VZOREC

KEMIJSKI INŠTITUT, Hajdrihova 19, 1001 Ljubljana, ki ga zastopa direktor prof. dr. Gregor Anderluh, matična št.:5051592, davčna št.: SI33840890, TRR 01100-6030344533, odprt pri Banki Slovenije
(v nadaljevanju: najemodajalec)

in

_____, ki ga zastopa direktor _____, davčna št: _____, matična številka:_____, TRR: _____, odprt pri: _____.
(v nadaljevanju: najemnik)

skleneta naslednjo

POGODBO ŠT. _____
o najemu stvarnega premoženja KEMIJSKEGA INŠTITUTA

1. člen
(uvodne ugotovitve)

Stranki pogodbe ugotavljata:

- da je Kemijski inštitut vpisan v zemljiški knjigi Okrajnega sodišča v Ljubljani kot lastnik nepremičnin na naslovu Hajdrihova 19, Ljubljana,
- da se prostore, ki so predmet te pogodbe, oddaja v najem skladno z določili Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih skupnosti (Uradni list RS, št. 86/2010 s sprem.) in Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 34/2010 s sprem.) šteje za upravljanje s stvarnim premoženjem zavoda, za katerega je bila izbrana metoda neposredne sklenitve pogodbe;
- da je bilo za predmetne nepremičnine iz prejšnje alineje tega člena, objavljena namera o oddaji stvarnega premoženja v najem z dne _____ ter da je bil najemnik po izvedenem postopku izbran kot najugodnejši ponudnik.

2. člen
(predmet pogodbe)

Najemodajalec odda, najemnik pa prevzame v najem v tem členu navedene delovne prostore, v skupni izmeri 188,80 m^2, namenjene izključno izvajanju gostinske dejavnosti, in sicer zagotavljanju toplih in hladnih obrokov ter toplih in hladnih brezalkoholnih napitkov zaposlenim in udeležencem izobraževanja pri najemodajalcu

Predmetni prostori se nahajajo v tretjem nadstropju stavbe Kemijskega inštituta, na naslovu Hajdrihova 19, Ljubljana, v delu stavbe na parc. št. 235/3, k.o. Gradišče II, in obsegajo: jedilnico (P-308), delno opremljeno kuhinjo (P-309), pomožne prostore za zaposlene v gostinskem obratu (dva delovna prostora (P-310, P-311), hodnik (P-313), garderobo za zaposlene (P-315) in sanitarije za zaposlene (P-316)).

Najemnik ima pravico uporabe skupnega hodnika in skupnih sanitarij v tretjem nadstropju, kot tudi dvigala in stopnišča stavbe na naslovu Hajdrihova 19, Ljubljana, potrebnih za dostop do prostorov v tretjem nadstropju. Skupni prostori, ki jih uporablja najemnik obsegajo 65,05 m^2. Izmera vseh prostorov, ki jih uporablja najemnik znaša *253,85 m^2*.

Pogodba je sklenjena za obdobje treh (3) let, in sicer od _____ do_____.

3. člen
(uporaba prostorov in posegi)

Najemnik je dolžan prostore uporabljati skrbno, kot dober gospodar, ter pri tem ne sme povzročati motenj za uporabo objekta drugih uporabnikov.

Najemnik mora za vsak poseg na nepremičnini, ki ni redno ali nujno vzdrževanje ali za posege oziroma dela, ki bi spremenili izgled ali uporabnost prostorov, pred začetkom del pridobiti pisno soglasje najemodajalca.

4. člen
(uporaba opreme)

Najemnik bo v najetih prostorih svojo dejavnost opravljal v prostorih in z opremo oziroma osnovnimi sredstvi, ki so v lasti najemodajalca, in z lastnimi sredstvi. Sredstva, ki so v lasti najemodajalca, so razvidna iz Priloge 1 k tej pogodbi.

Pogodbeni stranki bosta pred pričetkom začetka najema sestavili zapisnik o primopredaji prostorov s popisom vse opreme oziroma osnovnih sredstev, ki se v prostoru nahajajo.

Najemnik se obvezuje, da bo prostore in opremo uporabljal izključno za opravljanje svoje dejavnosti kot izhaja iz te pogodbe. Prostorov in opreme najemnik ne sme dajati v najem ali v uporabo brez pisnega soglasja najemodajalca. Najemnik ne sme brez dovoljenja najemodajalca premeščati ali odtujevati opreme, ki je v lasti najemodajalca, iz prostorov, ki so predmet najema.

Najemnik je dolžan uporabljati najemodajalčeva osnovna sredstva kot dober gospodar.

