

## VZOREC NAJEMNE POGODBE

**ZNANSTVENORAZISKOVALNI CENTER SLOVENSKE AKADEMIJE ZNANOSTI  
IN UMETNOSTI, NOVI TRG 2, LJUBLJANA, ki ga zastopa direktor dr. Oto Luthar** (v  
nadaljnjem besedilu: najemodajalec),  
matična številka: 5105498000,  
ID. št. za DDV: SI38048183,

**in**

\_\_\_\_\_, ki ga zastopa \_\_\_\_\_ (v nadaljnjem  
besedilu: najemnik)  
matična številka: \_\_\_\_\_,  
ID št. za DDV: \_\_\_\_\_,  
TRR: \_\_\_\_\_, odprt pri \_\_\_\_\_

**dogovorita in skleneta naslednjo**

### **POGODBO O NAJEMU POSLOVNEGA PROSTORA NA NASLOVU NOVI TRG 2, LJUBLJANA**

#### **I. UVODNE UGOTOVITVE**

##### **1. člen Uvodne ugotovitve**

Pogodbeni stranki ugotavljata:

- da je najemodajalec lastnik poslovnih prostorov in opreme, ki so predmet najema na podlagi te pogodbe in se nahajajo v pritličju stavbe na naslovu Novi trg 2, Ljubljana;
- da so prostori iz prejšnje alineje tega člena vpisani v zemljiški knjigi Okrajnega sodišča v Ljubljani pod identifikacijsko številko posameznega dela stavbe 1728-177-5 in identifikacijsko številko posameznega dela stavbe 1728-177-6;
- da lahko najemodajalec skladno z Zakonom o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti ter Uredbo o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (nepremično in premično premoženje, ki ga ne potrebuje in ni predvideno za postopek razpolaganja, odda v najem po postopku, kot ga predvidevata ZSPDSL-1 in Uredba;
- da je nepremičnine, ki se oddajajo v najem po tej pogodbi, predhodno ocenil pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin;

- da je bilo dne \_\_\_\_\_ na spletnih straneh najemodajalca objavljeno Javno zbiranje ponudb, na podlagi katerega je bila ponudba najemnika št. \_\_\_\_\_ z dne \_\_\_\_\_ izbrana kot najugodnejša ponudba.

## **2. člen** **Kavza pogodbe**

Pogodbeni stranki sta sporazumni, da so nepremičnine in premičnine (oprema), ki se s to pogodbo oddajajo v najem, namenjene za opravljanje gostinske dejavnosti in da je namen, ki ga želi najemodajalec doseči s sklenitvijo te pogodbe, uporaba teh nepremičnin in premičnin (opreme) za opravljanje gostinske dejavnosti.

## **II. PREDMET POGODBE**

### **3. člen** **Predmet pogodbe**

Najemodajalec in najemnik se s to pogodbo dogovorita o obsegu nepremičnin in premičnin (opreme), ki se s to pogodbo dajo v najem, o pogojih najema, o pravicah in obveznostih najemnika pri opravljanju dejavnosti v najetih nepremičninah ter o pogojih izvajanja investicij v najetih nepremičninah.

Najemodajalec in najemnik se izrecno dogovorita, da mora najemnik izpolniti tudi vse obveznosti, ki sicer niso izrecno navedene v tej pogodbi, izhajajo pa iz objave Javnega zbiranja ponudb za najem poslovnega prostora na naslovu Novi trg 2, Ljubljana z dne \_\_\_\_ in ponudbe najemnika št. \_\_\_\_\_ z dne \_\_\_\_\_ (v nadaljevanju »ponudba najemnika«), ki sta skupaj z vsem prilogami sestavni del te pogodbe.

### **4. člen** **Obseg prostorov ter opreme, ki se oddajo v najem**

Predmet najema so naslednji prostori v pritličju stavbe na naslovu Novi trg 2, Ljubljana, ki jih najemodajalec odda, najemnik pa prevzame v najem:

- prostor v izmeri 30,44 m<sup>2</sup>, ki sestoji iz prostora s točilnim pultom površine 26,57 m<sup>2</sup> in kuhinjske niše površine 3,87 m<sup>2</sup>,
- pokrit atrij površine 25,60 m<sup>2</sup>;
- skladišče površine 7,70 m<sup>2</sup>, garderoba in WC za osebje površine 4,07 m<sup>2</sup>, hladilna enota pred skladiščem površine 2,00 m<sup>2</sup>.

(v nadaljevanju tudi »poslovni prostori«).

