**Vzorec najemne pogodbe**

|  |  |
| --- | --- |
| Št.: |  |

Institut "Jožef Stefan", Jamova 39, 1000 Ljubljana, ki ga zastopa direktor prof.dr. Jadran Lenarčič, v nadaljnjem besedilu "najemodajalec"

ID: SI55560822

TRR: 01100-6030344242 pri UJP Ljubljana

in

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | ,ki ga zastopa |  |
| v nadaljnjem besedilu "najemnik" |
| ID: |  |
| TRR: |  |

sklepata naslednjo

**N A J E M N O P O G O D B O**

1. člen

Pogodbeni stranki uvodoma ugotavljata:

* da Institut "Jožef Stefan" lahko posamezne nepremičnine odda v najem v skladu z Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS št. 86/2010, 75/2012, 47/2013, 50/2014), Uredbo o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 34/2011,42/2012, 24/2013, 10/2014),
* da je predmet najema oddaja opremljenih prostorov svojih dveh internih restavracij na lokacijah Jamova cesta 39 v Ljubljani v izmeri 275,61 m2 in na Reaktorskem centru v Podgorici, Brinje 40, v izmeri 333,1 m2,
* da je bil najemnik na podlagi javnega zbiranja ponudb najugodnejši ponudnik, ki je izpolnjeval vse razpisne pogoje,
* da je javno zbiranja ponudb Institut "Jožef Stefan"objavil na spletni strani Instituta ter v Uradnem listu RS,
* da ocenjena vrednost najemnine za navedene nepremičnine na podlagi cenitve iz meseca novembra 2014, ki jo je izdelala Cenilna družba, d.o.o., pooblaščeni ocenjevalec vrednosti nepremičnin g. Simon Kavka Jensterle MRICS, izhodiščna mesečna najemnina znaša 3.100,00EUR brez DDV.

2. člen

Najemodajalec s sklenitvijo te pogodbe najemniku odda v najem opremljene prostore svojih dveh internih restavracij na lokacijah Jamova cesta 39 v Ljubljani v izmeri 275,61 m2 in na Reaktorskem centru v Podgorici, Brinje 40, v izmeri 333,1 m2.

Pregled opremljenosti prostorov in stanje opreme je razviden iz primopredajnega zapisnika, ki ga ob sklenitvi te pogodbe podpišeta obe pogodbeni stranki in kot priloga št. 1 tvori sestavni del te pogodbe.

3. člen

Najemnik je dolžan

* upoštevati hišni red najemodajalca,
* izvajati gostinsko dejavnost skladno z veljavnimi predpisi, smernicami dobre higienske prakse in uporabe načel HACCP v gostinstvu.

4. člen

Najemnik se zavezuje, da bo za najem nepremičnine plačeval mesečno najemnino v višini

|  |  |
| --- | --- |
|  | **EUR brez DDV.** |

Pogodbeni stranki se strinjata, da predstavlja dogovorjena višina najemnine zgolj najemnino, brez obratovalnih stroškov.

Najemodajalec bo račun izstavil do 15. v mesecu za tekoči mesec. Rok plačila računa je 30 dnipo izdaji računa, na račun najemodajalca št.: 01100-6030344242, odprt pri UJP Ljubljana. V primeru zamude s plačilom lahko najemodajalec zaračuna zakonite zamudne obresti.

Najemniku se vrne varščina v višini izhodiščne mesečne najemnine po prenehanju najemnega razmerja.

5. člen

V času trajanja te pogodbe najemnika bremenijo naslednji obratovalni in drugi stroški:

* za plin,
* elektriko,
* ogrevanje,
* vodo,
* komunalne storitve
* davka na stavbno zemljišče,
* zavarovanja,
* morebitni drugi obratovalni stroški, davki in dajatve.

Najemnik bo plačeval porabo plina, elektrike in vode po dejanski porabi in poskrbel za odvoz smeti na lastne stroške.

Ostale obratovalne in druge stroške, za katere ni možno ugotoviti dejanske porabe, bo najemnik plačeval na podlagi ključev, ki jih ima najemodajalec za te vrste stroškov za potrebe lastnega poslovanja.

Najemnik plačuje sorazmerni delež stroškov na podlagi izstavljenih računov vsak mesec. Najemnik lahko ob prejemu računa preveri uporabo ključev pri najemodajalcu.

6. člen

Najemnik se zaveže, da bo najeto opremo in nepremičnine:

* uporabljal le za izvajanje gostinske dejavnosti,
* tekoče vzdrževal in izvajal popravila, ki so posledica normalne rabe,
* uporabljal skrbno kot dober gospodar,
* popravil na svoje stroške, če je škoda nastala po njegovi krivdi.

Najemnik bo na lastne stroške zavaroval premične stvari, ki so predmet najema in dopustil vstop najemodajalcu, zlasti v primeru investicijskih posegov in drugih nujnih primerih.

7. člen

Za preureditve in izboljšave predmeta najema je najemnik dolžan pridobiti predhodno pisno soglasje najemodajalca in pridobiti vsa potrebna dovoljenja.

Po prenehanju veljavnosti pogodbe ali v primeru razdrtja pogodbe, najemnik nima pravice do povračila tako vloženih sredstev.

8. člen

Najemnik predmeta najema ne sme oddati v podnajem.

9. člen

Najemna pogodba se sklepa za obdobje pet let.

10. člen

Pogodbeni stranki lahko vsak čas sporazumno prekineta pogodbo.

Najemodajalec lahko takoj razdre najemno pogodbo in zahteva izpraznitev prostora v roku 60 dni v primerih, če najemnik:

* ne plača prejetega računa v roku 30 dni od prejema opomina,
* odda opremo in/ali nepremičnine v podnajem,
* uporablja najeto opremo in prostore za izvajanje ne-gostinskih dejavnosti,
* tekoče ne vzdržuje in ne izvaja popravil, ki so posledica normalne rabe,
* ne ravna z najeto opremo in nepremičninami kot dober gospodar in zaradi tega nastaja škoda.

Po preteku najema je najemnik dolžan izročiti najemodajalcu opremo in nepremičnine v stanju, v kakršnem jo je prevzel, upoštevajoč normalno rabo. Ob vrnitvi predmeta najema se sestavi poseben zapisnik, s katerim se ugotovi dejansko stanje.

11. člen

Spremembe in dopolnitve te pogodbe so možne samo z aneksi k pogodbi.

12. člen

Morebitne spore bosta pogodbeni stranki reševali sporazumno, če pa to ne bo mogoče, bo o sporu odločalo stvarno in krajevno sodišče v Ljubljani.

13. člen

.

Najemna pogodba je sklenjena, ko jo podpišeta pogodbeni stranki, uporablja pa se od zapisniške primopredaje poslovnih prostorov.

14. člen

Najemna pogodba je sestavljena v štirih (4) izvodih, od katerih prejme vsaka stranka po dva (2) izvoda.

|  |  |
| --- | --- |
| Najemodajalec: | Najemnik: |
| Institut »Jožef Stefan« |  |
| Direktor: | Direktor: |
| prof.dr. Jadran Lenarčič |  |
| Datum: | Datum: |