|  |  |
| --- | --- |
| VZOREC POGODBE | OBRAZEC 3 |

Najemodajalec

|  |  |
| --- | --- |
| Naziv in naslov: | **Študentski dom Ljubljana**  Svetčeva ulica 9  1000 Ljubljana |
| ki ga zastopa: | Tomaž Pečnik, direktor |
| Matična številka: | 6280722000 |
| Identifikacijska številka za DDV: | SI13258664 |
| Transakcijski račun: | SI56 0110 0600 0041 151 |

in

Najemnik

|  |  |
| --- | --- |
| Naziv in naslov: |  |
| ki ga zastopa: |  |
| Matična številka: |  |
| Identifikacijska številka za DDV: |  |
| Transakcijski račun: |  |

skleneta naslednjo

## **NAJEMNO POGODBO**

1. **člen**

Pogodbeni stranki sporazumno ugotavljata:

* da najemodajalec razpolaga z bivalnimi enotami Doma IV na naslovu Svetčeva ulica 9, Ljubljana;
* da je najemodajalec dne \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2019 v postopku javnega zbiranja ponudb na svoji spletni strani objavil »Javno zbiranje ponudb za oddajo ležišč Študentskega doma Ljubljana v najem«, št. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, z dne \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ za oddajo v najem največ 120 ležišč študentskega doma – Dom IV;
* da je bil najemnik na podlagi izvedenega javnega postopka zbiranja ponudb, izbran kot najugodnejši ponudnik, ki je izpolnjeval vse v postopku javnega zbiranja ponudb zahtevane pogoje in je vplačal varščino/zagotovil bančno garancijo, vse pod pogoji in na način, naveden v postopku javnega zbiranja ponudb in v nadaljevanju te pogodbe.

1. **člen**

Najemodajalec odda, najemnik pa vzame v najem \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (število) ležišč Doma IV, za obdobje od 15. 7. do 10. 9. 2019. Predmetu najema pripada tudi souporaba kuhinj in kopalnic, dežurne lože, prostora za posteljnino, učilnice in skupnih prostorov doma.

Najemnik bo najemodajalcu za obdobje iz prejšnjega odstavka tega člena plačeval mesečno najemnino za posamezno ležišče v Domu IV v znesku po \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ EUR (z vključenim 9,5% DDV).

Pogodbeni stranki sta sporazumni, da se zneski iz prejšnjega odstavka zaračunavajo samo za sorazmeren čas, ko lahko najemnik prosto upravlja z ležišči, ki jih zapisniško prevzame od pooblaščene osebe s strani najemodajalca.

Najemodajalec bo prvi in drugi obrok najemnine obračunal vsakega 20. dne v mesecu za tekoči mesec, tretji in hkrati zadnji obrok najemnine pa 18. 9. 2019.

Najemnik pa je prejete račune dolžan plačati v osmih (8) dneh od dneva izdaje računa. V primeru zamude s plačilom je dolžan plačati zakonske zamudne obresti. Pravočasno plačilo najemnine je bistvena sestavina te pogodbe.

1. **člen**

Zaradi zavarovanja najemnega razmerja in vseh morebitnih zahtevkov najemodajalca proti najemniku, je najemnik pred podpisom te pogodbe vplačal varščino v višini 18.500,00 EUR ali zagotovil bančno garancijo za zavarovanje terjatve upnika z veljavnostjo do 31. 10. 2019.

Varščina je vplačana za obveznosti, nastale v času trajanja najemnega razmerja in se v enem mesecu 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.

**4. člen**

Najemodajalec se zavezuje, da bo:

* plačeval funkcionalne stroške (voda, elektrika, smeti,…);
* zagotovil redno vzdrževanja objekta in predmeta najema;
* čistil skupne prostore;
* zagotovil potrebno količino posteljnine (2,5 kompleta na posteljo);
* izvajal pranje perila za pripadajoča ležišča v času sklenjene pogodbe v pralnici najemodajalca po ceni 2,10 EUR z vključenim DDV za komplet perila (brisača, rjuha, prevleka za odejo in vzglavnik) in periodično po potrebi za odeje in vzglavnike;
* uredil internetni priključek s fiksnim IP naslovom za potrebe najemnika ter gostov in
* omogočil uporabo in dostop do prostorov osebju najemnika, katerih uporaba pripada predmetu najema.

