

Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad, Ljubljana, Poljanska cesta 31, matična številka: 5539153000, ID za DDV: SI79034217, ki ga zastopa direktor mag. Črtomir Remec (v nadaljevanju: najemodajalec)

in

_____ (v nadaljevanju: najemnik)

skleneta in dogovorita:

NAJEMNO POGODBO

1. člen

UVODNE DOLOČBE

Pogodbeni stranki uvodoma ugotavljata, da:

- je najemodajalec lastnik poslovnega prostora namenjenega varstvu otrok, s komercialno oznako L3F-P.DPP1 v 1. in 2. etaži (klet + pritličje), ID znak 1723-10031-117, na naslovu Ljubljana, Ješkova ulica 1, neto tlorisne površine 408,90 m² in uporabne površine 381,70 m², skupaj s šestimi pripadajočimi parkirnimi mesti, otroškim igriščem in sorazmernim deležem na skupnih delih stavbe / pomožni nepremičnini, napravah in na zemljišču. Pripadajoče nepremičnine, ki ne predstavljajo skupnih delov: parkirno mesto v garaži, ID znak 1723-10031-152 v izmeri 12,50 m², parkirno mesto na zunanjem parkirišču, ID znak 1723-10031-225 v izmeri 12,50 m², parkirno mesto na zunanjem parkirišču, ID znak 1723-10031-226 v izmeri 12,50 m², parkirno mesto na zunanjem parkirišču, ID znak 1723-10031-227 v izmeri 12,50 m², parkirno mesto na zunanjem parkirišču, ID znak 1723-10031-228 v izmeri 12,50 m², parkirno mesto na zunanjem parkirišču, ID znak 1723-10031-229 v izmeri 12,50 m² in parc. št. 1334/26 v izmeri 91 m², k. o. 1723 - Vič (območje otroškega igrišča). Podrobnejši opis izhaja iz Opisa tehničnih lastnosti za lokale (poslovne prostore) v stanovanjski soseski Zeleni gaj na Brdu – funkcionalna enota F3 - 'vzorčna hiša' in komercialne skice, ki je priloga k tej najemni pogodbi;
- so na nepremičninah iz prejšnje alineje vknjižene neprave stvarne služnosti: a.) ID zaznambe 11089322 – služnostna pravica gradnje, obratovanja, rekonstrukcije, vzdrževanja in nadzora elektro kableske kanalizacije, vključno s kablovodom in izgradnjo jaškov za potrebe elektrifikacije območja urejanja VS3/5, VP3/2, VS3/3 in VT3/1, v korist Elektro Ljubljana, podjetje za distribucijo električne energije, d. d. in b.) ID zaznambe 18149340 – trajna služnostna pravica izgradnje, vzdrževanja, popravila in rekonstrukcije elektroenergetskega infrastrukturnega objekta, vključno z ustreznimi dovozi in dohodi ter neovirano uporabo in nadzorom objekta, v korist Elektro Ljubljana, podjetje za distribucijo električne energije, d. d.;
- se poslovni prostor nahaja v stavbi št. 1723-10031 na naslovu Ljubljana, Ješkova ulica 1, ki je bila zgrajena leta 2016 na podlagi gradbenega dovoljenja, št. 351-1316/2016-6, ki je postalo pravnomočno dne 6. 7. 2016 ter je bilo izdano uporabno dovoljenje, št. 351-1567/2016-7, ki je postalo pravnomočno dne 12. 9. 2016;

- so podatki o nepremičninah iz predhodnih alinej povzeti iz javnih uradnih evidenc;
- je najemodajalec kot lastnik in oseba javnega prava zavezan k spoštovanju zakonodaje in drugih predpisov s področja ravnanja s stvarnim premoženjem, predvsem določb Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/2018, 79/2018 in 78/2023 – ZORR) in Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/2018 – v nadaljevanju: Uredba);
- je bil skladno s prvim odstavkom 64. člena, v povezavi s prvo alinejo prvega odstavka 49. člena in 50. člena ZSPDSL-1 za oddajo v najem izpeljan postopek spletne javne dražbe, št. 3/2024;
- je bila spletna javna dražba za najem objavljena na spletni strani Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada <https://ssrs.si/javne-drazbe/odprte-e-drazbe/> ter na spletnem naslovu <https://www.nepremicnine.net/javne-drazbe.html>;
- je bil najemnik izbran kot najemnik, ki je ponudil: a.) najvišjo ceno, b.) bil edini prijavljeni dražitelj, c.) skladno z objavljenimi pravili prvi vplačal varščino.