5. člen
(stroški)

Najemnik je dolžan redno plačevati tekoče stroške za obratovanje in redno vzdrževanje ter druge potrebne stroške v rokih, določenih z zahtevki za plačilo, in sicer:

- stroške dobave in porabe energije (elektrike, toplovoda – ogrevanje),
- stroške odvoza smeti in odpadkov,
- stroške čiščenja skupnih delov objekta in naprav stavbe ter funkcionalnega zemljišča (čiščenje prostorov, ki jih ima v najemu uredi in plača posebej),
- čiščenje in odstranjevanje snega ter ledenih sveč s streh stavbe,
- stroške porabe vode,
- stroške kanalizacije in druge komunalne storitve,
- stroške deratizacije in dezinfekcije,

- stroške protipožarne varnosti,
- stroške zavarovanja nepremičnine za primer škodnih dogodkov in odškodninske odgovornosti iz naslova lastništva nepremičnine,
- stroške varovanja objekta,
- nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča oziroma druge obvezne dajatve iz naslova lastništva nepremičnine.

Najemnik in najemodajalec se dogovorita, da bo najemnik za stroške, ki so navedeni v prejšnjem odstavku tega člena, najemodajalcu mesečno plačeval znesek v višini 150,00 € brez DDV. Stroške, ki niso izrecno navedeni v prejšnjem odstavku, bo najemnik plačeval ločeno.

Najemnik je dolžan plačevati zgoraj navedene stroške, v roku 15 dni od datuma izstavitve računa, in sicer na račun Kemijskega inštituta, št. TRR 01100-6030344533, odprt pri Banki Slovenije.

Stranki soglašata, da je najemnik dolžan v celoti na lastne stroške kriti stroške izrednega oziroma nujnega vzdrževanja dela nepremičnine oz. naprav v uporabi najemnika, ki so potrebni za nemoteno opravljanje njegove dejavnosti.

6. člen
(drugi stroški)

Poleg stroškov iz prejšnjega člena, krije najemnik vse stroške povezane z opravljanjem dejavnosti, ki niso vključeni v pavšalno plačilo stroškov iz prvega odstavka četrtega člena te Pogodbe, zlasti pa:

- živila,
- pripravo in delitev toplih in hladnih jedi,
- čistila in potrošni material,
- strošek dela (bruto plače, davki in prispevki, regres za letni dopust, prehrana med delom, povračilo stroškov prevoza na delo, nadomestila plače za čas odsotnosti z dela ipd.),
- sredstva za zaščito pri delu,
- zdravstvene in živilske preglede zaposlenih,
- mikrobiološke analize,
- administracijo in telefon, nadzor kakovosti in higiene,
- pranje zaščitnih sredstev, zaves in prtov,
- strokovno in tehnično pomoč,
- strokovno usposabljanje,
- izobraževanje, izpite in preglede iz varstva pri delu,
- organiziranje nabave in nadzor dobaviteljev, računalniške storitve,
- računovodske storitve in obračun plač,
- animacije in komunikacijo z gosti,
- računalnik s tiskanjem in modemom,
- blagajno,
- enotne delovne obleke za osebje,
- table za vpisovanje dnevnih jedilnikov,
- nabiralnik,
- oglasno tablo in ostala sredstva za komunikacijo z gosti,
- druge stroške, ki niso izrecno navedeni v prvem odstavku četrtega člena te pogodbe.

Najemnik je dolžan na lastne stroške tudi čistiti prostore, opremo, ki so predmet te pogodbe, in odlagati smeti na prostor, ki ga določi najemodajalec.

7. člen
(obveznosti najemnika)

Najemnik je dolžan:

- uporabljati nepremičnino skrbno in kot dober gospodar,
- uporabljati nepremičnino le za izvajanje gostinske dejavnosti, jo tekoče vzdrževati in izvajati popravila, ki so posledica normalne rabe,
- na svoje stroške popraviti škodo , ki je nastala po njegovi krivdi,
- zavarovati premične stvari, ki so predmet najema,
- dopustiti vstop najemodajalcu zlasti v primeru investicijskih posegov in drugih nujnih primerih,
- zagotoviti čiščenje prostorov, razen prostorov, ki so v skupni rabim
- zagotavljati kakovostno in količinsko zadostno ponudbo hrane in brezalkoholnih pijač glede na povpraševanje
- pripraviti obroke za goste najemodajalca po predhodnem dogovoru,
- kuhati na kraju samem,
- upoštevati hišni red najemodajalca,
- izvajati gostinsko dejavnost skladno z veljavnimi predpisi, smernicami dobre higienske prakse
- in uporabe načel HACCP v gostinstvu.

Zavarovalne police, ki jih sklepa najemnik, je najemnik dolžan vinkulirati v korist najemodajalca.

