

UMETNOSTNA GALERIJA MARIBOR (UGM), Strossmayerjeva ul. 6, SI-2000 Maribor, DŠ: 22032410, matična številka 5052122000, ki jo zastopa Breda Kolar Sluga, direktorica (v nadaljevanju UGM ali najemodajalec)

in

(v nadaljevanju uporabnik)

skleneta

POGODBO O UPORABI KLETNIH PROSTOROV IN DELOV DVORIŠČA PRED UGM 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 kletnih prostorov in dela dvorišča pred UGM za izvajanje programsko-gostinske dejavnosti, ki je bil objavljen 9. 6. 2017 in na katerem je bil izbran uporabnik;
- da je Mestna občina Maribor (MOM) lastnica nepremičnine »Umetnostna galerija Maribor« na Strossmayerjevi ulici 6 v Mariboru, vpisane pod vl. št. 784, parc. št. 1603 v izmeri 849 m² in parc. št. 1603 v izmeri 368 m² (stavbišče) ter parc. št. 1604 v izmeri 262 m² (dvorišče), vse k.o. Maribor – Grad (v nadaljevanju: nepremičnina), ki je s sklepom MOM opredeljena kot javna kulturna infrastruktura;
- da je UGM upravljalec nepremičnine na podlagi Odloka o ustanovitvi javnega zavoda Umetnostna galerija Maribor (MUV št. 22/2004 in 7/2010);
- da je uporabnik _____ vpisan v sodni register pri _____ z namenom opravljanja naslednjih dejavnosti: _____;
- da se ta pogodba sklepa z namenom dopolnjevanja dejavnosti UGM z gostinsko klubskimi dejavnostmi in medsebojnega sodelovanja pri kulturnih dejavnosti UGM in drugih dejavnosti, ki imajo pomen za razvoj mesta (ki pa ne smejo motiti programa UGM);

OPIS PREDMETA UPORABE IN NAMEN UPORABE

2. člen

Predmet pogodbe je oddajanje v uporabo neopremljenih prostorskih zmogljivosti kulturne infrastrukture v nepremičnini na Strossmayerjevi ulici 6 in dopolnitev dejavnost UGM z gostinskimi storitvami, ki podpirajo dejavnosti UGM in oživitev prostora, ki bo s programom in gostinsko ponudbo ponudnika namenjen širši javnosti.

PREDMET NAJEMA:

Neopremljeni kletni prostori: stopnišče s posebnim vhodom, predprostor v izmeri 29 m² s sanitarijami, prostor na severni strani zgradbe ob Orožnovi ulici v izmeri cca. 180 m², pisarniški

prostori v izmeri 37 m². Vsi navedeni prostori v skupni izmeri cca. 246 m² so namenjeni za izvajanje klubske-gostinske dejavnosti.

Predmet pogodbe je tudi dajanje v uporabo dela dvorišnega prostora pred UGM, ki se uporabi za galerijsko kavarno in letni vrt, za katerega se najemnika plačuje posebej in sicer za celoten čas obratovanja. Galerijska kavarna mora obratovati minimalno 5 mesecev letno in sicer med 1. aprilom in 31. oktobrom v delovnem času razstavišča UGM (od 10.00 do 18.00 ure oz. najmanj 40 ur na teden).

Prostore, ki so predmet najema, si je uporabnik ogledal pred sklenitvijo pogodbe in mu je znano njihovo stanje ter jih prevzame neopremljene in 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. Primopredaja ključev in primopredajni zapisnik se izvedeta v roku 8 dni od sklenitve 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 UGM brezplačno zagotavljal naslednje storitve s področja gostinsko klubske dejavnosti:

KLETNI PROSTORI:

- podpora pri izvedbi otvoritev – do največ 4 x letno;
- podpora pri dveh večjih muzejskih dogodkih; muzejska poletna noč, novoletna razstava idr;
- podpora pri izvedbi klubskih dogodkov za člane Kluba UGM, pokrovitelje UGM ali pri izvedbi strokovnih srečanj – do največ 4 x letno.

