



Univerza v Ljubljani  
Fakulteta za računalništvo  
in informatiko

## RAZPISNA DOKUMENTACIJA ZA ODDAJO POSLOVNIH PROSTOROV V NAJEM

Interna številka postopka: 304-2/2020

Ljubljana, julij 2020

**Predmet razpisa: Oddaja poslovnih prostorov v najem**

**Upravljavec:** Univerza v Ljubljani, Fakulteta za računalništvo in informatiko, Večna pot 113, 1000 Ljubljana in Univerza v Ljubljani, Fakulteta za kemijo in kemijsko tehnologijo, Večna pot 113, 1000 Ljubljana)

**Vrsta postopka:** javno zbiranje ponudb

**Objava razpisa:** spletne strani upravljavca

Upravljavec vabi vse zainteresirane ponudnike, da skladno z veljavnimi predpisi in to razpisno dokumentacijo predložijo svojo ponudbo za najem poslovnih prostorov.

## **KAZALO**

|  |    |
|--|----|
| NAVODILA PONUDNIKOM .....  | 3  |
| 1. PRAVNA PODLAGA.....   | 3  |
| 2. VSEBINA RAZPISNE DOKUMENTACIJE .....                              | 3  |
| 3. PREDMET ZBIRANJA PONUDB .....                                     | 3  |
| 4. POSTOPEK JAVNEGA ZBIRANJA PONUDB .....                            | 4  |
| 5. ROK IN NAČIN PREDLOŽITVE PONUDBE .....                            | 4  |
| 6. ODPIRANJE PODNUB .....  | 5  |
| 7. DOSTOPNOST, POJASNILA IN SPREMEMBE RAZPISNE DOKUMENTACIJE.....    | 5  |
| 8. UGOTAVLJANJE SPOSOBNOSTI .....                                    | 5  |
| 8.1. Način izkazovanja sposobnosti .....                             | 5  |
| 8.2. Razlogi za izključitev .....                                    | 6  |
| 8.3. Pogoji za priznanje sposobnosti .....                           | 9  |
| 9. ZAHTEVE GLEDE OPRAVLJANJE DEJAVNOSTI V NAJETIH PROSTORIH .....    | 10 |
| 10. POJASNJEVANJE, DOPOLNJEVANJE IN SPREMINJANJE PONUDB.....         | 11 |
| 11. FINANČNO ZAVAROVANJE ZA DOBRO IZVEDBO POGODBENIH OBVEZNOSTI..... | 11 |
| 11. MERILO .....   | 12 |
| 12. PONUDBENA DOKUMENTACIJA.....                                     | 14 |
| 13. ZAUPNOST .....   | 15 |
| 14. USTAVITEV POSTOPKA .....   | 16 |
| 15. ODLOČITEV UPRAVLJAVCA IN SKLENITEV POGODBE.....                  | 16 |
| 16. PROTİKORUPCIJSKO DOLOČILO.....                                   | 17 |
| PONUDBA .....  | 18 |
| IZJAVA GOSPODARSKEGA SUBJEKTA.....                                   | 20 |
| MENIČNA IZJAVA .....   | 23 |
| POGODBA O ODDAJI POSLOVNIH PROSTOROV V NAJEM .....                   | 25 |

## NAVODILA PONUDNIKOM

### **1. PРАВNA PODLAGA**

Postopek oddaje poslovnih prostorov v najem se izvaja na podlagi Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/2018, 79/2018; v nadaljevanju tudi: ZSPDSLS-1) in podzakonskih aktov, ki urejajo upravljanje s stvarnim premoženjem države in samoupravnih lokalnih skupnosti, v skladu z veljavno zakonodajo, ki ureja področje javnih financ, področje predmeta javnega zbiranja ponudb ter drugimi veljavnimi predpisi.

Upravljavca sta Univerza v Ljubljani, Fakulteta za računalništvo in informatiko, Večna pot 113, 1000 Ljubljana (v nadaljevanju tudi: UL FRI) in Univerza v Ljubljani, Fakulteta za kemijo in kemijsko tehnologijo, Večna pot 113, 1000 Ljubljana (v nadaljevanju tudi: UL FKKT). Postopek oddaje poslovnih prostorov v najem vodi izključno upravljavec UL FRI, z izbranim ponudnikom pa skleneta pogodbo oba upravljavca.

### **2. VSEBINA RAZPISNE DOKUMENTACIJE**

Upravljavec je v predmetnem postopku javnega zbiranja ponudb pripravil razpisno dokumentacijo, ki jo sestavljajo sledeči dokumenti:

1. Navodila ponudnikom
2. Obrazec »Ponudba«
3. Obrazec »Izjava gospodarskega subjekta«
4. Obrazec »Menična izjava«
5. Osnutek Pogodbe o oddaji poslovnih prostorov v najem

Ponudniki naj razpisno dokumentacijo skrbno preučijo in kakršne koli morebitne nejasnosti ali nestrinjanja z njo sporočijo upravljavcu na elektronski naslov: [maja.kerkez@fri.uni-lj.si](mailto:maja.kerkez@fri.uni-lj.si), najkasneje 10 dni pred potekom roka za oddajo ponudb. V nasprotnem primeru se šteje, da je razpisna dokumentacija jasna in da se ponudnik z njo strinja.

### **3. PREDMET ZBIRANJA PONUDB**

Predmet zbiranja ponudb je oddaja v najem poslovnih prostorov v skupni izmeri 592 m<sup>2</sup>, v objektu Univerze v Ljubljani, na naslovu Večna pot 113, 1000 Ljubljana, ki jih imata v uporabi članici Univerze v Ljubljani, UL FRI in UL FKKT, in sicer:

- opremljena jedilnica s kavarno s površino 344 m<sup>2</sup>,
- opremljena kuhinja s površino 144 m<sup>2</sup>,
- pomožni prostori s površino 104 m<sup>2</sup>.

Poslovni prostori so opremljeni za opravljanje gostinske dejavnosti za študente in zaposlene obeh fakultet. Ocenjuje se, da bo v času pedagoškega procesa v objektu dnevno okoli 2000 študentov in 350 zaposlenih. Poslovne prostore in opremo, ki so predmet najema, je dne 22. 6. 2020 ocenilo podjetje HT Plus, nepremičnine in telekomunikacije d.o.o., zanj sodni cenilec Anton Hajdinjak.

**Ogled prostorov bo dne 30. 7. 2020 ob 12. uri (ogled ni obvezen).** Ponudnik mora prihod na ogled najaviti upravljavcu na elektronski naslov: [maja.kerkez@fri.uni-lj.si](mailto:maja.kerkez@fri.uni-lj.si).

Poslovni prostori se oddajajo v najem za določen čas dveh let, s pričetkom najema med 1. 10. 2020 in 7. 1. 2021, na dan, ki ga določi najemodajalec in z ustrežno vnaprejšnjo najavo sporoči najemniku. Poslovni prostori se oddajajo v najem v celoti. Dejavnost, ki se bo izvajala v najetih prostorih, mora izpolnjevati vse tehnične in druge zahteve, navedene v tej razpisni dokumentaciji.

#### **4. POSTOPEK JAVNEGA ZBIRANJA PONUDB**

Za oddajo poslovnih prostorov se izvede postopek javnega zbiranja ponudb (51. člen ZSPDSLS-1).

Upravljavec bo, na podlagi pogojev in meril, določenih v tej razpisni dokumentaciji, izbral ponudnika, s katerim bo sklenil najemno pogodbo. Upravljavec bo sklenil pogodbo s ponudnikom, ki bo oddal ekonomsko najugodnejšo dopustno ponudbo, ki bo izpolnjevala vse razpisne zahteve, razen v primerih, opredeljenih v točki 14 te razpisne dokumentacije (»Ustavitev postopka«).

Dopustna ponudba je ponudba, ki jo predloži ponudnik, za katerega ne obstajajo razlogi za izključitev in ki izpolnjuje pogoje za sodelovanje, njegova ponudba ustreza potrebam in zahtevam upravljavca, določenim v tej razpisni dokumentaciji, je prispela pravočasno, pri njej ni dokazano nedovoljeno dogovarjanje ali korupcija, upravljavec je ni ocenil za neobičajno nizko (pri čemer se neobičajno nizka ponudba presoja na način, kot ga določajo predpisi o javnem naročanju) in cene ne presegajo omejitev, določenih v tej razpisni dokumentaciji.

#### **5. ROK IN NAČIN PREDLOŽITVE PONUDBE**

Ponudniki morajo ponudbe predložiti v pisni obliki, po pošti ali osebno na vložišče (tj. recepcijo UL FRI, ki se nahaja v 3. nadstropju stavbe), na naslov: Univerza v Ljubljani, Fakulteta za računalništvo in informatiko, Večna pot 113, 1000 Ljubljana.

Ne glede na način dostave (tudi na primer s priporočeno pošto pošiljko ali brzojavno) mora ponudba prispeti k upravljavcu do poteka roka za oddajo ponudb (tj. datuma in ure), v nasprotnem primeru bo ponudba zavrnjena kot nepravočasna. Ponudba mora biti upravljavcu dostavljena v zapečateni ovojnici, opremljeni z nazivom ponudnika, nazivom javnega razpisa (»Oddaja poslovnih prostorov v najem«) in pripisom »Ne odpiraj!«.

Ponudba se šteje za pravočasno, če jo upravljavec **prejme najkasneje do 13. 8. 2020 do 8:00 ure.** Po poteku roka za oddajo ponudb ponudbe ne bo več mogoče oddati.

## **6. ODPIRANJE PODNUB**

Javno odpiranje ponudb bo potekalo dne **13. 8. 2020 ob 10:00 uri** v prostorih upravljavca, na naslovu Univerza v Ljubljani, Fakulteta za računalništvo in informatiko, Večna pot 113, 1000 Ljubljana, v sejni sobi dekanata v 3. nadstropju.

Osebe, ki bodo želele na odpiranju ponudb predstavljati ponudnike, bodo morale za to pred pričetkom odpiranja ponudb upravljavcu predložiti pisna pooblastila.

## **7. DOSTOPNOST, POJASNILA IN SPREMEMBE RAZPISNE DOKUMENTACIJE**

Razpisna dokumentacija je ponudnikom dostopna na spletnih straneh upravljavca (<https://www.fri.uni-lj.si/sl/javna-narocila>).

Komunikacija s ponudniki o vprašanjih v zvezi z vsebino razpisa in v zvezi s pripravo ponudbe poteka izključno preko elektronske pošte. Upravljavec bo zahtevo za pojasnilo razpisne dokumentacije oziroma druga vprašanja v zvezi z zbiranjem ponudb štel kot pravočasna, v kolikor bodo na elektronski naslov [maja.kerkez@fri.uni-lj.si](mailto:maja.kerkez@fri.uni-lj.si) zastavljena najkasneje 10 dni pred potekom roka za oddajo ponudb. Na zahteve za pojasnila oziroma druga vprašanja ali pobude v zvezi z razpisom, zastavljena po tem roku, upravljavec ne bo odgovarjal.

Upravljavec si pridržuje pravico, da razpisno dokumentacijo spremeni ali dopolni, pri čemer bo, v kolikor bo to potrebno v luči načela sorazmernosti, podaljšal rok za oddajo ponudb. Ponudniki morajo spremljati objavo morebitnih pojasnil, sprememb oziroma dopolnitev razpisne dokumentacije, saj ta predstavljajo sestavni del razpisne dokumentacije.

## **8. UGOTAVLJANJE SPOSOBNOSTI**

### **8.1. Način izkazovanja sposobnosti**

Ponudnik mora izpolnjevati pogoje za priznanje sposobnosti in pri njem ne smejo obstajati razlogi za izključitev. Ponudnik ob oddaji ponudbe navedeno izkaže s predložitvijo dokazila, navedenega pri vsakem posameznem razlogu za izključitev oziroma pogoju za priznanje sposobnosti.

Upravljavec lahko ponudnika kadar koli med postopkom zbiranja ponudb pozove k predložitvi dodatnih dokazil (potrdil, izjav, overjenih zapriseženih izjav, izpisov iz evidenc oziroma registrov, pogodb, računov, specifikacij ipd.), ki izkazujejo neobstoj razlogov za izključitev in izpolnjevanje pogojev za priznanje sposobnosti. Ponudnik bo dolžan predložiti dokazila v sorazmernem roku, ki ga bo v pozivu določil upravljavec. Upravljavec si pridržuje pravico do preveritve verodostojnosti predloženih dokazil pri njihovih izdajateljih oziroma podpisnikih.

