

**OBR-4- VZOREC POGODBE**

UNIVERZA V LJUBLJANI  
FAKULTETA ZA MATEMATIKO IN FIZIKO  
Jadranska cesta 19, 1000 Ljubljana  
ki jo zastopa: prof. dr. Petar Pavešić, dekan  
matična številka: 1627007000  
davčna številka: SI55332862

v nadaljevanju: najemodajalec

in

.....  
.....  
matična številka: .....  
identifikacijska številka: .....  
transakcijski račun številka: .....

v nadaljevanju: najemnik

sklepata

**POGODBO  
O ODDAJI POSLOVNEGA PROSTORA**

**1. člen**

Pogodbeni stranki uvodoma ugotavljata:

- da je najemodajalec je dne 22. 6. 2016 na spletni strani fakultete: ..... in častniku Finance objavil javno zbiranje ponudb za oddajo poslovnih prostorov UL FMF na naslovu Jadranska 21 v Ljubljani,
- da je bil najemnik izbran kot najugodnejši ponudnik.

**2. člen**

Poslovni prostori, ki se oddajo v najem se nahajajo na naslovu Jadranska ulica 21, 1000 Ljubljana, parc. št: 143/61, k.o. 2679, Gradišče II, Ljubljana.

Najemodajalec odda, najemnik pa prevzame v najem poslovne prostore najemodajalca v izmeri 88,14 m<sup>2</sup> in sicer: okrepčevalnico - strežni prostor v izmeri 62,06 m<sup>2</sup>, skladišče v izmeri 6,25m<sup>2</sup>, moško stranišče v izmeri 4,32 m<sup>2</sup>, žensko stranišče v izmeri 3,81 m<sup>2</sup>, stranišče za invalide v izmeri 4,06 m<sup>2</sup> in pisarno oz. pomožno skladišče v izmeri 7,68m<sup>2</sup>.

V uporabo sta najemniku dana tudi hodnik v izmeri 21,28 m<sup>2</sup> in zunanja površina v izmeri 61,11 m<sup>2</sup>. Za hodnik mora najemnik zaradi dostopa do tehničnih prostorov UL FMF omogočiti stalen dostop oziroma prost prehod osebam fakultete. Pred vhomom v poslovni prostor mora najemnik omogočiti stalen dostop oziroma prehod na sosednje zemljišče v širini 1,5 m.

Prostor, ki je predmet najema je sodobno tehnično opremljen (točilni pult, mize, stoli).

### **3. člen**

Najemnik bo najete poslovne prostore uporabljal izključno za opravljanje gostinske dejavnosti v skladu s to pogodbo.

### **4. člen**

Najemnik si je prostore, ki so predmet te pogodbe, ogledal pred sklenitvijo pogodbe in mu je znano njihovo stanje ter jih prevzema v stanju, v kakršnem so in glede tega do najemodajalca nima nobenih pripomb in zahtev.

Po sklenitvi te pogodbe se opravi primopredaja poslovnih prostorov in predaja ključev. Primopredajni zapisnik je priloga tej pogodbi.

Enkrat letno ob inventuri se opravi popis inventarja v okrepčevalnici, ki je bil ob primopredaji izročen najemniku.

### **5. člen**

Za vsa ustrezna dovoljenja in drugo dokumentacijo za izvajanje najemnikove dejavnosti, poskrbi najemnik sam na lastne stroške, ki se mu ne povrnejo.

Vsa potrebna dovoljenja morajo biti vsak čas na vpogled in uporabo najemodajalcu in inšpekcijskim organom.

Najemodajalec za izvajanje gostinske dejavnosti v poslovnem prostoru še nima uporabnega dovoljenja, za njegovo izdajo pa bo zaprosil pristojni organ samoupravne lokalne skupnosti. Najemnik s podpisom te pogodbe potrjuje, da mu je navedeno dejstvo znano.

### **6. člen**

Pogodbene stranki ugotavljata, da je najemnik ob podpisu pogodbe vplačal varščino v višini 3.000 EUR. Vplačano varščino bo najemodajalec vrnil najemniku v celoti v nominalnem (brez obresti) znesku, najkasneje 3 mesece po prenehanju ali odpovedi najemnega razmerja, pod pogojem, da ne bo imel najemodajalec zoper najemnika nobenih zahtevkov iz naslova najema poslovnega prostora kot npr. neplačana najemnina, neplačani stroški, zamudne obresti, povzročena škoda.

