

**Priloga 3 – najemna pogodba**

NAVODILO: Ponudnik pogodbo izpolni parafira in podpiše ter priloži v svojo ponudbo!

**REPUBLIKA SLOVENIJA, MINISTRSTVO ZA ZDRAVJE, Štefanova ulica 5, Ljubljana**, ki ga zastopa ministrica Milojka Kolar Celarc,  
matična številka: 5854814  
davčna številka: 96395265  
(v nadaljnjem besedilu: lastnik)

ter

**UNIVERZITETNI KLINIČNI CENTER LJUBLJANA, Zaloška cesta 2, 1000 Ljubljana**, ki ga zastopa v. d. generalnega direktorja dr. Andrej Baričič  
matična številka: 5057272  
davčna številka: SI 52111776  
(v nadaljnjem besedilu: upravljavec)

in

.....(v nadaljnjem besedilu: najemnik)

sklenejo in dogovorijo naslednjo

**NAJEMNO POGODBO št.****1. člen**

Pogodbene stranke uvodoma ugotavljajo:

- da na delu zemljišča s parc. št. 347/9, k.o. Šentpeter, na površini atrija Poliklinike, na naslovu Njegoševa 4, Ljubljana, med Ortopedsko kliniko - Fizioterapijo in Interno kliniko - Klinični oddelek za žilne bolezni, stoji gostinski objekt, ki je predmet te najemne pogodbe in ki obsega: gostinski paviljon 51m<sup>2</sup>, hodnik s stopnicami (gostje) v izmeri 13 m<sup>2</sup>, hodnik osebje v izmeri 7,5 m<sup>2</sup>, zimski vrt v izmeri 35 m<sup>2</sup>, (zunanji) vrt v izmeri 35 m<sup>2</sup>, vse skupaj v izmeri 141,5 m<sup>2</sup>,
- da je v zemljiški knjigi Okrajnega sodišča v Ljubljani kot lastnica nepremičnine z identifikacijskim znakom 1726-347/9-0, k.o. Šentpeter, vknjižena Republika Slovenija,
- da z nepremičnino z identifikacijskim znakom 1726-347/9-0, k.o. Šentpeter, upravlja Univerzitetni klinični center Ljubljana,
- da je Ministrstvo za zdravje resorno ministrstvo, ki pokriva področje dela javnih zdravstvenih zavodov, katerih ustanovitelj je Republika Slovenija,
- da iz podatkov GURS izhaja, da je površina nepremičnine s parc. št. 347/9, k.o. Šentpeter, 766m<sup>2</sup>, ter da nepremičnina v naravi predstavlja funkcionalno zemljišče in atrij Poliklinike Univerzitetnega kliničnega centra Ljubljana,

- da upravljavalec nepremičnine v lasti Republike Slovenije v skladu s 1. odstavkom 28. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 86/10, 75/12, 47/13, 50/14, 90/14 in 14/15) nepremičnino lahko odda v najem, v primeru, da nepremičnine začasno ne potrebuje in je ne potrebuje noben drug uporabnik,
- da je bil za oddajo v najem gostinskega objekta iz prve alineje tega člena izpeljan postopek javnega zbiranja ponudb št. \_\_\_\_\_, objavljen v Uradnem listu Republike Slovenije št. \_\_\_\_\_ in na spletni strani upravljalca od dne \_\_\_\_ do dne \_\_\_\_\_,
- da je najemnik \_\_\_\_\_, bil izbran kot najugodnejši ponudnik v postopku javnega zbiranja ponudb št. \_\_\_\_\_,
- da v zvezi z gostinskim objektom iz prve alineje tega člena pred Okrožnim sodiščem v Ljubljani teče sodni postopek opr. št. VII Pg 815/2015 zaradi izpraznitve poslovnega prostora na podlagi zahteve Republike Slovenije za izdajo naloga za izpraznitev poslovnega prostora – gostinskega objekta na nepremičnini s parc. št. 347/9, k.o. Šentpeter.

## 2. člen

Stranke te pogodbe so sporazumne, da Univerzitetni klinični center Ljubljana in Republika Slovenija, Ministrstvo za zdravje, oddata, najemnik pa sprejme v najem gostinski objekt v atriju Poliklinike, Njegoševa 4, Ljubljana, ki se nahaja med Ortopedsko kliniko - Fizioterapijo in Interno kliniko - Klinični oddelek za žilne bolezni, in ki obsega:

- gostinski paviljon 51m<sup>2</sup>,
  - hodnik s stopnicami (gostje) v izmeri 13m<sup>2</sup>,
  - hodnik osebje v izmeri 7,5m<sup>2</sup>,
  - zimski vrt v izmeri 35m<sup>2</sup>,
  - (zunanji) vrt v izmeri 35m<sup>2</sup>,
- kar skupaj znaša 141,5m<sup>2</sup>.