## **8.2. Razlogi za izključitev**

Upravljaavec bo iz sodelovanja v postopku javnega zbiranja ponudb izključil ponudnika, če pri preverjanju njegove ponudbe ugotovi ali je drugače seznanjen, da pri njem obstaja kateri od sledečih razlogov za izključitev:

1. Ponudniku ali osebi, ki je članica njegovega upravnega, vodstvenega ali nadzornega organa ali ki ima pooblastila za njegovo zastopanje ali odločanje ali nadzor v njem, je bila izrečena pravnomočna sodba, ki ima elemente kaznivih dejanj opredeljenih v KZ-1, in sicer:
  - terorizem (108. člen KZ-1),
  - financiranje terorizma (109. člen KZ-1),
  - ščuvanje in javno poveličevanje terorističnih dejanj (110. člen KZ-1),
  - novačenje in usposabljanje za terorizem (111. člen KZ-1),
  - spravljanje v suženjsko razmerje (112. člen KZ-1),
  - trgovina z ljudmi (113. člen KZ-1),
  - sprejemanje podkupnine pri volitvah (157. člen KZ-1),
  - kršitev temeljnih pravic delavcev (196. člen KZ-1),
  - goljufija (211. člen KZ-1),
  - protipravno omejevanje konkurence (225. člen KZ-1),
  - povzročitev stečaja z goljufijo ali nevestnim poslovanjem (226. člen KZ-1),
  - oškodovanje upnikov (227. člen KZ-1),
  - poslovna goljufija (228. člen KZ-1),
  - goljufija na škodo Evropske unije (229. člen KZ-1),
  - preslepitev pri pridobitvi in uporabi posojila ali ugodnosti (230. člen KZ-1),
  - preslepitev pri poslovanju z vrednostnimi papirji (231. člen KZ-1),
  - preslepitev kupcev (232. člen KZ-1),
  - neupravičena uporaba tuje oznake ali modela (233. člen KZ-1),
  - neupravičena uporaba tujega izuma ali topografije (234. člen KZ-1),
  - ponareditev ali uničenje poslovnih listin (235. člen KZ-1),
  - izdaja in neupravičena pridobitev poslovne skrivnosti (236. člen KZ-1),
  - zloraba informacijskega sistema (237. člen KZ-1),
  - zloraba notranje informacije (238. člen KZ-1),
  - zloraba trga finančnih instrumentov (239. člen KZ-1),
  - zloraba položaja ali zaupanja pri gospodarski dejavnosti (240. člen KZ-1),
  - nedovoljeno sprejemanje daril (241. člen KZ-1),
  - nedovoljeno dajanje daril (242. člen KZ-1),
  - ponarejanje denarja (243. člen KZ-1),
  - ponarejanje in uporaba ponarejenih vrednotnic ali vrednostnih papirjev (244. člen KZ-1),
  - pranje denarja (245. člen KZ-1),
  - zloraba negotovinskega plačilnega sredstva (246. člen KZ-1),
  - uporaba ponarejenega negotovinskega plačilnega sredstva (247. člen KZ-1),
  - izdelava, pridobitev in odtujitev pripomočkov za ponarejanje (248. člen KZ-1),
  - davčna zatajitev (249. člen KZ-1),
  - tihotapstvo (250. člen KZ-1),

- zloraba uradnega položaja ali uradnih pravic (257. člen KZ-1),
- oškodovanje javnih sredstev (257.a člen KZ-1),
- izdaja tajnih podatkov (260. člen KZ-1),
- jemanje podkupnine (261. člen KZ-1),
- dajanje podkupnine (262. člen KZ-1),
- sprejemanje koristi za nezakonito posredovanje (263. člen KZ-1),
- dajanje daril za nezakonito posredovanje (264. člen KZ-1),
- hudodelsko združevanje (294. člen KZ-1).

Dokazilo (o neobstoju razloga za izključitev):

- **Obrazec »Izjava gospodarskega subjekta«.**

2. Ponudnik ne izpolnjuje obveznih dajatev in drugih denarnih nedavčnih obveznosti v skladu z zakonom, ki ureja finančno upravo, ki jih pobira davčni organ v skladu s predpisi države, v kateri ima sedež, ali predpisi države upravljavca, pri čemer vrednost teh neplačanih zapadlih obveznosti na dan oddaje ponudbe znaša 50 EUR ali več. Šteje se, da gospodarski subjekt ne izpolnjuje obveznosti iz prejšnjega stavka tudi, če na dan oddaje ponudbe ali prijave ni imel predloženih vseh obračunov davčnih odtegljajev za dohodke iz delovnega razmerja za obdobje zadnjih petih let do dne oddaje ponudbe ali prijave.

Dokazilo (o neobstoju razloga za izključitev):

- **Obrazec »Izjava gospodarskega subjekta«.**

3. Ponudnik je na dan, ko poteče rok za oddajo ponudb, uvrščen v evidenco gospodarskih subjektov z negativnimi referencami, ki jo vodi Ministrstvo za javno upravo, Direktorat za javno naročanje.

Dokazilo (o neobstoju razloga za izključitev):

- **Obrazec »Izjava gospodarskega subjekta«.**

4. Ponudniku je bila v zadnjih treh letih pred potekom roka za oddajo ponudb s pravnomočno odločbo pristojnega organa Republike Slovenije ali druge države članice ali tretje države, več, kot enkrat izrečena globa zaradi prekrška v zvezi s plačilom za delo, delovnim časom, počitki, opravljanjem dela na podlagi pogodb civilnega prava kljub obstoju elementov delovnega razmerja ali v zvezi z zaposlovanjem na črno, za kateri mu je bila s pravnomočno odločitvijo ali več pravnomočnimi odločitvami izrečena globa za prekršek.

Dokazilo (o neobstoju razloga za izključitev):

- **Obrazec »Izjava gospodarskega subjekta«.**

5. Upravljavec lahko na kakršen koli način izkaže kršitev obveznosti na področju okoljskega, socialnega ali delovnega prava, ki so določene v pravu Evropske unije, predpisih, ki veljajo v Republiki Sloveniji, kolektivnih pogodbah ali predpisih mednarodnega okoljskega, socialnega in delovnega prava (seznam mednarodnih socialnih in okoljskih konvencij določa Priloga X Direktive 2014/24/EU).

Dokazilo (o neobstoju razloga za izključitev):

- **Obrazec »Izjava gospodarskega subjekta«.**

6. Nad ponudnikom se je začel postopek zaradi insolventnosti ali prisilnega prenehanja ali postopek likvidacije, ali njegova sredstva ali poslovanje upravlja upravitelj ali sodišče, ali so njegove poslovne dejavnosti začasno ustavljene, ali se je v skladu s predpisi druge države nad njim začel postopek ali pa je nastal položaj z enakimi pravnimi posledicami.

Dokazilo (o neobstoju razloga za izključitev):

- **Obrazec »Izjava gospodarskega subjekta«.**

7. Upravlavec lahko z ustreznimi sredstvi izkaže, da je ponudnik zagrešil hujšo kršitev poklicnih pravil, zaradi česar je omajana njegova integriteta.

Dokazilo (o neobstoju razloga za izključitev):

- **Obrazec »Izjava gospodarskega subjekta«.**

8. Upravlavec lahko upravičeno sklepa, da je ponudnik z drugimi ponudniki sklenil dogovor, katerega cilj ali učinek je preprečevati, omejevati ali izkrivljati konkurenco. Šteje se, da je sklepanje upravljavca iz prejšnjega stavka upravičeno, če organ, pristojen za varstvo konkurence, na podlagi prijave upravljavca v 15 dneh upravljavcu sporoči, da bo uvedel postopek ugotavljanja kršitve

Dokazilo (o neobstoju razloga za izključitev):

- **Obrazec »Izjava gospodarskega subjekta«.**

9. Pri ponudniku so se pri prejšnji pogodbi o najemu stvarnega premoženja države ali samoupravne lokalne skupnosti, pogodbi o izvedbi javnega naročila ali prejšnji koncesijski pogodbi pokazale precejšnje ali stalne pomanjkljivosti pri izpolnjevanju ključne obveznosti, zaradi česar je najemodajalec ali naročnik predčasno odstopil od prejšnjega naročila oziroma pogodbe ali uveljavljal odškodnino ali so bile izvedene druge primerljive sankcije.

Dokazilo (o neobstoju razloga za izključitev):

- **Obrazec »Izjava gospodarskega subjekta«.**

10. Ponudnik je kriv dajanja resnih zavajajočih razlag pri dajanju informacij, zahtevanih zaradi preverjanja obstoja razlogov za izključitev ali izpolnjevanja pogojev za sodelovanje, ali ni razkril teh informacij ali ne more predložiti dokazil, ki se zahtevajo za izkazovanje resničnosti navedb v ponudbi.

Dokazilo (o neobstoju razloga za izključitev):

- **Obrazec »Izjava gospodarskega subjekta«.**



11. Ponudnik je poskusil neupravičeno vplivati na odločanje upravljavca ali pridobiti zaupne informacije, zaradi katerih bi lahko imel neupravičeno prednost v postopku javnega zbiranja ponudb, ali iz malomarnosti predložiti zavajajoče informacije, ki bi lahko pomembno vplivale na odločitve o izključitvi, izboru ali oddaji poslovnih prostorov v najem.

Dokazilo (o neobstoju razloga za izključitev):

- **Obrazec »Izjava gospodarskega subjekta«.**

### **8.3. Pogoji za priznanje sposobnosti**

Upravljevec od ponudnikov zahteva izpolnjevanje sledečih pogojev za priznanje sposobnosti:

1. Ponudnik mora biti registriran za opravljanje dejavnosti, ki se opravlja v najetih prostorih, in sicer mora biti registriran za sledečo dejavnost: Dejavnost restavracij in druga strežba jedi (šifra I 56.10 po SKD 2008).

Dokazilo:

- **Obrazec »Izjava gospodarskega subjekta«.**

2. Ponudnik v zadnjih šestih (6) mesecih pred potekom roka za oddajo ponudb ni imel blokirane nobenega transakcijskega računa.

Dokazilo:

- **Obrazec »Izjava gospodarskega subjekta«.**

3. Ponudnik ima na dan izdaje bonitetne ocene, ki ne sme biti starejši od 260 dni pred rokom, določenim za oddajo ponudb, izkazano bonitetno oceno: SB1 do vključno SB6, izdano pri AJPES ali bonitetno oceno BBB- ali boljšo izdano pri agenciji Standard&Poor's ali Fitch ali bonitetno oceno Baa3 ali boljšo izdano pri agenciji Moody's.

Dokazilo:

- **Dokazilo o bonitetni oceni** – ustrezen BON obrazec (obrazci eS.BON, S.BON-1 ali S.BON-1/P, izdan s strani AJPES) ali dokazilo agencije Standard&Poor's ali Fitch ali dokazilo agencije Moody's. Ponudnik lahko predloži tudi bonitetno oceno drugih finančnih institucij, ki so pripravljene na podlagi metodologije Basel II, pri čemer bo upravljevec ponudniku kot ustrezno priznal tisto bonitetno oceno, ki je primerljiva zgoraj navedenim bonitetnim ocenam AJPES, Standard&Poor's, Fitch oziroma Moody's.

4. Ponudnik ima ustrezne izkušnje, znanja in sposobnosti za opravljanje dejavnosti restavracij v najetih prostorih ter je v zadnjih petih letih vsaj dve leti opravljal referenčno dejavnost restavracij oziroma dejavnost strežbe jedi, pri kateri je v povprečju vsak delovni dan serviral vsaj 50 obrokov.

Dokazilo:

- **Obrazec »Izjava gospodarskega subjekta.**

5. Ponudnik mora razpolagati z zadostnimi in ustreznimi kadrovskimi, tehničnimi, finančnimi in drugimi zmogljivostmi, potrebnimi za izvajanje dejavnosti restavracije v najetih prostorih pod pogoji in na način, kot je zahtevano v tej razpisni dokumentaciji.

Dokazilo:

- **Obrazec »Izjava gospodarskega subjekta«.**

6. Ponudnik mora plačati varščino v višini izhodiščne vrednosti najemnine za poslovne prostore, ki so predmet najema, v višini 2.729,12 EUR na transakcijski račun upravljavca SI56 0110 0603 0708 768, odprt pri Banki Slovenije (Vplačano varščino bo najemodajalec vrnil najemniku v celoti v nominalnem znesku (brez obresti), najkasneje 3 mesece po prenehanju ali odpovedi najemnega razmerja, pod pogoji, določenimi v osnutku pogodbe. Neizbranim ponudnikom se varščina brez obresti vrne najkasneje v 45 dneh po izteku roka za oddajo ponudb.).

Dokazilo:

- **Potrdilo o plačilu varščine.**

## **9. ZAHTEVE GLEDE OPRAVLJANJE DEJAVNOSTI V NAJETIH PROSTORIH**

V prostorih, ki so predmet najema, bo moral izbrani ponudnik redno in kontinuirano opravljati dejavnost restavracije oziroma gostinske dejavnosti. Izbrani ponudnik bo moral mora za opravljanje dejavnosti na svoje stroške pridobiti vsa potrebna dovoljenja. Manjkajočo opremo in drobni inventar za izvajanje dejavnosti nabavi in namesti najemnik na svoje stroške. Gostinska ponudba v poslovnem prostoru mora zajemati ponudbo hladnih in toplih jedi ter prigrizkov, toplih in hladnih brezalkoholnih pijač in napitkov ter sladic. Ponudba zajtrka je predmet poslovne odločitve ponudnika.

Ponudba hrane mora obsegati:

- vsaj dva mesna menija, od tega vsaj en meni z vidno strukturo mesa,
- vsaj en meni mora biti vegetarijanski. Meni mora vsebovati z beljakovinami bogato živilo (npr. stročnice, mlečni izdelki, ajdova kaša, kvinoja),
- vsaj trikrat na teden mora biti ponujena morska hrana ali ribe, od tega vsaj dve tretjini menijev z vidno strukturo mesa,
- vsaj en meni mora biti »na žlico«,
- poleg običajnih prilog (kot so krompir, riž in testenine) mora biti ponujena tudi priloga iz polnozrnatih žit (npr. ajda, pira, rž, ješprenj, kvinoja, nebrušen riž),
- vsak dan morata biti ponujeni vsaj dve izmed sledečih vrst zelenjavne priloge: kuhana, dušena in pečena zelenjava,
- občasno dodatni meni po posebnem vnaprejšnjem naročilu najemodajalca, za potrebe sestankov, dogodkov ipd.

Kosilo mora biti sestavljeno iz: juhe, glavne jedi s prilogo, 150 g solate (v sklopu subvencionirane

študentske prehrane je del menija lahko tudi sadje), pri čemer lahko stranka en del menija nadomesti z drugim (na primer prilogo nadomesti z dodatnimi 150 g solate, ali solato nadomesti z dodatno juho).

Malica mora biti sestavljena iz: glavne jedi s prilogo in 150g solate.

Zahteve, ki jih mora ponudnik upoštevati pri pripravi hrane, so opredeljene v pogodbi, zlasti v njenem 9. členu.

Zahteve glede opravljanja dejavnosti v najetih prostorih podrobneje določa pogodba.

## **10. POJASNJEVANJE, DOPOLNJEVANJE IN SPREMINJANJE PONUDB**

Če so ali se zdijo informacije ali dokumentacija, ki jih morajo predložiti ponudniki, nepopolne ali napačne oziroma če posamezni dokumenti manjkajo, lahko (ni pa nujno) upravljavec zahteva, da ponudnik v ustreznem roku predloži manjkajoče dokumente ali dopolni, popravi ali pojasni ustrezne informacije ali dokumentacijo.

