



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: 478-6/2024-DI/20
Datum: 4. 10. 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 oddajata 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 poslovna prostora, ki sta **del dela št. 1 v stavbi z naslovom Trg Karla Grabeljška 1, Vrhnika**, zgrajena leta 1960 (podatek GURS), št. stavbe 998, stoječa na parceli št. 2053/6, vse k.o. 2002 Vrhnika, in sicer:

- **pisarna št. 41** - okvirne izmere **9,02 m², v II. nadstropju**
- **arhivski prostor št. 42** - okvirne izmere **6,12 m², v II. nadstropju**

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 282 kWh/m²a.

3. POGOJI IN POSEBNOSTI NAJEMA

Prostora se oddajata v najem **za določen čas do 31. 1. 2026** (vključno), 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 takoj po sklenitvi najemne pogodbe oziroma prvi delovni dan po tem.

Prostora se oddajata v najem **neopremljena in po načelu »videno-najeto«**. ZZZS prostorov ne bo preurejal za namen uporabe najemnika. Smiselno enako velja za skupne dele.

Najemnik v prostorih lahko opravlja le **mirno poslovno dejavnost, za katero izpolnjuje pogoje in se lahko opravlja v njih**.

Z najemom najemnik pridobi pravico izključne uporabe najetih prostorov ter pravico do souporabe določenih skupnih delov (tistih skupnih prostorov, pripadajočega zemljišča ter tiste skupne opreme in naprav v stavbi, ki so potrebni za rabo najetega prostora skladno z najemno pogodbo). Parkirnega

prostora ZZS ne more zagotoviti, je pa v neposredni bližini parkirišče, ki je javno dobro.

Najemnik je najeta prostora ter skupne dele dolžan uporabljati kot dober gospodar, v skladu z najemno pogodbo in v skladu z njihovim namenom.

Najemnik bo **poleg klasične najemnine** za najeta prostora 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 predmeta najema, (dela) stavbe, v kateri je, skupnih delov ter povezanih javnih dajatev. Oba dela najemnine sta predmet rednega usklajevanja.

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, 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 Vzorca pogodbe in/ali dogovorjeni ob sklepanju najemne pogodbe.

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

Izjava o interesu za najem prostorov po razpisanih pogojih se **do vključno 24. 10. 2024** poda **pisno na elektronski naslov nepremicnine@zzzs.si**.

Izjava o interesu v e-pošti naj vsebuje vsaj navedbo interesenta (ime in priimek za fizične osebe, naziv/firma za pravne osebe idr. posl. subjekte) **in zapis, da se zanimate za najem teh prostorov**. 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 ZZS **v primeru več interesentov** z njimi opravil **pogajanja** o najemni (in drugih pogojih najemne pogodbe) za ta prostor. **V primeru več interesentov** bo izveden predvidoma **en krog pogajanj 25. 10. 2024, praviloma telefonsko** in praviloma z vsemi interesenti istočasno, o čemer bodo interesenti obveščeni na kontaktni e-naslov v jutranjem času 25. 10. 2024. V primeru, da se interesent ne udeleži pogajanj (osebno ali po ustreznem zastopniku¹), se bo štelo, da je umaknil svoj interes (vklj. ponudbo za najem). Po koncu pogajanj bo ZZS predvidoma že sprejel odločitev o izbiri najugodnejšega najemnika (najugodnejši interesent; lahko pogojno). Za kontaktni e-naslov se bo štel e-naslov, iz katerega je poslana izjava o interesu, razen če bo interesent pravočasno sporočil drug kontaktni e-naslov.

ZZS bo v **primeru enega interesenta** z njim po poteku roka za izjave o interesu dorekel vse pogoje najema, vključno z višino najemnine.

ZZS bo z izbranim najemnikom po poteku roka za izjave o interesu (in zaključku morebitnih pogajanj) predvidoma sklenil ustrezno najemno pogodbo.

5. PODROBNEJŠE INFORMACIJE, OGLED in KONTAKTNA OSEBA

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

- *o prostoru, lokaciji in glede ogleda:* Gabrijela Hladnik (01 30 77 623, gabrijela.hladnik@zzzs.si), v primeru njene odsotnosti ali nedosegljivosti Mojca Vrščaj (01 30 77 625, mojca.vrscaj@zzzs.si)

¹ Pojem vključuje zakonitega zastopnika in tudi pooblaščenca.

- *glede 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 prostora in stavbe z okolico je možen po predhodnem dogovoru s kontaktno osebo za ogled.

6. OSTALO

Generalna direktorica ZZS 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, zaposleno na ZZS.

Pripravila:
Romana Spruk
višja pravna svetovalka I

doc. dr. Tatjana Mlakar
generalna direktorica ZZS