

ZDRAVSTVENI DOM KOČEVJE, Roška cesta 18, 1330 Kočevje, ki ga zastopa direktor Emir Kuduzović
Matična številka: 5170001
Davčna številka: 55897550
Transakcijski račun št.: SI56 0110 0600 8352 111, odprt pri UJP NM
(v nadaljevanju: najemodajalec)

In

NAJEMIK

Matična številka:
Davčna številka:
Transakcijski račun št.: _____, odprt pri _____.
(v nadaljevanju: najemnik)

sklepajo naslednjo

**NAJEMNO POGODBO ZA ODDAJO DELOV NEPREMIČNINE V NAJEM
ZA POSTAVITEV SAMOPOSTREŽNIH AVTOMATOV**

**1. člen
(uvodne določbe)**

Pogodbene stranke uvodoma in sporazumno ugotavljajo, da:

- se ta pogodba sklepa na podlagi 52. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (*Uradni list RS, št. 11/18 in 79/18; v nadaljevanju: ZSPDSLS-1*), 19. člena Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (*Uradni list RS, št. 31/18*) in skladno s Pogodbo o upravljanju, št. 090-27/2022 z dne 8.7.2022 pripadajočimi aneksi k tej pogodbi (v nadaljevanju: Pogodba o upravljanju);
- je Občina Kočevje lastnik stavbe 3508, ki stoji na parceli št. 1485/6, k.o. 1577- Kočevje in stavbe št. 150, ki stoji na parceli št. 1485/5, k.o. 1577- Kočevje;
- je ZD Kočevje skladno s Pogodbo o upravljanju upravljalec nepremičnin iz prejšnje alineje tega člena;
- je ZD Kočevje skladno z določili *ZSPDSLS-1* in Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravne lokalne skupnosti (*Uradni list RS, št. 31/18*) na svoji spletni strani, dne 26. 11. 2024, objavil Nameru za oddajo delov nepremičnine v najem za postavitve samopostrežnih avtomatov, št. 070-1/2023-1;
- je najemnik podal pravočasno in popolno ponudbo za najem prostorov v stavbi na naslovu Roška cesta 18, Kočevje in stavbi na naslovu Roška cesta 20, Kočevje in bil najugodnejši najemnik;
- se predmet oddaje v najem, oddaja po načelu videno-najeto, zato morebitne reklamacije po sklenitvi te pogodbe ne bodo upoštevane.

2. člen (predmet pogodbe)

Predmet oddaje v najem je prostor na posameznih lokacijah ZD Kočevje, za postavitev samopostrežnih avtomatov za distribucijo hladnih in toplih napitkov in živil/prigrizkov za potrebe vseh oseb, ki se nahajajo v ZD Kočevje, tako zaposlenih kot zunanjih uporabnikov.

V najem se oddaja:

- do 2,5 m² prostora v Zdravstvenem domu Kočevje, Roška cesta 18, 1330 Kočevje (kletni prostori) in
- do 2,5 m² prostora v Zdravstvenem centru Kočevje, Roška cesta 20, 1330 Kočevje (glavna avla).

Prostori so neopremljeni, zato si jih je najemnik dolžan opremiti sam, s svojo opremo.

Najemnik bo prostor uporabljal izključno za namen postavitve samopostrežnih avtomatov, in sicer na vsaki lokaciji z izbiro ustrezne velikosti posameznega avtomata.

3. člen (najemnina in obratovalni stroški)

Pogodbene stranke so sporazumne, da mesečna najemnina za prostor znaša 80,00 EUR (40 EUR na posamezen najemni prostor). V najemnini so vključeni tudi obratovalni stroški (stroški elektrike, vode, odvoza komunalnih odpadkov, nadomestilo za stavbno pohištvo, čiščenje, in druge stroške).

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. Uskladitev cen bosta pogodbene stranki uredili z aneksom k najemni pogodbi.

4. člen (plačilo najemnine)

Najemodajalec bo najemniku izstavil mesečni račun za najemnino praviloma do 15. v mesecu za pretekli mesec.

Najemnik se zaveže plačevati najemnino mesečno na podlagi izstavljenega računa, in sicer v roku 30 dni po izstavitvi računa na transakcijski račun najemodajalca. V primeru zamude plačila lahko najemodajalec najemniku zaračuna zakonske zamudne obresti.

