

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, časa in predmet najema, način obračunavanja materialnih stroškov v stavbi,...)

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 UJP, 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 17. 9. 2021 do 7. 10. 2021 (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 poslovnega prostora najemodajalca:

IZKLJUČNA UPORABA

- poslovni prostor (**sejna soba**) izmere 49,84 m² 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. Prostor se oddaja **opremljen** in je formalnopravno del dela 2 v stavbi.

SOUPORABA

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

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

Ob izročitvi oziroma prevzemu v najem pogodbeni stranki sestavita primopredajni zapisnik o stanju prostora, ki ga podpišeta pooblaščenici obeh pogodbenih strank. Najemnik prevzame poslovni prostor 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.

3. člen

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

Poslovni prostor najemnik lahko uporablja za namen izvajanja _____ ali podobne mirne poslovne dejavnosti.

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 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 (in skupnih delov) ne bo preurejal za namen uporabe najemnika.

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. S podpisom te pogodbe najemnik potrdi, da že razpolaga z objavljeno energetska izkaznico.

4. člen

Zagotavljanje pogojev za nemoteno delo

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

- tehnično varovanje stavbe;
- uporabo električne energije, vode in kanalizacije;
- ogrevanje poslovnega prostora (in skupnih prostorov);
- odvoz smeti;
- uporabo obstoječih telekomunikacijskih priključkov;
- varstvo pred požarom;
- premoženjsko zavarovanje stavbe¹;
- čiščenje in tekoče vzdrževanje skupnih delov (skupni prostori, oprema in naprave ter pripadajoče zemljišče).

5. člen

Najemnina

Za najem poslovnega prostora je najemnik dolžan plačevati mesečno najemnino v znesku _____.

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, ki so povezani z najemom in souporabo iz prve alineje tega člena.

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 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.

¹ Dodatno pojasnilo: ne vključuje najemnikove opreme.

Najemnik je dolžan plačati račun iz 1. 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.

7. člen

Dodatno glede variabilnega dela najemnine oziroma materialnih stroškov

V variabilni del najemnine so praviloma všteti vsi materialni stroški za zagotavljanje pogojev za nemoteno uporabo najetega prostora s strani najemnika (*po Tabeli iz tega člena*). Pogodbeni stranki se lahko dogovorita drugače.

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

- stolpec __: predstavlja delež (% uporabnikov) upoštevnega števila fizičnih uporabnikov na strani najemnika do skupnega števila vseh upoštevnihi fizičnih uporabnikov v stavbi, ki koristijo komunalne storitve;
- 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. Tehnično varovanje stavbe	% m ²
2. Čiščenje skupnih delov	% 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

8. člen

Usklajevanje višine najemnine

Pogodbeni stranki bosta fikсни del najemnine iz 9. člena te pogodbe 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 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

poračun 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)].

9. člen

Podnajem

Podnajem poslovnega prostora 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.

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 (vključno z vgrajeno opremo in napravami v njem).

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

Izven dolžnega tekočega 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 pooblaščenimi drugimi osebami) 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 investicijska 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.

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 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.

12. člen

Trajanje in prenehanje pogodbe, vrnitev poslovnega prostora

Pogodba se sklepa **za določen čas, in sicer praviloma za obdobje __ [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.

Po prenehanju pogodbe najemnik nemudoma vrne poslovni prostor prazne oseb, lastnih stvari in lastne opreme. Če ni drugače pisno dogovorjeno med pogodbenima strankama, najemnik vrne poslovni prostor v stanju, v kakršnem ga je prevzel, upošteva poslabšanje stanja, do katerega je prišlo zaradi običajne uporabe, sprememb, ki so posledica dolžnega vzdrževanja, in 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 pogodbeni stranka lahko kadarkoli (ne glede na razlog) 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.

14. člen

Odstop od pogodbe

Najemodajalec lahko takoj pisno odstopi od najemne pogodbe in zahteva izpraznitev poslovnega prostora 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 1 meseca od dneva, ko ga je najemodajalec na to opomnil.

Občutnejša škoda iz prejšnjega odstavka pomeni škodo, ki presega znesek 1-mesečne najemnine poslovnega prostora.

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,
- kot organizacijski skrbnik za nadzor nad izvajanjem pogodbe: Renata Mihelič, tel. 01 30 77 653, e-pošta renata.mihelic@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. Napisana je v dveh enakih izvodih, od katerih vsaka pogodbeni 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

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

Datum: _____
Številka: _____

NAJEMODAJALEC:

ZZZS

generalna direktorica
doc. dr. Tatjana Mlakar

.....

NAJEMNIK:

.....