PREDMET POGODBE, PREVZEM POSESTI, ČAS TRAJANJA NAJEMA

2. člen

(1) Pogodbeni stranki sta sporazumni, da najemodajalec odda, najemnik pa vzame v najem poslovni prostor namenjen varstvu otrok, s komercialno oznako L3F-P.DPP1 v 1. in 2. etaži (klet + pritličje), ID znak 1723-10031-117 neto tlorisne površine 408,90 m² in uporabne površine 381,70 m², skupaj s šestimi pripadajočimi parkirnimi mesti: parkirno mesto v garaži, ID znak 1723-10031-152 v izmeri 12,50 m², parkirno mesto na zunanjem parkirišču, ID znak 1723-10031-225 v izmeri 12,50 m², parkirno mesto na zunanjem parkirišču, ID znak 1723-10031-226 v izmeri 12,50 m², parkirno mesto na zunanjem parkirišču, ID znak 1723-10031-227 v izmeri 12,50 m², parkirno mesto na zunanjem parkirišču, ID znak 1723-10031-228 v izmeri 12,50 m², parkirno mesto na zunanjem parkirišču, ID znak 1723-10031-229 v izmeri 12,50 m², vse skupaj s pripadajočim sorazmernim deležem na skupnih delih stavbe / pomožni nepremičnini, napravah in na zemljišču in parc. št. 1334/26 v izmeri 91 m², k. o. 1723 - Vič (območje otroškega igrišča) – v nadaljevanju: poslovni prostor. Seznam in lega prostorov sta razvidna iz komercialne skice, ki je priloga te pogodbe.

(2) Poslovni prostor z ID znakom 1723-10031-117 se oddaja v najem brez opreme. Na parc. št. 1334/26 k. o. 1723 - Vič so nameščena otroška igrala.

(3) Pogodbeni stranki sta sporazumni, da najemodajalec odda v najem predmet te pogodbe za obdobje 48 mesecev pri čemer lahko vsaka pogodbeni stranka brez razlogov odpove to pogodbo z odpovednim rokom 3 (treh) mesecev, ki jo mora pogodbeni stranka, ki odpoveduje najemno razmerje podati pisno po pošti s priporočeno pošiljko ali po pravni oziroma fizični osebi, ki vročanje opravlja kot registrirano dejavnost, tako da je razviden datum vročitve pisne odpovedi. Odpovedni rok začne teči z dnem vročitve pisne odpovedi. Doba najema je fiksna.

(4.) Najemodajalec se zavezuje, da bo oddal najemniku v posest najeto nepremičnino, ki je predmet te najemne pogodbe, najkasneje v roku 10 (desetih) delovnih dni po sklenitvi te pogodbe in kumulativni izpolnitvi ostalih pogojev, določenih s to pogodbo in besedilom spletne javne dražbe, št. 3/2024. Predajo nepremičnin najemodajalec in najemnik lahko opravita preko svojega pooblaščenca. Najemodajalec in najemnik opravita primopredajo zapisniško, v času izvedbe primopredaje se lahko predmet najema tudi fotografira oziroma snema za interne potrebe obeh strank in izvajanje te pogodbe, k čemur obe stranki že vnaprej izrecno privolita.

(5) Najemnik se zavezuje, da bo najeti poslovni prostor, skupaj s pripadajočimi parkirnimi mesti, sorazmernim deležem na skupnih delih, napravah in na zemljišču ter otroško igrišče uporabljal kot dober gospodar in v skladu z dogovorjenim načinom uporabe v tej pogodbi in z morebitnimi navodili, ki jih najemniku poda najemodajalec v času trajanja najema. V nasprotnem primeru je najemnik odgovoren za nastalo škodo.

(6) Oddaja v podnajem ali drugačno uporabo ni dovoljena.

(7) Pogodbeni stranki sta soglasni, da si je najemnik pred sklenitvijo te pogodbe ogledal predmet najema in da nepremičnine najema po načelu videno - najeto.

NAJEMNINA, OSTALI STROŠKI

3. člen

(1) Vrednost najemnine znaša _____ EUR mesečno in je fiksna za celoten čas najema.

