinje oz. hladilnika; možnost uporabe pomivalnega korita) - do največ 10 x letno;
- podpora pri izvedbi kulturnih dogodkov - Kamišibaj, rojstni dnevi in drugi kulturni dogodki in strokovna srečanja (brezplačna uporaba prostora; popusti pri gostinski ponudbi in programu po dogovoru) – ob sobotah in ostalih dogodkih.

Zunanji del – letni vrt:

Če uporabnik želi, lahko delovanje gledališke kavarne poveže z delovanjem letnega vrta.

Pri vseh zgoraj naštetih dogodkih LGM lahko v lastni organizaciji brezplačno ali plačljivo ponuja hrano in pijačo; pri čemer ostaja ponudba hrane in pijače ponudnika plačljiva.

LGM in ponudnik lahko sklepata dodatne dogovore, ki dopolnjujejo njuno sodelovanje. Dogovori se sklepajo pisno.

Uporabnik bo posloval v svojem imenu in za svoj račun. Ime lokala ostane »MINORITSKA KAVARNA«. Uporabnik ne sme spreminjati vizualne podobe in razporeditve v lokalu brez predhodnega pisnega soglasja LGM.

## UPORABNINA

### 4. člen

Uporabnik je dolžan za uporabo navedenih prostorov LGM plačevati nadomestilo v višini 100,00 € mesečno – do 15. v mesecu za tekoči mesec za izvajanje gostinsko-klubske dejavnosti, ki niso predmet zgoraj opisanega sodelovanja. Prav tako je uporabnik dolžan poravnati stroške porabljene elektrike po dejanski porabi – tudi do 15. v mesecu za prejšnji mesec - na podlagi prejetega računa s strani LGM. Vse ostale funkcionalne stroške prostorov nosi uporabnik sam.

### 5. člen

Uporabnik bo spoštoval in upošteval hišni red ter vsa navodila LGM, prav tako bo na svoje stroške pridobil vsa potrebna dovoljenja ter soglasja, ki so potrebna za izvajanje navedene dejavnosti. En izvod vseh potrebnih dovoljenj bo uporabnik še pred začetkom obratovanja

izročil najemodajalcu. Vsa potrebna dovoljenja morajo biti stalno na uporabo in vpogled tudi inšpekcijskim organom.

Uporabnik je sam odgovoren za spremljanje in spoštovanje predpisov s področja davčnega, delovnega prava, prava gospodarskih družb ter področja opravljanje gostinske dejavnosti ter vseh ostalih predpisov, ki zadevajo delovanje in poslovanje uporabnika (varstvo pri delu, požarno varnostni predpisi ...), upošteval bo tudi pisna in ustna navodila pooblaščenih oseb najemodajalca, ki zadevajo varovanje objekta, prostorov in obiskovalcev.

Uporabnik bo na svoje stroške skrbel za čiščenje, vzdrževanje in popravilo prostorov, ki so predmet uporabe in bo najete prostore uporabljal skrbno in kot dober gospodar ter v skladu z določili te pogodbe.

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

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

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

#### 6. člen

Uporabnik prostorov, ki so predmet pogodbe, ne sme oddati v uporabo drugemu uporabniku brez pisnega soglasja LGM.

Ob izselitvi mora uporabnik LGM vrniti prostore v takšnem stanju, kot so bili ob prevzemu oz. predaji s strani LGM.

Uporabnik s kakršnimkoli vlaganjem ne pridobi nikakršne pravice do prostorov, ki so predmet tega najema, ali drugega premoženjsko pravnega zahtevka.

Uporabnik prav tako ni upravičen do povrnitve kakršnih koli vlaganj v poslovne prostore, ki so predmet tega pogodbe in ne more na tej podlagi pridobiti nikakršnih pravic.