### **7. člen**

Najemnik se zavezuje:

- uporabljati najete prostore le za izvajanje gostinske dejavnosti za študente, zaposlene pri najemodajalcu in goste,
- pogodbeno dogovorjene obveznosti opravil strokovno pravilno in kvalitetno, vestno, pošteno in skladno s to pogodbo, razpisno dokumentacijo, veljavnimi predpisi in pravili stroke,
- ob podpisu pogodbe naročniku predložiti zavarovanje splošne odgovornosti podjetja ter proizvajalčevo odgovornost za izdelke. Zavarovalna vsota mora biti minimalno 20.000 EUR po škodnem dogodku,
- najkasneje 10 dni po podpisu pogodbe naročniku izročil menico z menično izjavo za dobro izvedbo pogodbenih obveznosti v višini 2.000 EUR, z veljavnostjo najmanj 3 mesece po sklenitvi pogodbe,
- priskrbeti vso potrebno dodatno opremo in material, ki ga bo potreboval za izvajanje dejavnosti,
- da bo izpolnjeval vse predpise, ki so zahtevani za opravljanje gostinske dejavnosti,

- upoštevati vse predpise ter ustrezne standarde, ki veljajo za področje prehrane,
- da bodo nabavljena živila ustrezala mikrobiološki neoporečnosti,
- redno poravnovati stroške obratovanja in najemnino,
- da bo varoval poslovne skrivnosti naročnika in osebne podatke študentov, s katerimi se seznanj pri izvajanju storitev,
- da bo predmet izvajanja te pogodbe izvajal z zadostnim številom usposobljenih delavcev,
- da bo delo opravljeno strokovno, kvalitetno in skrbno ter v skladu s določili te pogodbe in razpisnimi pogoji,
- da bo hrano pripravljala tako, da bodo izpolnjeni vsi sanitarno-higienski predpisi, skladno z načeli sistema HACCP in tako, da bo hrana pri tem ohranila hranilno in kulinarično vrednost,
- na lastne stroške nabaviti opremo za podporo pri računalniškem obračunavanju subvencij za študentsko prehrano,
- zavarovati poslovne prostore in opremo, ki so predmet najema,
- na svoje stroške popraviti in odpraviti škodo, ki je nastala po njegovi krivdi,
- da ne bo oddal najetih prostorov v podnajem,
- dopustiti vstop najemodajalcu v najete prostore, zlasti v primeru investicijskih posegov in v drugih nujnih primerih,
- omogočiti najemodajalcu prirejanje dogodkov v prostorih okrepčevalnice (okvirno dva dogodka na mesec),
- sam poskrbeti za odvoz vseh odpadkov, ki nastanejo pri obratovanju najemnika v prostorih najemodajalca, vključno z odvozom organskih odpadkov in odpadnih olj,
- sam dnevno poskrbeti za čiščenje najetih prostorov in opreme,
- spoštovati hišni red, zagotavljati red in čistočo v najetih prostorih in jih uporabljati na način, da ne bo motil izvajanja dejavnosti najemodajalca,
- obveščati najemodajalca o vseh okoliščinah, ki bi lahko vplivali na najemno razmerje.

Za dostavo živil poskrbi najemnik sam in na svoje stroške, uporablja za to namenjen dostop iz parkirišča fakultete.

#### **8. člen**

Najemnik odgovarja za morebitno nastalo škodo, ki bi jo najemodajalcu povzročili najemnikovi delavci pri opravljanju svojega dela. O nastanku škode je najemnik dolžan najemodajalca nemudoma obvestiti. Višino povzročene škode ugotovita pogodbeni stranki pri skupnem ogledu predstavnikov obeh pogodbenih strank.

#### **9. člen**

Obratovalni čas okrepčevalnice je najmanj od ponedeljka do petka med 7.30 in 15.30 oz. po dogovoru. Ob praznikih, sobotah in nedeljah ter od 15. julija do 15. avgusta ni zahtevano obratovanje okrepčevalnice.

