**OSNUTEK**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** (v nadaljevanju: najemodajalec)

in

**REPUBLIKA SLOVENIJA, Ministrstvo za notranje zadeve**, Štefanova ulica 2, 1501 Ljubljana, ki ga zastopa minister Boštjan Poklukar, matična številka: 5030200000, ID št. za DDV: SI52817652 (v nadaljevanju: najemnik)

skleneta

**NAJEMNO POGODBO**

1. člen

(Uvodne določbe)

Stranki te pogodbe uvodoma ugotavljata:

* da je bilo na podlagi Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18 in 79/18) objavljeno javno zbiranje ponudb za najem opremljenih poslovnih prostorov za potrebe Policijske postaje za izravnalne ukrepe Kranj;
* da je bil najemodajalec v postopku 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 minister za notranje zadeve sprejel sklep št. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_z dne \_\_\_\_\_\_\_ o sklenitvi pogodbe z najemodajalcem, s katerim je bil najemodajalec seznanjen z dopisom z dne \_\_\_\_\_\_\_\_;
* da se poslovni prostori, navedeni v ponudbi iz druge alineje tega člena, nahajajo v stavbi \_\_\_\_\_\_\_, ki stoji na parceli \_\_\_\_\_\_, na naslovu \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, parkirna mesta pa na parceli \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;
* da so v skladu z Uredbo o razvrščanju objektov (Uradni list RS, št. 96/22) poslovni prostori v stavbi iz prejšnje alineje, po klasifikaciji objektov, uvrščeni med 1220 Poslovne in upravne stavbe;
* da je bila za stavbo \_\_\_\_\_\_\_\_ na naslovu \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ izdelana energetska izkaznica št. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ z dne \_\_\_\_\_\_\_\_;
* da je bilo za stavbo \_\_\_\_\_\_\_, na naslovu \_\_\_\_\_\_\_\_\_ izdano uporabno dovoljenje št. z dne \_\_\_\_\_\_\_;
* da je v zemljiški knjigi kot lastnik poslovnih prostorov in parkirnih mest iz pete alineje tega člena vpisan najemodajalec;
* da se pogodba sklepa na podlagi izvedenega postopka zbiranja ponudb, ki predstavlja raziskavo trga, in opravljenih pogajanj.

1. člen

(Predmet pogodbe)

Predmet te pogodbe je najem opremljenih poslovnih prostorov, ki se nahajajo v stavbi \_\_\_\_\_\_\_\_ na naslovu \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, v skupni izmeri \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ m². Stavba stoji na parceli \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Poslovni prostori tvorijo funkcionalno zaključeno celoto z lastnim vhodom (v nadaljevanju: prostori) (prilagoditi, v kolikor bodo prostori del objekta). Parkirna mesta se nahajajo v/na \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Načrtprostorov z navedenimi površinami in zemljiškoknjižnimi podatki je kot Priloga št. 1 sestavni del te pogodbe, seznam opreme je kot Priloga št. 2 sestavni del te pogodbe.

Skica parkirnih mest je kot Priloga št. 3 sestavni del te pogodbe.

1. člen

(Izročitev predmeta pogodbe)

Najemodajalec se obvezuje, da bo v roku \_\_\_\_\_ dni ali mesecev po sklenitvi te pogodbe prostore uredil skladno z zahtevami tehnične dokumentacije najemnika in najemnika pozval k prevzemu. Najemnik bo prostore prevzel \_\_\_\_\_\_ dni ali mesecev od sklenitve te pogodbe (prilagoditi, v kolikor bo najemodajalec dolžan prostore prilagoditi zahtevam najemnika), najemodajalec pa mu jih je v tem roku dolžan izročiti.

V rok za primopredajo ni vštet čas od poziva najemodajalca k izvedbi primopredaje do njene dejanske izvedbe. Najemodajalec je dolžan najemnika pozvati k predaji pisno na naslov Štefanova ulica 2, Ljubljana ali na elektronski naslov gp.mnz@gov.si.

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

Za vsak dan zamude roka primopredaje najetih prostorov iz prvega odstavka tega člena najemnik najemodajalcu zaračuna pogodbeno kazen v višini 1/30 mesečne najemnine.

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 tretjega 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.

1. člen

(Uporaba predmeta najema)

Najemnik je poslovne prostore dolžan uporabljati kot dober gospodar, v skladu z najemno pogodbo in v skladu z njihovim namenom.

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. Najemnik ne odgovarja za škodo na najetih prostorih in opremi ki je nastane zaradi redne rabe predmeta najema.

Za morebitno preureditev prostorov mora najemnik pridobiti pisno soglasje najemodajalca. Najemodajalec soglaša, da lahko najemnik v prostore namesti svojo opremo (za tehnično varovanje, dostopno kontrolo ipd.) in izvede dela, potrebna za delovanje opreme. Po preteku pogodbe mora najemnik svojo opremo odstraniti.

