Številka: 1/2025

Datum: 15.4.2025

**Zdravstveni dom dr. Franca Ambrožiča Postojna, Prečna ulica 2, 6230 Postojna** (v nadaljevanju ZD Postojna), na podlagi 62, 63. in 64. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18, 78/23-ZORR v nadaljevanju: *ZSPDSLS-1*) ter 16. in nadaljnjih členov Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur. list RS, št. 31/18) **objavlja**

**JAVNO ZBIRANJE PONUDB ZA ODDAJO POSLOVNEGA PROSTORA V STAVBI ZDRAVSTVENEGA DOMA DR. FRANCA AMBROŽIČA, PREČNA ULICA 2, 6230 POSTOJNA**

objavljeno na spletni strani [www.zd-po.si](http://www.zd-po.si) od dne 15. 4. 2025 do dne 5. 5. 2025.

**1) PREDMET ODDAJE V NAJEM**

Zdravstveni dom dr. Franca Ambrožiča Postojna, Prečna ulica 2, 6230 Postojna oddaja v najem poslovni prostor št. 1n-P13, na zemljišču s parc. št. 2927/8 k.o. 2490 POSTOJNA, na kateri stoji stavba št. 857, ki v naravi predstavlja prostor v stavbi Zdravstvenega doma na naslovu Prečna ulica 2 v Postojni, v prvem nadstropju navedenega objekta i sicer v skupni izmeri 72,90 m2 in v obsegu kot je na priloženi skici (v nadaljevanju: poslovni prostor 1n-P13).

Za podrobnejše informacije o predmetu najema lahko pokličete na telefonsko št.: 05 726 17 78 ali pišete na e-naslov: tajnistvo@zd-po.si .

**2) MERILA ZA IZBOR, VIŠINA IZHODIŠČNE NAJEMNINE IN ČAS TRAJANJA NAJEMA**

Najemno razmerje se sklepa za nedoločen čas, z odpovednim rokom 60 dni. Najemno razmerje bo sklenjeno po zaključenem postopku izbora.

Nepremičnina se bo oddala v najem za najmanj izhodiščno najemnino.

Izhodiščna mesečna neto najemnina skladno s cenikom uporabe in najema prostorov v upravljanju Zdravstvenega doma dr. Franca Ambrožiča Postojna, Prečna ulica 2, 623 Postojna z dne 10.3.2022 znaša 9,00 EUR/m2 za uporabnike, ki opravljajo zdravstveno dejavnost v okviru javne zdravstvene službe (to so zdravstveni domovi, bolnišnice, pravne in fizične osebe s koncesijo) (3. kategorija).

V izhodiščni najemnini niso zajeti obratovalni stroški, posredni stroški upravljanja zgradbe (stroški čiščenja, porabe vode, elektrike, ogrevanja in odvoza komunalnih odpadkov skupnih prostorov, stroški upravljanja objekta, stroški dela zaposlenih na recepciji, stroški varovanja objekta, stroški storitev varstva pri delu in požarne varnosti, stroški zavarovanja objekta, stroški vzdrževanja dvigala, vhodnih vrat, protipožarnega sistema ter videonadzornega sistema, stroški deratizacije, ipd.), stroški tekočega vzdrževanja, ki so vezani na uporabo objekta, ter drugi morebitni stroški, o katerih se pogodbeni stranki sporazumeta in ki jih plača najemnik.

Na podlagi druge točke 44. člena Zakona 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, 29/22 – ZUOPDCE, 40/23 – ZdavPR-B, 122/23 in 104/24) je najem nepremičnine oproščen plačila davka na dodano vrednost.

V kolikor bo več ponudnikov oddalo ponudbo za najem, bo najemodajalec z zainteresiranimi ponudniki opravil pogajanja o ceni. Najemodajalec bo najemno pogodbo sklenil s ponudnikom, ki bo ponudil najvišjo mesečno najemnino. Pri javnem zbiranju ponudb kot ponudniki ne morejo sodelovati cenilec in član komisije ter z njimi povezane osebe.

Najugodnejši ponudnik bo moral pred sklenitvijo prodajne pogodbe podati pisno izjavo, da ni povezana oseba v skladu s 7. odstavkom 51. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur. list RS, št. 11/2018, 79/2018 – v nadaljevanju: ZSPDSLS-1), ki kot povezane osebe šteje:

* fizično osebo, ki je s članom komisije ali cenilcem v krvnem sorodstvu v ravni vrsti do katerega koli kolena, v stranski vrsti pa do tretjega kolena, ali ki je s članom komisije ali cenilcem v zakonu, zunajzakonski skupnosti, sklenjeni ali nesklenjeni partnerski zvezi ali v svaštvu do drugega kolena, ne glede na to, ali je zakonska zveza oziroma partnerska zveza prenehala ali ne,
* fizično osebo, ki je s članom komisije ali cenilcem v odnosu skrbništva ali posvojenca oziroma posvojitelja,
* pravno osebo, v kapitalu katere ima član komisije ali cenilec delež večji od 50 odstotkov in
* druge osebe, s katerimi je glede na znane okoliščine ali na kakršnem koli pravnem temelju povezan član komisije ali cenilec, tako da zaradi te povezave obstaja dvom o njegovi nepristranskosti pri opravljanju funkcije člana komisije ali cenilca.

