

Univerza v Ljubljani, Fakulteta za šport
Gortanova 22
1000 Ljubljana, ki jo zastopa
dekan, prof. dr. Milan Žvan
matična številka: 1627040
identifikacijska številka za DDV: SI96040289
(v nadaljnjem besedilu: najemodajalec)

in

_____ (navesti naziv)

ki ga zastopa

matična številka:
identifikacijska številka za DDV:
(v nadaljnjem besedilu: najemnik)

skleneta naslednjo

NAJEMNO POGODBO

1. člen

Pogodbeni stranki uvodoma ugotavljata, da:

- *ima najemodajalec v upravljanju:*
 - *prostore za fitness v sklopu stavbe Fakulteta za šport na naslovu Gortanova 22 , Ljubljana*
 - *prostore za wellness v sklopu stavbe Fakultete za šport na naslovu Gortanova 22 , Ljubljana*
- najemodajalec prostore iz prejšnje alineje oddaja v najem v skladu s 6. členom Pravilnika o upravljanju s stvarnim premoženjem Univerze v Ljubljani (datum objave 24.12.2015), 22. členom Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 86/10, 75/12, 47/13-ZDU-1G in 50/14, 90/14 – ZDU-1I, 14/15-ZUIFO in 76/15) in 33. členom Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 34/11, 42/12, 24/13 in 10/14) na podlagi javnega zbiranja ponudb za oddajo prostorov v najem, ki je bilo objavljeno na spletni strani najemodajalca <http://www.fakultetazasport.si> od 15.7.2016 do 1.8.2016 ter na podlagi sklepa dekana št. _____ z dne _____;
- si je najemnik pred podpisom te pogodbe ogledal prostore in jih vzame v najem po načelu »videno-najeto«, tako da jih vzame v najem v stanju, v kakršnem se prostori nahajajo.

2. člen

Najemodajalec in najemnik sta soglasna, da najemodajalec odda in najemnik vzame v najem :

- *prostore za fitness v sklopu stavbe Fakultete za šport na naslovu Gortanova 22 , Ljubljana, ki jih v naravi predstavljajo:*
 - *Prostori za fitness v izmeri 244 m²;*
 - *Garderobe (s sanitarijami in tuši) v izmeri 41 m².*

Najemniku se lahko po dogovoru omogoči tudi najem dvorane, velikega bazena in drugih kapacitet Fakultete za šport s 50% odstotnim popustom glede na vsakokratno veljaven cenik Fakultete za šport.

- *prostore za wellness v sklopu stavbe Fakultete za šport na naslovu Gortanova 22 , Ljubljana, ki jih v naravi predstavljajo:*
 - *Prostori za savno v izmeri 134,7 m²;*
 - *Mali bazen z dodatnimi prostori (garderobe, sanitarije in tuše ter zimski vrt) v izmeri 279,7 m² – med delavniki od 7. do 15. ure so prostori predmet souporabe s Fakulteto za šport, ki v tem času te prostore uporablja za pedagoški proces in druge dejavnosti in ima pri uporabi prednost pred najemnikom.*

Najemniku se lahko po dogovoru omogoči tudi najem dvorane, velikega bazena in drugih kapacitet Fakultete za šport s 50% odstotnim popustom glede na vsakokratno veljaven cenik Fakultete za šport.

3. člen

Primopredaja prostorov in ključev prostorov se izvrši 1.9.2016.

4. člen

Najemnik ima pravico uporabljati najete prostore za dejavnost *fitnessa / wellness centra*.

5. člen

Najemnik je dolžan pričeti z opravljanjem svoje dejavnosti v najetih prostorih najpozneje 1.10.2016.

Najemnik je dolžan sam pridobiti vsa soglasja, dovoljenja in druge dokumente, ki so potrebni za izvajanje pogodbeno dogovorjene dejavnosti v najetih prostorih.

6. člen

Najemnik je za uporabo prostorov, ki so predmet te pogodbe, dolžan plačevati najemnino, in sicer:

- **za prostore za fitness** v višini _____ EUR mesečno brez DDV oziroma _____ EUR mesečno z DDV
- **za prostore za wellness** v višini _____ EUR mesečno brez DDV oziroma _____ EUR mesečno z DDV

Najemnina je določena na podlagi najemnikove ponudbe.

Tako določena najemnina za prostore se letno usklajuje z indeksom cen življenjskih potrebščin v Republiki Sloveniji in ne vsebuje davka, ki ga plačuje najemnik v skladu z veljavno zakonodajo.

Najemnina se prične zaračunavati z dnem primopredaje prostorov. Najemnik bo najemnino plačeval lastniku do 15. v mesecu za tekoči mesec na podlagi izstavljenega računa.

