Univerza V Ljubljani, Ekonomska fakulteta v skladu z 20. in 22. členom v povezavi z 28. in 29. členom Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur. l. RS, št. št. [86/2010](http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?sop=2010-01-4654), [75/2012](http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?sop=2012-01-2849), [47/13](http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?sop=2013-01-1783) – ZDU-1G) in Uredbo o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS št. 34/11 in 42/12) objavlja:

**RAZPISNO DOKUMENTACIJO ZA JAVNO ZBIRANJE PONUDB ZA ODDAJO V NAJEM**

p**oslovnega prostora za opravljanje gostinskih storitev na Ekonomski fakulteti Univerze v Ljubljani**

***SPLOŠNO***

Lastnik prostorov, ki se oddajo v najem je Univerza v Ljubljani, Ekonomska fakulteta, Kardeljeva ploščad 17, 1000 Ljubljana (v nadaljevanju: najemodajalec).

Javno zbiranje ponudb se objavi na spletni strani fakultete <http://www.ef.uni-lj.si/aktualni_razpisi>,

kjer je dostopna tudi predmetna razpisna dokumentacija.

Kontaktna oseba za morebitna vprašanja: Uroš Uranič, 01/5892-431; [uros.uranic@ef.uni-lj.si](mailto:uros.uranic@ef.uni-lj.si).

***PREDMET ODDAJE V NAJEM***

Predmet oddaje v najem so prostori v skupni izmeri 105,3 m2 v stavbi na Kardeljevi ploščadi 17, 1000 Ljubljana, v kletnih prostorih dekanata, katastrska občina 1736 - Brinje I, št. stavbe 1247.

V naravi navedeni prostori predstavljajo:

* Poslovni prostor, ki se nahaja v kletnem delu dekanata s površino 87 m2
* Skladiščni prostor pod stopnicami s površino 5,7 m2
* Skladiščni/poslovni prostor s površino 12,6 m2

Prostori se oddajajo izključno za namen izvajanja gostinske dejavnosti, prostori so delno opremljeni, lokal je najemnik dolžan opremiti in usposobiti za obratovanje z lastnimi sredstvi.

Prostori so del stvarnega premoženja, ki je trenutno prosto uporabe.

Prostori se oddajo v najem po načelu videno – najeto.

Ogled prostorov je možen po predhodni najavi na elektronski naslov: uros.uranic@ef.uni-lj.si.

***VIŠINA NAJEMNINE***

**Najnižja ponudbena cena – najemnina znaša 1.430,00 EUR (brez DDV) mesečno. Najemnina za mesec julij in avgust se ne plačuje**.

Ponudba mora vsebovati ponujeno ceno, ki je enaka ali višja izhodiščni ceni, sicer ne izpolnjuje pogoja te razpisne dokumentacije.

V najemnino je všteta souporaba garažnega prostora za dostavo in dela hodnika, ki ga najemnik lahko uporablja za dostop do poslovnih ter toaletnih prostorov.

Znesek najemnine, povečan za davek na dodano vrednost, zapade v plačilo vsakega 5. dne v mesecu za tekoči mesec. Mesečni znesek najemnine se vsakega 1. januarja uskladi z rastjo cen življenjskih potrebščin v preteklem letu. Najemnik je v roku 8 delovnih dni po sklenitvi najemne pogodbe najemodajalcu dolžan plačati v enkratnem znesku predplačilo v višini treh mesečnih najemnin.

***ČAS TRAJANJA NAJEMA***

Najemna pogodba se sklene za določen čas dveh let z možnostjo podaljšanja.

***OBVEZNOSTI NAJEMNIKA***

Najemnik je dolžan sam in na svoje stroške (na podlagi te pogodbe) pridobiti vsa dovoljenja, ki so po veljavni zakonodaji potrebna za opravljanje dejavnosti nudenja prehrane.

Najemnik je dolžan najkasneje od 1.1.2019 dalje v najetih prostorih nuditi študentom subvencionirano študentsko prehrano na študentske bone.

Najemnik je dolžan poleg najemnine redno plačevati tudi obratovalne (elektrika, komunala, ogrevanje, hlajenje, telefon, itd) in vse funkcionalne stroške.

Najemnik mora s soglasjem najemodajalca dodatno opremiti prostore, ki so predmet najema.

Morebitna nova vgrajena oprema ne postane last najemodajalca in jo je najemnik v primeru prenehanja te pogodbe dolžan na svoje stroške odstraniti.

