

VZOREC POGODBE

OBRAZEC 8

ŠTUDENTSKI DOM LJUBLJANA, Cesta 27. aprila 31, 1000 Ljubljana, matična številka: 6280722000, ID za DDV: SI13258664, št računa 01100-6000041151 pri UJP, ki ga zastopa direktorica Meta Škufca (v nadaljnjem besedilu: najemodajalec),

in

.....  
.....

(v nadaljnjem besedilu: najemnik)

skleneta naslednjo

## NAJEMNO POGODBO

### 1. člen

Pogodbeni stranki uvodoma ugotavljata:

- da je najemodajalec dne ..... objavil javni razpis zbiranje ponudb za oddajo v najem podzemnih parkirnih garaž v Ljubljani na lokacijah: Litostrojska 55, Poljanska cesta 59 in Gosarjeva 9, pri čemer je predmet najema:

a.

Na lokaciji Litostrojska 55, Ljubljana je podzemna parkirna garaža v upravljanju Študentskega doma Ljubljana na naslovu Litostrojska 55, 1000 Ljubljana, ki leži na parc. št. 19/2, številka stavbe 6692, k.o. 1739 Zgornja Šiška (ID 587819), v izmeri 2.926,00 m<sup>2</sup>, ki 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 lokaciji Poljanska cesta 59, Ljubljana je podzemna parkirna garaža v upravljanju Študentskega doma Ljubljana na naslovu Poljanska cesta 59, 1000 Ljubljana, ki leži na parc. št. 132/8 (2166 m<sup>2</sup>) in parc.št. 132/10 (184 m<sup>2</sup>), k.o. 1727 Poljansko predmestje, v izmeri 3513 m<sup>2</sup> in 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 garaži je na voljo **144 parkirnih mest**.

c.

Na lokaciji Gosarjeva 9, Ljubljana, je podzemna parkirna hiša v upravljanju Študentskega doma Ljubljana, na naslovu Gosarjeva 9, 1000 Ljubljana, v ki leži na parcelah št. 858 in 430/14, k.o. 1736 Brinje, v izmeri 4.726 m<sup>2</sup>. V naravi predmet najema predstavlja dve etaži s skupno **191 parkirnih mest**.

## ŠTUDENTSKI DOM LJUBLJANA

Cesta 27. aprila 31

1000 Ljubljana

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 praktično po isti poti in na enak način, le da morajo dnevni gosti preden zapustijo parkirno hišo parkirnino poravnati na blagajni v suterenu. Vhod v parkirno hišo za osebe je mogoč iz suterena DPL 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 praktično nimajo dostopa osebe, ki v parkirni hiši nimajo parkiranih vozil;

- da je bil najemnik na podlagi javnega zbiranja ponudb (Uradni list RS, št. ....../2013) izbran kot najugodnejši ponudnik, ki je izpolnjeval vse razpisne pogoje in je vplačal varščino pod pogoji in na način, določen z javnim razpisom.

### 2. člen

Najemodajalec odda, najemnik pa vzame v najem nepremičnine opisane v 1. členu te pogodbe za izvajanje dejavnosti upravljanja parkirnih objektov in sicer za določen čas 3 (treh) let 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 Študentskega doma Ljubljana ceno določa najemodajalec in trenutno znaša največ 27,00 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. 34/2011, 42/2012, 24/2013),
- 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 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.

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 in sicer 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.

ŠTUDENTSKI DOM LJUBLJANA

Cesta 27. aprila 31

1000 Ljubljana

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, za dobo 3 (treh) let od dneva začetka veljavnosti pogodbe, 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 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 stečaju, likvidaciji oziroma prenehanju najemnika kot pravne osebe ali če je najemniku iz kakršnega koli razloga prepovedano opravljanje dejavnosti, ki je predmet najema,
- 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.

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

**PROTIKORUPCIJSKA KLAVZULA**

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 (4) enakih izvodih, od katerih prejme vsak od pogodbenikov po dva (2) izvoda.

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

Pogodba prične veljati z dnem, ko jo podpiše zadnja od pogodbenih strank.

Številka:

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

NAJEMNIK:

Številka:

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

NAJEMODAJALEC:  
ŠTUDENTSKI DOM LJUBLJANA  
Meta Škufca, direktorica