**3) POGOJI ZA UDELEŽBO V POSTOPKU JAVNEGA ZBIRANJA PONUDB:**

Zavezujoča ponudba mora vsebovati:

1. Izpolnjen obrazec s podatki o ponudniku in ponujeni najemnini (ponudba na predpisanem obrazcu) – priloga 1.
2. Izjava ponudnika o sprejemanju in izpolnjevanju razpisnih pogojev – priloga 2
3. Izjava ponudnika, da je registriran za dejavnost, ki je predmet javnega razpisa – priloga 3
4. Izjavo ponudnika (priloga 4), da:
* so vsi podatki v ponudbi resnični in ne zavajajoči,
* je registriran in strokovno usposobljen za opravljanje zdravstvene dejavnosti,
* mu v zadnjih treh letih od roka za oddajo ponudb, ni bila izdana sodba ali upravna odločba, s katero bi mu bilo prepovedano opravljati dejavnost, ki jo bo izvajal v poslovnih prostorih, ki so predmet zbiranja ponudb,
* je ekonomsko in finančno stabilen in sposoben.
1. Izjavo ponudnika (priloga 5):

o nepovezanosti s člani komisije in cenilcem (objavljena poleg te dokumentacije) v smislu, kot ga določa 51/7 člen ZSPDSLS-1, ki kot povezane osebe šteje:

* fizična oseba, ki je s članom komisije ali cenilcem v krvnem sorodstvu v ravni vrsti do katerega koli kolena, v stranski vrsti pa do tretjega kolena, ali ki je s članom komisije ali cenilcem v zakonu, zunajzakonski skupnosti, sklenjeni ali nesklenjeni partnerski zvezi ali v svaštvu do drugega kolena, ne glede na to, ali je zakonska zveza oziroma partnerska zveza prenehala ali ne,
* fizična oseba, ki je s članom komisije ali cenilcem v odnosu skrbništva ali posvojenca oziroma posvojitelja,
* pravna oseba, v kapitalu katere ima član komisije ali cenilec delež večji od 50 odstotkov in
* druge osebe, s katerimi je glede na znane okoliščine ali na kakršnem koli pravnem temelju povezan član komisije ali cenilec, tako da zaradi te povezave obstaja dvom o njegovi nepristranskosti pri opravljanju funkcije člana komisije ali cenilca.
1. Izpolnjen, na vsaki strani parafiran, podpisan in žigosan vzorec najemne pogodbe za najem poslovnega prostora – priloga 6.

**4) POGOJI NAJEMA:**

* poslovni prostor se odda v najem za nedoločen čas,
* najemnik bo v objektu izvajal zdravstveno dejavnost,
* najemnina se obračunava mesečno in plačuje na podlagi izdanih računov v predpisanem roku,
* najemnik nima pravice oddati poslovnega prostora v podnajem,
* najemnik je dolžan redno plačevati obratovalne stroške, posredni stroški upravljanja zgradbe (stroški čiščenja, porabe vode, elektrike, ogrevanja in odvoza komunalnih odpadkov skupnih prostorov, stroški upravljanja objekta, stroški dela zaposlenih na recepciji, stroški varovanja objekta, stroški storitev varstva pri delu in požarne varnosti, stroški zavarovanja objekta, stroški vzdrževanja dvigala, vhodnih vrat, protipožarnega sistema ter videonadzornega sistema, stroški deratizacije, ipd.), stroške tekočega vzdrževanja, ki so vezani na uporabo objekta, ter drugi morebitne stroške, o katerih se pogodbeni stranki sporazumeta in ki jih plača najemnik;
* najemnik mora izpolnjevati z zakonom določene pogoje za opravljanje dejavnosti,
* najemnika bremenijo vsi stroški in riziki pridobivanja ustreznih dovoljenj za obratovanje in poslovanje ter vse davčne dajatve,
* najemnik ni upravičen do povračila morebitnih vlaganj v poslovni prostor, razen, če se stranki o tem predhodno pisno sporazumeta, niti ne pridobi nobenih pravic na njem na podlagi vlaganj.

**5) NAČIN ODDAJE JAVNE PONUDBE IN ROK ZA ODDAJO PONUDBE**

Ponudbe z dokazili pošljejo ponudniki PRIPOROČENO na naslov: **Zdravstveni dom dr. Franca Ambrožiča Postojna, Prečna ulica 2, 6230 Postojna**, v zaprti pisemski ovojnici obvezno z oznako na ovojnici »PONUDBA ZA ODDAJO POSLOVNEGA PROSTORA 1n-P13«. Na ovojnici mora biti obvezno naveden naziv in naslov ponudnika.

Ali ponudbo prinesejo OSEBNO (v pisarno tajništva ZD Postojna, Prečna ulica 2, 2.nadstropje, 6230 Postojna).

