

Na podlagi 52. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18 in 79/18) in 19. člena Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18), Odloka o oddajanju poslovnih prostorov v lasti občine Kočevje v najem (Uradni list RS, št. 116/2008 s spremembami in dopolnitvami) in v skladu s Pogodbo o upravljanju z dne 8.7.2022

**OBČINA KOČEVJE, Ljubljanska cesta 26, 1330 Kočevje, ki ga zastopa župan dr. Vladimir Prebilič**

**Matična številka: 5874238**

**Davčna številka: 20945892**

**Transakcijski račun št. SI56 0110 0600 8352 111**

**(v nadaljevanju: lastnik),**

**in**

**ZDRAVSTVENI DOM KOČEVJE, Roška cesta 18, 1330 Kočevje, ki ga zastopa direktor Gregor Košir**

**Matična številka: 5170001**

**Davčna številka: 55897550**

**Transakcijski račun št.: SI56 0110 0600 8352 111**

**(v nadaljevanju: najemodajalec),**

**in**

**(v nadaljnjem besedilu: najemnik)**

sklepajo naslednjo

## **NAJEMNO POGODBO**

### **1. člen (uvodne določbe)**

Pogodbene stranke uvodoma ugotavljajo:

- da je Občina Kočevje lastnik nepremičnine na parceli št. 1485/6, k.o. 1577- Kočevje;
- da je predmet najema del nepremičnine, ki v naravi predstavlja poslovne prostore, ki so del nepremičnine iz prejšnje alineje tega člena;
- da je ZD Kočevje upravljavec predmetne nepremičnine v skladu s pogodbo o upravljanju sklenjeno dne 8.7.2022 med Občino Kočevje in ZD Kočevje;
- da je bil najemnik dne                    izbran na podlagi namere za oddajo poslovnih prostorov v najem po metodi neposredne pogodbe, ki jo je najemodajalec objavil dne 9. 1. 2023.

### **2. člen (predmet pogodbe)**

Predmet te pogodbe je najem poslovnih prostorov na nepremičnini na naslovu Roška cesta 18, 1330 Kočevje, parcelna št. 1485/6, k.o. 1577 – Kočevje.

Prostori, ki so predmet najema, v skupni neto površini 26,12 m<sup>2</sup> predstavljajo:

- prostore v skupni izmeri 15,83 m<sup>2</sup>,
- čakalnica v izmeri 8,00 m<sup>2</sup> (skupna raba),
- sanitarije v izmeri 2,29 m<sup>2</sup> (skupna raba).

Predmet te pogodbe je tudi pravica do uporabe skupnih prostorov in naprav, ki služijo stavbi kot celoti.

### **3. člen (najemno razmerje)**

Najemnik bo poslovni prostor uporabljal izključno za namene normalnega in pričakovanega opravljanja dejavnosti, za katero je registriran.

Sprememba dejavnosti oziroma dodatna dejavnost, ki bi se izvajala v najetih prostorih, je možna izključno s sklenitvijo aneksa k tej pogodbi.

Najemodajalec ima pravico do rednega pregleda poslovnih prostorov z namenom preveritve pravilne uporabe poslovnih prostorov oziroma uporabe poslovnih prostorov v skladu z namenom in pogoji te pogodbe. Redni pregled se lahko opravi največ dvakrat v letu po predhodni najavi.

V primeru izrednih okoliščin oziroma za zagotovitev izvajanja pravic najemodajalca se lahko po predhodni najavi opravi tudi izredni ogled poslovnih prostorov.

### **4. člen (najemnina)**

Pogodbene stranke so sporazumne, da je mesečna najemnina 9,20 €/m<sup>2</sup> in 4,60 €/m<sup>2</sup> za prostore v skupni rabi, kar znaša 240,30 € na mesec.

Pogodbene stranke so sporazumne, da se v času sklepanja te pogodbe za najemnino ne zaračuna davek na dodano vrednost v skladu z 2. točko 44. člena Zakon o davku na dodano vrednost (Uradni list RS, št. 117/06 s spremembami in dopolnitvami).

Če bi se zaradi spremembe zakonodaje in drugih veljavnih predpisov v zvezi s predmetom te pogodbe moral obračunati DDV ali kakšna druga dajatev, se ta obračuna na podlagi dogovorjene najemnine, obračunan davek oziroma dajatev pa mora plačati najemnik.

Najemnina se bo letno usklajevala z rastjo cen življenjskih potrebščin. Valorizacija se opravi ob obračunu najemnine za mesec januar za vsako tekoče leto.

### **5. člen (obratovalni stroški)**

Obratovalni stroški niso vključeni v mesečno najemnino in bodo najemniku obračunani v skladu z dogovorom z najemodajalcem na podlagi vsakokratno veljavnega pravilnika najemodajalca.