#### **10. člen**

Najemnik mora v času najema v okrepčevalnici zagotavljati gostinsko ponudbo v skladu z dogovorom, ki je sestavni del te pogodbe. Ponudba menijev mora biti količinsko in kakovostno v skladu z dokumentom »Smernice zdravega prehranjevanja za študente z jedilniki«.

#### **11. člen**

Najemnik bo izvajal gostinsko dejavnost skladno z veljavnimi predpisi, smernicami dobre higienske prakse in uporabe načel HACCP v gostinstvu.

Za nudenje gostinskih storitev bo najemnik zagotovil ustrezno število delavcev z najmanj IV. stopnjo strokovne izobrazbe.

Ob podpisu pogodbe bo najemnik najemodajalcu predložil vsebino gostinske ponudbe, seznam zaposlenih v najetih prostorih ter osnutek cenika za zaposlene in študente najemodajalca.

Najemnik se zavezuje najemodajalcu predložiti v predhodno potrditev vsako spremembo ponudbe in cenika za zaposlene in študente.

Najemnik lahko opravlja gostinske storitve tudi za zunanje goste po lastnem ceniku.

#### **12. člen**

Najemnik je dolžan pričeti z opravljanjem dejavnosti najkasneje do 1. 10. 2016.

#### **13. člen**

Mesečna najemnina (razen za obdobje od 15. julija do 15. avgusta posameznega leta) je \_\_\_\_\_ (z besedami: \_\_\_\_\_) in ne vključuje DDV. Za julij in avgust v primeru delnega zaprtja okrepevalnice se obračuna najemnina v sorazmernem znesku. V kolikor med trajanjem najemnega razmerja sprejeti ali spremenjeni zakon, ki bi vplivali na višino najemnine, je razliko dolžan plačati najemnik.

Najemnino in druge pogodbene finančne obveznosti bo najemnik poravnal v 15 dneh po izstavitvi računa na TRR SI56 01100-6030708962 pri UJP LJUBLJANA. V primeru zamude plačila je najemnik dolžan plačati zakonite zamudne obresti.

Mesečno najemnino začne najemnik plačevati od 1. 10. 2016 dalje.

V skladu z določili Zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o opravljanju plačilnih storitev za proračunske uporabnike - ZOPSPU-A (Ur. l. RS, št. 111/2013) bo najemodajalec z najemnikom posloval izključno v elektronski obliki prek UJP kot enotne vstopne in izstopne točke.

#### **14. člen**

Najemodajalec se zavezuje, da bo najemniku v poslovnem prostoru zagotovil uporabo elektrike, vode, in kanalizacije.

Najemnik je poleg mesečne najemnine dolžan plačati še nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča za okrepevalnico, stroške sanitarnih pregledov, dezinfekcije in deratizacije ter druge stroške v zvezi s samim obratovanjem okrepevalnice (razen elektrike, vode, kanalizacije in varovanja).

Najemnik je dolžan skleniti pogodbo z lokalnim komunalnim podjetjem za odvoz smeti in stroške odvoza plačevati neposredno komunalnemu podjetju.

Ostale obratovalne stroške bo zaračunal najemodajalec po dejanski porabi s pripadajočim zneskom DDV.

Obratovalne stroške bo najemodajalec zaračunal najemniku hkrati z najemnino.

#### **15. člen**

Najemnik se zaveže zavarovati najeti poslovni prostor in opremo proti običajnim rizikom (požar, izlitje vode, vlom,...) ter svojo odgovornost iz naslova opravljanja dejavnosti.

Najemnik se zaveže zavarovalne pogodbe, vezane na najem prostorov in opreme, vinkulirati v korist najemodajalca ter polico in vinkulacijsko potrdilo predložiti najemodajalcu. Zavarovanje je najemnik dolžan v času najema tekoče obnavljati.

#### **16. člen**

Najemnik ne sme posegati z gradbenimi ali drugimi deli v najete prostore ter v vgrajeno opremo in naprave poslovnega prostora, ki presegajo redno vzdrževanje.

Za vsa ostala dela, ki niso navedena v prejšnjem odstavku, si mora najemnik pred pričetkom izvajanja del ali vnašanjem premične opreme, pridobiti pisno soglasje najemodajalca.

