



Univerza v Mariboru

Univerzitetna knjižnica Maribor

Gospejna ulica 10
2000 Maribor, Slovenija

Maribor, 10. 4. 2024
Številka: 0060 -1/2024

Univerza v Mariboru, Univerzitetna knjižnica Maribor na podlagi 51. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18, 61/20 - ZDLGPE, 175/20 - ZIUOPDVE, 78/23 - ZUNPEOVE, 78/23 - ZORR, 131/23 - ZORZFS) 16. člena Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/2018) in pooblastila rektorja Univerza v Mariboru št. 0733/2024/P 72/514-MM z dne 2. 4. 2024 objavlja

**JAVNO ZBIranJE PONUDB
ZA ODDAJO POSLOVNEGA PROSTORA V NAJEM
ZA OPRAVLJANJE GOSTINSKE DEJAVNOSTI V UNIVERZITETNI KNJIŽNICI MARIBOR**

1. Organizator javnega zbiranja ponudb (najemodajalec)

Organizator javnega zbiranja ponudb, upravljalca in najemodajalec poslovnega prostora je UNIVERZA V MARIBORU, UNIVERZITETNA KNJIŽNICA MARIBOR, Gospejna ulica 10, 2000 Maribor (v nadaljevanju: Univerzitetna knjižnica Maribor).

2. Predmet javnega zbiranja ponudb

Predmet najema je poslovni prostor Univerzitetne knjižnice Maribor za izvajanje gostinske dejavnosti in sicer:

- Poslovni prostor – gostinski lokal »Sova« v prostorih Univerzitetne knjižnice Maribor, se nahaja na lokaciji Gospejna ulica 10, 2000 Maribor, parc. št. 1536, k.o. Maribor-Grad, številka stavbe 1649, številka dela stavbe 2;
- Lokal lahko obratuje:
 - ob delavnikih: 6:30 – 21:00,
 - ob sobotah: 7:00 – 21:00.
- Velikost poslovnega prostora: 165,96 m² in zajema gostinski lokal s sanitarijami in priročnim skladiščem v izmeri 105 m² ter vrtnim prostorom v izmeri 60,96 m²;
- Izhodiščna višina najemnine: 1.310,00 EUR/mesec (obratovalni stroški niso vključeni v ceno);
- Najemnik je dolžan ob najemnici plačevati še obratovalne stroške;
- Namembnost prostora: gostinske storitve;
- Poslovni prostor se oddaja v najem za določen čas in sicer za obdobje 5 let;
- Poslovni prostor se oddaja v najem **neopremljen**. Najemnik je dolžan gostinski lokal v celoti opremiti in usposobiti za obratovanje z lastnimi sredstvi. Oprema, ki se trenutno nahaja v poslovnem prostoru, je last sedanjega najemnika;
- Najemnik ne bo upravičen do povrnitve kakršnihkoli vlaganj v predmetno nepremičnino, niti ne pridobi nikakršnih pravic na predmetu najema na podlagi vlaganj. Pred pričetkom izvajanja



del mora najemnik pridobiti izrecno pisno soglasje najemodajalca ter vsa morebitno potrebna dovoljenja na lastne stroške.

3. Pogoji najema

Najemnik bo najemnino plačeval za tekoči mesec na podlagi izstavljenega računa.

Najemnik je dolžan:

- poleg najemnine plačevati tudi vse stroške, ki so kakorkoli povezani z uporabo in obratovanjem poslovnega prostora, vključno s stroškom nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča in stroške rednega vzdrževanja. Za vsak poseg, ki presega redna vzdrževalna dela mora pridobiti pisno soglasje najemodajalca. Tveganja povezana z najemom poslovnega prostora, opreme in z najemnikovim poslovanjem, zavaruje v svojem imenu in za svoj račun;
- zagotoviti, da dejavnost ne bo moteča za okolje in uporabnike knjižnice;
- zagotoviti čiščenje prostorov, ki so predmet najema in poskrbeti za odvoz vseh odpadkov, ki nastanejo pri njegovem obratovanju,
- urediti gostinski lokal ter skrbeti za funkcionalno urejenost le-tega;
- na lastne stroške pridobiti vsa morebitna dovoljenja, ki so po veljavni zakonodaji potrebna za opravljanje dejavnosti, ki jo bo opravljal na predmetu najema;
- skrbeti za red in čistočo v neposredni okolici predmeta najema;

Najemnik mora izpolnjevati vse veljavne predpise, ki so zahtevani za opravljanje dejavnosti in imeti veljavno registracijo ter vsa potrebna dovoljenja za opravljanje dejavnosti.

Zunanjo podobo lokala lahko spreminja (nameščanje plakatov, napisov, spreminjanje postavitve pohištva, itd.) s pisnim soglasjem najemodajalca, ne sme pa spreminjati imena lokala.