Če ponudnik ne predloži manjkajočega dokumenta ali ne dopolni, popravi ali pojasni ustrezne informacije ali dokumentacije, bo upravljavec njegovo ponudbo zavrnil.

## **11. FINANČNO ZAVAROVANJE ZA DOBRO IZVEDBO POGODBENIH OBVEZNOSTI**

Izbrani ponudnik bo moral skupaj s podpisom Pogodbe o oddaji poslovnih prostorov v najem upravljavcu predložiti originalno podpisano in žigosano bianko menico v papirni obliki. Ponudnik pa mora **že v ponudbi predložiti izpolnjen, podpisan in žigosan obrazec Menična izjava**, z veljavnostjo do vključno 31. 1. 2023, s katero upravljavca za primer sklenitve Pogodbe ter izpolnitve katere od spodaj navedenih okoliščin pooblasti za izpolnitev bianko menice do višine 10.000,00 EUR.

Finančno zavarovanje za dobro izvedbo pogodbenih obveznosti lahko upravljavec izpolni in unovči, če:

- najemnik ne prične ali preneha izpolnjevati svoje pogodbene obveznosti v skladu z določili pogodbe (tudi v primeru, če mu je prepovedano opravljanje dejavnosti),
- najemnik svojih obveznosti ne izpolnjuje skladno s pogodbo, v dogovorjeni kakovosti, obsegu ali rokih (tj. razlog neizpolnitve, nepravočasne izpolnitve ali nepravilne izpolnitve),
- najemnik odstopi od pogodbe brez utemeljenega razloga, ki bi izviral iz sfere upravljavca UL FRI ali UL FKKT,
- upravljavec UL FRI ali UL FKKT odstopi od pogodbe iz utemeljenega razloga, ki izvira iz sfere najemnika,
- najemnik upravljavcu UL FRI ali UL FKKT povzroči škodo, ki je ne povrne v roku 8 dni po pozivu upravljavca UL FRI oziroma UL FKKT,
- najemnik upravljavcu poda zavajajoče ali lažne izjave, podatke oziroma dokumente,
- najemnik dvakrat ne izpolni pravočasno obveznosti plačila najemnine ali stroškov po pogodbi,

- najemnik uporablja poslovni prostor in opremo v nasprotju s pogodbo ali na način, ki povzroča škodo upravljavcu UL FRI ali UL FKKT,
- najemnik odda poslovni prostor ali njegov del v podnajem ali souporabo brez izrecnega predhodnega pisnega soglasja upravljavca,
- najemnik ne zagotavlja gostinskih storitev v dogovorjenem izboru ali kakovosti,
- najemnik na zahtevo upravljavca UL FRI ali UL FKKT v sorazmernem roku ne opravi del, ki so potrebna za vzdrževanje poslovnih prostorov in spadajo med njegove pogodbene obveznosti,
- najemnik ne spoštuje hišnega reda ali predpisov s področja varstva pri delu oziroma požarnega varstva,
- najemnik izvršuje ali izvrši v poslovnem prostoru adaptacijo brez poprejšnjega pisnega soglasja upravljavca,
- najemnik ne zagotovi ali preneha zagotavljati uporabo študentskih bonov za prehrano,
- najemniku je izdana pravnomočna odločba inšpekcijskega organa, s katero je ugotovljeno izvajanje dejavnosti v najetih prostorih v nasprotju z veljavnimi predpisi,
- najemnik ne dopusti osebam upravljavca UL FRI ali UL FKKT vstopa v prostore, ki so predmet najema,
- najemnik upravljavcu v roku ne predloži zavarovalnih polic skladno s pogodbo in potrdila o vinkulaciji zavarovalnih pogodb v korist upravljavca.

## **11. MERILO**

Merilo je ekonomsko najugodnejša ponudba, določena na podlagi najvišje ponudbene cene za mesečno najemnino, in najnižjih ponudbenih cen za kosilo, malico, jed na žlico ter študentsko kosilo. Upravljavec bo sklenil pogodbo s ponudnikom, ki bo v dopustni ponudbi zbral najvišje število točk (razen v primerih, opisanih v točki 14 »Ustavitev postopka«). Ponudniki zaokrožijo ponudbene cene na največ dve decimalni mesti.

Ekonomsko najugodnejša ponudba se določi tako, da se seštejejo točke po sledečih merilih (pri čemer je najvišje možno število točk 100):

- a) Višina mesečne najemnine – po merilu se dodeli do 10 točk;
- b) Cena kosila – po merilu se dodeli do 15 točk;
- c) Cena malice – po merilu se dodeli do 10 točk;
- d) Cena jedi na žlico - po merilu se dodeli do 10 točk;
- e) Cena študentskega kosila – po merilu se dodeli do 15 točk;
- f) Bonitetna ocena ponudnika – po merilu se lahko dodeli do 30 točk;
- g) Načrt povečanja zadovoljstva uporabnikov in kakovosti ponujene prehrane – po merilu se lahko dodeli do 10 točk.

a) Število točk za višino mesečne najemnine se izračuna tako, da se ponudbena višina mesečne najemnine (brez DDV) ponudnika, katerega ponudba se ocenjuje, deli s ponudbeno višino mesečne najemnine (brez DDV) ponudnika, ki je ponudil najvišjo mesečno najemnino, dobljeni količnik pa se pomnoži z 10.

b) Število točk za ceno kosila se izračuna tako, da se ponudbena cena kosila (z DDV) cenovno najugodnejšega ponudnika po tem merilu deli s ponudbeno ceno kosila (z DDV) ponudnika, katerega ponudba se ocenjuje, dobljeni količnik pa se pomnoži s 15.

c) Število točk za ceno malice se izračuna tako, da se ponudbena cena malice (z DDV) cenovno najugodnejšega ponudnika po tem merilu deli s ponudbeno ceno malice (z DDV) ponudnika, katerega ponudba se ocenjuje, dobljeni količnik pa se pomnoži z 10.

d) Število točk za ceno jedi na žlico se izračuna tako, da se ponudbena cena jedi na žlico (z DDV) cenovno najugodnejšega ponudnika po tem merilu deli s ponudbeno ceno jedi na žlico (z DDV) ponudnika, katerega ponudba se ocenjuje, dobljeni količnik pa se pomnoži z 10.

e) Število točk za ceno študentskega kosila se izračuna tako, da se ponudbena cena študentskega kosila (z DDV) cenovno najugodnejšega ponudnika po tem merilu deli s ponudbeno ceno študentskega kosila (z DDV) ponudnika, katerega ponudba se ocenjuje, dobljeni količnik pa se pomnoži s 15.

f) Po merilu »Bonitetna ocena ponudnika« prejme 30 točk ponudnik, ki ima na dan izdaje bonitetne ocene, ki ne sme biti starejši od 260 dni pred rokom, določenim za oddajo ponudb, izkazano bonitetno oceno: SB1 do vključno SB3, izdano pri AJPES ali bonitetno oceno A+ ali boljše izdano pri agenciji Standard&Poor's ali Fitch ali bonitetno oceno A1 ali boljše izdano pri agenciji Moody's. Po predmetnem merilu prejme 15 točk ponudnik, ki ima na dan izdaje bonitetne ocene, ki ne sme biti starejši od 60 dni pred rokom, določenim za oddajo ponudb, izkazano bonitetno oceno: SB4, izdano pri AJPES ali bonitetno oceno A- ali boljše izdano pri agenciji Standard&Poor's ali Fitch ali bonitetno oceno A3 ali boljše izdano pri agenciji Moody's.

g) Po merilu »Načrt povečanja zadovoljstva uporabnikov in kakovosti ponujene prehrane« se dodeli do 10 točk ponudniku, ki v ponudbi prepričljivo opiše, kako bo z dodatno oziroma boljše ponudbo od tiste, ki je minimalno zahtevana v razpisni dokumentaciji, povečal zadovoljstvo uporabnikov in kakovost ponujene prehrane (na primer s stalno ponudbo določenih dodatnih vrst prehrane, kot je azijska hrana iz voka, z zagotavljanjem posebej kakovostnega izvora posameznih vrst živil, kot so ribe, z omogočanjem rezervacije obroka preko mobilne aplikacije, z nudenjem cenovno ugodnejšega krožnika za več oseb, s ponudbo zajtrka, z omogočanjem mesečne naročnine na kosilo s popustom, nudenje posebnih ugodnosti oziroma načina plačevanja za zaposlene na UL FRI in UL FKKT itd.). Načrt povečanja zadovoljstva uporabnikov in kakovosti ponujene prehrane ovrednoti komisija, ki jo je za vodenje predmetnega postopka javnega zbiranja ponudb imenoval upravljavec. Komisija ovrednoti Načrt ter obrazloženo dodeli ponudniku 0, 2,5 ali 5 točk glede na prepričljivost utemeljitve povečanja zadovoljstva uporabnikov ter 0, 2,5 ali 5 točk glede na prepričljivost utemeljitve povečanja kakovosti ponujene prehrane (pri čemer se dodeli 0 točk za neprepričljivost 2,5 točk za delno prepričljivost in 5 točk za prepričljivost opisa izpolnjevanja posameznega kriterija). Komisija ne izvaja dejanske raziskave potencialnega povečanja zadovoljstva uporabnikov ali potencialnega povečanja kakovosti ponujene prehrane, temveč ovrednoti le ponudnikov Načrt.

Cena kosila ne sme presegati 6,00 EUR (z DDV), cena malice ne sme presegati 5,00 EUR (z DDV), cena jedi na žlico ne sme presegati 4,00 EUR (z DDV), cena študentskega kosila (z vključeno subvencijo) pa ne sme presegati 6,00 EUR (z DDV). Izhodiščna mesečna najemnina je 2.729,12 EUR (brez DDV).

V primeru, da bo najvišje število točk pri dveh ali več ekonomsko najugodnejših ponudbah enako, bo upravljavec med njimi izbral ponudbo z najvišje ocenjenim Načrtom povečanja zadovoljstva uporabnikov in kakovosti ponujene prehrane. Če bo število točk še vedno enako, bo izbral ponudbo ponudnika z najvišjo bonitetno oceno. Če bo število točk še vedno enako, bo izbral ponudbo z najnižjo ceno študentskega kosila. Če bo število točk še vedno enako, bo izbral ponudbo z najnižjo ceno malice. Če bo število točk še vedno enako, bo izbral ponudbo z najnižjo ceno kosila. Če bo število točk še vedno enako, bo izbral ponudbo z najnižjo ceno jedi na žlico. Če bo število točk še vedno enako, bo izbral ponudbo tistega ponudnika, ki bo ponudil višjo najemnino. Če bo število točk še vedno enako, bo izbral ponudbo, ki je k upravljavcu prispela prej.

## **12. PONUDBENA DOKUMENTACIJA**

Ponudnik mora skrbno pregledati in preučiti celotno razpisno dokumentacijo. Z oddajo ponudbe ponudnik izrecno potrjuje, da mu je razpisna dokumentacija znana, da se z njo v celoti strinja in da bo v primeru sklenitve pogodbe v skladu z njo uporabljal najete prostore.

### **Ponudnik mora v ponudbi predložiti sledečo dokumentacijo:**

1. Obrazec »Ponudba«
2. Obrazec »Izjava gospodarskega subjekta«
3. Dokazilo o bonitetni oceni
4. Obrazec »Menična izjava«
5. Osnutek Pogodbe o oddaji poslovnih prostorov v najem
6. Ponudnikov lasten Načrt povečanja zadovoljstva uporabnikov in kakovosti ponujene prehrane
7. Potrdilo o plačilu varščine

**Vsi dokumenti morajo biti ustrezno izpolnjeni, parafirani in na mestih, kjer je to označeno, datirani, podpisani s strani pooblaščenih oseb ter, v kolikor ponudnik posluje z žigom, tudi žigosani.** Izjema od navedenega velja za obrazec pogodbe, ki mora biti le parafiran, ni pa treba, da tudi izpolnjen, datiran, podpisan in žigosan. V kolikor ponudbena dokumentacija ni pripravljena skladno s tem odstavkom, lahko upravljavec ponudnika pozove k dopolnitvi ponudbe.

V kolikor to ni posebej zahtevano oziroma dopuščeno, ponudnik ne sme pripisovati, črtati ali spreminjati vsebine razpisnih obrazcev, temveč mora, v kolikor meni, da ti niso ustrezni, upravljavca o tem opozoriti pred potekom roka za postavljanje vprašanj.

Ponudnik v ponudbi predloži dokumente, ki so navedeni v tej točki. V fazi pregleda in ocenjevanja ponudb bo moral ponudnik na poziv upravljavca in v sorazmernem roku, ki ga bo določil upravljavec, predložiti dodatna dokazila, kot izhaja iz točke 8.1 te razpisne dokumentacije.

Ponudnik, ki odda ponudbo, pod kazensko in materialno odgovornostjo jamči, da so vsi podatki in dokumenti, podani v ponudbeni dokumentaciji, resnični, točni in nezavajajoči, da odražajo zadnje stanje, ter da listine ustrezajo izvirnikom. V nasprotnem primeru ponudnik upravljavcu odgovarja za vso škodo, ki mu nastane, dajanje neresničnih izjav in predložitev ponarejenih ali spremenjenih listin kot pravih pa se lahko naznani pristojnemu organu. Upravljavec lahko v postopku preverjanja ponudb

od ponudnika kadarkoli zahteva, da mu predloži na vpogled izvirnike predloženih dokumentov, ki jih lahko upravljavec primerja z dokumenti v ponudbi.

Postopek javnega zbiranja ponudb poteka v slovenskem jeziku. Vsi dokumenti, ki jih predloži ponudnik, morajo biti v slovenskem jeziku ali prevedeni v slovenski jezik s strani sodnega tolmača.

Ponudnik vpiše v obrazec »Ponudba« poleg drugih podatkov cene posameznih postavk v EUR brez DDV, stopnje in zneske DDV ter cene posameznih postavk z DDV. Cene morajo biti zaokrožene na največ dve decimalni mesti.

