**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, ki ga zastopa generalna direktorica doc. dr. Tatjana Mlakar (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 POSLOVNEGA PROSTORA**

1. člen

*Uvodne ugotovitve*

Na podlagi objave namere o sklenitvi neposredne pogodbe za najem poslovnega prostora v lasti najemodajalca, objavljene na spletni strani najemodajalca od 30. 4. 2024 do 20. 5. 2024 (vključno), in dejstva, da se je kot zainteresirana oseba za najem predmeta te najemne pogodbe prijavil zgolj /da je bil kot najugodnejši interesent izbran \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ se slednjega izbere za najemnika po tej pogodbi.

[Najemnik je oseba javnega prava in posredni proračunski uporabnik (šifra PU ­­­\_\_\_\_\_\_\_\_).]

2. člen

*Predmet najemne pogodbe, izročitev najemniku*

Predmet najemne pogodbe je najem poslovnega prostora najemodajalca, ki je formalnopravno **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:

*IZKLJUČNA UPORABA*

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

*SOUPORABA*

* tistih skupnih prostorov, pripadajočega zemljišča, skupne opreme in naprav v stavbi, ki so potrebni za normalno rabo najetega prostora skladno s to pogodbo (v nadaljevanju: **skupni deli**)

Najemodajalec najemniku izroči, najemnik pa vzame v najem poslovni prostor najemodajalca iz predhodnega odstavka (v nadaljevanju: poslovni prostor).

[Če se pogodbeni stranki ne dogovorita drugače (lahko ustno), najemodajalec najemniku predmet najema izroči v posest prvi delovni dan po sklenitvi te pogodbe. Ob izročitvi pogodbeni stranki sestavita primopredajni zapisnik, ki ga podpišeta pooblaščeni osebi obeh pogodbenih strank. / Najemnik ima poslovni prostor že v najemniški posesti na podlagi predhodne najemne pogodbe[[1]](#footnote-1), ki se izteče z iztekom dne 31. 5. 2024.]

3. člen

*Uporaba predmeta najema, »videno-najeto«, energetska izkaznica*

Poslovni prostor najemnik lahko uporablja za namen izvajanja \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ [mirna poslovna dejavnost, za katero najemnik izpolnjuje pogoje in se lahko opravlja v najetem prostoru].

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

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.

Poslovni prostor se oddaja v najem po načelu »videno-najeto«. Najemodajalec prostora ne bo preurejal za namen uporabe najemnika. Smiselno enako velja tudi za skupne dele.

Za stavbo je bila izdelana merjena energetska izkaznica, ki velja do 10. 9. 2025. S podpisom te pogodbe najemnik potrdi, da mu je najemodajalec pred sklenitvijo te pogodbe posredoval kopijo energetske izkaznice.

4. člen

*Zagotavljanje pogojev za nemoteno delo*

Če se pogodbeni stranki ne dogovorita drugače, najemodajalec za nemoteno delo najemnika v poslovnem prostoru zagotovi:

* fizično in tehnično varovanje stavbe;
* (u)porabo električne energije, vode in kanalizacije;
* ogrevanje poslovnega prostora (in skupnih prostorov);
* [odvoz smeti (za vrste komunalnih odpadkov, za katere ima najemodajalec zbiralnike);]
* uporabo telekomunikacijskih priključkov;
* premoženjsko zavarovanje (v obsegu, ki ga določi najemodajalec)[[2]](#footnote-2);
* čiščenje in tekoče vzdrževanje *skupnih* delov.

5. člen

*Najemnina*

Za najem poslovnega prostora je najemnik dolžan plačevati mesečno najemnino, ki ob sklenitvi te pogodbe znaša \_\_\_\_ EUR (fiksni del \_\_\_\_\_\_ EUR, variabilni del \_\_\_\_\_\_\_\_ EUR). [Za mesec začetka najema po tej pogodbi se najemnina obračuna sorazmerno glede na datum začetka najema.]

Mesečna najemnina vključuje:

- fiksni del najemnine, to je plačilo za najem poslovnega prostora s souporabo skupnih delov;

- variabilni del najemnine, to je plačilo sorazmernega deleža materialnih stroškov najemodajalca za zagotavljanje obratovanja in zavarovanja predmeta najema, (dela) 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.

6. člen

*Plačevanje najemnine*

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

Najemnik je dolžan plačati račun iz predhodnega odstavka na transakcijski račun najemodajalca najkasneje v roku v roku 15 dni od izdaje (če je najemnik proračunski uporabnik pa v plačilnem roku, ki ga zanj določa veljavni zakon).

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 [trenutno oproščeno po 2. tč. 44. čl. ZDDV-1].

7. člen

*Dodatno glede variabilnega dela najemnine oziroma materialnih stroškov*

V variabilni del najemnine so praviloma všteti vsi materialni stroški *(po Tabeli iz tega člena)* za zagotavljanje pogojev za nemoteno uporabo najetega poslovnega prostora 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 stavbe, ki koristijo komunalne storitve (obiskovalci in odjemalci storitev najemodajalca, najemnika in drugih najemnikov stavbe so tu praviloma izvzeti)

- stolpec \_\_: predstavlja delež *(% m2)* upoštevne površine prostorov najemnika do skupne upoštevne površine prostorov stavbe.

