

**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, 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 Banki Slovenije, 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 POSLOVNIH PROSTOROV**

### 1. člen *Uvodne ugotovitve*

Na podlagi objave namere o sklenitvi neposredne pogodbe za najem poslovnih prostorov v lasti najemodajalca, objavljene na spletni strani najemodajalca od \_\_. \_\_. \_\_\_\_ do \_\_. \_\_. \_\_\_\_ (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 poslovnih prostorov najemodajalca, ki sta **del dela št. 4 v stavbi** z naslovom **Cesta maršala Tita 78, Jesenice**, zgrajena leta 1960 (podatek GURS), št. stavbe 302, stoječa na parceli št. 487/6, vse k.o. 2175 Jesenice, in sicer:

- **prostor št. 24010001** - okvirne izmere **18,80 m<sup>2</sup>**, v I. nadstropju severnega krila
- **prostor št. 24010002** - okvirne izmere **18,80 m<sup>2</sup>**, v I. nadstropju severnega krila
- **premična oprema** v teh prostori - **seznam** v najem vključene premične opreme prostorov je v **Prilogi 1** te pogodbe in je njen sestavni del

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

Z najemom najemnik pridobi pravico izključne uporabe poslovnega 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 poslovnega prostora skladno z najemno pogodbo (v nadaljevanju: **skupni deli**)). Najemniku ni dovoljena (so)uporaba parkirnih površin, ki pripadajo najemodajalcu, in tudi ne preostalih prostorov dela št. 4, ki jih uporablja ZZS Izpostava Jesenice, z izjemo začetnega dela internega hodnika za potrebe dostopa do prostora št. 24010002, dokler si najemnik ne zagotovi dostopa s skupnega hodnika, ki je izven prostorov dela št. 4.

Če se pogodbeni stranki ne dogovorita drugače (lahko ustno), **najemodajalec najemniku predmet najema izroči v posest 28. 2. 2025, od izročitve dalje pa se začne najem po tej pogodbi**. Ob izročitvi

pogodbeni stranki sestavita primopredajni zapisnik, ki ga podpišeta pooblaščenim osebam obeh pogodbenih strank.

Če ni drugače določeno s to pogodbo, se določila, ki se nanašajo na poslovni prostor, smiselno uporabljajo tudi za njegovo v najem vključeno opremo.

### 3. člen

#### *Uporaba predmeta najema, »videno-najeto«*

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

Najemnik je poslovni prostor ter skupne dele dolžan uporabljati kot dober gospodar, v skladu z najemno pogodbo in predpisi. Najemnik mora pri izvajanju najema upoštevati omejitve, ki izhajajo iz obratovanja stavbe kot celote (varnost zdravja ljudi in premoženja, zaupnih podatkov, hišni red stavbe ipd.). Dokler si najemnik za prostor št. 24010002 ne zagotovi dostopa s skupnega hodnika, ki je izven prostorov dela št. 4, in se prepreči dostop s hodnika v delu št. 4, mora najemnik upoštevati tudi dodatne ali strožje omejitve, vezane na poslovni čas in varnostne zahteve ZZZS v delu št. 4.

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.

### 4. člen

#### *Zagotavljanje pogojev za nemoteno delo*

Če se pogodbeni stranki ne dogovorita drugače, najemodajalec za nemoteno delo najemnika v poslovnem prostoru zagotovi (sam ali preko drugega izvajalca):

- redno čiščenje poslovnega prostora;
- uporabo električne energije;
- ogrevanje;
- 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).

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 2 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. Za mesec začetka najema po tej pogodbi se najemnina obračuna sorazmerno glede na datum začetka najema.

Najemnik je dolžan plačati račun iz predhodnega odstavka na transakcijski račun najemodajalca najkasneje 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.

Delež za izračun variabilnega dela najemnine je naveden v Prilogi 2 (Stolpec \_\_) te pogodbe, in sicer:

- stolpec \_\_: predstavlja delež (% m<sup>2</sup>) površine poslovnega prostora najemnika do skupne površine prostorov v delu št. 4 stavbe.

Sorazmerni delež materialnih stroškov se zaračunava po naslednjih ključih:

Postavke variabilnega dela najemnine	Ključ delitve
Čiščenje (poslovnega prostora in skupnih delov)	% m <sup>2</sup>
Električna energija	% m <sup>2</sup>
Ogrevanje	% m <sup>2</sup>
Tekoče vzdrževanje skupnih delov	% m <sup>2</sup>
Zavarovanje	% m <sup>2</sup>
Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča in drugi davki povezani z nepremičninami	% m <sup>2</sup>

*Tabela: Ključi za izračun variabilnega dela najemnine*

## 8. člen

### *Usklajevanje višine najemnine*

Če je najemnik podvržen Pravilniku o načinih valorizacije denarnih obveznosti, ki jih v večletnih pogodbah dogovarjajo pravne osebe javnega sektorja (Uradni list RS, št. 1/2004):

Pogodbeni stranki bosta fiksni del najemnine usklajevali skladno s Pravilnikom o načinih valorizacije denarnih obveznosti, ki jih v večletnih pogodbah dogovarjajo pravne osebe javnega sektorja (Uradni list RS, št. 1/2004) ali predpisom, ki bi ga nasledil ali prevladal nad njim.

