

VZOREC POGODBE - ob sklenitvi pogodbe se vzorec prilagodi glede na pravne in dejanske okoliščine, obstoječe v času sklenitve (npr. statusna oblika najemnika, način izbire najemnika, predmet najema, način obračunavanja materialnih stroškov v stavbi, obstoječ dolg najemnika,...)

Zavod za zdravstveno zavarovanje Slovenije, Miklošičeva cesta 24, 1000 Ljubljana, matična številka 5554195000, davčna številka SI 41698070, transakcijski račun št. SI56 0110 0603 0274 014, odprt pri Banki Slovenije, ki ga zastopa generalni direktor Marjan Sušelj (v nadaljevanju: **najemodajalec**)

in

_____ (firma oz. ime in priimek), _____ (naslov), matična številka _____, davčna številka _____, transakcijski račun št. _____, odprt pri _____, ki ga zastopa _____ (v nadaljevanju: **najemnik**)

skleneta

POGODBO O NAJEMU POSLOVNIH PROSTOROV

I. Splošna določila

1. člen

Uvodne ugotovitve

Na podlagi objave namere o sklenitvi neposredne pogodbe za najem poslovnih prostorov v lasti najemodajalca, objavljene na spletni strani najemodajalca od _____ do _____ (vključno), in dejstva, da se je kot zainteresirana oseba za najem predmeta te najemne pogodbe prijavil zgolj _____ se slednjega izbere za najemnika po tej pogodbi.

2. člen

Predmet najemne pogodbe

Predmet najemne pogodbe je najem poslovnih prostorov najemodajalca:

IZKLJUČNA UPORABA

- neopremljena poslovna prostora - **pisarna št. 45 in pisarna št. 46, vsaka okvirne izmere 15,78 m² 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).

SOUPORABA

- souporaba skupnih delov (skupni vhod, stopnišče in hodnik, sanitarije v 2. nadstropju, pripadajoče zemljišče, skupne naprave, ipd.).

Za stavbo, v kateri se nahajajo prostori, ki se oddajajo, je bila izdelana 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. S podpisom te pogodbe najemnik potrди, da že razpolaga z objavljeno energetska izkaznico.

Poslovna prostora se oddaja v najem po načelu »videno-najeto«. Najemodajalec prostorov ne bo preurejal za namen uporabe najemnika.

II. Najem poslovnih prostorov

3. člen

Najemodajalec se zavezuje, da bo najemniku izročil, najemnik pa vzel v najem poslovna prostora najemodajalca iz 2. člena te pogodbe (v nadaljevanju: poslovna prostora).

Poslovna prostora najemnik lahko uporablja za namen izvajanja _____ ali podobne mirne poslovne dejavnosti.

4. člen

Ob izročitvi oziroma prevzemu poslovnih prostorov v najem pogodbeni stranki sestavita primopredajni zapisnik o stanju prostorov, ki ga podpišeta pooblaščen osebni obeh pogodbenih strank.

Najemnik prevzame poslovna prostora v stanju, kot je ugotovljeno v primopredajnem zapisniku na dan prevzema, ki je praviloma enako stanju v času objave namere o sklenitvi neposredne pogodbe iz 1. člena te pogodbe.

III. Zagotavljanje pogojev za nemoteno delo

5. člen

Če se pogodbeni stranki ne dogovorita drugače, najemodajalec za nemoteno delo najemnika v poslovnih prostorih sam oziroma preko pooblaščenega izvajalca zagotovi:

- tehnično varovanje stavbe;
- uporabo električne energije, vode in kanalizacije;
- ogrevanje poslovnih prostorov (in skupnih prostorov);
- odvoz smeti;
- uporabo obstoječih telekomunikacijskih priključkov;
- varstvo pred požarom;
- premoženjsko zavarovanje stavbe;
- souporabo skupnih delov, vse v obsegu primernem glede na najeta poslovna prostora;
- čiščenje in tekoče vzdrževanje skupnih delov.

IV. Investicijsko vzdrževanje poslovnih prostorov

6. člen

Najemnik ne sme spreminjati poslovnih prostorov in vgrajene opreme ter naprav in opravljati vlaganj oziroma izboljšav v prostorih brez predhodnega pisnega soglasja najemodajalca.

Najemnik mora dopustiti najemodajalcu vstop v poslovna prostora ter omogočiti, da se opravijo investicijsko vzdrževalna dela, ki jih drugače ni mogoče opraviti (ali pa bi to povzročilo nesorazmerne stroške) in ki vključujejo izvajanje popravil, potrebnih za ohranjanje prostorov in zgradbe ter za nemoteno uporabo le-teh (zlasti napeljava oziroma rekonstrukcija centralnega ogrevanja, električnega in vodovodnega omrežja, kabelskega in telefonskega priključka, varnostnih naprav, vgraditev ali zamenjava opreme in tako dalje).

