

VZOREC POGODBE

OBRAZEC 7

Najemodajalec

Naziv in naslov:	Študentski dom Ljubljana Svetčeva ulica 9 1000 Ljubljana
ki ga zastopa:	Tomaž Pečnik, v. d. direktorja
Matična številka:	6280722000
Identifikacijska številka za DDV:	SI13258664
Transakcijski račun:	SI56 0110 0600 0041 151

in

Najemnik

Naziv in naslov:	
ki ga zastopa:	
Matična številka:	
Identifikacijska številka za DDV:	
Transakcijski račun:	

skleneta naslednjo

## NAJEMNO POGODBO

št. ....

### 1. člen

Pogodbeni stranki uvodoma ugotavljata:

- da je najemodajalec v postopku javnega zbiranja ponudb na svoji spletni strani dne 01. 12. 2023 objavil »Javno zbiranje ponudb za oddajo podzemnih parkirnih garaž oziroma parkirnih mest na naslovih Litostrojska cesta 55, Poljanska cesta 59 in Gosarjeva 9«, vseh v Ljubljani, pri čemer je predmet najema:

a.

na naslovu Litostrojska cesta 55, Ljubljana podzemna parkirna garaža v upravljanju Študentskega doma Ljubljana, ki leži na nepremičnini s parc. št. 19/14 k.o. 1739 Zgornja Šiška, v izmeri 6.777,00 m<sup>2</sup>, z ID znakom 1739 19/14, št. stavbe 6692. Podzemna parkirna garaža je sestavljena iz ene etaže, uvozne ter izvozne klančine in je opremljena z enimi rolo vrati, vrati za osebni prehod, pristopno kontrolo za vozila in prehod v stavbo ter z videonadzorom. V podzemni garaži je 90 parkirnih mest;

b.

na naslovu Poljanska cesta 59, Ljubljana podzemna parkirna garaža v upravljanju Študentskega doma Ljubljana, ki leži na nepremičnini s parc. št. 132/8 k.o. 1727 Poljansko predmestje, v izmeri 2166 m<sup>2</sup>, z ID znakom 1727 132/8, št. stavbe 2010 in parc.št. 132/10 k.o. 1727 Poljansko predmestje, v izmeri 184 m<sup>2</sup>, z ID znakom 1727 132/10, št. stavbe 2010. Podzemna parkirna garaža v naravi predstavlja dve etaži, uvozne ter izvozne klančine in je opremljena z dvema avtomatskima zapornicama, enimi rolo vrati, pristopno kontrolo za vozila in prehod v stavbo ter z videonadzorom. V podzemni garaži je na voljo 114 parkirnih mest;

c.

na naslovu Gosarjeva 9, Ljubljana podzemna parkirna hiša v upravljanju Študentskega doma Ljubljana, ki leži na nepremičnini s parc. št. 858/o k.o. 1736 Brinje I, v izmeri 1.037 m<sup>2</sup>, z ID znakom 1736 858/o, št. stavbe 1391 in parc. št. 430/14 k.o. 1736 Brinje I, v izmeri 2.721 m<sup>2</sup>, z ID znakom 1736 430/14. V naravi predmet najema predstavlja dve etaži s skupno 191 parkirnimi mesti, pri čemer dostop v parkirno hišo z vozilom poteka preko v zimskem času ogrevane »rampe« z Gosarjeve ulice, preko pokritega in osvetljenega registrirnega mesta z zapornico in video nadzorom ter hitro tekočih drsnih vrat. Registracija za odpiranje zapornice se izvede preko magnetne kartice za abonente ali parkirnim listkom za občasne uporabnike. Izhod iz parkirne hiše z vozilom poteka po isti poti in na enak način, le da morajo dnevni gosti preden zapustijo parkirno hišo parkirnino poravnati na blagajni v podprtitličju. Vhod v parkirno hišo za osebe je mogoč iz podprtitličja Doma podiplomcev Ljubljana le preko stopnišča z magnetno kartico ali parkirnim listkom mimo blagajne parkirne hiše, ki je video nadzorovana. Izhod iz parkirne hiše za osebe je mogoč brez magnetne kartice ali parkirnega listka. V parkirno hišo zaradi opisanega sistema nimajo dostopa osebe, ki v parkirni hiši nimajo parkiranih vozil;

- da je bil najemnik na podlagi izvedenega javnega postopka zbiranja ponudb, izbran kot najugodnejši ponudnik, ki je izpolnjeval vse v postopku javnega zbiranja ponudb zahtevane pogoje in je vplačal varščino/zagotovil bančno garancijo, vse pod pogoji in na način, naveden v postopku javnega zbiranja ponudb in v nadaljevanju te pogodbe.

## 2. člen

Najemodajalec odda, najemnik pa vzame v najem nepremičnine opisane v 1. členu te pogodbe za izvajanje dejavnosti upravljanja parkirnih objektov za obdobje 2 (dveh) let, od 27. 12. 2023 do 26. 12. 2025, z možnostjo podaljšanja.