Najemnik s to pogodbo vzame v souporabo (z najemodajalcem oz. preostalimi uporabniki prostorov v pritličju stavbe na naslovu Novi trg 2, Ljubljana) tudi:

- WC prostor v skupnih prostorih stavbe (v prehodu pritličja) površine 10,00 m<sup>2</sup> ter
- glavno vhodno vežo v namen postavitve stolov in miz na površini 50,00 m<sup>2</sup>, na način in v obsegu (število miz in stolov) kot izhaja iz Priloge št. 1

oboje za namen opravljanja gostinske dejavnosti.

Vsi poslovni prostori, ki so predmet najema, ter obseg souporabe WC prostora in glavne vhodne veže, vključno s postavitvijo miz in stolov, je razviden iz načrta, ki je kot Priloga št. 1 sestavni del te pogodbe.

Najemodajalec daje, najemnik pa sprejme v najem, vzdrževanje in redno servisiranje tudi vso opremo, pohištvo in aparate ter druga osnovna sredstva in drobni inventar, ki se nahajajo v poslovnih prostorih (v nadaljevanju tudi »oprema«). Oprema, ki je predmet te pogodbe, je navedena v Popisu opreme, ki je kot Priloga št. 2 sestavni del te pogodbe.

Najemnik lahko poslovne prostore in/ali opremo (skupaj v nadaljevanju tudi »predmet najema«) odda v podnajem le ob predhodnem pisnem soglasju najemodajalca.

#### **5. člen**

##### **Odgovornost za stvarne napake**

Pogodbeni stranki ugotavljata, da si je najemnik pred oddajo ponudbe predmet najema ogledal in izrecno izjavlja, da mu je v naravi natančno poznano stanje in površina poslovnih prostorov ter stanje opreme.

Glede na navedeno se najemnik s podpisom te pogodbe zaveže, da ne bo uveljavljal nobenih zahtevkov, izpodbijal pogodbe ipd. iz naslova razlik v površinah najema ali iz naslova morebitnih drugih stvarnih napak predmeta najema.

#### **6. člen**

##### **Prevzem predmeta najema v posest**

Najemnik bo k prevzemu predmeta najema v posest pristopil najpozneje v 10 dneh po pozivu najemodajalca.

O prevzemu predmeta najema se sestavi primopredajni zapisnik, ki ga podpišeta pooblaščenca obeh pogodbenih strank in v katerem se popiše stanje poslovnih prostorov ter vrsta, količina in stanje opreme.

Za dan prevzema predmeta najema v posest šteje datum podpisa primopredajnega zapisnika. Z dnem prevzema predmeta najema v posest začne teči doba najema, kot je določeno s to pogodbo.

### **III. OPRAVLJANJE DEJAVNOSTI NAJEMNIKA**

#### **7. člen**

##### **Vrste dejavnosti**

Pogodbeni stranki soglašata, da ima najemnik pravico predmet najema uporabljati za potrebe opravljanja gostinske dejavnosti na način, kot je to opredeljeno v tej pogodbi, ponudbi najemnika (zlasti priloženem programu dela) ter objavi Javnega zbiranja ponudb za najem poslovnega prostora na naslovu Novi trg 2, Ljubljana z dne \_\_\_\_.

Najemnik se zaveže, da v najetih poslovnih prostorih ne bo opravljal drugih dejavnosti oziroma bo za opravljanje le-teh pridobil predhodno soglasje najemodajalca.

**8. člen**  
**Pridobitev dovoljenj za opravljanje dejavnosti**

Najemnik se zavezuje na lastne stroške pridobiti vsa potrebna upravna in druga dovoljenja za opravljanje v prejšnjem členu opredeljenih dejavnosti.

**9. člen**  
**Pričetek opravljanja dejavnosti**

Najemnik mora gostinsko dejavnost pričeti opravljati najkasneje v roku 1 meseca po prevzemu prostorov v posest, pri čemer mora najmanj 8 dni pred začetkom opravljanja gostinske dejavnosti o tem predhodno pisno obvestiti najemodajalca.

**10. člen**  
**Pravica do vzpostavitve vrta**

Najemnik lahko gostinsko dejavnost opravlja tudi na površinah pred vhodom v stavbo na naslovu Novi trg 2, Ljubljana, pod pogojem da pristojni organi za to izdajo vsa potrebna dovoljenja. Površine iz prejšnje povedi so javne površine, ki niso v lasti najemodajalca, pač pa v lasti Mestne občine Ljubljana (MOL), zato vsa potrebna dovoljenja in soglasja ureja oz. pridobiva najemnik neposredno sam, prav tako najemnik sam sklene pogodbo za uporabo javnih površin ter plačuje vse pristojbine in najemnine v zvezi s tem.