Prostora ne sme oddati v podnajem brez predhodnega pisnega soglasja najemodajalca.

Poslovni prostor se oddaja v najem po načelu »videno – najeto«.

Ponudnikom bo v času razpisa omogočen ogled poslovnih prostorov po predhodnem dogovoru na tel. št. 02/25 07 485 ali po elektronski pošti: tajnistvo.ukm@um.si.

4. Razpisni pogoji

4.1. Poslovni prostor se oddaja za opravljanje gostinske dejavnosti.

4.2. Pri javnem zbiranju ponudb lahko sodelujejo ponudniki, ki so registrirani za opravljanje gostinske dejavnosti.

4.3. Ponudnik mora imeti plačane vse davke in prispevke. Potrdilo ne sme biti starejše od 30 dni od oddaje ponudbe.

4.4. Ponudnik v zadnjih 6 mesecih ni imel blokirane nobenega transakcijskega računa. Potrdilo ne sme biti starejše od 20 dni od oddaje ponudbe.

4.5. Ponudnik mora k ponudbi predložiti predstavitev dosedanje dejavnosti in celovito ponudbo hrane in pijače, ki jo ima namen ponujati v poslovnih prostorih Univerzitetne knjižnice.

4.6. Ponudbe lahko predložijo fizične in pravne osebe, ki resnost svoje ponudbe izkažejo s plačilom varščine v višini ene izhodiščne mesečne najemnine (1.310,00 EUR) na transakcijski račun Univerzitetne knjižnice Maribor št. 0110 0603 0720 796, odprt pri UJP Slovenska Bistrica, sklic: SI00 0060-012024. Ponudniku, ki ne bo izbran za najugodnejšega ponudnika, bo varščina brez obresti vrnjena v 8 dneh po sklenitvi pogodbe z izbranim ponudnikom. 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 izbranemu ponudniku, brez obresti poračunala ob prenehanju najemne pogodbe za eventualno nastalo škodo na opreми in nepremičninah, ki niso posledica normalne uporabe ter za morebitno neplačano najemnino ali stroške.

4.7. Pri javnem zbiranju ponudb kot ponudniki ne morejo sodelovati cenilec in člani komisije ter z njimi povezane osebe. Za povezano osebo se štejejo:

- fizična oseba, ki je s članom komisije ali cenilcem v krvnem sorodstvu v ravni vrsti do katerega koli kolena, v stranski vrsti pa do tretjega kolena, ali ki je s članom komisije ali cenilcem v zakonu, zunajzakonski skupnosti, sklenjeni ali neskljeni 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 cenilcem 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.

4.8. Pisna **ponudba mora vsebovati:**

- Podatke o ponudniku – izpolnjen in potrjen (OBR 1): PONUDBA ZA NAJEM POSLOVNEGA PROSTORA UNIVERZITETNE KNJIŽNICE MARIBOR- »GOSTINSKI LOKAL SOVA«. Ponudba mora biti napisana v slovenskem jeziku. Vse cene morajo biti v evrih;
- Dokazilo o registraciji dejavnosti;
- Potrdilo FURS o plačanih davkih in prispevkih, ki ni starejše od 30 dni od oddaje ponudbe;
- Potrdilo, da ponudnik v zadnjih šestih mesecih ni imel blokiranega TRR (obrazec BON-2 ali potrdila vseh bank, pri katerih ima ponudnik odprte transakcijske račune);
- Ponudbo prehrane in pijače in predstavitev dosedanje dejavnosti ponudnika;
- Parafiran vzorec najemne pogodbe (OBR-3);
- Potrdilo o plačilu varščine v višini 1.310,00 EUR.

V primeru, da ponudnik ne izpolnjuje katerega od navedenih pogojev oziroma ne predloži zahtevanega dokazila ali priloge, bo njegova ponudba opredeljena kot nepopolna in posledično ne bo upoštevana.

5. Merila za ocenitev ponudb

Za izbor najugodnejšega ponudnika za poslovni prostor bodo uporabljena naslednja merila:

- višina ponujene mesečne najemnine (do največ 50 točk),
- obseg in kakovost ponudbe (do največ 15 točk),
- dodatni program, aktivnosti in ugodnosti ponudnika (do največ 15 točk),
- pričetek obratovanja lokala (do največ 15 točk)
- dosedanje izvajanje gostinske dejavnosti (do največ 5 točk).

Skupno je mogoče doseči največ 100 točk. Natančneje razdelana merila za ocenjevanje ponudb se nahajajo v prilogi št. 1 k temu javnemu zbiranju ponudb.

Izbran bo tisti ponudnik, ki bo prejel največje število točk.

