

Številka: 304-1/2024

Datum: 18. 04. 2024

Fakulteta za elektrotehniko Univerze v Ljubljani 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; v nadaljevanju: ZSPDSL-1) objavlja:

JAVNO ZBIRANJE PONUDB

za najem dela stvarnega premoženja Fakultete za elektrotehniko

I: SPLOŠNO

Upravlavec stvarnega premoženja, ki se oddaja v najem, je Univerza v Ljubljani FAKULTETA ZA ELEKTROTEHNIKO, Tržaška cesta 25, 1000 Ljubljana (v nadaljevanju: najemodajalec).

Stvarno premoženje se nahaja v k.o. Gradišče II, parc. št. 128/9, ID znak 2679-128/9-0 in parc. št. 128/10, ID znak 2679-128/10-0, ID stavbe 2679-1112, ter parc. št. 270/1, Tržaška cesta 25, Ljubljana.

Del stvarnega premoženja, ki se oddaja v najem, začasno ne potrebuje noben uporabnik.

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

Pri javnem zbiranju ponudb ne morejo sodelovati člani izbirne komisije ter z njimi povezane osebe.

Kontaktna oseba za morebitna vprašanja:
mag. Tea Urankar, tajnik fakultete, TEL 01/4768 102.

II. PREDMET ODDAJE V NAJEM

1. Predmet oddaje stvarnega premoženja v najem so poslovni prostori v skupni izmeri **51,90 m²**, ki se nahajajo v pritličju stavbe št. 1112, ID stavbe 2679-1112, (stavba D), na Tržaški cesti 25, Ljubljana, ki stoji na parceli št. 128/9 in št.128/10 k.o. 2679 Gradišče II.
2. Predmet oddaje stvarnega premoženja v najem je tudi **1 parkirno mesto** na zunanjem nepokritem parkirišču fakultete, parcela št. 270/1, k.o. 2679 Gradišče II. Parkirno mesto se oddajata zgolj ob najemu poslovnega prostora.

Poslovni prostori in parkirno mesto se oddajajo kot celota.

Prostori so opremljeni. 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 raziskovalne in razvojne dejavnosti s področja elektrotehnike v povezavi z dejavnostjo Fakultete za elektrotehniko Univerze v Ljubljani ali Univerze v Ljubljani.

Predmetni poslovni prostori predstavljajo 0,3021 % od skupne površine celotne stavbe fakultete, ki obsega 17.182,50 m².

Ogled poslovnega prostora in parkirnega mesta bo za zainteresirane ponudnike možen na podlagi predhodnega dogovora na e-naslov dekanat@fe.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 14,00 EUR/m² (brez DDV).

Ponujena najemnina za parkirno mesto ne sme biti nižja od izhodiščne mesečne najemnine, ki znaša 70,00 EUR za eno parkirno mesto (brez DDV).

Znesek najemnine za poslovni prostor in parkirišče, povečan za davek na dodano vrednost, zapade v plačilo vsakega 15. dne v mesecu za tekoči mesec. Pogodbeni stranki se ob morebitnem podaljšanju pogodbe dogovorita o višini najemnine, ki pa ne more biti manjša od višine najemnine iz te pogodbe, usklajene s kumulativno stopnjo rasti cen življenjskih potrebščin v obdobju trajanja te pogodbe.

IV. ČAS TRAJANJA NAJEMA

Najemna pogodba se sklene za določen čas treh let, z možnostjo podaljšanja.

V. OBVEZNOSTI NAJEMNIKA

Najemnik je dolžan poleg najemnine za poslovne prostore in parkirišča najemodajalcu plačevati tudi **obratovalne stroške** (električna energija, ogrevanje, varovanje, voda in kanalščina, odvoz smeti, nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča oziroma davek na nepremičnine, pluzenje in odvoz snega,...).

Stroški se zaračunajo v sorazmernem deležu s kvadraturo najetega poslovnega prostora, razen stroškov pluzenja in odvoza snega, ki se obračunajo v sorazmernem deležu za najeto parkirno mesto.

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

Najemnik lahko s predhodnim 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 te pogodbe dolžan na svoje stroške odstraniti, če se z najemodajalcem ne dogovorita drugače.

Najemnik se zavezuje:

- da bo poslovni prostor in parkirno mesto uporabljal kot dober gospodar;
- da bo spoštoval hišni in požarni red fakultete ter pravila, ki veljajo na parkirišču;
- 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 bo opredeljena v najemni pogodbi.