Najemnik je dolžan plačevati najemnino na račun Fakultete za šport SI56 0110 0603 0708 477 odprt pri UJP.

V primeru, da najemnik računa ne prejme do dneva zapadlosti mesečne obveznosti, je dolžan o tem dejstvu nemudoma pisno, s priporočeno pošto pošiljko, obvestiti najemodajalca.

V primeru zamude plačila najemnine je najemnik dolžan plačati zakonske zamudne obresti od dneva zapadlosti posameznega računa vse do plačila.

7. člen

Najemnik je poleg najemnine dolžan redno plačevati še obratovalne stroške, stroške rednega vzdrževanja in druge stroške za predmetne prostore (individualne stroške) ter obratovalne stroške, stroške rednega vzdrževanja in druge stroške za skupne prostore, dele ter naprave zgradbe, kot so na primer:

- stroški dobave energije (elektrike, plina, toplovoda – ogrevanje);
- stroški odvoza smeti in odpadkov;
- stroški čiščenja skupnih prostorov, delov, objektov in naprav stavbe ter pripadajočega zemljišča;
- čiščenje in odstranjevanje snega ter ledenih sveč s strehe stavbe;
- stroški porabe vode;
- stroški kanalizacije in druge komunalne storitve;
- stroški deratizacije in dezinfekcije;
- stroški tehničnega in fizičnega varovanja;
- stroški vzdrževanja in upravljanja naprav.

Najemnik je dolžan plačevati zgoraj navedene stroške, vezane na uporabo in obratovanje prostorov, najemodajalcu na podlagi obračuna, ki je priloga vsakokratnega računa, in sicer:

- Po števcu:
 - stroške vode,
 - stroški elektrike.
- Po deležih:
 - **za prostore za fitness**
 - stroške odvoza smeti v višini 3,5% od skupnih stroškov;
 - stroške tehničnega in fizičnega varovanja v višini 3,5% od skupnih stroškov;
 - stroške ogrevanja 3,5% od skupnih stroškov.
 - **za prostore za wellness:**
 - stroške odvoza smeti v višini 3,5% od skupnih stroškov;

- stroške tehničnega in fizičnega varovanja v višini 3,5% od skupnih stroškov;
 - stroške ogrevanja 3,5% od skupnih stroškov.
- Po pavšalu:
 - **za prostore za fitness:**
 - drugi režijski stroški (zajemajo stroške, ki niso posebej opredeljeni v tem odstavku) v višini 150€;
 - 150m³ vode po tekočih cenah dobavitelja.
 - **za prostore za wellness:**
 - drugi režijski stroški (zajemajo stroške, ki niso posebej opredeljeni v tem odstavku) v višini 150€.

Individualni stroški - stroški telefona, faksa, računalniškega omrežja in drugih komunikacijskih naprav in podobno - gredo v celoti v breme najemnika;

Najemnik je dolžan plačevati obratovalne in druge stroške iz tega člena od dne zapisniške primopredaje prostorov.

V primeru zamude plačila stroškov iz tega člena je najemnik dolžan plačevati zakonske zamudne obresti od dneva zapadlosti posameznega računa vse do plačila.

8. člen

Najemnik je dolžan skleniti zavarovanje prostorov za primer požara, splošne odgovornosti in za škodo, ki bi nastala iz opravljanja dejavnosti.

Najemodajalec ima pravico kadarkoli zahtevati od najemnika dokazila o zahtevanem sklenjenem zavarovanju, kot tudi zahtevati, da najemnik, iz razlogov, ki izvirajo iz njegove dejavnosti in jih ob sklenitvi te pogodbe ni bilo mogoče predvideti, sklene specifično dodatno zavarovanje.

V primeru, da najemnik v roku 15 dni od prejema zahtevka ne posreduje dokazil o sklenjenem zavarovanju in/ali ne sklene zahtevanega specifičnega dodatnega zavarovanja, sta pogodbeni stranki sporazumni, da najemodajalec lahko odstopi od te pogodbe.

9. člen

Najemnik je dolžan uporabljati in vzdrževati prostore kot dober gospodar.

Najemnik se zavezuje, da bo spoštoval pogodbeno dogovorjen način uporabe prostorov in da bo ravnal v skladu s hišnim redom tako, da s svojim ravnanjem ne bo oviral drugih uporabnikov v stavbi.

