

Univerza v Ljubljani, Ekonomska fakulteta v skladu z 51. členom v povezavi s 63. členom Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS št. 11/18, 79/18 in 78/23-ZORR; v nadaljevanju ZSPDSLS-1) objavlja

JAVNO ZBIRANJE PONUDB

za najem dela stvarnega premoženja Ekonomske fakultete

I. SPLOŠNO

Upravljavec stvarnega premoženja, ki se oddaja v najem, je Univerza v Ljubljani, EKONOMSKA FAKULTETA, Kardeljeva ploščad 17, 1000 Ljubljana (v nadaljevanju: najemodajalec).

Stvarno premoženje se nahaja v stavbi najemodajalca na Kardeljevi ploščadi 17, Ljubljana, katastrska občina 1736 - Brinje I, št. stavbe 1247.

Na razpis se lahko prijavo pravne in fizične osebe – samostojni podjetniki, ki so registrirani za opravljanje gostinske dejavnosti.

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

Kontaktna oseba za morebitna vprašanja:
Uroš Uranič, tel.: 01/5892 431

II. PREDMET ODDAJE V NAJEM

Predmet oddaje stvarnega premoženja v najem so naslednji prostori, v skupnem obsegu 105,3 m², kot sledi:

- poslovni prostor, ki se nahaja v kletnem delu dekanata s površino 87 m²,
- skladiščni/poslovni prostor s površino 12,6 m² ob poslovnem prostoru iz prejšnje alineje,
- skladiščni prostor pod stopnicami s površino 5,7 m²

Prostori so delno opremljeni (mize, klopi, stoli). Poslovni prostor bo oddan po načelu videno – najeto, zato morebitne reklamacije po sklenitvi pogodbe ne bodo upoštevane. Morebitne spremembe opreme oz. prenove predmetnih prostorov gredo v breme oz. na strošek najemnika, ki ne vpliva na višino najemnine.

Prostori se oddajajo izključno za namen izvajanja gostinske dejavnosti.

Ogled poslovnega prostora bo za zainteresirane ponudnike možen na podlagi predhodnega dogovora na e-naslov uros.uranic@ef.uni-lj.si

III. VIŠINA NAJEMNINE

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

Ponujena najemnina za poslovne prostore ne sme biti nižja od izhodiščne mesečne najemnine, ki znaša 575 € brez DDV.

Najemnina zapade v plačilo v 30 dneh po izstavitvi računa. Plačilo najemnine v določenem roku je bistvena sestavina najemne pogodbe. Najemodajalec zahteva plačilo najemnine za eno leto vnaprej.

Najemnina se bo letno usklajevala z indeksom rasti cen življenjskih potrebščin v Republiki Sloveniji, v kolikor se ta poveča za več kot 4 % na letni ravni.

IV. ČAS TRAJANJA NAJEMA

Najemna pogodba se sklene za največ 3 leta.

V. OBVEZNOSTI NAJEMNIKA

Najemnik je dolžan poleg najemnine za poslovne prostore in parkirišča najemodajalcu plačevati tudi vse obratovalne stroške (električna energija, ogrevanje, voda, odvoz bio odpadkov itd.)

Stroški ogrevanja se zaračunajo v sorazmernem deležu s kvadraturo najetega poslovnega prostora, stroški elektrike in vode se obračunajo v skladu s porabo odčitano preko ustreznih števcov.

Najemnik sam sklene pogodbo za informacijsko-telekomunikacijske storitve pri izbranem ponudniku in stroške plačuje neposredno in neodvisno od najemodajalca.

Najemnik lahko s predhodnim pisnim soglasjem najemodajalca prenovi oz. opremi prostor, ki je predmet najema, ob pooblaščenem nadzoru najemodajalca. Morebitna nova vgrajena oprema ne postane last najemodajalca in jo je najemnik v primeru prenehanja najemne pogodbe dolžan na svoje stroške odstraniti, če se z najemodajalcem ne dogovorita drugače.