Najemnik se zavezuje:

* da bo v gostinskem lokalu potekala ponudba sveže kakovostne hrane;
* da bo poleg hrane nudil tudi napitke (voda, sok, kava, čaj in ostale brezalkoholne pijače), točenje alkoholnih pijač je dovoljeno le ob posebnih dogodkih v dogovoru z najemodajalcem;
* da bo potekala ponudba hrane in napitkov vsak delovnik od 7:00 do 19:00 (redni obratovalni čas), po posebnem dogovoru z vodstvom najemodajalca pa tudi izven dogovorjenih ur in ob dela prostih dnevih ter za izvedbo posebnih dogodkov najemodajalca;
* da bo imel zaposlene usposobljene delavce v zadostnem številu, da bo lahko hitro in kvalitetno zagotavljal ponudbo hrane in pijače;
* da bo po posebnem dogovoru z vodstvom najemodajalca nudil strežbo za potrebe najemodajalca (seje organov in komisij ipd.);
* da bo zagotovil študentske bone na lokaciji najemodajalca najkasneje do 1.1.2019 in ustrezno infrastrukturo za plačilo s študentskimi boni;
* da bo plačeval vse obveznosti do najemodajalca in drugih dobaviteljev v dogovorjenih rokih.

Najemnik zagotavlja, da bo dejavnost v najetih prostorih opravljal kvalitetno. Najemnik bo moral vzpostaviti fizično in spletno knjigo pritožb in pohval za svoje storitve.

Najemnik se zaveže za vsak dan, ko ne bo izpolnil pogodbenih obveznosti, ki se nanašajo na opravljanje gostinske dejavnosti v najetih prostorih, plačati pogodbeno kazen v višini 100,00 EUR.

Najemnik se obvezuje, da bo ravnal z opremo in prostori kot skrben gospodar in bo skrbel za vsa tekoča dovoljenja v zvezi z obratovanjem prostorov, da bo sproti skrbel za čistočo prostorov, ki jih najema in souporablja, prav tako bo skrbel za vso potrebno dokumentacijo vseh redno in začasno zaposlenih delavcev.

Najemnik mora pri svojem poslovanju upoštevati hišni red in ostale akte najemodajalca.

Vse bistvene obveznosti najemnika so sicer opredeljene v priloženem vzorcu najemne pogodbe in se šteje, da so ponudnikom v celoti znane.

***POGOJI ZA SODELOVANJE NA RAZPISU***

Ponudniki morajo izpolnjevati naslednje pogoje:

* ponudnik mora imeti veljavno registracijo in vsa potrebna dovoljenja za opravljanje dejavnosti;
* ponudnik ne sme biti v postopku prisilne poravnave, v stečajnem postopku, v postopku prisilnega prenehanja, oz. z njegovimi posli iz drugih razlogov upravlja sodišče ali je opustil poslovno dejavnost ali je v kateremkoli položaju;
* ponudnik mora naročniku predložiti vsaj eno ustrezno referenco, iz reference mora jasno izhajati, da ima pondunik ustrezne izkušnje (najmanj dve leti izkušenj na področju gostinske dejavnosti), upošteva se referenca v obdobju zadnjih 5 let;
* ponudnik mora s HACCP certifikatom izkazati skladnost svojih izdelkov in storitev z zahtevami sistema HACCP; v kolikor ponudnik v trenutku oddaje ponudbe nima zahtevanega certifikata mora predložiti izjavo, da bo najkasneje v roku 6 mesecev po podpisu pogodbe certifikat pridobil;
* ponudnik mora predložiti predstavitev dosedanje dejavnosti in celovito ponudbo hrane in pijače, vključno z informativnim cenikom hrane in pijače;
* ponudnik mora nuditi možnost subvencionirane študentske prehrane (študentski boni), v kolikor ponudnik v trenutku oddaje ponudbe ne nudi možnosti subvencionirane študentske prehrane mora predložiti izjavo, da bo najkasneje s 1.1.2019 nudil subvencionirano študentsko prehrano;
* ponudnik mora imeti zavarovano odgovornost podjetja, ponudnik bo moral predložiti kopijo police za zavarovanje odgovornosti;
* ponudnik mora priložiti potrdilo banke oz. bank (za vsak odprt TRR, da v zadnjih 12 mesecih in imel blokiranega računa);
* ponudnik mora priložiti potrdilo DURS, da ima poravnane vse davke in prispevke;
* ponudnik mora priložiti potrdilo Ministrstva za pravosodje RS o nekaznovanosti odgovorne osebe ponudnika;
* ponudnik mora priložiti potrdilo Ministrstva za pravosodje RS, da mu v zadnjih petih letih ni bila izdana pravnomočna odločba za kaznivo dejanje, ki je povezano z njegovim poslovanjem;
* ponudnik mora na TRR najemodajalca št. SI56 0110 0603 0708 574 vplačati varščino v višini 5.000,00 EUR in ob oddaji ponudbe predložiti dokazilo o plačilu varščine;
* ponudnik mora k ponudbeni dokumentaciji priložiti tudi na vsaki strani parafiran vzorec najemne pogodbe;
* ponudnik mora v ponudbi izjaviti, da v celoti sprejema razpisne pogoje in se strinja z vsebino vzorca najemne pogodbe.