Ponudbene cene morajo zajemati vse popuste in stroške (stroške potrošnega materiala, potrebavane opreme, zavarovanj, pridobitve listin in dokumentacije, dobave blaga, prevozne, organizacijske, manipulativne in vse morebitne druge stroške, ki so neposredno ali posredno povezani z izpolnitvijo pogodbениh obveznosti ter niso izrecno izvzeti s to razpisano dokumentacijo).

Ponudba mora biti veljavna še 120 dni od poteka roka za oddajo ponudb. V kolikor bo postopek javnega zbiranja ponudb trajal dlje, kot je predvideno, in bo treba podaljšati veljavnost ponudbe, lahko to stori ponudnik samoiniciativno ali na poziv upravljavca.

### **13. ZAUPNOST**

Gospodarski subjekti, ki se v predmetnem postopku seznanijo z zaupnimi podatki oziroma poslovnimi skrivnostmi, so jih dolžni varovati v skladu s predpisi.

Podatki, ki jih bo gospodarski subjekt upravičeno označil kot poslovno skrivnost, bodo uporabljeni zgolj za namene postopka javnega zbiranja ponudb in ne bodo dostopni nikomur zunaj kroga oseb, ki bodo vključene v postopek javnega zbiranja ponudb. Ti podatki ne bodo objavljeni na odpiranju ponudb, in tudi ne v nadaljevanju postopka.

Kot poslovno skrivnost lahko gospodarski subjekt označi podatke, ki niso splošno znani ali lahko dosegljivi osebam v krogih, ki se običajno ukvarjajo s to vrsto informacij, imajo tržno vrednost in so kot poslovna skrivnost opredeljeni z njegovimi internimi akti. V kolikor bo gospodarski subjekt določene podatke označil kot poslovno skrivnost, si upravljavec pridržuje pravico, da ga pozove k predložitvi internega akta (sklepa, pravilnika ali podobnega) o varovanju poslovne skrivnosti, v katerem mora biti opredeljeno, katere podatke je treba varovati kot poslovno skrivnost in iz kakšnega razloga. Upravljavec bo obravnaval kot zaupne tiste podatke v ponudbeni dokumentaciji, ki bodo jasno označeni kot poslovna skrivnost (na primer tako, da bodo imeli dokumenti v desnem zgornjem kotu izpisano ali odtisnjeno oznako »zaupno« ali »poslovna skrivnost«). Če je zaupen samo določen podatek v dokumentu, mora biti to jasno označeno (na primer tako, da je zaupen del dokumenta podčrtan z rdečo barvo, v isti vrstici ob desnem robu pa oznaka »zaupno« ali »poslovna skrivnost«).

Pri poslovanju z javnim sektorjem so nekatere informacije javne, zato obstajajo nekatere izjeme od varovanja poslovne skrivnosti. Upravljavec ne bo varoval zaupnosti podatkov, ki so javni na podlagi Zakona o dostopu do informacij javnega značaja (Uradni list RS, št. 51/06, 117/06, 23/14, 50/14, 19/15,

102/15 in 7/18; ZDIJZ) oziroma na drugi pravni podlagi, ne glede na to, ali jih bo ponudnik označil kot poslovno skrivnost. Poslovne skrivnosti ne morejo predstavljati tudi podatki, ki so javni na podlagi drugih predpisov ali pravne prakse pristojnih organov.

#### **14. USTAVITEV POSTOPKA**

Predstojnik upravljavca ali oseba, ki jo predstojnik upravljavca za to pooblasti, lahko ustavi predmetni postopek do sklenitve pravnega posla, pri čemer se ponudnikom povrnejo le stroški v višini izkazanih stroškov za prevzem razpisne dokumentacije.

Upravljavec ponudnikom ne odgovarja za stroške, ki so jih imeli v zvezi s pripravo in oddajo ponudbe ter za kakršne koli druge stroške ali škodo (razen stroškov, navedenih v prejšnjem odstavku).

#### **15. ODLOČITEV UPRAVLJAVCA IN SKLENITEV POGODBE**

Odločitev o oddaji prostorov v najem bo upravljavec sporočil ponudniku na elektronski naslov, ki ga ponudnik navede na obrazcu Ponudba. Vsi ponudniki bodo o odločitvi upravljavca obveščeni istočasno.

Osnutek pogodbe, ki jo bo upravljavec sklenil z izbranim ponudnikom, je del te razpisne dokumentacije. **Ponudniki morajo osnutek pogodbe parafirati.** Ponudnikom v fazi priprave in oddaje ponudbe osnutka pogodbe še ni treba izpolniti, datirati, podpisati in žigosati.

Upravljavec bo pogodbo pred sklenitvijo po potrebi tehnično in vsebinsko smiselno prilagodil, in jo posređoval izbranemu ponudniku v podpis.

Izbrani ponudnik bo moral v roku osmih (8) dni od prejema s strani upravljavca podpisane pogodbe podpisati in vrniti pogodbo upravljavcu. Izjemoma, v primeru nastanka nepredvidljivih in neodvrnljivih objektivnih okoliščin, ki bi onemogočale podpis pogodbe v zgoraj navedenem roku, lahko upravljavec pristane na daljši rok za sklenitev pogodbe, ni pa k temu zavezan.

V kolikor izbrani ponudnik z upravljavcem ne bo sklenil najemne pogodbe skladno s prejšnjim odstavkom, bo upravljavec štel, da je ponudnik odstopil od ponudbe, in v celoti zadržal vplačano varščino. V takem primeru lahko upravljavec ponudi sklenitev pogodbe ponudniku, ki je oddal naslednjo najugodnejšo dopustno ponudbo.

Najemna pogodba bo sklenjena v obliki neposredno izvršljivega notarskega zapisa. Notarske stroške plača izbrani ponudnik. Pogodba je sklenjena z dnem, ko so na njej notarsko overjeni podpisi pogodbenih strank, veljati pa začne pod odločnim pogojem, da izbrani ponudnik predloži upravljavcu finančno zavarovanje za dobro izvedbo pogodbenih obveznosti.

Najemnina in pogodbene finančne obveznosti najemnika bodo zapadle v plačilo v 8 dneh po izstavitvi vsakokratnega računa, pri čemer plačilo računa v roku predstavlja bistveno sestavino posla.



## 16. PROTIKORUPCIJSKO DOLOČILO

Upravljavec je za vodenje postopka javnega zbiranja ponudb imenoval komisijo, ki jo sestavljajo: Maja Kerkez, doc. dr. Tomaž Curk, ga. Neli JaAndrič.

V postopku javnega zbiranja 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 cenilec v krvnem sorodstvu v ravni vrsti do katerega koli kolena, v stranski vrsti pa do tretjega kolena, ali ki je s članom komisije ali cenilec 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 cenilec 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.

Vsak neupravičen poskus ponudnika, da vpliva na obravnavo ponudb s strani upravljavca ali odločitev glede razpolaganja s stvarnim premoženjem, bo imel za posledico zavrnitev njegove ponudbe. V času trajanja razpisa upravljavec in ponudnik ne smeta pričenjati in izvajati dejanj, ki bi v naprej določila izbor določene ponudbe.

Upravljavec bo zavrnil tudi ponudbo ponudnika, ki bo poskusil neupravičeno pridobiti zaupne informacije, zaradi katerih bi lahko imel neupravičeno prednost v postopku javnega zbiranja ponudb, oziroma ponudnika, ki bo predložil zavajajoče informacije, ki bi lahko pomembno vplivale na odločitev o izbiri ponudnika.

V času od izbire ponudbe do pričetka veljavnosti pogodbe ponudnik (z izjemo uveljavljanja pravnega varstva) ne sme pričenjati dejanj, ki bi lahko povzročila, da pogodba ne bi pričela veljati ali ne bi bila izpolnjena.

Univerza v Ljubljani,  
Fakulteta za računalništvo in informatiko

izr. prof. dr. Mojca Ciglarič, dekanja

## PONUDBA

Ponudnik:

|   |  |
|---|--|
| Polni naziv   |  |
| Naslov  |  |
| Matična št.   |  |
| Davčna št. oziroma ID št. za DDV                      |  |
| Št. TRR in banka, pri kateri ima ponudnik odprt račun |  |
| Telefon   |  |
| Telefaks  |  |
| Elektronski naslov                                    |  |
| Odgovorna oseba za podpis ponudbe in pogodbe          |  |

V postopku javnega zbiranja ponudb za oddajo poslovnih prostorov v najem podajamo sledečo ponudbo skladno z razpisno dokumentacijo javnega razpisa in veljavnimi predpisi.

Naše ponudbene cene znašajo:

|  |  |
|--|--|
| Višina mesečne najemnine v EUR brez DDV <sup>1</sup> |  |
|--|--|

|                            |  |
|----------------------------|--|
| Cena kosila v EUR brez DDV |  |
| DDV _____ %                |  |
| Cena kosila v EUR z DDV    |  |

<sup>1</sup> Cena ne velja za obdobje od 15. julija do 15. avgusta, za katerega velja ustrezno nižja mesečna najemnika, kot izhaja iz osnutka pogodbe.

|                            |  |
|----------------------------|--|
| Cena malice v EUR brez DDV |  |
| DDV _____ %                |  |
| Cena malice v EUR z DDV    |  |

|                                   |  |
|-----------------------------------|--|
| Cena jedi na žlico v EUR brez DDV |  |
| DDV _____ %                       |  |
| Cena jedi na žlico v EUR z DDV    |  |

|   |  |
|---|--|
| Cena študentskega kosila v EUR brez DDV |  |
| DDV _____ %                             |  |
| Cena študentskega kosila v EUR z DDV    |  |

Ponudba velja 120 dni od poteka roka za oddajo ponudb.

Z oddajo ponudbe potrjujemo, da izpolnjujemo vse pogoje in se strinjamo z vsemi zahtevami, ki so navedene v razpisni dokumentaciji, vključno z osnutkom najemne pogodbe ter vzorcem finančnega zavarovanja za dobro izvedbo pogodbenih obveznosti.

Datum: \_\_\_\_\_

Žig in podpis odgovorne osebe:

\_\_\_\_\_

## IZJAVA GOSPODARSKEGA SUBJEKTA

Ponudnik: \_\_\_\_\_

V postopku javnega zbiranja ponudb za oddajo poslovnih prostorov v najem pod materialno in kazensko odgovornostjo podajamo sledeče izjave:

1. Ponudniku ali osebi, ki je članica njegovega upravnega, vodstvenega ali nadzornega organa ali ki ima pooblastila za njegovo zastopanje ali odločanje ali nadzor v njem, ni bila izrečena pravnomočna sodba, ki ima elemente kaznivih dejanj opredeljenih v KZ-1, in sicer:
  - terorizem (108. člen KZ-1),
  - financiranje terorizma (109. člen KZ-1),
  - ščuvanje in javno poveličevanje terorističnih dejanj (110. člen KZ-1),
  - novačenje in usposabljanje za terorizem (111. člen KZ-1),
  - spravljanje v suženjsko razmerje (112. člen KZ-1),
  - trgovina z ljudmi (113. člen KZ-1),
  - sprejemanje podkupnine pri volitvah (157. člen KZ-1),
  - kršitev temeljnih pravic delavcev (196. člen KZ-1),
  - goljufija (211. člen KZ-1),
  - protipravno omejevanje konkurence (225. člen KZ-1),
  - povzročitev stečaja z goljufijo ali nevestnim poslovanjem (226. člen KZ-1),
  - oškodovanje upnikov (227. člen KZ-1),
  - poslovna goljufija (228. člen KZ-1),
  - goljufija na škodo Evropske unije (229. člen KZ-1),
  - preslepitev pri pridobitvi in uporabi posojila ali ugodnosti (230. člen KZ-1),
  - preslepitev pri poslovanju z vrednostnimi papirji (231. člen KZ-1),
  - preslepitev kupcev (232. člen KZ-1),
  - neupravičena uporaba tuje oznake ali modela (233. člen KZ-1),
  - neupravičena uporaba tujega izuma ali topografije (234. člen KZ-1),
  - ponaređitev ali uničenje poslovnih listin (235. člen KZ-1),
  - izdaja in neupravičena pridobitev poslovne skrivnosti (236. člen KZ-1),
  - zloraba informacijskega sistema (237. člen KZ-1),
  - zloraba notranje informacije (238. člen KZ-1),
  - zloraba trga finančnih instrumentov (239. člen KZ-1),
  - zloraba položaja ali zaupanja pri gospodarski dejavnosti (240. člen KZ-1),
  - nedovoljeno sprejemanje daril (241. člen KZ-1),
  - nedovoljeno dajanje daril (242. člen KZ-1),
  - ponaređanje denarja (243. člen KZ-1),
  - ponaređanje in uporaba ponaređenih vrednotnic ali vrednostnih papirjev (244. člen KZ-1),
  - pranje denarja (245. člen KZ-1),
  - zloraba negotovinskega plačilnega sredstva (246. člen KZ-1),
  - uporaba ponaređenega negotovinskega plačilnega sredstva (247. člen KZ-1),
  - izdelava, pridobitev in odtujitev pripomočkov za ponaređanje (248. člen KZ-1),