Ali ponudbo pošljejo po ELEKTRONSKI POŠTI tajnistvo@zd-po.si, obvezno z oznako v zadevi »PONUDBA ZA ODDAJO POSLOVNEGA PROSTORA 1n-P13«.

Ponudbe morajo prispeti na naslov naročnika do dne 5. 5. 2025 do 15.00 ure (prejemna teorija).

Ponudbe bodo po preteku razpisnega roka komisijsko odprte. Nepopolnih ponudb in ponudb, prispelih po razpisnem roku, komisija ne bo obravnavala. Ponudnik, ki je oddal ponudbo, ki vsebuje vse sestavine ponudbe, ima pa pomanjkljivo dokumentacijo, lahko tako ponudbo dopolni do odpiranja ponudb. Ponudba in vsi dokumenti v zvezi s ponudbo morajo biti v slovenskem jeziku.

**7) POSEBNE DOLOČBE O POSTOPKU JAVNEGA ZBIRANJA PONUDB**

Ponudbe, prispele po razpisnem roku ter nepopolne ponudbe bodo izločene in se jih ne bo obravnavalo. Če komisija za oddajanje poslovnih prostorov v najem med ponudniki, ki so pravočasno oddali popolno vlogo, prejme več ponudb, pozove vse ponudnike k direktnim pogajanjem.

Direktorica ZD Postojna lahko brez obrazložitve ustavi začeti postopek razpisa do dneva sklenitve najemne pogodbe. Najemodajalec lahko po lastni presoji sklene, da bo zbiranje ponudb ponovil, lahko tudi s spremenjenimi pogoji.

Z najugodnejšim ponudnikom se sklene najemna pogodba najkasneje v petnajstih (15) dneh po dokončnosti sklepa o izbiri. Če najugodnejši ponudnik ne sklene pogodbe v tem roku, lahko najemodajalec podaljša rok za sklenitev pogodbe, vendar ne za več kot 15 dni. Izročitev oziroma prevzem poslovnega prostora se opravi na podlagi primopredajnega zapisnika. Ugotovljene nebistvene pomanjkljivosti ne zadržijo predaje in izročitve poslovnega prostora.

**8) POSTOPEK IZBIRE NAJUGODNEJŠEGA PONUDNIKA**

Odpiranje ponudb bo potekalo dne 6. 5. 2025 ob 9.00 uri v prostorih najemodajalca (ZD Postojna, Prečna ulica 2, 6230 Postojna, kabinet zdr. vzgoje, 2. nadstropje) in ne bo javno. Ponudniki bodo o izboru oz. nadaljevanju postopka obveščeni najkasneje v 15 dneh od dneva odpiranja ponudb. V Komisijo za vodenje postopka oddaje stvarnega premoženja v lasti Občine Postojna in Občine Pivka in v upravljanju ZD Postojna so s sklepom direktorice imenovani Tjaša Gruden Skočir, Nataša Gregorec in Rajka Vasić.

**9) ROK VELJAVNOSTI PONUDBE**

Ponudba mora biti veljavna še šestdeset (60) dni po roku za oddajo ponudb.

**10) DODATNE INFORMACIJE IN RAZPISNA DOKUMENTACIJA**

Razpisna dokumentacija bo objavljena na spletni strani ZD Postojna, javnega zavoda [www.zd-po.si](http://www.zd-po.si)

Za vsa pojasnila v zvezi z oddajo v najem ter vpogledom v razpisno dokumentacijo se lahko obrnete na kontaktno osebo: Tjaša Gruden Skočir, tel. št. 05 726 17 78, e-pošta tajnistvo@zd-po.si .

Zdravstveni dom dr. Franca Ambrožiča Postojna Irena Vatovec, direktorica, l.r.

**Grafični prikaz prostora, ki je predmet najema**



##### **PRILOGA ŠT. 1**

**PODATKI O PONUDNIKU IN PONUJENI NAJEMNINI**

|  |  |
| --- | --- |
| Firma oz. ime in priimek ponudnika |       |
| Naslov in sedež ponudnika |       |
| Matična številka  |       |
| ID št. za DDV  |       |
| Transakcijski račun ponudnika |       |
| Zakoniti zastopnik ponudnika |       |
| Odgovorna oseba (podpisnik pogodbe) |       |
| Telefonska številka |       |
| Elektronska pošta |       |
| Šifra in navedba dejavnosti, za katero je ponudnik registriran |       |
| Datum registracije |       |
| Navedba nepremičnine |       |
| **Ponujena najemnina** |       |

**OBRAZEC IZPOLNITE ČITLJIVO, Z VELIKIMI TISKANIMI ČRKAMI !**

Datum: Žig: Podpis:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

##### **PRILOGA ŠT. 2**

**IZJAVA PONUDNIKA O SPREJEMANJU IN IZPOLNJEVANJU RAZPISNIH POGOJEV**

ponudnik :……………………………………………………………

naslov: ………………………………………………………………

ki ga zastopa: ………………………………………………………………

izjavljam:

da sem seznanjen s pogoji razpisanega javnega zbiranja ponudb, navedenimi v JAVNEM ZBIRANJU PONUDB ZA ODDAJO POSLOVNEGA PROSTORA V STAVBI ZDRAVSTVENEGA DOMA DR. FRANCA AMBROŽIČA, PREČNA ULICA 2, 6230 POSTOJNA, ki so bili objavljeni na spleti strani Zdravstvenega doma dr. Franca Ambrožiča Postojna dne 15.4.2025, ter s svojim podpisom potrjujemo, da se s pogoji v celoti strinjamo in jih v celoti sprejemamo.