Najemnik s takšnimi vlaganji ne pridobi nikakršne lastninske ali druge stvarne ali obligacijske pravice na poslovnem prostoru ali na skupnih delih objekta.

Ne glede na razlog prenehanja pogodbe, najemnik po prenehanju pogodbe nima pravice do povračila vlaganj.

#### **17. člen**

Najemnik je kljub določilom prejšnjega člena dolžan opraviti popravila v poslovnem prostoru v primeru višje sile, če je popravilo neodložljivo, da se zavarujejo prostori in oprema v njih pred večjo škodo, pri čemer je dolžan o tem takoj obvestiti najemodajalca.

#### **18. člen**

Najemnik ne sme poslovnega prostora ali dela prostora oddati v podnajem, razen, če predhodno pridobi pisno soglasje najemodajalca. Enako velja tudi za oddajo souporabe poslovnega prostora.

#### **19. člen**

Najemnik je dolžan upoštevati hišni red, upoštevati in izvajati požarno varnostne ukrepe in druge ukrepe za zaščito in varovanje poslovnega prostora ter skupnih delov in naprav objekta, premoženja in zaposlenih.

Najemnik je dolžan povrniti vso škodo, ki jo povzroči sam ali njegovi zaposleni ali nastane v zvezi z opravljanjem njegove dejavnosti v poslovnih prostorih, skupnih prostorih, na in v okolici objekta najemodajalca ter tretjim osebam, v roku 30 dni od dneva, ko je škoda zapisniško ugotovljena.

#### **20. člen**

Najemno razmerje se sklepa za določen čas za dobo treh (3) let z možnostjo podaljšanja.

#### **21. člen**

Najemna pogodba lahko preneha:

- s potekom časa, za katerega je sklenjena,
- na podlagi sporazuma pogodbenih strank,
- z enostransko pisno odpovedjo brez navedbe razloga odpovedi z odpovednim rokom največ 3 mesecev,
- s sklepom sodišča,
- s prenehanjem opravljanja dejavnosti.

Po prenehanju najemne pogodbe je najemnik dolžan do izteka odpovednega roka poslovni prostor izprazniti v roku 15 dni ter ga prostega stvari in oseb izročiti najemodajalcu v stanju, v kakršnem ga je prevzel, upoštevajoč normalno uporaba in obrabo.

Za vsak dan zamude je najemnik dolžan najemodajalcu plačati uporabnino, ki je enaka sorazmernemu delu zadnje najemnine in obratovalnih stroškov ter pogodbeno kazen v višini 5% mesečne najemnine.

#### **22. člen**

Najemodajalec lahko takoj odpove najemno pogodbo in zahteva izpraznitev poslovnih prostorov, najemnik pa ga mora proste stvari in oseb izročiti najemodajalcu v roku 10 dni po prejemu pisne odpovedi, če:

- najemnik ne začne izvajati dejavnosti v dogovorjenem roku iz te pogodbe,
- je najemniku iz kakršnega koli razloga prepovedano opravljanje dejavnosti ali sam preneha opravljati dejavnost, ki je predmet te pogodbe,
- najemnik ne plača pogodbenih obveznosti dva meseca zaporedoma,
- najemnik tudi po opominu najemodajalca uporablja poslovni prostor in opremo v nasprotju z pogodbo ali na način, ki povzroča škodo najemodajalcu,
- najemnik odda poslovni prostor ali njegov del v podnajem ali souporabo brez izrecnega predhodnega pisnega soglasja najemodajalca,
- najemnik ne zagotavlja gostinski storitev v dogovorjenem izboru in kvaliteti,
- najemnik na zahtevo najemodajalca v dogovorjenem roku ne opravi del, ki so potrebna za vzdrževanje poslovnih prostorov in ki spadajo med njegove stroške,
- najemnik ne spoštuje hišnega reda in predpisov iz varstva pri delu in požarnem varovanju,
- najemnik izvršuje ali izvrši v poslovnem prostoru adaptacijo brez poprejšnjega pisnega soglasja najemodajalca,
- najemnik ne zagotovi uporabe študentskih bonov za prehrano,
- je najemniku izrečen oz. izdan opomin ali opozorilo inšpekcijskih služb v zvezi z opravljanjem dejavnosti,
- če najemnik kako drugače krši določila te pogodbe.

