



Direkcija
Sektor za pravne in splošne zadeve
Oddelek za investicije in javna naročila
Miklošičeva cesta 24, 1000 Ljubljana

Tel.: 01 30 77 200
E-pošta: di@zzzs.si
www.zzzs.si

Številka: 478-6/2024-DI/9
Datum: 20. 6. 2024

Zavod za zdravstveno zavarovanje Slovenije (v nadaljevanju: **ZZZS**) na podlagi 65. in 52. člena v zvezi s 1. odstavkom 64. in 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 NEPOSREDNE POGODBE za najem poslovnih prostorov v lasti ZZZS

1. NAJEMODAJALEC

ZZZS s sedežem v Ljubljani in poslovnim naslovom Miklošičeva cesta 24, 1000 Ljubljana kot lastnik prostorov, ki se oddajajo v najem.

2. PREDMET NAJEMA

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

Gre za **sklop poslovnih prostorov**, ki so formalnopravno del dela št. 2 v **pritličju stavbe** z naslovom **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, in sicer:

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

Poleg pravice izključne uporabe zgoraj navedenega sklopa ima najemnik tudi pravico souporabe določenih skupnih delov stavbe, in sicer:

- skupnega vhoda in hodnika v pritličju
- stopnišča v 1. nadstropje, hodnika 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)

Za stavbo je bila izdelana merjena energetska izkaznica, ki velja do 10. 9. 2025 in iz katere izhaja, da je vrednost primarne energije za delovanje stavbe 117 kWh/m²a.

3. POGOJI IN POSEBNOSTI NAJEMA

Skladno s 65. členom ZSPDSLS-1 lahko ZZZS v danem primeru – glede na pričakovani letni prihodek od oddaje v najem ter pravne in dejanske lastnosti predmeta najema – predmet najema odda v najem na podlagi nameravane neposredne pogodbe zgolj:

- osebi javnega prava za izvajanje javnih nalog,

- nevladni organizaciji, ki ji je podeljen status delovanja v javnem interesu, za opravljanje tistih dejavnosti, za katere ji je podeljen status,
- socialnemu podjetju, delujočemu v skladu z zakonom, ki ureja socialno podjetništvo, vendar le v obsegu, ki je potreben za opravljanje dejavnosti, za katero je ustanovljeno,
- najemniku za potrebe obrambe, varnosti, zaščite, reševanja in pomoči ob naravnih in drugih nesrečah ali za razvoj obrambne industrije ali razvojnih obrambnih projektov,
- mednarodni organizaciji, katere članica je Republika Slovenija in ima na njenem ozemlju svoj sedež, agencijo, oddelek, predstavništvo ali pisarno, za izvajanje njenih nalog.

Predmet najema se oddaja v najem po načelu »videno-najeto«. ZZS sklopa in skupnih delov ne bo preurejal za namen uporabe najemnika.

Sklop se oddaja v najem neopremljen (brez pomične opreme).

Predmet najema se oddaja v najem za določen čas do največ 5 let, pri čemer lahko najem preneha tudi pred dogovorjenim končnim rokom iz pogodbe (s pisno odpovedjo pogodbe in pretekom odpovednega roka, s pisnim odstopom od pogodbe zaradi kršitev, sporazumno ter v drugih primerih, skladno z najemno pogodbo in veljavnimi predpisi). Možnost začetka izvajanja najema je z obstoječim najemnikom takoj (ko bodo izpolnjeni vsi pogoji), z morebitnim drugim najemnikom pa po izpraznitvi prostorov s strani obstoječega najemnika.

Najemnik v predmetu najema lahko opravlja le mirno (poslovno) dejavnost, za katero izpolnjuje pogoje in se lahko opravlja v njem.

Najemnik je predmet najema dolžan uporabljati kot dober gospodar, v skladu z najemno pogodbo in v skladu z njihovim namenom.

Parkirnih prostorov ZZS ne more zagotoviti.

Najemnik bo poleg klasične najemnine za sklop s pravico do ustrezne souporabe določenih skupnih delov stavbe (fiksne dela najemnine) plačeval še variabilni del najemnine, ki pomeni sorazmerni delež materialnih stroškov za zagotavljanje obratovanja in zavarovanja sklopa, stavbe, v kateri je, skupnih delov (skupne površine, oprema, naprave) ter povezanih javnih dajatev. Okviren podatek o variabilnem delu najemnine zainteresirane osebe lahko pridobijo pri osebi, navedeni spodaj v točki 5.

