Obrazec št.2

Osnutek pogodbe za sklop 2

Republika Slovenija, Ministrstvo za vzgojo in izobraževanje, Masarykova ulica 16, Ljubljana, ki jo zastopa minister dr. Darjo Felda, matična številka: 2632608000, ID št, za DDV 64524485, transakcijski račun – podračun EZR:SI56 0110 0630 0109 972 (v nadaljevanju: ministrstvo):

in

……., ki ga zastopa ……….., matična številka: ………., ID za DDV: , transakcijski račun: ……….., odprt pri …………. (v nadaljevanju: najemnik)

skleneta

Pogodbo o najemu prostorov

št. C3350-24-………….

1. člen

Stranke te pogodbe uvodoma ugotavljajo:

* da je ministrstvo upravljavec nepremičnine na naslovu Zaloška cesta 65, Ljubljana, na zemljišču s parcelno št. 973, k.o. 1730 Moste z ID št. stavbe 1730-1382 oz. delov poslovnih prostorov v tej nepremičnini, pripadajoče kleti z ID št. 1730-1382-2 in treh garaž, ki ležijo na zemljišču s parcelno številko 971/3, k.o. Moste z ID št. stavbe 1730-971/3-0,
* najemnik je nevladna organizacija oz. društvo, ki deluje v javnem interesu v skladu z odločbo Ministrstva………., št. ……. z dne ……., ki bo prostore uporablja za svoje delu in učinkovito izpolnjevanje svoji programskih ciljev,
* da je bila dne … 2. 2024 na spletni strani ministrstva v skladu z 52. členom Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18 in 78/23 – ZORR, v nadaljevanju: ZSPDSLS-1) ter 19 in 20. členom Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18) objavljena namera o sklenitvi najemne pogodbe za oddajo poslovnih prostorov na Zaloški cesti 65 v Ljubljani;
* da se ta pogodba sklepa na podlagi 5. točke prvega odstavka 65. člena ZSPDSLS-1.

2. člen

Stranki te pogodbe se dogovorita in sta soglasni, da ministrstvo odda najemniku v najem dele poslovnih prostorov v nepremičnini na naslovu Zaloška cesta 65, Ljubljana, na zemljišču s parcelo št. 973, k.o. Moste z ID stavbe 1730-1382-1 in sicer levo od glavnih vhodnih vrat, kar predstavlja prostor št. 1 v izmeri 22,88 m2, prostor št. 2 v izmeri 16,51 m2, prostor št. 3 v izmeri 11,78 m2, prostor št. 4 v izmeri 16,51 m2, prostor št. 5 v izmeri 7,83 m2, prostor št. 6 v izmeri 3,57 m2, prostor št. 7 v izmeri 4,21 m2, prostor št. 8 v izmeri 6,60 m2, prostor št. 9 v izmeri 8,66 m2, ter najemne prostore, desno od vhodne avle, ki jih prestavljajo prostor št. 3 v izmeri 17.85 m2, prostor št.6 v izmeri 11.08 m2, prostor št. 7 v izmeri 16.04 m2, s pripadajočimi skupnimi prostori (vhodna avla v izmeri 14,20 m2, vstopni hodnik v izmeri 9,68 m2, nov skupni hodnik v izmeri 7,60 m2, prostor št.5 – WC v izmeri 3,94 m2),s pripadajočo kletjo v izmeri 25 m2, vse kot ID 1730-1382-2 in pripadajočimi parkirišči ter tri garaže, ki ležijo na zemljišču s parcelno številko 971/3, k.o. Moste z ID št. stavbe 1730-971/3-0.