Datum: Žig: Podpis:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**PRILOGA ŠT. 3**

**IZJAVA PONUDNIKA, DA JE REGISTRIRAN ZA DEJAVNOST, KI JE PREDMET JAVNEGA RAZPISA**

V zvezi z zbiranjem ponudb za **»ODDAJO POSLOVNEGA PROSTORA V STAVBI ZDRAVSTVENEGA DOMA DR. FRANCA AMBROŽIČA, PREČNA ULICA 2, 6230 POSTOJNA«**, objavljenega na spletni strani najemodajalca, dne 15. 4. 2025

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(naziv in naslov ponudnika)

Izjavljamo, da smo registrirani za naslednje dejavnosti:

|  |  |
| --- | --- |
| ŠIFRAdejavnosti | NAZIV dejavnosti |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |

Med našimi registriranimi dejavnostmi je tudi dejavnost, ki je predmet javnega razpisa.

OPOMBA: Obrazec se po potrebi lahko fotokopira.

Datum: Žig: Podpis:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**PRILOGA št. 4**

**KROVNA IZJAVA PONUDNIKA**

V zvezi z zbiranjem ponudb za **»ODDAJO POSLOVNEGA PROSTORA V STAVBI ZDRAVSTVENEGA DOMA DR. FRANCA AMBROŽIČA, PREČNA ULICA 2, 6230 POSTOJNA«**, objavljenega na spletni strani najemodajalca, dne 15. 4. 2025

izjavljamo, da:

* nismo sodelovali pri pripravi razpisne dokumentacije ali njenih delov.
* z oddajo ponudbe potrjujemo, da v celoti sprejemamo pogoje javnega razpisa in vse pogoje, navedene v razpisni dokumentaciji, pod katerimi dajemo svojo ponudbo.
* da so podatki, ki so podani v ponudbeni dokumentaciji za javni razpis resnični. Za podane podatke, njihovo resničnost prevzemamo popolno odgovornost.
* smo registrirani in strokovno usposobljeni za opravljanje zdravstvene dejavnosti,
* mu v zadnjih treh letih od roka za oddajo ponudb, ni bila izdana sodba ali upravna odločba, s katero bi mu bilo prepovedano opravljati dejavnost, ki jo bo izvajal v poslovnih prostorih, ki so predmet zbiranja ponudb,
* je ekonomsko in finančno stabilen in sposoben,

Datum: Žig: Podpis:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**PRILOGA št. 5**

**IZJAVA PONUDNIKA O NEPOVEZANOSTI S ČLANI KOMISIJE IN CENILCEM**

V zvezi z zbiranjem ponudb za **»ODDAJO POSLOVNEGA PROSTORA V STAVBI ZDRAVSTVENEGA DOMA DR. FRANCA AMBROŽIČA, PREČNA ULICA 2, 6230 POSTOJNA«**, objavljenega na spletni strani najemodajalca, dne 15. 4. 2025

izjavljamo, da:

nismo povezani s člani komisije in cenilcem (objavljena poleg te dokumentacije) v smislu, kot ga določa 51/7 člen ZSPDSLS-1, ki kot povezane osebe šteje:

* fizična oseba, ki je s članom komisije ali cenilcem v krvnem sorodstvu v ravni vrsti do katerega koli kolena, v stranski vrsti pa do tretjega kolena, ali ki je s članom komisije ali cenilcem v zakonu, zunajzakonski skupnosti, sklenjeni ali nesklenjeni partnerski zvezi ali v svaštvu do drugega kolena, ne glede na to, ali je zakonska zveza oziroma partnerska zveza prenehala ali ne,
* fizična oseba, ki je s članom komisije ali cenilcem v odnosu skrbništva ali posvojenca oziroma posvojitelja,
* pravna oseba, v kapitalu katere ima član komisije ali cenilec delež večji od 50 odstotkov in
* druge osebe, s katerimi je glede na znane okoliščine ali na kakršnem koli pravnem temelju povezan član komisije ali cenilec, tako da zaradi te povezave obstaja dvom o njegovi nepristranskosti pri opravljanju funkcije člana komisije ali cenilca.

