**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 (UJP), ki ga zastopa generalna direktorica doc. dr. Tatjana Mlakar (v nadaljevanju: **najemodajalec**)

in

**ZAVOD REPUBLIKE SLOVENIJE ZA ZAPOSLOVANJE**, Rožna dolina, cesta IX 6, 1000 Ljubljana, matična številka 5300410000, davčna številka SI 16669762, transakcijski račun št. SI56 0110 0603 0264 217, odprt pri Banki Slovenije (UJP), ki ga zastopa generalna direktorica Greta Metka Barbo Škerbinc (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 20. 6. 2024 do 10. 7. 2024 (vključno), in dejstva, da se je kot zainteresirana oseba za najem prijavil zgolj oziroma je med več prijavljenimi ponudil najugodnejše pogoje ZAVOD REPUBLIKE SLOVENIJE ZA ZAPOSLOVANJE se slednjega izbere za najemnika po tej pogodbi.

Najemnik je oseba javnega prava in posredni proračunski uporabnik (šifra PU 26425).

2. člen

*Predmet najemne pogodbe, izročitev najemniku*

Predmet najemne pogodbe je najem poslovnih prostorov najemodajalca, ki so formalnopravno del dela št. 2 v pritličju stavbe, ki ima naslov **Ljubljanska cesta 25 A, 1330 Kočevje**, zgrajena leta 1957 (po podatkih GURS), št. stavbe 118, stoječa na parceli št. 1058/1 k.o. 1577 Kočevje:

*IZKLJUČNA UPORABA POSLOVNIH PROSTOROV*

* pisarniški prostori v pritličju v okvirni skupni izmeri 106,19 m2
* pomožni prostori v pritličju v okvirni skupni izmeri 16,25 m2

(razvidni iz **tlorisa pritlične etaže, ki je Priloga 2 in sestavni del te pogodbe**)

*Z NJIMI POVEZANA SOUPORABA SKUPNIH DELOV*

* skupnega vhoda in hodnika[[1]](#footnote-1) v pritličju
* stopnišča v 1. nadstropje, hodnika[[2]](#footnote-2) 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 poslovnih prostorov, skladno s sklenjeno najemno pogodbo)

Najemodajalec najemniku izroči, najemnik pa vzame v najem poslovne prostore najemodajalca iz predhodnega odstavka (v nadaljevanju: poslovni prostori) s pravico souporabe skupnih delov iz predhodnega odstavka (v nadaljevanju: skupni deli).

Ker ima najemnik predmet najema že v posesti, pogodbeni stranki ne bosta vršili ponovne primopredaje in se šteje, da ima najemnik od sklenitve te pogodbe dalje predmet najema v posesti na podlagi te pogodbe ter ga sprejema v stanju, v kakršnem je.

3. člen

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

Poslovne prostore in skupne dele najemnik lahko uporablja za namen izvajanja javnih nalog, ki predstavljajo mirno (poslovno) dejavnost, za katero najemnik izpolnjuje pogoje in se lahko opravlja v njih.

Najemnik je poslovne prostore in skupne dele stavbe dolžan uporabljati kot dober gospodar, v skladu z najemno pogodbo, določili hišnega reda in v skladu z njihovim namenom. Najemnik mora pri izvajanju najema upoštevati omejitve, vezane na poslovni čas najemodajalca in druge omejitve njegovega poslovanja v stavbi (varnost zdravja ljudi in premoženja, zaupnih podatkov, hišni red ipd.).

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. Smiselno enako velja tudi za skupne dele.

Za stavbo je bila izdelana merjena energetska izkaznica, ki velja do 10. 9. 2025 in je objavljena na javno dostopnem prostorskem portalu RS (https://ipi.eprostor.gov.si/jv/) pri tej stavbi. S podpisom te pogodbe najemnik potrdi, da že razpolaga z objavljeno energetsko izkaznico.

4. člen

*Zagotavljanje pogojev za nemoteno delo*

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

* tehnično varovanje stavbe;
* uporabo električne energije, vode in kanalizacije;
* ogrevanje poslovnih prostorov (in skupnih prostorov);
* odvoz smeti (za vrste odpadkov, za katere ima najemodajalec zbiralnike);
* uporabo obstoječih telekomunikacijskih priključkov;
* premoženjsko zavarovanje stavbe[[3]](#footnote-3);
* čiščenje in tekoče vzdrževanje *skupnih* delov.

