

Univerza v Ljubljani, Fakulteta za šport, Gortanova ulica 22, 1000 Ljubljana, ID številka za DDV SI96040289, matična številka 1627040000, št. TRR 01100-6030708477, ki jo po pooblastilu zastopa dekan prof. dr. Milan Žvan (v nadaljnjem besedilu: najemodajalec)

in

.....
(v nadaljevanju: najemnik)

sklepata naslednjo

NAJEMNO POGODBO
ZA NAJEM PROSTORA ZA IZDAJANJE IN PRIPRAVO ZDRAVE HRANE

1. člen

Predmet najema

Predmet te pogodbe je najem poslovnega prostora v matičnem objektu najemodajalca na Gortanovi 22 v Ljubljani na galeriji dvorane Škratica, ki v naravi predstavlja prostor v neto izmeri 12 m².

Najemodajalec oddaja, najemnik pa vzame v najem predmet oddaje, opredeljen v prejšnjem odstavku tega člena.

Pogodbeni stranki se sporazumeta, da bo najemnik v najetih prostorih izvajal gostinsko dejavnost, zlasti strežbo zdrave hrane, prav tako pa bo izvajal dejavnosti cateringa za fakulteto (po sproti dogovorjenih cenah s popustom).

Najemnik se obvezuje gostinsko dejavnost po tej pogodbi izvajati s profesionalnim in izobraženim kadrom ter nuditi najemodajalcu visoki nivo storitve.

Najemnik se obvezuje da se bo pred pričetkom vsakega študijskega leta sestal s predstavniki Študentskega sveta Fakultete za šport glede vprašanj razširitve ponudbe in /ali prilagoditve hranilne vrednosti prehranskih izdelkov specifičnim potrebam študentom fakultete (vsebnosti beljakovin, vlaknin, vitaminov in mineralov v prehranskih izdelkih)

Najemnik se obvezuje, da bo v najetih prostorih redno izvajal dejavnost, tako, da bo odpiralni čas lokala ob delovnikih v obdobju od 1.10. do 1.7. tekočega študijskega leta, to je od ponedeljka do petka od 7.45 do 16.00 ure, ob sobotah in nedeljah pa od 9.00 do 15.00 ure (v začetku bo testno odpiranje, dokler se ne predvidi ustaljen urnik), od 1.9. do 30.9. pa bo delovni čas prilagojen. V poletnem času, to je od 1.7. do 31.8. tekočega leta, bo lokal zaprt, razen v primeru izrednih dogodkov.

V primeru, da se na fakulteti v času zaprtja lokala dogajajo večji dogodki, se bosta najemodajalec in najemnik prav tako lahko dogovorila o eventualni izvedbi storitve za ta dogodek.

Najemni prostori bodo predani s podpisom pogodbe, najemnik mora zagotoviti začetek obratovanja lokala z dnem 3. 5. 2017.

2. člen

Najemnina

Od dne otvoritve dalje najemnik plačuje mesečno najemnino v višini..... EUR z vključenim 22% DDV, na transakcijski račun najemodajalca, št. 01100-6030708477 v roku 15 dni od prejetja računa za pretekli mesec. Račun se izdaja do vsakega 5. v mesecu za pretekli mesec.

Po preteku koledarskega leta najemodajalec in najemnik skupaj pregledata promet, ki ga najemnik ustvari pri najemodajalcu. Na podlagi tega stranki lahko določita novo najemnino.

Višina najemnine ter način plačevanja v primeru podaljšanja pogodbe se določi soglasno s takrat sprejetim dogovorom med pogodbenima strankama.

Stroški za gretje in čiščenje odpadnih voda so všteti v najemnino.

V ceno mesečne najemnine ni všteta poraba električne energije in jo bo najemodajalec najemniku zaračunal posebej. Račun za poravnavo stroškov električne energije bo najemodajalec najemniku izstavljal vsak mesec, najemnik je dolžan plačati račun najkasneje v roku 15 dni od prejetja računa, nakazilo se izvede na transakcijski račun najemodajalca, št 01100-6030708477. Poraba se bo ustrezno preverjala preko električnega števca.

Strošek vode se zaračunal pavšalno s posebnim dogovorom in bo na skupnem računu z elektriko.

V najem vzete prostore se obvezuje najemnik čistiti sam na svoje stroške, prav tako mora sam poskrbeti za dnevni odvoz bioloških smeti, strošek za manjši kontejner za odpadno embalažo pa bo plačeval Snagi, s katero bo sklenil pogodbo o odvozu smeti.

3. člen

Trajanje pogodbenega razmerja

Pogodbeni stranki sklepata to najemno razmerje za dobo 3 let (z besedo: treh let) z možnostjo podaljšanja za nedoločen čas.

Po preteku pogodbenega roka se pogodbeno razmerje ne podaljša avtomatično ampak na podlagi sporazuma, ki se ga obvezuje predlagati najemnik 6 mesecev pred potekom pogodbenega roka. V primeru, da se pogodbeni stranki o podaljšanju pogodbenega najemnega razmerja do treh mesecev pred njegovim potekom ne sporazumeta, je najemnik dolžan izprazniti najete prostore vseh svojih stvari ter ljudi in najemodajalca pozvati k prevzemu poslovnih prostorov.

