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

in

_____ (v nadaljevanju: najemnik)

skleneta in dogovorita:

NAJEMNO POGODBO

1. člen

UVODNE DOLOČBE

Pogodbeni stranki uvodoma ugotavljata, da:

- je najemodajalec lastnik dela stavbe na naslovu Ljubljana, Pot Rdečega križa___, v pritličju, ID znak 1723-_____, v izmeri ___ m², skupaj s sorazmernim deležem na skupnih delih, napravah in na zemljišču. Podrobnejši opis izhaja iz 'opisa tehničnih lastnosti za lokale v stanovanjski soseski Novo Brdo v Ljubljani – funkcionalna enota E2/E3' in komercialne skice, ki je priloga k tej najemni pogodbi;

- so na nepremičninah iz prejšnje alineje vknjižene neprave stvarne služnosti: _____ (ustrezno navedene kot bodo izhajale iz Zemljiške knjige v času sklepanja najemne pogodbe);

- se prostor iz prve alineje tega člena nahaja v stavbi št. 1723-___ na naslovu Ljubljana, Pot Rdečega križa___, ki je bila zgrajena leta 2021 na podlagi gradbenega dovoljenja Republike Slovenije, Upravne enote Ljubljana, št. 351-335/2018-20 z dne 20. 6. 2018, ki je postalo pravnomočno dne 27. 6. 2018 ter je bilo izdano uporabno dovoljenje Ministrstva za okolje in prostor Republike Slovenije, št. 35106-46/2021/16 z dne 25. 10. 2021, ki je postalo pravnomočno dne 28. 10. 2021 (za funkcionalno enoto E2) in gradbenega dovoljenja Republike Slovenije, Upravne enote Ljubljana, št. 351-334/2018-17 z dne 20. 6. 2018, ki je postalo pravnomočno dne 27. 6. 2018 ter je bilo izdano uporabno dovoljenje Ministrstva za okolje in prostor Republike Slovenije, št. 35106-50/2021/14 z dne 19. 11. 2021, ki je postalo pravnomočno dne 25. 11. 2021 (za funkcionalno enoto E3);

- so podatki o nepremičninah iz predhodnih alinej povzeti iz 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 – 131/2023 – ZORZFS; v nadaljevanju: ZSPDSLS-1) 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 ZSPDSLS-1 za oddajo v najem izpeljan postopek spletne javne dražbe, št. 4/2026;

- 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 del stavbe na naslovu Ljubljana, Pot Rdečega križa___, v pritličju, ID znak 1723-_____, v izmeri ___ m², skupaj s sorazmernim deležem na skupnih delih, napravah in na zemljišču. Lega prostora je razvidna iz komercialne skice, ki je priloga te pogodbe.

(2) Prostor, ki je predmet najema se oddaja v najem brez opreme.

(3) Pogodbeni stranki sta sporazumni, da najemodajalec odda v najem predmet te pogodbe za obdobje 48 mesecev pri čemer lahko vsaka pogodbena stranka, brez navedbe razlogov, odpove to pogodbo z odpovednim rokom 3 (treh) mesecev, ki jo mora pogodbena 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 se ne more podaljšati.

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

(5) 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 / izjema sta prostora pod 3. točko VIII. poglavja besedila Spletne javne dražbe; »… pri katerima nastopi posest šele po izselitvi najemnikov, t. j. ne pred 1. 2. 2027, vendar najkasneje do 1. 5. 2027.« / in kumulativni izpolnitvi ostalih pogojev, določenih s to pogodbo. 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.

(6) Najemnik se zavezuje, da bo najeto nepremičnino, skupaj s pripadajočim sorazmernim deležem na skupnih delih, napravah in na zemljišču 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.

(7) Oddaja v podnajem ali drugačno uporabo ni dovoljena. V primeru ugotovljenih kršitev je najemnik najemodajalcu dolžan izročiti neupravičeno pridobljeno premoženjsko korist, ki jo je prejel na podlagi oddaje v podnajem, ki je v nasprotju z določbami 66. člena ZSPDSLS-1 in te pogodbe.

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

(9) Najemnik ne sme registrirati svoje poslovne dejavnosti na naslovu nepremičnine, ki jo najema.

NAJEMNINA, OSTALI STROŠKI

3. člen

(1) Vrednost najemnine znaša _____ EUR mesečno in se lahko enkrat letno usklajuje skladno z rastjo cen.

(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).

(3) Izbrani najemnik je položil varščino v višini _____ 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 brezobrestno vrne v 10 (desetih) delovnih dneh po prenehanju najemnega razmerja.

(4) 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 iz področij navedenih v 'Seznamu dejavnosti – priloga št. 1', ki je priloga k tej najemni pogodbi, / v primeru, da je najemnik fizična oseba: »da je fizična oseba ter ne bo opravljal pridobitne dejavnosti v najetem prostoru« / in sicer bo predmet pogodbe

uporabljal za _____. Najemodajalec izrecno določa, da nepremičnin v času najema najemnik ne bo smel uporabljati za dejavnosti izven navedenih področij. V primeru prenehanja opravljanja registrirane dejavnosti, 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.

(3) Najemnik se s podpisom te pogodbe izrecno zavezuje, da za izvajanje njegove dejavnosti ne bo zahteval spremembo namembnosti prostora skladno s predpisi o graditvi objektov, da dejavnost ne bo motila stanovalcev pri mirni rabi stanovanj in da ne bo povzročala čezmerne obremenitve skupnih delov večstanovanjske stavbe. Kršitev te zaveze je krivdni odpovedni razlog za odpoved 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. Najemodajalec ne nosi odškodninske odgovornosti v primeru povzročitve tretjih oseb na opremi in blagu v lasti najemnika.

(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 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 prevzema odgovornosti in ne odgovarja škodno, prekrškovno ali kazensko.

(2) Najemnik dovoljuje najemodajalcu oziroma njegovemu pooblaščencu po predhodni najavi (telefonski ali preko e-pošte) ogled in preverbo pravilne uporabe najetega 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 najetem 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 predmeta te pogodbe v naslednjih primerih:

- če najemnik tudi po opominu uporablja najeto nepremičnino 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 in ostalih stroškov opredeljenih v 3. členu te pogodbe;
- če najemnik odda najeti 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 najeti prostor v drug namen, kot je določeno s pogodbo;
- če najemnik ne vzdržuje najetega prostora s skrbnostjo dobrega gospodarja, ali
- če najeti 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 najeti 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 najeto nepremičnino 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 najetega 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) Pogodbena 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 pogodbena 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 pogodbene 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 v obliki neposredno izvršljivega notarskega zapisa, 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 najetih 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 najetih 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 in 20.a člena Zakona o izvršbi in zavarovanju 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:4784-8/2026-
Datum:

NAJEMODAJALEC:	NAJEMNIK:
Stanovanjski sklad RS mag. Andrej Lazar, predsednik uprave Stanovanjskega sklada RS	_____