- davčna zatajitev (249. člen KZ-1),
  - tihotapstvo (250. člen KZ-1),
  - zloraba uradnega položaja ali uradnih pravic (257. člen KZ-1),
  - oškodovanje javnih sredstev (257.a člen KZ-1),
  - izdaja tajnih podatkov (260. člen KZ-1),
  - jemanje podkupnine (261. člen KZ-1),
  - dajanje podkupnine (262. člen KZ-1),
  - sprejemanje koristi za nezakonito posredovanje (263. člen KZ-1),
  - dajanje daril za nezakonito posredovanje (264. člen KZ-1),
  - hudodelsko združevanje (294. člen KZ-1).
2. Pri ponudniku ne obstaja okoliščina, da ne izpolnjuje obveznih dajatev in drugih denarnih nedavčnih obveznosti v skladu z zakonom, ki ureja finančno upravo, ki jih pobira davčni organ v skladu s predpisi države, v kateri ima sedež, ali predpisi države upravljavca, pri čemer vrednost teh neplačanih zapadlih obveznosti na dan oddaje ponudbe znaša 50 EUR ali več. Šteje se, da gospodarski subjekt ne izpolnjuje obveznosti iz prejšnjega stavka tudi, če na dan oddaje ponudbe ali prijave ni imel predloženih vseh obračunov davčnih odtegljajev za dohodke iz delovnega razmerja za obdobje zadnjih petih let do dne oddaje ponudbe ali prijave.
  3. Ponudnik ni na dan, ko poteče rok za oddajo ponudb, uvrščen v evidenco gospodarskih subjektov z negativnimi referencami, ki jo vodi Ministrstvo za javno upravo, Direktorat za javno naročanje.
  4. Ponudniku ni bila v zadnjih treh letih pred potekom roka za oddajo ponudb s pravnomočno odločbo pristojnega organa Republike Slovenije ali druge države članice ali tretje države, več, kot enkrat izrečena globa zaradi prekrška v zvezi s plačilom za delo, delovnim časom, počitki, opravljanjem dela na podlagi pogodb civilnega prava kljub obstoju elementov delovnega razmerja ali v zvezi z zaposlovanjem na črno, za kateri mu je bila s pravnomočno odločitvijo ali več pravnomočnimi odločitvami izrečena globa za prekršek.
  5. Pri ponudniku ne obstaja okoliščina kršitev obveznosti na področju okoljskega, socialnega ali delovnega prava, ki so določene v pravu Evropske unije, predpisih, ki veljajo v Republiki Sloveniji, kolektivnih pogodbah ali predpisih mednarodnega okoljskega, socialnega in delovnega prava (pri čemer seznam mednarodnih socialnih in okoljskih konvencij določa Priloga X Direktive 2014/24/EU).
  6. Nad ponudnikom se ni začel postopek zaradi insolventnosti ali prisilnega prenehanja ali postopek likvidacije, njegovih sredstev ali poslovanja ne upravlja upravitelj ali sodišče, njegove poslovne dejavnosti niso začasno ustavljene, in se v skladu s predpisi druge države nad njim ni začel postopek oziroma ni nastal položaj z enakimi pravnimi posledicami.
  7. Ponudnik ni zagrešil hujše kršitve poklicnih pravil, v posledici česar bi bila omajana njegova integriteta.
  8. Ponudnik ni z drugimi ponudniki sklenil dogovora, katerega cilj ali učinek je preprečevati, omejevati ali izkrivljati konkurenco.

9. Pri ponudniku se pri prejšnji pogodbi o najemu stvarnega premoženja države ali samoupravne lokalne skupnosti, pogodbi o izvedbi javnega naročila ali prejšnji koncesijski pogodbi niso pokazale precejšnje ali stalne pomanjkljivosti pri izpolnjevanju ključne obveznosti, zaradi česar bi najemodajalec ali naročnik predčasno odstopil od prejšnjega naročila oziroma pogodbe ali uveljavljal odškodnino ali bi bile izvedene druge primerljive sankcije.
10. Ponudnik ni kriv dajanja resnih zavajajočih razlag pri dajanju informacij, zahtevanih zaradi preverjanja obstoja razlogov za izključitev ali izpolnjevanja pogojev za sodelovanje, ponudnik je razkril te informacije, in lahko predloži dokazila, ki se zahtevajo za izkazovanje resničnosti navedb v ponudbi.
11. Ponudnik ni in ne bo poskusil neupravičeno vplivati na odločanje upravljavca ali pridobiti zaupnih informacij, zaradi katerih bi lahko imel neupravičeno prednost v postopku javnega zbiranja ponudb, ali iz malomarnosti predložiti zavajajoče informacije, ki bi lahko pomembno vplivale na odločitev o izključitvi, izboru ali oddaji poslovnih prostorov v najem.
12. Ponudnik je registriran za opravljanje dejavnosti, ki se opravlja v najetih prostorih, in sicer je registriran za sledečo dejavnost: Dejavnost restavracij in druga strežba jedi (šifra I 56.10 po SKD 2008).
13. Ponudnik v zadnjih šestih (6) mesecih pred potekom roka za oddajo ponudb ni imel blokiranega nobenega transakcijskega računa.
14. Ponudnik ima ustrezne izkušnje, znanja in sposobnosti za opravljanje dejavnosti restavracij v najetih prostorih ter je v zadnjih petih letih vsaj dve leti opravljal referenčno dejavnost restavracij oziroma dejavnost strežbe jedi, pri kateri je v povprečju vsak delovni dan serviral vsaj 50 obrokov.
15. Ponudnik razpolaga z zadostnimi in ustreznimi kadrovskimi, tehničnimi, finančnimi in drugimi zmogljivostmi, potrebnimi za izvajanje dejavnosti restavracije v najetih prostorih pod pogoji in na način, kot je zahtevano v tej razpisni dokumentaciji.
16. Ponudnik v predmetnem postopku javnega zbiranja ponudb ni sodeloval oziroma ne sodeluje kot cenilec ali član komisije ali z njimi povezana oseba. Za povezano osebo se štejejo osebe, navedene v 16. točki te razpisne dokumentacije oziroma v sedmem odstavku 51. člena ZSPDSLS-1.

Ponudnik pooblašča upravljavca, da v enotnem informacijskem sistemu, ki predstavlja zbirko podatkov o ponudnikih in njihovih ponudbah ter ga vodi ministrstvo, pristojno za javna naročila (e-Dosje), ter v drugih javno dostopnih virih preveri resničnost podatkov v tej izjavi.

Datum: \_\_\_\_\_

Žig in podpis odgovorne osebe:

\_\_\_\_\_

## MENIČNA IZJAVA

Najemnik: \_\_\_\_\_

V postopku javnega zbiranja ponudb za oddajo poslovnih prostorov v najem izjavljamo, da pooblaščamo upravljavca Univerza v Ljubljani, Fakulteta za računalništvo in informatiko, Večna pot 113, 1000 Ljubljana, da izpolni v vseh neizpolnjenih delih, vključno s pripisom »brez protesta«, podpisano in žigosano bianko menico za dobro izvedbo pogodbenih obveznosti, ki jo bomo predložili naročniku v primeru sklenitve Pogodbe o oddaji poslovnih prostorov v najem, in sicer do zneska 10.000,00 EUR. Ta menična izjava je veljavna do vključno dne 31. 1. 2023.

Upravljavec lahko bianko menico za resnost ponudbe izpolni in unovči v primerih, če:

- najemnik ne prične ali preneha izpolnjevati svoje pogodbene obveznosti v skladu z določili pogodbe (tudi v primeru, če mu je prepovedano opravljanje dejavnosti),
- najemnik svojih obveznosti ne izpolnjuje skladno s pogodbo, v dogovorjeni kakovosti, obsegu ali rokih (tj. razlog neizpolnitve, nepravočasne izpolnitve ali nepravilne izpolnitve),
- najemnik odstopi od pogodbe brez utemeljenega razloga, ki bi izviral iz sfere upravljavca Univerza v Ljubljani, Fakulteta za računalništvo in informatiko (UL FRI) ali upravljavca Univerza v Ljubljani, Fakulteta za kemijo in kemijsko tehnologijo (UL FKKT),
- upravljavec UL FRI ali UL FKKT odstopi od pogodbe iz utemeljenega razloga, ki izvira iz sfere najemnika,
- najemnik upravljavcu UL FRI ali UL FKKT povzroči škodo, ki je ne povrne v roku 8 dni po pozivu upravljavca UL FRI oziroma UL FKKT,
- najemnik upravljavcu poda zavajajoče ali lažne izjave, podatke oziroma dokumente,
- najemnik dvakrat ne izpolni pravočasno obveznosti plačila najemnine ali stroškov po pogodbi,
- najemnik uporablja poslovni prostor in opremo v nasprotju s pogodbo (vključno z neustrezno skrbjo za čistočo in higieno ter odvoz smeti) ali na način, ki povzroča škodo upravljavcu UL FRI ali UL FKKT,
- najemnik odda poslovni prostor ali njegov del v podnajem ali souporabo brez izrecnega predhodnega pisnega soglasja upravljavca,
- najemnik ne zagotavlja gostinskih storitev v dogovorjenem izboru ali kakovosti,
- najemnik na zahtevo upravljavca UL FRI ali UL FKKT v sorazmernem roku ne opravi del, ki so potrebna za vzdrževanje poslovnih prostorov in spadajo med njegove pogodbene obveznosti,
- najemnik ne spoštuje hišnega reda ali predpisov s področja varstva pri delu oziroma požarnega varstva,
- najemnik izvršuje ali izvrši v poslovnem prostoru adaptacijo brez poprejšnjega pisnega soglasja upravljavca,
- najemnik ne zagotovi ali preneha zagotavljati uporabo študentskih bonov za prehrano,
- najemniku je izdana pravnomočna odločba inšpekcijskega organa, s katero je ugotovljeno izvajanje dejavnosti v najetih prostorih v nasprotju z veljavnimi predpisi,

- najemnik ne dopusti osebam upravljavca UL FRI ali UL FKKT vstopa v prostore, ki so predmet najema,
- najemnik upravljavcu v roku ne predloži zavarovalnih polic skladno s pogodbo in potrdila o vinkulaciji zavarovalnih pogodb v korist upravljavca,
- najemnik enostransko zviša ceno katerega koli obroka.

S to izjavo tudi pooblaščamo upravljavca, da predloži izpolnjeno menico v unovčenje kateri koli izmed poslovnih bank ali drugih oseb, ki v času unovčenja menice vodijo naše transakcijske račune. Hkrati nepreklicno dajemo nalog za plačilo oziroma pooblastilo vsaki poslovni banki oziroma drugi osebi, ki v času unovčenja menice vodi naš transakcijski račun, da izplača menico, predloženo s strani upravljavca, iz našega denarnega dobroimetja na transakcijskem računu. V času oddaje ponudbe imamo odprte sledeče transakcijske račune:

- TRR št. \_\_\_\_\_, odprt pri: \_\_\_\_\_;
- TRR št. \_\_\_\_\_, odprt pri: \_\_\_\_\_;
- TRR št. \_\_\_\_\_, odprt pri: \_\_\_\_\_;
- TRR št. \_\_\_\_\_, odprt pri: \_\_\_\_\_.

Zgornje pooblastilo upravljavcu in nalog za plačilo oziroma pooblastilo poslovni banki oziroma drugi osebi, ki vodi naš transakcijski račun, se poleg zgoraj navedenih računov nanaša tudi na transakcijske račune, ki jih odpremo po oddaji ponudbe. Menični znesek se nakaže na transakcijski račun upravljavca, SI56 0110 0603 0708 768, odprt pri Banki Slovenije.

*Ponudnik lahko obrazec po potrebi razširi z navedbami dodatnih TRR računov.*

Datum: \_\_\_\_\_

Žig in podpis odgovorne osebe:

\_\_\_\_\_



## POGODBA O ODDAJI POSLOVNIH PROSTOROV V NAJEM

Št. \_\_\_\_\_,

ki jo sklepata:

**NAJEMODAJALEC:** Univerza v Ljubljani, Fakulteta za računalništvo in informatiko (UL FRI), Večna pot 113, 1000 Ljubljana,  
ki ga zastopa dekanja izr. prof. dr. Mojca Ciglarič  
Matična številka: 1627023000  
ID številka za DDV: SI67909027

Univerza v Ljubljani, Fakulteta za kemijo in kemijsko tehnologijo (UL FKKT),  
Večna pot 113, 1000 Ljubljana,  
ki ga zastopa dekan prof. dr. Jurij Svete  
Matična številka: 1626990000  
ID številka za DDV: SI65565754

in

**NAJEMNIK:**

\_\_\_\_\_

ki ga zastopa: \_\_\_\_\_

Matična številka: \_\_\_\_\_

ID številka za DDV: \_\_\_\_\_

TRR: \_\_\_\_\_

### 1. člen (uvodne določbe)

Pogodbeni stranki uvodoma ugotavljata, da:

- je najemodajalec izvedel postopek javnega zbiranja ponudb za oddajo poslovnih prostorov v najem, št. 304-2/2020;
- je bila druga stranka te pogodbe (najemnik) izbrana kot ponudnik, ki je oddal ekonomsko najugodnejšo dopustno ponudbo, skladno s čimer je najemodajalec izbral njegovo ponudbo;
- sta ponudba najemnika z vsemi prilogami (vključno z Načrtom povečanja zadovoljstva uporabnikov in kakovosti ponujene prehrane) in razpisna dokumentacija za navedeno javno zbiranje ponudb sestavni del te pogodbe in najemnika zaveujeta v celoti ter enako, kot ta pogodba. V primeru nezdržljivosti med določili pogodbe in ponudbe najemnika oziroma razpisne dokumentacije, veljajo določila pogodbe;
- Univerza v Ljubljani, Fakulteta za računalništvo in informatiko ter Univerza v Ljubljani, Fakulteta za kemijo in kemijsko tehnologijo prevzemata pravice in obveznosti najemodajalca po tej pogodbi neodvisno in samostojno. Kadar je v tej pogodbi uporabljen izraz »najemodajalec«, je s tem mišljen vsak od najemodajalcev, neodvisno in samostojno.

## **2. člen (predmet pogodbe)**

Najemodajalec odda, najemnik pa prevzame v najem poslovne prostore na naslovu Večna pot 113, 1000 Ljubljana, v skupni izmeri 592 m<sup>2</sup> in sicer:

- opremljena jedilnica s kavarno v izmeri 344 m<sup>2</sup>,
- opremljena kuhinja v izmeri 144 m<sup>2</sup>
- pomožni prostori v izmeri 104 m<sup>2</sup>.

Prostor profesorski klub z oznako X.2N.11.3 ni predmet oddaje v najem, saj ga ima najemodajalec v lastni uporabi.

Najemnik izjavlja, da mu je poznan predmet pogodbe in vsa spremljajoča tveganja v zvezi z njegovim najemom, da je seznanjen z razpisnimi zahtevami oziroma z vso prejeto dokumentacijo, in so mu jasni in razumljivi pogoji ter okoliščine najema. Najemnik si je prostore, ki so predmet te pogodbe, pred sklenitvijo pogodbe ogledal in mu je znano njihovo stanje ter jih prevzema v stanju, v kakršnem so in glede tega do najemodajalca nima nobenih pripomb in zahtevkov.

