# Priloga št. 2

# 

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, ID številka za \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ki jo zastopa\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(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, 79/18 in 78/23-ZORR) objavljeno javno zbiranje ponudb za najem opremljenih poslovnih prostorov za potrebe Nacionalnega inštituta za javno zdravje;
* da je bil najemodajalec v postopku ponovnega javnega zbiranja ponudb izbran kot najugodnejši in edini ponudnik;
* da je generalni direktor doc. dr. Branko Gabrovec sprejel sklep št.478-5/2024-5 z dne 4 .4. 2024 o sklenitvi pogodbe z najemodajalcem;
* da se poslovni prostori, ki so predmet najema po tej pogodbi, nahajajo v posameznem delu stavbe ID znak \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ na naslovu\_\_\_\_\_\_\_-;
* da je bila za stavbo ID znak \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_na naslovu \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ izdelana energetska izkaznica št. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ z dne \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ in veljavnostjo do (10 let);
* da je v zemljiški knjigi kot lastnik poslovnih prostorov iz četrte alineje tega člena vpisan najemodajalec;
* da se pogodba sklepa na podlagi izvedenega postopka zbiranja ponudb, ki predstavlja raziskavo trga in opravljenih pogajanj.

**Predmet pogodbe**

1. člen

Predmet te pogodbe je najem opremljenih poslovnih prostorov (zagotovljeno pa najmanj: elektro stikalna omarica, priklop na elektriko (6-9 elektro in 2 UTP vtičnice na delovišče, ogrevanje, priklop na telefon brez telefonske številke, pisarniško pohištvo kot je pisalna miza, predalnik in najmanj ena visoka omara za vsako delovišče), ki se nahajajo v posameznem delu stavbe ID znak \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ na naslovu \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, v skupni izmeri \_\_\_\_\_ m². Nepremičnina stoji na zemljišču ID znak \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Najemnik ima pravico souporabe skupnih prostorov v \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. nadstropju, ki zajema telekomunikacijsko vozlišče (\_\_\_\_ m2), ženske sanitarije in moške sanitarije (\_\_\_\_\_ m2), ter ostalih skupnih površin, naprav in opreme, ki služijo poslovni stavbi kot celoti in vključujejo tudi dostop najemnika in njegovih obiskovalcev do najetih poslovnih prostorov.

Načrt najetihprostorov 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.

Najemodajalec se zavezuje, da bo v času trajanja te pogodbe omogočil najemniku nemoteno izvrševanje njegove registrirane dejavnosti tedensko od ponedeljka do petka med 06.00 uro in 18.00 uro, v soboto in nedeljo pa med 07.00 in 17.00 uro; če bo nujno potrebno. Delo izven tega časa je možno zgolj po dogovoru z najemodajalcem, pri čemer je potrebno o tem pravočasno obvestiti najemodajalca in varnostno službo.

1. člen

Najemodajalec jamči najemniku, da je izključni lastnik poslovnih prostorov, ki so predmet najema. Prav tako izrecno izjavlja, da poslovni prostori, ki so predmet najema, 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**

1. člen

Najemno razmerje in obveznost plačila po tej najemni pogodbi prične teči od podpisa primopredajnega zapisnika in se sklepa za obdobje 3 (treh) let z možnostjo podaljšanja.

V primeru podaljšanja najemnega razmerja 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.

**Plačilo najemnine in druge plačilne obveznosti**

1. člen

Za najem prostorov se najemnik zaveže najemodajalcu plačevati mesečno najemnino v višini \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ EUR/m2 brez DDV, kar za \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ m2 mesečno znese \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ EUR brez DDV + stroške v višini \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ EUR/m2 brez DDV, kar za \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ m2 mesečno znese \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ EUR brez DDV.

Najemnik in najemodajalec se s to najemno pogodbo dogovorita, da najemodajalec najemniku ves čas trajanja te najemne pogodbe ne bo zaračunaval uporabe sanitarij za zaposlene v velikosti \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ m2, ki spada med skupno uporabno površino.

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.

1. člen

Najemnik bo najemnino, določeno v prejšnjem členu te pogodbe, poravnaval na račun najemodajalca, št. SI56\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, in sicer do 30. dne od datuma prejema računa, ki ga je najemodajalec dolžan izstaviti do 5. dne v mesecu za pretekli mesec.

