

_____ (v nadaljevanju: najemodajalec)

in

UNIVERZITETNI KLINIČNI CENTER MARIBOR, Ljubljanska ulica 5, 2000 Maribor, ki ga zastopa generalni direktor prof. dr. Vojko Flis, dr. med., matična številka:, ID št. za DDV:(v nadaljevanju: najemnik)

skleneta

NAJEMNO POGODBO

1. člen

Stranki te pogodbe uvodoma ugotavljata:

- da je bilo ob upoštevanju 82. člena in smiselni uporabi 51. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18 in 78/23-ZORR, v nadaljevanju: ZSPDSLS-1) objavljeno informativno zbiranje ponudb za najem prostorov za potrebe arhiviranja UKC Maribor;
- da je bil najemodajalec v postopku informativnega javnega zbiranja ponudb izbran kot najugodnejši ponudnik s ponudbo št. _____ z dne _____;
- da je najemnik na podlagi dane ponudbe z najemodajalcem izvedel pogajanja;
- da je Svet zavoda UKC, na podlagi 3. točke 7. člena Statuta JZZ UKC MB podal soglasje k sklenitvi predmetne najemne pogodbe,
- da se prostori, ki so predmet predmetne najemne pogodbe nahajajo v stavbi ID znak _____ na naslovu _____;
- da je bila za stavbo ID znak _____ na naslovu _____ izdelana energetska izkaznica št. _____ z dne _____;
- da je v zemljiški knjigi kot lastnik prostorov iz prejšnje alineje tega člena vpisan najemodajalec,
- da se predmetna pogodba sklepa na podlagi informativnega zbiranja ponudb, ki predstavlja raziskavo trga in opravljenih pogajanj.

2. člen

Predmet te pogodbe je najem prostorov za potrebe arhiviranja, ki se nahajajo v stavbi ID znak _____ na naslovu _____, v skupni izmeri _____ m². Nepremičnina stoji na zemljišču ID znak: parcela _____.

Načrt prostorov z navedenimi površinami in zemljiškoknjižnimi podatki je priloga in sestavni del te pogodbe.

Z dnem podpisa te pogodbe se najemnik seznani s stanjem prostorov, ki so predmet te pogodbe ter se zaveže, da bo prostore prevzel po podpisu primopredajnega zapisnika, s katerim se bo ugotovilo, da je najemodajalec prostore preuredil za potrebe arhiviranja skladno s tehnično dokumentacijo najemnika, v roku iz 6. člena te pogodbe.

3. člen

Za najem prostorov se najemnik zaveže najemodajalcu plačevati mesečno najemnino v višini _____ EUR.

V skladu z Zakonom o davku na dodano vrednost (Uradni list RS, št. 13/11 – uradno prečiščeno besedilo, 18/11, 78/11, 38/12, 83/12, 86/14, 90/15, 77/18, 59/19, 72/19, 196/21 – ZDOsk, 3/22 in 29/22 – ZUOPDCE) je najem poslovnih prostorov oproščen plačila DDV.

4. člen

Najemnik bo najemnino, določeno v prejšnjem členu te pogodbe, poravnava na račun najemodajalca, št. _____, in sicer v roku 30 dni od datuma prejema računa, ki ga je najemodajalec dolžan izstaviti do dne v mesecu za pretekli mesec. Najemnina je fiksna.

Najemodajalec skladno z Zakonom o opravljanju plačilnih storitev za proračunske uporabnike (Uradni list RS, št. 77/16 in 47/19) izstavlja račune v elektronski obliki.

V primeru zamude plačila ima najemodajalec od najemnika pravico zahtevati plačilo zakonskih zamudnih obresti.

Najemnina po tej pogodbi se začne obračunavati s primopredajo prostorov s strani najemodajalca, kot določeno v 6. členu te pogodbe, skladno s tehnično dokumentacijo najemnika.

5. člen

Najemnik je dolžan hkrati z najemnino plačevati tudi obratovalne stroške, povezane s prostori. Na najemodajalčevem računa mora biti ločeno prikaza najemnina in posamezni obratovalni stroški. V kolikor bo najemnik od najemodajalca zahteval dokazila o višini posameznih stroškov mu jih je najemodajalec dolžan posredovati (računi dobaviteljev, odmere števecov, ipd..)