Primopredaja poslovnih prostorov in predaja ključev se opravi na dan, ki ga sporazumno določita pogodbeni stranki, upoštevajoč zmožnosti najemodajalca ter potreben čas za pripravo na izvajanje dejavnosti s strani najemnika. Primopredajni zapisnik postane priloga k tej pogodbi in njen sestavni del.

Najemnik se zaveže, da bo v najetih prostorih redno in kontinuirano opravljal gostinsko dejavnost oziroma dejavnost restavracij, skladno z določili te pogodbe. Najemnik bo najete poslovne prostore uporabljal izključno za opravljanje dejavnosti v skladu s to pogodbo.

Za vsa potrebovana dovoljenja in drugo dokumentacijo za izvajanje dejavnosti iz prejšnjega odstavka poskrbi najemnik sam in na lastne stroške. Vsa potrebna dovoljenja morajo biti veljavna ves čas trajanja pogodbe in vsak čas na vpogled in uporabo najemodajalcu ter inšpekcijskim organom.

Najemnik ne sme oddati poslovnih prostorov ali dela poslovnih prostorov v podnajem, razen, če predhodno pridobi pisno soglasje najemodajalca. Enako velja tudi za oddajo poslovnih prostorov v souporabo.

Najemnik je seznanjen, da lahko najemodajalec prostore, ki niso predmet te pogodbe, odda drugim najemnikom, ne glede na to, ali opravljajo najemniku konkurenčno dejavnost.

## **3. člen (pogodbena vrednost)**

Najemnina in cene najemnika po tej pogodbi znašajo:

|   |  |
|---|--|
| Višina mesečne najemnine v EUR brez DDV |  |
|---|--|

V obdobju od 15. julija do 15. avgusta posameznega leta znaša najemnina 50% navedene vrednosti.

|                            |  |
|----------------------------|--|
| Cena kosila v EUR brez DDV |  |
| DDV _____ %                |  |
| Cena kosila v EUR z DDV    |  |

|                            |  |
|----------------------------|--|
| Cena malice v EUR brez DDV |  |
| DDV _____ %                |  |
| Cena malice v EUR z DDV    |  |

|                                   |  |
|-----------------------------------|--|
| Cena jedi na žlico v EUR brez DDV |  |
| DDV _____ %                       |  |
| Cena jedi na žlico v EUR z DDV    |  |

|   |  |
|---|--|
| Cena študentskega kosila v EUR brez DDV |  |
| DDV _____ %                             |  |
| Cena študentskega kosila v EUR z DDV    |  |

Cene vseh obrokov so fiksne ves čas trajanja najema oziroma se lahko spremenijo le ob soglasju najemodajalca, s sklenitvijo pisnega aneksa k pogodbi. Višina mesečne najemnine se bo letno po prvem letu veljavnosti pogodbe uskladijalevala z indeksom rasti cen življenjskih potrebščin v Republiki Sloveniji, v primeru, da se ta indeks spremeni za več, kot 5%.

Pogodbena cena obrokov zajema vse popuste in stroške (stroške potrošnega materiala, potrebavane opreme, zavarovanj, pridobitve listin in dokumentacije, dobave blaga, prevozne, organizacijske, manipulativne in vse morebitne druge stroške, ki so neposredno ali posredno povezani z izpolnitvijo pogodbe ter niso izrecno izvzeti s to pogodbo).

V kolikor pride po sklenitvi pogodbe do spremembe veljavne zakonodaje, ki vpliva na izvajanje dejavnosti v najetih prostorih, najemnik ni upravičen do zvišanja pogodbene cene obrokov, temveč mora svoje obveznosti izpolniti po pogodbenimi ceni, skladno z veljavnimi predpisi.

Pogodbeni stranki ugotavljata, da je najemnik ob predložitvi ponudbe za sklenitev predmetne pogodbe vplačal varščino v višini 2.729,12 EUR. Vplačano varščino bo najemodajalec vrnil najemniku v celoti v nominalnem znesku (brez obresti), najkasneje 3 mesece po prenehanju ali odpovedi najemnega razmerja, pod pogojem, da ne bo imel najemodajalec zoper najemnika nobenih zahtevkov iz naslova najema poslovnega prostora kot npr. neplačana najemnina, neplačani stroški, zamudne obresti, uporabnina, povzročena škoda, pogodbena kazen. V nasprotnem primeru se najemnik strinja, da se varščina pobota s terjatvijo najemodajalca.

#### 4. člen (način obračunavanja in plačila)

Najemnina se obračunava mesečno in se zaračuna enkrat mesečno do 8. dne v mesecu za pretekli mesec. Najemnino in druge pogodbene finančne obveznosti bo najemnik poravnal v 8 dneh po izstavitvi računa na TRR št. SI56 0110 0603 0708 768, odprt pri Banki Slovenije. V primeru zamude plačila je najemnik dolžan plačati zakonske zamudne obresti.

Najemodajalec bo z najemnikom posloval v elektronski obliki preko UJP kot enotne vstopne in izstopne točke.

#### 5. člen (stroški izvajanja dejavnosti)

Najemnik je poleg mesečne najemnine dolžan plačati še:

- obratovalne stroške,
- stroške vzdrževanja 1 krat dvigalo in 1 krat malo tovorno dvigalo, 1x krat reševanje
- stroške rednega vzdrževanja,
- stroške čiščenja jedilnice, stopnišč in dvigala, stroške sanitarnih pregledov, dezinfekcije in deratizacije ter druge stroške v zvezi z obratovanjem najetih prostorov.
- nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča;

Najemnik je dolžan skleniti pogodbo z ustreznim podjetjem za odvoz vseh vrst odpadkov in stroške odvoza plačevati neposredno temu podjetju. Zabojnike je potrebno prazniti tekoče in redno zagotoviti čiščenje okolice zabojnikov. Najmanj enkrat letno oz. po potrebi mora najemnik poskrbeti za generalno čiščenje nahajališča zabojnikov za smeti ter odstraniti vso nesnago.

Najemodajalec bo najemniku obračunal dejansko mesečno porabo električne energije, vode in plina po stanju na odštevalnem števcu oziroma odjemnem mestu za plin, stroške čiščenja jedilnice pa v skladu s pogodbeno ceno zunanjega čistilnega servisa najemodajalca.

Obratovalne in druge stroške bo najemodajalec zaračunal najemniku hkrati z najemnino.

Servis kuhinjske opreme naroči najemodajalec ali najemnik v soglasju z najemodajalcem.

Vse stroške, povezane s kuhinjsko opremo, razen stroškov zamenjave amortizirane opreme, ki je v lasti najemodajalca, plačuje najemnik. Najemnik je poleg mesečne najemnine dolžan plačati še obratovalne stroške, stroške rednega vzdrževanja (servis kuhinjske opreme naroči najemodajalec ali najemnik v soglasju z najemodajalcem, stroške servisa nosi in poravnava v vsakem primeru najemnik), nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča, stroške čiščenja jedilnice, stopnišč in dvigala, stroške sanitarnih pregledov, dezinfekcije in deratizacije ter druge stroške v zvezi z obratovanjem najetih prostorov.

Najemnik je dolžan skleniti pogodbo z lokalnim komunalnim podjetjem za odvoz odpadkov in stroške odvoza plačevati neposredno komunalnemu podjetju.

~~Najemodajalec bo najemniku obračunal dejansko mesečno porabo električne energije, vode in plina po stanju na odštevalnem števcu oziroma odjemnem mestu za plin, stroške čiščenja jedilnice pa v skladu s pogodbeno ceno zunanjega čistilnega servisa najemodajalca.~~

~~Obratovalne in druge stroške bo najemodajalec zaračunal najemniku hkrati z najemnino.~~

## **6. člen** **(pričetek izvajanja dejavnosti in trajanje najemnega razmerja)**

Najemnik se obvezuje, da bo z ustreznimi pripravami na izvajanje gostinske dejavnosti v prostorih, ki so predmet najema, pričel takoj po sklenitvi pogodbe, dejavnost pa bo v prostorih začel opravljati med 1. 10. 2020 in 7. 1. 2021, na dan, ki ga določi najemodajalec in z ustrežno vnaprejšnjo najavo sporoči najemniku.

Najemno razmerje se sklepa za določen čas dveh let.

## **7. člen** **(splošne obveznosti najemnika)**

Najemnik mora ves čas trajanja pogodbe izpolnjevati sledeče obveznosti:

- svoje obveznosti izpolnjevati skrbno, vestno, pošteno in kakovostno, brez napak in zamud, skladno z določili pogodbe in v skladu z veljavnimi predpisi, normativi, standardi ter pravili stroke, zlasti tistimi, ki veljajo za področje prehrane oziroma priprave hrane,
- zagotoviti vse tehnične in materialne (opremo in material) ter kadrovske vire (ustrezno število redno zaposlenih usposobljenih in izkušenih delavcev z najmanj IV. stopnjo strokovne izobrazbe), ki so potrebni za kakovostno izvajanje dejavnosti v najetih prostorih,
- zagotoviti, da morebitne zamenjave kadra, s katerim najemnik opravlja dejavnost v najetih prostorih, v ničemer ne povzročijo upada kakovosti opravljanja dejavnosti,
- sodelovati z najemodajalcem in po potrebi z organi in tretjimi osebami s ciljem, da prevzete obveznosti izpolni kakovostno, pravočasno ter brez napak,
- pooblaščenim predstavnikom najemodajalca omogočiti vpogled v izvajanje dejavnosti v najetih prostorih,
- sproti popravljati in dopoljevati način izvajanja dejavnosti, v kolikor se izkaže, da je najemnikov način izvajanja dejavnosti pomanjkljiv oziroma v nasprotju s pogodbenimi zahtevami ali veljavnimi predpisi,
- varovati interese najemodajalca, ga sproti obveščati o vseh okoliščinah, ki bi lahko vplivale na izpolnjevanje pogodbenih obveznosti, in mu na zahtevo dajati pojasnila glede izpolnjevanja pogodbe,
- ves čas opravljanja dejavnosti zagotavljati uporabo študentskih bonov za prehrano, na lastne stroške zagotoviti opremo za podporo pri računalniškem obračunavanju subvencij za študentsko prehrano in izpolnjevati zahteve iz vsakokratnega razpisa oziroma pogodbe za ponudnike študentske prehrane,

- uporabljati najete prostore le za izvajanje gostinske dejavnosti za študente, zaposlene pri najemodajalcu in zunanje goste,
- zagotoviti, da bodo uporabljena živila mikrobiološko neoporečna, varna in kakovostna,
- najemnik ne sme uporabljati alkohola (razen v primerih, ko alkohol med kuhanjem povsem izhlapi) ali drugih poživiljajočih snovi, in ne sme prodajati alkoholnih pijač oziroma drugih pijač, ki vsebujejo alkohol, ali tobačnih izdelkov,
- redno poravnovati stroške čiščenja, obratovanja in najemnino,
- varovati poslovne skrivnosti najemodajalca in študentov, s katerimi se seznanijo pri izvajanju storitev,
- hrano pripravljati tako, da bodo izpolnjeni vsi sanitarno-higienski predpisi, skladno z načeli sistema HACCP in tako, da bo hrana pri tem ohranila hranilno in kulinarično vrednost,
- na svoje stroške odpraviti oziroma nadomestiti škodo, ki je nastala po njegovi krivdi, na način, da angažira izvajalca, ki po predhodni odobritvi najemodajalca in pod nadzorom najemodajalca oziroma z njegove strani pooblaščen osebe izvede popravilo,
- povrniti najemodajalcu stroške in škodo, ki mu je nastala po krivdi najemnika,
- kadarkoli dopustiti vstop najemodajalcu v najete prostore, zlasti v primeru investicijskih posegov, v primeru preverjanja kakovosti izvajanja dejavnosti in v drugih utemeljenih primerih,
- omogočiti študentom uporabo jedilnice izven urnika delovanja restavracije, po predhodni odobritvi najemodajalca,
- omogočiti najemodajalcu prirejanje dogodkov v prostorih restavracije (povprečno največ en dogodek na dva meseca),
- poskrbeti za odvoz vseh odpadkov, ki nastanejo pri obratovanju najemnika v prostorih najemodajalca, vključno z odvozom organskih odpadkov in odpadnih olj,
- vsakodnevno poskrbeti za čiščenje kuhinje in opreme v kuhinji,
- zagotavljati red in čistočo v najetih prostorih in jih uporabljati na način, da ne bo motil izvajanja dejavnosti najemodajalca,
- vsaj enkrat letno in na svoje stroške organizirati generalno čiščenje najetih prostorov (kuhinje in opreme),
- na lastne stroške poskrbeti za dostavo živil, pri čemer uporablja za to namenjen dostop in dvigalo,
- spoštovati hišni red, požarnovarnostne ukrepe in druge ukrepe za zaščito in varovanje poslovnih prostorov ter skupnih delov in naprav objekta, premoženja in oseb, ki se v njem nahajajo.

## **8. člen**

### **(obveznosti najemodajalca)**

Obveznosti najemodajalca po tej pogodbi so:

- najemniku podati pojasnila in informacije, s katerimi razpolaga in so potrebne za uspešno izpolnitev pogodbe;
  - pravočasno obveščati najemnika o vseh spremembah in novo nastalih okoliščinah, ki bi lahko imele vpliv na izpolnitev njegovih obveznosti;
  - varovati poslovne skrivnosti najemnika, s katerimi se seznanijo pri izvajanju te pogodbe.;
- ~~— tolmačiti najemniku vse morebitne nejasnosti v obsegu in vsebini pogodbenih obveznosti.~~

## 9. člen (posebne obveznosti glede izvajanja dejavnosti)

Gostinska ponudba najemnika v poslovnem prostoru mora zajemati ponudbo hladnih in toplih jedi ter prigrizkov, toplih in hladnih brezalkoholnih pijač in napitkov ter sladic. Ponudba zajtrka je predmet poslovne odločitve ponudnika.