Najemnik se zavezuje:

- da bo poslovni prostor uporabljal kot dober gospodar;
- da bo na lastne stroške redno vzdrževal najete poslovne prostore;
- da bo spoštoval hišni in požarni red fakultete,
- da bo plačeval vse obveznosti do najemodajalca in drugih dobaviteljev obratovalnih storitev v dogovorjenih rokih.

Najemnik ne sme uporabljati najetih prostorov za izvajanje druge dejavnosti, kot je opredeljena v vzorcu najemne pogodbe.

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

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

VI. POGOJI ZA SODELOVANJE NA RAZPISU

Ponudniki morajo izpolnjevati naslednje pogoje:

- ponudnik mora imeti veljavno registracijo in vsa potrebna dovoljenja za opravljanje poslovne dejavnosti;
- ponudnik mora priložiti potrdilo Ministrstva za pravosodje RS o nekaznovanosti odgovorne osebe ponudnika ter potrdilo FURS-a o plačanih davkih (če bo možno bo to pridobil najemodajalec iz uradnih evidenc);
- ponudnik mora k ponudbeni dokumentaciji priložiti tudi na vsaki strani paraфирan vzorec najemne pogodbe;
- ponudnik mora v ponudbi izjaviti, da v celoti sprejema razpisne pogoje in se strinja z vsebino vzorca najemne pogodbe,
- ponudnik mora plačati varščino skladno s točko VII. tega povabila.

VII. VARŠČINA

Ponudnik mora najpozneje do vključno 31.7.2026 vplačati varščino, ki znaša 500,00 EUR, na transakcijski račun Univerze v Ljubljani, Ekonomske fakultete številka SI56 0110 0603 0708 odprt pri Banki Slovenije, z navedbo »plačilo varščine za najem prostorov EF«. Varščina mora do navedenega roka prispeti na račun Univerze v Ljubljani, Ekonomske fakultete.

Varščina izbranega ponudnika, s katerim bo sklenjena najemna pogodba, se bo upoštevala kot garancija za pravočasno in pravilno izpolnitev obveznosti najemnika iz najemne pogodbe. Plačana varščina se bo brez obresti poračunala ob prenehanju najemne pogodbe za morebitno nastalo škodo na opremi in prostoru, ki niso posledica normalne rabe, ter za morebitno neplačano najemnino ali stroške. Najemnik mora ves čas trajanja najema vzdrževati varščino v višini najmanj 500 EUR. Če najemodajalec zaradi neplačanih obveznosti poseže v varščino, jo mora najemnik dopolniti v roku 15 dni.

Najemodajalec lahko vse zapadle in neporavnane obveznosti iz te pogodbe pobota z varščino, vnaprej plačano najemnino ali drugimi zneski, ki jih dolguje najemniku.

Ponudniku, ki ni bil izbran za najugodnejšega ponudnika, bo varščina brez obresti vrnjena v roku 15 dni od sklenitve pogodbe z izbranim ponudnikom.

Če ponudnik umakne vloženo ponudbo, ne sklene pogodbe ali ne plača najemnine za eno leto vnaprej, UL EF obdrži varščino.

VIII. POVEZANE OSEBE

V postopku zbiranja ponudb ne morejo sodelovati cenilec in člani komisije ter z njimi povezane osebe. Ponudniki morajo najkasneje pred sklenitvijo pogodbe podati pisno izjavo o nepovezanosti s člani komisije in cenilec v smislu 7. odstavka 51. člena ZSPDSLS-1, ki kot povezane osebe šteje:

- fizična oseba, ki je s članom komisije ali cenilec v krvnem sorodstvu v ravni vrsti do katerega koli kolena, v stranski vrsti pa do tretjega kolena, ali ki je s članom komisije ali cenilec v zakonu, zunajzakonski skupnosti, sklenjeni ali nesklenjeni partnerski zvezi ali v svaštvu do drugega kolena, ne glede na to, ali je zakonska zveza oziroma partnerska zveza prenehala ali ne,
- fizična oseba, ki je s članom komisije ali cenilec v odnosu skrbništva ali posvojenca oziroma posvojitelja,
- pravna oseba, v kapitalu katere ima član komisije ali cenilec delež večji od 50 odstotkov in
- druge osebe, s katerimi je glede na znane okoliščine ali na kakršnem koli pravnem temelju povezan član komisije ali cenilec, tako da zaradi te povezave obstaja dvom o njegovi nepristranskosti pri opravljanju funkcije člana komisije ali cenilca.