Najemnik ne sme oddati poslovnih prostorov in parkirnih mest 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;

- ponudnik mora na TRR najemodajalca št. SI56 0110 0603 0708 671 pri Banki Slovenije vplačati varščino v višini dveh mesečnih najemnin in predložiti dokazilo o plačilu varščine do poteka roka za prejem ponudb in dokazilo priloži v svoji ponudbi;
- ponudnik mora k ponudbeni dokumentaciji priložiti tudi na vsaki strani parafiran vzorec najemne pogodbe;
- ponudnik mora v ponudbi izjaviti, da bo v prostorih izvajal **raziskovalno oziroma razvojno dejavnost s področja elektrotehnike v povezavi z dejavnostjo Fakultete za elektrotehniko** Univerze v Ljubljani,
- ponudnik mora v ponudbi izjaviti, da v celoti sprejema razpisne pogoje in se strinja z vsebino vzorca najemne pogodbe.

VII. SESTAVNI DELI PONUDBENE DOKUMENTACIJE

Ponudba mora vsebovati:

1. podatke o ponudniku, izpolnjen obrazec PRILOGA 1,
2. višino ponujene najemnine poslovnega prostora (brez DDV) s potrdilom o plačilu,
3. višino ponujene najemnine parkirnega mesta (brez DDV),
4. 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, ki mora biti prikazan posebej.

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,
- izjavo, da bo v prostorih izvajal raziskovalno ali razvojno dejavnost s področja elektrotehnike v povezavi z dejavnostjo Fakultete za elektrotehniko Univerze v Ljubljani,
- potrdilo Ministrstva za pravosodje RS o nekaznovanosti odgovorne osebe ponudnika,
- dokazilo o plačilu varščine na TRR najemodajalca,
- vzorec najemne pogodbe iz razpisne dokumentacije, parafiran in žigosan na vsaki strani posebej.

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 odpiranja ponudb.

Ponudba mora biti veljavna najmanj do 30. 06. 2024. Ponudba, ki bi veljala krajši čas ali do preklica, bo izločena iz nadaljnjega postopka.

VIII. ROK IN NAČIN ODDAJE PONUDBE

Obravnavale se bodo ponudbe, ki bodo prispele do vključno 31. 05. 2024 do 9:00 na naslov:

Univerza v Ljubljani FAKULTETA ZA ELEKTROTEHNIKO
Dekanat
Tržaška cesta 25
1000 Ljubljana

Na 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 **31. 05. 2024 ob 11:00**, v dekanatu Fakultete za elektrotehniko, Tržaška cesta 25, Ljubljana. Udeležba ponudnikov ni obvezna. Prisotni predstavniki ponudnikov se morajo izkazati s pisnim pooblastilom zakonitega zastopnika pravne osebe.

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.

IX. VARŠČINA

V dokaz resnosti ponudbe mora ponudnik pred predložitvijo ponudbene dokumentacije vplačati varščino v višini **dveh ponujenih najemnin** na TRR najemodajalca št. SI56 0110 0603 0708 671 z navedbo: »plačilo varščine za najem PP«. Znesek varščine se ne obrestuje.

Če ponudnik umakne vloženo ponudbo, najemodajalec zadrži njegovo varščino. Neizbranim in izločenim ponudnikom (nepravočasne ali nepopolne ponudbe) bo vplačana varščina neobrestovana vrnjena v dveh mesecih od poteka razpisnega roka.

Varščina izbranega ponudnika, s katerim bo sklenjena najemna pogodba, se bo upoštevala kot garancija za pravočasno in pravilno izpolnitev obveznosti najemnika iz najemne pogodbe.

X. 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.

XI. 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.

XII. SKLENITEV NAJEMNE POGODBE

Izbrani ponudnik mora najpozneje v 15 dneh od prejema obvestila o izbiri skleniti z najemodajalcem najemno pogodbo v obliki neposredno izvršljivega notarskega zapisa.

Če izbrani ponudnik tega ne stori v navedenem roku, lahko najemodajalec po lastni presoji podaljša rok za sklenitev pogodbe v notarskem zapisu, vendar ne za več kot 15 dni, ali pa zadrži njegovo varščino. Če izbrani ponudnik ne pristopi k sklenitvi pogodbe v notarskem zapisu niti v podaljšanem roku, najemodajalec zadrži njegovo varščino.

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.