5. člen (dolžnosti najemnika)

Najemnik prevzema:

- najemnik bo avtomate postavil na vsaki lokaciji z izbiro ustrezne velikosti posameznega avtomata,
- na vsaki lokaciji najemnik zagotovi avtomat za distribucijo hladnih in toplih napitkov in živil/prigrizkov,
- najemnik bo plačal stroške izvedbe električnih in vodovodnih napeljav v višini 180 EUR ter stroške v zvezi s postavitvijo prvotnega stanja po odstranitvi avtomatov,
- najemnik ne sme spreminjati lokacije postavitve avtomatov brez pisnega soglasja najemodajalca,
- najemnik bo avtomate postavil/zamenjal najkasneje v roku 15 dni od dneva podpisa pogodbe o najemu. Vsako morebitno podaljšanje roka za postavitvev mora biti odbrana s strani najemodajalca.
- najemnik bo avtomate odstranil najkasneje v roku 5 dni od dneva poteka najemne pogodbe,
- najemnik v prostoru, kjer bodo stali avtomati ne bo ničesar spreminjal oziroma bo spreminjal zgolj v dogovoru z najemodajalcem,
- najemnik bo zagotovil en (1) brezplačni kavni aparat za potrebe poslovnih stikov v okviru uprave zavoda,
- najemnik bo zagotavljal ustrezno število pisnih navodil za uporabo avtomatov,
- najemnik bo skrbel za ustrezno čistočo ter urejen videz avtomatov ter izvajal zunanje čiščenje vseh aparatov ob vsakem odpiranju avtomata pa tudi čiščenje njegove notranjosti v skladu z zakonskimi predpisi in dobro higiensko prakso,
- najemnik bo vodil evidenco čiščenja avtomatov, ki bo nameščena na vidnem mestu vsakega aparata,
- najemnik bo na vsakem mestu, kjer bo stal avtomat zagotovil ustrezne koše za odpadke,
- na vseh avtomatih bo najemnik zagotovil možnost gotovinskega plačevanja, plačevanja z BA kartico in s ključki,
- najemnik bo zagotovil, da bodo avtomati zagotavljali vračilo denarja v primeru preveč vplačanega denarnega zneska,
- najemnik bo najemodajalcu zagotovil po en ključek za plačevanje na avtomatih za vsakega zaposlenega in novo zaposlenega, ki bi ključek želel imeti,
- najemnik bo v primeru okvare avtomata napako odpravil v roku 24 ur od prejetega poziva oziroma zagotovil, da bo nadomestil oziroma zamenjal avtomat z enako ponudbo, kot je bil obstoječi v roku 5 delovnih dni,
- najemnik bo skrbel, da delovanje in vzdrževanje avtomatov ne bo motilo hišnega reda najemodajalca,
- najemnik bo redno preverjal rok trajanja uporabe artiklov iz ponudbe avtomatov ter izločal artikle pred potekom roka uporabe,
- najemnik bo redno oskrboval oziroma polnil avtomate glede na porabo ali glede na poziv najemodajalca,
- najemnik bo zagotavljal, da bo polnila avtomate zgolj pooblaščen oseba najemnika,
- najemnik mora zagotoviti espresso kavo in ekološko kavo iz celih sveže praženih kavnih zrn, zmetih za vsako kavo posebej,
- avtomat za tople napitke mora imeti možnost uporabe lastnega lončka,
- najemnik mora zagotoviti možnost izbire toplih napitkov brez dodanega sladkorja in tudi z možnostjo uravnavanja količine sladkorja,

- količina akrilamida v kavi, instant kavi in kavnih nadomestkih ne sme presegati z uredbo določenih referenčnih ravni (Uredba komisije (ES) 2017/2158 o blažilnih ukrepih in referenčnih ravneh za zmanjšanje prisotnosti akrilamida v živilih).
- najemnik bo zagotavljal varnost živil v skladu z zakonskimi določbami glede higiene živil in ustreznosti embalažnih materialov ter v ta namen izvajal predpisane delovne postopke vzpostavljene po načelih HACCP, za kar se na poziv najemodajalca zaveže predložiti dokazila
- najmanj enkrat letno izvedel in poravnal stroške mikrobiološkega nadzora na snažnost aparatov (v primeru prejema neustreznih rezultatov izvedel in poravnal stroške dodatnih analiz do prejema zdravstveno ustreznih rezultatov analiz) pri neodvisnih strokovnih ustanova in o tem na poziv poročal najemodajalcu,
- odgovarjal za vso škodo, materialno in nematerialno, ki jo povzroči delovanje avtomatov in stvari v njem, kar vključuje tudi odgovornost za škodo povzročeno na zdravju potrošnikov zaradi živil in napitkov iz avtomata,
- prevzel morebitno škodo, ki bi jo na avtomatih povzročil katerikoli uporabnik ali drugi dejavniki,
- izpolnjeval vse druge zahteve in pogoje v skladu s tem javnim zbiranjem ponudb in z najemno pogodbo.

6. člen (artikli)

Najemnik bo v vseh avtomatih za tople napitke zagotavljal:

- kavo in kavne napitke iz espresso kave,
- kavo in kavne napitke iz ekološke kave
- kavo in kavne napitke iz instant kave,
- mlečne, kakavove in podobne napitke,
- čaje in podobne napitke;

kot izhaja iz priloge 1 k tej pogodbi.