**5. člen**

Najemnik se zavezuje, da bo:

* vzpostavil 24-urno recepcijsko službo v času od 15. 7. 2019 do 10. 9. 2019: oziroma od prevzema v uporabo prvih in predaje zadnjih ležišč;
* opremil apartmajske kuhinje s krožniki, priborom in posodo;
* dostavil sanitarni material v najete apartmaje;
* redno dnevno čistil predmet najema;
* po potrebi izvajal intervencijsko vzdrževalno službo;
* uredil rezervacijski sistem;
* izobrazil kader za delo na recepciji;
* začasno postavil opremo v skupne prostore (televizor, družabne igre, hladilnik);
* zagotovil ustrezno zaščito in varstvo delavcev skladno s predpisi o varstvu pri delu.

**6. člen**

Najemnik prevzame vso materialno odgovornost za morebitno škodo na predmetu najema, ki bi nastala zaradi malomarnega, nekvalitetnega ali nerednega ravnanja s predmetom najema.

**7. člen**

Če najemodajalec ugotovi, da najemnik ne zagotavlja 24-urne recepcijske službe, varovanje predmeta najema na stroške najemnika nemudoma vzpostavi najemodajalec in hkrati pisno pozove najemnika k izpolnjevanju obveznosti, s poslanim pozivom, ki ga pošlje po elektronski pošti na naslov najemnika \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. Če najemnik kljub poslanemu pozivu ne zagotovi 24-urne recepcijske službe, najemodajalec najemniku obračuna pogodbeno kazen 5.000,00 EUR. Najemodajalec izstavi račun za obračunano pogodbeno kazen.

Najemnik in najemodajalec bosta na dan primopredaje ležišč sestavila primopredajni zapisnik za predmet najema, v katerem bosta popisala stanje vseh ležišč, ki so predmet te pogodbe.

Če najemnik iz razlogov, ki niso na strani najemodajalca, najpozneje do vključno \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ne bo prevzel ležišč, lahko najemodajalec najemniku obračuna najemnino za ta ležišča.

Najemnik je dolžan po preteku pogodbe ležišča iz prvega odstavka 2. člena te pogodbe predati najemodajalcu najpozneje \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ do 9. ure v enakem stanju kot jih je prejel.

Po preteku pogodbe najemodajalec in najemnik naredita primopredajni zapisnik, v katerem bosta popisala stanje vseh ležišč, ki so predmet te pogodbe in morebitno nastalo škodo na predmetu najema

Če najemnik po prenehanju najemnega razmerja zamudi z izročitvijo prostorov je dolžan za vsak dan zamude plačati najemodajalcu pogodbeno kazen v višini 500,00 EUR in kriti vse stroške za predmet pogodbe, dogovorjene s to pogodbo, vse do izročitve predmeta pogodbe.

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

**8. člen**

Odgovorni osebi za izvajanje določil te pogodbe sta:

* \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ na strani najemodajalca;
* \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ na strani najemnika.

**9. 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
* sklenitev posla pod ugodnejšimi pogoji ali
* opustitev dolžnega nadzora nad izvajanjem pogodbenih obveznosti ali
* 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.

**10. člen**

Najemodajalec lahko odstopi od pogodbe:

* 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,
* 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 osmih (8) dni po odstopu najemodajalca v stanju kakor ga je prejel.

**11. člen**

Morebitne spremembe in dopolnitve te pogodbe so dogovorjene v obliki pisnega aneksa k tej pogodbi.

**12. člen**

Pogodbeni stranki sta soglasni, da se ta pogodba sklepa za določen čas, in sicer od 15. 7. 2019 do 10. 9. 2019. Če katera pogodbena stranka pogodbo predčasno odpove, je dolžna drugi pogodbeni stranki povrniti vse nastale stroške predčasne odpovedi pogodbe. Odpovedni rok je 15 dni in začne teči z dnem vročitve pisne odpovedi drugi pogodbeni stranki.

**13. člen**

Vse morebitne spore, izhajajoče iz te pogodbe bosta pogodbeni stranki reševali sporazumno. Če sporazumna rešitev ne bo mogoča, je za rešitev spora pristojno sodišče v Ljubljani.

**14. člen**

Ta pogodba velja z dnem podpisa obeh pogodbenih strank. Sestavljena je v 4 (štirih) izvodih, od katerih prejme vsaka pogodbena stranka po 2 (dva) izvoda.

|  |  |
| --- | --- |
| Kraj in datum: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | Kraj in datum: Ljubljana, \_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Najemnik: | Najemodajalec |
|  | Študentski dom Ljubljana |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | Tomaž Pečnik, direktor |