Investicijsko vzdrževalna dela zagotavlja najemodajalec, tako da pri tem praviloma ne ovira izvajanja dejavnosti najemnika.

O vseh morebitnih večjih okvarah ali poškodbah je dolžan najemnik obvestiti najemodajalca in storiti vse, da se prepreči večja gmotna škoda. Če gre za nujna investicijsko vzdrževalna dela, nastala zaradi

višje sile ali drugih okoliščin, ki jih ob normalni rabi in uporabi ni bilo mogoče pričakovati, jih lahko po predhodnem obvestilu najemodajalca zaradi preprečitve večje materialne škode opravi najemnik sam.

Za tako nastale stroške najemnik izstavi najemodajalcu račun, plačilo katerega se praviloma pobota z najemnino.

Če najemnik zaradi investicijskih del najemodajalca ne more uporabljati poslovnega prostora, pogodbeni stranki sporazumno ugotovita višino morebiti nastale škode, za katero najemnik izda račun, plačilo katerega se lahko pobota z najemnino.

V. Višina najemnine in drugi stroški

7. člen

Za najem poslovnih prostorov je najemnik dolžan plačati mesečno najemnino, ki vključuje:

- fiksni del najemnine, to je plačilo za najem poslovnih prostorov s souporabo skupnih delov stavbe;
- variabilni del najemnine, to je plačilo sorazmernega deleža materialnih stroškov najemodajalca za zagotavljanje obratovanja in zavarovanja predmeta najema, stavbe, v kateri je, skupnih delov ter povezanih javnih dajatev.

Seznam prostorov s ključi (%) za izračun variabilnega dela najemnine in fiksnim delom najemnine je Priloga 1 in sestavni del te pogodbe.

8. člen

Mesečna najemnina je navedena v Prilogi 1 (*Stolpec* ___), ki je sestavni del te pogodbe.

Mesečno najemnino za poslovne prostore najemnik plačuje na podlagi računa, ki ga izstavi pristojna organizacijska enota najemodajalca do 15. dne v mesecu za pretekli mesec. Variabilni in fiksni del najemnine se obračunata kot ločeni postavki na računu.

Najemnik je dolžan plačati račun iz 2. odstavka tega člena na transakcijski račun najemodajalca najkasneje v roku _____ [v roku 15 dni od izdaje ali v drugem roku, ki ga *prisilno* določa veljavna zakonodaja].

V primeru zamude plačila je najemnik dolžan plačati zakonsko določene zamudne obresti, ki se obračunajo za čas od prvega dne po dospelosti računa v plačilo in vse do popolnega plačila.

Davek na dodano vrednost (DDV) se obračunava skladno z zakonodajo.

9. člen

Fiksni del najemnine

Fiksni del najemnine v evrih je naveden v Prilogi 1 (*Stolpec* ___), ki je sestavni del te pogodbe.

10. člen

Variabilni del najemnine oziroma materialni stroški

V variabilni del najemnine so praviloma všteti vsi materialni stroški (*po Tabeli iz tega člena te pogodbe*) za zagotavljanje pogojev za nemoteno uporabo poslovnih prostorov s strani najemnika, razen če se pogodbeni stranki ne dogovorita drugače.

Deleža za izračun variabilnega dela najemnine sta navedena v Prilogi 1 (*Stolpca* ___ in ___) te pogodbe, in sicer:

- stolpec __: predstavlja delež (% uporabnikov) števila fizičnih uporabnikov na strani najemnika do skupnega števila vseh fizičnih uporabnikov v stavbi, ki koristijo komunalne storitve (obiskovalci in odjemalci storitev najemodajalca, najemnika in drugih najemnikov v stavbi so tu izzeti);
- stolpec __: predstavlja delež (% m²) skupne, za izračun variabilnega dela najemnine upoštevne, površine prostorov najemnika do skupne, za izračun variabilnega dela najemnine upoštevne, površine prostorov v stavbi v lasti najemodajalca.

