



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: 352-44/2019-DI/12
Datum: 18. 9. 2020

Zavod za zdravstveno zavarovanje Slovenije na podlagi 52. člena v zvezi s 1. odstavkom 64. člena, 1. odstavkom 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 NEPOSREDNIH POGODB za najem poslovnih prostorov v lasti ZZZS

1. NAJEMODAJALEC

Zavod za zdravstveno zavarovanje Slovenije (v nadaljevanju: **ZZZS**) s sedežem v Ljubljani in poslovnim naslovom Miklošičeva cesta 24, 1000 Ljubljana kot lastnik prostorov, ki se oddajajo v najem.

2. PREDMETI NAJEMA

V nadaljevanju podajamo osnovni opis predmetov najema, zainteresirane osebe pa lahko podrobnejše informacije pridobijo v poslovnem času ZZZS pri kontaktni osebi, navedeni v točki 5.

Gre za poslovne prostore, ki so formalnopravno del dela št. 1 v **poslovni stavbi** z naslovom **Partizanska cesta 2A, 1380 Cerknica**, zgrajena leta 1960, št. stavbe 311, stoječa na parceli št. *264/2 k.o. 1676 Cerknica, in sicer:

- a) **Sklop - pisarna št. 20** - okvirne izmere **13 m²** v **II. nadstropju**
- b) **Sklop - pisarna št. 21** - okvirne izmere **13 m²** v **II. nadstropju**
- c) **Sklop - pisarni št. 24 in št. 25** (oddajata se samo skupaj¹) - okvirne izmere **13 m²** in **13 m²** v **II. nadstropju**

Z najemom najemnik pridobi pravico izključne uporabe najetega sklopa ter pravico do souporabe določenih skupnih prostorov, pripadajočega zemljišča ter tiste skupne opreme in naprav v stavbi, v kateri se prostori nahajajo, ki so potrebni za rabo najetega sklopa, skladno s sklenjeno najemno pogodbo. Parkirnih prostorov ZZZS ne more zagotoviti.

Za stavbo je bila izdelana merjena energetska izkaznica, ki velja do 10. 9. 2025 in je objavljena na javno dostopnem prostorskem portalu RS (<http://prostor3.gov.si/javni/login.jsp?jezik=sl>) pri tej stavbi. Glede na navedeno se bo štelo, da je bila energetska izkaznica najemniku izročena pred sklenitvijo pogodbe, razen če bo najemnik izrecno zahteval izročitev fizične kopije energetske

¹ Ker v pisarno št. 25 ni mogoč vstop s hodnika, ampak le skozi pisarno št. 24.

izkaznice.

3. POGOJI IN POSEBNOSTI NAJEMA

Prostori se po opredeljenih sklopih oddajajo v najem **za določen čas do največ 5 let, pri čemer lahko najem preneha tudi pred dogovorjenim končnim rokom iz pogodbe** (s pisnim odstopom od pogodbe, s pisno odpovedjo pogodbe in pretekom odpovednega roka, sporazumno ter v drugih primerih, skladno z najemno pogodbo in veljavnimi predpisi).

Najemnik v najetem sklopu lahko opravlja le **mirno poslovno dejavnost**.

Najemnik je najeti sklop ter skupne dele stavbe dolžan uporabljati kot dober gospodar, v skladu z najemno pogodbo, določili hišnega reda in v skladu z njihovim namenom.

Možnost začetka izvajanja najema je takoj po sklenitvi najemne pogodbe.

Najemnik bo **poleg najemnine** za najeti sklop s pravico do ustrezne souporabe določenih skupnih delov stavbe (fiksne dela najemnine) **plačeval še** variabilni del najemnine, ki pomeni **sorazmerni delež materialnih stroškov ZZS**, ki so povezani z zagotavljanjem uporabe najetega sklopa in skupnih delov stavbe. Okviren podatek o variabilnem delu najemnine zainteresirane osebe lahko pridobijo pri osebi, navedeni spodaj v točki 5.

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 (za najemnika, ki je proračunski uporabnik pa velja plačilni rok iz veljavne zakonodaje).

Prostori se oddajajo v najem **neopremljeni in po načelu »videno-najeto«**. ZZS prostorov ne bo preurejal za namen uporabe najemnika.

Najemnik mora pri izvajanju najema upoštevati omejitve, vezane na poslovanje ZZS v objektu (hišni red, ipd.).

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

4. IZJAVE O INTERESU - OBLIKA, POGOJI IN ROK ZA PREDLOŽITEV

Osebe, ki želijo podati izjavo o interesu za najem, v nadaljevanju interesenti, lahko to storijo:

- **pisno na elektronski naslov nepremicnine@zzzs.si**
- **do vključno 8. 10. 2020**

Izjava o interesu (to je lahko e-sporočilo samo po sebi, podpis ni potreben) naj vsebuje vsaj:

- podatke interesenta (ime in priimek oziroma firma, naslov, kontaktni elektronski poštni naslov, če se razlikuje od naslova, s katerega je poslana izjava, po želji tudi kontaktna telefonska številka)
- izjavo o interesu za najem sklopa/ov (opredeliti katerega/e)

Po prejemu izjav o interesu bo ZZS **v primeru več interesentov** za isti predmet najema z njimi opravil **pogajanja** o najemnini (in drugih pogojih najemne pogodbe) za ta predmet najema. Izveden bo en krog pogajanj, bodisi na lokaciji predmetne stavbe v Cerknici bodisi telefonsko, in sicer predvidoma 12. 10. 2020 ter 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 pooblaščenju), se bo štelo, da je umaknil svoj interes za najem. Po koncu pogajanj bo ZZS sprejel odločitev o izbiri najemnika.

5. PODROBNEJŠE INFORMACIJE, OGLED in KONTAKTNA OSEBA

Podrobnejše informacije lahko zainteresirane osebe v poslovnem času ZZZS pridobijo pri kontaktni osebi:

- o prostoru oziroma prostorih, lokaciji in glede ogleda: Alenka Jerina (01 30 77 641, alenka.jerina@zzzs.si)
- glede variabilnega dela najemnine: Andreja Štajnar (01 30 77 492, andreja.stajnar@zzzs.si)
- o pogojih najema in postopku: Romana Spruk (01 30 77 289, romana.spruk@zzzs.si)

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

6. OSTALO

Generalni direktor ZZZS ali po njem pooblaščen oseba lahko ustavi postopek oddaje v najem za katerikoli predmet najema kadarkoli do sklenitve najemne pogodbe.

Pripravila:
Romana Spruk
višja pravna svetovalka I

Marjan Sušelj,
generalni direktor