

## Priloga št. 2

### OSNUTEK

\_\_\_\_\_ (v nadaljevanju: najemodajalec)

in

**NIJZ**, Trubarjeva cesta 2, 1000 Ljubljana, ID številka za DDV: SI 44724535, ki ga zastopa generalni direktor doc. dr. Branko Gabrovec., (v nadaljevanju: najemnik)

skleneta

#### NAJEMNO POGODBO

ŠT. : \_\_\_\_\_

#### Uvodne določbe

##### 1. člen

Pogodbeni stranki uvodoma ugotavljata:

- da je bilo na podlagi Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18 in 79/18) objavljeno javno zbiranje ponudb za najem neopremljenih poslovnih prostorov za potrebe Nacionalnega inštituta za javno zdravje;
- da je bil najemodajalec v postopku ponovnega javnega zbiranja ponudb izbran kot najugodnejši ponudnik s ponudbo št. \_\_\_\_\_ z dne \_\_\_\_\_;
- da je generalni direktor doc. dr. Branko Gabrovec sprejel sklep št. \_\_\_\_\_ z dne \_\_\_\_\_ o sklenitvi pogodbe z najemodajalcem;
- da se poslovni prostori iz druge alineje tega člena nahajajo v stavbi ID znak \_\_\_\_\_ na naslovu \_\_\_\_\_;
- da je bila za stavbo ID znak \_\_\_\_\_ na naslovu \_\_\_\_\_ izdelana energetska izkaznica št. \_\_\_\_\_ z dne \_\_\_\_\_;
- da je v zemljiški knjigi kot lastnik poslovnih prostorov iz prejšnje alineje tega člena vpisan najemodajalec;
- da se pogodba sklepa na podlagi izvedenega postopka zbiranja ponudb, ki predstavlja raziskavo trga in opravljenih pogajanj.

#### Predmet pogodbe

##### 2. člen

Predmet te pogodbe je najem opremljenih poslovnih prostorov (zagotovljeno pa najmanj: elektro stikalna omarica, priklop na električno ogrevanje, pripravljen elektro dovod, priklop na telefon brez telefonske številke, pisarniško pohištvo kot je pisalna miza, predalnik in omara za vsako delovišče), ki se nahajajo v stavbi ID znak \_\_\_\_\_ na naslovu \_\_\_\_\_, v skupni izmeri \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>. Nepremičnina stoji na zemljišču ID znak: parcela \_\_\_\_\_.

Poslovni prostori tvorijo funkcionalno zaključeno celoto z lastnim vhodom (v nadaljevanju: prostori) (prilagoditi, v kolikor bodo prostori del objekta). Prostori bodo del objekta.

Načrt prostorov z navedenimi površinami in zemljiškoknjižnimi podatki je kot Priloga št. 1 sestavni del te pogodbe.

Najemodajalec bo podpisal in overil izjavo za sodni register, s katero bo najemniku dovolil registracijo poslovnega naslova in opravljanje dejavnosti v poslovnih prostorih.

Najemnik si je dolžan sam in na svoj strošek pridobiti vsakršna dovoljenja za opravljanje svoje dejavnosti v poslovnih prostorih.

### 3. člen

Najemodajalec jamči najemniku, da je izključni lastnik nepremičnine, ki je predmet najema, pri čemer izrecno zagotavlja, da do nje nihče od tretjih oseb nima in v času najemnega razmerja ne bo imel stvarnopravnega ali obligacijskega zahtevka, ki bi lahko omejeval ali izključeval pravice najemnika po tej pogodbi. Prav tako izrecno izjavlja, da poslovni prostori niso oddani v najem drugemu najemniku.

Najemodajalec odgovarja za morebitne stvarne in pravne napake na nepremičnini, ki je predmet najema. Najemodajalec je dolžan predmet najema investicijsko vzdrževati v stanju, ki zagotavlja najemniku njegovo normalno uporabo ves čas najemnega razmerja.

Najemodajalec s podpisom te pogodbe prevzema vso odgovornost, ki bi lahko nastala na podlagi neresnično ali nepopolno posredovanih podatkov iz prejšnjih odstavkov tega člena.

## Trajanje najema

### 4. člen

Najemno razmerje in obveznost plačila po tej najemni pogodbi prične teči z dnem podpisa obeh najemnika in najemodajalca \_\_\_\_\_ in traja do vključno \_\_\_\_\_, z možnostjo podaljšanja.