***SESTAVNI DELI PONUDBENE DOKUMENTACIJE***

Ponudba se bo štela za popolno, če bo ponudnik ponudbo oddal na priloženih obrazcih in poleg priložil vse sledeče dokumente, potrdila oziroma dokazila:

* obrazec Ponudba (podatki o ponudniku, ponujena najemnina, veljavnost ponudbe, obrazec mora biti podpisan in žigosan)
* redni izpis iz sodnega/poslovnega registra,
* dokazilo, da zoper ponudnika ni bil uveden ali začet postopek prisilne poravnave, stečajni ali likvidacijski postopek,
* certifikat ali izkaz o skladnosti s katerim izkazuje skladnost svojih izdelkov in storitev z zahtevami sistema HACCP, če ponudnik tega certifikata nima, se bo moral z izjavo obvezati, da ga bo najkasneje v roku 6 mesecev po podpisu pogodbe pridobil;
* dokazilo, da je ponudnik registriran za nudenje subvencionirane študentske prehrane ali izjavo, da bo najkasneje s 1.1.2019 nudil subvencionirano študentsko prehrano;
* dokazilo o zavarovanju odgovornosti (kopija zavarovalne police),
* potrdilo banke oz. bank (za vsak odprt TRR), da ponudnik v zadnjih 12 mesecih ni imel blokiranega računa,
* potrdilo Davčne uprave RS, da ima ponudnik poravnane vse davke in prispevke,
* potrdilo Ministrstva za pravosodje RS o nekaznovanosti odgovorne osebe ponudnika,
* dokazilo o plačilu varščine v znesku 5.000,00 EUR na TRR najemodajalca,
* vzorec najemne pogodbe iz razpisne dokumentacije, parafiran na vsaki strani posebej.

Dokumenti, ki se predložijo kot sestavni del ponudbe in ne izvirajo od ponudnika, morajo biti predloženi v izvirniku ali overjenem prepisu. Predložena dokazila in potrdila ne smejo biti starejša od 30 dni od datuma odpiranja ponudb.

Ponudba mora biti veljavna najmanj do 31.8.2018. Ponudba, ki bi veljala krajši čas ali do preklica, bo izločena iz nadaljnjega postopka.

***ROK IN NAČIN ODDAJE PONUDBE***

Obravnavale se bodo ponudbe, ki bodo prispele do vključno 26.7.2018 najkasneje do 10. ure na naslov:

Univerza v Ljubljani

Ekonomska fakulteta

Kardeljeva ploščad 17

1000 Ljubljana

Na ovojnici mora bit napisano: NE ODPIRAJ – PONUDBA ZA NAJEM POSLOVNEGA PROSTORA - BIFE. Na hrbtni strani ovojnice mora biti naveden naziv in polni naslov pošiljatelja.

Odpiranje ponudb bo javno in sicer 26.7.2018 ob 11. uri na Ekonomski fakulteti, Kardeljeva ploščad 17, Ljubljana. Udeležba ponudnikov ni obvezna. Prisotni predstavniki ponudnikov se morajo izkazati s pisnim pooblastilom.

Ponudbe, ki bodo prispele po razpisnem roku (nepravočasne ponudbe), ali pravočasne ponudbe, ki bodo nepopolne ali nepravilne, bodo izločene iz postopka in se ne bodo obravnavale.

***VARŠČINA***

V dokaz resnosti ponudbe mora ponudnik pred predložitvijo ponudbene dokumentacije vplačati varščino v višini 5.000,00 EUR na TRR najemodajalca št. SI56 0110 0603 0708 574 z navedbo »plačilo varščine za najem«.

Znesek varščine se ne obrestuje.

Če ponudnik umakne vloženo ponudbo, najemodajalec zadrži njegovo varščino.

Neizbranim in izločenim ponudnikom (nepravočasne ali nepopolne ponudbe) bo vplačana varščina neobrestovana vrnjena najkasneje v dveh mesecih od poteka razpisanega roka.

Varščina izbranega ponudnika, s katerim bo sklenjena najemna pogodba v notarskem zapisu, se bo upoštevala kot dokaz za resnost ponudbe in zavarovanje najemnega razmerja in vseh morebitnih zahtevkov najemodajalca proti najemniku in se vrne neobrestovana najemniku po preteku pogodbe.

***KRITERIJI IN POSTOPEK OCENJEVANJA PONUDB***

Predmet ocenjevanja in izbire bodo le popolne in pravočasne ponudbe, ki jih bodo predložili ponudniki, ki bodo izpolnjevali vse pogoje iz tega razpisa.

|  |
| --- |
| Izbran bo tisti ponudnik, ki bo ponudil višjo najemnino, v primeru enakih ponudb bo izbrana ponudba ponudnika, ki je prej oddal ponudbo. |

***DRUGI POGOJI VEZANI NA JAVNO ZBIRANJE PONUDB***

Najemodajalec si pridržuje pravico do dodatnih pogajanj o višini najemnine v primeru, da bi dva (ali več) ponudnikov ponudila enako visoko najemnino.