Sorazmerni delež materialnih stroškov se zaračunava po naslednjih ključih:

Postavke variabilnega dela najemnine	Ključ delitve
1. Čiščenje skupnih delov	% m ²
2. Tehnično varovanje stavbe	% m ²
3. Poraba električne energije	% m ²
4. Ogrevanje	% m ²
5. Odvoz smeti	% uporabnikov
6. Poraba vode in uporaba kanalizacije	% uporabnikov
7. Tekoče vzdrževanje skupnih delov	% m ²
8. Zavarovanje stavbe	% m ²
9. Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča in drugi davki povezani z nepremičninami	% m ²

Tabela: Ključi za izračun variabilnega dela najemnine

11. člen

Uskladitev višine najemnine

Pogodbeni stranki bosta fiksni del najemnine iz 9. člena te pogodbe usklajevali enkrat letno v skladu s indeksom cen življenjskih potrebščin v preteklem koledarskem letu po podatkih Statističnega urada RS.

Pogodbeni stranki bosta variabilni del najemnine iz 10. člena te pogodbe usklajevali enkrat letno, praviloma po zaključku poslovnega leta najemodajalca, in ob prenehanju najema, na osnovi poročila dejanskih materialnih stroškov obračunskega leta po računih najemodajalca. Na tej podlagi se opravi poročilo variabilnega dela najemnine za nazaj, hkrati pa je to tudi podlaga za zaračunavanje variabilnega dela najemnine do nove uskladitve.

Prva uskladitev fiksnega dela najemnine se opravi v letu 2023.

Nova usklajena najemnina velja od 1. januarja tekočega leta.

Najemodajalec lahko na pisno zahtevo najemnika enkrat letno najemniku posreduje dokazila o višini dejanskih materialnih stroškov (izpis konto kartic v EXCEL-u po e-pošti ali na drug primeren način).

[V primeru, ko je najemnik proračunski uporabnik, se besedilo tega člena prilagodi določbam Pravilnika o načinih valorizacije denarnih obveznosti, ki jih v večletnih pogodbah dogovarjajo pravne osebe javnega sektorja (Uradni list RS, št. 1/2004).]

VI. Druge obveznosti in odgovornosti pogodbenih strank

12. člen

Podnajem poslovnih prostorov brez pisnega soglasja najemodajalca ni dovoljen. Brez predhodnega pisnega soglasja najemodajalca je pravni posel o oddaji v podnajem ničen. Pisno soglasje najemodajalca za podnajem lahko velja samo za vsakokratni konkretni posel o oddaji v podnajem.

Najemnik je dolžan najemodajalcu izročiti neupravičeno pridobljeno premoženjsko korist, ki jo je prejel na podlagi oddaje v podnajem, ki je v nasprotju s prejšnjim odstavkom.

13. člen

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

Najemnik odgovarja za vso škodo, ki nastane zato, ker je poslovni prostor in/ali skupni del uporabljal v nasprotju s predhodnim odstavkom, ne glede na to, ali ga je uporabljal sam ali nekdo, ki je delal po njegovem naročilu, ali nekdo, kateremu je omogočil rabo le-tega.

Stroške tekočega vzdrževanja najetih poslovnih prostorov (oplesk sten, zamenjavo žarnic, senčil, tekoča popravila morebitnega pisarniškega pohištva, ipd.) nosi najemnik sam.

Po koncu najemnega razmerja najemnik nemudoma vrne poslovna prostora prazna lastnih stvari in lastne opreme. Najemnik vrne prostora in opremo najemodajalca v stanju, v kakršnem jih je prevzel, upošteva poslabšanje stanja, do katerega je prišlo zaradi običajne uporabe.

Naprave, ki jih vgradi najemnik, je dolžan po koncu najemnega razmerja najemnik odstraniti. Najemodajalec se lahko dogovori z najemnikom, da naprave postanejo last najemodajalca ob pogoju, da plača nabavne stroške in pri tem upošteva zmanjšanje za ustrezno amortizacijo.

14. člen

Za vsako nameravano preureditev ali adaptacijo poslovnega prostora ali drugega dela stavbe (npr.: namestitve informativnih tabel,...) je najemnik dolžan pridobiti od najemodajalca pisno soglasje.

Če najemodajalec vnaprej soglašja z deli najemnika iz predhodnega odstavka in izrecno pisno izjavi, da je vrednost del pripravljen pobotati, je najemnik upravičen pobotati vrednost opravljenih del z najemnino.

Najemnik s takšnimi vlaganji ne pridobi lastninske ali druge stvarne pravice na najemodajalčevi nepremičnini.

15. člen

Najemodajalec je dolžan ob podpisu pogodbe seznaniti najemnika z dokumentacijo, ki za poslovni objekt ureja področje varstva pred požarom. Najemnik s podpisom potrdi, da je seznanjen z ukrepi najemodajalca za zagotovitev varstva pred požarom v stavbi, ki je predmet najema.

