

Univerza v Ljubljani, Ekonomska fakulteta v skladu z Zakonom o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti/ZSPDSL (Uradni list št. 11/2018 in 79/18) in Uredbo o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS št. 31/18) objavlja

**RAZPISNO DOKUMENTACIJO ZA ODDAJO V NAJEM  
poslovnega prostora za opravljanje gostinskih storitev na Ekonomski fakulteti Univerze  
v Ljubljani**

***SPLOŠNO***

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

Javno zbiranje ponudb se objavi v Uradnem listu RS in na spletni strani fakultete <http://www.ef.uni-lj.si>, kjer je dostopna tudi predmetna razpisna dokumentacija.

Kontaktna oseba za morebitna vprašanja: Uroš Uranič, tel. št. 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 poslovni prostori v skupni izmeri 374,76 m<sup>2</sup> 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:

- Osrednji prostor namenjen gostom (jedilnica) s površino 187 m<sup>2</sup>
- Manjša odprta gostinska soba s površino 16,84 m<sup>2</sup>
- Zunanji atrij s površino 42,10 m<sup>2</sup>
- Garderoba s sanitarijami s površino 11,34 m<sup>2</sup>
- Manjše skladišče v garaži fakultete s površino 26,68 m<sup>2</sup>
- Kuhinja z delilnim pultom in pomivalnico s površino 90,80 m<sup>2</sup>

**Prostori so delno opremljeni. Lokal je najemnik dolžan opremiti in usposobiti za obratovanje z lastnimi sredstvi.**

Prostori se oddajajo izključno za namen izvajanja gostinske dejavnosti.

Prostori so del stvarnega premoženja, ki ga začasno ne potrebuje noben uporabnik.

Prostori se oddajo v najem po načelu videno – najeto.

**Ogled prostorov** za zainteresirane ponudnike se lahko izvede ob predhodni najavi ([uros.uranic@ef.uni-lj.si](mailto:uros.uranic@ef.uni-lj.si)).

### ***VIŠINA NAJEMNINE***

Najemnina bo določena na podlagi ponudbe ponudnika, ki bo kot najugodnejši izbran po postopku in v skladu z merili tega javnega razpisa.

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.

**Najnižja ponudbena cena – najemnina znaša 3.088,00 € brez DDV/mesečno, najemnina za mesec julij in avgust se ne bo zaračunavala; skupaj torej 30.880,00 € + DDV/LETNO.**

### ***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 1.1.2022 dalje v najetih prostorih nuditi študentom subvencionirano študentsko prehrano na študentske bone.

Najemnik je dolžan poleg najemnine plačevati tudi vse obratovalne (elektrika, komunala, ogrevanje, hlajenje, telefon, stroške vzdrževanja najete opreme 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 predvidoma vsak delovnik od 8:00 do 16:00 (redni obratovalni čas), po posebnem dogovoru z vodstvom najemodajalca pa tudi izven dogovorjenih ur in ob dela prostih dnevih, v času študijskih počitnic (v času Poletne šole) ter za izvedbo posebnih dogodkov najemodajalca (konference ipd.);
- da bo imel zaposlene usposobljene delavce v zadostnem številu, da bo lahko hitro in kvalitetno zagotavljal ponudbo hrane in pijače;
- da bo zagotovil študentske bone na lokaciji najemodajalca najkasneje do 1.1.2022 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 vzpostavil 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 vso 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 (dokazilo pristojnega sodišča)
- **ponudnik mora naročniku predložiti vsaj eno ustrezno referenco; iz reference mora jasno izhajati, da ima ponudnik ustrezne izkušnje (najmanj dve leti neprekinjeno, vsaj 50 kosil dnevno) s pripravo in deljenjem tople hrane, upoštevava se referenca v obdobju zadnjih pet let**
- ponudnik mora s **HACCP certifikatom** izkazati skladnost svojih izdelkov in storitev z zahtevami sistema HACCP
- **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 1.1.2022 nudil subvencionirano študentsko prehrano;
- ponudnik mora imeti zavarovano odgovornost; **izbrani ponudnik bo moral predložiti kopijo police za zavarovanje odgovornosti**
- izbrani ponudnik bo moral priložiti **potrdilo banke** oz. bank (za vsak odprt TRR, da v zadnjih 12 mesecih ni imel blokiranega računa);
- izbrani ponudnik bo moral priložiti **potrdilo DURS**, da ima poravnane vse davke in prispevke;