V primeru odpovedi najemne pogodbe je najemnik dolžan do izteka odpovednega roka poslovni prostor izprazniti v roku 10 dni ter ga prostega stvari in oseb izročiti najemodajalcu. Za vsak dan zamude je najemnik dolžan najemodajalcu plačati uporabnino, ki je enaka sorazmernemu delu zadnje najemnine in obratovalnih stroškov ter pogodbeno kazen v višini 5% mesečne najemnine.

Ne glede na pogodbeno kazen je izvajalec v primeru kršenja te pogodbe odškodninsko odgovoren naročniku.

### **23. člen**

Najemnik lahko pred predajo poslovnega prostora odstrani lastno nevezidano in nevgrajeno opremo, ki se lahko brez škode ali stroškov loči od poslovnega prostora, ne sme in ne more odvzeti druge opreme in zahtevati povračila lastnih investicijskih vlaganj v prostor.

Ob predaji poslovnega prostora in opreme, ki so bili predmet najema, se sestavi poseben zapisnik o njihovem stanju, ki ga podpišeta obe pogodbeni stranki.

### **24. člen**

Obveznost najemnikovega plačila najemnine in obratovalnih stroškov preneha v vseh primerih prenehanja pogodbe v kolikor se pogodbeni stranki ne dogovorita drugače, z iztekom zadnjega dne v mesecu zapisniškega prevzema prostorov, opreme in ključev.

### **25. člen**

Pooblaščen zastopnika najemodajalca po tej pogodbi sta: \_\_\_\_\_ in \_\_\_\_\_.

Pooblaščen zastopnik najemnika je prof. dr. Petar Pavešić, dekan UL FMF.

Kontaktna oseba najemnika je Katarina Nemanič ([katarina.nemanic@fmf.uni-lj.si](mailto:katarina.nemanic@fmf.uni-lj.si), tel. št. 01/4766-742).

### **26. 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 ali
- za sklenitev posla pod ugodnejšimi pogoji ali
- za opustitev dolžnega nadzora nad izvajanjem pogodbenih obveznosti ali

- za 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, posredniku;
- je nična.

#### **27. člen**

Najemnik kot zavezanec, v skladu s 4. členom Zakona o notariatu v zvezi s 20. a členom in 17. členom Zakona o izvršbi in zavarovanju, izrecno soglaša z neposredno izvršljivostjo te pogodbe v obliki notarskega zapisa, v delu, ki se nanaša na najemnikovo obveznost kaj dati, storiti ali dopustiti in sicer glede plačila najemnina, obratovalnih stroškov in morebitnih zamudnih obresti, glede plačila uporabnine in pogodbene kazni ter glede izpraznitve poslovnega prostora in izročitve poslovnega prostora in opreme v posest najemodajalca.

Vse stroške v zvezi s sklenitvijo najemne pogodbe v obliki notarskega zapisa nosi najemnik.

#### **28. člen**

Spremembe in dopolnitve pogodbe veljajo le, če jih v obliki dodatka k tej pogodbi podpišeta obe pogodbeni stranki.

#### **29. člen**

Pogodbeni stranki sta sporazumni, da bosta morebitna nesoglasja oz. spore reševali predvsem sporazumno, če v tem ne bi uspeli, bo v sporih odločilo pristojno sodišče v Ljubljani.

#### **30. člen**

Pogodba stopi v veljavo z dnem, ko jo podpišeta obe pogodbeni stranki in pod odložnim pogojem, da najemnik predloži menico z menično izjavo iz tretje alineje 7. člena te pogodbe.

Pogodba je sestavljena v 4 izvodih, od katerih prejme vsaka pogodbeni stranka po dva izvoda.

....., \_\_\_\_\_

Ljubljana, \_\_\_\_\_

Najemnik:

.....

Najemodajalec:

UNIVERZA V LJUBLJANI  
FAKULTETA ZA MATEMATIKO IN FIZIKO

prof. dr. Petar Pavešić  
dekan