Fiksni del najemnine se ne sme usklajevati, dokler ne poteče najmanj eno leto od sklenitve pogodbe.

Fiksni del najemnine se usklajuje z indeksom cen industrijskih proizvodov, ki ga objavlja Statistični urad Republike Slovenije. Če le-ta začne objavljati indeks cen, ki je v neposredni ekonomski zvezi s predmetom te pogodbe oziroma indeks cen tistih elementov, ki vplivajo na najemnino po tej pogodbi, se najemnina začne usklajevati s takšnim indeksom cen. Sprememba fiksnega dela najemnine zaradi

uskladitve znaša maksimalno dovoljeni procent spremembe dogovorjenega indeksa cen. Nova usklajena najemnina v njenem fiksnem delu velja od dneva, ko so izpolnjeni pogoji za uskladitev.

Pogodbeni stranki bosta variabilni del najemnine usklajevali enkrat letno, praviloma po zaključku poslovnega leta najemodajalca, in ob prenehanju najema, na osnovi poročuna dejanskih materialnih stroškov obračunskega leta po računih najemodajalca. Na tej podlagi se opravi poročun variabilnega dela najemnine za nazaj, hkrati pa je to tudi podlaga za zaračunavanje variabilnega dela najemnine do nove uskladitve. Nova usklajena najemnina v njenem variabilnem delu 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).

Usklajevanje zajema tako zvišanje najemnine kot njeno znižanje.

Če najemnik ni podvržen Pravilniku o načinih valorizacije denarnih obveznosti, ki jih v večletnih pogodbah dogovarjajo pravne osebe javnega sektorja (Uradni list RS, št. 1/2004):

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. Nova usklajena najemnina v njenem fiksnem delu velja od 1. januarja tekočega leta. Prva uskladitev fiksnega dela najemnine se opravi v letu 2026.

Pogodbeni stranki bosta variabilni del najemnine usklajevali enkrat letno, praviloma po zaključku poslovnega leta najemodajalca, in ob prenehanju najema, na osnovi poročuna dejanskih materialnih stroškov obračunskega leta po računih najemodajalca. Na tej podlagi se opravi poročun variabilnega dela najemnine za nazaj, hkrati pa je to tudi podlaga za zaračunavanje variabilnega dela najemnine do nove uskladitve. Nova usklajena najemnina v njenem variabilnem delu 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).

Usklajevanje zajema tako zvišanje najemnine kot njeno znižanje.

## 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 v roku \_\_\_\_\_ za prostor št. 24010002 zagotoviti dostop s skupnega hodnika, ki je izven prostorov dela št. 4 (vgradnja vrat).

Najemnik je na lastne stroške dolžan skrbeti za *tekoče* vzdrževanje najetega poslovnega prostora, ki ga ima v izključni uporabi.

*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 najete poslovne prostore 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 osebami 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 najetih poslovnih prostorov, 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 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 in del stavbe, v kateri je poslovni prostor, ureja področje varstva pred požarom, če z njo še ni seznanjen. Najemnik s podpisom te pogodbe potrdi, da je seznanjen z ukrepi za zagotovitev varstva pred požarom.

Najemnik se s podpisom te pogodbe zavezuje:

- da bo spoštoval požarni red,
- da bo za poslovni prostor po potrebi izdelal svoj požarni red in ga uskladil s požarnim redom za stavbo in del stavbe, v kateri je poslovni prostor,
- 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 poslovnem 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 **nedoločen čas**.

Pogodba **preneha 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**. Pogodba

preneha 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, 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 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 pogodbeni stranka ustrezno posredovane priporočene poštni pošiljke odpovedi na svojem uradno registriranem naslovu ne sprejme ali ji jo 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 pogodbeni stranka ustrezno posredovane priporočene poštni pošiljke ne sprejme ali ji jo 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,
- kot organizacijski skrbnik za nadzor nad izvajanjem pogodbe: \_\_\_\_\_, tel. \_\_\_\_\_, e-pošta \_\_\_\_\_,

- 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, kot izhaja iz njenega besedila. 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 vključene opreme (vzorcu ni priložen, se točno dogovori naknadno)
- Priloga 2: Seznam prostorov s ključi (%) za izračun variabilnega dela najemnine in fiksnim delom najemnine (vzorcu ni priložen, se točno dogovori naknadno)

Datum: \_\_\_\_\_  
Številka: 478-\_\_/2025-DI/\_\_\_

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

**NAJEMODAJALEC:**

**ZZZS**  
generalna direktorica  
doc. dr. Tatjana Mlakar

**NAJEMNIK:**

\_\_\_\_\_  
direktor/ica  
\_\_\_\_\_

.....

.....