Če bosta dva ponudnika prejela enako število točk, lahko komisija:

- pozove vse najugodnejše ponudnike k oddaji nove ponudbe, ali
- opravi z najugodnejšimi ponudniki dodatna pogajanja.

6. Rok za oddajo ponudbe in postopek za oddajo ponudb

Zainteresirani ponudniki morajo ustrezno izpolnjeno vlogo (Obrazec 1) z vsemi zahtevanimi prilogami in dokazili dostaviti v zaprti kuverti osebno ali s priporočeno pošiljko po pošti na naslov UM, UNIVERZITETNA KNJIŽNICA MARIBOR, Gospejna ulica 10, 2000 Maribor s pripisom »NE ODPIRAJ - »Javno zbiranje ponudb – gostinski lokal SOVA«. Na ovojnici mora biti vidno označen naziv in naslov ponudnika.

Za pravočasne se bodo štete ponudbe, ki bodo prispele na naslov Univerzitetne knjižnice Maribor, Gospejna ulica 10, 2000 Maribor **do torka, 30. 4. 2024.**

Pri izbiri najugodnejšega ponudnika bodo upoštevane le ponudbe, ki bodo prispele pravočasno in bodo izpolnjevale vse pogoje iz tega razpisa. Ponudbe pod ocenjeno izhodiščno mesečno najemnino ne bodo upoštevane oziroma bodo v postopku javnega zbiranja ponudb izločene.

Ponudbe bo pregledala in ocenila posebna komisija na podlagi presoje meril, ki so navedena v točki 5 tega zbiranja ponudb.

Ponudniki bodo o rezultatu javnega zbiranja pisno obveščeni. Zoper odločitev o izbranem ponudniku ni pritožbe.

7. Kraj in čas odpiranja ponudb

K odpiranju ponudb lahko pristopi vsak ponudnik oziroma njegov pooblaščenec, ki je pravočasno oddal ponudbo. Odpiranje ponudb je javno in bo potekalo v prostorih Univerzitetne knjižnice Maribor, v mali sejni sobi, v IV. nadstropju, **dne 6. 5. 2024 ob 9.00 uri.** Morebitni pooblaščeneci pravnih in fizičnih oseb morajo predložiti originalno pooblastilo za udeležbo na javnem zbiranju ponudb (overjeno pri notarju ali na upravni enoti).

8. Podpis pogodbe

Z najugodnejšim ponudnikom se sklene najemna pogodba in sicer najpozneje v 15 dneh po izdaji odločitve o izboru najugodnejšega ponudnika. V kolikor najugodnejši ponudnik ne sklene pogodbe v roku 15 dni, se zadrži njegova varščina in se ponudi sklenitev pogodbe v roku 15 dni naslednjemu najugodnejšemu ponudniku za predmetni poslovni prostor.

Pred podpisom pogodbe mora izbrani ponudnik podati pisno izjavo, da ni povezana oseba po 7. odstavku 51. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18, 61/20 - ZDLGPE, 175/20 - ZIUOPDVE, 78/23 - ZUNPEOVE, 78/23 - ZORR, 131/23 - ZORZFS).

9. Drugi pogoji vezani na javno zbiranje ponudb

Univerzitetna knjižnica Maribor si pridržuje pravico, da, ne glede na ostala določila javnega zbiranja ponudb, brez katerih koli posledic zase:

- kadarkoli ustavi začetni postopek oddaje poslovnega prostora do sklenitve najemne pogodbe, pri čemer se ponudnikom povrnejo stroški v višini izkazanih stroškov za prevzem razpisne dokumentacije in morebitne vplačane varščine;
- ne izbere nobenega od ponudnikov.

10. Kontaktne informacije

Javno zbiranje ponudb je objavljeno na spletnih straneh Univerzitetne knjižnice Maribor (www.ukm.um.si) in Univerze v Mariboru (www.um.si) in sicer od 10. 4. 2024 do 30. 4. 2024.

Dodatne informacije v zvezi s povabilom k oddaji ponudb lahko ponudniki dobijo po elektronski pošti na elektronskem naslovu: mojca.zuzelj@um.si ali na telefonski številki 02/25 07 489.

Vabimo vas, da oddate svojo ponudbo!



UNIVERZA V MARIBORU
UNIVERZITETNA KNJIŽNICA MARIBOR
Ravnateljica, Mag. Dunja Legat

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Legat', written over the printed name of the signatory.