Fotografija objekta je priloga te pogodbe (Priloga 1).

Najemnik ima tudi pravico uporabe sanitarnih in garderobnih prostorov v veznem hodniku v kleti Poliklinike v izmeri 10,5 m<sup>2</sup>.

## 3. člen

Najemnik bo v gostinskem objektu zagotovil kakovostno ponudbo vseh vrst pijač toplih in hladnih napitkov, v naprej pripravljene hladne prigrizke (predvsem sendviče), ki se konzumirajo brez jedilnega pribora ter v naprej pripravljen sladoled.

## 4. člen

Pogodbene stranke so soglasne, da si je najemnik pred sklenitvijo te pogodbe ogledal predmet najema in da se nepremičnina najema po načelu videno-najeto.

Najemnik izjavlja, da je prostor primeren za opravljanje gostinske dejavnosti.

## 5. člen

Najemnik bo za gostinski objekt in sanitarne ter garderobne prostore plačeval mesečno najemnino v višini neto ..... EUR/mesec (z besedo: ..... ).

Pogodbene stranke so sporazumne, da je podlaga za dogovor o višini najemnine izvedba javnega zbiranja ponudb za oddajo lokala v najem iz 2. člena te pogodbe, v katerem je najemnik ponudil najmenino, ki ni bila nižja od izhodiščne najmenine, in sicer v znesku \_\_\_\_\_ EUR na mesec.

Upravljavec bo ob izstavitvi računa najemniku posebej obračunal DDV, ki ga bo obračunal in plačal na način in v rokih kot so določeni v veljavnih predpisih.

Upravljavec bo račun izstavil najemniku do 5. v mesecu za tekoči mesec, najemnik pa ga bo plačal na račun upravljavca, zakladniški podračun številka 0110-0603-0277-894, odprt pri UJP, v roku 8 dni od izstavitve računa.

Upravljavec bo takoj po prejemu plačila nakazal najemnino brez ustreznega zneska DDV na poseben račun pri Ministrstvu za zdravje številka 01100-6300109972 sklic na št. 18 27111-7141998-22292015.

Pogodbene stranke se tudi dogovorijo, da se bo višina najemnine tekom najemnega razmerja usklajevala z rastjo cen življenjskih potrebščin. Uskladitev se opravi dvakrat letno, to je 1.7. in 1.1. oz. na prvi delovni dan po navedenih datumih. Znesek se zaokroži na najbližjo celo število evra.

V primeru zamude s plačilom, se zaračunavajo zakonske zamudne obresti.

## 6. člen

Najemnik bo za garancijo rednega plačevanja najemnine položil finančni depozit v višini vrednosti enoletne najemnine za gostinski lokal ..... EUR (z besedo: .....). 25% depozita bo položil v roku 8 dni od podpisa te pogodbe, preostalih 75% depozita pa bo položil ob izročitvi lokala, ki je predmet te pogodbe. Od zneska depozita se odšteje varščina v višini 790,00 EUR.

Finančni depozit bo vplačal na blagajni upravljavca, Bohoričeva ulica 28, Ljubljana/preko plačilnega naloga na zakladniški podračun upravljavca številka 01100-6030277894 s pripisom »VARŠČINA po najemni pogodbi št., sklic na številko 20010-845-0801«.

Finančni depozit lahko upravljavec unovči, ko je podan kateri od razlogov za odstop od pogodbe iz četrtega odstavka 15. člena te pogodbe.

V kolikor finančni depozit ne bo unovčen oz. ne bodo nastopili razlogi za odstop od pogodbe iz četrtega odstavka 15. člena te pogodbe, upravljavec najemniku vrne finančni depozit ob prenehanju pogodbe na njegov bančni račun številka ..... oz. na številko bančnega računa, ki mu jo bo najemnik sporočil.

## 7. člen

V ceno najemnine niso vključeni stroški uporabe gostinskega lokala in sanitarnih ter garderobnih prostorov.

Najemnik je dolžan mesečno plačevati obratovalne stroške (kot so plačilo elektrike, vode, ogrevanja, odvoza smeti, telefon), stroške rednega vzdrževanja, stroške nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča, stroške zavarovanj, stroške čiščenja, amortizacije, stroške investicijskega vzdrževanja.

Najemnik se zaveže, da bo stroške uporabe tekoče in redno plačeval.

Upravljavec bo do vsakega 5. dne v mesecu izstavil najemniku račun za stroške po tej pogodbi, ki se ga najemnik zaveže plačati v roku 8 dni od izstavitve računa na podračun pri UJP številka 01100-6030277894.