V kolikor se v postopku pridobivanja soglasja oz. dovoljenja iz prejšnjega odstavka izkaže za potrebno, da najemodajalec kot lastnik stavbe na naslovu Novi trg 2, Ljubljana, formalno sodeluje v takšnem postopku, se ta ob pogoju, da mu to ne povzroča dodatnih stroškov, zavezuje v takšnih postopkih sodelovati, pogodbeni stranki pa izključujeta vsakršno odškodninsko odgovornost najemodajalca, če soglasje oz. dovoljenje MOL ni izdano oz. ni sklenjena najemna pogodba za površine iz prejšnjega odstavka.

**IV. DRUGI POGOJI NAJEMA**

**11. člen**  
**Prepoved vznemirjanja**

Najemnik mora objekt najema uporabljati tako, da ne vznemirja drugih posestnikov nepremičnin na območju Novega trga v Ljubljani ter jim ne povzroča škode. Izvajanje dejavnosti in morebitne investicije v objekt mora izvajati na način, ki najmanj obremenjuje posestnike drugih nepremičnin na območju Novega trga v Ljubljani. Pred izvajanjem kakršnih koli posegov, ki bi lahko motili druge posestnike pri uporabi nepremičnin v območju Novega trga 2 in bližnje okolice, mora najemnik pridobiti tudi njihovo soglasje.

V kolikor zaradi posegov ali kakršnihkoli drugih ravnanj najemnika ostali posestniki nepremičnin na območju na območja Novega trga v Ljubljani, ali katerekoli druge osebe, od najemodajalca uveljavljajo kakršnekoli zahtevke, je najemnik dolžan najemodajalcu povrniti vso škodo in druge stroške, ki so mu zaradi takšnih zahtevkov nastali. Najemnik je v

morebitnih postopkih zoper najemodajalca dolžan sodelovati na njegovi strani kot stranski udeleženec ali stranka na lastne stroške.

## **12. člen**

### **Vzdrževanje objekta najema**

V času trajanja najemnega razmerja najemodajalec organizira in nosi stroške investicijskega vzdrževanja najetih prostorov, skupnih prostorov, delov, objektov in naprav na stavbi. V primeru okvar, ki omejujejo najemnika pri izvajanju njegove dejavnosti, je najemodajalec k odpravljanju okvare dolžan pristopiti čim prej oz. najkasneje v 15 dneh od dne, ko je bil o nastali okvari obveščen, razen, če so taka popravila potrebna zaradi napačne ali malomarne uporabe najemodajalca. O vseh ostalih investicijah, ki niso nujno potrebne za opravljanje gostinske dejavnosti s strani najemnika in so breme najemodajalca, se najemodajalec odloča povsem avtonomno, skladno s svojimi finančnimi zmožnostmi.

Najemodajalec se zavezuje, da bodo vse inštalacije in oprema prostorov v času trajanja najemnega razmerja v stanju, da omogočajo najemniku normalno uporabo teh sredstev. Najemodajalec se zavezuje vzdrževati (z izjemo tekočega vzdrževanja) poslovne prostore in opremo in jo po potrebi popravljati.

Najemnik je obvezan plačati stroške popravil za vso morebitno škodo na opremi, inštalacijah, prostorih ali stavbi, ki jo povzroči namerno ali iz malomarnosti oz. ki je nastala izven normalne uporabe stvari. Najemnik se zaveže, da bo na svoje stroške tekoče vzdrževal najeti poslovni prostor in izvajal popravila, ki so posledica normalne rabe prostora, bo pa tudi za te posege vsakokrat pridobil predhodno soglasje najemodajalca.

Najemnik je dolžan pridobiti soglasje najemodajalca za morebitne naknadne prilagoditve oziroma preureditve prostora svoji dejavnosti in za ta namen pridobiti vsa ustrezna dovoljenja. Najemnik se zaveže, da bo v primeru večjih preureditvenih posegov (gradbenih) v objektu pridobil predhodno pisno soglasje najemodajalca ter si pridobil vsa morebitno potrebna upravna dovoljenja.

Najemnik ni odgovoren za poslabšanje stanja poslovnega prostora, do katerega je prišlo zaradi normalne uporabe.

