



## Obrazec 6

### VZOREC POGODBE

ŠTUDENTSKI DOM LJUBLJANA, Svetčeva ulica 9, 1000 Ljubljana, matična številka: 6280722000, davčna številka: SI 13258664, št. rač.: SI56 0110-0600-0041-151, odprt pri UJP (v nadaljnjem besedilu: najemodajalec), ki ga zastopa direktor Tomaž Pečnik

in

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_, matična številka: \_\_\_\_\_,  
davčna številka: SI \_\_\_\_\_ (v nadaljnjem besedilu: najemnik), ki  
ga zastopa \_\_\_\_\_,

skleneta naslednjo

### NAJEMNO POGODBO

#### 1. člen

Pogodbeni stranki uvodoma ugotavljata:

- da je najemodajalec na svoji spletni strani dne \_\_\_\_\_ objavil javno zbiranje ponudb za oddajo opremljene restavracije z vsem inventarjem v študentskem domu Dom na Litostrojski cesti, na naslovu Litostrojska cesta 55, Ljubljana;
- da je lastnik nepremičnine s parc. števil. 19/14 k.o. 1739 Zgornja Šiška, z ID znakom: 1739 19/14, na kateri stoji poslovna stavba števil. 6692 in v kateri se restavracija nahaja, Republika Slovenija, upravljavec pa na podlagi Sklepa Vlade Republike Slovenije, št. 47803-225/2011/3 z dne 8. 11. 2011 Študentski dom Ljubljana;
- da je bil najemnik na podlagi izvedenega postopka javnega zbiranja ponudb izbran kot najugodnejši ponudnik, ki je izpolnjeval vse razpisne pogoje in je vplačal varščino pod pogoji in na način, določenimi javnem zbiranju ponudb.

#### 2. člen

Predmet te najemne pogodbe je opremljena restavracija z vsem inventarjem v študentskem domu Dom na Litostrojski cesti, ki se nahaja v poslovni stavbi na naslovu Litostrojska cesta 55, Ljubljana, stoječi na nepremičnini s parc. števil. 19/14 k.o. 1739 - Zgornja Šiška, z ID znakom 1739 19/14. Lastnik nepremičnine, ki se oddaja v najem je Republika Slovenija, upravljavec pa Študentski dom Ljubljana.

Skupna površina opremljene restavracije, skupaj z vsem inventarjem znaša 371,82 m<sup>2</sup> in vključuje jedilnico v izmeri 193,77 m<sup>2</sup>, kuhinjo v izmeri 124,26 m<sup>2</sup>, sanitarije, namenjene gostom v izmeri 14,34 m<sup>2</sup>, WC z umivalnico v izmeri 20,77 m<sup>2</sup>, prostor za čistila v izmeri 6,53 m<sup>2</sup> in shrambo v izmeri 12,15 m<sup>2</sup>.

Predmet najema je tudi gostinska oprema in inventar, kot je razvidno in navedeno v primopredajnem zapisniku o popisu opreme in inventarja, ki je priloga te pogodbe in njen sestavni del.

Najemodajalec odda, najemnik pa vzame v najem nepremičnino in premočnine, opisane v tem členu za izvajanje dejavnosti nudenja hrane in pijače, in sicer za določen čas, od 1. 9. 2022 do 30. 6. 2023, 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.

### **4. člen**

Najemnik je dolžan obratovalni čas v celoti prilagoditi potrebam uporabnikov ter pridobiti pisno soglasje najemodajalca k odpiralnemu času restavracije, pri čemer mora nuditi možnost subvencionirane študentske prehrane, v predmetu najema ali zunaj na oddaljenosti do 500 m.

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 morebitnih vlaganj v predmet najema.

### **5. člen**

Najemnik je dolžan takoj po sklenitvi te pogodbe predmet najema zavarovati zoper vse rizike ter zavarovalne police vinkulirati v korist lastnika nepremičnine, to je Republike Slovenije. Najemnik je dolžan kopije zavarovalnih polic najemodajalcu predložiti v roku 30 dni od dneva sklenitve te pogodbe.

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.

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.

Najemnik je dolžan poleg najemnine na podlagi prejetih računov najemodajalca mesečno plačevati še vse individualne, obratovalne in vzdrževalne stroške, in sicer:

- stroške ogrevanja za površino jedilnice v izmeri 193,77 m<sup>2</sup>,
- stroške odvoza smeti,
- mrzlo in toplo vodo ter elektriko po števcih,
- nadomestilo za stavbno zemljišče na m<sup>2</sup> po odločbi FURS,
- zemeljski plin na podlagi sklenjene tripartitne pogodbe z JP Energetika Ljubljana,
- stroške tekočega vzdrževanja prostorov z vključenim rednim čiščenjem in zimsko službo.

Najemodajalec bo najemniku za najemnino in obratovalne stroške izstavljal račune, in sicer do 20. v mesecu za tekoči mesec, najemnik pa je prejete račune dolžan plačati v roku 8 dni od datuma izstavitve računa, v primeru zamude z zakonskimi zamudnimi obrestmi.

Pogodbeni stranki ugotavljata, da je plačilo najemnine v roku, ki je določen v prejšnjem odstavku, bistvena sestavina te pogodbe.

#### **8. člen**

Zaradi zavarovanja najemnega razmerja in vseh morebitnih zahtevkov najemodajalca proti najemniku, je najemnik pred podpisom te pogodbe vplačal varščino v višini 1.000,00 EUR.

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

#### **9. člen**

Najemna pogodba se sklepa za določen čas, in sicer od 1. 9. 2022 do 30. 6. 2023, z možnostjo podaljšanja.

#### **10. člen**

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

#### **11. člen**

Najemodajalec lahko odstopi od pogodbe:

- če najemnik zamudi s plačilom najemnine 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 stečaju, 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.

V primeru prenehanja najemnega razmerja 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, to je v stanju, kot izhaja iz primopredajnega zapisnika o popisu opreme in inventarja, ki je priloga te pogodbe in njen sestavni del oziroma po dogovoru, upošteva je normalno uporabo predmeta najema.

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

## 12. člen

Najemodajalec za nadzor izvajanja pogodbe ter za sodelovanje z najemnikom imenuje skrbnika \_\_\_\_\_, tel. \_\_\_\_\_.

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

## 13. 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;
- 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 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 ali posredniku, je nična.

## 14. člen

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

### **15. člen**

Ta pogodba je sestavljena je v štirih (2) enakih izvodih, od katerih prejme vsak od pogodbenikov po en (1) izvod.

Sestavni del te pogodbe je primopredajni zapisnik o popisu opreme in inventarja.

### **16. člen**

Pogodba je sklenjena, ko jo podpišeta obe pogodbeni stranki, uporablja pa se od 1. 9. 2022 dalje.

Številka:

Številka:

V \_\_\_\_\_, dne \_\_\_\_\_

V \_\_\_\_\_, dne \_\_\_\_\_

NAJEMNIK:

NAJEMODAJALEC:  
ŠTUDENSKI DOM LJUBLJANA  
Tomaž Pečnik  
direktor