Obratovalni stroški so sestavljeni iz individualnih obratovalnih stroškov (vključujejo obratovalne stroške potrebne za zagotovitev pogojev za uporabo najetega prostora in zajemajo el. energija, poraba vode, kanalščina, internet, odvoz smeti, ogrevanje/hlajenje, strošek NUSZ....), morebitnih skupnih obratovalnih stroškov (stroški v stavbi kot celoti) ter stroškov rednega in izrednega vzdrževanja.

Obratovalni stroški se bodo obračunavali na podlagi dejanskih stroškov oz. po odmeri na podlagi števecov.

Stroški osnovnega požarnega zavarovanja gredo v breme najemodajalca.

6. člen

Najemodajalec se obvezuje, da bo v roku 90 dni od podpisa te pogodbe prostore uredil skladno z zahtevami tehnične dokumentacije najemnika.

V primeru, da najemodajalec ne uredi prostorov skladno s tehnično dokumentacijo najemnika v roku iz predhodnega odstavka, mu najemnik lahko določi dodaten rok, pri čemer pa lahko zaračunana pogodbeni kazen za zamudo. Za vsak dan zamude roka najemnik najemodajalcu zaračuna pogodbeno kazen v višini 1/3 mesečne najemnine. Prav tako bodo najemodajalca bremenili stroški najema arhiva na drugi lokaciji.

Najemodajalec se strinja, da najemnik terjatev iz naslova zaračunane pogodbene kazni ter stroška najema arhiva na drugi lokaciji lahko pobota s finančnimi obveznostmi najemnika po tej pogodbi.

Pogodbeni stranki sta soglasni, da v primeru zamude z ureditvijo prostorov najemnik ni dolžan posebej obvestiti najemodajalca o pridržanju pravice do obračuna pogodbene kazni, pač pa se pogodbeni kazni obračuna v skladu z določili pogodbe ob vsaki zamudi brez obvestila.

Če najemodajalec tudi v dodatnem roku iz drugega odstavka tega člena prostorov ne preda najemniku, slednji pridobi pravico do odstopa od pogodbe.

Pogodbeni stranki bosta za prevzem urejenih prostorov iz prvega odstavka tega člena podpisali primopredajni zapisnik.

Najemodajalec se zavezuje, da ne bo zahteval povračila stroškov za izvedena dela iz prvega odstavka tega člena ali iz tega naslova imel kakršnih koli drugih zahtevkov do najemnika v času trajanja najemnega razmerja in po njegovem prenehanju.

7. člen

Stroški tekočega vzdrževanja prostorov bremenijo najemnika, stroški investicijskega vzdrževanja poslovne stavbe pa bremenijo najemodajalca.

Najemodajalec mora ves čas najema prostore in stavbo vzdrževati tako, da najemniku omogoča njegovo normalno rabo. Napake, o katerih ga obvesti najemnik, je dolžan odpraviti takoj, vendar najkasneje v 15 dneh, kadar pa to ni možno, pa v dogovoru z najemnikom.

V kolikor bo iz razlogov, ki niso na strani najemnika, onemogočeno normalno poslovanje v najetih prostorih, mora najemodajalec najemniku ustrezno zmanjšati najemnino.

8. člen

Najemnik mora uporabljati najete prostore kot dober gospodar za opravljanje svoje dejavnosti.

Najemnik je dolžan pokriti vsako škodo na najetih prostorih in drugih stvareh, ki bi nastala iz razlogov na njegovi strani ali po krivdi njegovih zaposlenih.

Najemodajalec soglaša, da lahko najemnik v prostore namesti svojo arhivsko opremo – kovinske skladiščne regale in izvede vsa potrebna dela za njeno delovanje oz. uporabo. Za namestitev kakršne koli druge dodatne opreme oz. preureditev prostorov je najemnik dolžan pridobiti predhodno soglasje najemodajalca.

Najemodajalec se obvezuje, da bo kadarkoli v času trajanja te pogodbe na lastne stroške takoj popravil ali dal drugim v popravilo poškodbe ali napake na najetih prostorih, ki onemogočajo normalno uporabo prostorov, pod pogojem, da niso nastali iz razlogov na strani najemnika ali pomanjkljivega tekočega vzdrževanja le-tega. Najemnik je dolžan najemodajalca takoj obvestiti o takih poškodbah ali napakah, sicer najemnik odškodninsko odgovarja najemodajalcu za škodo, ki bi mu nastala zaradi zamude obvestila.