## **13. člen**

### **Zavarovanje objekta najema**

Najemnik mora predmet najema na svoje stroške zavarovati za vse običajne rizike (najmanj pa za požar, vlom, potres, poplavo oz. druge izlive vode, odgovornost imetnika oz. upravljavca objekta za škodo povzročeno tretjim osebam), in sicer od dneva prevzema objekta v posest. Najemnik mora ustrezno zavarovalno polico skleniti v roku 30 dni od sklenitve pogodbe.

Ob morebitnem nastopu škodnega primera mora najemnik storiti vse potrebno, da najemodajalec čim prej pride do nadomestila škode.

#### **14. člen**

### **Obveznost medsebojnega sodelovanja in obveščanja**

Pogodbeni stranki se morata sprotno medsebojno obveščati o nastanku kakršnih koli okoliščin, ki bi lahko vplivale na izpolnjevanje pogodbenih obveznosti po tej pogodbi oziroma na prenehanje te pogodbe.

#### **15. člen**

### **Dostop in posest**

Najemodajalec bo najemniku omogočil neomejen dostop do poslovnega prostora 24 ur dnevno, 7 dni v tednu, za celoten čas trajanja pogodbe.

Najemnik lahko na podlagi pisnega soglasja najemodajalca na lastne stroške opravi potrebne ukrepe zaradi omejevanja pristopa nepooblaščenih oseb k njegovi lastnini.

#### **16. člen**

### **Izvajanje programa dejavnosti in aktivnosti**

Najemnik uresničuje program dejavnosti in aktivnosti, ki je kot del ponudbe najemnika sestavni del te pogodbe.

Najemnik mora vsako leto do 30. januarja pripraviti program dejavnosti in aktivnosti za tekoče koledarsko leto, ki je usklajen s programom iz predhodnega odstavka ter letnim načrtom najemodajalca. Letni program dejavnosti in aktivnosti posreduje v potrditev najemodajalcu, ki nanj poda svoje pripombe. Najemnik se zavezuje izvajati potrjen letni program ter izrecno soglaša, da je neizvajanje potrjenega letnega programa razlog za odpoved te pogodbe.

#### **17. člen**

### **Dogodki najemodajalca**

Najemnik se strinja, da sme najemodajalec v poslovnih prostorih organizirati lastne dogodke, pri čemer mora o tem predhodno obvestiti najemnika najmanj 15 dni pred samim dogodkom. Najemnik se zavezuje, da v takšnih primerih sam na isti dan v času najemodajalčevega dogodka v poslovnih prostorih ne bo organiziral nobenega drugega dogodka, gostinska dejavnost pa se bo izvajala kot običajno, razen če med strankama ni dogovorjeno drugače.

Uporaba poslovnih prostorov iz prejšnjega odstavka je za najemodajalca brezplačna, morebitne gostinske storitve pa se obračunajo po veljavnem ceniku najemnika, ki velja za redne goste.

Najemodajalec lahko pri izvedbi dogodka iz prvega odstavka koristi najemnikove gostinske storitve, pri čemer mu najemnik prizna \_\_\_ % popust na naslednje vrste pijač: vse kave, čaji, sadni sokovi, vode in alkoholne pijače (z izjemo žganih pijač in pijač, ki vsebujejo žgane pijače). Popust se obračuna na redne cene po vsakokrat veljavnem ceniku lokala (ceniku, ki velja za ostale obiskovalce lokala).

Ne glede na predhodni odstavek, sme najemodajalec po lastni presoji za svoj dogodek vključiti drugega izvajalca gostinskih storitev. V tem primeru mu da najemnik skladno s prvim in drugim odstavkom tega člena na razpolago samo predmet najema.

## **VI. NAJEMNINA**

### **18. člen Najemnina**

Mesečna najemnina za predmet najema iz 4. člena te pogodbe znaša \_\_\_\_\_ EUR oziroma z besedo \_\_\_\_\_ evrov. V navedeni znesek ni vključen DDV, ki ga najemnik plača posebej.

Višina najemnine je nespremenljiva za celotno obdobje trajanja te pogodbe, v primeru podaljšanja na način, ko ga predvideva pogodba, pa tudi za obdobje podaljšanja najema.

Ne glede na navedeno v predhodnem odstavku se višina najemnine enkrat letno usklajuje z rastjo oz. indeksom cen življenjskih potrebščin v RS. Predlog za uskladitev najemnine za tekoče leto poda najemodajalec in sicer v petnajstih dneh po objavi indeksa v Uradnem listu. Za uskladitev se upošteva rast oz. indeks cen življenjskih potrebščin v preteklem letu. Pogodbeni stranki glede uskladitve najemnine skleneta aneks k tej pogodbi, usklajena najemnina pa velja od 1. januarja tekočega leta.