4. člen

Predaja

Najemodajalec bo izročil predmet najema po tej pogodbi najemniku tako, da si bosta predmet najema skupno pogledala in o primopredaji sestavila zapisnik.

Najemnik se obvezuje pred pričetkom izvajanja dejavnosti v lokalu na svoje stroške:

- usposobiti lokal skladno z dogovori iz 1., 2. in 3. člena,
- namestiti opremo, potrebno za izvajanje dejavnosti iz 1. člena te pogodbe. Po prenehanju dejavnosti opremo lahko odkupi najemodajalec ali novi najemnik.

Najemnik ima pravico najemne prostore za namembnost opravljanja dejavnosti lokala spreminjati in dodelati samo s predhodno pisno odobritvijo najemodajalca. Najemnik je v prostorih najemodajalca

upravičen do postavitve usmerjevalnega reklamnega napisa, ki kaže na njegov obrat. Pred tem je najemnik dolžan dobiti pisno soglasje najemodajalca.

Najemnik je dolžan pridobiti vsa zakonsko potrebna dovoljenja za izvajanje dejavnosti iz 1. člena te pogodbe na lastne stroške.

5. člen

Uporaba

Najemnik je upravičen za svoje delavce uporabljati sanitarije v prostorih, namenjene zaposlenim in študentom .

Najemnik se obvezuje, da v najetih prostorih razen dejavnosti po tej pogodbi, ne bo izvajal drugih dejavnosti.

6. člen

Vzdrževanje, popravila

Najemnik je dolžan s predmetom najema ravnati kot dober gospodarstvenik, ga redno vzdrževati ter skrbeti, da bo njegova oprema omogočala nemoteno in profesionalno izvajanje dejavnosti ter pri tem skrbeti, da pri tem ne bo okrnjen ugled najemodajalca.

Stranki sta sporazumni, da mora najemnik zagotoviti vso potrebno varnost in zaščito, ki jo zahteva izvajanje dejavnosti. Nadalje se najemnik obvezuje, da bo pri svojem delu upošteval predpise o higienskih, tehničnih in varnostnih ukrepih pri delu, vsa določila Zakona o varnosti in zdravju pri delu, določila Zakona o varstvu pred požarom ter navodila najemodajalčeve službe varovanja.

Škoda, ki bi jo na pogodbenem predmetu povzročili delavci najemnika ali uporabniki njegovih storitev, je dolžan poravnati najemnik.

Najemnik s podpisom predmetne Najemne pogodbe potrjuje, da so mu bili predani hišni red, navodila varnostne službe, požarni red ter, da se je z njimi seznanil in se obvezuje, da bo pri uporabi najetih poslovnih prostorov spoštoval navedene dokumente kakor tudi druge zakonske predpise ter morebitna navodila najemodajalca.

Najemnik se zavezuje, da bo zaradi zagotavljanja varnosti omogočil najemodajalcu oz. osebam, ki jih bo slednji določil ali pooblastil, izvedbo nadzora v najetem poslovnem prostoru.

7. člen

Vstop v predmet najema

Najemodajalec ali od njega pooblaščen osebe lahko vstopijo v objekt najema med odpiralnim časom fakultete, izven obratovalnega časa pa v primerih nevarnosti ali nesreč. Pogodbeni stranki se sporazumeta, da bo najemnik najemodajalcu po vsakokratni predhodni napovedi omogočil pregled v najem danih prostorov.

8. člen

Prenehanje najemne pogodbe

Najemna pogodba preneha:

- s potekom časa,

- z odpovedjo najemne pogodbe, pri čemer velja 3 mesečni odpovedni rok tako za najemodajalca kot tudi najemnika,
- z odstopom od najemne pogodbe s takojšnjim učinkom brez odpovednega roka iz razlogov določenih v 9. in 10. členu te pogodbe,
- s strani najemnika, če bi najemodajalec dal v najem še en prostor za opravljanje gostinske dejavnosti.

9. člen

Izredna odpoved

Najemodajalec lahko prekine najemniško razmerje s takojšnjim učinkom, brez odpovednega roka, v primeru:

- a. ko najemnik najemodajalcu ne bo poravnal zapadle najemnine delno ali v celoti,
- b. ko najemnik kljub pisnem opominu in določitvi roka plačila, nadaljuje z rabo objekta najema, ki je v nasprotju s pogodbo, če rabo objekta nepooblaščen prepusti tretji osebi, ali pa z neprimerno rabo oz. zanemarjanjem dolžne skrbnosti ogrozi objekt najema, ter še pred pretekom najemne pogodbe najemne prostore v pritličju izprazni oziroma nepopolno izkorišča,
- c. da pristojne državne službe oz. sodišče na podlagi dokončne odločbe ugotovi kršitev sanitarnih živilskih in drugih predpisov;
- d. da se zoper najemnika začne stečajni ali likvidacijski postopek.

