



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

Tel.: 01 30 77 200  
Faks: 01 23 12 182  
E-pošta: di@zzzs.si  
www.zzzs.si

Številka: 352-1/2021-DI/3  
Datum: 7. 1. 2021

Zavod za zdravstveno zavarovanje Slovenije na podlagi 52. člena v zvezi s 1. odstavkom 64. člena, 1. odstavkom 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 poslovnih prostorov v lasti ZZZS**

### **1. NAJEMODAJALEC**

Zavod za zdravstveno zavarovanje Slovenije (v nadaljevanju: **ZZZS**) s sedežem v Ljubljani in poslovnim naslovom Miklošičeva cesta 24, 1000 Ljubljana kot lastnik prostorov, ki se oddajata 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 neopremljena poslovna prostora - **pisarna št. 45 in pisarna št. 46** (v nadaljevanju: pisarni), **vsaka** okvirne izmere **15,78 m<sup>2</sup> v 2. nadstropju** poslovne stavbe z naslovom **Trg Karla Grabeljška 1, 1360 Vrhnika**, zgrajeni leta 1960, št. stavbe 998, stoječi na parceli št. 2053/6 k.o. 2002 Vrhnika. Pisarni sta formalnopravno del dela 1 v stavbi. Prostorsko sta pisarni povezani (vrata med pisarnama).

Za stavbo je bila izdelana merjena energetska izkaznica, ki velja do 10. 9. 2025 in je objavljena na javno dostopnem prostorskem portalu RS (<http://prostor3.gov.si/javni/login.jsp?jezik=sl>) pri tej stavbi. Glede na navedeno se bo štelo, da je bila energetska izkaznica najemniku izročena pred sklenitvijo pogodbe, razen če bo najemnik izrecno zahteval izročitev fizične kopije energetske izkaznice.

### **3. POGOJI IN POSEBNOSTI NAJEMA**

Pisarni se oddajata v najem **skupaj** (ne posamično).

Pisani se oddajata v najem **za določen čas do največ 5 let, pri čemer lahko najem preneha tudi pred dogovorjenim končnim rokom iz pogodbe** (s pisnim odstopom od pogodbe, s pisno odpovedjo pogodbe in pretekom odpovednega roka, sporazumno ter v drugih primerih, skladno z najemno pogodbo in veljavnimi predpisi).

Najemnik v pisarnah lahko opravlja le **mirno poslovno dejavnost**.

Najemnik je pisarni ter skupne dele stavbe dolžan uporabljati kot dober gospodar, v skladu z najemno pogodbo, določili hišnega reda in v skladu z njihovim namenom.

Z najemom najemnik pridobi pravico izključne uporabe pisarn ter pravico do souporabe določenih skupnih prostorov (skupni vhod, stopnišče in hodnik, sanitarije v 2. nadstropju), pripadajočega zemljišča ter tiste skupne opreme in naprav v stavbi, ki so potrebni za rabo pisarn, skladno s sklenjeno najemno pogodbo.

Možnost začetka izvajanja najema je takoj po sklenitvi najemne pogodbe. Možnost začetka izvajanja najema je z obstoječim najemnikom pisarn z naslednjim dnem po prenehanju predhodnega najema, z morebitnim drugim najemnikom pa po izpraznitvi pisarn s strani obstoječega najemnika.

Najemnik bo **poleg najemnine** za pisarni 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, stavbe, v kateri je, skupnih delov (skupne površine, oprema, naprave) ter povezanih javnih dajatev. Okviren podatek o variabilnem delu najemnine zainteresirane osebe lahko pridobijo pri osebi, navedeni spodaj v točki 5.

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 ali v drugem roku, ki ga *prisilno* določa veljavna zakonodaja.

V primeru, da je najemnik kadarkoli v zadnjih 3 letih pred sklenitvijo najemne pogodbe po tej nameri v odnosu do ZZS imel neporavnan zapadel dolg iz kakršnega koli pravnega naslova, ki presega ali je presegal 2.000,00 EUR, si ZZS pridržuje pravico, da zahteva, da se najemnina za celotno najemno obdobje plača v celoti in vnaprej. V takšnem primeru se najemna pogodba prilagodi in sklene največ za obdobje 1 leta ter je vnaprejšnje in celotno plačilo najemnine za celotno najemno obdobje v roku 1 meseca od sklenitve pogodbe odložno-razvezni pogoj za veljavnost pogodbe in izročitev pisarn v posest.

Pisarni se oddajata v najem **neopremljeni in po načelu »videno-najeto«**. ZZS pisarn ne bo preurejal za namen uporabe najemnika.

Najemnik mora pri izvajanju najema upoštevati omejitve, vezane na poslovanje ZZS v objektu (hišni red, ipd.).

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

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

Osebe, ki želijo podati izjavo o interesu za najem, v nadaljevanju interesenti, lahko to storijo:

- **pisno na elektronski naslov [nepremicnine@zzzs.si](mailto:nepremicnine@zzzs.si)**
- do vključno **27. 1. 2021**

**Izjava o interesu (to je lahko e-sporočilo samo po sebi, podpis ni potreben) naj vsebuje vsaj:**

- podatke interesenta (ime in priimek oziroma firma, kontaktni elektronski poštni naslov, če se razlikuje od naslova, s katerega je poslana izjava, po želji tudi kontaktna telefonska številka)
- izjavo o interesu za najem pisarn

Po prejemu izjav o interesu bo ZZS **v primeru več interesentov** z njimi opravil **pogajanja** o najemnini (in drugih pogojih najemne pogodbe) za ta predmet najema. Izveden bo en krog pogajanj, in sicer **telefonsko**, predvidoma **28. 1. 2021** ter praviloma z vsemi interesenti istočasno, o čemer bodo interesenti obveščeni na kontaktni e-naslov. V primeru, da se interesent ne udeleži pogajanj (ne

osebno, ne po pooblaščenju), se bo štelo, da je umaknil svoj interes za najem. Po koncu pogajanj bo ZZZS sprejel odločitev o izbiri najemnika.

ZZZS bo v **primeru 1 interesenta** z njim po poteku roka za izjave o interesu dorekel vse pogoje najema, vključno z višino najemnine.

## **5. PODROBNEJŠE INFORMACIJE, OGLED in KONTAKTNA OSEBA**

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

- o pisarnah, lokaciji in glede ogleda: Tatjana Žun, 01 30 77 623, tatjana.zun@zzzs.si
- glede variabilnega dela najemnine: Andreja Štajnar (01 30 77 492, andreja.stajnar@zzzs.si)
- o pogojih najema in postopku: Romana Spruk (01 30 77 289, romana.spruk@zzzs.si)

Ogled pisarn in stavbe z okolico je možen po predhodnem dogovoru s kontaktno osebo za ogled.

## **6. OSTALO**

Generalni direktor ZZZS ali po njem pooblaščen osebni lahko ustavi postopek oddaje v najem za katerikoli predmet najema kadarkoli do sklenitve najemne pogodbe.

Pripravila:

Romana Spruk  
višja pravna svetovalka I

Marjan Sušelj,  
generalni direktor,  
zanj po pooblastilu  
vodja – direktorica področja  
zdravstvene analitike in ekonomike  
Sladjana Jelisavčić