Datum: Žig: Podpis:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**PRILOGA št. 6**

**OBČINA PIVKA**, Kolodvorska cesta 5, 6257 Pivka, matična številka: 5883563000, davčna številka: SI 57255440, ki jo zastopa župan Robert Smrdelj

(v nadaljevanju: Občina Pivka oz. občina)

ter

**OBČINA POSTOJNA**, Ljubljanska cesta 4, 6230 Postojna, matična številka: 5883512000, davčna številka: SI 13053973, ki jo zastopa župan Igor Marentič

(v nadaljevanju: Občina Postojna oz. občina)

ter

**ZDRAVSTVENI DOM DR. FRANCA AMBROŽIČA, Postojna**, Prečna ulica 2, 6230 Postojna, matična številka: 5779138000, davčna številka: SI 72234911, ki ga zastopa direktorica Irena Vatovec

(v nadaljevanju: najemodajalec)

in

# \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*,* matična številka: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, davčna številka: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ki ga zastopa \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(v nadaljevanju: najemnik)

se dogovorijo in sklenejo naslednjo

**POGODBO O NAJEMU POSLOVNEGA PROSTORA V ZDRAVSTVENEM DOMU NA NASLOVU PREČNA ULICA 2 V POSTOJNI TER O PLAČILU NAJEMNINE IN STROŠKOV**

1. **člen**

Pogodbene stranke uvodoma ugotavljajo:

* + da sta Občina Pivka ter Občina Postojna solastnici nepremičnine s parc. št. 2927/8 k.o. 2490 POSTOJNA, na kateri stoji stavba št. 857, ki v naravi predstavlja Zdravstveni dom na naslovu Prečna ulica 2 v Postojni (v nadaljevanju: zdravstveni dom);
	+ da sta Občina Pivka ter Občina Postojna s pogodbo o upravljanju z dne 5.7.2012 zdravstveni dom iz prejšnje alineje predali v upravljanje najemodajalcu;
	+ da najemodajalec kot upravljavec v imenu in za račun občin izvršuje vse pravice in obveznosti povezane z zdravstvenim domom, pri čemer upravljanje vključuje tudi oddajo prostorov zdravstvenega doma v najem;
	+ da so prihodki od oddaje prostorov zdravstvenega doma v najem prihodki občin;
	+ da sklepajo to pogodbo z namenom, da se tudi uredijo medsebojna razmerja v zvezi z najemom poslovnega prostora, vezano na dopolnitev podatkov na računu za najemnino, uskladitev načina evidentiranja prihodkov od oddaje poslovnega prostora v najem, zaračunavanje stroškov najemniku in ostalo, s to pogodbo pa se za obstoječe najemno razmerje zgolj nadomesti pred tem sklenjeno najemno pogodbo.
1. **člen**

Najemodajalec odda, najemnik pa vzame v najem poslovni prostor v zdravstvenem domu, št. 1n-P13, v izmeri 72,90 m2, kot je razvidno iz priložene skice, ki je kot Priloga št. 1 sestavni del te pogodbe (v nadaljevanju: poslovni prostor oz. predmet najema).

Z najemom poslovnega prostora pridobi najemnik pravico souporabe skupnih prostorov ter naprav, kot so prostori skupnega vhoda, skupnih hodnikov, stopnišč, sanitarij, dvigala in vseh drugih skupnih prostorov, ki najemniku in njegovim poslovnim partnerjem omogočajo normalen dostop in uporabo najetega poslovnega prostora, kar velja tudi za najemnike prostorov, ki imajo neposredni zunanji dostop do poslovnega prostora v pritličju zdravstvenega doma.

1. **člen**

Pogodbene stranke so sporazumne, da se poslovni prostor najemniku oddaja v najem za opravljanje njegove registrirane dejavnosti, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Najemniki, ki opravljajo javno zdravstveno službo kot pravne ali fizične osebe s koncesijo priložijo izjavo z navedbo številke koncesijske pogodbe, na katero se nanaša koncesijska dejavnost.

1. **člen**

Najemnik izrecno potrjuje tudi, da mu je dejansko in pravno stanje poslovnega prostora v celoti znano, da je predmet najema v takšnem stanju, da je primeren za namen, za katerega ga najema in da ga je prevzel v najem po načelu »videno–prevzeto«.

1. **člen**

Mesečna najemnina za poslovni prostor znaša \_\_\_\_\_\_\_\_\_ EUR/m2 (brez DDV) oz. skupno \_\_\_\_\_\_\_\_\_ EUR (brez DDV) za 72,90 m2 najetih površin.

Na podlagi druge točke 44. člena Zakona o davku na dodano vrednost (Uradni list RS, št. 13/11 - uradno prečiščeno besedilo, 18/11, 78/11, 38/12, 40/12 - ZUJF, 83/12, 14/13, 46/13 - ZIPRS1314-A, 101/13 - ZIPRS1415, 86/14, 90/15, 77/18, 59/19, 72/19, 61/20 - ZIUZEOP-A, 175/20 - ZIUOPDVE, 203/20 - ZIUPOPDVE, 112/21 - ZIUPGT) je najem poslovnega prostora oproščen plačila davka na dodano vrednost.