IX. SESTAVNI DELI PONUDBENE DOKUMENTACIJE

Ponudba mora vsebovati:

1. podatke o ponudniku, izpolnjen obrazec PRILOGA 1,
2. višino ponujene najemnine poslovnega prostora (brez DDV)
3. izjavo ponudnika, da v celoti sprejema vse pogoje iz te razpisne dokumentacije in se strinja z vsebino priloženega vzorca najemne pogodbe.

Ponudba mora biti napisana v slovenskem jeziku. Vse cene morajo biti v evrih brez DDV.

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

- izpis iz poslovnega/sodnega registra za pravne osebe, za samostojne podjetnike obrtno dovoljenje oz. priglasitveni list oz. izpis iz evidence AJPes-a,
- potrdilo Ministrstva za pravosodje RS o nekaznovanosti odgovorne osebe ponudnika,
- potrdilo Finančne uprave Republike Slovenije o plačanih davkih in prispevkih in
- vzorec najemne pogodbe iz razpisne dokumentacije, parafiran in žigosan na vsaki strani posebej, s čimer ponudnik dokazuje, da je seznanjen z vsebino pogodbe.

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.

Ponudnik, ki odda ponudbo, ki vsebuje vse potrebne sestavine, ima pa pomanjkljivo dokumentacijo, lahko tako ponudbo dopolni do naknadno dogovorjenega roka.

Ponudba mora biti veljavna najmanj do 30. 10. 2026. Ponudba, ki bo veljala krajši čas ali do preklica, bo izločena iz nadaljnjega postopka.

X. ROK IN NAČIN ODDAJE PONUDBE

Obravnavale se bodo ponudbe, ki bodo prispele **do vključno 3. 8. 2026 do 9:00** na naslov:

**Univerza v Ljubljani, EKONOMSKA FAKULTETA
UROŠ URANIČ
Kardeljeva ploščad 17
1000 Ljubljana**

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

Odpiranje ponudb bo dne **3. 8. 2026 ob 10:00**, v dekanatu Univerze v Ljubljani, Ekonomske fakultete. Udeležba ponudnikov ni obvezna. Prisotni predstavniki ponudnikov se morajo izkazati s pisnim pooblastilom zakonitega zastopnika pravne osebe in izročitvijo na vpogled osebnega dokumenta s fotografijo.

V primeru, da se na dan odpiranja ponudb zaradi nepredvidljivega razloga komisija ne more sestati, se določi nov datum odpiranja ponudb, ki bo objavljen na spletni strani UL EF.

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.

XI. KRITERIJI IN POSTOPEK OCENJEVANJA PONUDB

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

Izbran bo ponudnik, ki bo izpolnjeval vse pogoje te razpisne dokumentacije in bo ponudil najvišjo najemnino za najem nepremičnine (poslovnega prostora) kot celote.

Če bosta dva najemnika ponudila isti znesek najvišje najemnine, se bodo izvedla neposredna pogajanja.

XII. IZBIRA PONUDNIKA IN MOREBITNA DODATNA POGAJANJA

Najemodajalec si pridržuje pravico do dodatnih pogajanj o višini najemnine v primeru, da bi dva ponudnika (ali več) izpolnjevala vse pogoje in ponudila enako najvišjo najemnino.

Najemodajalec si pridržuje pravico, da brez kakršnihkoli posledic zase ne izbere nobenega ponudnika. Ponudniki v celoti nosijo stroške priprave ter izdelave ponudbe in v primeru neizbire ali razveljavitve razpisa niso upravičeni do kakršnekoli odškodnine.

O odločitvi najemodajalca glede izbire ponudnika bodo ponudniki pisno obveščeni v roku 8 dni od dneva odpiranja ponudb.

