



Direkcija
Sektor za pravne in splošne zadeve
Oddelek za investicije in javna naročila
Miklošičeva cesta 24, 1000 Ljubljana

Tel.: 01 30 77 200
E-pošta: di@zzzs.si
www.zzzs.si

Številka: 478-6/2024-DI/1
Datum: 30. 4. 2024

Zavod za zdravstveno zavarovanje Slovenije (v nadaljevanju: **ZZZS**) na podlagi 65. in 52. člena v zvezi s 1. odstavkom 64. in 49. člena, 57. členom in 4. odstavkom 2. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/2018, s spremembami; ZSPDSLS-1) ter na podlagi 19. člena v zvezi z 20. členom Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/2018) objavlja

NAMERO O SKLENITVI NEPOSREDNE POGODBE za najem poslovnega prostora v lasti ZZZS

1. NAJEMODAJALEC

ZZZS s sedežem v Ljubljani in poslovnim naslovom Miklošičeva cesta 24, 1000 Ljubljana kot lastnik prostora, ki se oddaja v najem.

2. PREDMET NAJEMA

V nadaljevanju podajamo osnovni opis predmeta najema, zainteresirane osebe pa lahko podrobnejše informacije pridobijo v poslovnem času ZZZS pri kontaktni osebi, navedeni v točki 5.

Gre za **poslovni prostor**, ki je **del dela št. 1 v stavbi z naslovom Miklošičeva cesta 24, 1000 Ljubljana**, zgrajena leta 1925 (podatek GURS), št. stavbe 385, stoječa na parcelah št. 2404, 2405, 2406 in 2408, vse k.o. 1737 Tabor, in sicer:

- poslovni prostor okvirne izmere **7,58 m²**, v pritličju pri vhodu, neopremljen.

Za stavbo je bila izdelana merjena energetska izkaznica, ki velja do 10. 9. 2025 in je objavljena na javno dostopnem spletnem portalu Prostor Geodetske uprave RS pri tej stavbi in iz katere izhaja, da je vrednost letne primarne energije za delovanje stavbe 465 kWh/m²a.

3. POGOJI IN POSEBNOSTI NAJEMA

Prostor se oddaja v najem **za določen čas do (vključno) 31. 5. 2029**, pri čemer lahko najem preneha tudi pred dogovorjenim končnim rokom iz pogodbe (s pisno odpovedjo pogodbe in pretekom odpovednega roka, s pisnim odstopom od pogodbe zaradi kršitev, sporazumno ter v drugih primerih, skladno z najemno pogodbo in veljavnimi predpisi). Možnost začetka izvajanja najema je z obstoječim najemnikom z naslednjim dnem po prenehanju predhodnega najema (1. 6. 2024), z morebitnim drugim najemnikom pa po izpraznitvi najetega prostora s strani obstoječega najemnika.

Prostor se oddaja v najem **neopremljen in po načelu »videno-najeto«**. ZZZS prostora ne bo preurejal za namen uporabe najemnika.

Najemnik v najetem prostoru lahko opravlja le **mirno poslovno dejavnost, za katero izpolnjuje pogoje in se lahko opravlja v najetem prostoru**.

Z najemom najemnik pridobi pravico izključne uporabe najetega prostora ter pravico do souporabe določenih skupnih delov (tistih skupnih prostorov, pripadajočega zemljišča ter tiste skupne opreme in

naprav v stavbi, ki so potrebni za rabo najetega prostora skladno z najemno pogodbo). Parkirnega prostora ZZS ne more zagotoviti.

Najemnik je najeti prostor ter skupne dele dolžan uporabljati kot dober gospodar, v skladu z najemno pogodbo in v skladu z njihovim namenom.

Najemnik bo **poleg klasične najemnine** za najeti prostor s pravico do ustrezne souporabe določenih skupnih delov stavbe (**fiksne dela najemnine**) **plačeval še variabilni del najemnine**, ki pomeni **sorazmerni delež materialnih stroškov** za zagotavljanje obratovanja in zavarovanja predmeta najema, (dela) stavbe, v kateri je, skupnih delov ter povezanih javnih dajatev. Oba dela najemnine sta predmet rednega usklajevanja.