Pogodbene stranke soglašajo, da v najemnino iz prvega odstavka tega člena niso vključeni obratovalni stroški, kakor tudi ne posredni stroški (to so stroški čiščenja, porabe vode, elektrike, ogrevanja in odvoza komunalnih odpadkov skupnih prostorov, stroški upravljanja objekta, stroški dela zaposlenih na recepciji, stroški varovanja objekta, stroški storitev varstva pri delu in požarne varnosti, stroški zavarovanja objekta, stroški vzdrževanja dvigala, vhodnih vrat, protipožarnega sistema ter videonadzornega sistema, stroški deratizacije, ipd.), ki se najemniku zaračunajo posebej kot je dogovorjeno v nadaljevanju te pogodbe.

1. **člen**

Najemodajalec bo najemniku najkasneje do 15. dne tekočega meseca izstavil račun za najemnino za pretekli mesec, in sicer v imenu in za račun obeh občin.

Računi bodo najemniku izstavljeni izključno v elektronski obliki, po elektronski pošti na naslov \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ z davčno številko prejemnika \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. Vsako spremembo, ki bi vplivala na prejem računa po elektronski pošti, bo najemnik pisno javil do 20. dne v mesecu na e-naslov tajnistvo@zd-po.si.

Najemnik je dolžan plačati najemnino v roku 8 dni od izstavitve računa. V primeru zamude s plačilom je najemnik dolžan plačati tudi zakonske zamudne obresti in stroške opominjanja.

1. **člen**

Pogodbene stranke se dogovorijo, najemnik pa se zavezuje poleg najemnine mesečno plačevati tudi obratovalne stroške po ključu delitve, kot vse izhaja iz popisa obratovalnih stroškov s ključem delitve, ki je kot Priloga št. 2 sestavni del te pogodbe.

Pogodbene stranke se nadalje dogovorijo, da je najemnik dolžan mesečno plačevati tudi posredne stroške, t.j. stroške čiščenja, porabe vode, elektrike, ogrevanja in odvoza komunalnih odpadkov skupnih prostorov, stroške upravljanja objekta, stroške dela zaposlenih na recepciji, stroške varovanja objekta, stroške storitev varstva pri delu in požarne varnosti, stroške zavarovanja objekta, stroške vzdrževanja dvigala, vhodnih vrat, protipožarnega sistema ter videonadzornega sistema, stroške deratizacije, ipd.

Posredne stroške iz prejšnjega odstavka tega člena bo najemodajalec najemniku zaračunal kot pavšalni znesek v višini 3,30 EUR/m2 najetih površin oz. skupno 240,57 EUR/mesec.

Najemnik bo obratovalne ter posredne stroške iz prejšnjih odstavkov tega člena plačal na podlagi računov izstavljenih s strani najemodajalca. V primeru zamude s plačilom je najemnik dolžan plačati tudi zakonske zamudne obresti.

1. **člen**

Pogodbene stranke so soglasne, da se najemnina in posredni stroški uskladijo enkrat letno z indeksom rasti cen življenjskih potrebščin, kot ga objavi Statistični urad Republike Slovenije v tekočem letu za preteklo leto. Spremenjena najemnina in posredni stroški veljajo za celo tekoče koledarsko leto. Poračun za mesece v koledarskem letu, za katere se niso upoštevali spremenjena najemnina in spremenjeni posredni stroški glede na indeks, se opravi pri prvem naslednjem obračunu najemnine in posrednih stroškov po objavi indeksa.

V kolikor indeks cen življenjskih potrebščin preseže 2% mesečno, se najemnine usklajujejo mesečno.

1. **člen**

Najemnik se zavezuje, da bo poslovni prostor uporabljal kot dober gospodar, z vso potrebno skrbnostjo, tako da ne bo zmanjšal njegove vrednosti in ga ne bo poškodoval. V primeru, da bo najemnik poslovni prostor poškodoval in škode v roku, ki ga bo določil najemodajalec, ne bo odpravil, bo nastalo škodo odpravil najemodajalec sam in za te stroške bremenil najemnika. Slednje je najemnik dolžan plačati v roku 8 dni po prejemu poziva najemodajalca. V primeru zamude s plačilom je najemnik dolžan plačati tudi zakonske zamudne obresti.

Najemnik je dolžan spoštovati hišni red zdravstvenega doma, ki je priloga k tej pogodbi, in poslovni prostor uporabljati na način, da ne moti normalne oz. običajne uporabe prostorov v zdravstvenem domu s strani najemodajalca, drugih najemnikov ali uporabnikov.

Najemnik je dolžan najemodajalca takoj obvestiti o vsaki napaki ali nevarnosti v zvezi z najetim poslovnim prostorom, sicer je dolžan najemodajalcu povrniti škodo, ki bi mu nastala zaradi opustitve te dolžnosti.

Vsa tekoča popravila in redno vzdrževanje v poslovnem prostoru je dolžan izvesti najemnik na svoje stroške, medtem ko so skrb za funkcionalno urejenost ter investicijska vzdrževalna dela na zdravstvenem domu v domeni najemodajalca.

Najemnik mora dopustiti najemodajalcu opravljanje vseh del v poslovnem prostoru, ki jih je potrebno izvesti za odpravo škode, investicijsko vzdrževanje ali morebitno odpravo nevarnosti.