Obratovalni stroški so: ogrevanje, čiščenje in odvajanje komunalne odpadne vode, električna energija, pitna voda, varovanje, čiščenje skupnih prostorov, uporaba interneta in telefona, stroški hišnika, pralnice in sterilizacije, letno servisiranje gasilnih aparatov, čiščenje in odstranjevanje snega in drugi stroški, povezani z upravljanjem oziroma uporabo stavbe.

#### **6. člen (plačilo)**

Lastnik bo izstavil mesečni račun za najemnino najpozneje do 10. dne v mesecu.

Najemnik se zaveže plačevati najemnino mesečno na podlagi izstavljenega računa, in sicer v roku 15 dni po izstavitvi računa na transakcijski račun lastnika.

Najemodajalec bo izstavil mesečni račun za obratovalne stroške najpozneje do 10. dne v mesecu.

Najemnik se zaveže plačevati obratovalne stroške na podlagi izstavljenega računa, in sicer v roku 15 dni po izstavitvi računa na transakcijski račun najemodajalca.

#### **7. člen (stroški tekočega vzdrževanja)**

Tekoče vzdrževanje obsega vse sprotne ukrepe, ki so potrebni za nemoteno delovanje in uporabo poslovnih prostorov ter preprečitev njihove prezgodnje obrabe, kot na primer beljenje, odprava manjših okvar ali napak na opremi ter instalacijah, zamenjava manjših delov opreme, servisiranje opreme in naprav ipd.

Najemnik je dolžan tekoče vzdrževati poslovne prostore na lastne stroške.

#### **8. člen (investicije)**

Najemodajalec je dolžan v času trajanja najemnega razmerja na lastne stroške izvajati popravila prostorov, ki so nujno potrebna za njihovo normalno uporabo (investicijsko vzdrževanje).

Najemodajalec lahko izvaja prenovo, dograjevanje ali kakršnokoli drugo spremembo poslovne stavbe ali prostorov, ki so predmet najema, v soglasju z najemnikom in na način, da ne moti dejavnosti najemnika.

Najemnik lahko opravlja investicijska dela samo s predhodnim pisnim soglasjem najemodajalca in ima pravico do povračila stroškov za investicijsko vzdrževanje.

#### **9. člen (povrnitev škode)**

Najemodajalec odgovarja najemniku za vse napake v najem danega poslovnega prostora, ki ovirajo dogovorjeno ali običajno rabo ali za manjkajoče lastnosti, ki so bile izrecno dogovorjene.

Najemnik je dolžan o vsaki napaki, ki se pokaže v času trajanja najemnega razmerja, nemudoma pisno obvestiti najemodajalca.

Najemnik je dolžan obvestiti najemodajalca o vsaki nevarnosti, ki med trajanjem najemnega razmerja ogroža v najem dane poslovne prostore. Najemnik je dolžan po obvestilu o morebitni nevarnosti nemudoma ukrepati in odpraviti pomanjkljivosti oziroma napake, ki ovirajo dogovorjeno ali običajno rabo najetih poslovnih prostorov.

V kolikor najemnik pusti svojo notifikacijsko dolžnost, izgubi pravico do povračila škode, ki mu nastane zaradi napake ali nevarnosti, povrniti pa mora škodo, ki nastane najemodajalcu.

Najemnik ima pravico do povračila za popravila, ki jih je treba izvršiti takoj, da ne bi prišlo do večje škode na poslovni stavbi ali poslovnem prostoru.

#### **10. člen (podnajem)**

Najemnik nima pravice do oddaje poslovnih prostorov v podnajem.

Najemnik na naslovu najetih poslovnih prostorov ne sme registrirati gospodarske družbe brez pisnega soglasja najemodajalca.

#### **11. člen (zavarovanje objekta)**

Najemodajalec mora imeti ves čas trajanja najemnega razmerja urejeno zavarovanje najetih poslovnih prostorov, in sicer najmanj za primer požara, potresa, izliva vode, strojeloma, loma stekla in civilne odgovornosti iz naslova lastništva.

Najemodajalec oziroma po njegovem pooblastilu upravljavec je dolžan ob primeru nastanka škodnega dogodka izplačano zavarovalnino nameniti za odpravo nastale škode.

Za zavarovanje opreme v najetih poslovnih prostorih po lastni presoji uredi najemnik na lastne stroške.

#### **12. člen (varstvo osebnih podatkov)**

Pogodbene stranke se zavezujejo, da bodo pri izvajanju določil te pogodbe v celoti spoštovale določila Zakona o varstvu osebnih podatkov (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo) in določila Uredbe (EU) 2016/679 Evropskega parlamenta in Sveta z dne 27. aprila 2016 o varstvu posameznikov pri obdelavi osebnih podatkov, ne glede na to ali se bodo z osebnimi podatki seznanile pri neposrednem opravljanju storitev na lokaciji javnega zavoda ali sopogodbenika ali pri nadzoru izvajanja določil te pogodbe ali na kakršenkoli drug način.