ZZS bo praviloma do pogajanj, najkasneje pa do sklenitve najemne pogodbe pridobil cenitev primerne tržne vrednosti fiksnega dela najemnine po sodnem cenilcu ali pooblaščenemu ocenjevalcu za nepremičnine – s pogodbo dogovorjeni fiksní del najemnine ne smel bo smel biti nižji od tega zneska.

Mesečno najemnino najemnik plačuje na transakcijski račun ZZS na podlagi računa, ki ga ZZS izstavi za pretekli mesec. Variabilni in fiksní del najemnine se obračunata kot ločeni postavki na računu. Najemnik je dolžan račun poravnati v roku 15 dni od izdaje, če je najemnik proračunski uporabnik pa v plačilnem roku, ki ga zanj določa veljavni zakon.

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.).

Ostali oz. podrobnejši pogoji in posebnosti najema so podrobneje razvidni iz priloženega osnutka pogodbe in/ali dogovorjeni ob sklepanju najemne pogodbe. Osnutek je že večinoma izpolnjen/prilagojen glede na dosedanjšega najemnika, ki bo tudi najverjetnejši prihodnji najemnik – po potrebi se ta prilagodi glede na dejansko izbranega najemnika.

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

Osebe, ki so po 4., 5., 6., 8. ali 10. točki prvega odstavka 65. člena ZSPDSLS-1 lahko najemniki po nameravani neposredni najemni pogodbi (glej točko 3. zgoraj) in ki želijo podati izjavo o interesu za najem prostorov po razpisanih pogojih, v nadaljevanju interese, lahko to storijo:

- **pisno na elektronski naslov nepremicnine@zzzs.si**
- do vključno **10. 7. 2024**

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

- podatke interese (ime in priimek za fizične osebe, naziv/firma za pravne osebe idr. posl. subjekte)
- izjavo o interesu za najem predmetnih prostorov
- dokazilo o upravičenosti biti najemnik po 4., 5., 6., 8. ali 10. točki prvega odstavka 65. člena ZSPDSLS-1, če ta značilnost ni razvidna že iz javno in brezplačno dostopnih uradnih evidenc oziroma predpisov

Izjava o interesu je lahko po svoji vsebini tudi ponudba (če izpolnjuje pogoje za to po veljavnih predpisih), ni pa to nujno.

Po prejemu izjav o interesu bo ZZZS **v primeru več (ali tudi samo enega) interesentov, ki so hkrati tudi upravičeni biti najemnik** (glej točko 3. zgoraj), z njimi opravil **pogajanja** o najemni (in drugih pogojih najemne pogodbe) za te prostore. Izveden bo predvidoma en krog pogajanj **11. 7. 2024, praviloma telefonsko** in praviloma z vsemi interesei istočasno, o čemer bodo interesei obveščeni na kontaktni e-naslov v jutranjem času 11. 7. 2024. V primeru, da se interese ne udeleži pogajanj (osebno ali po ustreznem zastopniku¹), se bo štelo, da je umaknil svoj interes (vklj. ponudbo za najem). Po koncu pogajanj bo ZZZS predvidoma že sprejel odločitev o izbiri najugodnejšega najemnika (najugodnejši interese; lahko pogojno). ZZZS bo z izbranim najemnikom po poteku roka za izjavo o interesu (in zaključku morebitnih pogajanj) predvidoma sklenil ustrezno najemno pogodbo. Za kontaktni e-naslov se bo štelo e-naslov, iz katerega je poslana izjava o interesu, razen če bo interese pravočasno sporočil drug kontaktni e-naslov.

5. PODROBNEJŠE INFORMACIJE, OGLED in KONTAKTNA OSEBA

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

- o prostorih, lokaciji in glede ogleda: Renata Mihelič (01 30 77 653, renata.mihelic@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

Generalna direktorica ZZZS ali po njej pooblaščen oseb lahko ustavi postopek oddaje v najem kadarkoli do sklenitve najemne pogodbe. Že s to namero se za ustavitev postopka pooblašča Anjo Jordan, zaposlena na ZZZS.

Pripravila:
Romana Spruk
višja pravna svetovalka I

doc. dr. Tatjana Mlakar,
generalna direktorica

¹ Pojem vključuje zakonitega zastopnika in tudi pooblaščenca.