5. člen

*Najemnina*

Za najem poslovnih prostorov je najemnik dolžan plačevati mesečno najemnino, ki ob sklenitvi te pogodbe znaša xxx,xx EUR (fiksni del xxx,xx EUR, variabilni del xxx,xx EUR).

Mesečna najemnina vključuje:

- fiksni del najemnine, to je plačilo za najem poslovnih prostorov s souporabo skupnih delov;

- variabilni del najemnine, to je plačilo sorazmernega deleža materialnih stroškov najemodajalca za zagotavljanje obratovanja in zavarovanja poslovnih prostorov, stavbe, v kateri so, skupnih delov ter povezanih javnih dajatev.

***Seznam prostorov s ključi (%) za izračun variabilnega dela najemnine in za delitev določenih drugih stroškov, ki so izvzeti iz variabilnega dela najemnine, ter 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 30 dni po prejemu računa oziroma v morebitnem 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 – izvzeti so stroški, za katere se pogodbeni stranki dogovorita drugače, in sicer da najemnik določene stroške plačuje neposredno izvajalcem storitev oz. dobaviteljem najemodajalca, če slednji na to pristanejo (glej spodaj tabelo). Če izvajalec storitev oz. dobavitelj najemodajalca odkloni obračun neposredno najemniku, pogodbeni stranki z aneksom k tej pogodbi vključita ustrezen strošek v variabilni del najemnine.

Deleža za izračun variabilnega dela najemnine in za delitev določenih drugih stroškov, ki so izvzeti iz variabilnega dela najemnine, sta navedena v Prilogi 1 (*Stolpca 11 in 12*) te pogodbe, in sicer:

- stolpec 11: predstavlja delež (% uporabnikov) števila fizičnih uporabnikov na strani najemnika do skupnega števila vseh fizičnih uporabnikov v stavbi, ki koristijo komunalne storitve/dobave (obiskovalci in odjemalci storitev najemodajalca, najemnika in morebitnih drugih uporabnikov v stavbi so tu izvzeti);

- stolpec 12: predstavlja delež (% m2) 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 oz. drugih stroškov, ki so iz njega izvzeti, a se delijo** | **Ključ delitve** | **Vključenost v variabilni del najemnine** |
| 1. Tehnično varovanje stavbe | % m2 | DA |
| 2. Čiščenje skupnih delov | % m2 | DA |
| 3. Poraba električne energije | % m2 | DA |
| 4. Ogrevanje | % m2 | NE – najemnik plačuje direktno izvajalcu/dobavitelju najemodajalca |
| 5. Odvoz smeti | % uporabnikov oz. ključ, ki ga ustrezno določi[[4]](#footnote-4) kom. podjetje | NE – najemnik plačuje direktno izvajalcu/dobavitelju najemodajalca |
| 6. Poraba vode in uporaba kanalizacije | % uporabnikov oz. ključ, ki ga ustrezno določi[[5]](#footnote-5) kom. podjetje | NE – najemnik plačuje direktno izvajalcu/dobavitelju najemodajalca |
| 7. Tekoče vzdrževanje skupnih delov | % m2 | DA |
| 8. Zavarovanje stavbe | % m2 | DA |
| 9. Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča in drugi davki povezani z nepremičninami | % m2 | DA |

*Tabela: Ključi za izračun variabilnega dela najemnine in za delitev določenih drugih stroškov, ki so izvzeti iz variabilnega dela najemnine*

8. člen

*Usklajevanje višine najemnine*

Pogodbeni stranki bosta fiksni del najemnine iz 5. člena te pogodbe usklajevali skladno s Pravilnikomo 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 iz 5. člena te pogodbe usklajevali enkrat letno, praviloma po zaključku poslovnega leta najemodajalca, in ob prenehanju najema, na osnovi poračuna dejanskih materialnih stroškov obračunskega leta po računih najemodajalca. Na tej podlagi se opravi poračun variabilnega dela najemnine za nazaj (in izda bremepis ali dobropis), 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 stroških (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 brez 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 določbami tega člena.