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.

1. člen

(Višina najemnine)

Za najem prostorov se najemnik zaveže najemodajalcu plačevati mesečno najemnino v višini \_\_\_\_\_\_\_\_\_ EUR/m2, kar za \_\_\_\_\_\_\_\_\_ m2 mesečno znese \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 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.

Za parkirna mesta bo najemnik plačeval mesečno najemnino v znesku \_\_\_\_\_ EUR brez DDV za 1 (eno) pakirno mesto, kar za \_\_\_\_ parkirnih mest skupaj znaša \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ EUR brez DDV. Temu znesku se prišteje še 22% DDV 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), tako da skupni znesek mesečne najemnine za \_\_\_\_\_ parkirnih mest znaša \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ EUR.

Skupna mesečna najemnina za prostore in parkirna mesta znaša \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ EUR.

1. člen

(Plačevanje najemnine)

Ministrstvo za notranje zadeve bo najemnino, določeno v prejšnjem členu te pogodbe, poravnavalo na račun najemodajalca, št. \_\_\_\_\_\_\_\_\_, in sicer 30. dan od datuma prejema računa, ki ga je najemodajalec dolžan izstaviti do 5. dne v mesecu za pretekli mesec.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Proračunski uporabnik (PU) | Referenčna številka | Številka referenčnega dokumenta |
| Policijska uprava Kranj, Bleiweisova cesta 3, 4000 Kranj, davčna številka: 47429518 | 171457 | C1714-23-390XXX |

Plačilni rok začne teči naslednji dan po prejemu računa. Če zadnji dan roka plačila sovpada z dnem, ko je po zakonu dela prost dan oziroma v plačilnem sistemu TARGET 2 ni opredeljen kot plačilni dan, se za zadnji dan roka šteje naslednji delavnik oziroma naslednji plačilni dan v sistemu TARGET 2. Na računih se je potrebno sklicevati na številko te najemne pogodbe.

Najemodajalec skladno z Zakonom o opravljanju plačilnih storitev za proračunske uporabnike (Uradni list RS, št. [77/16](http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?sop=2016-01-3228) 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 po podpisu pogodbe in po opravljeni primopredaji prostorov in parkirnih mest. Prva mesečna najemnina se bo obračunala v sorazmernem deležu glede na datum opravljene primopredaje prostorov in parkirnih mest.

1. člen

(Način usklajevanja najemnine)

Najemnina je fiksna za čas enega leta od sklenitve pogodbe. Po poteku tega obdobja se najemnina lahko usklajuje skladno z indeksom rasti cen življenjskih potrebščin, ko se ta kumulativno spremeni za 4% vrednosti, šteto od preteka enega leta od sklenitve pogodbe. Pri tem pa znaša povečanje/znižanje najemnine 80% kumulativne spremembe omenjenega indeksa. Nadaljnje uskladitve najemnine se lahko na isti način izvedejo, ko se indeks kumulativno ponovno spremeni za 4%, pri čemer je izhodišče za izračun indeksa indeks, ki je uradno objavljen po zadnji spremembi najemnine. Za izračun indeksa se uporablja povezava https://www.stat.si/inflacija. Najemnina se uskladi na podlagi pisnega predloga ene od pogodbenih strank in se dogovori z aneksom k pogodbi.

1. člen

(Obratovalni stroški)

Najemnik je dolžan poleg najemnine plačevati tudi obratovalne stroške, povezane s prostori.

Čiščenje prostorov, telefonski in internetni priključek si bo najemnik zagotovil sam na svoje stroške.

Obratovalni stroški so stroški električne energije, vodarine, kanalščine, odvoza smeti, ogrevanja in hlajenja. Predmetne obratovalne stroške bo najemnik poravnaval neposredno pristojnim dobaviteljem/*upravniku stavbe \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, na račun št. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, odprt pri \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, in sicer na način, dogovorjen v 4. členu te pogodbe in po deležih, razvidnih iz Priloge št. \_\_\_\_, ki je sestavni del te pogodbe. Upravnik stavbe bo k računu za mesečno plačilo obratovalnih stroškov priložil razdelilnik-specifikacijo vseh stroškov stavbe* (prilagoditi, upoštevaje ali gre za enega ali več uporabnikov stavbe).

Stroški nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča bremenijo najemnika*/v sorazmernem delu (\_\_\_%), ki odpade na njegovo najeto površino predmeta najema* (prilagoditi, upoštevaje ali gre za enega ali več uporabnikov stavbe). Najemodajalec bo najemniku za plačilo nadomestila izdal ustrezen račun in priložil odmerno odločbo.