8. člen
(najemnina)

Višina mesečne najemnine za prostore in opremo iz drugega in tretjega člena te pogodbe znaša ____ EUR/mesečno in je za fiksna za čas trajanja te pogodbe.

Najemnina se obračunava mesečno. Najemodajalec bo zahtevke za najemnino izstavljal do 15. dne v mesecu za tekoči mesec. Najemnik je dolžan poravnati znesek najemnine v roku 15 dni od datuma izstavitve zahtevka.

V primeru zamude plačila najemnine pripadajo najemodajalcu zakonske zamudne obresti.

9. člen
(popravila in obnova)

Če iz kateregakoli razloga prostori oziroma stavba postane neuporabna ali nevarna za uporabo, lastnik oziroma najemodajalec nepremičnine ni dolžan zagotoviti popravila ali obnove objekta ali zagotoviti nadomestnih prostorov za namen uporabe najemnika, niti ni dolžan zagotavljati pogojev za nemoteno uporabo prostorov, niti ne odgovarja za morebitno škodo, ki bi zaradi tega nastala najemniku. Najemnik je v primerih nastanka nevarnosti za uporabo tega objekta dolžan brez odlašanja zapustiti nevaren objekt in o tem čim prej obvestiti najemodajalca.

10. člen
(obveznosti najemodajalca)

Najemodajalec za ves čas trajanja pogodbe zagotavlja:

- delovanje inštalacij za dobavo tople vode s temperaturo, ki dovoljuje normalno uporabo v obratu, za dobavo hladne vode, elektrike in vse druge potrebne energije ter za prezračevanje;
- ustrezne komunalne in varnostne storitve,
- telefonski priključek v prostorih najema in en telefonski aparat,

- da bo najemnika sproti obveščal o vseh statusnih spremembah, spremembah v zvezi s podpisniki, spremembah transakcijskih računov ali drugih za to razmerje pomembnih spremembah.

11. člen
(skrbnika)

Za izvajanje te pogodbe stranki imenujeta vsaka svojega skrbnika.

Skrbnik te pogodbe na Kemijskem inštitutu je vsakokratni pomočnik direktorja za splošne zadeve, skrbnik pogodbe pri najemniku pa je _____ .

V primeru, če se pri kateri stranki pogodbe spremeni skrbnik ali namestnik skrbnika, stranka o tem pisno obvesti drugo stranko, sprememba pa začne veljati z dnem prejetja dopisa.

12. člen
(priprava obrokov)

Najemnik se zavezuje, da bo v prostorih najema zagotavljal obroke za prehrano med delom ter dodatno ponudbo. Obroke bo vsaj deloma pripravljal v kuhinji najemodajalca in jih bo s svojim osebjem na ustrezen način postregel. Odpiralni čas prehranskega obrata bo najemnik določil skupaj z najemodajalcem, pri čemer mora najemnik zagotoviti delovni čas med delavniki od 7.30 do 14.00, v kolikor se pogodbeni stranki izrecno pisno ne porazumeta drugače.

13. člen
(ponudba najemnika)

Najemnik bo med dopoldansko delitvijo toplih obrokov gostom nudil najmanj izbiro med dvema osnovnima, vegetarijanskim in hladnim menijem.

Najemnik se zavezuje, da bo gostom nudil tudi ponudbo osvežilnih pijač (sadni sokovi, gazirane in negazirane pijače, kava, čaj …), mlečnih izdelkov (jogurti ipd.), sendvičev, sladic, peciva, solat, sadja in nekaterih drugih delikatesnih izdelkov.

Najemnik bo najemodajalcu stalno nudil na osnovi vnaprejšnjega naročila tudi reprezentančne storitve (jedi in pijače) in ustrezne gostinske storitve za občasne prireditve ter za zaključene družbe (pogostitve, proslave, banketi ipd.)

Najemnik bo pripravljal jedilnike vnaprej za en (1) teden. Tiskan seznam jedilnikov za tekoči teden bo stalno izobešen na vidnem mestu v jedilnici ter bo najemodajalcu za vsak prihajajoči teden po elektronski pošti posredovan najkasneje vsako sredo. Dnevni jedilniki in dodatna ponudba s cenami bodo še posebej označeni na ustreznem mestu v delilnem delu.

14. člen

Najemnik se zavezuje, da bo spoštoval pravila varnosti, higiene in discipline, ki veljajo v prostorih najemodajalca.

15. člen
(dostop najemodajalca)

Pooblaščene osebe najemodajalca, katerih imena bodo najemniku posredovana, lahko opravijo kontrolo kakovosti, količine in priprave hrane ter higiene prostorov in opreme.