1. **člen**

Najemodajalec si lahko kadarkoli, ob predhodni najavi, ogleda poslovni prostor z namenom spremljanja stanja, v katerem se le – ta nahaja in preverbe, ali se s strani najemnika uporablja v skladu s to pogodbo.

Ogled se izvede na način, da je najmanj moteč za najemnika.

1. **člen**

Najemnik poslovnega prostora brez predhodnega pisnega soglasja najemodajalca ne sme dati v podnajem.

V primeru kršitve določila iz prejšnjega odstavka tega člena je najemnik dolžan najemodajalcu povrniti neupravičeno pridobljeno premoženjsko korist, ki jo je prejel iz naslova oddaje v podnajem.

Najemnik lahko poslovni prostor uporablja samo za opravljanje svoje registrirane dejavnosti, kot je dogovorjeno v 3. členu te pogodbe, razen če mu najemodajalec predhodno da pisno soglasje za drugačno uporabo poslovnega prostora.

Najemnik ne sme posegati v poslovni prostor (investicijska in ostala dela) brez predhodnega pisnega soglasja najemodajalca in občin. Četudi pa mu je bilo soglasje za vlaganja in spremembe poslovnega prostora dano, po prenehanju najemnega razmerja po tej pogodbi najemnik nima nobenega utemeljenega zahtevka do najemodajalca in do občin iz naslova vlaganj v poslovni prostor.

Najemnik lahko na stavbi zdravstvenega doma oziroma znotraj stavbe, po predhodnem pisanem soglasju najemodajalca, namesti tablo s svojim napisom.

1. **člen**

Ta pogodba je sklenjena za nedoločen čas.

1. **člen**

Ne glede na pogodbeno določilo o trajanju najemnega razmerja, se lahko pogodbene stranke kadarkoli dogovorijo za predčasno prenehanje veljavnosti te pogodbe, o čemer sklenejo pisni sporazum.

Prav tako pa lahko vsaka od pogodbenih strank kadarkoli, brez razlogov, pisno odpove to pogodbo s 60 - dnevnim odpovednim rokom. Odpovedni rok začne teči z dnem vročitve pisne odpovedi nasprotni pogodbeni stranki.

Pogodbene stranke se dogovorijo, da se šteje vročitev pisne odpovedi za opravljeno tudi, če je naslovnik ne želi prevzeti in mu poštar pusti obvestilo o pošiljki.

1. **člen**

Najemodajalec lahko odstopi od te pogodbe, brez odpovednega roka in zahteva izpraznitev poslovnega prostora:

* če najemnik kljub opominu zamuja s plačilom 2 najemnin po tej pogodbi;
* če najemnik redno ne plačuje obratovalnih ter posrednih stroškov, ki jih je skladno s 7. členom te pogodbe dolžan plačati poleg najemnine;
* če najemnik odda poslovni prostor v podnajem brez predhodnega pisnega soglasja najemodajalca;
* če najemnik brez predhodnega pisnega soglasja najemodajalca v poslovnem prostoru prične opravljati drugo dejavnost, kot je dogovorjena v 3. členu te pogodbe;
* če je zoper najemnika začet postopek prisilne poravnave, stečaja ali likvidacije;
* če najemnik brez upravičenih razlogov preneha uporabljati poslovni prostor ali v njem ne obratuje več kot 1 mesec, razen če je to med pogodbenimi strankami predhodno pisno dogovorjeno;
* če najemnik ne izpolnjuje več pogojev za opravljanje dejavnosti, za katero lahko uporablja poslovni prostor skladno s to pogodbo;
* če najemnik kljub opominu s poslovnim prostorom ne ravna kot dober gospodar, ga uporablja v nasprotju s to pogodbo ali tako, da se na poslovnem prostoru dela večja škoda;
* če najemnik prične z investicijskimi in ostalimi deli (vlaganja in spremembe poslovnega prostora), za katera predhodno ne dobi pisnega soglasja najemodajalca in občin;
* če najemnik v roku 1 meseca od prejema opomina ne opravi del, potrebnih za tekoča popravila in redno vzdrževanje, ki so skladno s to pogodbo v njegovi domeni in njegov strošek;
* če najemnik najemodajalcu ne dovoli vstopa v poslovni prostor ter ogleda, skladno z 10. členom te pogodbe;
* če najemnik kako drugače krši določila te pogodbe in v drugih z zakonom določenih primerih.

V primeru enostranskega pisnega odstopa najemodajalca ta pogodba preneha veljati, ko je najemniku vročena pisna odstopna izjava.

Pogodbene stranke se dogovorijo, da se šteje vročitev pisne odstopne izjave najemniku za opravljeno tudi, če je najemnik ne želi prevzeti in mu poštar pusti obvestilo o pošiljki.