(2) Izbrani najemnik krije vse stroške tekoče rabe predmeta najema oziroma vse obratovalne stroške, ki nastajajo ob uporabi nepremičnin in v zvezi z njimi, in sicer: ogrevanje, čiščenje, odvoz smeti, vodo, elektriko, telekomunikacije, stroške upravljanja in vse ostale stroške, ki bremenijo najete prostore in pripadajoče nepremičnine oziroma njihove dele. Izbrani najemnik nosi v času najema tudi vsa javna finančna bremena (npr. nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča oziroma davek na nepremičnine v kolikor bo uveden) in stroške zavarovanj.

(3) Izbrani najemnik je položil varščino v višini 13.613,00 EUR, ki se zadrži kot garancija najemnika za primer kršitve najemnega razmerja in se ne obrestuje. Varščina se po preteku najemnega razmerja in v primeru izpolnitve vseh najemnikovih obveznosti iz najemne pogodbe, najemniku vrne v 10 (desetih) delovnih dneh po prenehanju najemnega razmerja.

(4) Predčasno prenehanje najemnega razmerja s strani najemnika se kaznuje z zadržanjem polovice varščine, in sicer v višini 6.806,50 EUR.

(5) Najemnik bo plačeval najemnino na podlagi računa, ki ga mu izstavi najemodajalec, in sicer najpozneje do 15. dne v mesecu za tekoči mesec. Najemnik je dolžan plačati najemnino do zadnjega delovnega dne v mesecu za tekoči mesec. V primeru zamude pri plačilu najemnine je najemnik dolžan plačevati z zakonom določene zamudne obresti. Prav tako je najemnik dolžan najemodajalca obvestiti o morebitnem zamiku oziroma zaostanku pri plačevanju preostalih zapadlih obveznosti (obveznosti iz drugega odstavka tega člena).

IZJAVA NAJEMNIKA

4. člen

(1) Najemnik izjavlja, da je registriran za opravljanje dejavnosti za varstvo otrok in prevzema vso odgovornost za izvajanje aktivnosti iz naslova te dejavnosti v predmetu te pogodbe. Dokazilo o vpisu v razvid izvajalcev javno veljavnih programov vzgoje in izobraževanja <https://spot.gov.si/sl/dejavnosti-in-poklici/dovoljenja/vpis-v-razvid-izvajalcev-javno-veljavnih-programov-vzgoje-in-izobrazevanja/?activity=1494> je priloga te pogodbe. V primeru prenehanja vpisa v razvid, spremembe ali dopolnitve je dolžan najemnik o tem v roku 15 dni od spremembe pisno obvestiti najemodajalca.

(2) Najemodajalec ne nosi nobene škodne, prekrškovne ali kazenske odgovornosti za morebitne kršitve obveznosti najemodajalca, ali dogodke pri izvajanju dejavnosti v predmetu najema v času trajanja te najemne pogodbe.

OMEJITVE ODGOVORNOSTI

5. člen

(1) Najemodajalec ne odgovarja najemniku za morebitno škodo ali izgubo, ki mu nastane zaradi občasnih motenj ali prekinitev oskrbe z vodo ali energijo ter motenj zaradi okvare dvigal, hlajenja, ogrevanja, plinske napeljave, razsvetljave, kanalizacije ter podobnih okvar.

(2) Najemodajalec ne nosi nobenih rizikov za opremo in blago v lasti najemnika, ki se nahaja v prostorih, ki so predmet najema.

(3) Najemnik v prostorih v celoti in samostojno odgovarja za varnost pri delu, spoštovanje predpisov o varstvu pri delu ter drugih predpisov v zvezi z dejavnostjo, ki jo opravlja v prostorih.

POSEGI V NAJETO NEPREMIČNINO

6. člen

(1) Najemodajalec lahko dovoli najemniku s posebnim pisnim soglasjem izvedbo izboljšav, spremembe in opremljanje, ki ima trajne posledice. Kakršnakoli preureditev ali gradbeni poseg v najetem poslovnem prostoru ali pripadajočem delu oziroma zemljišču mora biti vnaprej pisno dogovorjen in odobren s strani najemodajalca ter skladen z zakonodajo in prostorskimi akti. Najemnik vse stroške plačuje neposredno izvajalcem. Vse stroške preureditev, soglasij in dovoljenj nosi najemnik in se mu v primeru prenehanja najema ne povrnejo. Najemodajalec za morebitne opustitve skrbnosti, obveznosti po zakonodaji, neplačila obveznosti s strani najemnika ali spore ne odgovarja škodno, prekrškovno ali kazensko.