V primeru podaljšanja najemnega razmerja za predmet najema se en (1) mesec pred potekom najemnega razmerja po tej pogodbi, sklene ustrezen pisen dodatek k tej pogodbi ali sklene nova najemna pogodba za predmet najema, s katero/im se dogovorijo novi pogoji najema za predmet najema.

Najemnik ima prednajemno pravico za podaljšanje najemne pogodbe, po sistemu prvi med enakimi, s tem da se podaljšanje najema ureja z aneksom k tej pogodbi, v enaki, notarski obliki.

## Plačilo najemnine in druge plačilne obveznosti

### 5. člen

Za najem prostorov se najemnik zaveže najemodajalcu plačevati mesečno najemnino v višini \_\_\_\_\_ EUR/m<sup>2</sup>, kar za \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> mesečno zneso \_\_\_\_\_ EUR.

V skladu z Zakonom o davku na dodano vrednost (Uradni list RS, št. 13/11 – uradno prečiščeno besedilo, 18/11, 78/11, 38/12, 83/12, 86/14, 90/15, 77/18, 59/19, 72/19, 196/21 – ZDOsk, 3/22 in 29/22 – ZUOPDCE) je najem poslovnih prostorov oproščen plačila DDV.

### 6. člen

Najemnik bo najemnino, določeno v prejšnjem členu te pogodbe, poravnava na račun najemodajalca, št. \_\_\_\_\_, in sicer 30. dan od datuma prejema računa, ki ga je najemodajalec dolžan izstaviti do 5. dne v mesecu za pretekli mesec. Najemnina je fiksna.

Plačilni rok začne teči naslednji dan po prejemu računa. Če zadnji dan roka plačila sovpada z dnem, ko je po zakonu dela prost dan oziroma v plačilnem sistemu TARGET 2 ni opredeljen kot plačilni dan, se za zadnji dan roka šteje naslednji delavnik oziroma naslednji plačilni dan v sistemu TARGET 2.

Najemodajalec skladno z Zakonom o opravljanju plačilnih storitev za proračunske uporabnike (Uradni list RS, št. 77/16 in 47/19) izstavlja račune v elektronski obliki.

V primeru zamude plačila ima najemodajalec od najemnika pravico zahtevati plačilo zakonskih zamudnih obresti.

Najemnina po tej pogodbi se začne obračunavati po podpisu pogodbe in po opravljeni primopredaji prostorov. Primopredajni zapisnik bo kot Priloga št. 2 sestavni del te pogodbe.

Prva mesečna najemnina se bo obračunala v sorazmernem deležu glede na datum opravljene primopredaje prostorov (podpis prevzemnega zapisnika in popisa števcov).

#### 7. člen

Obratovalni stroški so stroški električne energije, porabe vode, kanalščine, odvoza smeti, ogrevanja in hlajenja in tekočega vzdrževanja so vključeni v osnovno ceno najemnine. Najemnik je dolžan poleg najmnine plačevati zgoj stroške, povezane s prostori kot so čiščenje in telekomunikacijske storitve

#### Prevzem predmeta najema

#### 8. člen

Pogodbene stranki ugotavljata, da si je najemnik poslovne prostore ogledal in jih kot take prevzema, prav tako je najemnik seznanjen s stanjem nepremičnine. Najemodajalec se obvezuje, da bo v roku 5 delovnih dni po sklenitvi te pogodbe prostore uredil skladno z zahtevami tehnične dokumentacije najemnika. Najemnik bo prostore prevzel \_ delovni dan od sklenitve te pogodbe (prilagoditi, v kolikor bo najemodajalec dolžan prostore prilagoditi zahtevam najemnika), najemodajalec pa mu jih je v tem roku dolžan izročiti.

V rok za primopredajo ni vštet čas od poziva najemodajalca k izvedbi primopredaje do njene dejanske izvedbe. Najemodajalec je dolžan najemnika pozvati k predaji pisno na naslov Trubarjeva cesta 2, Ljubljana ali na elektronski naslov [info@nijz.si](mailto:info@nijz.si).

V primeru, da v roku iz prvega odstavka tega člena najemodajalec ne preda prostorov najemniku, mu najemnik določi dodaten enomesečni rok, pri čemer pa bo zaračunana pogodbena kazen za zamudo.

