

**POGODBA
O NAJEMU SKLADIŠČNEGA PROSTORA**

Priloga 3

ki jo skleneta:

NAJEMODAJALEC: **ZAVOD REPUBLIKE SLOVENIJE ZA BLAGOVNE REZERVE**
Dunajska cesta 106, 1000 Ljubljana
ki ga zastopa direktor mag. Andrej KUŽNER
Matična številka: 5022959000
ID za DDV: SI 34375848

(v nadaljevanju: najemodajalec)

in

NAJEMNIK:

(v nadaljevanju: najemnik)

z naslednjo vsebino:

UVODNE UGOTOVITVE

1. člen

Pogodbeni stranki uvodoma kot nesporno ugotavljata:

- da je najemodajalec Zavod Republike Slovenije za blagovne rezerve, ki ga zastopa direktor mag. Andrej Kužner, do celote (1/1) dejanski in zemljiškoknjižni lastnik objekta skladišče Breg pri Kočevju,
- da je predmet te pogodbe najem skladiščnega prostora v skladišču Breg pri Kočevju, določenega v 2. členu te pogodbe,
- da je Zavod v skladu z 20. členom Zakona o državnih blagovnih rezervah (Uradni list RS, št. 23/24) in 64. členom Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18, 61/20 - ZDLGPE, 175/20 - ZIUOPDVE, 78/23 - ZUNPEOVE, 78/23 - ZORR, 131/23 - ZORZFS) dne _____ objavil javni razpis za javno zbiranje ponudb št. _____ za najem skladiščnega prostora v skladišču Breg pri Kočevju, in da je bil ponudnik _____ izbran kot najugodnejši ponudnik s sklepom o izbiri ponudnika št. _____ z dne _____.

PREDMET NAJEMA

2. člen

Predmet pogodbe je najem skladiščnega prostora:

- skladiščni prostor v skladišču Breg pri Kočevju,
- hala B
- v izmeri 140 m²,
- parc. št.: 942/3, stavba št.: 1079-1, k.o. 1575 STARA CERKEV.

NAJEMNINA IN STROŠKI

3. člen

Najemnina za najem skladiščnega prostora iz 2. člena znaša _____ EUR/m² mesečno. Najemnina se zaračunava prazno za polno.

Pogodbeni stranki se dogovorita oz. izjavljata v skladu z drugim odstavkom 45. 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 - ZIUPOPVE, 112/21 - ZIUPGT, 206/21 - ZDUPŠOP, 3/22, 29/22 - ZUOPDCE, 144/22, 114/22 - ZNUDDVE), da se najem nepremičnine iz 2. člena pogodbe obdavči z DDV.

4. člen

V kolikor bodo sprejem in odpremo oz. manipulacijo z blagom, ki opravljali delavci Zavoda, znaša storitev manipulacije 5,90 EUR/h (bruto postavka). DDV ni vključen v ceno in se obračunava posebej. Storitve je zaračunana po veljavnem internem aktu Zavoda Izhodiščnem ceniku storitev prevzema, skladiščenja in odpreme blaga sprejetega dne 29. 11. 2023.

Najemodajalec bo izdal račun za najemnino ter morebitno storitev iz prvega odstavka tega člena, 10. ga v mesecu za pretekli mesec, najemnik pa je dolžan poravnati račun v roku 30 dni od opravljene storitve.

V primeru zamude pri plačilu najemodajalec obračuna zakonske zamudne obresti.

5. člen

Najemnik je poleg najemnine in stroška manipulacije dolžan plačevati še obratovalne stroške, ki obsegajo: strošek električne energije, vodarine in trošarine, komunalne storitve – odvoz smeti, fizični in tehnično varovanje z videonadzorom, nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča.

Stroški navedeni v prejšnjem odstavku in nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča bo najemodajalec zaračunal na posebnem računu 2x na leto za polletno obdobje v postavki, imenovano: "obratovalni stroški". Enkrat (1x) letno bo dodana postavka za plačilo nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča. Rok plačila je 30 dni.

Rok plačila je 30 dni od prejema računa.

Obratovalne stroške, zaračunane na mesec najema in nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča, najemnik prevzame v sorazmernem deležu 2,60 % glede na celotno skladišče.

6. člen

V primeru zamude pri plačilu najemodajalec obračuna zakonske zamudne obresti.

ZAVAROVANJE IN POVRNITEV ŠKODE

7. člen

Zavarovanje blaga je stvar proste presoje najemnika ter v primeru poškodovanja ali poslabšanja blaga, najemodajalec ne odgovarja za nastalo škodo. Pogodbeni stranki se dogovorita, da predmet najema ves čas trajanja te pogodbe zavaruje najemodajalec pri izbranem zavarovalniku za zavarovalni program (tveganja in za zavarovalno vsoto ter načine zavarovanja), ki ga izbere najemodajalec.