PRILOGA 1

MERILA ZA OCENJEVANJE PONUDB

v postopku

Javnega zbiranja ponudb za oddajo poslovnega prostora v najem

»Gostinski lokal SOVA«

Merilo	Ocenjevanje	Točke
Višina ponujene mesečne najemnine (do 50 točk)	Iz ponudbe je razvidna višina ponujene mesečne najemnine, ki je enaka ali višja od izhodiščne vrednosti	Ponudnik, ki ponudi najvišjo najemnino za poslovni prostor, prejme 50 točk, ostali ponudniki prejmejo sorazmerno nižje število točk glede na najvišjo ponujeno najemnino. Točke se izračunajo po naslednji enačbi: Število točk = $\frac{\text{višina ponujene najemnine}}{\text{višina najvišje ponujene najemnine}} \times 50$
Obseg in kakovost podane ponudbe (do 15 točk)	Ponudnik bo v svoji ponudbi poleg pijač in napitkov nudil tudi različne jedi in prigrizke, slaščice... <i>Dokazila:</i> Ponudba prehrane in pijače, ki jo namerava ponudnik nuditi.	Ponudnik, ki bo po oceni komisije ponudil najbolj kakovostno in raznoliko ponudbo prejme 15 točk, preostali pa padajoče glede na kakovost ponudbe 10, 5, in 0 točk.
Dodatni program, aktivnosti in ugodnosti (do 15 točk)	Ponudnik bo v svoji ponudbi ponudil dodatni program aktivnosti in sodelovanja z UKM (npr. (so)organiziranje dogodkov, catering...) in nudil določene ugodnosti za UKM, za zaposlene v UKM in uporabnike (npr. razni popusti...) Ponudnik samostojno določi dodatni program aktivnosti in sodelovanja z UKM in ugodnosti, ki jih je pripravljen dodatno ponuditi (poleg ponudbe na podlagi meril iz 2. točke). Kot prednosti ni mogoče šteti tistega, kar predstavlja pogoj za najem gostinskega lokala <i>Dokazila:</i> priložen opis ponudbe ugodnosti.	Ponudnik, ki ima po oceni pristojne komisije najboljšo dodatno ponudbo, dobi 15 točk, preostali pa padajoče glede na kakovost ponudbe 10, 5 in 0 točk. Ponudnik, ki ni ponudil dodatnega programa aktivnosti ali ugodnosti, prejme 0 točk.
Pričetek obratovanja lokala (15 točk)		Ponudnik, ki bo lahko najhitreje pričel z obratovanjem lokala bo prejel 15 točk, preostali pa padajoče glede na predviden rok odprtja lokala 10, 5 in 0 točk.
Dosedanje izvajanje gostinske dejavnosti (do 5 točk)	Iz ponudbe je razvidno, da je ponudnik v preteklosti že izvajal gostinsko dejavnost in ima izkušnje in redno zaposlene, ki so sposobni izvesti zahteve ponudnika (do največ 5 točk). <i>Dokazila:</i> Dokazilo o registraciji dejavnosti, izpolnjen in podpisan Obrazec 2 – referenčno potrdilo s strani naročnika ali izvajalca dejavnosti, ki podaja referenčno potrdilo za ponudnika ter potrdilo o številu zaposlenih. V primeru samostojnega opravljanja dejavnosti, ponudnik opiše in dokaže način opravljanja dejavnosti.	Ponudnik, ki je v preteklosti že izvajal gostinsko dejavnosti in ima najmanj 1 zaposlenega prejme 1 točko. Ponudnik, ki je v preteklosti že izvajal gostinsko dejavnosti in ima najmanj 2 zaposlena prejme 3 točke. Ponudnik, ki je v preteklosti že izvajal gostinsko dejavnost in ima najmanj 3 zaposlene prejme 5 točk.

**PONUDBA ZA NAJEM POSLOVNEGA PROSTORA UNIVERZE V MARIBORU, UNIVERZITETNE
KNJIŽNICE MARIBOR
»GOSTINSKI LOKAL SOVA«**

1. PODATKI O PONUDNIKU (izpolnite):

Naziv:	
Naslov in sedež:	
Matična številka:	
ID številka za DDV:	
Transakcijski račun:	
Pooblaščenec za podpis pogodbe:	
Kontaktna oseba:	
Telefon št.:	
E-pošta:	

2. PREDMET NAJEMA S PONUJENO VIŠINO MESEČNE NAJEMNINE (ustrezno pripišite):

Ponujena višina mesečne najemnine za lokal SOVA v EUR:	
--	--

3. PRIČETEK OBRATOVANJA LOKALA

Gostinski lokal bo pričel obratovati v roku		dni po podpisu pogodbe.
---	--	-------------------------

4. OBVEZNE PRILOGE (obkroži):

- Dokazilo o registraciji dejavnosti;
- Potrdilo o plačanih davkih in prispevkih;
- Potrdilo banke oziroma bank (za vsak odprt TRR), da ponudnik v zadnjih 6 mesecih ni imel blokirane računa;
- Ponudba prehrane in pijače ter predstavitev dosedanje dejavnosti ponudnika;
- Parafiran vzorec najemne pogodbe (OBR-3);
- Potrdilo o plačilo varščine.

