*OBR-3*

Univerza v Ljubljani, Pravna fakulteta, Poljanski nasip 2, Ljubljana, št računa 01100-6030707313 pri UJP, davčna št.: SI1312527 (v nadaljnjem besedilu: najemodajalec), ki jo zastopa dekan prof. dr. Peter Grilc

in

(v nadaljnjem besedilu: najemnik)

skleneta naslednjo

**NAJEMNO POGODBO**

1. člen

Pogodbeni stranki uvodoma ugotavljata:

• da je najemodajalec dne objavil javni razpis za oddajo poslovnega prostora v najem za poslovanje fotokopirnice in drugih s tem povezanih storitev ter postavitev fotokopirnega stroja v knjižnici Pravne fakultete **;**

• da je bil najemnik izbran kot najugodnejši ponudnik, da je pred podpisom pogodbe vplačal varščino pod pogoji in na način, določen z javnim razpisom.

2. člen

Najemodajalec odda, najemnik pa vzame v najem neopremljen poslovni prostor na lokaciji Poljanski nasip 2, Ljubljana, v pritličju, v skupni izmeri 19,90 m2.

3. člen

Najemnik bo najet prostor uporabljal za fotokopirne dejavnosti in sicer:

* fotokopiranje
* vezavo
* sortiranje in drugo
* postavitev fotokopirnega stroja v knjižnici Pravne fakultete

Za postavitev fotokopirnega stroja v knjižnici Pravne fakultete se bo sklenil poseben dogovor v roku 30 dni od podpisa pogodbe obeh strank, ki je sestavni del te pogodbe.

Za postavitev drugih naprav, ki niso fotokopirni stroji je potrebno soglasje najemodajalca.

4. člen

Najemnik bo v obdobju trajanja najemnega razmerja pri opravljanju svoje dejavnosti strankam nudil kakovostne storitve skladno z lokacijo, namenom in prostorom Pravne fakultete.

Najemnik bo na svoje stroške priskrbel opremo, ki je potrebna za kvalitetno in nemoteno izvajanje dejavnosti fotokopirnice.

Oprema prostora in naprave, ki jih bo najemnik uporabljal za storitveno dejavnost, morajo zadoščati vsem zakonskim predpisom in pogojem za obratovanje.

Najemnik mora na lastne stroške sam pridobiti vsa dovoljenja, ki so po veljavni zakonodaji potrebna za opravljanje dejavnosti.

5. člen

Najemnik mora redno vzdrževati najet poslovni prostor in kriti stroške rednega vzdrževanja. Najemnik mora za vsak poseg, ki presega redna vzdrževalna dela, pridobiti soglasje najemodajalca.

Najemnik je dolžan v najetem prostoru vzdrževati red in čistočo na lastne stroške ter prostor uporabljati kot dober gospodar.

Najemnik je dolžan popraviti oz. povrniti vso škodo, ki jo na poslovnem prostoru, na skupnih prostorih ali na objektu povzroči sam ali nastane v zvezi z opravljanjem dejavnosti. Najemnik je dolžan povrniti škodo v roku tridesetih (30) dni od dneva, ko je škoda ugotovljena in je narejen zapisnik o ugotovljeni škodi.

Najemnik ni upravičen do povrnitve vlaganj v predmet najema.

6. člen

Najemodajalec dovoljuje najemniku uporabo skupnih prostorov in naprav zgradbe v skladu s hišnim redom, ki velja za uporabnike najemodajalčevih prostorov.

7. člen

Obratovalni čas mora biti v celoti podrejen potrebam najemodajalca, tj. najmanj znotraj delovanja Pravne fakultete, oziroma vsak delovni dan med 8.00 in 17:00 uro, v soboto pa od 8.00 in 13.00 uro. V mesecu juliju in avgustu zaradi poletnih počitnic, bo fotokopirnica skladno z dogovorom poslovala s skrajšanim delovnim časom.

8. člen

Najemnik si je pred sklenitvijo pogodbe ogledal poslovni prostor in je seznanjen s stanjem v katerem se nahaja.

Z dnem podpisa pogodbe zadnje izmed pogodbenih strank se izvrši primopredaja prostora in ključa prostora. Primopredajni zapisnik je sestavni del pogodbe.

Najemnik je dolžan pričeti z opravljanjem dejavnosti v najetem prostoru v roku trideset (30) dni po podpisu najemne pogodbe s strani zadnje od pogodbenih strank.

V primeru, da najemnik v tridesetih (30) dneh od dneva prevzema prostora ne prične z obratovanjem, je določena s to pogodbo pogodbena kazen, ki za vsak koledarski dan zamude znaša deset (10) % mesečne najemnine za najeti poslovni prostor.

9. člen

Najemnik ne sme oddati najetega prostora v podnajem brez pisnega soglasja najemodajalca.

Najemnik je dolžan v roku tridesetih (30) dni obvestiti najemodajalca o vsaki statusni spremembi oz. drugi spremembi, ki lahko vpliva na najemno razmerje.

10. člen

Najemnik mora spoštovati Zakon o avtorskih in sorodnih pravicah. V primeru kršenja avtorskih pravic s fotokopiranjem in razmnoževanjem avtorskih gradiv brez soglasja avtorja, je za kršitev izključno odgovoren najemnik. Pravna fakulteta zato ne prevzema nobene odgovornosti.