XIII. PRILOGE K RAZPISNI DOKUMENTACIJI

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

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

Odgovorna oseba:
dekan prof. dr. Marko Topič

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 Tržaška cesta 25 v Ljubljani

1. Podajamo ponudbo za najem dela stvarnega premoženja, ki se nahaja na v k.o. Gradišče II parc. št. 129/9, ID 2679-128/9-0 in parc. št. 128/10, ID znak 2679-128/10-0, ID stavbe 2679-1112 ter parc. št. 270/1, Tržaška cesta 25, Ljubljana in sicer za:

- **poslovne prostore, ki se oddajajo kot nedeljiva celota**, št.:
DV004A, v izmeri 1,60 m², DS004B, v izmeri 1,80 m², DS004C, v izmeri 19,80m², DS004D, v izmeri 2,00 m², DS004E, v izmeri 1,50 m², poslovni prostor brez oznake, v izmeri 2,40 m² in DZ004G, v izmeri 22,80 m².
- **eno parkirno mesto**, na zunanjem nepokritem parkirišču fakultete, parcela št. 128/1, k.o. 2679 Gradišče II.

2. Podatki o ponudniku

Naziv: _____

Zakoniti zastopnik: _____

Davčna številka: _____

Matična številka: _____

Naslov: _____

Telefon ali GSM: _____ Elektronska pošta: _____

Kontaktna oseba: _____

TRR za vračilo varščine: _____

3. Ponujena najemnina za poslovni prostor znaša: _____ EUR za m² mesečno (brez DDV).

4. Ponujena najemnina za eno parkirno mesto 70 EUR mesečno (brez DDV).

5. Ponudba je veljavna do vključno 30. 06. 2024

6. Izjavljamo, da v celoti sprejemamo vse pogoje iz razpisne dokumentacije in se strinjamo z vsebino vzorca najemne pogodbe.

Kraj in datum:

Odgovorna oseba, žig in podpis:

OBVEZNE PRILOGE K PONUDBI:

- izpis iz poslovnega/sodnega registra
- potrdilo Ministrstva za pravosodje RS o nekaznovanosti odgovorne osebe ponudnika
- dokazilo o plačilu varščine v znesku _____ EUR na TRR najemodajalca
- izjava, da bo ponudnik v prostorih izvajal raziskovalno ali razvojno dejavnost s področja elektrotehnike v povezavi z dejavnostjo Fakultete za elektrotehniko Univerze v Ljubljani,
- vzorec najemne pogodbe iz razpisne dokumentacije, parafiran in žigosan na vsaki strani posebej.

PRILOGA 2: podpisan vzorec pogodbe

UNIVERZA V LJUBLJANI FAKULTETA ZA ELEKTROTEHNIKO, Tržaška
cesta 25, Ljubljana, ki jo zastopa dekan prof. dr. Marko Topič (v nadaljevanju:
najemodajalec); matična številka: 1626965000, davčna številka: SI11015489

in

(v nadaljevanju: najemnik)

skleneta:

POGODBO **o najemu poslovnega prostora ter parkirnega mesta,** **ki predstavlja del stvarnega premoženja** **UNIVERZE V LJUBLJANI FAKULTETE NA ELEKTROTEHNIKO**

1. člen

Pogodbeni stranki uvodoma ugotavljata:

- da je najemodajalec lastnik stvarnega premoženja: k.o. Gradišče II parc. št. 129/9, ID 2679-128/9-0 in parc. št. 128/10, ID znak 2679-128/10-0, ID stavbe 2679-1112 ter parc. št. 270/1, Tržaška cesta 25, Ljubljana
- da ima najemodajalec del stvarnega premoženja, ki ga začasno ne potrebuje noben uporabnik,
- da je bil najemnik izbran na podlagi izvedenega postopka javnega zbiranja ponudb,
- da ima najemodajalec interes, da prostore odda v najem najemniku, ki se ukvarja z raziskovalno in razvojno dejavnostjo s področja elektrotehnike,
- da je najemnik pred sklenitvijo te pogodbe na račun najemodajalca vplačal varščino v višini dveh mesečnih najemnin za resnost ponudbe ter za pravilno in pravočasno izpolnitev vseh pogodbenih obveznosti.

2. člen

Najemodajalec in najemnik se sporazumeta, da najemodajalec odda, najemnik pa prevzame v najem naslednje stvarno premoženje:

- 2.1. Predmet oddaje stvarnega premoženja v najem so naslednji **poslovni prostori**, ki se nahajajo v pritličju stavbe 2679-1112 (stavba D), s skupno neto tlorisno površino 2.856,80 m² in površino zemljišča pod stavbo 1.260,00 m², na Tržaški cesti 25, Ljubljana, ki stoji na parceli št. 128/9 in parceli št. 128/10 k.o. 2679 Gradišče II:
- **poslovni prostor** +DV004A, v izmeri **1,60 m²**,
 - **poslovni prostor** +DS004B, v izmeri **1,80 m²**,
 - **poslovni prostor** +DS004C, v izmeri **19,80 m²**,

- **poslovni prostor** +DS004D, v izmeri **2,00 m²**,
- **poslovni prostor** +DS004E, v izmeri **1,50 m²**,
- **poslovni prostor** +brez oznake, v izmeri **2,40 m²**,
- **poslovni prostor** +DZ004G, v izmeri **22,80 m²**.

