



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/14
Datum: 29. 4. 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 poslovnih prostorov 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

Gre za **sklop poslovnih prostorov**, ki so formalnopravno del dela št. 2 v pritličju poslovne stavbe, ki ji bo predvidoma določen naslov **Ljubljanska cesta 25A, 1330 Kočevje**, zgrajena leta 1957 (po podatkih GURS), št. stavbe 118, stoječa na parceli št. 1058/1 k.o. 1577 Kočevje.

Sklop prostorov **zajema**:

IZKLJUČNA UPORABA

- pisarniški prostori v pritličju v okvirni skupni izmeri 106,19 m²
- pomožni prostori v pritličju v okvirni skupni izmeri 16,25 m²

SOUPORABA

- skupnega vhoda in hodnika v pritličju
- stopnišča v 1. nadstropje in čajne kuhinje v 1. nadstropju
- drugih skupnih delov (pripadajočega zemljišča ter tiste skupne opreme in naprav v stavbi, ki so potrebni za rabo najetih prostorov, 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://eprostor.gov.si/javni/vpogled#stavba_1577_118) 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.

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

Skladno s 65. členom ZSPDSLS-1 lahko ZZS v danem primeru – glede na pričakovani letni prihodek od oddaje v najem ter pravne in dejanske lastnosti predmeta najema – predmetni sklop prostorov odda v najem na podlagi nameravane neposredne pogodbe zgolj:

- osebi javnega prava za izvajanje javnih nalog,
- nevladni organizaciji, ki ji je podeljen status delovanja v javnem interesu, za opravljanje tistih dejavnosti, za katere ji je podeljen status,
- socialnemu podjetju, delujočemu v skladu z zakonom, ki ureja socialno podjetništvo, vendar le v obsegu, ki je potreben za opravljanje dejavnosti, za katero je ustanovljeno,
- mednarodni organizaciji, katere članica je Republika Slovenija in ima na njenem ozemlju svoj sedež, agencijo, oddelek, predstavništvo ali pisarno, za izvajanje njenih nalog.

Sklop prostorov se oddaja 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 je najeti sklop 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 ZZS ne more zagotoviti.

Možnost začetka izvajanja najema je z obstoječim najemnikom z naslednjim dnem po prenehanju predhodnega najema, z morebitnim drugim najemnikom pa po izpraznitvi najetih prostorov s strani obstoječega najemnika.

Najemnik bo **poleg najemnine** za najeti sklop 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.

Sklop se oddaja v najem **neopremljen (brez pomične opreme) in po načelu »videno-najeto«**. ZZS prostorov 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 so po 4., 5., 6. ali 10. točki prvega odstavka 65. členu ZSPDSLS-1 lahko najemniki po nameravani neposredni najemni pogodbi (glej točko 3. zgoraj) in ki želijo podati izjavo o interesu za najem, v nadaljevanju interesi, lahko to storijo:

- **pisno na elektronski naslov nepremicnine@zzs.si**
- **do vključno 20. 5. 2021**

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

- podatke interesenta (naziv pravne osebe, 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 predmetnega sklopa prostorov
- dokazilo o upravičenosti biti najemnik po 4., 5., 6. ali 10. točki prvega odstavka 65. člena ZSPDSL-1, če ta značilnost ni razvidna že iz javno in brezplačno dostopnih uradnih evidenc

Po prejemu izjav o interesu bo ZZZS v primeru več interesentov, ki so hkrati tudi upravičeni biti najemnik (glej točko 3. zgoraj) z njimi opravil pogajanja o najemnini (in drugih pogojih najemne pogodbe) za ta sklop. Izveden bo en krog pogajanj, in sicer telefonsko, predvidoma 21. 5. 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 pooblaščenca), 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 prostoru oziroma prostorih, 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 prostorov in stavbe z okolico je možen po predhodnem dogovoru s kontaktno osebo za ogled.

6. OSTALO

Generalna direktorica ZZZS ali po njej pooblaščenca oseba lahko ustavi postopek oddaje v najem kadarkoli do sklenitve najemne pogodbe.

Pripravila:

Romana Spruk
višja pravna svetovalka I

doc. dr. Tatjana Mlakar,
generalna direktorica