

_____ (v nadaljevanju: najemodajalec)

in

UNIVERZITETNI KLINIČNI CENTER MARIBOR, Ljubljanska ulica 5, 2000 Maribor, ki ga zastopa generalni direktor UKC prof. dr. Vojko Flis, dr. med., matična številka: 5054150000, ID št. za DDV: 56644817 (v nadaljevanju: najemnik)

skleneta naslednjo

NAJEMNO POGODBO

1. člen

Stranki te pogodbe uvodoma ugotavljata:

- da je bilo na podlagi 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 javno zbiranje ponudb za najem opremljenih poslovnih prostorov za potrebe UKC Maribor,
- da je bil najemodajalec v predmetnem postopku izbran kot najugodnejši oz. najprimernejši ponudnik s ponudbo št. _____, z dne _____,
- da je Svet zavoda UKC na seji sveta dne.....prejel informacijo o nameravanem najemu poslovnih prostorov k čimer je nato tudi podal soglasje,
- da se opremljeni poslovni 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 poslovnih prostorov iz prejšnje alineje tega člena vpisan najemodajalec,
- da se predmetna pogodba sklepa na podlagi informativnega javnega zbiranja ponudb, ki predstavlja raziskavo trga in morebitnih opravljenih pogajanj.

2. člen

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

Poslovni prostori tvorijo funkcionalno zaključeno celoto (v nadaljevanju: prostori).

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

3. člen

Pogodbeni stranki se dogovorita, da najemodajalec vsako leto do tekočega leta izvede popis osnovnih sredstev, ki se nahajajo v prostorih, ter najemniku posreduje zapisnik do tekočega leta. Popis osnovnih sredstev se izvede ob prisotnosti predstavnika najemnika.

4. člen

Za najem prostorov se najemnik zaveže najemodajalcu plačevati mesečno najemnino v višini _____ EUR/m², kar za _____ m² mesečno zneso _____ 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, 40/23 – ZdavPR-B, 122/23 in 104/24) je najem poslovnih prostorov oproščen plačila DDV.

5. člen

Najemnik je dolžan hkrati z najemnino plačevati tudi obratovalne stroške povezane s prostori. Na najemodajalčevem računu mora biti ločeno prikazana najemnina in obratovalni stroški. V kolikor bo najemnik od najemodajalca zahteval dokazila o višini posameznik 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. energijo, 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 na podlagi števecov oz. po dejanskih stroških.

Stroški osnovnega požarnega zavarovanja gredo v breme najemodajalca.

6. člen

Najemnik bo prostore, iz razloga izvedbe ustreznih prilagoditev prostorov, prevzel v roku 45 dni od podpisa pogodbe. Končni prevzem z opravo primopredaje pa bo sledil najkasneje v roku 60 dni od sklenitve te pogodbe. Slednji rok prav tako predstavlja skrajni rok za namestitev vse zahtevane opreme v prostor.

Najemodajalec je dolžan najemniku izročiti prostore v rokih iz predhodnega odstavka.

Najemodajalec je dolžan najemnika pozvati k predaji pisno na naslov Ljubljanska ulica 5, 2000 Maribor ali na elektronski naslov: vilibald.sabeder@ukc-mb.si.

V primeru, da v roku iz prvega odstavka tega člena najemodajalec ne preda prostorov najemniku, mu najemnik določi dodaten rok, pri čemer pa bo zaračunana pogodbeni kazen za zamudo.

Za vsak dan zamude roka predaje najetih prostorov iz prvega odstavka tega člena najemnik najemodajalcu zaračuna pogodbeno kazen v višini 500,00 EUR.



Najemodajalec se strinja, da najemnik terjatev iz naslova zaračunane pogodbene kazni lahko pobota s finančnimi obveznostmi po tej pogodbi.

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

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

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

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.

Za morebitno preureditev prostorov mora najemnik pridobiti pisno soglasje najemodajalca. Najemodajalec soglaša, da lahko najemnik v prostore dodatno namesti tudi svojo opremo in izvede dela potrebna za delovanje opreme, ki jo bo sam namestil v prostore (dodatna pisarniška oprema, tehnično varovanje, APZ, dostopna kartična kontrola, registracija delovnega časa, video-domofon, video-nadzor ipd.)

Najemnik bo po prenehanju najemnega razmerja odstranil vso svojo opremo, ki jo je moč odstraniti brez poškodovanja prostora.

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.

Redno vzdrževanje bremeni najemnika brez pravice do zahtevkov do najemodajalca iz tega naslova.

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

9. člen

V primeru prenehanja najema, je najemnik dolžan vrniti prostore in najemodajalčevo opremo 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 lahko kadarkoli preneha po sporazumu obeh 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 ali
- če je najemnik v zamudi s plačilom najemnine ali obratovalnih stroškov dva meseca od dneva, ko ga je najemodajalec na to opomnil.

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

Ne glede na prejšnje odstavke tega člena, pa lahko vsaka od strank pogodbe, brez razloga, odstopi od te pogodbe s 6 mesečnim odpovednim rokom. V času odpovednega roka mora vsaka od strank pogodbe izpolnjevati svoje obveznosti po tej pogodbi.

Stranki pogodbe lahko na podlagi medsebojnega dogovora določita krajši odpovedni rok.

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 in 158/20) 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.

_____, _____

Maribor, _____

NAJEMODAJALEC:

NAJEMNIK:

Univerzitetni klinični center Maribor

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