XIII. SKLENITEV NAJEMNE POGODBE

Izbrani ponudnik mora najpozneje v 30 dneh od prejema obvestila o izbiri skleniti z najemodajalcem najemno pogodbo v obliki neposredno izvršljivega notarskega zapisa. Stroške v zvezi s sklenitvijo pogodbe v obliki notarskega zapisa nosi najemnik.

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

XIV. PRILOGE K RAZPISNI DOKUMENTACIJI

1. Obrazec ponudbe s specifikacijo obveznih prilog k ponudbi
2. Vzorec najemne pogodbe

Razpisna dokumentacija in vse priloge iz te razpisne dokumentacije so njen sestavni del in so dostopne na spletni strani fakultete: www.ef.uni-lj.si

Odgovorna oseba:
dekan prof. dr. Tomaž Turk

PRILOGA 1: obrazec PONUDBA s specifikacijo obveznih prilog k ponudbi

P O N U D B A
za oddajo v najem dela stvarnega premoženja na naslovu
Kardeljeva ploščad 17, Ljubljana

Podajamo ponudbo za najem dela stvarnega premoženja, ki se nahaja v stavbi fakultete na Kardeljevi ploščadi 17, Ljubljana, katastrska občina 1736 - Brinje I, št. stavbe 1247 in sicer:

- poslovni prostor, ki se nahaja v kletnem delu dekanata s površino 87 m²,
- skladiščni/poslovni prostor s površino 12,6 m² ob poslovnem prostoru,
- skladiščni prostor pod stopnicami s površino 5,7 m²

Podatki o ponudniku

Naziv (polna oblika pravne osebe) / Ime in priimek fizične osebe / s.p.: _____

Zakoniti zastopnik: _____

Davčna številka: _____

Matična številka: _____

Naslov/sedež: _____

Telefon ali GSM: _____ Elektronska pošta: _____

Kontaktna oseba: _____

Številka TRR: _____, odprt pri _____

Ponujena najemnina za poslovni prostor znaša: _____ EUR mesečno (brez DDV). Najemnina za julij in avgust se ne zaračunava, takrat je predvideno, da bo lokal zaprt, če pa lokal v tem času ne bo ves čas zaprt, se bo obračunal sorazmerni del najemnine za dneve, ko bo lokal odprt.

Ponudba je veljavna do vključno 30. 10. 2026

Izjavljamo, da v celoti sprejemamo in soglašamo s pogoji iz razpisne dokumentacije, potrjujemo, da so podatki točni in resnični ter se strinjamo z vsebino vzorca najemne pogodbe.

Seznanjeni smo s tem, da najemodajalec lahko začeti postopek oddaje kadarkoli do sklenitve pravnega posla brez obrazložitve in brez odškodninske odgovornosti ustavi.

Kraj in datum:

Odgovorna oseba, žig in podpis:

OBVEZNE PRILOGE K PONUDBI:

- priloga št. 1, podatki o ponudniku s ponujeno najemnino, izpolnjen obrazec
- izpis iz poslovnega/sodnega registra za pravne osebe, za samostojne podjetnike obrtno dovoljenje oz. priglasitveni list oz. izpis iz evidence AJPes-a,
- potrdilo Ministrstva za pravosodje RS o nekaznovanosti odgovorne osebe ponudnika ter potrdilo FURS-a;
- vzorec najemne pogodbe iz razpisne dokumentacije, parafriran in žigosan na vsaki strani posebej, s čimer ponudnik dokazuje, da je seznanjen z vsebino pogodbe.
- Potrdilo Finančne uprave Republike Slovenije o plačanih davkih in prispevkih;

UNIVERZA V LJUBLJANI, Ekonomska fakulteta, Kardeljeva ploščad 17, Ljubljana, ki jo zastopa dekan prof. dr. Tomaž Turk ; matična številka 1626922, davčna številka: 28186745

(v nadaljevanju: najemodajalec)

in

(v nadaljevanju: najemnik)

sklepata

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

1. člen

Pogodbeni stranki uvodoma ugotavljata:

- da želi na tak način najemodajalec zagotoviti ponudbo napitkov in prehrane za zaposlene in študente Ekonomske fakultete (EF) in za morebitne zunanje uporabnike,
- da ima najemnik usposobljeno osebje, znanje, dovoljenje za delo, da izpolnjuje zahtevane pogoje in ima ustrezne reference, na podlagi katerih bi prevzel prostore v najem in zagotavljal gostinsko ponudbo,
- da je najemnik v postopku zbiranja ponudb uspel kot _____ (edini, najugodnejši ponudnik...)

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 izrecno soglaša, da so poleg obveznosti plačila najemnine neposredno izvršljive tudi vse njegove denarne obveznosti iz naslova obratovalnih stroškov, funkcionalnih stroškov, zamudnih obresti, pogodbene kazni in povračila škode po tej pogodbi.

Najemnik začne z izvajanjem dejavnosti na zgoraj opisani lokaciji najkasneje 1.9.2026, lahko pa tudi že pred tem, če se o tem obe pogodbeni stranki pisno dogovorita.

2. člen

Najemodajalec in najemnik se sporazumeta, da najemodajalec odda, najemnik pa prevzame v najem stvarno premoženje – prostore za namen nudenja dejavnosti v stavbi na Kardeljevi ploščadi 17, Ljubljana, katastrska občina 1736 - Brinje I, št. stavbe 1247, v skupnem obsegu 105,30 m², kot sledi:

- poslovni prostor, ki se nahaja v kletnem delu dekanata s površino 87 m²,
- skladiščni/poslovni prostor s površino 12,6 m² ob poslovnem prostoru,
- skladiščni prostor pod stopnicami s površino 5,7 m².

Najemodajalec prav tako zagotovi uporabo WC-ja, kar je pogoj za pridobitev HACCP dovoljenja.

Najemnik bo izvajal dejavnost skladno z veljavnimi predpisi, smernicami dobre higienske prakse in uporabe načel HACCP v gostinstvu.

Najemodajalec na podlagi predmeta najema s to pogodbo izdaja najemniku soglasje za opravljanje dejavnosti (strežbo) tudi na terasi in v atriju EF UL, pri čemer se najemnik zavezuje, da bo glede na izdano soglasje vestno in ažurno skrbel za urejenost terase EF UL ob morebitni njeni uporabi. Za morebitne izboljšave izgleda in opremljenosti terase in atrija mora najemnik pridobiti predhodno pisno soglasje najemodajalca.

Najemodajalec se obvezuje najemniku za čas trajanja pogodbe zagotavljati brezplačen dostop do enega parkirnega mesta na zahodni strani fakultete in sicer v času, ko je lokal odprt.

Najemnik soglaša, da smejo pooblaščen osebe najemodajalca 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.

Najemodajalec bo prostor pred podpisom pogodbe očistil, prebelil in poskrbel, da so vsi priključki delujoči in omogočajo normalen priklop aparatov do skupne moči 24 kW (razsvetljava, oprema, aparati, prezračevanje, itd..).

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. Vsa potrebna dovoljenja morajo biti vsak čas na vpogled najemodajalcu in inšpekcijskim organom.

4. člen

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 in se plačuje na osnovi izdanega računa na podlagi določil Zakona o DDV, najemnina za mesec julij in avgust se ne plačuje, oziroma v kolikor bo lokal v tem času obratoval, se bo obračunala v sorazmernem delu obratovalnih dni,
- najemnik je dolžan poravnati najemnino 12 mesecev vnaprej (letna najemnina za naslednje leto mora biti plačana najkasneje do 1.8. za naslednje obdobje);
- obratovalni in funkcionalni stroški se plačujejo po dejanskem obračunu ali računih dobaviteljev do 25. v mesecu za pretekli mesec.
- višina najemnine se bo letno usklajevala z indeksom rasti cen življenjskih potrebščin v Republiki Sloveniji, v kolikor se bo le-ta povečal za več kot 4% na letni ravni, ne da bi bilo potrebno sklepati anekse k najemni pogodbi.