Mesečno najemnino najemnik plačuje **na transakcijski račun ZZS na podlagi računa, ki ga ZZS izstavi za pretekli mesec**. Variabilni in fiksni del najemnine se obračunata kot ločeni postavki na računu. Najemnik je dolžan račun poravnati **v roku 15 dni od izdaje, če je najemnik proračunski uporabnik pa v plačilnem roku, ki ga zanj določa veljavni zakon**.

Najemnik mora pri izvajanju najema **upoštevati omejitve, vezane na poslovni čas najemodajalca in druge omejitve njegovega poslovanja** v stavbi (varnost zdravja ljudi in premoženja, zaupnih podatkov, hišni red ipd.).

Ostali oz. podrobnejši pogoji in posebnosti najema so podrobneje razvidni iz priloženega Vzorca pogodbe in/ali dogovorjeni ob sklepanju najemne pogodbe.

4. IZJAVE O INTERESU - OBLIKA, POGOJI IN ROK ZA PREDLOŽITEV

Izjave o interesu za najem prostora po razpisanih pogojih se **do vključno 20. 5. 2024** poda **pisno na elektronski naslov nepremicnine@zzs.si**.

Izjava o interesu naj vsebuje vsaj navedbo interesenta (ime in priimek za fizične osebe, naziv/firma za pravne osebe idr. posl. subjekte) **in zapis, da se interesent zanima za najem tega prostora**. Izjava o interesu je lahko po svoji vsebini tudi ponudba (če izpolnjuje pogoje za to po veljavnih predpisih), ni pa to nujno.

Po prejemu izjav o interesu bo ZZS **v primeru več (ali tudi samo enega) interesentov** z njimi opravil **pogajanja** o najemni (in drugih pogojih najemne pogodbe) za ta prostor. Izveden bo en krog pogajanj **23. 5. 2024**, na sedežu ZZS ali preko telefona ter praviloma z vsemi interesenti istočasno, o čemer bodo interesenti obveščeni na kontaktni e-naslov najkasneje 22. 5. 2024. V primeru, da se interesent ne udeleži pogajanj (osebno ali po ustreznem zastopniku¹), se bo štelo, da je umaknil svoj interes/ponudbo za najem. Po koncu pogajanj bo ZZS sprejel odločitev o izbiri predvidenega najemnika (najugodnejši interesent; lahko pogojno). ZZS bo z izbranim najemnikom po poteku roka za izjave o interesu (in zaključku morebitnih pogajanj) predvidoma sklenil ustrezno najemno pogodbo. Za kontaktni e-naslov se bo štel e-naslov, iz katerega je poslana izjava o interesu oziroma ponudba, razen če bo interesent pravočasno sporočil drug kontaktni e-naslov.

5. PODROBNEJŠE INFORMACIJE, OGLED in KONTAKTNA OSEBA

Podrobnejše informacije lahko zainteresirane osebe v poslovnem času ZZS pridobijo pri kontaktni osebi:

- *o prostoru, lokaciji in glede ogleda:* Andrej Remic (tel. 01 30 77 256, mob. 051 777 888, LJ_vzdrzevanje@zzs.si), v primeru njegove nedosegljivosti Matjaž Zaletelj (tel. 01 30 77 215, mob. 031 266 841, LJ_vzdrzevanje@zzs.si)
- *glede najemnine:* Andreja Štajnar (01 30 77 492, andreja.stajnar@zzs.si)
- *o pogojih najema in postopku:* Romana Spruk (01 30 77 289, romana.spruk@zzs.si)

¹ Pojem vključuje zakonitega zastopnika in tudi pooblaščenca.

Ogled prostora in stavbe z okolico je možen po predhodnem dogovoru s kontaktno osebo za ogled (za podrobnejši ogled prostora je potrebna tudi uskladitev z obstoječim najemnikom).

6. OSTALO

Generalna direktorica ZZS ali po njej pooblaščen oseb lahko ustavi postopek oddaje v najem kadarkoli do sklenitve najemne pogodbe. Že s to namero se za ustavitev postopka pooblašča Anjo Jordan, zaposleno na ZZS.

Pripravila:
Romana Spruk
višja pravna svetovalka I

doc. dr. Tatjana Mlakar
generalna direktorica ZZS