Sorazmerni delež materialnih stroškov se zaračunava po naslednjih ključih:

|  |  |
| --- | --- |
| **Postavke variabilnega dela najemnine** | **Ključ delitve** |
| Fizično in tehnično varovanje stavbe | % m2 |
| Električna energija | % m2 |
| Ogrevanje | % m2 |
| Odvoz smeti | % uporabnikov |
| Poraba vode in uporaba kanalizacije | % uporabnikov |
| Čiščenje in tekoče vzdrževanje skupnih delov | % m2 |
| Premoženjsko zavarovanje | % m2 |
| Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča in drugi davki povezani z nepremičninami | % m2 |

*Tabela: Ključi za izračun variabilnega dela najemnine*

8. člen

*Usklajevanje višine najemnine*

Pogodbeni stranki bosta fiksni del najemnine usklajevali enkrat letno v skladu z indeksom cen življenjskih potrebščin v preteklem koledarskem letu po podatkih Statističnega urada RS.

Pogodbeni stranki bosta variabilni del najemnine usklajevali enkrat letno, praviloma po zaključku poslovnega leta najemodajalca, in ob prenehanju najema, na osnovi poračuna dejanskih materialnih stroškov obračunskega leta po računih najemodajalca. Na tej podlagi se opravi poračun variabilnega dela najemnine za nazaj (in izda bremepis ali dobropis), hkrati pa je to tudi podlaga za zaračunavanje variabilnega dela najemnine do nove uskladitve.

Prva uskladitev fiksnega dela najemnine se opravi v letu 2026.

Nova usklajena najemnina velja od 1. januarja tekočega leta (za variabilni del za nazaj pa se opravi poračun, kot izhaja iz drugega odstavka tega člena).

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).

Usklajevanje zajema tako zvišanje najemnine kot njeno znižanje.

[V primeru sklenitve pogodbe z obstoječim najemnikom, se stranki dogovorita v tem členu še glede izvedbe uskladitve variabilnega dela najemnine zaradi prehoda na novo najemno pogodbo med letom.]

[Če je najemnik podvržen Pravilnikuo načinih valorizacije denarnih obveznosti, ki jih v večletnih pogodbah dogovarjajo pravne osebe javnega sektorja (Uradni list RS, št. 1/2004), se člen temu ustrezno prilagodi.]

9. člen

*Podnajem*

Podnajem poslovnega prostora brez predhodnega pisnega soglasja najemodajalca ni dovoljen. Najemodajalec lahko pisno soglasje za podnajem da samo, če so za to izpolnjeni pogoji po zakonu. Pisno soglasje najemodajalca za podnajem lahko velja samo za vsakokratni konkretni posel o oddaji v podnajem.

Brez predhodnega pisnega soglasja najemodajalca je pravni posel o oddaji v podnajem ničen.

Najemnik je dolžan najemodajalcu izročiti neupravičeno pridobljeno premoženjsko korist, ki jo je prejel na podlagi oddaje v podnajem, ki je v nasprotju z določbami tega člena.

10. člen

*Vzdrževanje in drugo vlaganje, omogočitev vstopa in nadzora*

Najemnik je na lastne stroške dolžan skrbeti za *tekoče* vzdrževanje najetega poslovnega prostora, ki ga ima v izključni uporabi (oplesk sten, zamenjava žarnic, senčil, tekoča popravila pisarniškega pohištva itd.).

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

Izven dolžnega vzdrževanja in uporabe skladno s to pogodbo najemnik ne sme spreminjati oz. posegati v najeti poslovni prostor ali druge dele stavbe brez predhodnega pisnega soglasja najemodajalca. Tudi v primeru danega pisnega soglasja najemnik sam nosi stroške tovrstnih lastnih posegov, razen če se izrecno in pisno dogovori drugače z najemodajalcem.

Najemnik mora ob vsakem, razen neprimernem času dopustiti najemodajalcu (vključno z njegove strani pooblaščeni drugi osebi) vstop v najeti poslovni prostor ter omogočiti, da le-ta izvede investicijska vzdrževalna dela, preverja pravilnost izvrševanja te pogodbe, morebitnim za nakup nepremičnine zainteresiranim osebam razkaže prostor ter izvede druge upravičene aktivnosti. Navedeno najemodajalec izvaja tako, da ne ovira oz. zgolj v nujno potrebnem obsegu ovira izvajanje dejavnosti najemnika. Za morebiten čas, ko najemnik zaradi tovrstnih aktivnosti najemodajalca ne more uporabljati najetega poslovnega prostora, se najemnina v ustreznem obsegu (sorazmerno) zmanjša, pod pogojem, da čas nemožnosti uporabe presega 1 delovni dan.

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 razumne stroške najemnik izstavi najemodajalcu račun, plačilo katerega se praviloma pobota z najemnino.