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

Pogodbeni stranki ugotavljata, da je najemnik ob predložitvi ponudbe vplačal varščino v višini 500 EUR. Vplačano varščino bo najemodajalec vrnil najemniku v celoti v nominalnem (brezobrestnem) znesku najkasneje v roku 30 dni po prenehanju ali odpovedi najemnega razmerja, pod pogojem, da ne bo imel najemodajalec zoper najemnika nobenih denarnih zahtevkov nastalih iz najema poslovnega prostora (npr. neplačane najemnine ali stroški, škoda na opremi in prostoru, ki niso posledica normalne rabe).

Najemodajalec ima pravico zapadle in neporavnane obveznosti najemnika iz naslova najemnine, obratovalnih stroškov, zamudnih obresti in povzročene škode pobotati z vplačano varščino. Če se varščina zaradi pobota zmanjša, jo mora najemnik dopolniti do prvotne višine v roku 15 dni od prejema poziva najemodajalca

5. člen

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

- električna energija: po izmerjeni porabi preko ustreznih števecv (kWh). Prostor, ki je predmet najema ima svoj števec za elektriko. Vrednost za kWh se 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). Prostor, ki je predmet najema ima svoj števec za vodo. Vrednost za m³ se 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 v najemu: 99,6 m² (skladiščni prostor se ne ogreva posebej), kar predstavlja 0,64 % od skupne ogrevane površine stavbe, ki je 15.407,98 m², in sicer v sorazmernem deležu računa za ogrevanje (0,64 %)

Najemodajalec obračunava obratovalne stroške na podlagi računov dobaviteljev oziroma po v tej pogodbi določenem ključu delitve stroškov. Najemnik je dolžan poravnati račun v roku, določenem na računu. Na pisno zahtevo najemnika mu najemodajalec omogoči vpogled v podlage za obračun stroškov.

Ugovor najemnika glede višine obračunanih stroškov ne zadrži plačila nespornega dela računa. Morebitne ugotovljene razlike se poračunajo v naslednjem obračunskem obdobju.

Cena električne energije, vodarine in kanalščine ter ogrevanja so odvisne od cen posameznih dobaviteljev pri najemodajalcu.

6. člen

Najemnik neposredno izdajatelju računa 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, tekoča vzdrževanja, druge stroške v zvezi s poslovanjem.

7. člen

Najemnik lahko opremi prostore, ki so predmet najema, ob pooblaščenem nadzoru najemodajalca in predhodnem obvestilu. 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 in prostore predati v stanju, v kakršnem jih je prejel (ob primopredaji se bodo prostori fotografirali).

Na stavbi ter na pripadajoči parceli, ki je v lasti najemodajalca, lahko najemnik namesti reklamne napise, table, stojala pred poslovnim prostorom samo s posebnim pisnim soglasjem najemodajalca in ob pridobitvi soglasja pristojnega upravnega organa.

8. člen

Najemnik se zavezuje:

- da bo nudil napitke (voda, sok, kava, čaj in ostale brezalkoholne pijače);
- da bo po posebnem dogovoru z vodstvom najemodajalca nudil strežbo napitkov za potrebe najemodajalca (seje organov in komisij ipd.),
- da bo plačeval vse obveznosti najemodajalcu in drugim dobaviteljem v dogovorjenih rokih.

Najemnik se zavezuje, da bo vsak delovni dan očistil ter pospravil prostore in opremo, ki jih ima v najemu oz. v souporabi.

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 s prostori kot skrben gospodar in bo skrbel za vsa tekoča dovoljenja v zvezi z obratovanjem prostorov, prav tako bo skrbel za vso potrebno dokumentacijo vseh redno in začasno zaposlenih delavcev.

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.

V primeru poškodovanja inventarja ali prostorov najemnika plača najemodajalcu odškodnino v višini povzročene škode na osnovi izstavljenega računa. Če se pogodbeni stranki ne moreta dogovoriti 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. Najemnik se odpoveduje pravici, da bi za čas neizvajanja dejavnosti zahteval od najemodajalca kakršnokoli odškodnino ali nadomestilo za izpad odhodka.