Najemodajalec si pridržuje pravico, da brez kakršnikoli posledic zase:

* kadarkoli ustavi postopek oddaje poslovnega prostora v najem,
* ne izbere nobenega od ponudnikov.

Ponudniki v celoti nosijo stroške priprave ter izdelave ponudbe in v primeru neizbire ali razveljavitve razpisa niso upravičeni do kakršnekoli odškodnine.

Ponudniki bodo o rezultatu javnega zbiranja ponudb pisno obveščeni.

***SKLENITEV NAJEMNE POGODBE***

Izbrani ponudnik mora najpozneje v 15 dneh od prejema obvestila o izbiri skleniti z najemodajalcem najemno pogodbo v obliki neposredno izvršljivega notarskega zapisa.

Če izbrani ponudnik tega ne stori v navedenem roku, lahko najemodajalec po lastni presoji podaljša rok za sklenitev pogodbe v notarskem zapisu, vendar ne za več kot 15 dni, ali pa zadrži njegovo varščino. Če izbrani ponudnik ne sklene pogodbe v notarskem zapisu niti v podaljšanem roku, najemodajalec zadrži njegovo varščino.

Če iz kateregakoli razloga v predvidenem (ali podaljšanem) roku ne bi bila sklenjena najemna pogodba v obliki notarskega zapisa z najugodnejšim ponudnikom, se lahko opravijo pogajanja in sklene se najemna pogodba s ponudnikom, ki je naslednji najbolj ugoden.

***PRILOGA K RAZPISNI DOKUMENTACIJI***

1. Obrazec Ponudba
2. Referenčni obrazec
3. Vzorec najemne pogodbe

Vse priloge iz te razpisne dokumentacije so njen sestavni del.

Odgovorna oseba:

prof. dr. Metka Tekavčič

dekanja

**PONUDBA**

**za najem poslovnega prostora za opravljanje gostinskih storitev**

**na naslovu Kardeljeva ploščad 17 v Ljubljani**

1. **Podatki o ponudniku**

Naziv ……………………………………………………………………………………………

Zakoniti zastopnik ………………………………………………………………………………

Davčna številka …………………………………………………………………………………

Matična številka ………………………………………………………………………………...

Naslov …………………………………………………………………………………………..

Telefon ………………………………. E - naslov…………………………..…………………

Kontaktna oseba ………………………………………………………………………………...

TRR za vračilo varščine ………………………………………………………………………...

1. **Ponujena najemnina (brez DDV):** ………………………………….. **EUR na mesec**
2. **Ponudba je veljavna do vključno: 31.8.2018**
3. **Izjavljamo, da v celoti sprejemamo vse pogoje iz razpisne dokumentacije in se strinjamo z vsebino vzorca najemne pogodbe.**

Žig in podpis

odgovorne osebe ponudnika

REFERENČNI OBRAZEC

Prosimo, da nam na obrazcu (ali kot posebna priloga) opisno navedete vaše izkušnje pri izvajanju gostinske dejavnosti v zadnjih petih letih, podajte nam informacijo o obdobju delovanja, lokacijo, vrsto in obseg ponudbe, informativni cenik, ipd. (lahko predložite tudi dodatno dokumentacijo)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

*VZOREC POGODBE*

UNIVERZA V LJUBLJANI, Ekonomska fakulteta, Kardeljeva ploščad 17, Ljubljana, ki jo zastopa dekanja prof. dr. Metka Tekavčič (v nadaljevanju najemodajalec); matična številka 1626922, davčna številka: 28186745

in

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(v nadaljevanju: najemnik)

skleneta

**Pogodbo**

**o najemu dela stvarnega premoženja v stavbi Ekonomske fakultete UL, za izvajanje gostinske dejavnosti**

1. člen

Pogodbeni stranki uvodoma ugotavljata:

* da ima najemodajalec del stvarnega premoženja, ki ga začasno ne potrebuje noben uporabnik;
* da je najemodajalec dne \_\_\_\_\_\_\_\_\_ objavil javni razpis za oddajo poslovnega prostora v najem za opravljanje gostinskih storitev na Ekonomski fakulteti,
* da želi na tak način najemodajalec zagotoviti ponudbo prehrane in napitkov za zaposlene in študente Ekonomske fakultete (EF) in za morebitne zunanje uporabnike,
* da ima najemnik usposobljeno in zadostno osebje, znanje, dovoljenje za delo, da izpolnjuje zahtevanje pogoje in ima ustrezne reference, na podlagi, katerih bi prevzel prostore v najem in dnevno zagotavljal gostinsko ponudbo,
* da je najemnik pred sklenitvijo te pogodbe na račun najemodajalca vplača varščino v višini 5.000,00 EUR za resnost ponudbe in zavarovanje najemnega razmerja in vseh morebitnih zahtevkov najemodajalca proti najemniku.