- izbrani ponudnik bo moral priložiti **potrdilo** Ministrstva za pravosodje RS o nekaznovanosti odgovorne osebe ponudnika;
- ponudnik mora na TRR najemodajalca št. SI56 0110 0603 0708 574 **vplačati** varščino v višini 1.000,00 EUR in ob oddaji ponudbe predložiti dokazilo o plačilu varščine;
- ponudnik mora k ponudbeni dokumentaciji priložiti tudi na vsaki strani **parafiran vzorec najemne pogodbe**;

### ***SESTAVNI OBVEZNI DELI PONUDBENE DOKUMENTACIJE***

Ponudba se bo štela za popolno, če bo ponudnik ponudbo oddal na priloženem obrazcu in zraven priložil vse sledeče dokumente, potrdila oziroma dokazila:

- obrazec Ponudba (podatki o ponudniku, ponujena najemnina, veljavnost ponudbe, obrazec mora biti podpisan in žigosan),
- **izpolnjen referenčni obrazec + priložen informativni cenik (glej zahteve na obrazcu)**
- certifikat HACCP s katerim izkazuje skladnost svojih izdelkov in storitev z zahtevami sistema HACCP
- dokazilo, da je ponudnik že registriran za nudenje subvencionirane študentske prehrane ali **lastno izjavo**, da bo najkasneje s 1.1.2022 nudil subvencionirano študentsko prehrano,
- dokazilo o plačilu varščine v **znesku 1.000,00 EUR** na TRR najemodajalca,
- vzorec najemne pogodbe iz razpisne dokumentacije, parafiran na vsaki strani posebej,

Ponudba mora biti veljavna najmanj do 30.9.2021. Ponudba, ki bi veljala krajši čas ali do preklica, bo izločena iz nadaljnega postopka.

### ***ROK IN NAČIN ODDAJE PONUDBE***

Obravnavale se bodo ponudbe, ki bodo prispele do vključno **30.6.2021 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 - RESTAVRACIJA**. Na hrbtni strani ovojnice mora biti naveden naziv in polni naslov pošiljatelja.

Odpiranje ponudb bo javno in **sicer 30.6.2021 ob 10.30 uri v sejni sobi dekanata Ekonomske fakultete, Kardeljeva ploščad 17, Ljubljana**. Udeležba ponudnikov ni obvezna. Prisotni predstavniki ponudnikov se morajo izkazati s pisnim pooblastilom.

### ***VARŠČINA***

V dokaz resnosti ponudbe mora ponudnik pred predložitvijo ponudbene dokumentacije vplačati varščino v **višini 1.000,00 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 v dveh mesecih od poteka razpisanega roka.

Varščina izbranega ponudnika, s katerim bo sklenjena najemna pogodba v neposredno izvršljivem 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 razpisne pogoje iz tega razpisa. Izbran bo tisti ponudnik, ki bo ponudil višjo najemnino.

### ***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 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 neposredno izvršljivem notarskem zapisu, vendar ne za več kot 15 dni, ali pa zadrži njegovo varščino. Če izbrani ponudnik ne sklene pogodbe v neposredno izvršljivem 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 neposredno izvršljivega notarskega zapisa z izbranim ponudnikom, se lahko opravijo pogajanja in sklene najemna pogodba s ponudnikom, ki je ponudil naslednjo najvišjo najemnino.

### ***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**

**01. Podatki o ponudniku**

Naziv .....

Zakoniti zastopnik .....

Davčna številka .....

Matična številka .....

Naslov .....

Telefon ..... Fax .....

Kontaktna oseba .....

TRR za vračilo varščine .....

**02. Ponujena najemnina (brez DDV): ..... EUR na mesec**

**03. Ponudba je veljavna do vključno 30.9.2021.**

**04. Izjavljamo, da v celoti sprejemamo vse pogoje iz razpisne dokumentacije in se strinjamo z vsebino vzorca najemne pogodbe.**

Žig in podpis  
odgovorne osebe ponudnika





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 1.000,00 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).

Najemnik začne z izvajanjem dejavnosti na zgoraj opisani lokaciji 1.9.2021.