Elektrika, voda in stroški Telekoma se obračunavajo po števcu oz po računu Telekoma za stacionarno telefonsko številko. Stroški ogrevanja in hlajenja ter stroški ogrevanja sanitarne vode se plačujejo v višini 0,08 % dejanskih stroškov Poliklinike. Ostali obratovalni stroški (varovanje, zavarovanje, nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča, čiščenje, splošni stroški poslovanja, ipd.) znašajo 4,07 € na m<sup>2</sup> (štiri evre in sedem centov na kvadratni meter). V navedene stroške ni vštet DDV, ki ga plača najemnik.

Najemnik mora pristojnemu organu prijaviti svojo obvezo za plačilo nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča, ki ga je dolžan plačati sam neposredno, na podlagi odločbe o odmeri nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča pristojnega organa.

V kolikor bo namesto nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča uveden davek na nepremičnine, bo obveznost plačila davka bremenila najemnika.

Pogodbene stranke se tudi dogovorijo, da se bo višina obratovalnih stroškov usklajevala z rastjo cen življenjskih potrebščin. Uskladitev se opravi v enakih obdobjih in na enak način kot revalorizacija najemnine.

V primeru zamude s plačilom, se zaračunavajo zakonske zamudne obresti.

#### 8. člen

Delovni čas gostinskega objekta bo od ponedeljka do petka od 7.00 do 19.00, v soboto od 7.00 do 12.00. Delovni čas mora najemnik spremeniti, če to pisno zahteva upravljavec oziroma je možna sprememba delovnega časa na podlagi skupnega dogovora, če to predlaga najemnik, pri čemer je v celoti potrebno upoštevati veljavne predpise. Sprememba delovnega časa ne vpliva na višino najemnine.

#### 9. člen

Najemnik je dolžan uporabljati in redno vzdrževati poslovni prostor kot dober gospodar.

V kolikor želi najemnik opraviti kakršnekoli preureditve predmeta najema, mora zanje predhodno pridobiti pisno soglasje upravljavca. Vse preureditve predmeta najema gredo v finančno breme najemnika.

Pogodbene stranke so soglasne, da kakršenkoli vložek oz. investiranje v predmet najema prevzame najemnik in ni upravičen do povračila vlaganj.

#### 10. člen

Najemnik je v času trajanja najemnega razmerja odgovoren za škodo, ki bi nastala lastniku ali upravljavcu zaradi uporabe gostinskega objekta s strani najemnika oziroma tretjih oseb. Najemnik se obveže takoj preprečiti in odpraviti vzroke za nastanek škode, vzpostaviti stanje pred škodo ter povrniti nastalo škodo, ki je ni mogoče odpraviti.

Najemnik mora vsaj dvakrat letno omogočiti upravljavcu pregled gostinskega objekta z namenom, da se ugotovi ali najemnik uporablja najete prostore v skladu s to pogodbo.

## 11. člen

Najemnik ne sme oddati gostinskega objekta v podnajem.

Najemnik mora imeti vsa ustrezna dovoljenja za opravljanje dejavnosti in objekt zavarovati.

Najemnik mora v roku 30 dni po izročitvi predmeta najema, objekt zavarovati, tako da zavarovalno polico vinkulira v korist upravljavca in kopijo police posredovati upravljavcu.

## 12. člen

Skrbnik pogodbe na strani upravljavca nepremičnine je mag. Janez Jerina, skrbnik na strani najemnika nepremičnine pa je .....

## 13. člen

Morebitne spore iz te pogodbe, bodo pogodbene stranke poskušale reševati sporazumno. Če sporazuma ne bo mogoče doseči, bo spor reševalo stvarno pristojno sodišče v Ljubljani.

## 14. člen

Pogodba je sklenjena, ko jo podpišejo vse tri pogodbene stranke in ko najemnik položi depozit iz 6. člena te pogodbe. V kolikor najemnik ne plača depozita v roku iz 6. člena, se šteje, da pogodba ni bila sklenjena.

Pogodba se začne v celoti uporabljati oz. izvrševati, ko bo sodni postopek pred Okrožnim sodiščem v Ljubljani pod opr. št. VII Pg 815/2015, zaradi izpraznitve poslovnega prostora na nepremičnini s parc. št. 347/9, k.o. Šentpeter pravnomočno končan in predmet najema na podlagi sodbe izpraznjen.

Lastnik in upravljavec bosta nemudoma s priporočeno pošto najemnika obvestila o tem, da je predmet najema na podlagi sodbe izpraznjen in nepremičnina pripravljena za izročitev najemniku.