## 3. člen

Najemnik je v času trajanja najemne pogodbe dolžan zagotoviti usposobljene delavce za izvajanje s pogodbo prevzetih obveznosti ter ustrezno zaščito in varstvo delavcev skladno s predpisi o varstvu pri delu.

Najemodajalec bo najemniku v času trajanja te pogodbe zagotovil:

- prostor za izobešanje cenika in splošnih pogojev uporabe parkirnih mest,
- prostor in protokol za sklepanje ter aktiviranje pogodb za abonente,
- parkirne kartice-medije za prehod,
- internetni priključek s fiksnim IP naslovom za potrebe daljinskega prenosa ukazov, sistema za pristopno kontrolo in slike videonadzora,
- kontaktno osebo za reševanje izrednih primerov.

## 4. člen

Najemnik je dolžan obratovalni čas v celoti prilagoditi potrebam uporabnikov.

Najemnik prevzema obveznosti do pogodbenih uporabnikov parkirnih garaž. Najemnik lahko cenik parkiranja za zunanje uporabnike prosto oblikuje, za študente in stanovalce najemodajalca ceno določa najemodajalec in trenutno znaša največ 40,00 EUR/mesec.

Najemnik za čas trajanja te pogodbe prevzema odgovornost in stroške izvajanja storitev:

- administracije in računovodstva,
- sklepanja pogodb v času uradnih ur,
- daljinskega nadzora garaže v nadzornem centru,
- intervencij pri prometnih ali tehnično pogojenih zastojih,
- tekočega vzdrževanja prostorov z vključenim rednim čiščenjem in zimsko službo ter obveznost plačevanja:
  - ~ potrošnega materiala,
  - ~ obratovalnih stroškov in drugih stroškov skladno s 49. členom Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18),
  - ~ stroškov zavarovanj objekta, opreme in škode proti tretjim osebam pri čemer mora zavarovalne police vinkulirati v korist lastnika nepremičnin, to je Republike Slovenije,
  - ~ nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča,
  - ~ tekočega vzdrževanja prostorov z vključenim rednim čiščenjem in zimsko službo.

Najemnik mora pri uporabi naprav in prostorov ravnati z vso skrbnostjo ter jih uporabljati samo v namen, ki je določen v pogodbi.

Najemnik mora zagotoviti, da bo oprema prostorov in naprave, ki jih bo najemnik uporabljal za opravljanje dejavnosti, zadostila vsem zakonskim predpisom in pogojem za obratovanje.

Najemnik mora na lastne stroške sam pridobiti vsa dovoljenja, ki so po veljavni zakonodaji potrebna za opravljanje dejavnosti.

Najemnik mora redno vzdrževati predmet najema in kriti stroške rednega vzdrževanja. Najemnik mora za vsak poseg, ki presega redna vzdrževalna dela, pridobiti soglasje najemodajalca.

Najemnik ni upravičen do povrnitve vlaganj v predmet najema.

#### 5. člen

Najemnik se zavezuje, da bo vsa opravila, povezana z izvajanjem te pogodbe, opravljal strokovno in vestno.

#### 6. člen

Najemnik ne sme oddati predmeta te pogodbe v podnajem, lahko pa storitve zagotavlja zunanjim uporabnikom, pri čemer mora zagotavljati polovico parkirnih mest stanovalcem najemodajalca, z možnostjo oddaje v najem zunanjim uporabnikom, če ta parkirna mesta niso zasedena:

- na lokaciji Gosarjeva ulica 9, Ljubljana, mora najemnik zagotavljati 95 parkirnih mest za stanovalce najemodajalca,
- na lokaciji Poljanska cesta 59, Ljubljana, mora najemnik zagotavljati 57 parkirnih mest za stanovalce najemodajalca,
- na lokaciji Listostrojska cesta 55, Ljubljana, mora najemnik zagotavljati 45 parkirnih mest za stanovalce najemodajalca.

Najemnik je dolžan v roku tridesetih (30) dni obvestiti najemodajalca o vsaki statusni spremembi oz. drugi spremembi, ki lahko vpliva na najemno razmerje.

#### 7. člen

Najemnik bo najemodajalcu plačeval mesečno najemnino v višini .....EUR, v katero DDV ni vključen in vse stroške navedene v razpisni dokumentaciji javnega zbiranja ponudb za oddajo stvarnega premoženja v najem.

Najemodajalec bo najemniku za najemnino in vse stroške izstavljal račune do 20. v mesecu za tekoči mesec, najemnik pa je prejete račune dolžan plačati do zadnjega dne v mesecu, v primeru zamude z zakonskimi zamudnimi obrestmi.

#### 8. člen

Najemnik prevzame vso odgovornost za morebitno škodo na predmetu najema, ki bi nastala zaradi malomarnega, nekvalitetnega ali nerednega ravnanja s predmetom najema.

#### 9. člen

Najemnik in najemodajalec bosta na dan primopredaje sestavila primopredajni zapisnik za predmet najema, v katerem bosta popisala stanje parkirnih mest.