Za vsak dan zamude roka primopredaje najetih prostorov iz prvega odstavka tega člena najemnik najemodajalcu zaračuna pogodbena kazen v višini 1/30 mesečne najmnine.

Najemodajalec se strinja, da najemnik terjatev iz naslova zaračunane pogodbene kazni lahko pobota s finančnimi obveznostmi po tej pogodbi.

Pogodbene stranki sta soglasni, da v primeru zamude z izpolnitvijo, najemodajalca ob prevzemu prostorov najemnik ni dolžan posebej obvestiti o pridržanju pravice do obračuna pogodbene kazni, pač pa se pogodbena kazen obračuna v skladu z določili pogodbe ob vsaki zamudi brez obvestila.

Če najemodajalec tudi v dodatnem roku iz tretjega odstavka tega člena prostorov ne preda najemniku, slednji pridobi pravico do odstopa od pogodbe, pogodbeni kazen pa se plačuje do primopredaje.

Pogodbeni stranki bosta za prevzem prostorov iz prvega odstavka tega člena podpisali primopredajni zapisnik.

Najemodajalec se zavezuje, da ne bo zahteval povračila stroškov za izvedena dela iz prvega odstavka tega člena ali iz tega naslova imel kakršnih koli drugih zahtevkov do najemnika v času trajanja najemnega razmerja in po njegovem prenehanju.

## Obveznosti najemnika in najemodajalca

### 9. člen

Stroški tekočega vzdrževanja prostorov so vključeni v mesečno najemnino, stroški investicijskega vzdrževanja **poslovne stavbe** pa bremenijo najemodajalca.

Najemodajalec mora ves čas najema prostora in stavbo vzdrževati tako, da najemniku omogoča njegovo normalno rabo. Termin in vsebino investicijskega vzdrževanja morata najemnik in najemodajalec uskladiti vsaj en mesec pred začetkom investicijskega vzdrževanja.

Napake, o katerih ga obvesti najemnik, je dolžan odpraviti takoj, vendar najkasneje v 15 dneh, kadar pa to ni možno, pa v dogovoru z najemnikom.

V kolikor bo iz razlogov, ki niso na strani najemnika, onemogočeno normalno poslovanje v najetih prostorih, mora najemodajalec najemniku ustrezno zmanjšati najemnino.

### 10. člen

Najemnik mora uporabljati najete prostore kot dober gospodar za opravljanje svoje dejavnosti.

Najemnik je upravičen:

- opraviti popravila na poslovnih prostorih na stroške najemodajalca, v primerih ko je popravilo nujno, da se prepreči nevarnost za življenje ali zdravje uporabnikov ali velika škoda na sami nepremičnini ali njeni opremi, glede na povprečne cene izvajalcev del;
- od najemodajalca zahtevati povrnitev škode, ki mu nastane zaradi njegovega neizpolnjevanja obveznosti po tej najemni pogodbi ali ustrezno znižanje najemnine;

Najemnik je dolžan pokriti vsako škodo na najetih prostorih in drugih stvareh, ki bi nastala iz razlogov na njegovi strani ali po krivdi njegovih zaposlenih.

Za morebitno preureditev prostorov mora najemnik pridobiti pisno soglasje najemodajalca. Najemodajalec soglaša, da lahko najemnik v prostore namesti svojo opremo in izvede vsa dela potrebna za delovanje opreme, ki jo bo sam namestil v prostore (tehnično varovanje, dostopna kontrola, električni in internetni priključki, čajna kuhinja, multifunkcijska naprava ipd.) ..... **(se dopolni, v kolikor je potrebno)**.

Najemodajalec se obvezuje, da bo kadarkoli v času trajanja te pogodbe na lastne stroške takoj popravil ali dal drugim v popravilo poškodbe ali napake na najetih prostorih, ki onemogočajo normalno uporabo prostorov, pod pogojem, da niso nastali iz razlogov na strani najemnika ali pomanjkljivega tekočega vzdrževanja le-tega. Najemnik je dolžan najemodajalca takoj obvestiti o takih poškodbah ali napakah, sicer najemnik odškodninsko odgovarja najemodajalcu za škodo, ki bi mu nastala zaradi zamude obvestila.

Najemodajalec se zavezuje, da bo redno vzdrževal, popravil in čistil zunanje površine, ki niso predmet te pogodbe.

