

_____ (v nadaljevanju: najemodajalec)

in

AGENCIJA REPUBLIKE SLOVENIJE ZA JAVNOPRAVNE EVIDENCE IN STORITVE, Tržaška cesta 16, 1000 Ljubljana, matična številka: 1732803000, ID št. za DDV: SI 14717468, ki jo zastopa mag. Mojca Kunšek, direktorica

(v nadaljevanju: AJPES)

sklepata naslednjo

NAJEMNO POGODBO št.

1. člen

Pogodbeni stranki uvodoma kot nesporno ugotavljata:

- da AJPES na podlagi 6. člena Sklepa o ustanovitvi AJPES (Uradni list RS, št. 53/2002, 87/2002 in 16/2007) svoje naloge opravlja preko svojih organizacijskih enot;
- da Izpostava AJPES Maribor trenutno posluje v prostorih, ki so zaradi neustreznega vzdrževanja poslovne stavbe kot celote neustrezni in neprimerni za poslovanje s strankami;
- da Izpostava AJPES Maribor potrebuje poslovne prostore v skladu z Zakonom o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. [11/18](#) in [79/18](#)) za svoje neprekinjeno delovanje in poslovanje;
- da je AJPES dne _____ objavil informativno zbiranje ponudb za najem poslovnih prostorov v Mariboru;
- da je bil kot najugodnejši ponudnik izbran _____.

2. člen

Predmet te pogodbe je najem poslovnih prostorov v izmeri ___ m², v ustrezno klimatsko in energetsko urejenih prostorih, v skladu veljavnimi zakonskimi pogoji, ki jih določata Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. [11/18](#) in [79/18](#)) in Uredba o upravljanju z energijo v javnem sektorju (Uradni list RS, št. 52/16 in 116/20). Ti prostori se nahajajo v stavbi na naslovu _____, stavba št. _____ k.o. _____, posamezni del št. _____ in so urejeni v skladu s tehnično specifikacijo, ki je kot priloga sestavni del te pogodbe. Poslovni prostori morajo imeti ustrezno gradbeno in uporabno dovoljenje, ter energetsko izkaznico.

AJPES ima pravico uporabe predmetnih poslovnih prostorov od _____ dalje. Pogodbeni stranki sta soglasni, da se najemnina vsaj dve leti od sklenitve najemne pogodbe ne bo spreminjala.

3. člen

AJPES se zavezuje, da bo za najem poslovnih prostorov iz prejšnjega člena te pogodbe plačeval mesečno najemnino v višini _____ EUR brez DDV (_____ EUR z DDV). Hkrati se zavezuje, da bo plačeval skupne obratovalne stroške oziroma druge stroške v zvezi s predmetom najema v sorazmernem deležu glede na površino najetih poslovnih prostorov in celotne površine stavbe, ali drugačnem delilniku stroškov, ki ga je v svoji ponudbi predložil najemodajalec, na podlagi izstavljenih računov. Seznam vseh stroškov, ki ob najemnini bremenijo AJPES, z navedbo višine oz. deleža, ki odpade na AJPES, se kot sestavni del priloži k tej pogodbi.

4. člen

Najemodajalec bo izstavljal e-račune za mesečno najemnino in morebitne druge stroške, kot opredeljeno v prejšnjem členu te pogodbe, do predvidoma 15. v mesecu za pretekli mesec. Pri izstavitvi vsakega e-računa se mora najemodajalec sklicevati na številko te pogodbe. Najemodajalec je na zahtevo AJPES dolžan računu priložiti vsa dokazila, ki izkazujejo ustrezno višino obračunanega zneska, sicer lahko AJPES zavrne plačilo računa.

AJPES plačuje najemnino in morebitne druge stroške po tej pogodbi na transakcijski račun najemodajalca, in sicer št. _____, odprt pri _____.

Rok plačila vseh finančnih obveznosti po tej pogodbi je 30 dni od dneva prejema pravilno izstavljenih e-listin, ki je podlaga za plačilo.

Najemodajalec bo AJPES izstavljeni račun dostavil preko Portala UJP-eRačun.

V primeru zamude plačila ima najemodajalec pravico zaračunati zakonske zamudne obresti.

5. člen

AJPES se zaveže, da bo poslovne prostore uporabljal s skrbnostjo dobrega gospodarja. Prav tako je dolžan pokriti vsako škodo na predmetu najema, ki je naveden v 2. členu te pogodbe, ki bi nastala iz razlogov na njegovi strani ali po krivdi njegovih zaposlenih ter presega normalno obrabo.

Najemodajalec je dolžan na lastne stroške vzdrževati skupne dele stavbe, tako da se predmet najema tekom trajanja najemnega razmerja ne poslabša in o tem predhodno obvestiti najemodajalca. Najemodajalec zagotavlja AJPES varno in nemoteno uporabo predmeta najema.