#### **13. člen (protikorupcijska klavzula)**

V primeru, da je pri sklenitvi ali pri izvajanju te pogodbe kdo v imenu ali na račun sopogodbenika, predstavnika, zastopnika ali posrednika javnega zavoda, njegovemu javnemu uslužbencu ali funkcionarju, obljubil, ponudil ali dal kakšno nedovoljeno korist za pridobitev

tega posla ali za sklenitev tega posla pod ugodnejšimi pogoji ali za opustitev dolžnega nadzora nad izvajanjem pogodbenih obveznosti ali za drugo ravnanje ali opustitev, s katerim je javnemu zavodu povzročena škoda ali je omogočena pridobitev nedovoljene koristi predstavniku, zastopniku ali posredniku javnega zavoda, njegovemu javnemu uslužbencu ali funkcionarju, sopogodbenu ali njegovemu predstavniku, zastopniku, posredniku, je ta pogodba nična.

#### **14. člen (prenehanje pogodbe)**

Najemna pogodba preneha:

- s potekom določenega časa,
- s sporazumom med strankami,
- z odpovedjo pogodbene stranke zaradi kršitve pogodbenih določil druge pogodbene stranke,
- iz drugih s predpisi določenih razlogov.

Najemodajalec lahko odpove pogodbo iz naslednjih krivdnih razlogov na strani najemnika:

- če najemnik zaostaja s plačilom najemnine oziroma obratovalnih stroškov dva meseca od dneva, ko je prejel opomin;
- če najemnik kljub opominu uporablja poslovni prostor za drugo dejavnost, za katere opravljanje ni pridobil pisnega soglasja;
- če poslovni prostorov zanemarja oziroma ga ne uporablja s skrbnostjo dobrega gospodarja ali ne prepeči nastanka škode najemodajalcu;
- če najemnik vrši investicijska dela brez soglasja;
- če najemnik uporablja poslovni prostor na način, s katerim druge najemnike ali najemodajalca moti pri izvajanju delovnih procesov in redni rabi svojih poslovnih prostorov;
- če najemnik odda poslovni prostor v podnajem brez soglasja;
- če najemnik brez soglasja na naslovu najetih poslovnih prostorov registrira gospodarsko družbo;
- če najemnik preneha opravljati dejavnost, za opravljanje katere je najel poslovne prostore.

Odpovedni rok je 30 dni.

Odstop od najemne pogodbe mora biti podan v pisni obliki, poslan priporočeno s povratnico.

Odpovedni rok začne teči naslednji dan po prejemu pisnega obvestila o odstopu od pogodbe.

Najemnik je dolžan po prenehanju pogodbe v roku 15 dni od dneva prenehanja izročiti poslovne prostore v stanju, v kakršnem jih je prevzel, z upoštevanjem sprememb, nastalih zaradi normalne rabe.

#### **15. člen (reševanje sporov)**

Pogodbene stranke se dogovorijo, da v času trajanja te pogodbe ne bodo zavestno in načrtno onemogočali izvajanja posameznih določil te pogodbe. Pogodbene stranke bodo spore

reševale sporazumno in v vzajemnem interesu. V primeru, da sporazum ne bo mogoč, bo spor predložen stvarno in krajevno pristojnemu sodišču.

V primeru nejasnosti ali spora se uporablja Pravilnik o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj (Uradni list RS, št. 20/04 in 18/11 s spremembami in dopolnitvami) in Obligacijski zakonik (Uradni list RS, št. 97/07 s spremembami in dopolnitvami).

#### **16. člen (trajanje in spremembe pogodbe)**

Ta pogodba je sklenjena za določen čas, in sicer za dobo enega (1) let od 18. 1. 2023 do 17. 1. 2024. Najemno razmerje se lahko podaljša, če se s tem zasleduje načelo gospodarnosti ravnanja s stvarnim premoženjem občine.

Pogodba se lahko spremeni ali dopolni le s pisnim aneksom, ki ga sklenejo pogodbene stranke.

#### **17. člen (veljavnost pogodbe)**

Pogodba je sklenjena, ko jo podpišejo vse pogodbene stranke.

Ta pogodba je napisana v treh (3) enakih izvodih, od katerih prejme vsaka pogodbena stranka po en (1) izvoda.

Datum in kraj:

Številka pogodbe:

Številka pogodbe:

**Lastnik:**

Občina Kočevje  
župan  
dr. Vladimir Prebilič

**Najemodajalec:**

ZD Kočevje  
direktor  
Gregor Košir, univ. dipl. ekonomist

**Najemnik**