Pogodbeni stranki se dogovorita, da se ta pogodba sklene v obliki neposredno izvršljivega notarskega zapisa, pri čemer je obema pogodbenima strankama znano, kakšne posledice ima sklenjen notarski zapis za pogodbeni stranki. V skladu s 4. členom Zakona o notariatu najemnik soglaša, da so neposredno izvršljive vse njegove denarne obveznosti do najemodajalca (plačilo najemnine, stroškov, zamudnih obresti, pogodbene kazni, odškodnine za povzročeno škodo) ter nedenarna obveznost izpraznitve in izročitve prostorov v primeru prenehanja najemnega razmerja (ne glede na razlog za prenehanje).

1. člen

Najemodajalec in najemnik se sporazumeta, da najemodajalec odda, najemnik pa prevzame v najem stvarno premoženje – prostore za namen nudenja gostinske dejavnosti v stavbi na Kardeljevi ploščadi 17, Ljubljana, katastrska občina 1736 - Brinje I, št. stavbe 1247, v skupnem obsegu 105,3 m2, kot sledi:

* Poslovni prostor, ki se nahaja v kletnem delu dekanata s površino 87 m2
* Skladiščni prostor pod stopnicami s površino 5,7 m2
* Skladiščni/poslovni prostor s površino 12,6 m2

Najemnik soglaša, da smejo pooblaščene osebe najemodajalce in varnostne službe kadarkoli vstopiti v prostore, ki so predmet najema, pri čemer ne smejo ovirati najemnikove dejavnosti.

Najemnik si je pred podpisom pogodbe ogledal prostore in jih vzame v najem po načelu videno – najeto v takšnem stanju, v kakršnem so.

Primopredaja prostorov in opreme bo izvedena s sklenitvijo te pogodbe. Ob primopredaji bo sestavljen zapisnik o stanju prostorov in inventarja, ki se predajajo.

1. člen

Najemnik je dolžan sam in na svoje stroške (na podlagi te pogodbe) pridobiti vsa dovoljenja, ki so po veljavni zakonodaji potrebna za opravljanje dejavnosti nudenja prehrane.

Najemnik je dolžan najkasneje od 1.1.2019 dalje v najetih prostorih nuditi študentom subvencionirano študentsko prehrano na študentske bone.

1. člen

Obveznosti iz naslova obratovalnih in funkcionalnih stroškov ter obveznosti iz najemnine se obračunavajo od primopredaje dalje.

Mesečne obveznosti najemnika do najemodajalca znašajo in se obračunajo na naslednji način;

* mesečna najemnina za stvarno premoženje in souporabo prostorov iz 2. člena te pogodbe znaša: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ EUR + DDV, in se plačuje na osnovi izdanega računa najemodajalca na podlagi določil Zakona o DDV,
* obratovalni in funkcionalni stroški se plačujejo po dejanskem obračunu ali računih dobaviteljev do 15. v mesecu za pretekli mesec.

Najemnina zapade v plačilo vsakega 5. v mesecu za tekoči mesec. Mesečni znesek najemnine se vsakega 1. januarja uskladi z rastjo cen življenjskih potrebščin v preteklem letu. Najemnik je v roku 8 delovnih dni po sklenitvi najemne pogodbe najemodajalcu dolžan plačati v enkratnem znesku predplačilo v višini treh mesečnih najemnin.

V primeru zamude s plačilo najemnine ali stroškov se zaveže najemnik plačati najemodajalcu poleg glavnice tudi zakonske zamudne obresti od prvega dne zamude dalje do plačila.

1. člen

Najemnik plačuje obratovalne stroške mesečno na podlagi računa najemodajalca po naslednjih postavkah:

* električna energija: po izmerjeni porabi (kWh), pri čemer se vrednost za kWh določi mesečno kot vsota mesečnih stroškov po fakturah za električno energijo na celotnem objektu najemodajalca, deljena s skupno porabo električne energije (kWh) v tistem mesecu;
* vodarina in kanalščina: po izmerjeni porabi (m3), pri čemer se vrednost za m3 določi mesečno kot vsota mesečnih stroškov po fakturah za vodarino in kanalščino na objektu najemodajalca, deljena s skupno porabo (m3), v tistem mesecu;
* ogrevanje za površino, ki predstavlja \_\_\_\_\_\_ % od skupne površine stavbe \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ m2: v sorazmernem deležu računa za ogrevanje ( \_\_ %);
* stroške stacionarne telefonije: po evidentirani porabi na priključkih, ki jih ima najemnik v uporabi (skupna hišna centrala pri najemodajalcu);

Cena električne energije, vodarine in kanalščine, ogrevanja in telefona so odvisne od cen posameznih dobaviteljev.