1. **člen**

Ob prenehanju veljavnosti te pogodbe je najemnik dolžan poslovni prostor v roku 15 dni izprazniti in ga izročiti najemodajalcu nazaj v posest. 15 – dnevni rok za izpraznitev ter izročitev poslovnega prostora najemodajalcu začne teči, v primeru prenehanja veljavnosti na podlagi sporazuma oz. pisnega odstopa najemodajalca z dnem sklenitve sporazuma oz. vročitve odstopne izjave najemniku, v primeru prenehanja veljavnosti na podlagi pisne odpovedi pa prvi naslednji dan po poteku odpovednega roka.

Če najemnik poslovnega prostora v dogovorjenem 15 – dnevnem roku ne vrne v posest najemodajalca, je najemodajalec od trenutka, ko pogodba ni več veljavna in najemnik ni več upravičen do uporabe poslovnega prostora, upravičen zahtevati od najemnika nadomestilo za neupravičeno uporabo v višini dvojne mesečne najemnine po tej pogodbi in povračilo vseh v času neupravičene uporabe nastalih in plačanih obratovalnih ter posrednih stroškov.

Najemnik je dolžan poslovni prostor vrniti v uporabnem stanju oz. v stanju kot mu je bil predan, upoštevajoč normalno oz. običajno rabo, prostega vseh stvari in oseb, ter primerno očiščenega. Če katerikoli od navedenih pogojev ni izpolnjen, je najemodajalec upravičen na stroške najemnika poslovni prostor povrniti v uporabno stanje, ga izprazniti vseh stvari ter ga očistiti.

Če iz stanja poslovnega prostora po vrnitvi/odvzemu izhaja, da je najemnik poslovni prostor uporabljal v nasprotju z določili te pogodbe, je najemodajalec upravičen od najemnika zahtevati odškodnino.

O vrnitvi/odvzemu se naredi prevzemni zapisnik, v katerem se podpiše stanje poslovnega prostora.

1. **člen**

Najemna pogodba, pri kateri kdo v imenu ali na račun najemnika, predstavniku, zastopniku ali posredniku oziroma javnemu uslužbencu ali funkcionarju najemodajalca ali občin obljubi, ponudi ali da kakšno nedovoljeno korist za:

* pridobitev posla ali
* sklenitev posla pod ugodnejšimi pogoji ali
* opustitev dolžnega nadzora nad izvajanjem pogodbenih obveznosti ali
* drugo ravnanje ali opustitev, s katerim je najemodajalcu povzročena škoda ali je omogočena pridobitev nedovoljene koristi predstavniku, zastopniku ali posredniku
oziroma javnemu uslužbencu ali funkcionarju najemodajalca, najemniku ali njegovemu predstavniku, zastopniku ali posredniku,

je nična.

1. **člen**

Za koordinacijo izvajanja predmetne pogodbe s strani najemnika najemnik določi kontaktno osebo.

Kontaktna oseba pri najemniku:

Ime in priimek: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Telefon: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

E-naslov: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

1. **člen**

Vse kasnejše spremembe in dopolnitve te pogodbe so veljavne, v kolikor so sklenjene v obliki pisnih aneksom k tej pogodbi.

1. **člen**

Pogodbene stranke bodo morebitne spore reševale sporazumno, v nasprotnem primeru pa je za reševanje sporov pristojno stvarno pristojno sodišče po legi nepremičnine kot predmeta najema.

1. **člen**

Ta pogodba je sklenjena, ko je podpisana s strani vseh pogodbenih strank, veljati ter uporabljati pa se začne \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Ta pogodba je sklenjena v 6 enakih izvodih, od katerih prejmeta občini vsaka po en izvod in najemodajalec ter najemnik vsak po dva izvoda te pogodbe.

Datum: Datum:

OBČINA PIVKA OBČINA POSTOJNA

 Župan Župan

 Robert Smrdelj Igor Marentič

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Št.: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Datum: Datum:

#### ZDRAVSTVENI DOM POSTOJNA \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 Direktorica Zastopnik

 Irena Vatovec \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Priloga 2 k pogodbi**

|  |
| --- |
| **Delitev obratovalnih in drugih stroškov** |
|  |  |  |  |  |
| Objekt: Stavba Zdravstvenega doma Postojna, Prečna ulica 2, Postojna |
|   |  |  |  |   |
|   | Poslovni prostor: | 1n-P13 | Površina: 72,90 m2 |   |
|  |  |  |  |  |
| **Zap. št.** | **Opis** | **Delež delitve stroškov** | **Cena** |
| **I. Obračun stroškov po dobaviteljih** | **v %** | **v EUR** |
| 1 | Voda |   | 1,27 | po računu dobavitelja |
| 2 | Elektrika omrežnina | 1,27 | po računu dobavitelja |
| 3 | Elektrika poraba |   | 1,27 | po računu dobavitelja |
| 4 | Odvoz komunalnih odpadkov | 1,27 | po računu dobavitelja |
| 5 | Ogrevanje |   | 1,19 | po računu dobavitelja |
| **II. Stroški upravljanja in stroški skupnih prostorov** | **v m2** | **v EUR/m2** |
| 1 | Posredni stroški | 72,90 | 3,30 |