5. OSTALE PRILOGE (obkroži):

- Referenčno potrdilo – Obrazec 2;
- Potrdilo o številu zaposlenih;
- Ponudba dodatnega programa aktivnosti in ugodnosti.

6. IZJAVA O SPREJEMU POGOJEV ZBIRANJA PONUDB

S podpisom te ponudbe

- soglašamo in sprejemamo vse razpisne pogoje iz javnega zbiranja ponudb št. 0060 -1/2024 z dne 10. 4. 2024 ter pogoje najema in
- izjavljamo, da naša ponudba veže do sklenitve najemne pogodbe oz. najkasneje do 30.4.2019, z možnostjo podaljšanja veljavnosti ponudbe na zahtevo organizatorja javnega zbiranja ponudb.

Kraj in datum:

Žig:

Podpis ponudnika:

REFERENČNO POTRDILO

Ponudnik:	
-----------	--

Izjavljamo, da smo gostinsko dejavnost opravljali

	Na lokaciji:	v obdobju (od – do)
1		
2		
3		
4		
5		

Kraj in datum:

Žig:

Podpis odgovorne osebe

Univerza v Mariboru, Univerzitetna knjižnica Maribor, Gospejna ulica 10, 2000 Maribor, ki jo zastopa ravnateljica Mag. Dunja Legat

Matična številka: 5052114

Davčna številka: SI 11537213

(v nadaljevanju: najemodajalec)

in

....., ki jo zastopa direktor.....,

Matična številka:

Davčna številka:

(v nadaljevanju: najemnik)

sklepata naslednjo

NAJEMNO POGODBO

1. člen

Pogodbeni stranki uvodoma ugotavljata:

- da je Univerza v Mariboru lastnik nepremičnin – poslovnih prostorov navedenih v 2. členu te pogodbe,
- da ima ravnateljica UKM izdano pooblastilo rektorja Univerza v Mariboru št. 0733/2024/P 72/514-MM z dne 2. 4. 2024 za sklepanje te najemne pogodbe,
- da je bil najemnik izbran kot najugodnejši ponudnik na podlagi javnega zbiranja ponudb, ki je bilo objavljeno na spletni strani UKM dne 10. 4. 2024,
- da je celotna dokumentacija v zvezi z oddajo poslovnega prostora v najem in celotna ponudba najemnika sestavni del te pogodbe,
- da je bila stranka te pogodbe (v nadaljnjem besedilu: najemnik) izbrana kot najugodnejši ponudnik na javnem zbiranju ponudb za oddajo poslovnega prostora »lokal SOVA« v najem,
- da si je najemnik ogledal poslovne prostore, ki so navedeni v 2. členu te pogodbe, pri čemer najemnik izjavlja, da so poslovni prostori v takšnem stanju, da jih je mogoče uporabiti v namen, ki je določen s to najemno pogodbo in jih bo v takšnem stanju vzdrževal in z njimi ravnal z vso potrebno skrbnostjo.

2. člen

Pogodbeni stranki soglašata, da predstavlja predmet najema:

- poslovni prostor – gostinski lokal v poslovnem objektu Univerzitetna knjižnica Maribor, na lokaciji Gospejna ulica 10, 2000 Maribor, parc. št. 1536, k.o. Maribor-Grad, številka stavbe 1649, številka dela stavbe 2, v izmeri 165,96 m², ki zajema gostinski lokal, ločene sanitarije za moške in ženske, priročno skladišče in vrtni prostor, ki obsega prostor pred lokalom v dolžini do stopnišča v ČUK (prosti prehod za uporabnike knjižnice v širini najmanj 2 m).

Lokal lahko obratuje:

- ob delavnikih: 6:30 – 21:00,
- ob sobotah: 7:00 – 21:00.

Najemnik se zavezuje, da bo predmet najema uporabljal izključno za opravljanje gostinske dejavnosti, pri čemer bo le-to opravljal tako, da ne bo motil poslovnega procesa drugih uporabnikov poslovnega objekta.

Najemnik se zavezuje gostinski lokal v celoti opremiti in usposobiti za obratovanje z lastnimi sredstvi. Najemnik s takšnimi vlaganji ne pridobi nikakršne lastninske ali druge stvarne oziroma odškodninske pravice na poslovnem prostoru ali na skupnih delih objekta. Pred pričetkom izvajanja del mora najemnik pridobiti izrecno pisno soglasje najemodajalca ter vsa morebitno potrebna dovoljenja na lastne stroške.