### **19. člen Način plačila najemnine**

Najemnina se plačuje mesečno na podlagi e-računov, ki jih izstavi najemodajalec.

Račun za prvo najemnino najemodajalec izstavi ob prevzemu predmeta najema v posest. Račune za preostale najemnine najemodajalec izstavlja za vsak tekoči mesec do 5. dne v mesecu.

Najemnik vsak izstavljen račun poravnava v roku 15 dni od dne izstavitve računa. Pravočasno plačilo najemnine je bistvena sestavina pogodbe.

V primeru zamude s plačilom najemnine je najemnik dolžan plačati zakonske zamudne obresti od dneva zapadlosti posameznega računa vse do plačila.

### **20. člen Stroški uporabe**

Najemnina iz 18. člena te pogodbe ne vključuje stroškov zavarovanj, obratovalnih stroškov, stroškov rednega vzdrževanja ter vseh drugih stroškov, ki jih pogojuje uporaba poslovnega prostora najema.

Stroške elektrike, vodarine, kanalščine, regulacije ogrevanja in hlajenja, sanitarij, vzdrževanja zunanjih površin, tekočega vzdrževanja poslovnih prostorov, vsakršnega vzdrževanja skupnih prostorov, delov in naprav stavbe in čiščenja plačuje najemnik sorazmerno glede na tlorisno površino celotne stavbe na Novem trgu 2, in sicer tako plača 3,69 % vseh navedenih skupnih stroškov. Navedene stroške plačuje najemnik mesečno, najkasneje do 15. v mesecu.

Najemodajalec bo najemniku do 10. v mesecu sporočil znesek navedenih stroškov oz. izstavil račun. Stroške odlaganja in odvoza odpadkov najemnik krije z lastno čip kartico za zabojnike.

## **VIII. TRAJANJE NAJEMA**

### **21. člen Trajanje najema**

Najem po tej pogodbi traja 5 let, šteto od dne prevzema predmeta najema v posest najemnika.

## **IX. PRENEHANJE NAJEMNE POGODBE**

### **22. člen Splošno o prenehanju**

Najem preneha:

- z iztekom trajanja najemne pogodbe, če ta pogodba ni podaljšana,
- z izredno odpovedjo pogodbe,
- na podlagi pisnega sporazuma pogodbenih strank.

### **23. člen Izredna odpoved pogodbe s strani najemodajalca**

Najemodajalec lahko z dvomesečnim odpovednim rokom predčasno odpove pogodbo, če:

- najemnik zamuja s plačilom najemnine ali drugih stroškov, ki jih je skladno s to pogodbo dolžan nositi, več kot 2 meseca od dneva, ko ga je najemodajalec na to opomnil;
- najemnik ne prevzame ali ne začne uporabljati predmeta najema, kot je določeno s to pogodbo, oziroma ga brez upravičenega razloga več kot 2 meseca ne uporablja;
- najemnik odda predmet najema v podnajem;
- je zoper najemnika uveden postopek zaradi insolventnosti ali drug postopek izbrisa iz registra, v katerega je vpisan;
- najemnik tudi po opominu najemodajalca uporablja predmete najema v nasprotju s pogodbo ali jih uporablja brez potrebne skrbnosti, tako da se dela občutnejša škoda;
- najemnik ne želi podpisati nove najemne pogodbe ali dodatka k tej pogodbi, ki je potreben zaradi uskladitve najemnikovih obveznosti z novimi veljavnimi predpisi;
- najemnik opravlja dejavnost v najetih nepremičninah v nasprotju s programom iz njegove ponudbe ali razvojnim načrtom;
- najemnik tudi po opominu najemodajalca drugače huje krši določila te pogodbe.

Predčasna odpoved pogodbe ni mogoča, če je zamuda nastala kot posledica višje sile.

V odpovedi morajo biti navedeni odpovedni razlog, dan najemnikove izselitve in dan izročitve predmetov najema v posest najemodajalca. Odpoved mora biti podana pisno s priporočeno pošiljko. Odpovedi rok prične teči z dnem vročitve odpovedi najemniku.



## **24. člen**

### **Najemnikova izredna odpoved pogodbe**

Najemnik lahko predčasno odpove pogodbo, če je predmet najema bodisi uničen bodisi bistveno poškodovan zaradi višje sile ali zaradi okoliščin na strani najemodajalca.