Pri vseh zgoraj naštetih dogodkih UGM mora ponudnik UGM nuditi: brezplačno uporabo kletnega prostora z vsemi dodatnimi prostori, kot so sanitarije in skladišča; možnost uporabe obstoječega ozvočenja; možnost uporabe hladilne skrinje oz. hladilnika za vsaj 70 enolitrskih steklenic; možnost uporabe pomivalnega korita.

Pri vseh zgoraj naštetih dogodkih UGM lahko v lastni organizaciji brezplačno ali plačljivo ponuja hrano in pijačo; pri čemer ostaja ponudba hrane in pijače ponudnika plačljiva. UGM uredi čiščenje za svoj del ponudbe, ostalo čiščenje je obveza ponudnika.

GALERIJSKA KAVARNA:

Uporabnik mora na dvorišču UGM vzpostaviti galerijsko kavarno, ki deluje vsaj 5 mesecev v poletni sezoni (med 1. aprilom in 31. oktobrom). V tem času bo uporabnik ponujal program in ponudbo, ki je primerna za galerijsko kavarno. Ponudba se vsebinsko navezuje na delovanje UGM.

Uporabnik nudi UGM prostor galerijske kavarne/letnega vrta ob dveh zgoraj omenjenih večjih muzejskih dogodkih UGM.

Ponudba prigrizkov in napitkov bo skladna s ponudbo, oddano na javnem povabilu in je priloga te pogodbe.

LETNI VRT:

Pod letni vrt šteje enak prostor in oprema kot velja za galerijsko kavarno, le da je odpiralni čas letnega vrta izven odpiralnega časa galerijske kavarne.

UGM in ponudnik lahko sklepata dodatne dogovore, ki dopolnjujejo njuno sodelovanje kot so na primer popusti pri ponudbi in programu in skupna organizacija dogodkov. Dogovori se sklepajo pisno.

Uporabnik bo posloval v svojem imenu in za svoj račun. Ime lokala ostane »JAZZ KLUB SATCHMO«.

PROGRAM:

Uporabnik mora izvajati gostinsko in programsko ponudbo v skladu s ponudbo, oddano v javnem povabilu. Gostinska in programska ponudba sta prilogi te pogodbe.

Uporabnik se obvezuje, da se bo pri lastni organizaciji dogodkov, prireditvev ali tematskih večerov prilagajal programu UGM, 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 mora za izvajanje lastnega programa na ploščadi pred UGM pridobiti pisno soglasje UGM.

UGM se obvezuje, da bo svoje dogodke, za katere se pričakuje podpora ali koordinacija, napovedovala en mesec vnaprej. Uporabnika bo UGM obveščala tudi o dogodkih, ki se bodo izvajali na ploščadi pred UGM.

4. člen

Uporabnik je dolžan za uporabo navedenih prostorov UGM plačevati najemnino v višini _____,00 € mesečno – do 5. v mesecu za tekoči mesec za izvajanje gostinsko-klubske dejavnosti, ki niso predmet zgoraj opisanega sodelovanja. Prav tako je uporabnik dolžan poravnati stroške porabljene vode po dejanski porabi – do 15. v mesecu za prejšnji mesec – na podlagi prejetega računa s strani UGM. Vrednosti so brez DDV (UGM ni davčni zavezanec). Vse ostale funkcionalne stroške prostorov (elektrika, plin, odvoz smeti in odpadkov in podobno) poravnava neposredno uporabnik sam. V času obratovanja galerijske kavarne in letnega vrta se najemnina zviša za _____,00 € mesečno (minimalno 5 mesecev). V primeru, da uporabnik računov ne prejme do dneva zapadlosti mesečne obveznosti, je dolžan o tem nemudoma obvestiti UGM.

Najemnina in obratovalni stroški se pričnejo obračunavati z dnem primopredaje ključev.

5. člen

Uporabnik bo spoštoval in upošteval vsa navodila UGM, 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 in 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 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 popraviti oziroma povrniti vso škodo, ki nastane v najetih prostorih v roku 30 dni, ko je ta zapisniško ugotovljena.

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

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

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

Uporabnik je dolžan najemodajalcu zagotoviti neoviran dostop do kurilnice kadarkoli in brez vnaprejšnje najave.