Poslovni prostori se oddajajo kot nedeljiva celota.

Predmetni prostori s skupno izmero **51,90 m²** predstavljajo **0,3021 %** od skupne površine celotne stavbe fakultete, ki je 17.182,50 m².

2.2. Predmet oddaje stvarnega premoženja v najem je tudi **1 parkirno mesto** na zunanjem nepokritem parkirišču fakultete, parcela št. 270/1, k.o. 2679 Gradišče II. Parkirno mesto se odda zgolj ob najemu poslovnega prostora.

Vse prilagoditve prostorov gredo v breme najemnika, pri čemer se stroški prilagoditev ne poračunavajo z najemnino.

Primopredaja prostorov bo izvedena s sklenitvijo te pogodbe. Ob primopredaji bo sestavljen zapisnik o stanju prostorov, ki se predajajo.

3. člen

Obveznosti iz naslova obratovalnih stroškov ter obveznosti iz najemnine se obračunavajo od primopredaje prostorov dalje.

4. člen

Mesečne obveznosti najemnika do najemodajalca znašajo in se obračunajo na naslednji način:

4.1. Mesečna najemnina za stvarno premoženje (poslovni prostor, parkirišče in souporabo prostorov iz 2. člena te pogodbe) znaša: _____ EUR + DDV, in se plačuje na osnovi izdanega računa najemodajalca na podlagi določil Zakona o DDV, do 15. dne v mesecu za vsak tekoči mesec. V ceni najema poslovnih prostorov je zajeto osnovno čiščenje in osnovno tekoče vzdrževanje. Generalna čiščenja in večja popravila na zahtevo najemnika, se zaračunajo posebej.

4.2. Obratovalni stroški se plačujejo po dejanskem obračunu na podlagi računov dobaviteljev do 30. v mesecu za pretekli mesec.

Najemnik in najemodajalec sta podala skupno Izjavo o obračunavanju DDV od najemnine po 45. členu Zakona o DDV. Izjava o obračunavanju DDV je priloga k tej pogodbi.

Najemnina za stvarno premoženje zapade v plačilo vsakega 15. dne v mesecu za tekoči mesec.

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

5. člen

Najemnik plačuje obratovalne stroške električne energije, ogrevanja, varovanja, vode in kanalščine, odvoza smeti, nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča oziroma davka na nepremičnine in servis dvigala mesečno, na podlagi računa najemodajalca, v sorazmernem deležu za površino poslovnega prostora, ki jo ima v najemu in predstavlja **0,3021** % od skupne površine stavbe.

Najemnik plačuje stroške pluzenja in odvoza snega v sorazmernem deležu za najeto parkirno mesto.

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

Cene obratovalnih stroškov so odvisne od cen posameznih dobaviteljev.

6. člen

Najemnik lahko izključno s predhodnim soglasjem najemodajalca dodatno prenavlja prostore, ki so predmet najema, ob pooblaščenem nadzoru najemodajalca. 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.

Najemnik v dogovoru z najemodajalcem poskrbi za ureditev ustreznih označb in usmerjevalnih tabel na objektu, skladno s celostno podobo najemodajalca.

7. člen

Najemnik se zavezuje, da bo:

- poslovne prostore uporabljal kot dober gospodar;
- da bo uporabljal samo njemu dodeljena parkirna mesta;
- da bo vse poslovne obiske predhodno najavil na recepciji najemodajalca;
- spoštoval hišni in požarni red fakultete in pravila, ki veljajo na parkirišču;
- plačeval vse obveznosti do najemodajalca in drugih dobaviteljev obratovalnih storitev v dogovorjenih rokih,
- uporabljal najete prostore izključno za izvajanje raziskovalne in razvojne poslovne dejavnosti, ter druge aktivnosti, ki jih dovoli najemodajalec
- omogočil na podlagi predhodnega poziva najemodajalca, najemodajalcu ali varnostni službi najemodajalca vstop v poslovne prostore.