Najemnik bo v vseh avtomatih za hladne napitke in živila/ prigrizke zagotavljal izdelke bolj zdrave izbire, in sicer najmanj:

- izvirsko vodo in naravno mineralno vodo (gazirano in negazirano) – volumen 0,5l ali 0,75l,
- sokove s 100 % sadnim deležem, smoothi s 100 % sadnim ali 100 % sadnozelenjavnim deležem – vse brez dodanega sladkorja – volumen do 0,75l,
- pijače brez ali z nizko vsebnostjo sladkorja – volumen 0,5l in 0,75l,
- mleko in mlečne izdelke (jogurt in drugi fermentirani mlečni proizvodi lokalnega proizvoda), - volumen do 0,5l;
- proteinski napitki z visoko vrednostjo beljakovin,
- suho sadje in oreščke,
- sadne, proteinske in žitne ploščice,
- vsaj 3 vrste sendvičev iz polbele in polnozrnate moke (vegeterijanski sendviči morajo biti v avtomatu postavljeni ločeno od ostalih sendvičev),
- slane prigrizke (grisini, riževi vafliji, polnozrnati keksi, ...),
- sladke prigrizke – največ 80g pakiranje;

kot izhaja iz priloge 2 k tej pogodbi.

Najemnik je dolžan zagotoviti zgoraj zapisan nabor hladnih napitkov in živil/prigrizkov minimalno v obsegu 60%, in sicer ves čas trajanja najemnega razmerja in pri tem slediti smernicam zdrave prehrane (izdelki z manj soli, manj sladkorjev in manj maščob). Ostale produkte lahko ponudnik ponudi po lastni izbira pri čemer ne sme ponujati alkoholnih pijač in na njeni osnovi izdelanih snovi (rum kokos, alkoholni

bonboni, peciva, ipd); energijskih pijač in brezalkoholnih piv; pijač, ki so pakirane v stekleni embalaži; blago, ki ni predhodno pisno odobreno s strani odgovorne osebe najemodajalca.

Cene artiklov, ki jih bo ponudil ponudnik bodo fiksne 12 mesecev od dneva podpisa najemne pogodbe, kasneje pa se bodo lahko spreminjale v skladu z rastjo indeksa cen življenjskih potrebščin, ki jih objavlja Statistični urad RS.

Najemnik lahko spremeni artikle iz priloge 1 in priloge 2 zgolj s pisnim soglasjem najemodajalca, kar se uredi z aneksom k tej pogodbi.

7. člen (podnajem)

Najemnik nima pravice do oddaje prostorov v podnajem.

8. člen (skrbnik pogodbe)

Pooblaščen predstavnik najemodajalca, ki nadzoruje izvajanje te pogodbe, je _____, ki je hkrati skrbnik pogodbe.

Pooblaščen predstavnik najemnika, ki je skrbnik te pogodbe je _____.

Če se v času trajanja pogodbenega razmerja spremeni skrbnik pogodbe, pogodbeni stranka o tem, v roku sedmih delovnih dni po njegovi zamenjavi, obvesti drugo pogodbeno stranko. Sprememba skrbnika pogodbe začne veljati z dnem obvestila druge pogodbene stranke, pri čemer za takšno spremembo skrbnika pogodbe ni potrebno skleniti aneksa k pogodbi.

9. 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 sopogodbjenika ali pri nadzoru izvajanja določil te pogodbe ali na kakršenkoli drug način.

10. člen (protikorupcijska klavzula)

V primeru, da je pri sklenitvi ali pri izvajanju te pogodbe kdo v imenu ali na račun sopogodbjenika, predstavniku, zastopniku ali posredniku 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, sopogodbjeniku ali njegovemu predstavniku, zastopniku, posredniku, je ta pogodba nična.

11. člen **(čas trajanja pogodbenega razmerja)**

Ta pogodba se sklepa za določen čas, in sicer za obdobje 5 let.

12. 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 dva meseca od dneva, ko je prejel opomin;
- če najemnik uporablja poslovni prostor za drugo dejavnost;
- če poslovni prostorov zanemarja oziroma ga ne uporablja s skrbnostjo dobrega gospodarja ali ne prepeči nastanka škode najemodajalcu;
- če najemnik vrši investicijska dela;
- če najemnik uporablja prostor na način, s katerim moti izvajanju delovnih procesov,
- če najemnik odda poslovni prostor v podnajem;
- če najemnik preneha opravljati dejavnost, za opravljanje katere je najel 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 izročiti prostore v stanju, v kakršnem jih je prevzel, z upoštevanjem sprememb, nastalih zaradi normalne rabe.

13. 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.

14. člen **(končne določbe)**

Pogodba se lahko spremeni ali dopolni le s pisnim aneksom, ki ga skleneta obe pogodbeni stranki.

Pogodba je sklenjena in začne veljati z dnem, ko jo podpišejo obe pogodbeni stranki.

Ta pogodba je sestavljena v dveh (2) enakih izvodih, od katerih prejme vsaka pogodbeni stranka po en (1) izvod.

Datum in kraj:

Številka pogodbe:

Številka pogodbe:

Najemodajalec:

ZD Kočevje

direktor

Emir Kuduzović

Najemnik:

Priloge:

- priloga 1: TABELA PONUJENIH TOPLIH NAPITKOV
- priloga 2: TABELA PONUJENIH HLADNIH NAPITKOV, ŽIVIL/PRIGRIZKOV