12. člen

Najemodajalec ima objekt zavarovan z osnovno zavarovalno polico. Najemnik je dolžan na lastne stroške zavarovati svojo dejavnost, zlasti za tveganja splošne civilne odgovornosti, odgovornosti za izdelke ter odgovornosti za škodo zaradi zastrupitve s hrano oziroma drugih tveganj, povezanih z opravljanjem dejavnosti.

Najemnik mora zavarovati tudi najeti poslovni prostor in opremo, ki jo uporablja, ter zagotoviti, da so vse zavarovalne police, ki se nanašajo na najeti prostor, vinkulirane v korist najemodajalca.

Najemnik je dolžan najemodajalcu ob podpisu pogodbe predložiti kopijo zavarovalnih polic ter potrdilo o vinkulaciji. V času trajanja najemnega razmerja mora najemnik zavarovanja redno obnavljati in na zahtevo najemodajalca izkazati njihovo veljavnost.

Zavarovanje mora vključevati tudi kritje navzkrižne odgovornosti med najemnikom in najemodajalcem za škodo na osebah in stvareh.

Najemnik mora skleniti zavarovanje z najmanj naslednjimi zavarovalnimi vsotami:

- za smrt ali telesne poškodbe oseb najmanj 200.000 EUR,
- za škodo na opremi najmanj v višini njene dejanske vrednosti.

Najemnik je dolžan povrniti vso škodo, ki jo povzroči sam, njegovi zaposleni ali druge osebe, ki delujejo v njegovem imenu, oziroma škodo, ki nastane v zvezi z opravljanjem njegove dejavnosti, in sicer na najetem poslovnem prostoru, drugih prostorih objekta ter na skupnih delih in napravah stavbe.

Najemnik je dolžan škodo povrniti v roku 30 dni od dneva, ko je škoda ugotovljena z zapisnikom.

V primeru višje sile je najemnik dolžan sprejeti vse potrebne ukrepe za zaščito poslovnega prostora in opreme v njem. Če je za preprečitev večje škode potrebno opraviti neodložljivo popravilo, ga mora najemnik izvesti brez odlašanja in o tem nemudoma obvestiti najemodajalca.

13. člen

Najemna pogodba se sklene za določen čas od 1.9.2026 do 31.8.2029, z veljavnostjo od dneva podpisa pogodbe dalje.

14. člen

Skrbnik pogodbe na strani najemodajalca je Uroš Uranič.

Skrbnik pogodbe na strani najemnika je _____

15. člen

Pogodbeni stranki se lahko kadarkoli sporazumno dogovorita za prenehanje najema.

Vsaka pogodbeni stranka ima pravico odstopiti od pogodbe z 90-dnevnim odpovednim rokom. Svoj odstop ena stranka sporoči nasprotni stranki s pisnim obvestilom s priporočeno pošto pošiljko ali po elektronski poti odgovorni osebi druge pogodbeni stranke. Odpovedni rok začne teči z dnem prejetja pisnega obvestila o odstopu od pogodbe s strani nasprotne stranke.

16. člen

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 kršitve 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 (razen začasnega zaprtja v poletnih mesecih, morebitne bolezni uslužbencev...),
- če je najemnik v zamudi s plačilom finančnih obveznosti (najemnina, obratovalni stroški) po tej pogodbi več kot 15 po prejemu pisnega opomina,

- če najemnik ne dopusti najemodajalcu oziroma varnostni službi vstopa v te prostore, ki so predmet najema,
- 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,
- 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.

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 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 pravilih iz naslednjega člena. Ta rok začne teči naslednji dan od prejema odstopne izjave.

17. 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, upošteva 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.

18. 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.

19. 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.

20. 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.

21. člen

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

22. 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, _____

Najemodajalec:

Najemnik:

UNIVERZA V LJUBLJANI
Ekonomska fakulteta,
dekan prof. dr. Tomaž Turk