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](http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?sop=2016-01-3228) 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 od podpisa primopredajnega zapisnika. 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 števcev).

1. člen

Obratovalni stroški (npr. stroški električne energije, porabe vode, kanalščine, odvoza smeti, ogrevanja in hlajenja, hišniške storitve in tekočega vzdrževanja) se dodajo k ceni najemnine. Najemnik je dolžan sam urediti in plačevati stroške uporabe prostorov kot so čiščenje in telekomunikacijske storitve.

Najemodajalec najemniku dovoljuje, da si potrebne telekomunikacijske storitve (npr. telefon, internet) idr. potrebne storitve/dobave za najete poslovne prostore uredi in zagotovi sam, enako velja tudi za registrirno uro za delavce najemnika. Pri tem ne sme posegati v strojne in elektro instalacije ali izvesti gradbeni del brez pisnega soglasja najemodajalca.

**Prevzem predmeta najema**

1. člen

Pogodbeni 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 14 dni po sklenitvi te pogodbe prostore uredil skladno s ponudbo z dne \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2024.Najemnik bo prostore prevzel naslednji delovni dan od poziva najemodajalca k prevzemu prostorov.

Najemodajalec je dolžan najemnika pozvati k prevzemu 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 pogodbeno kazen v višini 1/30 mesečne najemnine.

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

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

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

**Obveznosti najemnika in najemodajalca**

1. člen

Stroški investicijskega vzdrževanja poslovne stavbe bremenijo najemodajalca.

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

Najemodajalec ima pravico do vstopa v najete poslovne prostore samo v primeru predhodne najave in pod pogojem, da vstop ni v neprimernem času; ob vsakem času in brez predhodne najave pa, če je to potrebno za reševanje premoženja in ljudi. Pri tem mora upoštevati, da ne moti delovnega procesa najemnika oziroma ga v nujnih primerih moti čim manj in spoštovati predpise, ki urejajo varstvo osebnih in tajnih podatkov.

Če se izkaže utemeljen razlog za vstop lastnika v najete poslovne prostore, mora najemnik vstop zagotoviti naslednji dan po najavi, v primeru reševanja premoženja in ljudi pa takoj po najavi.

1. člen

Najemnik se obvezuje, da:

* bo najete poslovne prostore in opremo uporabljal izključno za poslovno oziroma pisarniško dejavnost;
* bo najete poslovne prostore in opremo uporabljal kot dober gospodar;
* bo najete poslovne prostore in opremo uporabljal na način, da ne bo motil drugih najemnikov poslovne stavbe;
* bo za najete poslovne prostore in opremo zagotovil izpolnjevanje zakonskih določil, kot so npr. določila o varstvu pri delu, določila o požarnem varstvu in podobno;
* bo zagotavljal stalno vzdrževanje in zagotavljanje reda in čistoče v najetih poslovnih prostorih;
* v najetih poslovnih prostorih ne bo uporabljal naprav ali opreme, ki povzročajo prekomerne tresljaje, hrup, sevanje ipd.;
* bo brez nepotrebnega odlašanja pisno (lahko po e-pošti) obvestil najemodajalca o vsaki relevantni napaki oziroma nevarnosti glede najetih poslovnih prostorov, ki bi lahko povzročila škodo in ki jo bo zaznal, sicer je dolžan najemodajalcu povrniti škodo, ki bo najemodajalcu nastala zaradi te opustitve;
* bo na svoje stroške tekoče vzdrževal najete poslovne prostore in opremo ter izvajal popravila, ki so posledica normalne rabe le-teh;
* bo na svoje stroške odpravil škodo na objektu ali posameznem delu objekta, ki jo je povzročil sam ali njegovi zaposleni.

Najemnik poslovnih prostorov ne sme oddati v podnajem, razen na podlagi pisnega soglasja najemodajalca, ki se izda v obliki aneksa k tej najemni pogodbi.

Pogodbeni stranki sta sporazumni, da najemnik lahko na svoje stroške označi z zunanjo tablo lokacijo najetih prostorov in njihovo namembnost ter z notranjimi usmerjevalnimi tablami dostop do njih.

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;

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.) vendar najemnik sam krije stroške za delovanje in servisiranje teh naprav.

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

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

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

**Vrnitev predmeta najema**

1. 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**

1. člen

Pogodba je sklenjena za določen čas 3 (treh) let z možnostjo podaljšanja.