NAJEMNINA IN OBRATOVALNI STROŠKI

3. člen

Najemodajalec odda, najemnik pa vzame v najem prostore, navedene v 2. členu te pogodbe. Pogodbeni stranki se dogovorita in sta soglasni, da znaša najemnina za poslovni prostor, ki je predmet te pogodbe:

za poslovni prostor iz 1. odstavka 2. člena te najemne pogodbe:mesečno (brez DDV).

Pogodbeni stranki sta sporazumni, da se najemnina za mesec julij in avgust zaradi poletnega odpiralnega časa knjižnice zniža za 15 %.

Najemnina je skladno z 2. odstavkom 44. člena ZDDV-1 oproščena plačila DDV.

V ceno najemnine niso vključeni stroški, ki so povezani z uporabo nepremičnine in bremenijo najemnika.

Najemnik bo plačeval najemnino najemodajalcu na podlagi izstavljenega računa, ki ga bo najemodajalec praviloma izstavil do 5. (petega) delovnega dne v mesecu za tekoči mesec. Najemnik je dolžan poravnati račun v roku 15 (petnajst) dni po dnevu izstavitve računa, pri čemer se šteje, da je plačilo opravljeno takrat, ko je denar nakazan na transakcijski račun najemodajalca, odprt pri UJP Slovenska Bistrica št.: 01100-6030720796. V primeru zamude s plačilom je najemnik dolžan poravnati zakonite zamudne obresti.

4. člen

Najemnik je dolžan poleg mesečne najemnine plačevati tudi vse stroške, ki so povezani z uporabo nepremičnine, in sicer:

- neposredne obratovalne stroške najetih prostorov;
- sorazmerne skupne obratovalne stroške celotnega objekta, ki jih določi najemodajalec, povišane za zakonsko določeni davek na dodano vrednost. Skupni obratovalni stroški se razdelijo v sorazmerju najete površine glede na celotno neto površino zgradbe.

Skupni obratovalni stroški se določijo na podlagi letnih obratovalnih stroškov preteklega leta, razdelijo pa v sorazmerju najete površine glede na celotno neto površino zgradbe.

Najemnik bo plačeval obratovalne stroške na podlagi izstavljenega računa, ki ga bo najemodajalec praviloma izstavil do 10. (desetega) delovnega dne v mesecu za pretekli mesec. Najemnik je dolžan poravnati račun v roku 15 (petnajst) dni po dnevu izstavitve računa, pri čemer se šteje, da je plačilo opravljeno takrat, ko je denar nakazan na transakcijski račun najemodajalca, odprt pri UJP Slovenska

Bistrica št.: 01100-6030720796. V primeru zamude s plačilom je najemnik dolžan poravnati zakonite zamudne obresti.

TRAJANJE NAJEMA

5. člen

Ta najemna pogodba je sklenjena za določen čas petih let, in sicer oddo.....

UPORABA IN VZDRŽEVANJE NAJETEGA POSLOVNEGA PROSTORA

6. člen

Najeti poslovni prostori iz 2. člena te pogodbe služijo najemniku za opravljanje gostinske dejavnosti za študente Univerze v Mariboru, zaposlene delavce Univerze v Mariboru in ostale goste ter uporabnike, kjer je posamezen poslovni prostor. Poleg najetih poslovnih prostorov ima najemnik pravico do souporabe skupnih prostorov, ki služijo potrebam in namenu najetih prostorov, vendar le v odpiralnem času knjižnice.

Najemnik mora izvajati vse dejavnosti v sklopu posameznega poslovnega prostora v skladu z veljavno zakonodajo in predpisi.

Najemnik ima pravico uporabljati poslovni prostor samo v namen, ki je določen v tej najemni pogodbi. Uporaba prostora za druge aktivnosti je možna izključno ob predhodnem pisnem soglasju najemodajalca.

V poslovnem prostoru, ki ga najemodajalec daje v najem, je potrebno upoštevati pravila o jakosti hrupa, tako da delovni, pedagoški in študijski proces niso moteni.

Najemnik je dolžan urejati gostinski lokal ter skrbeti za funkcionalno urejenost le-tega, prav tako je dolžan zagotoviti čiščenje prostorov, ki so predmet najema in poskrbeti za odvoz vseh odpadkov, ki nastanejo pri njegovem obratovanju in skrbeti za red in čistočo v neposredni okolici predmeta najema.

7. člen

V skladu z zakonom ima najemnik pravico opraviti najnujnejša popravila v najetih prostorih, če je to neodložljivo potrebno, da se zavaruje življenje in zdravje ljudi ter oprema v njih pred večjo materialno škodo. Najemnik je dolžan pred vsakim posegom o tem najprej pisno obvestiti najemodajalca, da se dogovorita o poteku del in stroških.