Najemodajalec se zavezuje, da bo redno vzdrževal, popravil in čistil zunanje površine, ki niso predmet te pogodbe. Prav tako je najemodajalec zavezan da redno vzdržuje in popravlja premičnine, ki so vgrajene v zgradbo in so posledično trajno spojene z njo (npr. inštalacije, vodi, dvigala, ipd.).

Najemodajalec se zavezuje da bo objekt zavarovan za naslednje nevarnosti; požar, izliv vode, potres, vlom in splošna odgovornost.

Premično premoženje v najetih prostorih bo zavaroval najemnik na svoje stroške.

9. člen

V primeru prenehanja najema, je najemnik dolžan vrniti prostore v enakem stanju, kot jih je prevzel, upoštevajoč normalno rabo. Stranki o predaji prostorov podpišeta primopredajni zapisnik.

10. člen

Pogodba je sklenjena za določen čas 5 (petih) let, šteto od opravljene primopredaje prostorov, z možnostjo podaljšanja.

Pogodbeni stranki se dogovorita, da najemna pogodba kadarkoli lahko preneha po sporazumu pogodbenih strank.

Najemodajalec lahko odstopi od pogodbe brez odpovednega roka:

- če najemnik tudi po opominu najemodajalca uporablja najete prostore v nasprotju s pogodbo ali jih uporablja brez potrebne skrbnosti, tako da se dela občutnejša škoda ter
- če je najemnik v zamudi s plačilom najemnine ali obratovalnih stroškov dva meseca od dneva, ko ga je najemodajalec na to opomnil.

Najemnik lahko predčasno odpove najemno pogodbo v primeru, da ga najemodajalec ovira pri opravljanju njegove dejavnosti ali če najemodajalec kako drugače krši določbe te pogodbe.

11. člen

Skrbnik pogodbe za najemnika je _____, tehnični skrbnik za najemnika pa je _____, skrbnik pogodbe za najemodajalca je _____.

12. člen

Pogodbeni stranki sta seznanjeni, da je v skladu s 14. členom Zakona o integriteti in preprečevanju korupcije (Uradni list RS, št. [69/11](#) – uradno prečiščeno besedilo, [158/20](#), [3/22](#) – ZDeb in [16/23](#) – ZZPri) nična pogodba, pri kateri kdo v imenu ali na račun druge pogodbene stranke, predstavniku ali posredniku organa ali organizacije iz javnega sektorja obljubi, ponudi ali da kakšno nedovoljeno korist za:

- pridobitev posla ali
- za sklenitev posla pod ugodnejšimi pogoji ali
- za opustitev dolžnega nadzora nad izvajanjem pogodbenih obveznosti ali
- za drugo ravnanje ali opustitev, s katerim je organu ali organizaciji iz javnega sektorja povzročena škoda ali je omogočena pridobitev nedovoljene koristi predstavniku organa, posredniku organa ali organizacije iz javnega sektorja, drugi pogodbeni stranki ali njenemu predstavniku, zastopniku, posredniku.

Pogodbeni stranki s podpisom te pogodbe potrjujeta, da v zvezi s sklenitvijo te pogodbe ni podan nobeden od zgoraj navedenih razlogov za ničnost pogodbe.

13. člen

Za vse medsebojne obveznosti, ki niso urejene s to pogodbo, se uporabljajo določila Obligacijskega zakonika in drugih predpisov, ki urejajo to področje.

14. člen

Spremembe in dopolnitve te pogodbe bosta pogodbeni stranki urejali sporazumno z aneksom k tej pogodbi.

15. člen

Spore bosta pogodbeni stranki reševali sporazumno, v kolikor to ne bo mogoče, pa pred stvarno in krajevno pristojnim sodiščem.

16. člen

Pogodba je sklenjena, ko jo podpišeta obe pogodbeni stranki.

17. člen

Ta pogodba je napisana v dveh (2) izvodih, od katerega prejmeta najemodajalec in najemnik vsak po en (1) izvod.

NAJEMODAJALEC:

Maribor, _____

NAJEMNIK:

Univerzitetni klinični center Maribor

Generalni direktor
Prof. dr. Vojko Flis, dr. med.