Najemodajalec se obvezuje, da bo kadarkoli v času trajanja te pogodbe na lastne stroške takoj popravil ali dal drugim v popravilo resne poškodbe ali napake na predmetu najema pod pogojem, da niso nastali iz razlogov na strani AJPES. AJPES je dolžan najemodajalca takoj obvestiti o takih poškodbah ali napakah.

6. člen

Pogodbeni stranki soglašata, da lahko AJPES ob glavnem vhodu in v skupnih prostorih stavbe namesti table, ki označujejo njegovo delovanje v najetih poslovnih prostorih.

7. člen

AJPES ne sme oddati predmet najema v podnajem.

8. člen

Pogodbeni stranki sklepata to pogodbo za določen čas, in sicer za obdobje 10 let od sklenitve te pogodbe, z možnostjo podaljšanja. Vsaka pogodbeni stranka lahko kadarkoli enostransko odpove to pogodbo s 6 mesečnim odpovednim rokom. Odpoved mora biti podana pisno.

Pogodbeni stranki soglašata, da najem prostorov po tej pogodbi lahko kadarkoli preneha po sporazumu pogodbenih strank.

Najemodajalec lahko prekine to pogodbo in zahteva takojšnjo izpraznitev prostorov brez odpovednega roka:

- če AJPES tudi po opominu najemodajalca uporablja predmet najema v nasprotju s to pogodbo ali ga uporablja brez potrebne skrbnosti, tako da se dela občutnejša škoda;
- če je AJPES v zamudi s plačilom najemnine dva meseca od dneva, ko ga je najemodajalec na to opomnil.

9. člen

Ob preteku najemnega razmerja sme in mora AJPES odstraniti iz predmeta najema le nevgrajene naprave, opremo in predmete, ki jih je namestil sam.

Stranki o predaji prostorov napišeta primopredajni zapisnik. AJPES je dolžan vrniti vse ključe in kartice, ki jih je prejel ob primopredaji prostorov. Razen, če se stranki pisno sporazumeta drugače, AJPES vrne predmet najema najemodajalcu v stanju, v kakršnem ga je prejel, upošteva je normalno obrabo.

10. člen

Pogodbeni stranki sta se dolžni vzdržati vseh dejanj, ki niso v skladu z namenom te pogodbe.

11. 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) 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 na tej pogodbi potrjujeta, da v zvezi s sklenitvijo te pogodbe ni podan nobeden od zgoraj navedenih razlogov za ničnost pogodbe.

12. člen

Najemodajalec se zavezuje, da bo pri izvajanju določil te pogodbe v celoti spoštoval določbe Uredbe (EU) 2016/679 Evropskega parlamenta in Sveta z dne 27. aprila 2016 o varstvu posameznikov pri obdelavi osebnih podatkov in prostem pretoku takih podatkov ter o razveljavitvi Direktive 95/46/ES (v nadaljevanju: Splošne uredbe o varstvu podatkov), veljavni zakon o varstvu osebnih podatkov in interne predpise AJPES, ki urejajo področje varnostne politike, s katerimi se seznanil ob podpisu pogodbe. Najemodajalec se zavezuje, da bo svoje sodelavce, ki bodo opravljali storitve po tej pogodbi, seznanil in izobrazil o uporabi informacij AJPES ter upošteval tehnične in organizacijske ukrepe za zagotovitev varnosti informacij in osebnih podatkov na podlagi splošnih internih aktov AJPES.

13. člen

Skrbnik te pogodbe za AJPES je Vesna Zupanič, e-pošta: vesna.zupanic@ajpes.si, tel. št.: 02 2352 502.

Skrbnik te pogodbe za najemodajalca je _____, tel. št. _____ ali e-naslov: _____.

Za spremembo skrbnikov te pogodbe zadošča pisno obvestilo drugi pogodbeni stranki, aneks izrecno ni potreben.

14. člen

Spremembe te pogodbe so mogoče s sklenitvijo aneksa k pogodbi, ki ga sporazumno skleneta pogodbeni stranki pred iztekom veljavnosti te pogodbe.

15. člen

Glede pravic in dolžnosti pogodbenih strank, ki niso določene v tej pogodbi, se uporabljajo določila Obligacijskega zakonika.

16. člen

Morebitne spore bosta pogodbeni stranki reševali sporazumno, v nasprotnem primeru bo spore reševalo stvarno in krajevno pristojno sodišče.

17. člen

Ta pogodba je sklenjena, ko jo podpišeta obe pogodbeni stranki.

18. člen

Pogodba je napisana v 4 (štirih) enakih izvodih, od katerih prejme vsaka pogodbena stranka po 2 (dva) izvoda.

Priloga:

- Tehnične specifikacije – zahteve AJPES

Najemodajalec:

Najemnik:

Številka:

Številka:

Datum:

Datum:

AJPES

mag. Mojca Kunšek,
direktorica