V primeru nastanka zavarovalnega primera iz naslova sklenjenega zavarovalnega programa najemodajalca za predmet najema, se najemnik zavezuje najemodajalcu v roku 24 ur ko zve zanj, posredovati izpolnjeno izjavo o škodnem dogodku.

Najemnik se zavezuje, da bo imel ves čas trajanja te pogodbe sklenjeno zavarovanje odgovornosti iz dejavnosti, vključno z razširitvijo kritja za škode na predmetu najema (najemniška odgovornost). Najemnik bo sklenil zavarovanje z enotno zavarovalno vsoto najmanj 100.000 EUR po škodnem dogodku z dovoljeno odbitno franšizo (samoudeležbe) največ do 10.000 EUR in brez letnega agregata oziroma najmanj dvokratnika zavarovalne vsote ter najemodajalcu izročiti fotokopije veljavne zavarovalne dokumentacije.

Najemodajalec si pridržuje pravico od najemnika zahtevati dodatna zavarovanja skladno z veljavnimi pogoji zavarovalnikov v primeru, da bi nastopila druga zavarovaljiva tveganja, ki jih ob podpisu pogodbe zaradi kakršnihkoli razlogov ni bilo mogoče predvideti.

Najemodajalec ima pravico kadarkoli zahtevati od najemnika dokazila o sklenjenem zahtevanem zavarovanju, kot tudi zahtevati, da najemnik, iz razlogov, ki izvirajo iz njegove dejavnosti sklene specifično dodatno zavarovanje.

8. člen

Najemodajalec ne jamči za škodo na vnesenih stvareh (npr. blagu in predmetih), ki bi se poškodovale ali uničile ter izginile zaradi kateregakoli vzroka.

Najemodajalec ne odgovarja za spremembe lastnosti blaga v embalaži in za rok trajanja blaga, kakor tudi ne za spremembe na kvaliteti skladiščenega blaga ali za morebitne poškodbe na uskladiščenem blagu. Najemodajalec najemniku ne odgovarja za vzdrževanje in nespremenjeno ohranitev njegovega blaga.

9. člen

V primeru nastanka škode, ki je posledica ravnanja najemnika ali narave skladiščenega blaga, bo naročnik uveljavljal povrnitev škode.

Najemnik se zavezuje odpraviti vse poškodbe na skladišču, ki bi bile posledica neustrezne uporabe, in le-tega predati nazaj v stanju, v kakršnem ga je prevzel.

Po prenehanju veljavnosti pogodbe, kot tudi v primeru razdrtja, najemnik nima pravice do povračila vlaganj.

OBVEZNOSTI NAJEMNIKA

10. člen

Najemnik se zavezuje k izvajanju zanesljivega, kakovostnega, prijaznega in okolju varnega ravnanja s skladiščnim prostorom.

Najemnik ne sme spreminjati ničesar v skladiščnem prostoru ter posegati v vgrajeno opremo in naprave, opravljati vlaganj oziroma izboljšav v skladiščnem prostoru brez predhodnega pisnega soglasja najemodajalca.

Najemnik je dolžan najete prostore uporabljati skrbno in kot dober gospodar ter v skladu z določili pogodbe.

Najemnik ne sme oddati najetega skladiščnega prostora v podnajem.

11. člen

Pri uporabi skladiščnega prostora mora najemnik upoštevati hišni red, požarno-varnostne predpise, predpise s področja varstva pri delu kot tudi pisna in ustna navodila pooblaščenih oseb (najemodajalca ali pogodbenih izvajalcev), ki zadevajo varovanje objekta. Prav tako mora upoštevati režim, povezan s prometom oziroma dostavnimi vozili.

Dostop do blaga v skladišču je mogoč v delovnem času skladišča, od ponedeljka do petka med 7:00 uro in 15:00 uro in po predhodnem dogovoru z najemodajalcem.

Pri prevzemu blaga, se mora prevzemnik vsakokrat izkazati s pooblastilom, ki ga je predhodno izdal najemnik, v katerem je zavedeno, da lahko prevzemnik v imenu najemnika prevzame blago iz skladišča.

VELJAVNOST POGODBE

12. člen

Ta pogodba se sklepa za določen čas, za obdobje od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025.

PREVZEM PROSTORA IN KOMUNIKACIJA

13. člen

Ob sklenitvi in prenehanju najemnega razmerja sestavita pogodbeni strani primopredajni zapisnik, v katerem ugotovita dejansko stanje ter izvedeta predajo ključev.