1. člen

Najemnik direktno plačuje naslednje mesečne ali letne funkcionalne stroške:

* pospravljanje in čiščenje predmeta najema,
* dogovorjene manjše vzdrževalne posege, kot so zamenjave žarnic, stikal ali vtičnic,
* občinske takse, ki so posledica najemnikovih dejanj /reklamne table, panoji, obvestilni napisi ...),
* vse stroške pridobivanje dovoljenj, sanitarnih pregledov, elektro soglasij ali a-testov za posamezno opremo, tekoča vzdrževanja, druge stroške v zvezi s poslovanjem,
* zbiranje, ločevanje, odvoz in odlaganje komunalnih odpadkov.

1. člen

Najemnik lahko izključno s predhodnim soglasjem najemodajalca dodatno opremi prostore, ki so predmet najema, ob pooblaščenem nadzoru najemodajalca. Morebitna nova vgrajena oprema ne postane last najemodajalca in jo je najemnik v primeru prenehanja te pogodbe dolžan na svoje stroške odstraniti. Najemnik mora v primeru prenehanja te pogodbe na svoje stroške odstraniti tudi vse premične stvari, katerih lastnik je.

1. člen

Najemnik se zavezuje:

* da bo v gostinskem lokalu potekala ponudba sveže pripravljene hrane,
* da bo poleg hrane nudil tudi napitke (voda, sok, kava, čaj in ostale brezalkoholne pijače);
* da bo potekala ponudba hrane in napitkov vsak delovnik od 7:00 do 19:00 ure (redni obratovalni čas), po posebnem dogovoru z vodstvom najemodajalca pa tudi izven navedenih ur in ob dela prostih dnevih ter za izvedbo posebnih dogodkov najemodajalca;
* da bo po posebnem dogovoru z vodstvom najemodajalca nudil strežbo napitkov za potrebe najemodajalca (seje organov in komisij ipd.),
* da bo imel zaposlene usposobljene delavce v zadostnem številu, da bo lahko hitro in kvalitetno zagotavljal ponudbo hrane in pijače;
* da bo najkasneje v roku 6 mesecev po podpisu pogodbe pridobil ustrezen HACCP certifikat, s katerim bo izkazoval skladnost svojih izdelkov in storitev z zahtevami sistema HACCP (v primeru, če ni predložil certifikata že ob oddaji ponudbe),
* da bo zagotovil študentske bone na lokaciji najemodajalca najkasneje do 01.01.2019 in ustrezno infrastrukturo za plačilo s študentskimi boni,
* da bo plačeval vse obveznosti najemodajalca in drugih dobaviteljev v dogovorjenih rokih.

Najemnik mora hkrati s podpisom te pogodbe opredeliti tudi po posameznih postavkah razdelan cenik hrane in pijače. Cenik je priloga te pogodbe. V nadaljevanju se cenik lahko spreminja le z utemeljitvijo najemnika in ob soglasju najemodajalca.

Najemnik se zavezuje, da bo vsak delovni dan v času med 7:00 in 19:00 uro zagotavljal ustrezno čistočo prostorov in opreme v prostorih, ki so predmet najema.

Najemnik se zavezuje, da bo vsak delovni dan po 19:00 očistil ter pospravil prostore in opremo, Najemnik se zavezuje v dogovoru z najemodajalcem zagotoviti korektno in nedvoumno informiranje gostov o ponudbi in ceniku (npr. ponudba pred gostinskim lokalom in na spletni strani).

Najemnik zagotavlja, da bo dejavnost v najetih prostorih opravljal kvalitetno. V ta namen bo najemnik tudi vzpostavil fizično in spletno knjigo pritožb in pohval za svoje storitve.

Najemodajalec lahko preverja kakovost ponudbe hrane v najetih prostorih.

Najemnik se zaveže za vsak dan, ko ne bo izpolnil katerekoli obveznosti iz tega člena, plačati pogodbeno kazen v višini 100,00 EUR. Pogodbena kazen se obračuna poleg najemnine enkrat mesečno in jo je najemnik dolžan poravnati na način in v rokih, ki veljajo za najemnino. V primeru zamude s plačilom pogodbene kazni mora najemnik plačati tudi zakonske zamudne obresti od zneska pogodbene kazni od prvega dne zamude dalje do plačila.

1. člen

Pogodbenika bosta sodelovala, se redno obveščala pri usklajevanju delovnega časa in tudi čim hitreje ukrepala pri reševanju organizacijskih problemov.