Lastnik in upravljavec bosta izročila predmet najema v roku 1 meseca od izpraznitve predmeta najema na podlagi sodbe. Z izročitvijo predmeta najema nastopi obveznost plačevanja najemnine in stroškov, ki so določeni v 5. členu te pogodbe.

Najemnik mora začeti z opravljanjem gostinske dejavnosti v roku 1 meseca od izročitve predmeta najema.

V kolikor sodni postopek pred Okrožnim sodiščem v Ljubljani pod opr. št. VII Pg 815/2015 ne bo pravnomočno končan in predmet najema na podlagi sodbe ne bo izpraznjen v roku enega leta od dneva sklenitve te pogodbe, se šteje predmetna pogodba za razvezano, upravljavec pa vrne najemniku finančni depozit iz 6. člena te pogodbe.

## 15. člen

Pogodba se sklepa za nedoločen čas. Vsaka stranka lahko pogodbo odpove pisno z enoletnim odpovednim rokom, vendar ne pred potekom 5 let od izročitve gostinskega objekta

v posest najemniku. Pogodba se odpoveduje sodno. V odpovedi mora biti navedeno, do katerega dne se mora najemnik izseliti iz gostinskega objekta in jih izročiti lastniku in upravljavcu oziroma do katerega dne sta jih lastnik in upravljavec dolžna prevzeti.

Najemna pogodba lahko vsak čas sporazumno preneha.

V primeru, da najemnik ne izpolnjuje ali nepravilno izpolnjuje svoje obveznosti po tej pogodbi, lahko lastnik in upravljavec odstopita od pogodbe brez odpovednega roka.

Lastnik in upravljavec lahko odstopita od pogodbe:

- če najemnik spremeni dejavnost v poslovnem prostoru brez soglasja lastnika in upravljavca,
- če najemnik ne začne uporabljati gostinskega objekta v roku in na način kot je to določeno s to pogodbo,
  - če najemnik preneha opravljati dejavnost za več kot 3 mesece,
- če najemodajalec iz vzroka, za katerega ni odgovoren, trajno ne more uporabljati prostorov, v katerih je opravljal svojo dejavnost, in zato gostinski objekt z zemljiščem sam potrebuje,
- če najemnik iz neupravičenih razlogov ne plača najemnine ali stroškov obratovanja, stroškov rednega vzdrževanja in drugih stroškov, ki jih je po tej pogodbi dolžan plačevati, v roku 60 dni po prejemu pisnega opomina,
- če najemnik tudi po opominu uporablja predmet najema v nasprotju s pogodbo ali ga uporablja brez potrebne skrbnosti, tako da se dela občutnejša škoda,
- če najemnik odda poslovni prostor v podnajem,
- če najemnik ne izpolni obveznosti iz tretjega odstavka 11. člena te pogodbe in ne zavaruje ali vzdržuje zavarovanja,
- če najemnik ne zagotavlja kakovostne ponudbe kot je določena v 3. členu te pogodbe in ne zagotovi takšne ponudbe v roku 30 dni po prejemu pisnega opomina,
- če najemnik preuredi prostor brez soglasja upravljavca,
- v primeru začetka stečajnega postopka nad najemnikom ali v primeru izbrisa najemnika iz registra,
- če najemnik krši ostale obveznosti iz te pogodbe, Zakona o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih ali Obligacijskega zakonika.

#### 16. člen

O izročitvi predmeta najema najemniku in po prenehanju najemnega razmerja, upravljavec in najemnik sestavita primopredajni zapisnik.

Po prenehanju najemnega razmerja je najemnik dolžan izročiti upravljavcu predmet najema v stanju, v kakršnem je bil ob prevzemu, spremenjenem za posege, za katere je imel najemnik soglasje upravljavca, poslabšan le zaradi normalne uporabe.

Najemnik je upravičen odstraniti le tisto svojo opremo in stvari, ki jih je mogoče odstraniti brez škode za nepremičnino.

#### 17. člen

Določila te pogodbe se lahko spremenijo le pisno z aneksom, ki ga podpišejo vse tri pogodbene stranke.

18. člen

Pogodba je sestavljena v šestih enakih izvodih, od katerih prejme vsaka pogodbeni stranka po dva izvoda.

**Številka: 4780-54/2015/**

**Datum:**

**Lastnik:**

**Republika Slovenija**

**Ministrica:**

**Milojka Kolar Celarc**

**Številka:**

**Datum:**

**Upravljavec:**

**Univerzitetni klinični center Ljubljana**

**v.d. generalnega direktorja:**

**dr. Andrej Baričič**

**Številka:**

**Datum:**

**Najemnik:**

.....  
.....