Pogodbeni stranki si morata vsa pomembnejša obvestila pošiljati v pisni obliki s priporočeno pošto ali na elektronski naslov pogodbenih strank, kar še zlasti velja glede opominov, obvestila o odstopu od pogodbe, obveščanja o nastali škodi, predlogov glede vlaganj, izboljšav, itd.

ODPOVED POGODBE

14. člen

Najemodajalec lahko pred potekom pogodbenega obdobja odpove pogodbo o najemu skladiščnega prostora, če:

- najemniku preneha okoliščina ali status, ki sta bila podlaga za sklenitev pogodbe,
- najemodajalec skladiščni prostor potrebuje za opravljanje svojih nalog,
- najemnik tudi po opominu upravljavca uporablja skladiščni prostor v nasprotju s pogodbo ali ga uporablja brez potrebne skrbnosti, tako da se dela občutnejša škoda,
- najemnik odda skladiščni prostor, ali del prostora v najem ali souporabo drugemu uporabniku, v nasprotju z 5. členom pogodbe,
- najemnik ne spoštuje hišnega reda in predpisov iz varstva pri delu pred požarom,
- najemnik izvršuje ali izvrši v skladiščnem prostoru kakršnokoli spremembo ali na opremi najemodajalca brez poprejšnjega soglasja najemodajalca,
- če najemnik kako drugače krši določila te najemne pogodbe
- je najemnik v zamudi s plačilom izdanih računov za dva meseca od dneva, ko ga je najemodajalec na to opomnil.

Za postopek odpovedi po prejšnjem odstavku se uporablja 15. člen te pogodbe.

15. člen

Pogodba lahko preneha z enostransko pisno odpovedjo, tudi brez navedbe odpovednega razloga in z odpovednim rokom treh (3) mesecev. Pogodbeni stranki se lahko sporazumeta za krajši odpovedni rok.

Odpovedni rok začne teči z dnem vročitve pisne odpovedi. Odpoved se uporabniku posreduje po pošti s priporočeno pošiljko ali po pravni oziroma fizični osebi, ki vročanje opravlja kot registrirano dejavnost, tako da je razviden datum vročitve pisne odpovedi.

V primeru, da je prva vročitev odpovedi po prejšnjem odstavku neuspešna, se odpoved pošlje na elektronski naslov pogodbene stranke, ki ga uporablja za splošno komunikacijo.

V odpovedi mora biti navedeno, do katerega dne mora najemnik izprazniti skladiščni prostor, oziroma katerega dne bo najemodajalec prevzel prazen skladiščni prostor.

V primeru, da po preteku dogovorjenega roka za izpraznitev, najemnik še naprej uporablja skladiščni prostor, bo najemodajalec v roku enega meseca po preteku roka za izpraznitev vložil pri pristojnem sodišču zahtevo za izdajo naloga za izpraznitev skladišča.

Ob izročitvi izpraznjenega skladiščnega prostora najemodajalcu se sestavi poseben zapisnik o primopredaji.

SKRBNIKI POGODBE

16. člen

Skrbnik pogodbe na strani najemodajalca je Petra Japelj.

Skrbnik pogodbe na strani najemnika je _____.

PROTIKORUPCIJSKA KLAUZULA

17. člen

Če kdo v imenu ali na račun najemodajalca, predstavniku ali posredniku najemodajalca v zvezi s to pogodbo obljubi, ponudi ali da kakšno 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 najemodajalcu povzročena škoda ali je omogočena pridobitev nedovoljene koristi predstavniku ali posredniku najemodajalca, najemniku ali njegovemu predstavniku, zastopniku, posredniku;

je ta pogodba nična, če pa še ni veljavna, se šteje, da pogodba ni bila sklenjena.

KONČNE DOLOČBE

18. člen

Pogodbeni stranki določita, da bosta morebitne spore v zvezi s to pogodbo reševali sporazumno, če pa to ne bo mogoče, bo za rešitev spora pristojno stvarno pristojno sodišče v Ljubljani.

19. člen

Pogodba začne veljati z dnem podpisa obeh pogodbenih strank.

Spremembe in dopolnitve te pogodbe so pravno veljavne, če so sklenjene v pisni obliki kot dodatek k tej pogodbi.

20. člen

Pogodbeni stranki izjavljata, da je ta pogodba sestavljena v skladu z njunimi pogodbenimi pričakovanji, da sta jo prebrali in razumeta pomen pogodbenih določil ter njeno vsebino s podpisom izrecno potrujeta.

Pogodba je sestavljena v dveh (2) izvodih, od katerih prejme vsaka pogodbeni stranka po en (1) izvod.

Številka: _____

Številka: _____

Datum: _____

Datum: _____

ZAVOD REPUBLIKE SLOVENIJE ZA BLAGOVNE REZERVE

mag. Andrej Kužner
Direktor

(podpis)

NAJEMNIK

(podpis)