Po preteku pogodbe najemodajalec in najemnik naredita primopredajni zapisnik, v katerem bosta popisala stanje parkirnih mest, ki so predmet te pogodbe in morebitno nastalo škodo na predmetu najema.

Če najemnik po prenehanju najemnega razmerja zamudi z izročitvijo je dolžan za vsak dan zamude plačati najemodajalcu pogodbeno kazen v višini 500,00 EUR in kriti vse stroške za predmet pogodbe, dogovorjene s to pogodbo, vse do izročitve predmeta pogodbe.

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

#### 10. člen

Zaradi zavarovanja najemnega razmerja in vseh morebitnih zahtevkov najemodajalca proti najemniku, je najemnik pred podpisom te pogodbe vplačal varščino v višini 22.000,00 EUR ali zagotovil bančno garancijo za zavarovanje terjatve upnika z veljavnostjo do 31. 1. 2026.

Varščina je vplačana za obveznosti, nastale v času trajanja najemnega razmerja in se v enem mesecu po prenehanju najemnega razmerja vrne najemniku, če bo ugotovljeno, da najemodajalec zoper najemnika nima več nobenih zahtevkov, oziroma se s končnim obračunom uredijo plačilne obveznosti najemnika, če le-te obstajajo.

#### 11. člen

Najemna pogodba je sklenjena, ko jo podpišeta obe pogodbeni stranki, uporablja pa se od 27. 12. 2023 do 26. 12. 2025.

#### 12. člen

Pogodbeni stranki lahko pisno odpovesta najemno pogodbo brez razloga z odpovednim rokom šestih (6) mesecev.

### 13. člen

Najemodajalec lahko odstopi od pogodbe:

- če najemnik zamudi s plačilom najemnine za dva (2) meseca zaporedoma ali zamudi s plačilom 2x v obdobju šestih (6) mesecev,
- če najemnik odda predmet pogodbe v podnajem ali drugačno uporabo deloma ali v celoti,
- če najemnik ne uporablja predmeta pogodbe v skladu z najemno pogodbo, ali ga uporablja brez potrebne skrbnosti tako, da se dela občutnejša škoda,
- če najemnik ne plačuje stroškov, ki jih je po tej pogodbi in po veljavnih predpisih dolžan plačevati,
- ob stečajju, likvidaciji oziroma prenehanju najemnika kot pravne osebe ali če je najemniku iz kakršnega koli razloga prepovedano opravljanje dejavnosti, ki je predmet najema,
- če najemodajalec iz vzroka, za katerega ni odgovoren, trajno ne more uporabljati prostorov, v katerih je opravljal svojo dejavnost, in zato poslovno stavbo oziroma poslovni prostor sam potrebuje.
- če najemnik kako drugače krši določila najemne pogodbe.

Če najemno razmerje preneha z odstopom najemodajalca, je najemnik dolžan predati predmet pogodbe najemodajalcu najkasneje v roku tridesetih (30) dni po odstopu najemodajalca v stanju kakor ga je prejel.

Obveznost plačila najemnine preneha z iztekom zadnjega dne v mesecu po prevzemu, v katerem je najemnik izročil ključ izpraznjenega poslovnega prostora.

### 14. člen

Najemodajalec za nadzor izvajanja pogodbe ter za sodelovanje z najemnikom imenuje skrbnika g. Miha Koprivška, tel. 01 242 1041.

Najemnik kot odgovorno osebo za sodelovanje z najemodajalcem imenuje skrbnika ....., tel. ....

### 15. člen

Pogodba, pri kateri kdo v imenu ali na račun druge pogodbene stranke, predstavniku ali posredniku najemodajalca obljubi, ponudi ali da kakšno nedovoljeno korist za:

- pridobitev posla,
- sklenitev posla pod ugodnejšimi pogoji,
- opustitev dolžnega nadzora nad izvajanjem pogodbenih obveznosti,

ali omogoči ali dopusti kakšno drugo ravnanje ali opustitev, s katerim je organu ali najemodajalcu povzročena škoda ali je omogočena pridobitev nedovoljene koristi najemodajalcu, drugi pogodbeni stranki ali njenemu predstavniku, zastopniku ali posredniku,

je nična.

### 16. člen

Za vse spore, ki izhajajo iz te pogodbe in jih ne bi bilo mogoče sporazumno rešiti, je pristojno sodišče v Ljubljani.

### 17. člen

Ta pogodba je sestavljena je v štirih (4) enakih izvodih, od katerih prejme vsak od pogodbenikov po dva (2) izvoda.

Sestavni del te pogodbe so Splošni pogoji parkiranja in ponudba najemnika.

Kraj in datum: \_\_\_\_\_

Kraj in datum: Ljubljana, \_\_\_\_\_

Najemnik

Najemodajalec  
Študentski dom Ljubljana

\_\_\_\_\_

Tomaž Pečnik  
v. d. direktorja