

**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 30. 4. 2021 do 20. 5. 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 poslovnih prostorov najemodajalca, 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:

#### *IZKLJUČNA UPORABA*

- pisarniški prostori v pritličju v okvirni skupni izmeri 106,19 m<sup>2</sup>
- pomožni prostori v pritličju v okvirni skupni izmeri 16,25 m<sup>2</sup>  
(razvidni iz tlorisa pritlične etaže, ki je Priloga 2 in sestavni del te pogodbe)

#### *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)

Najemodajalec najemniku izroči, najemnik pa vzame v najem poslovne prostore najemodajalca iz predhodnega odstavka (v nadaljevanju: poslovni prostori).

Ob izročitvi oziroma prevzemu poslovnih prostorov v najem pogodbeni stranki sestavita primopredajni zapisnik o stanju prostorov, ki ga podpišeta pooblaščenici obeh pogodbenih strank. Najemnik prevzame poslovne prostore 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. [če gre za dosedanjega najemnika, se ta odstavek prilagodi, saj ni potrebna ponovna primopredaja]

### 3. člen

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

Poslovne prostore najemnik lahko uporablja za namen izvajanja \_\_\_\_\_ [4., 5., 6. ali 10. točka 1. odstavka 65. člena ZSPDSL-1].

Najemnik je poslovne prostore ter skupne dele stavbe 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 posamezni 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 prostori se oddajajo v najem po načelu »videno-najeto«. Najemodajalec prostorov 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://epostor.gov.si/javni/vpogled#stavba\\_1577\\_118](https://epostor.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 poslovnih prostorov (in skupnih prostorov);
- odvoz smeti;
- uporabo obstoječih telekomunikacijskih priključkov;
- varstvo pred požarom;
- premoženjsko zavarovanje stavbe<sup>1</sup>;
- čiščenje in tekoče vzdrževanje skupnih delov (skupni prostori, oprema in naprave ter pripadajoče zemljišče).

### 5. člen

#### *Najemnina*

Za najem poslovnih prostorov je najemnik dolžan plačevati mesečno najemnino v znesku \_\_\_\_\_.

Mesečna najemnina vključuje:

- fiksni del najemnine, to je plačilo za najem poslovnih prostorov s souporabo skupnih delov stavbe (skupni prostori, oprema in naprave ter pripadajoče zemljišče);
- variabilni del najemnine, to je plačilo sorazmernega deleža materialnih stroškov najemodajalca, ki so povezani z najemom in souporabo iz prve alineje tega člena.

---

<sup>1</sup> Dodatno pojasnilo: ne vključuje najemnikove opreme.

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 poslovne prostore 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.

Najemnik je dolžan plačati račun iz 2. 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 najetih prostorov s strani najemnika (*po Tabeli iz tega člena*). Pogodbeni stranki se lahko dogovorita drugače, in sicer da najemnik določene materialne stroške plačuje neposredno izvajalcem storitev oz. dobaviteljem (če slednji na to pristanejo) – v takšnem primeru se ti stroški potem ne zajamejo v variabilnem delu najemnine.

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

- stolpec \_\_: predstavlja delež (% uporabnikov) števila fizičnih uporabnikov na strani najemnika do skupnega števila vseh fizičnih uporabnikov v stavbi, ki koristijo komunalne storitve (obiskovalci in odjemalci storitev najemodajalca, najemnika in drugih najemnikov v stavbi so tu izvzeti);
- stolpec \_\_: predstavlja delež (% m<sup>2</sup>) 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	
1. Čiščenje skupnih delov	% m <sup>2</sup>
2. Poraba električne energije	% m <sup>2</sup>
3. Ogrevanje	% m <sup>2</sup>
4. Odvoz smeti	% uporabnikov
6. Poraba vode in uporaba kanalizacije	% uporabnikov
7. Tekoče vzdrževanje skupnih delov	% m <sup>2</sup>
8. Zavarovanje stavbe	% m <sup>2</sup>

9. Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča in drugi davki povezani z nepremičninami	% m2
--	------

*Tabela: Ključi za izračun variabilnega dela najemnine*

## 8. člen

### *Usklajevanje višine najemnine*

Pogodbeni stranki bosta fiksni 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 poročilo 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 poslovnih prostorov 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 najetih poslovnih prostorov, ki jih 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 poslovnih prostorov, 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 pooblaščenim drugim osebam) vstop v najete poslovne prostore ter omogočiti, da le-ta izvede investicijska vzdrževalna dela, preverja pravilnost izvrševanja te pogodbe, morebitnim za nakup nepremičnine zainteresiranim osebam razkaže prostore 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 investicijsko 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 najete poslovne prostore 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 najete poslovne prostore 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 prostore, ki so 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 najetih prostorih,
- 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 poslovnih prostorov*

Pogodba se sklepa **za določen čas, in sicer praviloma za obdobje \_\_ let [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 poslovne prostore prazne oseb, lastnih stvari in lastne opreme. Če ni drugače pisno dogovorjeno med pogodbenima strankama, najemnik vrne poslovne prostore v stanju, v kakršnem jih 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 poslovnih prostorov 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 poslovnih prostorov ob vsakem času, ne glede na pogodbene ali zakonske določbe o trajanju najema, v naslednjih primerih:

- če najemnik kljub opominu uporablja poslovne prostore 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 2 (dva) meseca od dneva, ko ga je najemodajalec na to opomnil;
- če najemodajalec iz vzroka, za katerega ni sam odgovoren, trajno ne more uporabljati prostorov, v katerih je opravljal svojo dejavnost, in zato poslovne prostore potrebuje sam.

Občutnejša škoda iz prejšnjega odstavka pomeni škodo, ki presega znesek 2-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
- Priloga 2: Tloris pritlične etaže

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

Številka: 352-\_\_/2021-DI/\_\_\_

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

Številka: \_\_\_\_\_

**NAJEMODAJALEC:**

**Zavod za zdravstveno  
zavarovanje Slovenije**  
generalna direktorica  
doc. dr. Tatjana Mlakar

.....

**NAJEMNIK:**

\_\_\_\_\_

.....