Varnostnikom najemodajalca ter drugim pooblaščenim osebam, ki morajo za izpolnjevanje svojih delovnih nalog ali pristojnosti, dostopati do prostorov iz drugega člena, bo najemnik omogočil nemoten dostop do najetih prostorov z vedno dostopnimi ključi.

16. člen
(odpovedni rok)

Rok za odpoved najemnega razmerja znaša dva (2) meseca od obvestila nasprotne stranke.

Najemodajalec lahko pogodbo odpove brez odpovednega roka, v kolikor najemnik krši svoje obveznosti iz te pogodbe.

17. člen
(protikorupcijska klavzula)

Skladno s 14. členom Zakon o integriteti in preprečevanju korupcije (Uradni list RS, št. 69/2011) je pogodba, pri kateri kdo v imenu ali na račun druge pogodbene stranke, predstavniku ali posredniku organa ali organizacije iz javnega sektorja obljubi, ponudi ali da kakšno nedovoljeno korist za:

- pridobitev posla ali
- 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;

nična.

18. člen
(reševanje sporov)

Stranki bosta morebitna nesoglasja reševali sporazumno, če sporazuma ne bi mogli doseči pa je za reševanje sporov pristojno stvarno in krajevno pristojno sodišče v Ljubljani.

19. člen
(končne določbe)

Ta pogodba je sklenjena v dveh (2) izvodih, od katerih vsaka stranka prejme en (1) izvod. Spremembe pogodbe se lahko sklenejo le v pisni obliki.

Ta pogodba začne veljati z dnem podpisa obeh pogodbenih strank.

Datum: _____
Številka: _____

Datum: _____
številka: _____

KEMIJSKI INŠTITUT

_____

prof. dr. Gregor Anderluh

direktor

zakoniti zastopnik

_____

Priloge:

Priloga 1: Seznam prostorov
Priloga 2: Seznam opreme oziroma osnovnih sredstev

Priloga št. 1

Inv.št.	Naziv osnovnega sredstva	V uporabo
1630	Izdajni pult	24.5.1982
1631	Pomivalno korito	24.5.1982
1632	Pomivalno korito	24.5.1982
1633	Pomivalno korito dvodelno	24.5.1982
1634	Regal	7.6.1982
1635	Regal	7.6.1982
1640	Transportni voziček	24.5.1982
1641	Miza za odpadke	24.5.1982
1642	Miza topla	24.5.1982
1643	Miza kombinirana	24.5.1982
1645	Salamoreznica EMG-30	18.3.1983
1649	Konzolni odcejalnik	24.5.1982
1655	Hladilnik	3.3.1983
2781	Tehtnica Maxima 10 kg	21.3.1912
2783	Hladilna omara	29.2.1988
2785	Konzolna polica 1300x300x40 mm	23.6.1988
2786	Konzolna polica 1300x300x40 mm	23.6.1988
2787	Konzolna polica 1250x300x40 mm	23.6.1988
2788	Konzolna polica 1250x300x40 mm	23.6.1988
2789	Nevtralna miza z enostran.vrat	11.5.1988
2790	Električna friteza 34 l	23.6.1988
2791	Električna friteza 14 l	11.5.1988
2792	Nevtralni del samopostr.linije	23.6.1988
2793	Napa	16.6.1988
2795	Viseča omarica les	11.5.1988
2796	Viseča omarica les	11.5.1988
2797	Viseča omarica les	11.5.1988
2798	Delovna miza s koritom - desno	11.5.1988
2799	Nevtralna miza z enostran.vrat	11.5.1988
2800	Delovna miza s predali	11.5.1988
2801	Omara za kruh	11.5.1988
2803	Delovna miza s predali	11.5.1988
2805	Enodelno korito	11.5.1988
2806	Odcejalnik	11.5.1988
2807	Odcejalnik	11.5.1988
2808	Plinski roštilj	11.5.1988
2809	Plinska prekucna ponev 60 l	11.5.1988
2810	El. kotel hermetični 150 l	11.5.1988
2811	Kaseta za kruh	11.5.1988
2812	Kaseta za pribor	11.5.1988
2813	Dvodelno korito	21.7.1988
2814	Dvodelno korito	21.7.1988
2815	El.štedilnik (4 plošče,pečica)	21.7.1988
2823	Delovna miza 800x700x850 mm	11.5.1988
2826	Delovna miza 1000x700x850 mm	23.6.1988
2827	Štedilnik kombinirani GKS-4	26.8.1981
3607	Garderobna omara železna	31.12.1988
9889	Pomivalni stroj Aristarco 55,45 (8579)	15.4.2009
10457	Hladilna omara GN650TN	30.6.2010