



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: 478-20/2022-DI/6
Datum: 15. 11. 2022

Zavod za zdravstveno zavarovanje Slovenije (v nadaljevanju: **ZZZS**) na podlagi 65. in 52. člena v zvezi s 1. odstavkom 64. in 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 prostora, ki se oddaja 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 poslovni prostor, ki je **del dela št. 9 v stavbi brez uradnega naslova (stavba prizidka stavbe z naslovom Stara cesta 10, Škofja Loka)**, zgrajena leta 2000 (uporabno dovoljenje 2001), št. stavbe 1161, stoječa na parcelah št. 139/6, 139/7 in 139/5, vse k.o. 2035 Škofja loka, in sicer:

- **pisarna št. 7** - okvirne izmere **24,30 m²**, v mansardi, delno opremljena.

Za stavbo je bila izdelana merjena energetska izkaznica, ki velja do 23. 10. 2024 in iz katere izhaja, da je vrednost primarne energije za delovanje stavbe 258 kWh/m²a.

3. POGOJI IN POSEBNOSTI NAJEMA

Prostor se oddaja v najem **za določen čas 3 let (1. leto brez možnosti nekrivdne odpovedi, v preostalem obdobju z odpovednim rokom 3 mesece)**. Možnost začetka izvajanja najema je takoj po sklenitvi najemne pogodbe.

Prostor se oddaja v najem **delno opremljen in po načelu »videno-najeto«**. ZZZS prostora ne bo preurejal za namen uporabe najemnika (z izjemo premika manjših kosov opreme prostora).

Najemnik v najetem prostoru lahko opravlja le **mirno poslovno dejavnost, za katero izpolnjuje pogoje in se lahko opravlja v najetem prostoru**.

Z najemom najemnik pridobi pravico izključne uporabe najetega prostora ter pravico do souporabe določenih skupnih delov (tistih skupnih prostorov, pripadajočega zemljišča ter tiste skupne opreme in naprav v stavbi, ki so potrebni za rabo najetega prostora skladno z najemno pogodbo). **Parkirnega prostora ZZZS ne more zagotoviti**.

Najemnik je najeti prostor ter skupne dele dolžan uporabljati kot dober gospodar, v skladu z najemno pogodbo in v skladu z njihovim namenom.

Najemnik bo **poleg klasične najemnine** za najeti prostor 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, (dela) stavbe, v kateri je, skupnih delov ter povezanih javnih dajatev. Oba dela najemnine sta predmet rednega usklajevanja.

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, če je najemnik proračunski uporabnik pa v plačilnem roku, ki ga zanj določa veljavni zakon** .

Najemnik mora **pri izvajanju najema upoštevati časovne idr. omejitve, vezane na poslovanje ZZS v stavbi (ZZS-jev interni protokol uporabe pisarne)** .

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

4. IZJAVE O INTERESU (NEZAVEZUJOČA PONUDBA) - OBLIKA, POGOJI IN ROK ZA PREDLOŽITEV

Izjava o interesu za najem prostora se **do vključno 5. 12. 2022** poda **pisno na elektronski naslov nepremicnine@zzzs.si** .

Izjava o interesu v e-pošti naj vsebuje vsaj navedbo interesenta (ime in priimek za fizične osebe, naziv/firma za pravne osebe idr. posl. subjekte) **in zapis, da se zanimate za najem tega prostora** .

Po prejemu izjav o interesu bo ZZS **v primeru več interesentov** z njimi opravil **pogajanja** o najemnini (in drugih pogojih najemne pogodbe) za ta prostor. Izveden bo predvidoma en krog pogajanj **6. 12. 2022, praviloma telefonsko** in 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 zastopniku), se bo štelo, da je umaknil svoj interes za najem. Po koncu pogajanj bo ZZS predvidoma že sprejel odločitev o izbiri najugodnejšega najemnika.

Za kontaktni e-naslov se bo štelo e-naslov, iz katerega je poslana izjava o interesu, razen če bo interesent pravočasno sporočil drug kontaktni e-naslov.

ZZS 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 ZZS pridobijo pri kontaktni osebi:

- *o prostoru, lokaciji in glede ogleda* : Renata Prača (041 636 064, renata.praca@zzzs.si), v primeru njene zadržanosti Martina Ajdovec (04 50 23 313, martina.ajdovec@zzzs.si)
- *glede najemnine* : Alma Crnkic (04 23 70 414, alma.crnkic@zzzs.si)
- *o pogojih najema in postopku* : Romana Spruk (01 30 77 289, romana.spruk@zzzs.si)

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

6. OSTALO

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 ZZS