Najemnik je dolžan popraviti oziroma povrniti vso škodo, ki jo na prostorih in na skupnih prostorih, delih, objektih in napravah stavbe ter na pripadajočem zemljišču, kjer se nahajajo prostori, ki so predmet te pogodbe, povzroči najemnik sam oziroma škodo, ki nastane v zvezi z opravljanjem dejavnosti po tej pogodbi.

Najemnik je dolžan povrniti škodo v roku 30 dni od dneva, ko je ta zapisniško ugotovljena.

Najemodajalec ne odgovarja za kakršnokoli nastalo škodo in/ali odtujitev stvari, ki so last najemnika, in drugih stvari, ki jih najemnik uporablja oz. hrani v najetih prostorih.

10. člen

Najemnik ne sme oddati najetih prostorov v podnajem ali drugačno uporabo niti deloma niti v celoti.

Najemnik je dolžan obvestiti najemodajalca o vsaki statusni spremembi oziroma drugi spremembi, ki lahko ali bi lahko vplivala na najemno razmerje, v roku 30 dni od dneva nastanka spremembe.

Na stavbi in na pripadajočem zemljišču lahko najemnik namesti reklamne napise, table, eventualna stojala pred stavbo, v kateri je poslovni prostor, table z imeni, emblemi, zastavami in drugimi oznakami svoje dejavnosti samo s posebnim pisnim soglasjem najemodajalca in soglasjem pristojnega organa.

Najemnik je dolžan čistiti ter skrbeti za čistočo prostorov.

Najemnik mora vsaj enkrat mesečno omogočiti najemodajalcu vstop v prostore, ki so predmet te pogodbe, z namenom, da se ugotovi ali najemnik uporablja prostore v skladu s to pogodbo.

Najemnik mora za potrebe vzdrževanja in upravljanja s prostori najemodajalcu kadarkoli omogočiti neoviran vstop v prostore, ki so predmet te pogodbe.

11. člen

Najemnik ne sme spreminjati prostorov ter vgrajene opreme in naprav v prostorih ter izvajati drugih posegov, razen rednih vzdrževalnih del, ki obsegajo:

- pleskanje sten;
- pleskanje oken in vrat, vzdrževanje in menjavo mehanskih delov na vratih, oknih in vgrajeni opremi;
- brušenje in lakiranje parketa ter vzdrževanje drugih talnih oblog;
- menjavo žarnic, vtičnic, stikal in varovalk;
- menjavo WC kotlička;
- vzdrževanje in menjavo vodovodnih pip in mešalnih baterij;
- vzdrževanje in menjavo vodovodnih in ogrevalnih, oziroma drugih ventilov;
- druga podobna opravila.

Za dela, ki presegajo redna vzdrževalna dela iz tega člena, mora najemnik pred pričetkom izvajanja del pridobiti izrecno pisno soglasje najemodajalca ter vsa morebitno potrebna upravna dovoljenja. Za ta dela najemnik ni upravičen do nobene povrnitve vloženih sredstev, ne glede na razlog in čas prenehanja najemnega razmerja.

12. člen

Ta pogodba je sklenjena za obdobje 3 let.

13. člen

Ta pogodba lahko preneha:

- na podlagi sporazuma strank;
- na podlagi odpovedi najemodajalca oziroma najemnika;
- z odstopom najemodajalca.

14. člen

V primeru sporazumnega prenehanja te pogodbe je najemnik dolžan najete prostore, proste oseb in stvari, izročiti v posest najemodajalcu v roku, ki ga pogodbeni stranki sporazumno določita.

15. člen

Najemodajalec in najemnik lahko kadarkoli in brez razloga odpovesta to najemno pogodbo s 6 mesečnim odpovednim rokom.

V tem primeru je najemnik dolžan izročiti najete prostore, proste oseb in stvari, v posest najemodajalcu najkasneje z iztekom odpovednega roka.

16. člen

Najemodajalec lahko odstopi od te pogodbe:

- če je najemnik v zamudi s plačilom najemnine 2 (dva) meseca od dneva, ko ga je najemodajalec na to opomnil;
- če najemnik ne prevzame ali ne začne uporabljati prostorov kot je to določeno s to pogodbo, oziroma ga brez upravičenega razloga več kot dva 2 (dva) meseca ne uporablja;
- če najemnik odda prostore v podnajem ali v kakšno drugačno uporabo, deloma ali v celoti;
- če najemodajalec iz vzroka, za katerega ni odgovoren, trajno ne more uporabljati prostorov, v katerem je opravljal svojo dejavnost, in zato prostore sam potrebuje;
- če najemnik tudi po opominu najemodajalca uporablja prostore v nasprotju s pogodbo ali jih uporablja brez potrebne skrbnosti, tako da se dela občutnejša škoda;
- če najemnik ne plačuje redno najemnine, obratovalnih stroškov in stroškov rednega vzdrževanja ter drugih stroškov, ki jih je po tej pogodbi in po veljavnih predpisih dolžan plačevati najemnik;
- v primeru statusnega preoblikovanja najemnika, začetka postopka zaradi insolventnosti najemnika ali v primeru izbrisa najemnika iz registra, v katerega je vpisan;
- če najemnik ne izpolnjuje več pogojev za opravljanje dejavnosti, za katere lahko uporablja prostore na podlagi te pogodbe;
- če najemnik ne želi podpisati nove najemne pogodbe ali dodatka k tej pogodbi zaradi uskladitve najemnikovih obveznosti z novimi veljavnimi predpisi;
- če najemnik ne želi podpisati nove najemne pogodbe ali dodatka k tej pogodbi zaradi uskladitve z dejansko uporabo prostorov oziroma z dejanskim stanjem;
- če je prišlo do spremembe namembnosti prostorov, ki so predmet te najemne pogodbe;
- če najemnik kako drugače krši določila te najemne pogodbe.

Če preneha najemno razmerje z odstopom, je najemnik dolžan izročiti prostore proste oseb in stvari najemodajalcu, najkasneje v roku 30 dni po odstopu najemodajalca.

17. člen

Po prenehanju najemne pogodbe mora najemnik vrniti prostore v stanju, ki ne sme biti slabše, kot je bilo ob prevzemu, upošteva normalno rabo prostorov. Ob izročitvi prostorov se sestavi zapisnik o njegovem stanju. Najemnik se zavezuje, da bo pred predajo prostorov, prostore prebelil, sicer bo to na njegov račun storil najemodajalec.

Najemnik pred predajo lahko odstrani lastno nevezidano in nevezidano opremo, ki se lahko brez škode ali stroškov za najemodajalca loči od prostorov. Ne sme pa odvzeti druge vezidane in vezidane opreme ter lastnih investicijskih vlaganj v prostore. Pri tem ne sme posegati v substanco prostorov ali opravljati posegov, ki bi prostore kakorkoli poslabšali, jih poškodovali, uničili in podobno. V primeru takega poslabšanja, poškodovanja ali uničenja prostorov s strani najemnika, najemnik odgovarja za vso povzročeno škodo in/ali stroške, ki jo oziroma jih utrpi najemodajalec v zvezi s sanacijo in obnovo prostorov in tudi za morebitne stroške oziroma izgubo na dobičku za najemodajalca zato, ker zaradi stanja prostorov le-teh do izvedene ustrezne sanacije in obnove ne more sam uporabljati ali oddati drugemu najemniku.

18. člen

Če najemnik po prenehanju najemnega razmerja zamudi z izročitvijo prostorov je dolžan za vsak dan zamude plačati najemodajalcu pogodbeno kazen v višini 10% (desetih odstotkov) zadnje mesečne najemnine.

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

19. člen

V primeru, da je kdo v imenu ali na račun najemnika predstavnika, zastopnika ali posredniku oziroma javnemu uslužbencu ali funkcionarju 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 funkcionarju najemodajalca, najemniku ali njegovemu predstavniku, zastopniku ali posredniku,
- je ta pogodba nična.

Najemodajalec bo na podlagi svojih ugotovitev o domnevnem obstoju dejanskega stanja iz prvega odstavka tega člena ali obvestila Komisije za preprečevanje korupcije ali drugih organov, glede njegovega domnevnega nastanka, pričel z ugotavljanjem pogojev ničnosti te pogodbe oziroma z drugimi ukrepi v skladu s predpisi Republike Slovenije.

20. člen

Najemodajalec in najemnik se dogovorita, da sta za izvajanje te pogodbe odgovorna:

- na strani najemodajalca , ki je skrbnik te pogodbe,
- na strani najemnika .

21. člen

Vse spremembe in dopolnitve te pogodbe se dogovorijo v obliki pisnih aneksov k tej pogodbi.

22. člen

Morebitne spore iz te pogodbe, bodo pogodbene stranke reševale sporazumno. Če sporazumna rešitev ne bo mogoča, bodo pogodbene stranke spore reševale pred stvarno pristojnim sodiščem v Ljubljani.

23. člen

Pogodba je sklenjena in začne veljati z dnem, ko jo podpišejo vse pogodbene stranke.

24. člen

Ta pogodba je sestavljena v 4 (štirih) enakih izvodih, od katerih prejme vsaka stranka 2 (dva) izvoda.

Številka:

Datum:

NAJEMNIK

Številka:

Datum:

NAJEMODAJALEC