Najemnik se s podpisom te pogodbe zavezuje:

- da bo spoštoval požarni red najemodajalca,
- da bo za prostor, ki je predmet najema izdelal svoj požarni red in ga uskladil s požarnim redom najemodajalca,
- da bo na svoje stroške poskrbel za usposabljanje iz varstva pri delu in varstva pred požarom za svoje zaposlene oziroma za osebe, ki bodo delali v najetem prostoru,
- da bo na svoje stroške skrbel za preglede in meritve prostora, ki so predmet najema, iz varstva pri delu in varstva pred požarom, razen za skupne prostore, za katere je zadolžen lastnik stavbe.

VII. Trajanje in prenehanje pogodbe

16. člen

Pogodba se sklepa za določen čas, in sicer praviloma za obdobje ___ let [do 5 let], to je za obdobje od ___ do ___ (vključno), skladno s to pogodbo pa lahko najemno razmerje preneha že prej.

Pogodbeni stranki se lahko po poteku dobe najema dogovorita za podaljšanje najema, če je to skladno z veljavno zakonodajo.

Pogodba preneha s potekom časa, za katerega je bila sklenjena, s pisnim odstopom od pogodbe, s pisno odpovedjo pogodbe in pretekom odpovednega roka, sporazumno ter v drugih primerih, skladno s to pogodbo in veljavnimi predpisi.

17. člen

Katerakoli pogodbeni stranka lahko kadarkoli enostransko odpove to pogodbo z odpovednim rokom ___ mesecev [največ 6].

Odpoved mora biti dana pisno in posredovana po pošti s priporočeno pošiljko ali po pravni oziroma fizični osebi, ki vročanje opravlja kot registrirano dejavnost, tako da je razviden datum vročitve pisne odpovedi. Odpovedni rok začne teči z dnem vročitve pisne odpovedi.

18. člen

Najemodajalec lahko takoj pisno odstopi od najemne pogodbe in zahteva izpraznitev poslovnih prostorov ob vsakem času, ne glede na pogodbene ali zakonske določbe o trajanju najema, v naslednjih primerih:

- če najemnik kljub opominu uporablja poslovni prostor ali skupne dele v nasprotju s pogodbo ali jih uporablja brez potrebne skrbnosti, tako da se dela občutnejša škoda;
- če najemnik zamuja s plačilom najemnine 2 (dva) meseca od dneva, ko ga je najemodajalec na to opomnil;
- če najemodajalec iz vzroka, za katerega ni sam odgovoren, trajno ne more uporabljati prostorov, v katerih je opravljal svojo dejavnost, in zato poslovni prostor potrebuje sam.

Občutnejša škoda iz prejšnjega odstavka pomeni škodo, ki presega znesek 2-mesečne najemnine poslovnih prostorov.

VIII. Končne določbe

19. člen

Predstavniki pogodbenih strank

Odgovorna oseba za izvajanje te pogodbe (skrbnik pogodbe) je:

- na strani najemodajalca:

- kot splošni pravni skrbnik: Romana Spruk, tel. 01 30 77 289, e-pošta romana.spruk@zzzs.si,
- kot organizacijski skrbnik za nadzor nad izvajanjem pogodbe: Tatjana Žun, tel. 01 30 77 623, e-pošta tatjana.zun@zzzs.si,

- na strani najemnika: _____, tel. _____, e-pošta _____.

V primeru menjave odgovornih oseb za izvajanje te pogodbe se pogodbeni stranki le medsebojno pisno obvestita.

20. člen

Veljavnost pogodbe

Ta pogodba se sklene in velja z dnem podpisa obeh pogodbenih strank, uporablja pa se za čas od _____ dalje do njenega prenehanja.

21. člen

Dopolnitve in spremembe pogodbe

Dopolnitve in spremembe te pogodbe so veljavne le, če so sklenjene v pisni obliki, razen če je v tej pogodbi drugače določeno.

22. člen

Pogodbeni stranki se bosta vzdržali vsakršnih dejanj, ki nasprotujejo dobrim poslovnim običajem, in bosta morebitna nesoglasja reševali sporazumno, sicer pa pred stvarno pristojnim sodiščem, na območju katerega je predmet najema.

23. člen

Pogodba je napisana v dveh enakih izvodih, od katerih vsaka pogodbeni stranka prejme en izvod.

Priloge:

- Priloga 1: Seznam prostorov s ključi (%) za izračun variabilnega dela najemnine in fiksnim delom najemnine

Datum: _____
Številka: 352-___/2021-DI/___

Datum: _____
Številka: _____

NAJEMODAJALEC:

**Zavod za zdravstveno
zavarovanje Slovenije**
generalni direktor
Marjan Sušelj

NAJEMNIK:

.....

.....