Najemodajalec ne odgovarja za kakršnokoli škodo ali odtujitev, ki so last uporabnika in drugih stvari, ki jih uporabnik uporablja oziroma hrani v najetem prostoru.

6. člen

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

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

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 te pogodbe in ne more na tej podlagi pridobiti nikakršnih pravic.

7. člen

Uporabnik je v celoti dolžan opremiti prostore lokala v kletnih prostorih in galerijsko kavarno oz. letni vrt. Elementi opreme prostorov in naprave, ki jih bo uporabnik uporabljal za obratovanje, morajo zadoščati vsem zakonskim predpisom za obratovanje. Pri umestitvi opreme na dvoriščni ploščadi mora v celoti slediti smernicam iz javnega povabila. Predstavitev opreme lokala v kleti in opreme galerijske kavarne na dvorišču je priloga te pogodbe.

Za vse morebitne spremembe mora uporabnik predhodno pridobiti pisno soglasje UGM. V primeru, da se na ploščadi nahaja oprema, ki je UGM ni potrdila, lahko najemodajalec opremo nemudoma odstrani na stroške uporabnika.

Mize in stoli so lahko v obdobju delovanja galerijske kavarne, vendar izven delovnega časa, na ploščadi. Za skladiščenje izven tega obdobja kot tudi za skladiščenje vse druge opreme poskrbi uporabnik sam.

Na stavbi in na pripadajočem zemljišču lahko uporabnik namesti reklamne napise, table, in druge oznake svoje dejavnosti samo s pisnim soglasjem najemodajalca in soglasjem pristojnega organa.

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

8. člen

Uporabnik je dolžan sam skrbeti za čistočo najetih prostorov.

Uporabnik je dolžan sproti očistiti zunanje površine v neposredni bližini UGM in predmeta najema (dvoriščna ploščad, prostor pred vhodom v UGM in gostinski lokal) vsak dan po obratovanju, najkasneje do 8.00 zjutraj ter ob vikendih in praznikih najkasneje do 9.00.

Uporabnik je dolžan najmanj enkrat mesečno oziroma po potrebi večkrat očistiti tudi grmičevje ob UGM.

Uporabnik je dolžan čistiti in odstranjevati sneg pred stavbo in s tem omogočiti varen dostop obiskovalcem svojih dogodkov.

Uporabnik je dolžan ločevati odpadke in poskrbeti za njihovo pravilno odlaganje.

Uporabnik je dolžan sam kriti stroške intervencije ali večjega čiščenja, ki nastane po njegovi krivdi.

9. člen

Uporabnik je sam odgovoren za zavarovanje najetih prostorov in dejavnosti, obliko in način zavarovanja izbere sem.

Uporabnik je dolžan zagotoviti vso potrebno varovanje v skladu z zakonodajo.

Uporabnik se obvezuje, da bo svoje osebe seznanil s pogoji in pravili delovanja Jazz kluba Satchmo, opredeljenimi v tej pogodbi.

10. člen

Uporabnik se obvezuje upoštevati pravila dostave: za dnevno dostavo bo uporabljal za to določene prostore in tehniko, ki je na voljo z Orožnove ulice; za občasno kratkoročno – do 15 minutno dostavo zahtevnejše opreme bo med 10.00 in 18.00 uro v času delovanja UGM po predhodnem dogovoru z UGM imel na voljo dostavne poti, ki jih uporablja UGM s Strossmayerjeve ulice 6.

11. člen

Uporabnik se obvezuje, da bo obratovalni čas prostorov v celoti podrejen potrebam in izvajanju dejavnosti UGM, in sicer lahko poteka med:

Lokal v kletnih prostorih:

Obratovalni čas lokala v kletnih prostorih lahko poteka od 8:00 do 22:00 ure z možnostjo podaljšanja glede na programsko ponudbo UGM oz. ponudnika in zakonske možnosti.

Galerijska kavarna na dvorišču:

Galerijska kavarna mora delovati vsaj 5 mesecev (v obdobju od 1. aprila do 31. oktobra); slediti mora odpiralnemu času UGM (vsak dan, razen ponedeljka, od 10.00 do 18.00 ure), vsaj 40 ur tedensko.