V primerih iz prejšnjega odstavka najem preneha z iztekom 30 dni od dneva, ko najemodajalec prejme najemnikovo pisno izjavo o odstopu z utemeljenimi razlogi. Ob odpovedi skladno s tem členom za najemnika ne nastanejo nikakršne sankcije.

## **25. člen**

### **Predaja objekta**

Ob prenehanju najemnega razmerja najemnik vrne najemodajalcu v posest predmet najema, kot je opredeljen v 4. členu te pogodbe.

Po prenehanju najema je najemnik dolžan vrniti vse v najem vzete stvari v enakem stanju kot jih je prevzel, upoštevajoč pri tem spremembe, ki so nastale zaradi normalne rabe stvari. Najemnik se zavezuje, da bo pred predajo poslovnega prostora, prostor prebelil, sicer lahko to na njegov račun naredi najemodajalec.

Najemnik sme odstraniti in odpeljati tiste pritikline, opremo in premičnine, ki so njegova last in jih je mogoče odstraniti brez poškodbe nepremičnine. Najemnik ne sme odstraniti in odpeljati tistih premičnin, glede katerih so mu bili stroški nakupa ali vzdrževanja priznani kot investicija, ki se je upoštevala v okviru plačila najemnine.

Pogodbeni stranki o predaji objekta naredita primopredajni zapisnik, v katerem ugotovita stanje nepremičnine ter opreme.

Če najemnik zamudi z izročitvijo predmeta najema je dolžan za vsak dan zamude plačati najemodajalcu pogodbeno kazen v višini 10 % zadnje mesečne najemnine (brez DDV). Skupni znesek pogodbene kazni ne more preseči 10 % skupnega zneska vseh najemnin (brez DDV), ki so zapadle v plačilo do dne izročitve predmeta najema v posest najemodajalca.

Najemnik nosi vse posledice nepravočasno vrnitve prostora najemodajalcu. Če je škoda, ki nastane zaradi nepravočasne vrnitve prostora najemodajalcu večja od pogodbene kazni, ima najemodajalec pravico zahtevati razliko do popolne odškodnine.

## **X. KONČNE DOLOČBE**

## **26. člen**

### **Skrbniki pogodbe**

Skrbnika pogodbe sta:

- s strani najemodajalca: .....
- s strani najemnika: .....

**27. člen**  
**Protikorupcijska klavzula**

Pogodba je nična, v kolikor se ugotovi, da je najemnik sam, kot tudi nekdo drug v njegovem imenu ali na njegov račun pri tem sporazumu, predstavniku ali posredniku najemodajalca, obljubil, ponudil ali dal kakšno nedovoljeno korist za pridobitev posla ali za sklenitev posla pod ugodnejšimi pogoji ali za opustitev dolžnega nadzora nad izvajanjem pogodbenih obveznosti ali za drugo ravnanje ali opustitev, s katerim je najemodajalcu povzročena škoda ali je omogočena pridobitev nedovoljene koristi predstavniku najemodajalca, njegovemu posredniku, drugi pogodbeni stranki ali njenemu predstavniku, zastopniku ali posredniku.

**28. člen**  
**Spremembe pogodbe**

Sprememba te pogodbe je mogoča samo na podlagi sporazuma strank v pisni obliki z aneksom k tej pogodbi.

**29. člen**  
**Pristojno sodišče in uporaba prava**

Vse morebitne spore, ki bi nastali pri izvajanju te pogodbe, bosta pogodbeni stranki reševali sporazumno. Če to ne bo možno, bo spore iz te pogodbe reševalo stvarno pristojno sodišče v Ljubljani.

Za presojo pogodbenega razmerja iz te pogodbe se uporablja slovensko pravo.

**30. člen**  
**Število izvodov pogodbe**

Ta najemna pogodba je sestavljena v 6 enakih izvodih, od katerih prejme najemodajalec 4 izvode, najemnik pa 2 izvoda.

**31. člen**  
**Nastop veljavnosti pogodbe**

Pogodba je sklenjena, ko jo podpišeta obe pogodbeni stranki.

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

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

**Najemnik:**

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

**Najemodajalec:**

**ZNANSTVENORAZISKOVALNI  
CENTER SLOVENSKE AKADEMIJE  
ZNANOSTI IN UMETNOSTI**  
dr. Oto Luthar, direktor

Priloga št. 1: Načrt poslovnega prostora, ki se oddaja v najem.

Priloga št. 2: Popis opreme, ki je predmet najema.