1. člen

Najemnik se obvezuje, da bo ravnal z opremo in prostori kot skrben gospodar in bo skrbel za vsa tekoča dovoljenja v zvezi z obratovanjem prostorov, da bo sproti skrbel za čistočo prostorov, ki jih najema in souporablja, prav tako bo skrbel za vso potrebno dokumentacijo vseh redno in začasno zaposlenih delavcev.

Najemnik bo na svoje stroške zagotovil redno vzdrževanje prostorov in opreme, da bodo prostori čisti, oprema pa vzdrževanja in servisirana.

Najemnik ne sme uporabljati najetih prostorov za izvajanje lastne gostinske dejavnosti (tj. nudenje gostinskih storitev osebam, ki niso študenti, zaposleni ali zunanji obiskovalci najemodajalca) brez predhodnega pisnega soglasja najemodajalca.

Najemnik ne sme oddati prostorov v podnajem brez izrecnega predhodnega pisnega soglasja najemodajalca.

V primeru poškodovanja inventarja ali prostorov najemnika plača najemodajalcu odškodnino v višini povzročene škode na osnovi izstavljenega računa. Če se pogodbeni stranki ne moreta zediniti o višini škode, jo določi izvedenec ustrezne stroke na stroške najemnika.

1. člen

Najemodajalec mora najemniku zagotavljati nemoteno oskrbo s potrebnimi storitvami: voda, električna energija, dostop, ogrevanje. V kolikor je obratovanje zaradi nedelovanja teh storitev, iz razloga na strani najemodajalca, moteno (posledično zaprtje lokala), se najemnina za stvarno premoženje iz 2. člena te pogodbe za čas trajanja motenj ne obračuna na smiselno enak način kot v primeru iz 4. člena te pogodbe. Najemnik se odpoveduje pravici, da bi za čas neizvajanja dejavnosti zahteval od najemodajalca kakršnokoli odškodnino ali nadomestilo za izpad odhodka.

1. člen

Najemodajalec ima zavarovan objekt z osnovno zavarovalno polico; najemnik mora po svoji poslovni presoji urediti zavarovanje svoje dejavnosti (splošna civilna odgovornost, proizvajalčeva odgovornost za izdelke, zastrupitev s hrano, ipd.).

1. člen

Najemna pogodba se sklene za določen čas od \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ do \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, z veljavnostjo od dneva podpisa pogodbe dalje in z možnostjo podaljšanja za določen čas.

V primeru, da pogodba ne bo sporazumno podaljšana, se mora najemnik izseliti iz prostorov najkasneje zadnji dan trajanja najemnega razmerja.

1. člen

Skrbnik pogodbe s strani najemodajalca je \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Skrbnik pogodbe na strani najemnika je \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

1. člen

Pogodbeni stranki se lahko kadarkoli sporazumno dogovorita za prenehanje najema.

1. člen

Najemodajalec lahko ob vsakem času brez razloga odstopi od najemne pogodbe z odpovednim rokom 2 mesecev in zahteva izpraznitev poslovnih prostorov.

Najemodajalec lahko ob vsakem času in brez odpovednega roka odstopi od najemne pogodbe in zahteva izpraznitev poslovnih prostorov tudi, če najemnik huje krši določila te pogodbe.

Za hujše kršitev pogodbe se šteje zlasti:

* če najemnik v najetih prostorih ne začne izvajati dejavnosti te pogodbe v 30 dneh po sklenitvi najemne pogodbe v obliki notarskega zapisa ali če nato preneha z izvajanjem dejavnosti v teh prostorih,
* če je najemnik v zamudi s plačilom finančnih obveznosti po tej pogodbi dva meseca od dneva, ko ga je najemodajalec na to opomnil,
* če najemnik ne dopusti najemodajalcu oziroma varnostni službi vstopa v te prostore, ki so predmet najema,
* če najemnik najkasneje do 1.1.2019 ne začne z nudenjem subvencionirane prehrane na študentske bone ali če nato iz kateregakoli razloga preneha s tem,
* če najemnik ne izpolnjuje obveznosti iz 6. člena te pogodbe,
* če najemnik brez predhodnega soglasja najemodajalca dodatno opremi prostore, ki so predmet najema, ali če najemodajalcu ne omogoči nadzora pri dodatnem opremljanju,
* če najemnik ne izpolni katerekoli obveznosti iz 8. člena te pogodbe, zlasti pa če kakovost hrane in postrežbe nista na pričakovani ravni,
* če najemnik ne skrbi, vzdržuje in čisti najetih prostorov, kot določa 10. člen pogodbe
* če najemnik brez predhodnega pisnega soglasja najemodajalca uporablja najete prostore za izvajanje lastne gostinske dejavnosti ali če jih brez izrecnega predhodnega pisnega soglasja najemodajalca odda v podnajem.

