



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/23
Datum: 17. 9. 2021

Zavod za zdravstveno zavarovanje Slovenije (v nadaljevanju: **ZZZS**) 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 poslovnega prostora v lasti ZZZS

1. NAJEMODAJALEC

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

2. PREDMET NAJEMA

Opremljena SEJNA SOBA, v okvirni izmeri 49,84 m², ki je formalnopravno del dela št. 2 v 1. nadstropju poslovne stavbe z naslovom **Ljubljanska cesta 25 A, 1330 Kočevje**, zgrajena leta 1957 (po podatkih GURS), št. stavbe 118, stoječa na parceli št. 1058/1 k.o. 1577 Kočevje.

Z najemom najemnik pridobi pravico izključne uporabe najete sejne sobe ter pravico do souporabe:

- skupnega vhoda in hodnika v pritličju
- stopnišča v 1. nadstropje in WC-ja v 1. nadstropju
- drugih skupnih delov (pripadajočega zemljišča ter tiste skupne opreme in naprav v stavbi, ki so potrebni za rabo najetega, skladno s sklenjeno najemno pogodbo).

Za stavbo je bila izdelana merjena energetska izkaznica, ki velja do 10. 9. 2025 in je objavljena na javno dostopnem prostorskem portalu RS (https://eprosor.gov.si/javni/vpogled#stavba_1577_118) pri tej stavbi.

Zainteresirane osebe lahko podrobnejše informacije o predmetu najema pridobijo v poslovnem času ZZZS pri kontaktni osebi, navedeni v točki 5.

3. POGOJI IN POSEBNOSTI NAJEMA

Sejna soba se oddaja v najem **za določen čas do največ 5 let** (točen čas se določi s pogodbo), **pri čemer lahko najem preneha tudi pred dogovorjenim končnim rokom iz pogodbe** (skladno z najemno pogodbo in veljavnimi predpisi).

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

Parkirnih prostorov ZZZS ne more zagotoviti.

Možnost začetka izvajanja najema je 11. 10. 2021 oziroma takoj po sklenitvi najemne pogodbe.

Najemnik bo **poleg najemnine** za uporabo predmeta najema (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 ZZZS na podlagi računa, ki ga ZZZS 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.

Predmet najema se oddaja v najem z **obstoječo opremo¹ in po načelu »videno-najeto«**. ZZZS prostora (in skupnih delov) ne bo preurejal za namen uporabe najemnika.

Najemnik mora pri izvajanju najema upoštevati omejitve, vezane na poslovanje ZZZS 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**
- do vključno **7. 10. 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 sejne sobe

Po prejemu izjav o interesu bo ZZZS v **primeru več interesentov** z njimi opravil **pogajanja** o najemnini (in drugih pogojih najemne pogodbe). Izveden bo en krog pogajanj, in sicer **telefonsko**, predvidoma **8. 10. 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 za najem** 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 sejni sobi in stavbi, lokaciji in glede ogleda: Renata Mihelič (01 30 77 653, renata.mihelic@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 sejne sobe in stavbe z okolico je možen po predhodnem dogovoru s kontaktno osebo za ogled.

6. OSTALO

¹ Med drugim miza in stoli, projektor, projekcijsko platno.

Generalna direktorica ZZS ali po njej pooblaščen oseb lahko ustavi postopek oddaje v najem kadarkoli do sklenitve najemne pogodbe.

Pripravila:
Romana Spruk
višja pravna svetovalka I

doc. dr. Tatjana Mlakar,
generalna direktorica