Najemodajalec se zavezuje, da je objekt zavarovan s sklopom protipožarnega zavarovanja z razširitvijo, proti izlivu vode, proti potresu ter proti vlamu in splošni odgovornosti. Stroške zavarovanja nosi najemodajalec sam.

Najemnik se obvezuje, da bo svoje premoženje (blago in opremo) na svoje stroške zavaroval proti požaru, z razširitvijo proti izlivu vode iz vodovodnega omrežja, za splošno odgovornost in proti vlamu.

### **Vrnitev predmeta najema**

#### **11. člen**

V primeru prenehanja najema, je najemnik dolžan vrniti prostore v enakem stanju, kot jih je prevzel, upoštevajoč normalno rabo. Stranki o predaji prostorov podpišeta primopredajni zapisnik.

### **Odpoved najemnega razmerja**

#### **12. člen**

Pogodba je sklenjena za določen čas 3 (treh) let z možnostjo podaljšanja in stopi v veljavo z dnem podpisa obeh pogodbenih strank..

Najemodajalec lahko odstopi od pogodbe brez odpovednega roka:

- če najemnik tudi po opominu najemodajalca uporablja najete prostore v nasprotju s pogodbo ali jih uporablja brez potrebne skrbnosti, tako da se dela občutnejša škoda;
- če je najemnik v zamudi s plačilom najemnine dva meseca od dneva, ko ga je najemodajalec na to opomnil;
- če najemodajalec iz vzroka, za katerega ni odgovoren, trajno ne more uporabljati prostorov, v katerih je opravljal svojo dejavnost, in zato sam potrebuje prostore.

Najemnik ima pravico do predčasne odpovedi v primeru, da bi ga najemodajalec oviral pri opravljanju njegove dejavnosti ali če najemodajalec kako drugače krši določbe te pogodbe.

#### **13. člen**

Skrbnik pogodbe za najemnika je Jernej Bevk , tehnični skrbnik za najemnika pa je Tatjana Rokavec, skrbnik pogodbe za najemodajalca je \_\_\_\_\_.

### **Protikorupcijska klavzula**

#### **14. člen**

Pogodbeni stranki sta seznanjeni, da je v skladu s 14. členom Zakona o integriteti in preprečevanju korupcije (Uradni list, RS št. 69/11 – uradno prečiščeno besedilo in 158/20) nična pogodba, pri kateri kdo v imenu ali na račun druge pogodbene stranke, predstavniku ali posredniku organa ali organizacije iz javnega sektorja obljubi, ponudi ali da kakšno nedovoljeno korist za:

- pridobitev posla ali
- za sklenitev posla pod ugodnejšimi pogoji ali
- za opustitev dolžnega nadzora nad izvajanjem pogodbenih obveznosti ali

- za drugo ravnanje ali opustitev, s katerim je organu ali organizaciji iz javnega sektorja povzročena škoda ali je omogočena pridobitev nedovoljene koristi predstavniku organa, posredniku organa ali organizacije iz javnega sektorja, drugi pogodbeni stranki ali njenemu predstavniku, zastopniku, posredniku.

Pogodbeni stranki s podpisom te pogodbe potrjujeta, da v zvezi s sklenitvijo te pogodbe ni podan nobeden od zgoraj navedenih razlogov za ničnost pogodbe.

### **Splošne določbe**

#### **15. člen**

Za vse medsebojne obveznosti, ki niso urejene s to pogodbo, se uporabljajo določila Obligacijskega zakonika in drugih predpisov, ki urejajo to področje.

#### **16. člen**

Spremembe in dopolnitve te pogodbe bosta pogodbeni stranki urejali sporazumno z aneksom k tej pogodbi.

#### **17. člen**

Spore bosta pogodbeni stranki reševali sporazumno, v kolikor to ne bo mogoče, pa pred stvarno in krajevno pristojnim sodiščem.

Pogodba je sklenjena, ko jo podpišeta obe pogodbeni stranki.

Ta pogodba je napisana v dveh (2) izvodih, od katerega prejme najemodajalec en (1) izvoda, in najemnik (1) izvod.

\_\_\_\_\_

**NAJEMODAJALEC:**

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Ljubljana, \_\_\_\_\_

**NAJEMNIK:**

NIJZ

doc. dr. Branko Gabrovec  
generalni direktor