#### 2. 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 374,76 m<sup>2</sup>, kot sledi:

- Osrednji prostor namenjen gostom (jedilnica) s površino 187 m<sup>2</sup>
- Manjša odprta gostinska soba s površino 16,84 m<sup>2</sup>

- Zunanji atrij s površino 42,10 m<sup>2</sup>
- Garderoba s sanitarijami s površino 11,34 m<sup>2</sup>
- Manjše skladišče v garaži fakultete s površino 26,68 m<sup>2</sup>
- Kuhinja z delilnim pultom in pomivalnico s površino 90,80 m<sup>2</sup>

Najemnik soglaša, da smejo pooblaščen 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 po dogovoru med najemnikom in najemodajalcem vendar najkasneje do 31.8.2021. Ob primopredaji bo sestavljen zapisnik o stanju prostorov in inventarja, ki se predajajo.

### 3. 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 1.1.2022 dalje v najetih prostorih nuditi študentom subvencionirano študentsko prehrano na študentske bone.

### 4. 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. (drugega) 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.

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.

### 5. 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 (m<sup>3</sup>), pri čemer se vrednost za m<sup>3</sup> določi mesečno kot vsota mesečnih stroškov po fakturah za vodarino in kanalščino na objektu najemodajalca, deljena s skupno porabo (m<sup>3</sup>), v tistem mesecu;
- ogrevanje za površino v najemu \_\_\_\_\_ ki predstavlja \_\_\_\_\_ % od skupne površne stavbe \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>: v sorazmernem deležu računa za ogrevanje ( \_\_ %);
- stroške stacionarne telefonije: po evidentirani porabi oz. pavšalno 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.

## 6. 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 pridobivanja dovoljenj, sanitarnih pregledov, elektro soglasij ali a-testov za posamezno opremo, vsa stroške vzdrževanja opreme (lastne in najete), druge stroške v zvezi s poslovanjem,
- zbiranje, ločevanje, odvoz in odlaganje komunalnih odpadkov.

## 7. 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.

## 8. 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 8:00 do 16:00 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 imel zaposlene usposobljene delavce v zadostnem številu, da bo lahko hitro in kvalitetno zagotavljal ponudbo hrane in pijače;
- da bo zagotovil študentske bone na lokaciji najemodajalca najkasneje do 01.01.2022 in ustrezno infrastrukturo za plačilo s študentskimi boni,
- da bo plačeval vse obveznosti najemodajalca in drugih dobaviteljev v dogovorjenih rokih.

Najemnik se zavezuje, da bo vsak delovni dan v času med 8:00 in 16:00 uro zagotavljal ustrezno čistočo prostorov in opreme v prostorih, ki so predmet najema.

Najemnik se zavezuje, da bo vsak delovni dan po 16:00 očistil ter pospravil prostore in opremo, ki jih ima v najemu oz. v souporabi in so opredeljeni v 2. členu te pogodbe. 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**. Pogodbeni 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.

## 9. člen

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

## 10. 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.

#### 11. člen

Najemodajalec mora najemniku zagotavljati nemoteno oskrbo s potrebnimi storitvami: voda, 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.

#### 12. člen

Najemodajalec ima zavarovan objekt z ustrezno zavarovalno polico; najemnik pa mora po svoji poslovni presoji urediti zavarovanje vseh svojih dejavnosti (splošna civilna odgovornost, proizvodjalčeva odgovornost za izdelke, zastrupitev s hrano, ipd.).

#### 13. člen

Najemna pogodba se sklene za določen čas od 1.9.2021 do 31.08.2023, 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.

#### 14. člen

Pogodbeni stranki se lahko kadarkoli sporazumno dogovorita za prenehanje najema.

#### 15. 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, 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 primopredaji,
- 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 prostore, ki so predmet najema,
- če najemnik najkasneje do 1.2.2022 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 povzročeni požar ...),
- nezmožnost uporabe poslovnih prostorov zaradi opustitve 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 pravih iz naslednjega člena. Ta rok začne teči naslednji dan od prejema odstopne izjave.

## 16. člen

Predaja poslovnih prostorov se izvede 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.

Ob prenehanju najema najemnik vzpostavi najete prostore in opremo v stanje pred prevzemom, kar je razvidno iz prevzemnega zapisnika, upoštevajoč normalno rabo opreme, ki je last najemodajalca.

Ob izselitvi iz poslovnega prostora mora najemnik odstraniti vso opremo, ki jo vgradil, razen če se stranki ne dogovorita drugače, in sicer, 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 prvotnega stanja 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.

#### 17. 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.

#### 18. 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.

#### 19. 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.

20. 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 \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_

Najemodajalec:

Najemnik:

UNIVERZA V LJUBLJANI  
Ekonomska fakulteta  
Kardeljeva ploščad 17  
1000 Ljubljana

prof. dr. Metka Tekavčič,  
dekanja