Najemnik mora v času najema v restavraciji zagotavljati naslednje standarde:

- vsa hrana se mora pripravljati na lokaciji (tudi sendviči in prigrizki) in samo za to lokacijo,
- uporablja se lahko samo sveže meso namembnega kakovostnega razreda. Dnevno mora vsaj en mesni meni vsebovati meso z vidno strukturo (na primer zrezki, fileji), in ne predelanega mesa (kot na primer mleto meso in mesni pripravki),
- vsaj 75% mesa mora biti slovenskega izvora, za kar mora najemnik najemodajalcu na poziv predložiti ustrezne dobavnice,
- na tedenski ravni mora vsaj dve tretjini ribjih menijev (oziroma menijev z morskno hrano) vsebovati izdelke z vidno strukturo mesa (na primer celo ribo ali ribji file), in ne predelanega ribjega izdelka (kot na primer ribje palčke ali surimi),
- v kolikor je kot glavna jed ponujen solatni krožnik, mora ta vsebovati vir beljakovin (na primer sir, meso, stročnice) in vir ogljikovih hidratov (na primer kruh, krompir), preliv mora biti klasičen – olje (repično, oljčno ali bučno) in kis ali jogurtov preliv (v večini primerov narejen in ne kupljena mešanica). Kot glavna jed se lahko ponudi tudi polnozrnata testeninska solata ali solata s kašo, neoluščenim rižem ipd.
- juhe ne smejo biti narejene iz vnaprej pakiranih instantnih pripravkov ali iz jušnega koncentrata (jušne kocke), temveč iz svežih surovin (na primer zelenjave) in začinjene z naravnimi začimbami,
- vsaj dve tretjini jedi na žlico mora biti osnovanih na zelenjavi,
- v večini primerov je lahko v meniju ocvrta le ena sestavina in ne več (na primer glavna jed ali priloga, ne pa oboje),
- v večini primerov se kot preliv za solate ne sme uporabljati oziroma ponujati majoneznih ali podobnih maščobnih prelivov,
- 70% ponujene zelenjave mora biti sveže, ostalo je lahko zmrznjena ali konzervirana zelenjava. Konzervirana zelenjava se lahko uporablja le v manjšem deležu – znotraj dopustne kvote 30% more biti več zamrznjene zelenjave, kot konzervirane.
- uporablja se lahko samo naslednja zamrznjena hrana (pomfrit, ribe, mehkužci, morski sadeži, žitni izdelki, kot so rogljički, burek, cmoki s sadnim polnilom, njoki in štruklji),
- sestavine, kot so testenine, riž in druga žita, olje za solato in kis morajo biti srednjega ali višjega cenovnega razreda,
- zagotavljati mora ponudbo svežih sladic in peciva (rogljički, blazinice, krofi itd.), pri čemer mora biti pecivo dnevno sveže pečeno,
- ponujen mora biti solatni bar, ki mora vsebovati najmanj 6 različnih vrst zelenjave, s katerimi si lahko uporabnik sam pripravi solato (krompirjeva, francoska, testeninska in druge podobne solate z dodano majonezo in podobnimi maščobnimi prelivami ne štejejo za zelenjavo),
- če ponudnik nudi dietna kosila brez glutena ali dietna kosila brez vseh alergenov, mora v solatnem baru preprečiti kontaminacijo z glutenskimi sestavinami ali dietno solato postreči neposredno iz kuhinje,

- iz ponudbe solatnega bara mora biti možno sestaviti samostojno jed,
- ponudba sveže pečenih pizz v kuhinji in ponudba pripravljenih ter zamrznjenih pizz v kavarni,
- ponudba sendvičev in pogretil sendvičev (za s seboj),
- ponudba menijev mora biti količinsko in kakovostno v skladu s »Smernicami zdravega prehranjevanja za študente z jedilniki 2008« ter s Smernicami zdravega prehranjevanja delavcev v delovnih organizacijah 2008, oziroma z vsakokrat aktualnimi smernicami zdravega prehranjevanja za študente in delavce, Ministrstva za zdravje oziroma Nacionalnega inštituta za javno zdravje,
- porcije malic in kosil morajo biti ustrezne (običajne) količine in višje kakovosti,
- večina menijev mora biti na voljo med 11.30 in 14.30 uro,
- nudenje najmanj 2 dcl brezplačne pitne vode, mineralne vode ali nesladkanega čaja ob vsakem študentskem kosilu.

Najemnik mora mesečno, in sicer najkasneje prvi delovni dan v mesecu najemodajalcu v potrditev predložiti mesečni meni. Meni mora biti pripravljen sezonsko in mora obsegati:

- vsaj dva mesna menija, od tega vsaj en meni z vidno strukturo mesa,
- vsaj en meni mora biti vegetarijanski. Meni mora vsebovati z beljakovinami bogato živilo (npr. stročnice, mlečni izdelki, ajdova kaša, kvinoja),
- vsaj trikrat na teden mora biti ponujena morska hrana ali ribe, od tega vsaj dve tretjini menijev z vidno strukturo mesa,
- vsaj en meni mora biti »na žlico«,
- poleg običajnih prilog (kot so krompir, riž in testenine) mora biti ponujena tudi priloga iz polnozrnatih žit (npr. ajda, pira, rž, ješprenj, kvinoja, nebrušen riž),
- vsak dan morata biti ponujeni vsaj dve izmed sledečih vrst zelenjavne priloge: kuhana, dušena in pečena zelenjava,
- občasno dodatni meni po posebnem vnaprejšnjem naročilu najemodajalca, za potrebe sestankov, dogodkov ipd.

Kosilo mora biti sestavljeno iz juhe, glavne jedi s prilogo, 150 g solate (v sklopu subvencionirane študentske prehrane je del menija lahko tudi sadje), pri čemer lahko stranka en del menija nadomesti z drugim (na primer prilogo nadomesti z dodatnimi 150 g solate, ali solato nadomesti z dodatno juho).

Malica mora biti sestavljena iz glavne jedi s prilogo in 150g solate.

Predloženi meni mora biti ustrezne kakovosti in v skladu s prejšnjimi odstavki tega člena ter bo pregledan in potrjen s strani najemodajalca. Najemodajalec lahko po potrebi predlaga morebitne spremembe, ki jih mora najemnik upoštevati. Najemodajalec se mora o predloženem meniju izjaviti v roku 2 dni od njegovega prejema, sicer se šteje, da na predloženem meniju nima pripomb.

Najemnik je dolžan zagotavljati sezonske menije v takšni kakovosti in obsegu, kot izhaja iz mesečnega menija, ki ga mora najemnik predhodno uskladiti z oziroma pridobiti zanj potrditev s strani



najemodajalca.

Najemnik mora zagotoviti zadostno število zaposlenih in organizirati delo na izdajni liniji hrane in pijače tako, da bo zagotovil čim boljšo pretočnost gostov. V ta namen mora omogočiti tudi brezgotovinsko plačevanje s predplačniško kartico. Najdaljši dopustni čas čakanja gosta od postavitve v vrsto do zaključnega plačila je 10 minut.

Najemnik se zavezuje, da bo vsak delovni dan v času med 7:45 in 15:00 sprotno odstranjeval umazano posodo in zagotavljal ustrezno čistočo prostorov in opreme v prostorih, ki so predmet najema.

Najemnik se zavezuje, da bo vsak delovni dan po 15:00 uri očistil in pospravil prostore kuhinje in jedilnice s kavarno ter opremo, ki jih ima v najemu in so opredeljeni v 2. členu te pogodbe, pa tudi izven navedenih ur oziroma ob dela prostih dnevih zaradi izvedbe pogostitev ob posebnih dogodkih najemodajalca.

Najemnik se zavezuje v dogovoru z najemodajalcem zagotoviti jasno in nedvoumno informiranje gostov o ponudbi in ceniku (oglasne deske v restavraciji in na spletni strani najemodajalca).

Najemnik se mora držati predlaganega in potrjenega menija. Ponudbo menijev lahko v dogovoru z najemodajalcem skrči v obdobjih, ko je v objektu manj oseb (npr. obdobje oziroma dnevi, ko se ne izvaja organiziran pedagoški proces).

Ob sklenitvi pogodbe mora najemnik predložiti najemodajalcu vsebino gostinske ponudbe in seznam zaposlenih v najetih prostorih. Najemnik se zavezuje najemodajalcu predložiti v predhodno potrditev vsako spremembo gostinske ponudbe.

## **10. člen (preverjanje kakovosti)**

Najemnik se zavezuje, da bo dejavnost v najetih prostorih opravljal kakovostno.

Najemodajalec lahko kadarkoli (napovedano ali nenapovedano) preverja kakovost priprave hrane v najeti kuhinji. Napovedane preglede lahko najemodajalec izvaja do trikrat letno s pomočjo prehranskega strokovnjaka, ki izvede pregled skladno s pravili in standardi stroke. Na podlagi pregleda strokovnjak napravi zapisnik, v katerem zabeleži svoje ugotovitve, najemnik pa lahko da na zapisnik pripombe. V primeru ugotovitve neizpolnjevanja pogodbenih zahtev lahko najemodajalec najemnika z dopisom formalno obvesti o kršitvi pogodbe, mu obračuna pogodbeno kazen, zahteva povrnitev škode oziroma odstopi od pogodbe. Nenapovedani pregledi se izvajajo na enak način, naročnik pa jih lahko izvede do dvakrat letno.

Najemodajalec lahko med zaposlenimi in študenti izvaja tudi periodične ali občasne raziskave (ankete) o zadovoljstvu s kakovostjo hrane in postrežbe v najeti restavraciji. V primeru večinsko negativnega rezultata ankete najemodajalec rezultat predstavi najemniku in ga pozove k odpravi pomanjkljivosti, ki jih navaja večje število anketirancev. V primeru večinsko negativnega rezultata dveh zaporednih anket,

na podlagi katerih je mogoče sklepati o kršitvi pogodbe, lahko najemodajalec uveljavi enake sankcije, kot v primeru kršitev, ugotovljenih s strani prehranskega strokovnjaka.

Najemodajalec lahko vzpostavi tudi spletno knjigo pritožb in pohval za najemnikove storitve.

Najemnik mora izvajanje storitev ves čas prilagajati in jih izboljševati glede na utemeljene pripombe, informacije oziroma pritožbe uporabnikov, najemodajalca in prehranskega strokovnjaka.

### **11. člen (obratovalni čas restavracije)**

Obratovalni čas restavracije je najmanj vsak delovni dan med 7:45 in 15:00. Ob praznikih (dela prostih dnevih), sobotah in nedeljah ter od 15. julija do 15. avgusta obratovanje restavracije ni zahtevano.

Najemnik mora zagotavljati delovanje kavarne najmanj vsak delovni dan, in sicer vsaj od 7:45 do 15:00 ure, razen če se izrecno drugače dogovori z najemodajalcem.

### **12. člen (zavarovanje poslovnih prostorov)**

Najemnik se zaveže zavarovati najete poslovne prostore in opremo proti običajnim tveganjem (požar, izlitje vode, vlom ipd.) in svojo odgovornost iz naslova opravljanja dejavnosti (tj. splošno odgovornost podjetja in proizvajalčevo odgovornost za izdelke, z zavarovalno vsoto minimalno 50.000 EUR po škodnem dogodku).

Najemnik se zaveže zavarovalne pogodbe, vezane na najem prostorov in opreme, vinkulirati v korist najemodajalca in polico ter vinkulacijsko potrdilo predložiti najemodajalcu že ob sklenitvi te pogodbe. Zavarovanje je najemnik dolžan v času najema tekoče obnavljati.

### **13. člen (posegi v poslovne prostore)**

Najemnik ne sme posegati z gradbenimi ali drugimi deli v najete prostore in v vgrajeno opremo ter naprave poslovnih prostorov v delu, ki presega redno vzdrževanje. Za vse take posege si mora najemnik pred pričetkom izvajanja del oziroma vnašanjem premične opreme pridobiti pisno soglasje najemodajalca.

Najemnik z morebitnimi vlaganji v najete prostore ne pridobi nikakršne lastninske ali druge stvarne ali obligacijske pravice na poslovnem prostoru ali na skupnih delih objekta.

Morebitna nova vgradnja opreme ne postane last najemodajalca in jo je najemnik v primeru prenehanja pogodbe dolžan na svoje stroške nemudoma odstraniti.

Najemnik v nobenem primeru ni upravičen do povračila morebitnih vlaganj, kar velja tudi v primeru prenehanja pogodbe. Ne glede na razlog prenehanja pogodbe, najemnik tudi po prenehanju pogodbe

nima pravice do povračila vlaganj.

Najemnik je ne glede na določila prejšnjih odstavkov dolžan na svoje stroške opraviti popravila v poslovnem prostoru v primerih, ko je popravilo neodložljivo, da se zavarujejo prostori in oprema v njih pred večjo škodo, oziroma življenje ali zdravje ljudi, o čemer je dolžan takoj obvestiti najemodajalca.

#### **14. člen** **(zavarovanje za dobro izvedbo pogodbenih obveznosti)**

Najemnik mora skupaj s podpisom te pogodbe najemodajalcu predložiti originalno podpisano in žigosano bianko menico za dobro izvedbo pogodbenih obveznosti, v papirni obliki. Pogodbene stranke ugotavljajo, da je najemnik najemodajalcu že predložil menično izjavo s pooblastilom za izpolnitev take menice, z veljavnostjo do vključno 31. 1. 2023, s katero je najemodajalca za primer izpolnitve katere od spodaj navedenih okoliščin pooblasti za izpolnitev bianko menice do višine 10.000,00 EUR.