Najemnik lahko izključno s pisnim soglasjem najemodajalca v najetih poslovnih prostorih izvrši predelavo ali adaptacijo, vendar le na svoje stroške in na svoj račun. Po končani uporabi najetih poslovnih prostorov je najemnik dolžan na lastne stroške odstraniti morebitne izvršene predelave in poslovni prostor povrniti v prvotno stanje, v kolikor se najemnik in najemodajalec ne dogovorita drugače.

Najemnik lahko spreminja zunanjo podobo lokala (nameščanje plakatov, napisov, spreminjanje postavitve pohištva, itd.) izključno s pisnim soglasjem najemodajalca.

8. člen

Rizike, povezane z najetimi poslovnimi prostori, ter rizike, povezane z najemnikovim poslovanjem kot tudi z njegovo lastno opremo, zavaruje najemnik v svojem imenu in na svoj račun.

V primeru poškodbe oziroma uničenja objekta najemodajalec ne krije najemniku nikakršne poslovne škode ali izgube dohodka.

V primeru nastanka škodnega dogodka se najemnik zavezuje nemudoma obvestiti najemodajalca. V primeru nastanka škode po krivdi najemnika, najemnik odškodninsko odgovarja.

9. člen

Najemnik se zavezuje najete poslovne prostore uporabljati kot dober gospodar in zanje na svoj račun zagotoviti redno in tekoče vzdrževanje ter izvajati popravila in redna vzdrževalna dela, ki so posledica normalne rabe poslovnega prostora.

Najemnik se zavezuje na svoje stroške popraviti škodo na poslovnem prostoru, ki jo je povzročil sam.

Najemnik je dolžan zagotoviti in izvajati varstvo pri delu v okviru svoje dejavnosti ter spoštovati določila o požarni varnosti.

Najemnik je dolžan omogočiti najemodajalcu nemoten dostop v prostor, da se lahko izvajajo zakonsko določeni redni pregledi delovanja in brezhibnosti opreme ter varnostnih naprav.

PODNAJEM

10. člen

Najemnik brez pisnega soglasja najemodajalca poslovnega prostora ne sme oddajati v podnajem.

V primeru kršitve prepovedi iz prejšnjega odstavka je najemnik dolžan najemodajalcu plačati pogodbeno kazen v višini 3 mesečnih bruto najemnin in hkrati nemudoma prekiniti neupravičeno sklenjeno podnajemno pogodbo.

PRENEHANJE NAJEMNEGA RAZMERJA

11. člen

Najemna pogodba preneha s potekom časa, za katerega je sklenjena.

Pogodbeni stranki se dogovorita, da lahko vsaka izmed njiju pisno odpove to pogodbo z odpovednim rokom 3 (tri) mesece, pri čemer razloga odpovedi ni potrebno navajati.

Odpovedni rok prične teči z dnem, ko nasprotna pogodbeni stranka prejme pisno obvestilo o odpovedi te pogodbe.

Pogodbeni stranki lahko sporazumno določita tudi drugačen način prenehanja pogodbenega razmerja. Takšen sporazum mora biti sklenjen v pisni obliki, sicer ni veljaven.

12. člen

Ne glede na določbo 11. člena te pogodbe lahko najemodajalec predčasno in brez odpovednega roka odstopi od pogodbe in zahteva izpraznitev prostora zlasti iz sledečih razlogov:

- če je najemnik v zamudi s plačilom dva (2) meseca od dneva, ko ga je najemodajalec na to opomnil;
- če da najemnik objekt v podnajem brez soglasja najemodajalca;
- če najemnik tudi po opominu najemodajalca ravna v nasprotju s pogodbo;
- če najemodajalec iz vzroka, za katerega ni odgovoren, trajno ne more uporabljati prostorov, v katerih je opravljal svojo dejavnost, in zato poslovni prostor, kjer se nahaja lokal, sam potrebuje.

V vseh zgoraj navedenih primerih je najemnik dolžan izprazniti prostore in jih prepustiti najemodajalcu v stanju, kot jih je sprejel, vse v roku 15 (petnajstih) delovnih dni po prejemu izjave o odstopu od te pogodbe in poravnati vse obveznosti iz naslova te pogodbe.

13. člen

Po prenehanju najemne pogodbe se najemnik zavezuje izročiti najemodajalcu poslovni prostor izpraznjen lastnih stvari in oseb, pobeljen in očiščen. V nasprotnem primeru najemodajalec to opravi na stroške najemnika. Najemnik se zavezuje poslovni prostor vrniti v stanju, v kakršnem ga je prejel, poslabšanem za normalno uporabo. Ob izročitvi prostora se sestavi zapisnik o njegovem stanju.