Najemnik mesečno plača najemnino za 161,23 m2, kar predstavlja 143,52 m2 poslovnih prostorov v izključni uporabi in polovico prostorov v skupni uporabi v izmeri 17,71 m2, ki jih predstavljajo vhodna avla v izmeri 14,20 m2, hodnik ob vhodni avli v izmeri 9,68 m2, novi hodnik v izmeri 7,60 m2 in WC, v izmeri 3,94 m2. Višina najemnine znaša ………, kar znaša mesečno ………… EUR za poslovne prostore. Višina najemnine za klet v izmeri 25 m2 znaša ………..EUR/m2, torej ……. EUR. Najemnik mesečno plača še po ………. EUR za najem posamezne od treh garaž, kar znaša skupaj ………. EUR.

Celotna mesečna najemnina znaša ……………… EUR.

V skladu z določili Zakona o davku na dodano vrednost (Uradni list RS, št.13/11- uradno prečiščeno besedilo, 18/11, 78/11, 38/12, 86/14, 90/15, 72/19, 196/21-ZDOsk, 2/22, 20/22- ZUOPDCE, 40/23-ZDavPR-B in 122/23) se za najem poslovnih prostorov po tej pogodbi ne obračunava DDV.

Najemnina se mesečno plačuje ministrstvu na podračun enotnega zakladniškega računa pri Banki Slovenije, na številko, ki bo navedena na izstavljenem računu. Ministrstvo bo račun izstavilo do 15. v mesecu za tekoči mesec. Rok plačila računa je 30 dni od dneva izstavitve računa. V primeru zamude plačila je najemnik dolžan plačati zakonske zamudne obresti.

3. člen

Najemnik je dolžan plačevati vse stroške uporabe nepremičnine neposredno izvajalcev in upravniku stavbe. Najemnik plačuje te stroške, ki ustrezajo uporabljanemu deležu nepremičnine, vsakokratnemu uporabniku levega pritličnega trakta te stavbe. Oba najemnika se s pisnim dogovorom dogovorita za način poravnavanja teh stroškov in z njim seznanita ministrstvo.

Med stroške iz prejšnjega odstavka spadajo obratovalni stroški (ogrevanje, elektrika, voda, kanalščina, stroški upravnika, varovanje, odvoz smeti, itd.), stroški nadomestila za uporabo stavnega zemljišča, stroški čiščenja, stroški rednega vzdrževanja, druge stroške, povezane z uporabo predmetne nepremičnine, ki jih pogodbenika dogovorita z morebitnim dodatkom k tej pogodbi.

Po razdelitvi obsega najema prostorov, pripada najemniku ……. delež, upoštevaje obseg površin prostorov v stavbi.

4. člen

Najemnik mora uporabljati nepremičnino iz 2. člena te pogodbe kot dober gospodar in med drugim skrbeti za redno čiščenje in vzdrževanje prostorov ter vse morebitne spremembe ali dogodke na ali v zvezi z nepremičnino, ki so za lastnika pomembni, takoj javiti skrbniku te pogodbe v pisni obliki.

Najemnik ne sme oddati predmetne nepremičnine ali kateregakoli njenega dela brez predhodnega pisnega soglasja ministrstva v podnajem brezplačno ali odplačno, niti v zvezi s tem ne sme izvajati nobene druge pridobitne ali nepridobitne dejavnosti Pravni posel o oddaji nepremičnine iz 2. člena te pogodbe v podnajem brez predhodnega pisnega soglasja ministrstva je ničen. Najemnik je ministrstvu dolžan izročiti neupravičeno pridobljeno premoženjsko korist, ki jo je prejel na podlagi takšne oddaje v podnajem..

Brez vnaprejšnjega pisnega soglasja ministrstva najemnik ne sme nepremičnine oz. posamezne poslovne prostore, navedene v 2. členu te pogodbe, na svoje stroške preurediti in spremeniti opremo. V primeru, da jih po pridobljenem pisnem soglasju ministrstva na svoje stroške preuredi in opremil, se odpoveduje zahtevku za povračilo sredstev, vloženih v predmetno nepremičnino.