Najemnik se zavezuje, da ne bo:

- izvajal gradbenih in obrtniških del (prenove) v najetih prostorih brez predhodnega soglasja najemodajalca,
- oddal poslovnih prostorov in parkirišč v podnajem brez predhodnega soglasja najemodajalca.
-

8. člen

Najemnik se obvezuje, da bo v primeru poškodovanja prostorov in opreme najemodajalcu plačal odškodnino v višini povzročene škode na osnovi izstavljenega računa. Če se pogodbeni stranki ne moreta zediniti o višini škode, jo določi izvedenec ustrezne stroke na stroške najemnika.

9. člen

Najemodajalec ima zavarovan objekt z osnovno zavarovalno polico; najemnik mora po svoji poslovni presoji urediti zavarovanje svoje dejavnosti.

10. člen

Najemna pogodba se sklene za določen čas 3 let z veljavnostjo od dneva podpisa pogodbe in z možnostjo podaljšanja za določen čas. Pogodbeni stranki se ob morebitnem podaljšanju pogodbe dogovorita o novi višini najemnine, ki pa ne more biti manjša od višine najemnine iz te pogodbe, usklajene s kumulativno stopnjo rasti cen življenjskih potrebščin v obdobju trajanja te pogodbe.

V primeru, da pogodba ne bo sporazumno podaljšana, se mora najemnik izseliti iz prostorov najkasneje zadnji dan trajanja najemnega razmerja.

11. člen

Pogodbeni stranki se lahko kadarkoli sporazumno dogovorita za prenehanje najema.

12. člen

Najemodajalec lahko ob vsakem času in brez odpovednega roka odstopi od najemne pogodbe in zahteva izpraznitev poslovnega prostora, če najemnik krši določila te pogodbe. Odstopna izjava mora biti pisna in odposlana s priporočeno pošiljko s povratnico. V primeru podaje odstopne izjave se mora najemnik izseliti iz poslovnega prostora v roku 30 dni po pravilih iz naslednjega člena. Ta rok začne teči naslednji dan od prejema odstopne izjave.

Najemnik lahko s trimesečnim odpovednim rokom odstopi od najemne pogodbe zaradi nezmožnosti uporabe poslovnega prostora zaradi opustitve obveznosti najemodajalca iz te pogodbe.

Najemnik lahko brez odpovednega roka odstopi od najemne pogodbe zaradi nezmožnosti uporabe poslovnega prostora zaradi naravnih nesreč.

13. člen

Predaja poslovnega prostora se izvede ob prevzemu ter ob izteku pogodbenega časa, v primeru sporazumnega prenehanja pogodbe oziroma odstopa od pogodbe.

Pri predaji poslovnega prostora pogodbeni stranki skupaj ugotovita dejansko stanje, ter pregled zabeležita v zapisnik.

Ob prenehanju najema najemnik vzpostavi najeti prostor in opremo v stanje pred prevzemom, kar je razvidno iz prevzemnega zapisnika, upoštevajoč normalno rabo opreme, ki je last najemodajalca.

Ob izselitvi iz poslovnega prostora mora najemnik odstraniti vso opremo, ki jo je vgradil, razen če se stranki ne dogovorita drugače, in sicer, 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 prvotnega stanja v roku 30 (trideset) dni od vročitve odstopne izjave oziroma najkasneje do izteka pogodbenega časa, lahko prvotno stanje vzpostavi najemodajalec na stroške najemnika.

Do izpraznitve in predaje prostorov najemodajalcu mora najemnik plačevati vse stroške in najemnino iz te pogodbe.

Če najemodajalec odstopi od najemne pogodbe iz razlogov na strani najemnika, najemodajalec obdrži celotno varščino kot pogodbeno kazen. V vseh drugih primerih se varščina poračuna z morebitnimi neporavnanimi obveznostmi najemnika do najemodajalca, ki so nastale do izročitve prostorov oziroma vzpostavitve prvotnega stanja v prostorih. Varščina oziroma njen preostali del se neobrestovan vrne najemniku v 15 (petnajstih) dneh po vrnitvi prostorov oziroma po vzpostavitvi prvotnega stanja.

14. 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.

15. 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.

16. 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.

17. člen

Pogodba je napisana v dveh enakih izvodih, od katerih prejme vsaka stranka po en izvod. Pogodba se lahko dopolnjuje z aneksi k osnovni pogodbi, ki morajo biti sklenjeni v pisni obliki.

Datum in kraj:

Najemodajalec:

Najemnik :

Univerza v Ljubljani
FAKULTETA ZA ELEKTROTEHNIKO

dekan: prof. dr. Marko Topič