Finančno zavarovanje za dobro izvedbo pogodbenih obveznosti lahko najemodajalec izpolni in unovči, če:

- najemnik ne prične ali preneha izpolnjevati svoje pogodbene obveznosti v skladu z določili pogodbe (tudi v primeru, če mu je prepovedano opravljanje dejavnosti),
- najemnik svojih obveznosti ne izpolnjuje skladno s pogodbo, v dogovorjeni kakovosti, obsegu ali rokih (tj. razlog neizpolnitve, nepravočasne izpolnitve ali nepravilne izpolnitve),
- najemnik najemodajalcu povzroči škodo, ki je ne povrne v roku 8 dni po pozivu najemodajalca,
- najemnik najemodajalcu poda zavajajoče ali lažne izjave, podatke oziroma dokumente,
- najemnik dvakrat ne izpolni pravočasno obveznosti plačila najemnine ali stroškov po tej pogodbi,
- najemnik uporablja poslovni prostor in opremo v nasprotju s pogodbo (vključno z neustrezno skrbjo za čistočo in higieno ter odvoz smeti) ali na način, ki povzroča škodo najemodajalcu,
- najemnik odda poslovni prostor ali njegov del v podnajem ali souporabo brez izrecnega predhodnega pisnega soglasja najemodajalca,
- najemnik ne zagotavlja gostinskih storitev v dogovorjenem izboru ali kakovosti,
- najemnik na zahtevo najemodajalca v sorazmernem roku ne opravi del, ki so potrebna za vzdrževanje poslovnih prostorov in spadajo med njegove pogodbene obveznosti,
- najemnik ne spoštuje hišnega reda ali predpisov s področja varstva pri delu oziroma požarnega varstva,
- najemnik izvršuje ali izvrši v poslovnem prostoru adaptacijo brez poprejšnjega pisnega soglasja najemodajalca,
- najemnik ne zagotovi ali preneha zagotavljati uporabo študentskih bonov za prehrano,
- najemniku je izdana pravnomočna odločba inšpekcijskega organa, s katero je ugotovljeno izvajanje dejavnosti v najetih prostorih v nasprotju z veljavnimi predpisi,
- najemnik ne dopusti osebam najemodajalca vstopa v prostore, ki so predmet najema,
- najemnik najemodajalcu v roku ne predloži zavarovalnih polic skladno s pogodbo in potrdila o vinkulaciji zavarovalnih pogodb v korist najemodajalca,
- najemnik enostransko zviša ceno katerega koli obroka.-

Finančno zavarovanje za dobro izvedbo pogodbenih obveznosti lahko najemodajalec unovči tudi, če najemodajalec odstopi od pogodbe iz drugega utemeljenega razloga, ki izvira iz sfere najemnika ali, če najemnik odstopi od pogodbe brez utemeljenega razloga, ki bi izviral iz sfere najemodajalca.

Finančno zavarovanje za dobro izvedbo pogodbenih obveznosti se izda za račun obeh najemodajalcev in na ime upravičenca Univerza v Ljubljani, fakulteta za računalništvo in informatiko. Slednji lahko zavarovanje unovči za svoj račun in na podlagi posebnega pooblastila (za vsak posamični primer) tudi za račun Univerze v Ljubljani, Fakultete za kemijo in kemijsko tehnologijo. Z unovčitvijo finančnega zavarovanja so izpolnjene obveznosti najemnika do najemodajalca, za račun katerega je bilo zavarovanje unovčeno, do višine unovčitve zavarovanja, najemodajalca pa med seboj poravnata morebitne obveznosti, ki iz tega naslova nastanejo.

### **15. člen (predstavniki pogodbenih strank)**

Pogodbene stranke imenujejo svoje predstavnike z namenom zagotoviti jasne in dostopne kanale komunikacije, sodelovanja, dajanja informacij in tekočega usklajevanja pri izvrševanju pogodbe.

Odgovorna predstavnica najemodajalca Univerza v Ljubljani, Fakulteta za računalništvo in informatiko po tej pogodbi je Maja Kerkez.

Odgovorni predstavnik najemodajalca Univerza v Ljubljani, Fakulteta za kemijo in kemijsko tehnologijo po tej pogodbi je ~~Vesna Kranjc~~ Neli Jandrič.

Odgovorni predstavnik najemnika po tej pogodbi je \_\_\_\_\_.

Pogodbene stranke zagotovijo, da so njihovi predstavniki pooblaščen, da zanje podajajo izjave volje v zvezi z izvrševanjem te pogodbe. V kolikor glede določenega vprašanja predstavnik stranke ni pooblaščen za dajanje izjav volje, mora to vnaprej posebej sporočiti nasprotni stranki. Morebitno zamenjavo odgovornega predstavnika lahko pogodbeni stranka opravi samo s pisnim sporočilom preostalima strankama.

### **16. člen (prenehanje pogodbe)**

Vsaka stranka lahko redno odstopi od te pogodbe z enostransko pisno odpovedjo brez navedbe razloga odpovedi z odpovednim rokom 1 leta.

Najemodajalec lahko odstopi od pogodbe z odpovednim rokom 8 dni v primerih, opredeljenih v drugem odstavku 14. člena pogodbe ali, če najemnik drugače huje krši določila te pogodbe ali, če ga najemodajalec trikrat utemeljeno pisno opozori na istovrstno kršitev pogodbe, tudi, če ta kršitev ni hujša -

Pogodbene stranke se lahko dogovorita tudi za sporazumno prenehanje pogodbe.

V primeru prenehanja pogodbe je dolžan najemnik poslovne prostore izprazniti in jih proste svojih stvari in oseb izročiti najemodajalcu v roku 10 dni po prenehanju najemne pogodbe, in sicer v stanju, v kakršnem jih je prevzel, upoštevajoč normalno uporabo in obrabo. V času do izpraznitve poslovnih prostorov mora najemnik omogočiti in ne sme ovirati izvajanja dejavnosti oziroma priprav na izvajanje dejavnosti s strani najemodajalca ali tretje osebe. Ob predaji poslovnega prostora in opreme, ki so bili predmet najema, se sestavi zapisnik o njihovem stanju.

Najemnik mora pred predajo poslovnega prostora odstraniti lastno nevezidano in nevgrajeno opremo, ki se lahko brez škode ali stroškov loči od poslovnega prostora, ne sme pa odvzeti druge opreme ter ne more zahtevati povračila lastnih investicijskih vlaganj v prostore oziroma opremo najemodajalca.

Za vsak dan zamude pri izpraznitvi prostorov je najemnik dolžan najemodajalcu plačati uporabnino, ki je enaka sorazmernemu delu zadnje najemnine in obratovalnih stroškov ter pogodbeno kazen v višini 5% mesečne najemnine.

Navedeno ne odvezuje najemnika odgovornosti za škodo, ki jo z zamudo povzroči najemodajalcu, v primeru, da je škoda višja od zneska uporabnine in pogodbene kazni.

Obveznost najemnikovega plačila najemnine in obratovalnih stroškov preneha v vseh primerih prenehanja pogodbe, v kolikor se pogodbeni stranki ne dogovorita drugače, z iztekom zadnjega dne v mesecu zapisniškega prevzema prostorov, opreme in ključev.

## **17. člen** **(škoda in pogodbeno kazen)**

Najemnik odgovarja za morebitno škodo, ki bi jo povzročil najemodajalcu ali tretjim osebam oziroma bi jo najemodajalcu ali tretjim osebam povzročili njegovi delavci pri opravljanju dejavnosti v najetih prostorih, skupnih prostorih, v objektu ali njegovi okolici. O nastanku škode je najemnik dolžan najemodajalca nemudoma obvestiti. Višino povzročene škode ugotovi najemodajalec zapisniško na ogledu, na katerem so lahko prisotni tudi predstavniki najemnika. Najemnik je dolžan najemodajalcu povrniti povzročeno škodo v roku 8 dni od poziva najemodajalca.

Če najemnik po svoji krivdi krši katerokoli obveznost iz te pogodbe, ima najemodajalec pravico za vsako kršitev zaračunati pogodbeno dogovorjeno kazen v višini 500,00 EUR (z vključenim DDV). Vsota pogodbene kazni lahko skupaj na mesec znaša največ 3.000,00 EUR (z vključenim DDV).

Obveznost plačila pogodbene kazni ni pogojena z nastankom škode najemodajalcu. V kolikor nastane najemodajalcu škoda, lahko najemodajalec njeno povrnitev uveljavlja po splošnih pravilih odškodninske odgovornosti.

Najemnik se strinja, da lahko najemodajalec terjatev iz naslova odškodnine ali morebiti zaračunane pogodbene kazni pobota z varščino po tej pogodbi. Če varščina ne zadošča za plačilo odškodnine ali zaračunane pogodbene kazni, lahko najemodajalec za njihovo plačilo unovči finančno zavarovanje za dobro izvedbo pogodbenih obveznosti.

## **18. člen (višja sila)**

Vsaka stranka je prosta odgovornosti za škodo, če dokaže, da ni mogla izpolniti svoje pogodbene obveznosti oziroma da je zamudila z izpolnitvijo obveznosti zaradi višje sile, to je zaradi okoliščin, nastalih po sklenitvi pogodbe, ki jih ni mogla preprečiti, ne odpraviti in se jim tudi ne izogniti. Stranka, ki se sklicuje na okoliščine višje sile, mora o njenem nastanku, kot tudi o prenehanju, brez nepotrebnega odlašanja pisno obvestiti nasprotno stranko, in o nastanku višje sile tudi predložiti ustrezne dokaze.

Pogodbeni stranki se dogovorita, da najemniku ni treba opravljati dejavnosti restavracije in je tudi oproščen plačila najemnine za čas, ko se v prostorih najemodajalca ne izvaja izobraževalni proces zaradi okoliščin višje sile (kot je na primer pojav in širjenje nalezljive bolezni), a to izključno in omejeno na čas trajanja takih okoliščin.

Mesečna najemnina se pri tem sorazmerno zniža za število delovnih dni, na katere se ne izvaja izobraževalni proces, in sicer se izračuna po formuli: število delovnih dni, na katere se izvaja izobraževalni proces / število delovnih dni v konkretnem mesecu × višina mesečne najemnine.

Najemnik za čas, ko ne opravlja dejavnosti restavracije skladno s tem členom, ne plačuje dela obratovalnih stroškov, ki so vezani na omrežnine. Poraba električne energije, vode in plina se plačuje po stanju na odštevalnem števcu oziroma odjemnem mestu za plin. Plačilo stroškov odvoza odpadkov uredi najemnik sam s komunalnim podjetjem. Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča plača najemnik v celoti. Stroške čiščenja in ostale stroške plača najemnik le kolikor dejansko nastanejo.

V primeru, ko se v prostorih najemodajalca izvaja izobraževalni proces zaradi okoliščin višje sile v bistveno zmanjšanem obsegu od običajnega, lahko pogodbene stranke s sklenitvijo aneksa k pogodbi dogovorijo drugačen način obračunavanja najemnine oziroma odstopanje od zahtev ponudbe prehrane v restavraciji, a to izključno in omejeno na čas trajanja takih okoliščin.

Najemnik ponovno prične z obratovanjem (oziroma s polnim obratovanjem) restavracije UL FKKT FRI nemudoma po prenehanju višje sile.

## **19. člen (protikorupcijska klavzula)**

Pogodba, pri kateri kdo v imenu ali na račun najemnika, predstavniku ali posredniku najemodajalca 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 najemodajalcu povzročena škoda ali je omogočena pridobitev nedovoljene koristi predstavniku najemodajalca, posredniku najemodajalca, najemniku ali njegovemu predstavniku, zastopniku ali posredniku, je nična.

**20. člen**  
**(varstvo podatkov)**

Pogodbeni stranki se zavezujeta, da bosta morebitne osebne podatke varovali in obdelovali v skladu z določili Zakona o varstvu osebnih podatkov (Uradni list RS, št. 94/2007) in Uredbe EU 2016/679 Evropskega parlamenta in Sveta z dne 27. aprila 2016 o varstvu posameznikov pri obdelavi osebnih podatkov in o prostem pretoku takih podatkov ter o razveljavitvi Direktive 95/46/ES (splošna uredba o varstvu podatkov) (UL L 119, 4.5.2016).

**21. člen**  
**(končne določbe)**

Najemnik kot zavezanec v skladu z 20.a členom in 17. členom Zakona o izvršbi in zavarovanju, izrecno soglaša z neposredno izvršljivostjo te pogodbe v obliki notarskega zapisa, v delu, ki se nanaša na najemnikovo obveznost kaj dati, storiti ali dopustiti in sicer glede plačila najemnin, obratovalnih stroškov in morebitnih zamudnih obresti, glede plačila uporabnine in pogodbene kazni ter glede izpraznitve poslovnega prostora in izročitve poslovnega prostora in opreme v posest najemodajalca. Vse stroške v zvezi s sklenitvijo najemne pogodbe v obliki notarskega zapisa nosi najemnik.

Stranke se zavezujejo, da bodo pri izvrševanju te pogodbe ravnale v dobri veri, skladno z načelom vestnosti in poštenja, ter da bodo storile vse, kar je potrebno in dopustno za izpolnitev pogodbe.

Pogodba je sklenjena z dnem notarske overitve podpisov vseh pogodbenih strank, veljati pa začne, ko najemnik predloži najemodajalcu bianko menico za dobro izvedbo pogodbenih obveznosti.

Najemnik in najemodajalec se zavezujeta, da bosta morebitne spore poskušala rešiti sporazumno. V kolikor sporazuma ne bi mogla doseči, je za reševanje sporov pristojno stvarno pristojno sodišče po sedežu najemodajalca.

Ta pogodba je sestavljena v treh enakih izvodih, od katerih prejme vsaka pogodbeni stranka po en izvod. Kakršnekoli spremembe ali dopolnitve pogodbe so možne le s soglasjem pogodbenih strank in v pisni obliki. V primeru, da se sklene dodatek k pogodbi v obliki neposredno izvršljivega notarskega zapisa, nosi vse stroške v zvezi s tako sklenitvijo aneksa najemnik.

**NAJEMODAJALEC**

**NAJEMNIK**

Datum: \_\_\_\_\_

Datum: \_\_\_\_\_

Univerza v Ljubljani,  
Fakulteta za računalništvo in informatiko  
izr. prof. dr. Mojca Ciglarič, dekanja

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Datum: \_\_\_\_\_

Univerza v Ljubljani,  
Fakulteta kemijo in kemijsko tehnologijo  
prof. dr. Jurij Svete, dekan