Najemnik je dolžan najemodajalcu izročiti vse ključe prostorov in kartice za vstop v poslovni objekt. Če najemnik ne vrne vseh ključev, ima najemodajalec pravico, da na stroške najemnika zamenja ključavnico.

14. člen

Pogodbeni stranki se dogovorita, da bosta ob prenehanju te najemne pogodbe opravili natančen ogled predmeta najema ter svoje ugotovitve vpisali v primopredajni zapisnik. Morebitni manko ali škodo na predmetu najema se ob izpraznitvi in primopredaji prostorov oceni in plača v roku 30 (trideset) dni po podpisu primopredajnega zapisnika.

Pogodbeni stranki soglašata, da bosta v takem primeru sporazumno določili znesek odškodnine, v kolikor sporazuma ne bosta dosegli, pa s sodelovanjem sodno zapriseženega izvedenca – cenilca.

15. člen

V primeru, da najemnik po poteku odpovednega roka ali po prenehanju najemnega razmerja ne prepusti objekta v posest najemodajalcu in najemodajalec ali od njega pooblaščen oseba najemniku odvzame objekt, se najemnik izrecno odpoveduje vsem ukrepom in ugovorom iz naslova posestnega varstva ter izrecno izjavlja, da tak prevzem objekta v posest ne pomeni nezakonitega ravnanja najemodajalca. Po poteku odpovednega roka oziroma v kolikor najemnik ne prepusti objekta najemodajalcu po prenehanju najemnega razmerja, se najemnik zavezuje najemodajalcu plačevati uporabnino za objekt v višini dvojne mesečne najemnine.

SPLOŠNE DOLOČBE

16. člen

Najemnik bo ob prisotnosti svojega predstavnika najemodajalcu kadarkoli dovolil vstop v najete prostore zaradi nadzora, njihovega vzdrževanja ali nadzora namembnosti uporabe.

V kolikor najemnik ob prisotnosti svojega predstavnika na zahtevani termin vstopa v najete prostore ne zagotovi, lahko najemodajalec sam vstopi v najete prostore.

Brez soglasja najemnika oz. prisotnosti njegovega predstavnika vstop v najete prostore ni dovoljen, razen v z zakonom določenih primerih in drugih nujnih primerih za zaščito ljudi in premoženja.

17. člen

Pogodbeni stranki sta izrecno sporazumni, da najemodajalec najemniku ni odgovoren za stvarne napake, ki se bodo morebiti pojavile na predmetu pogodbe ter je s to pogodbo odgovornost najemodajalca za stvarne napake izključena.

Najemnik izjavlja, da si je predmet najemne pogodbe v celoti ogledal ter ga sprejema v stanju, v kakršnem je.

Najemnik je dolžan najemodajalca obveščati o vseh pomembnih okoliščinah, ki so povezane z najetimi prostori.

18. člen

Pogodbeni stranki sta soglasni, da bo poslovni prostor, katerega najem ureja ta pogodba, prevzet na podlagi prevzemnega zapisnika.

19. člen

V primeru, da so posamezne določbe te pogodbe v celoti ali delno neveljavne, to ne vpliva na veljavnost ostalih določb, v kolikor ne gre za bistveno določbo pogodbe.

Morebitno neveljavno določbo te pogodbe bosta pogodbeni stranki nadomestili z ustrezno drugo določbo, ki odgovarja smislu in namenu neveljavne določbe oz. pogodbe o najemu.

20. člen

Najemna pogodba, pri kateri kdo v imenu ali na račun najemnika, predstavniku ali posredniku oziroma zaposlenemu najemodajalca ali drugega organa ali organizacije iz javnega sektorja obljubil, ponudil ali dal kakšno nedovoljeno korist za pridobitev tega posla ali za sklenitev tega 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, najemniku ali njenemu predstavniku, zastopniku, posredniku, je ta pogodba nična.

21. člen

Spremembe ali dopolnitve pogodbe so veljavne le v pisni obliki.

22. člen

Pogodbeni stranki soglašata, da bosta morebitne spore najprej poskusili reševati sporazumno, če pa to ne bo mogoče, pa bo spore reševalo stvarno pristojno sodišče v Mariboru.

23. člen

Ta pogodba je sestavljena v 2 (dveh) enakih izvodih, od katerih prejme vsaka stranka 1 (en) izvod.

Pogodba je sklenjena z dnem podpisa obeh pogodbenih strank, uporablja pa se od

Številka:

Datum:

V Mariboru, dne

V Mariboru, dne

Najemodajalec

UNIVERZA V MARIBORU

UNIVERZITETNA KNJIŽNICA MARIBOR

Ravnateljica

Mag. Dunja Legat

Najemnik