#### 7. člen

Uporabnik je dolžan v celoti opremiti gledališko kavarno/letni vrt, pri čemer mora predhodno prejeti pisno soglasje na predlog opreme in umestitev gledališke kavarne/letnega vrta v prostor ploščadi s strani LGM. Slednje velja za vsako leto posebej in za vse spremembe opreme (mize, stoli, blazine, senčniki ...). V primeru, da se na ploščadi nahaja oprema, ki je LGM ni potrdila, lahko najemodajalec opremo nemudoma odstrani na stroške uporabnika.

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

Uporabnik je dolžan čistiti in odstranjevati sneg pred vhodom v kavarno in s tem omogočiti varen dostop ter skrbeti za čistočo zunanjih in notranjih površin stavbe.

#### 8. člen

Uporabnik se obvezuje:

- nuditi kakovostno in raznovrstno ponudbo pijače in prigrizkov po ponudbi iz razpisa (ponudba je priloga te pogodbe)

- zunanje površine v neposredni bližini LGM in predmeta najema (terasa na južni strani - pri klančini proti Dravi in severni strani - pri glavnem vhodu v LGM) sproti očistiti vsak dan po obratovanju najkasneje do 8h zjutraj ter ob vikendih in praznikih najkasneje do 9h.
- najmanj enkrat mesečno oziroma po potrebi večkrat očistiti tudi grmičevje in zelenico ob LGM.
- upoštevati pravila dostave: za dnevno dostavo bo uporabljal za to določene prostore in tehniko, ki je na voljo z Pristana;
- ločevati odpadke in jih odnašati na zbirno mesto ob objektu LGM.

#### 9. člen

Uporabnik se obvezuje, da se bo pri lastni organizaciji dogodkov, prireditvev ali tematskih večerov prilagajal programu LGM, tako v časovnem kot v vsebinskem smislu. Uporabnik je sam dolžan poskrbeti tudi za vse potrebne prijave in dovoljenja za izvajanje lastnega programa, kadar je le-to potrebno.

Uporabnik se obvezuje, da bo izvajal program za lokal, ki je predmet razpisa in podlaga za izbor uporabnika, po prilogi k tej pogodbi (priloga Programska ponudba).

#### 10. člen

Uporabnik je v celoti dolžan gospodarno ravnati z opremo prostorov lokala. Za dodatno opremo mora uporabnik pridobiti prehodno soglasje LGM. Pri umestitvi opreme mora v celoti slediti smernicam LGM in zanjo pridobiti predhodno pisno soglasje. Za skladiščenje opreme poskrbi uporabnik v lokalu.

Morebitne kasnejše spremembe v času najema so možne po prehodnem soglasju LGM in pod pogojem ustreznih zakonskih določil.

#### 11. člen

Uporabnik se obvezuje, da bo obratovalni čas prostorov v celoti podrejen potrebam in izvajanju dejavnosti LGM.

Obratovalni čas lokala naj poteka vsaj ob sobotah od 9:00 do 19:00 ure in v času programa za izven LGM po urniku, z možnostjo podaljšanja glede na programsko ponudbo LGM oz. ponudnika in zakonske možnosti.

Morebitna odstopanja od navedenega obratovalnega časa so možna po predhodnem soglasju LGM in pod pogojem ustrezne prijave javne prireditve oz. zakonskih določil.

LGM se obvezuje, da bo odločitve glede zgoraj naštetih soglasij (vizualna sprememba,odobritev opreme pred gledališčem ...) posredovala v roku enega meseca od prejetja uporabnikovega predloga.

LGM se obvezuje, da bo svoje dogodke, za katere se pričakuje podpora ali koordinacija, napovedovala 14 dni vnaprej.

### TRAJANJE UPORABE PROSTOROV

#### 12. člen

Pogodbeni stranki sklepata pogodbo **za omejeno časovno obdobje 2 let**. Pogodba začne veljati z dnem podpisa obeh pogodbenih strank, uporablja pa se **od 1. 1. 2020**.

## ODSTOP OD POGODBE

### 13. člen

Najemodajalec in uporabnik lahko kadarkoli in brez razloga odpovesta to najemno pogodbo z zakonitim odpovednim rokom.