Najemnik z nobenimi vlaganji v najeti poslovni prostor ali druge dele stavbe ne pridobi lastninske ali druge stvarne pravice na njih.

Če se izrecno in pisno ne dogovori drugače z najemodajalcem, najemnik tudi ob prenehanju najemnega razmerja po tej pogodbi nima pravice do povrnitve kakršnihkoli vlaganj v najeti poslovni prostor ali druge dele stavbe.

11. člen

*Požarna varnost*

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

Najemnik se s podpisom te pogodbe zavezuje:

* da bo spoštoval požarni red najemodajalca,
* da bo za poslovni prostor 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 poslovnega prostora iz varstva pri delu in varstva pred požarom.

12. člen

*Trajanje in prenehanje pogodbe, vrnitev poslovnega prostora*

Pogodba se sklepa **za določen čas, in sicer za obdobje od \_\_. \_\_. \_\_\_\_ do 31. 5. 2029 (vključno), skladno s to pogodbo pa lahko najemno razmerje preneha že prej.**

Pogodbapreneha s potekom časa, za katerega je bila sklenjena (pri tem stranki izključujeta možnost molče obnovljenega najema po 615. členu OZ), s smrtjo najemnika, s pisno odpovedjo pogodbe in pretekom odpovednega roka, s pisnim odstopom od pogodbe zaradi kršitev ali sporazumno, vse skladno s to pogodbo in veljavnimi predpisi. Pogodbapreneha tudi v primerih, ki jih ta pogodba ne ureja ali jih ne ureja drugače, če in kot to izhaja iz veljavnega predpisa.

Po prenehanju pogodbe najemnik nemudoma vrne poslovni prostor prazen oseb, lastnih stvari in lastne opreme. Če ni drugače pisno dogovorjeno med pogodbenima strankama, najemnik vrne poslovni prostor v stanju, v kakršnem ga je (prvotno) prevzel, z izjemo: poslabšanje stanja, do katerega je prišlo zaradi običajne uporabe, sprememb, ki so posledica dolžnega vzdrževanja, in trajnih sprememb, ki so bile izvršene v soglasju z najemodajalcem. Ob vrnitvi poslovnega prostora pogodbeni stranki pripravita in podpišeta primopredajni zapisnik.

13. člen

*Odpoved pogodbe*

Katerakoli pogodbena stranka kadarkoli (ne glede na razlog) enostransko odpove to pogodbo z odpovednim rokom 6 mesecev.

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.

Če nasprotna pogodbena stranka ustrezno posredovane priporočene poštne pošiljke odpovedi na svojem uradno registriranem naslovu ne sprejme ali ji je ni mogoče izročiti, se šteje, da ji je bila vročena na dan oddaje pošiljke na pošti.

14. člen

*Odstop od pogodbe zaradi kršitev*

Najemodajalec lahko s takojšnjim učinkom odstopi od najemne pogodbe:

* če najemnik zamuja s plačilom najemnine še en mesec od dneva, ko ga je najemodajalec na to opomnil;
* če najemnik kljub opominu še naprej krši najemno pogodbo, kršitev pa ni neznatnega pomena.

Najemnik lahko s takojšnjim učinkom odstopi od najemne pogodbe:

* če najemodajalec kljub opominu še naprej krši najemno pogodbo, kršitev pa ni neznatnega pomena.

Odstop mora biti dan pisno in posredovan po pošti s priporočeno pošiljko na uradno registrirani naslov nasprotne pogodbene stranke. Odstop, podan skladno s tem členom, začne učinkovati z dnem prejema s strani nasprotne pogodbene stranke. Če nasprotna pogodbena stranka ustrezno posredovane priporočene poštne pošiljke ne sprejme ali ji je ni mogoče izročiti, se šteje, da jo je prejela na dan oddaje pošiljke na pošti.

15. 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](mailto:romana.spruk@zzzs.si),
* kot organizacijski skrbnik za nadzor nad izvajanjem pogodbe: Janja Povšič, tel. 01 30 77 362, e-pošta janja.povsic@zzzs.si,

- na strani najemnika: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, tel. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, e-pošta \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

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

16. člen

*Končne določbe*

Ta pogodba se sklene in velja z dnem podpisa obeh pogodbenih strank, uporablja pa se za čas od \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ do njenega prenehanja. Napisana je v dveh enakih izvodih, od katerih vsaka pogodbena stranka prejme en izvod.

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

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.

Priloge:

* Priloga 1: Seznam prostorov s ključi (%) za izračun variabilnega dela najemnine in fiksnim delom najemnine (vzorcu ni priložen, se točno določi naknadno)

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

Številka: 478-\_\_/2024-DI/\_\_ Številka:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**NAJEMODAJALEC:**  **NAJEMNIK:**

**ZZZS**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

generalna direktorica direktor/ica

doc. dr. Tatjana Mlakar \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

............................................... ........................................................

1. Pogodba o najemu poslovnih prostorov št. 352-20/2019-DI/1 z dne 28. 6. 2019 [↑](#footnote-ref-1)
2. Dodatno pojasnilo: ne vključuje najemnikove opreme. [↑](#footnote-ref-2)