Pogodbeni stranki sta sporazumni, da bo najemnik zagotavljal učinkovito izvajanje svoje dejavnosti in bo predmetno nepremičnino uporabljal na način, ki jo ohranja v najboljšem stanju.

Najemnik ne sme dovoliti, da kdorkoli, ki ni pooblaščen s strani najemnika, nenadzorovano vstopa v nepremičnino, razen če mu to dovoli zaradi vzdrževalnih del, službenih potreb, obiskov, izvajanja njegove dejavnosti in projektov uporabnika.

5. člen

Za vse morebitne poškodbe na nepremičnini in opremi, ki bi bile v času uporabe storjene namerno ali iz malomarnosti s strani uporabnika, odgovarja uporabnik.

6. člen

Pogodba je sklenjena za določen čas pet (5) let s trimesečnim odpovednim rokom.

Ministrstvo lahko odstopi od pogodbe brez odpovednega roka, če najemnik ne poravna najemnine za predmetno nepremičnino, uporablja nepremičnino v nasprotju z namenom pogodbe in z obsegom registrirane dejavnosti. Za ureditev medsebojnih razmerij z dobavitelji komunalnih storitev in upravnikov stavbe ter plačevanje teh storitev je neposredno zadolžen uporabnik.

V primeru, da bi ministrstvo moralo prevzeti neposredno plačilo katerega koli stroška uporabe nepremičnine, lahko pogodbe odpove z enomesečnim rokom.

V primeru prenehanja najema nepremičnine, ki je predmet te pogodbe, jo je najemnik dolžan vrniti v stanju, ki ne bo slabše od stanja, v katerem jo je prevzel, ob upoštevanju normalne rabe nepremičnine in opreme.

8. člen

Najemnik se zavezuje, da on sam kot tudi kdo drug v njegovem imenu ali na njegov račun, predstavniku ali posredniku organa ali organizacije iz javnega sektorja, ne bo obljubil, ponudil ali dal 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 ali posredniku.

Najemnik jamči, da zanj ne obstaja prepoved poslovanja iz 35. člena Zakona o integriteti in preprečevanju korupcije.

V primeru kršitve ali poskusa kršitve iz prvega oziroma drugega odstavka tega člena, je že sklenjena in veljavna pogodba nična, če pa pogodba še ni veljavna, se šteje, da pogodba ni bila sklenjena.

9. člen

Skrbnik/ca pogodbe na ministrstvu je ………., namestnik skrbnika namestnik skrbnika/ce je ……………. Na strani najemnika je skrbnik/ca pogodbe ………

Če se v času trajanja pogodbenega razmerja spremeni skrbnik pogodbe ali namestnik na strani ministrstva ali na strani zavoda, se o tem z dopisom obvesti nasprotno pogodbeno stranko.

10. člen

Za vsa razmerja, ki niso urejena s to pogodb, se uporabljajo določila zakona, ki ureja obligacijska razmerja in drugih predpisov, ki urejajo predmet te pogodbe.

11. člen

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

12. člen

Pogodbeni stranki soglašata, da se bosta obojestransko obveščali o vseh okoliščinah, pomembnih za uresničitev določil te pogodbe.

Vse morebitne spore bosta pogodbeni stranki reševali sporazumno. Pogodbeni stranki se dogovorita, da je razumen rok za dogovor o rešitvi nesporazuma mesec dni od pisne predstavitve ene od pogodbenih strank. Če to ne bo mogoče, je za rešitev spora pristojno stvarno pristojno sodišče v Ljubljani.

13. člen

Pogodba je sklenjena z dnem podpisa obeh pogodbenih strank , uporablja pa se od ………...

14. člen

Pogodba je sestavljena v šestih (6) enakih izvodih, od katerih prejme ministrstvo štiri (4) najemnik pa dva (2) izvoda.

Republika Slovenija

Ministrstvo za vzgojo in izobraževanje, Najemnik

dr. Darjo Felda

minister

V Ljubljani, …………. V Ljubljani, ……………………..