Kršenje avtorske pravice s fotokopiranjem avtorskih del je razlog za predčasno prenehanje te pogodbe.

11. člen

Najemnik bo najemodajalcu plačeval najemnino v višini \_\_\_\_\_EUR na m2 brez DDV na mesec. V ceno je vključen strošek za vodo, komunalne storitve, ogrevanje in prispevki za uporabo stavbnega zemljišča, medtem ko se strošek elektrike obračunava posebej na podlagi odštevalnega električnega števca. V znesek ni vključen strošek porabljenih telefonskih impulzov in čiščenja.

12. člen

Najemnik je dolžan plačati najemnino mesečno v naprej, najkasneje do 10. dne v mesecu za tekoči mesec, na podlagi računa, ki ga najemodajalec izstavi do 5. dne v mesecu.

V primeru, da najemnik računa ne prejme do 15. v mesecu, je dolžan v roku 15 dni pisno obvestiti najemodajalca, da mu posreduje kopijo računa. V primeru, da mu najemodajalec v roku 15 dni ne posreduje kopije računa, je dolžnost najemnika, da urgira, dokler računa ne prejme, sicer se šteje, da je račun prejel in da je mesečno najemnino dolžan poravnati.

V primeru zamude plačila najemnine je najemnik dolžan plačevati zakonite zamudne obresti od dneva zapadlosti računa.

13. člen

Najemnik bo nudil posebno ugodne cene za študente Pravne fakultete za storitve fotokopiranja.

14. člen

Zaradi zavarovanja najemnega razmerja in vseh morebitnih zahtevkov najemodajalca proti najemniku, bo najemnik pred podpisom te pogodbe vplačal varščino v višini 1.000,00 EUR .

Varščina se vplača za obveznosti, nastale v času trajanja najemnega razmerja in se tri mesece po prenehanju najemnega razmerja vrne najemniku, v kolikor bo ugotovljeno, da najemodajalec zoper najemnika nima več nobenih zahtevkov, oziroma se s končnim obračunom uredijo plačilne obveznosti najemnika, če le-te obstajajo

15. člen

Najemna pogodba se sklepa za določen čas, za dobo petih let od dneva začetka veljavnosti pogodbe s poskusno dobo 6 mesecev.

16. člen

Pogodbeni stranki lahko pisno odpovesta najemno pogodbo brez razloga z odpovednim rokom šest mesecev.

17. člen

Najemodajalec lahko odstopi od pogodbe:

* če najemnik zamudi s plačilom najemnine za dva (2) meseca zaporedoma ali zamudi s plačilom 2x v obdobju šestih (6) mesecev,
* če najemnik ne začne uporabljati poslovnega prostora, kot je to določeno s to najemno pogodbo, oz. brez upravičenega razloga, ali ga več kot dva (2) meseca ne uporablja,
* če najemnik odda poslovni prostor v podnajem ali drugačno uporabo deloma ali v celoti brez soglasja najemodajalca,
* če je poslovni prostor potreben najemodajalcu,
* če najemnik ne uporablja poslovnega prostora v skladu z najemno pogodbo, ali ga uporablja brez potrebne skrbnosti tako, da se dela občutnejša škoda,
* če najemnik ne plačuje stroškov, ki jih je po tej pogodbi in po veljavnih predpisih dolžan plačevati,
* če krši določbe Zakona o varstvu avtorskih in sorodnih pravicah,
* ob stečaju, likvidaciji oziroma prenehanju najemnika kot pravne osebe, zaradi izbrisa samostojnega podjetnika iz registra davčnih zavezancev, z odpovedjo obrtne dejavnosti oziroma, če je najemniku iz kakršnega koli razloga prepovedano opravljanje dejavnosti, ki je predmet najema,
* če najemnik ne želi podpisati nove najemne pogodbe ali dodatka k najemni pogodbi zaradi uskladitve z dejansko uporabo prostora oz. z dejanskim stanjem,
* če ne spoštuje hišnega reda in predpisov iz varstva pri delu in pred požarom,
* če najemnik kako drugače krši določila najemne pogodbe.

V primeru prenehanja najemnega razmerja z odstopom najemodajalca, je najemnik dolžan predati poslovni prostor najemodajalcu najkasneje v roku tridesetih (30) dni po odstopu najemodajalca v stanju kakor ga je prejel.

Obveznost plačila najemnine preneha z iztekom zadnjega dne v mesecu po prevzemu, v katerem je najemnik izročil ključe izpraznjenega poslovnega prostora.

18. člen

Najemodajalec za nadzor izvajanja pogodbe ter za sodelovanje z najemnikom imenuje \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, tel. \_\_\_\_\_\_\_\_.

Najemnik imenuje odgovorno osebo za sodelovanje z najemodajalcem \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, tel. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

19. člen

Za vse spore, ki izhajajo iz te pogodbe in jih ne bi bilo mogoče sporazumno rešiti, je pristojno sodišče v Ljubljani.

20. člen

Ta pogodba je sestavljena je v štirih (4) enakih izvodih, od katerih prejme vsak od pogodbenikov po dva (2) izvoda.

Pogodba prične veljati z dnem, ko jo podpiše zadnja od pogodbenih strank.

Številka: Številka:

V \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, dne \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ V \_\_\_\_\_\_\_\_, dne \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

NAJEMNIK: NAJEMODAJALEC:

 Univerza v Ljubljani

 Pravna fakulteta

 prof.dr. Peter Grilc

 dekan