Najemodajalec se zavezuje, da bo prostore na svoje stroške ustrezno premoženjsko zavaroval.

1. člen

(Vzdrževanje prostorov)

Stroški tekočega vzdrževanja najetih prostorov, ki so v izključni uporabi bremenijo najemnika, stroški investicijskega vzdrževanja pa bremenijo najemodajalca.

Najemodajalec mora ves čas najema prostore in stavbo vzdrževati tako, da najemniku omogoča rabo za namen uporabe določen v tej pogodbi. Napake, o katerih ga obvesti najemnik, je dolžan odpraviti takoj, vendar najkasneje v 15 dneh, kadar pa to glede na naravo napake ni možno, pa v dogovoru z najemnikom oz. če do dogovora ne pride, pa v razumnem roku, ki je običajno potreben za odpravo tovrstne napake.

Če najemnik zaradi investicijskih del najemodajalca ne more uporabljati poslovnih prostorov, pogodbeni stranki sporazumno ugotovita višino morebiti nastale škode, za katero najemnik izda račun, plačilo katerega se lahko pobota z najemnino.

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

Izven dolžnega tekočega vzdrževanja in uporabe skladno s to pogodbo najemnik ne sme spreminjati oz. posegati v najete poslovne prostore ali druge dele stavbe brez predhodnega pisnega soglasja najemodajalca. Tudi v primeru danega pisnega soglasja najemnik sam nosi stroške tovrstnih lastnih posegov, razen če se izrecno in pisno dogovori drugače z najemodajalcem.

O vseh morebitnih večjih okvarah ali poškodbah je dolžan najemnik obvestiti najemodajalca in storiti vse, da se prepreči večja gmotna škoda. Če gre za nujna investicijsko vzdrževalna dela, nastala zaradi višje sile ali drugih okoliščin, ki jih ob normalni rabi in uporabi ni bilo mogoče pričakovati, jih lahko po predhodnem obvestilu najemodajalca zaradi preprečitve večje materialne škode opravi najemnik sam. Za tako nastale stroške najemnik izstavi najemodajalcu račun, plačilo katerega se praviloma pobota z najemnino.

Najemnik z nobenimi vlaganji v najete poslovne prostore ali druge dele stavbe ne pridobi lastninske ali druge stvarne pravice na njih.

Če se izrecno in pisno ne dogovori drugače z najemodajalcem, najemnik tudi ob prenehanju najemnega razmerja po tej pogodbi nima pravice do povrnitve kakršnihkoli vlaganj v najete poslovne prostore ali druge dele stavbe.

1. člen

(Popis osnovnih sredstev)

Pogodbeni stranki se dogovorita, da najemodajalec vsako leto do 15. 12. tekočega leta izvede popis osnovnih sredstev, ki se nahajajo v prostorih, ter najemniku posreduje zapisnik do 20. 12. tekočega leta. Popis osnovnih sredstev se izvede ob prisotnosti predstavnika najemnika.

1. člen

(Trajanje in prenehanje pogodbe)

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

Pogodbeni stranki se dogovorita, da bo najemodajalec 11 (enajst) mesecev pred potekom najema pisno obvestil najemnika o prenehanju najemne pogodbe. Najemnik je dolžan v roku 3 (treh) mesecev po prejemu obvestila pisno sporočiti najemodajalcu o morebitnem podaljšanju najemnega razmerja.

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

1. člen

(Odstop od pogodbe)

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;
* če je najemnik v zamudi s plačilom najemnine ali obratovalnih stroškov dva meseca od dneva, ko ga je najemodajalec na to opomnil.

1. člen

(Vrnitev prostorov)

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

1. člen

(Skrbniki pogodbe)

Skrbnik pogodbe za najemnika je \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, tehnični skrbnik za najemnika pa je \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_-

Skrbnik pogodbe za najemodajalca je \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Za spremembo skrbnikov iz tega člena ni potrebno skleniti dodatka k pogodbi. Stranki se o spremembi obvestita pisno.

1. člen

(Protikorupcijska klavzula)

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.

1. člen

(Uporaba prava)

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

1. člen

(Spremembe in dopolnitve)

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

1. člen

(Reševanje sporov)

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

1. člen

(Končne določbe)

Pogodba je sklenjena, ko jo podpišeta obe pogodbeni stranki.

Ta pogodba je sestavljena v petih (5) izvodih, od katerih prejme najemodajalec dva (2) izvoda, najemnik pa tri (3) izvode.

NAJEMODAJALEC NAJEMNIK

Datum: Datum:

Številka: Številka: C1714-23-390XXX

Republika Slovenija

Ministrstvo za notranje zadeve

Boštjan Poklukar

minister