Pogodba preneha:

* s pisnim sporazumom;
* brez razloga z redno odpovedjo katerekoli pogodbene stranke in pretekom odpovednega roka;
* z izredno odpovedjo najemodajalca s takojšnim učinkom ali po preteku v odpovedi danega kasnejšega datuma, če najemnik huje krši to pogodbo, ali če zamuja s plačilom najemnine in stroškov za več kot dva meseca po dogovorjenem roku plačila, ali če najemnik tudi po opominu uporablja poslovne prostore v nasprotju s to pogodbo ali jih uporablja brez potrebne skrbnosti, tako da se dela občutnejša škoda, če najemodajalec iz vzroka, za katerega ni odgovoren, trajno ne more uporabljati prostorov, v katerih je opravljal svojo dejavnost, in zato sam potrebuje prostore ali če se zoper najemnika uvede postopek likvidacije, prisilne poravnave ali stečaja, oziroma če je na drugačen način prenehal poslovati;
* z izredno odpovedjo najemnika s takojšnim učinkom ali po preteku v odpovedi danega kasnejšega datuma, če najemodajalec huje krši to pogodbo, ali če najemniku iz razlogov, ki jih ni sam zakrivil, ni omogočena normalna uporaba najetih prostorov, ali če najemodajalec proda najete poslovne prostore.

Odpoved mora biti dana pisno na uradni poslovni naslov nasprotne pogodbene stranke in posredovana po pošti s priporočeno pošiljko, v primeru izredne odpovedi mora biti tudi ustrezno obrazložena.

Odpovedni rok za redno odpoved je 6 (šest) mesecev in prične teči z iztekom zadnjega dne v mesecu, v katerem je odpoved pisno s priporočeno pošto posredovana drugi stranki pogodbe na njen uradni poslovni naslov.

Izredna odpoved učinkuje takoj po prejemu, razen če pogodbena stranka, ki jo daje, v odpovedi določi kasnejši datum prenehanja te pogodbe in tedaj velja slednji.

Najemnik se obveže najemodajalcu ob prenehanju pogodbe, brez zahteve po nadomestilu za vložena sredstva v obnovo poslovnih prostorov, predati prostore in opremo v stanju, v kakršnem jih je prevzel, upoštevajoč dovoljeno poslabšanje stanja, do katerega je prišlo zaradi običajne rabe, in sprememb, ki so bile izvedene v soglasju z najemodajalcem, ter najemodajalcu vrniti ključe izpraznjenih prostorov.

Najemnik se zavezuje, da bo najemodajalcu poravnal vse potrebne stroške morebitnih popravil in odprav okvar, ki bi nastale zaradi nepravilne oziroma malomarne rabe poslovnih prostorov s strani najemnika ali njegovih strank v zvezi z dejavnostjo najemnika in ki jih najemodajalec ni dobil in ne bo dobil povrnjenih iz drugih virov (npr. zavarovanja, neposrednega povzročitelja škode itd.).

1. člen

Najemnik in najemodajalec imenujeta odgovorna predstavnika, ki skrbita za nemoteno izvajanje te pogodbe.

Skrbnik pogodbe za najemnika je Jernej Bevk (telefon: 01 2441 667, e-pošta: Jernej.Bevk@nijz.si), tehnični skrbnik za najemnika pa je Tatjana Rokavec (telefon: 01 2441 444 oz 051 371 852, e-pošta: Tatjana.Rokavec@nijz.si), skrbnik pogodbe za najemodajalca je \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(telefon: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, e-pošta: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_).

Če katera od pogodbenih strank spremeni odgovornega predstavnika, mora o tem pisno obvestiti nasprotno pogodbeno stranko (lahko po e-pošti).

**Protikorupcijska klavzula**

1. 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**

1. člen

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

1. člen

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

pogodbi. Ob morebitni spremembi odgovornega predstavnika katere od pogodbenih strank ali valorizacije najemnine zadostuje pisno obvestilo ene pogodbene stranke drugi (lahko po e-pošti).

1. 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) izvod, in najemnik (1) izvod.

|  |  |
| --- | --- |
| Ljubljana, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | Ljubljana, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| **NAJEMODAJALEC:**  glavni direktor | **NAJEMNIK:**  NIJZ  doc. dr. Branko Gabrovec  generalni direktor |
| direktor |  |