(2) Najemnik dovoljuje najemodajalcu oziroma njegovemu pooblaščenцу po predhodni najavi (telefonski ali preko e-pošte) ogled in preverbo pravilne uporabe najetega poslovnega prostora skladno s to pogodbo.

(3) Pogodbeni stranki se izrecno dogovorita, da najemnik s takšnimi vlaganji ne pridobi lastninske ali drugačne obligacijske ali/in stvarne pravice na poslovnem prostoru

ODPOVED NAJEMNEGA RAZMERJA

7. člen

(1) Najemodajalec lahko z enomesečnim odpovednim rokom ob vsakem času in po pisnem opominu, poslanem s priporočeno pošto ter dodatnem roku 15 (petnajst) dni za odpravo kršitve odstopi od najemne pogodbe in zahteva izpraznitev najetega poslovnega prostora v naslednjih primerih:

- če najemnik tudi po opominu uporablja poslovni prostor v nasprotju z določili te pogodbe ali ga uporablja brez potrebne skrbnosti, tako da se na predmetu pogodbe dela občutnejša škoda;
- če najemnik po pisnem opominu tudi v dodatnem roku ne plača najemnine;
- če najemnik odda poslovni prostor v podnajem brez predhodnega pisnega soglasja najemodajalca;
- če najemnik preneha opravljati dejavnost ali če namesto dejavnosti, določene v pogodbi, brez soglasja najemodajalca opravlja drugo dejavnost oz. uporablja poslovni prostor v drug namen, kot je določeno s pogodbo;
- če najemnik ne vzdržuje poslovnega prostora s skrbnostjo dobrega gospodarja, ali
- če poslovni prostor potrebuje lastnik za svojo dejavnost.

(2) Odstop od najemne pogodbe mora najemodajalec podati v pisni obliki ter določiti rok v katerem mora najemnik izročiti izpraznjen poslovni prostor. Rok za izpraznitev in izročitev v tem primeru znaša največ 30 (trideset) dni.

(3) Odstop od najemne pogodbe v primeru povzročitve trajne škode s strani najemnika na predmetu najema ali v primeru izdane odločbe sodišča ali drugega upravnega organa v zvezi z najetimi nepremičninami je takojšnja, brez odpovednega roka. V primeru povzročitve škode je najemnik dolžan poravnati tudi vso povzročeno škodo.

(4) Po prenehanju najemne pogodbe je najemnik na svoje stroške dolžan najeti poslovni prostor izprazniti in vrniti v prvotno stanje, z upoštevanjem normalne obrabe, v kolikor se pogodbeni stranki ne dogovorita drugače.

(5) V primeru zamude pri izpraznitvi in izročitvi poslovnega prostora je najemnik dolžan najemodajalcu plačati pogodbeno kazen v višini 150,00 EUR za vsak dan zamude z izročitvijo.

8. člen

(1) Ob prenehanju najemnega razmerja je najemnik dolžan vzpostaviti prvotno stanje v roku določenem za izpraznitev najetih nepremičnin, kar pomeni, da mora najemnik v primeru, če je na najetem predmetu kaj zgradil ali/in preuredil v nasprotju s pogodbo, to odstraniti in nepremičnino in pripadajoča zemljišča vrniti v takšnem stanju, kot jih je prevzel ob sklenitvi pogodbe.

(2) V primeru, da najemnik ne vzpostavi prvotnega stanja v dogovorjenem roku, izrecno soglaša, da to stori najemodajalec na njegove stroške.

KONČNE DOLOČBE

9. člen

(1) V primeru, da se ugotovi, da je kdo posredno ali neposredno, v imenu in/ali na račun katerekoli pogodbene stranke dal, ponudil ali obljubil zaposlenemu pri katerikoli pogodbeni stranki ali drugi pravni ali fizični osebi, ki je kakorkoli drugače povezana s to pogodbeno stranko, kakršnokoli darilo ali plačilo v denarju ali drugem dragocenem predmetu oziroma kakršnokoli drugo materialno ali nematerialno ugodnost, za pridobitev tega posla oziroma sklenitev tega posla pod ugodnejšimi pogoji ali za opustitev dolžnega nadzora nad izvajanjem pogodbenih obveznosti ali za drugo ravnanje ali opustitev s katerim je nasprotni stranki ali povzročena škoda ali omogočena pridobitev nedovoljene koristi, je že sklenjena in veljavna pogodba nična, če pa pogodba še ni veljavna, se šteje, da sploh ni bila sklenjena.