V tem primeru je uporabnik dolžan izročiti najeti poslovni prostor, v posest najemodajalca najkasneje z iztekom odpovednega roka.

Najemodajalec lahko brez odpovednega roka odstopi od te pogodbe:

- če uporabnik ne prevzame ali ne začne uporabljati poslovnega prostora kot je to določeno s to pogodbo, oziroma ga brez upravičenega razloga več kot dva (dva) meseca ne uporablja,
- če uporabnik odstopi v uporabo prostor deloma ali v celoti drugemu koristniku,
- če LGM iz vzroka, za katerega ni odgovorna, trajno ne more uporabljati prostorov, v katerih je opravljala svojo dejavnost in zato najeti prostor sama potrebuje,
- če uporabnik tudi po opominu LGM uporablja prostor v nasprotju s pogodbo ali ga uporablja brez potrebne skrbnosti tako da se dela občutnejša škoda,
- če je uporabnik v zamudi s plačilom nadomestila še dva meseca od dneva, ko ga je LGM na to opozorila,
- če uporabnik ne izvaja dejavnosti v skladu s pogoji javnega povabila,
- če uporabnik izvaja vsebine, ki so moteče za okolje,
- če uporabnik ponavljajoče krši predpise,
- če program, ki ga izvaja uporabnik, ni usklajen s programom LGM,
- če LGM preneha pravica upravljanja prostorov
- vpliva višje sile ali ukrepov pri elementarnih neizodah,
- če najemnik kako drugače krši določila te najemne pogodbe,
- v drugih primerih, določenih z zakonom.

Če preneha najemno razmerje z odstopom, je uporabnik dolžan izprazniti poslovne prostore v roku največ 30 dni od odstopa najemodajalca (razen v primeru 10. alineje tega člena).

LGM v nobenem primeru ni dolžna uporabniku dodeliti nadomestnega prostora. Stranki pogodbo odpovesta pisno.

Po prenehanju najemne pogodbe mora uporabnik vrniti poslovni prostor v stanju, ki ne sme biti slabše, kot je bilo ob prevzemu, upošteva normalno rabo poslovnega prostora. Ob izročitvi prostora se sestavi zapisnik o njegovem stanju.

### 14. člen

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

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

je ta pogodba nična.

Najemodajalec bo na podlagi svojih ugotovitev o domnevnem obstoju dejanskega stanja iz prvega odstavka tega člena ali obvestil Komisije za preprečevanje korupcije ali drugih organov, glede njegovega domnevnega nastanka, pričel z ugotavljanjem pogojev ničnosti te pogodbe oziroma z drugimi ukrepi v skladu s predpisi Republike Slovenije.

#### REŠEVANJE SPOROV

##### 15. člen

Pogodbeni stranki bosta vse morebitne spore, ki bi izhajali iz te pogodbe reševali sporazumno, v primeru da sporazum ne bo mogoč, pa je za reševanje spora pristojno stvarno pristojno sodišče v Mariboru.

#### KONČNE DOLOČBE

##### 16. člen

O vprašanjih, ki niso podrobneje urejena s to pogodbo, se pogodbeni stranki dogovorita naknadno v obliki pisnih dogovorov k tej pogodbi, ki veljajo le, če jih podpišejo pooblaščen osebe na obeh straneh.

Pogodba je sklenjena, ko je podpisana s strani obeh pogodbenih strank.

Pogodba je sestavljena v štirih (4) enakih izvodih, od katerih prejme vsaka pogodbeni stranka dva (2) izvoda.

Maribor, dne \_\_\_\_\_

Maribor, dne \_\_\_\_\_

Številka pogodbe: \_\_\_\_\_

UPORABNIK

\_\_\_\_\_

LUTKOVNO GLEDALIŠČE MARIBOR

Katarina Klančnik Kocutar  
direktorica in umetniška vodja