10. člen

*Vzdrževanje in drugo vlaganje, omogočitev vstopa in nadzora*

Najemnik je na lastne stroške dolžan skrbeti za *tekoče* vzdrževanje poslovnih prostorov, ki jih ima v izključni uporabi (vključno z vgrajeno opremo in napravami v njem; oplesk sten, zamenjava žarnic, senčil, tekoča popravila pohištva itd.).

*Investicijsko* vzdrževalna dela zagotavlja najemodajalec, tako da pri tem praviloma ne ovira izvajanja dejavnosti najemnika.

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 pooblaščeni drugi osebi) 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 razumne stroške najemnik izstavi najemodajalcu račun, plačilo katerega se praviloma pobota z najemnino.

Najemnik z nobenimi vlaganji v 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 poslovne prostore ali druge dele stavbe.

11. člen

*Požarna varnost*

Najemodajalec je dolžan ob podpisu pogodbe seznaniti najemnika z dokumentacijo, ki za stavbo, v kateri so poslovni prostori, 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 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 za obdobje 5 let, to je za obdobje od 1. 8. 2024 do 31. 7. 2029 (vključno), skladno s to pogodbo pa lahko najemno razmerje preneha že prej.**

Pogodbapreneha s potekom časa, za katerega je bila sklenjena (pri tem stranki izključujeta možnost molče obnovljenega najema po 615. členu OZ), s pisno odpovedjo pogodbe in pretekom odpovednega roka, s pisnim odstopom od pogodbe zaradi kršitev ali sporazumno, vse skladno s to pogodbo in veljavnimi predpisi. Pogodbapreneha tudi v primerih, ki jih ta pogodba ne ureja ali jih ne ureja drugače, če in kot to izhaja iz veljavnega predpisa.

Po prenehanju pogodbe najemnik nemudoma vrne predmet najema prazen oseb, lastnih stvari in lastne opreme. Če ni drugače pisno dogovorjeno med pogodbenima strankama, najemnik vrne predmet najema v stanju, v kakršnem jih je prvotno prevzel, z izjemo: poslabšanje stanja, do katerega je prišlo zaradi običajne uporabe, sprememb, ki so posledica dolžnega vzdrževanja, in trajnih sprememb, ki so bile izvršene v soglasju z najemodajalcem. Ob vrnitvi predmeta najema pogodbeni stranki pripravita in podpišeta primopredajni zapisnik.

13. člen

*Odpoved pogodbe*

Katerakoli pogodbena stranka lahko kadarkoli (ne glede na razlog) enostransko odpove to pogodbo z odpovednim rokom 6 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 pogodbena stranka ustrezno posredovane priporočene poštne 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 pogodbena stranka ustrezno posredovane priporočene poštne 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](mailto: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\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_@ess.gov.si.

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 najema od 1. 8. 2024 dalje do prenehanja. Napisana je v dveh enakih izvodih, od katerih vsaka pogodbena 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 za delitev določenih drugih stroškov, ki so izvzeti iz variabilnega dela najemnine, ter fiksnim delom najemnine
* Priloga 2: Tloris pritlične etaže
* Priloga 3: Soglasje Ministrstva za delo, družino, socialne zadeve in enake možnosti na osnutek te najemne pogodbe

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

Številka: 352-13/2021-DI/\_\_ Številka:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**NAJEMODAJALEC:**  **NAJEMNIK:**

**ZZZS**  **ZAVOD REPUBLIKE SLOVENIJE ZA ZAPOSLOVANJE**

generalna direktorica generalna direktorica

doc. dr. Tatjana Mlakar Greta Metka Barbo Škerbinc

............................................... ........................................................

1. Pri hodnikih (avla pritličje in avla 1. nadstropje) se v zvezi z določanjem ključev za delitev določenih stroškov upošteva (kadar gre za %m2 ključe), da najemodajalec in najemnik fizično v naravi različno koristita m2 njune površine. [↑](#footnote-ref-1)
2. Glej predhodno opombo. [↑](#footnote-ref-2)
3. Dodatno pojasnilo: ne vključuje najemnikove opreme. [↑](#footnote-ref-3)
4. Skladno s predpisi in svojimi pogoji poslovanja. [↑](#footnote-ref-4)
5. Skladno s predpisi in svojimi pogoji poslovanja. [↑](#footnote-ref-5)