V zgoraj navedenih primerih pošlje najemodajalec najemniku predhodni pisni opomin in mu da na razpolago 8 dnevni rok za odpravo kršitev pogodbe oz. za izpolnitev njegovih obveznosti po pogodbi ter ga opozori na možnost odstopa od pogodbe s takojšnjim učinkom, če ne bo izpolnil obveznosti po opominu.

V primeru, da najemnik kršitve po preteku roka iz opomina ne odpravi, lahko najemodajalec odstopi od te pogodbe brez odpovednega roka in zahteva od najemnika, da izprazni najeti poslovni prostor ter mu ga preda očiščenega ter prostega oseb in stvari.

Najemnik je dolžan izprazniti poslovni prostor po preteku roka iz opomina, v kolikor najemnik kršitev ne odpravi.

10. člen

Najemnik lahko odstopi od te pogodbe brez odpovednega roka v primeru, če najemodajalec krši določila te pogodbe.

V tem primeru najemnik pošlje najemodajalcu predhodni pisni opomin in mu da na razpolago 8 dnevni rok za odpravo ravnanj, ki so v nasprotju s to pogodbo oz. za izpolnitev njegovih obveznosti ter ga opozori na možnost odstopa od pogodbe, če ne bo izpolnil obveznosti po opominu.

V primeru, da najemodajalec kršitve ne odpravi, lahko najemnik odstopi od te pogodbe brez odpovednega roka, izprazni najeti poslovni prostor oseb in stvari, ter ga prepusti v posest najemodajalcu.

Najemodajalec je v tem primeru dolžan najemniku ob prenehanju najemnega razmerja povrniti morebitni še neporačunani del najemnine.

11. člen

Vračilo predmeta najema

Najemnik je dolžan po prenehanju tega pogodbenega razmerja predati v najem vzete prostore proste oseb in stvari ter prebeljene, pri čemer bosta pogodbeni stranki upoštevali redno in normalno obrabo predmeta.

V primeru, da je pri izvedbi naročila za izbor izvajalca po tej pogodbi ali pri izvajanju te pogodbe kdo v imenu ali na račun izvajalca, predstavniku ali posredniku naročnika obljubil, ponudil ali dal kakšno nedovoljeno korist za pridobitev tega posla ali za sklenitev tega posla pod ugodnejšimi pogoji ali za opustitev dolžnega nadzora nad izvajanjem pogodbenih obveznosti ali za drugo ravnanje ali opustitev, s katerim je naročniku povzročena škoda ali je omogočena pridobitev nedovoljene koristi predstavniku ali posredniku naročnika, izvajalcu ali njenemu predstavniku, zastopniku, posredniku je ta pogodba nična. Naročnik bo na podlagi svojih ugotovitev o domnevnem obstoju dejanskega stanja iz prejšnjega odstavka tega člena ali obvestila Komisije za preprečevanje korupcije ali drugih organov, glede njegovega domnevnega nastanka, pričel z ugotavljanjem pogojev ničnosti pogodbe iz prejšnjega odstavka tega člena oziroma z drugimi ukrepi v skladu z predpisi Republike Slovenije.

12. Člen

Skrbnišтво pogodbe

Predstavnik najemodajalca in skrbnik te pogodbe je tajnik Fakultete za šport Igor Smolić, telefon: 041 721450, predstavnik najemnika pa _____ telefon:

13. člen

Posebni dogovor

Spremembe in razrešitve te pogodbe morajo biti za njihovo veljavnost v pisni obliki.

V primeru, da je izvajanje te pogodbe oteženo in se pogodbeni stranki ne moreta dogovoriti o dopolnitvi oziroma spremembi pogodbe, lahko najemnik odstopi od te pogodbe s trimesečnim odpovednim rokom.

Pogodbeni stranki bosta vse nastale spore, ki bi nastali v zvezi s sklenitvijo in/ali izvrševanjem tega pogodbenega razmerja reševali sporazumno. V primeru, da sporazumna rešitev ne bi bila mogoča, bosta spor v rešitev poverili stvarno pristojnemu sodišču v Ljubljani.

14. člen

Končne določbe

Medsebojna razmera, ki jih pogodbenici s to pogodbo nista uredili, bosta razreševali v skladu z določili Obligacijskega zakonika in Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 34/2011).

15. člen

Pogodba je sklenjena v štirih soglasnih izvodih, od katerih vsaka pogodbeni stranka prejme po dva izvoda.

16. člen

Pogodba stopi v veljavo s podpisom pooblaščenih predstavnikov pogodbenih strank, uporabljati pa se začne z dnem 18.4. 2017.

Štev:
Datum:

Štev:
Datum:

Najemodajalec

Univerza v Ljubljani
Fakulteta za šport
dekan
prof. dr. Milan Žvan

Priloga 1: Primopredajni zapisnik
Priloga 2: Splošni akti najemodajalca