**OSNUTEK**

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

in

**REPUBLIKA SLOVENIJA, Ministrstvo za notranje zadeve**, Štefanova ulica 2, 1501 Ljubljana, ki ga zastopa ministrica za notranje zadeve mag. Tatjana Bobnar, matična številka: 5030200000, ID št. za DDV: SI 52817652 (v nadaljevanju: najemnik)

skleneta

**NAJEMNO POGODBO**

**ŠT. C1715-22-390109**

1. člen

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 Inšpektorata Republike Slovenije za notranje zadeve;
* 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 ministrica za notranje zadeve sprejela sklep št. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_z dne \_\_\_\_\_\_\_ o sklenitvi pogodbe z najemodajalcem, s katerim je bil najemodajalec seznanjen z dopisom z dne \_\_\_\_\_\_\_\_;
* da se poslovni prostori iz druge alineje tega člena nahajajo v stavbi ID znak \_\_\_\_\_\_\_ na naslovu \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, parkirna mesta pa \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;
* da je bila za stavbo ID znak \_\_\_\_\_\_\_\_ na naslovu \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ izdelana energetska izkaznica št. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ z dne \_\_\_\_\_\_\_\_;
* da je v zemljiški knjigi kot lastnik poslovnih prostorov in parkirnih mest iz prejšnje 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 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 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

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

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

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. Najemnina je fiksna.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Proračunski uporabnik (PU) | Referenčna številka | Številka referenčnega dokumenta |
| Inšpektorat Republike Slovenije za notranje zadeve, Štefanova ulica 2, Ljubljana, davčna številka: 37990608 | 171520 | C1715-22-390109 |

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.

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. Primopredajni zapisnik bo kot Priloga št. 4 sestavni del te pogodbe.

Prva mesečna najemnina se bo obračunala v sorazmernem deležu glede na datum opravljene primopredaje prostorov in parkirnih mest.

1. člen

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, porabe vode, kanalščine, odvoza smeti, ogrevanja in hlajenja in tekočega vzdrževanja. 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 plačilo obratovalnih stroškov priloži 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.

Stroški osnovnega požarnega zavarovanja gredo v breme najemodajalca.

Stroški tekočega vzdrževanja najetih prostorov in mesečnega vzdrževanja optičnih povezav gredo v breme najemnika.

1. člen

Najemodajalec se obvezuje, da bo v roku \_\_\_\_\_ dni ali mesecev po sklenitvi te pogodbe prostore uredil skladno z zahtevami tehnične dokumentacije najemnika. 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

Stroški tekočega vzdrževanja prostorov bremenijo najemnika, stroški investicijskega vzdrževanja 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.

1. 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 namesti svojo opremo in izvede dela potrebna za delovanje opreme, ki jo bo sam namestil v prostore (tehnično varovanje, dostopna kontrola ipd.) ….. (se dopolni, v kolikor je potrebno).

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

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

1. 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 kadarkoli lahko preneha po sporazumu 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;
* če je najemnik v zamudi s plačilom najemnine ali obratovalnih stroškov dva meseca od dneva, ko ga je najemodajalec na to opomnil;
* če najemodajalec iz vzroka, za katerega ni odgovoren, trajno ne more uporabljati prostorov, v katerih je opravljal svojo dejavnost, in zato sam potrebuje prostore.

1. člen

Skrbnik pogodbe za najemnika je \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, tehnični skrbnik za najemnika pa je \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, skrbnik pogodbe za najemodajalca je \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

1. 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.

1. člen

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

1. člen

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

1. člen

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

1. člen

Pogodba je sklenjena, ko jo podpišeta obe pogodbeni stranki.

1. člen

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

|  |  |
| --- | --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | Ljubljana, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| **NAJEMODAJALEC:**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | **NAJEMNIK:**  REPUBLIKA SLOVENIJA  MINISTRSTVO ZA NOTRANJE ZADEVE  mag. Tatjana Bobnar  ministrica |