(2) Pogodbeni stranka zoper katero se uvede postopek, se v celoti odpoveduje uveljavljanju odškodninskih zahtevkov zaradi ničnosti pogodbe, vključno z zahtevkom za plačilo izgubljenega dobička, kakor tudi vseh drugih zahtevkov, v kolikor bi se kasneje s pravnomočno sodbo pristojnega sodišča izkazalo, da koruptivno oziroma nezakonito dejanje v smislu tega člena ni bilo storjeno oziroma bi bil sodni postopek ustavljen.

(3) Oškodovana pogodbeni stranka ima pravico zoper nasprotno stranko uveljavljati odškodninske in druge zahtevke, vključno z zahtevkom za vračilo že izvršenih plačil, skupaj z zakonskimi zamudnimi obrestmi, nastalih zaradi ničnosti.

10. člen

Spremembe in dopolnitve k tej pogodbi so veljavne le, če so sprejete v pisni obliki.

11. člen

Morebitne spore bodo pogodbeni stranke reševale sporazumno, če pa to ne bo mogoče, bo o sporu odločalo stvarno pristojno sodišče.

12. člen

Najemna pogodba je sklenjena in prične veljati, ko jo podpišeta obe pogodbeni stranki, uporablja pa se od dneva prevzema posesti, s strani najemnika, dalje.

13. člen

(1) Za zadeve, ki jih ta pogodba ne ureja, se neposredno uporabljajo določbe Obligacijskega zakonika.

(2) Ta pogodba je sklenjena v notarskem zapisu in je neposredno izvršljiva. Notarske stroške nosi najemnik, razen dodatkov, ki izhajajo iz spremenjenih in zahtevanih okoliščin na strani najemodajalca.

14. člen

(1) Najemnik izrecno priznava tej pogodbi pravno naravo izvršilnega naslova v smislu 4. člena Zakona o notariatu in 20.a člena Zakona o izvršbi in zavarovanju in izrecno soglaša, da je glede njegove obveznosti izpraznitve in izročitve poslovnih prostorov ter parkirnih mest ta najemna pogodba neposredno izvršljiva. Najemnik dovoljuje, da lahko najemodajalec ob prenehanju te pogodbe vloži neposredni izvršilni predlog za izpraznitev in izročitev poslovnih prostorov in parkirnih mest, prostih oseb in stvari.

(2) Najemnik se nadalje zaveže plačevati mesečno najemnino, stroške, davke in druge dajatve, opisane v tej pogodbi, skladno z določbami te pogodbe na dogovorjen način in v dogovorjenih rokih, prav tako najemnik izrecno priznava tej pogodbi pravno naravo izvršilnega naslova v smislu 4. člena Zakona o notariatu (Uradni list RS, št. 2/2007 – uradno prečiščeno besedilo, 33/2007 – ZSReg-B, 45/2008, 91/2013, 189/2020 – ZFRO, 130/2022, 49/2023 – ZUS-1C in 102/2023 – ZFPPIP-H) in 20.a člena Zakona o izvršbi in zavarovanju (Uradni list RS, št. 3/2007 – uradno prečiščeno besedilo, 93/2007, 37/2008 – ZST-1, 45/2008 – ZArbit, 28/2009, 51/2010, 26/2011, 17/2013 – odl. US, 45/2014 – odl. US, 53/2014, 58/2014 – odl. US, 54/2015, 76/2015 – odl. US, 11/2018, 53/2019 – odl. US, 66/2019 – ZDavP-2M, 23/2020 – SPZ-B, 36/2021, 81/2022 – odl. US in 81/2022 – odl. US) in izrecno soglaša, da je glede njegove obveznosti plačila najemnine, stroškov, davkov in drugih dajatev, opisanih v tej pogodbi ter pogodbene kazni in drugih stroškov in izdatkov, ki nastanejo kot posledica kršitve najemnikovih obveznosti, ta najemna pogodba neposredno izvršljiva. Najemnik dovoljuje, da lahko najemodajalec ob dospelosti vloži neposredni izvršilni predlog za plačilo zapadlih zneskov.

Številka:4784-_/2024-

Datum:

NAJEMODAJALEC:

NAJEMNIK:

Stanovanjski sklad RS
mag. Črtomir Remec, direktor
