

ŠTUDENTSKI DOM LJUBLJANA

Cesta 27. aprila 31

1000 Ljubljana

OBRAZEC 6

VZOREC POGODBE

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

in

....., matična številka:, ID za DDV: SI..... (v nadaljnjem besedilu: najemnik), ki ga zastopa

skleneta naslednjo

NAJEMNO POGODBO

1. člen

Pogodbeni stranki uvodoma ugotavljata:

- da je najemodajalec v Uradnem listu RS, številka XX/2013 z dne XX.XX.2013 objavil javno zbiranje ponudb za oddajo v najem RESTAVRACIJE v študentskem domu Litostroj pri čemer je predmet najema: opremljena restavracija z vsem inventarjem v študentskem domu Litostroj na naslovu Litostrojska 55, Ljubljana;
- da je lastnik nepremičnine ID znak: 1739-19/2-0, parc.št. 19/2 k.o. 1739 - ZGORNJA ŠIŠKA (ID 587819) na kateri poslovna stavba stoji in v kateri se restavracija nahaja Republika Slovenija, upravljelec pa je ŠTUDENTSKI DOM LJUBLJANA;
- da predvideni letni prihodek od oddaje nepremičnine v najem ne dosega 10.000,00 EUR in predvideni letni prihodek od oddaje premočnin ne dosega 5.000,00 EUR, zaradi česar lahko najemodajalec sklene neposredno pogodbo;
- da je bil najemnik na podlagi javnega zbiranja ponudb (Uradni list RS, št. xx/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

Predmet te najemne pogodbe je opremljena restavracija z vsem inventarjem v študentskem domu Litostroj na naslovu Litostrojska 55, Ljubljana Skupna površina dela nepremičnine, ki se oddaja v najem, to je restavracije, znaša 371,82 m2 in sestoji iz jedilnice v izmeri 193,77 m2, kuhinje v izmeri 124,26 m2, sanitarij, namenjenih gostom v izmeri 14,34 m2, WC-ja z umivalnico v izmeri 20,77 m2, prostora za čistila v izmeri 6,53 m2 in shrambe v izmeri 12,15 m2.

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.

ŠTUDENTSKI DOM LJUBLJANA

Cesta 27. aprila 31

1000 Ljubljana

Najemodajalec odda, najemnik pa vzame v najem nepremičnino in premičnine opisane v prvem in drugem odstavku tega člena za izvajanje dejavnosti nudenja hrane in pijače in sicer za določen do 31.12.2014 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.

Najemnik je dolžan zagotoviti subvencionirano prehrano študentom in dijakom.

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 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 in stroške odvoza smeti po m2 po ceniku stroškov za poslovne prostore

ŠTUDENTSKI DOM LJUBLJANA

Cesta 27. aprila 31

1000 Ljubljana

- mrzlo in toplo vodo ter elektriko po števcih
- nadomestilo za stavbno zemljišče po m2 po odločbi DURS
- zemeljski plin na podlagi sklenjene tripartitne pogodbe z JP Energetika Ljubljana

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.

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 do 31.12.2014, 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, 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 normalno uporabo predmeta najema.

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

ŠTUDENTSKI DOM LJUBLJANA

Cesta 27. aprila 31

1000 Ljubljana

12. člen

Najemodajalec za nadzor izvajanja pogodbe ter za sodelovanje z najemnikom imenuje skrbnika g. Vasilij Gumilar, tel. 01 242 1006.

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

PROTIKORUPCIJSKA KLAUZULA

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

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 xx-xx.2013 dalje.

Številka:

V _____, dne _____

NAJEMNIK:

Številka:

V _____, dne _____

NAJEMODAJALEC:

ŠDL

Meta Škufca, direktorica