Razlogi za odstop od pogodbe s strani najemnika:

* nezmožnost uporabe poslovnih prostorov zaradi naravnih nesreč (poplave, potres, s strelo povzročen požar ….),
* nezmožnost uporabe poslovnih prostorov zaradi popustitve obveznosti najemodajalca iz te pogodbe.

Odstopna izjava mora biti pisna in odposlana s priporočeno pošiljko s povratnico. V primeru podaje odstopne izjave se mora najemnik izseliti iz poslovnih prostorov v roku 7 dneh po pravilih iz naslednjega člena. Ta rok začne teči naslednji dan od prejema odstopne izjave.

1. člen

Predaja poslovnih prostorov se izvede ob prevzemu ter ob izteku pogodbenega časa, v primeru sporazumnega prenehanja pogodbe oziroma odstopa od pogodbe.

Pri predaji poslovnih prostorov pogodbeni strani skupaj ugotovita dejansko stanje, ter pregled zabeležita v zapisnik.

Po prenehanju najemne pogodbe, ne glede na razlog oziroma način prenehanja, mora najemnik vrniti poslovni prostor v stanju, ki ne sme biti slabše, kot je bilo ob prevzemu, upoštevaje normalno rabo poslovnega prostora. Ob izročitvi prostora se sestavi zapisnik o njegovem stanju. Najemnik se zavezuje, da bo pred predajo poslovnega prostora, le-tega očistil in prebelil, sicer bo to na njegov račun storil najemodajalec.

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

Najemnik izrecno izjavlja, da se, ne glede na razlog oziroma način prenehanja te pogodbe, odreka kakršnim koli zahtevkom proti najemodajalcu za povrnitev njegovih vlaganj v poslovni prostor.

Glede morebitno vgrajene opreme in vlaganj v poslovni prostor, ki jih je najemnik tekom najemnega razmerja opravil, lahko z najemodajalcem sklene dogovor, da mu najemodajalec povrne neamortizirani del vgrajene opreme in vlaganj v poslovni prostor, ki jih je najemnik opravil v soglasju z najemodajalcem, v kolikor bodo vlaganja predstavljala nadaljnjo korist najemodajalcu.

V kolikor najemnik ne vzpostavi stanja, kot ga določa tretji odstavek tega člena, v roku 7 (sedem) dni od vročitve odstopne izjave oziroma najkasneje do izteka pogodbenega časa, lahko prvotno stanje vzpostavi najemodajalec na stroške najemnika.

Do vrnitve prostorov mora najemnik plačevati vse stroške in najemnino iz te pogodbe.

Če najemodajalec odstopi od najemne pogodbe iz razlogov na strani najemnika, najemodajalec obdrži celotno varščino kot pogodbeno kazen. V vseh drugih primerih se varščina poračuna z morebitnimi neporavnanimi obveznostmi najemnika do najemodajalca, ki so nastale do izročitve prostorov oziroma vzpostavitve prvotnega stanja v prostorih. Varščina oziroma njen preostali del se neobrestovan vrne najemniku v 15 (petnajstih) dneh po vrnitvi prostorov oziroma po vzpostavitvi prvotnega stanja.

1. člen

Če najemnik po prenehanju najemnega razmerja zamudi z izročitvijo poslovnega prostora je dolžan za vsak dan zamude plačati najemodajalcu pogodbeno kazen v višini 5% (pet odstotkov) zadnje mesečne najemnine.

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

1. člen

V kolikor pride v času veljavnega pogodbenega odnosa do spremembe enega ali drugega pravnega nosilca pogodbe, se nespremenjena pogodba z aneksom prenese na pravnega naslednika najemodajalca ali pravnega naslednika najemnika, če za to obstaja obojestranski interes med strankama.

1. člen

V primeru, da je kdo v imenu ali na račun druge pogodbene stranke, predstavniku ali posredniku organa ali organizacije iz javnega sektorja obljubil, ponudil ali dal kakšno nedovoljeno korist za pridobitev posla ali za sklenitev posla pod ugodnejšimi pogoji ali za opustitev dolžnega nadzora nad izvajanjem pogodbenih obveznosti ali za 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 ta pogodba nična.

1. člen

Pogodbenika bosta vse spore reševala sporazumno. V primeru, da se stranki ne bosta mogli sporazumno dogovoriti glede nastalega spora, se spor rešuje pred sodišče, pri čemer stranki določita kot stvarno pristojno sodišče v Ljubljani.

1. člen

Pogodba je napisana v štirih enakih izvodih od katerega prejme vsaka stranka po dva izvoda. Pogodba se lahko dopolnjuje z aneksi k osnovni pogodbi, ki morajo biti sklenjeni v pisni obliki.

V Ljubljani, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ V/Na\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Najemodajalec: Najemnik:

UNIVERZA V LJUBLJANI

Ekonomska fakulteta

Kardeljeva ploščad 17

1000 Ljubljana

Prof. dr. Metka Tekavčič,

dekanja