

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 15. 11. 2022 do 5. 12. 2022 (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 poslovnega prostora najemodajalca, ki je formalnopravno **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:

IZKLJUČNA UPORABA

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

Seznam vključene opreme je v Prilogi 1 te pogodbe in je njen sestavni del.

Eventualno (če je ne bo mogoče odstraniti): Preostala pomična oprema pisarne, ki ni na seznamu in ni vključena v najem, ostane v pisarni in ima ZZS do nje dostop v nujno potrebnem obsegu.

SOUPORABA

- tistih skupnih prostorov, pripadajočega zemljišča, skupne opreme in naprav v stavbi, ki so potrebni za normalno rabo pisarne skladno s to pogodbo (v nadaljevanju: **skupni deli**)

Med te skupne dele NE spadajo prostori, ki jih izključno uporablja ZZS Izpostava Škofja Loka, to je preostali prostori dela 9 in prostori delov 8 in 12 v stavbi (pisarne, WC, čajna kuhinja,...).

Najemodajalec najemniku izroči, najemnik pa vzame v najem delno opremljeni poslovni prostor najemodajalca iz predhodnega odstavka (v nadaljevanju: poslovni prostor). Če ni drugače določeno s to pogodbo, se določila, ki se nanašajo na poslovni prostor, smiselno uporabljajo tudi za njegovo v najem vključeno opremo.

Če se pogodbeni stranki ne dogovorita drugače (lahko ustno), najemodajalec najemniku predmet najema izroči v posest prvi delovni dan po sklenitvi te pogodbe. Ob izročitvi pogodbeni stranki sestavita primopredajni zapisnik, ki ga podpišeta pooblaščenici obeh pogodbenih strank.

3. člen

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

Poslovni prostor najemnik lahko uporablja za namen izvajanja _____ [mirna poslovna dejavnost, za katero najemnik izpolnjuje pogoje in se lahko opravlja v najetem prostoru].

Najemnik je poslovni prostor ter skupne dele dolžan uporabljati kot dober gospodar, v skladu z najemno pogodbo in v skladu z njihovim namenom. Najemnik mora pri izvajanju najema upoštevati časovne idr. omejitve, vezane na poslovanje ZZS v stavbi (protokol uporabe je Priloga 2 te pogodbe in je njen sestavni del).

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.

Za stavbo je bila izdelana merjena energetska izkaznica, ki velja do 23. 10. 2024. S podpisom te pogodbe najemnik potrdi, da mu je najemodajalec pred sklenitvijo te pogodbe posredoval kopijo energetske izkaznice.

4. člen

Zagotavljanje pogojev za nemoteno delo

Če se pogodbeni stranki ne dogovorita drugače, najemodajalec za nemoteno delo najemnika v poslovnem prostoru zagotovi:

- uporabo električne energije;
- ogrevanje poslovnega prostora (in skupnih prostorov);
- varstvo pred požarom;
- premoženjsko zavarovanje¹;
- 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.

¹ Dodatno pojasnilo: ne vključuje najemnikove opreme.

Seznam prostorov s ključi (%) za izračun variabilnega dela najemnine in fiksnim delom najemnine je Priloga 3 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.

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

Deleža za izračun variabilnega dela najemnine sta navedena v Prilogi 3 (Stolpca __ in __) te pogodbe, in sicer:

- stolpec __: predstavlja delež (% m²) površine pisarniškega prostora najemnika do skupne površine pisarniških prostorov v delih 8 in 9 stavbe.

Sorazmerni delež materialnih stroškov se zaračunava po naslednjih ključih:

Postavke variabilnega dela najemnine	Ključ delitve
1. Električna energija	% m ²
2. Ogrevanje	% m ²
3. Čiščenje in tekoče vzdrževanje skupnih delov	% m ²
4. Zavarovanje	% m ²
5. 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

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 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. 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.

Pogodbeni stranki bosta variabilni del najemnine 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. Nova usklajena najemnina v njenem variabilnem delu velja od 1. januarja tekočega leta.

Prva uskladitev fiksnega dela najemnine se opravi v letu 2024.

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).

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 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 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 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 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 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, v kateri je poslovni prostor, ureja področje varstva pred požarom. Najemnik s podpisom potrdi, da je seznanjen z ukrepi najemodajalca za zagotovitev varstva pred požarom v tej stavbi.

Najemnik se s podpisom te pogodbe zavezuje:

- da bo spoštoval požarni red najemodajalca,
- da bo za poslovni prostor izdelal svoj požarni red in ga uskladiral 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 poslovnega prostora iz varstva pri delu in varstva pred požarom.

12. člen

Trajanje in prenehanje pogodbe, vrnitev poslovnega prostora

Pogodba se sklepa za določen čas, in sicer praviloma za obdobje 3 let, to je za obdobje od __. __. ____ do __. __. ____ (vključno), skladno s to pogodbo pa lahko najemno razmerje preneha že prej.

Pogodba preneha s pisno odpovedjo pogodbe in pretekom odpovednega roka (razen v 1. pogodbenem letu, ko je to izključeno), s pisnim odstopom od pogodbe zaradi kršitev ali sporazumno, vse skladno s to pogodbo in veljavnimi predpisi.

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

Razen v 1. pogodbenem letu lahko katerakoli pogodbeni stranka kadarkoli (ne glede na razlog) enostransko odpove to pogodbo z odpovednim rokom 3 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 poštno pošiljke odpovedi na svojem uradno registriranem naslovu ne sprejme ali ji je 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 poštno pošiljke ne sprejme ali ji je 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 od _____ do njenega prenehanja. 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: Protokol uporabe poslovnega prostora (vzorcu ni priložen, se točno dogovori naknadno)
- Priloga 3: Seznam prostorov s ključi (%) za izračun variabilnega dela najemnine in fiksnim delom najemnine (vzorcu ni priložen, se točno dogovori naknadno)

Datum: _____
Številka: 478-__/2022-DI/___

Datum: _____
Številka: _____

NAJEMODAJALEC:

ZZZS

generalna direktorica
doc. dr. Tatjana Mlakar

.....

NAJEMNIK:

direktor/ica

.....