Letni vrt:

Ponudnik lahko deluje na dvoriščni ploščadi tudi izven odpiralnega časa galerijske kavarne. Odpiralni čas mora biti v skladu z zakoni in ne sme motiti delovanja UGM.

Letni obratovalni čas se potrjuje vsako leto do 30. januarja za tekoče leto. Predlog obratovalnega časa mora uporabnik UGM posredovati najkasneje do 15. januarja za tekoče leto.

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

TRAJANJE UPORABE PROSTOROV

12. člen

Pogodbeni stranki sklepata pogodbo za omejeno časovno obdobje 5 let. Pogodba začne veljati z dnem podpisa obeh pogodbenih strank, uporablja pa se od _____.

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 prostor, prost oseb in stvari, v posest najemodajalcu najkasneje z iztekom odpovednega roka.

Najemodajalec lahko brez odpovednega roka odstopi od te pogodbe:

- če uporabnik ne prevzame ali ne začne uporabljati 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 UGM 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 UGM 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 najemnine in obratovalnih stroškov še dva meseca od dneva, ko ga je UGM na to opozorila,
- če uporabnik ne izvaja dejavnosti v skladu s pogoji javnega povabila,
- če uporabnik ne izvaja gostinske ponudbe v skladu z na javnem povabilu oddano gostinsko ponudbo,
- če uporabnik ne izvaja programske ponudbe v skladu z na javnem povabilu oddano programsko ponudbo,

- če uporabnik ne uporablja gostinske opreme, ki jo je predhodno potrdila UGM,
- če uporabnik izvaja vsebine, ki so moteče za okolje,
- če uporabnik ponavljajoče krši predpise,
- v primeru prenehanja pravice upravljanja prostorov ali selitve UGM na drugo lokacijo – z 1-letnim odpovednim rokom,
- v primeru vpliva višje sile ali ukrepov pri elementarnih nezgodah,
- če uporabnik kako drugače krši določila te najemne pogodbe,
- v drugih primerih, določenih z zakonom.

Če preneha najemno razmerje z odstopom najemodajalca, je uporabnik dolžan izprazniti najete prostore v roku največ 30 dni od odstopa najemodajalca (razen v primeru 12. alineje tega člena). UGM je upravičena zahtevati povračilo nastale škode, ki nastane zaradi morebitne nepravočasne izpraznitve prostora.

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

Uporabnik se zavezuje, da bo najete prostore vrnil najemodajalcu v stanju, v kakršnem ga je prevzel, sicer bo to na njegov račun storil najemodajalec.

14. člen

Pogodbeni stranki določita kontaktni osebi; za UGM je kontaktna oseba : _____, tel: _____, el. pošta: _____; na strani uporabnika je kontaktna oseba : _____, tel: _____, el. pošta: _____.

15. člen

V primeru, da je kdo v imenu ali na račun uporabnika ali njegovemu predstavniku, zastopniku ali posredniku oziroma javnemu uslužbencu ali vodstvenemu ali vodilnemu delavcu ali članu organa 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 najemodajalcu povzročena škoda ali je omogočena pridobitev nedovoljene koristi predstavniku, zastopniku ali posredniku oziroma javnemu uslužbencu ali vodstvenemu ali vodilnemu delavcu ali članu organa najemodajalca,

je ta pogodba nična.

Najemodajalec bo na podlagi svojih ugotovitev o domnevnem obstoju dejanskega stanja iz prvega odstavka tega člena obvestil Komisijo za preprečevanje korupcije in pričel z ugotavljanjem pogojev ničnosti te pogodbe.

REŠEVANJE SPOROV

16. 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

17. 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 pooblaščenec osebe na obeh straneh.

Pogodba začne veljati, 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 _____

UPORABNIK

UMETNOSTNA GALERIJA MARIBOR

Breda Kolar Sluga, direktorica

Priloge:

- Gostinska ponudba
- Program ponudnika
- Predstavitev opreme lokala v kleti in opreme galerijske kavarne na dvorišču
- Primopredajni zapisnik z dne _____