

# POGODBA O NAJEMU SILOSOV

## 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, v deležu 1/1 dejanski in zemljiškoknjižni lastnik objekta silosi v naselju Neverke, 6256 Košana, silos z ID znakom 2494 361-1, na parcelni št. 5888/11, k.o. 2494 KOŠANA,
- da je predmet te pogodbe najem silosnih kapacitet silosov v naselju Neverke, 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 silosnih kapacitet v silosih na lokaciji Neverke, 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 silosnih kapacitet v silosih, ki se nahajajo v naselju Neverke, 6256 Košana, silos z ID znakom 2494 361-1 na parcelni št. 5888/11, k.o. 2494 KOŠANA.

To predstavlja silose v naravi št. silosov: 1, 2, 3, 4/5, 8, 9, 19, 20.

Skupna kapaciteta navedenih silosov znaša 5.000 ton.

## **NAJEMNINA IN STROŠKI**

### **3. člen**

Najemnina za najem silosnih kapacitet iz 2. člena znaša \_\_\_\_\_ EUR/t 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 - ZIUPOPDVE, 112/21 - ZIUPGT, 206/21 - ZDUPŠOP, 3/22, 29/22 - ZUOPDCE, 144/22, 114/22 - ZNUDDVE, 40/23 - ZDavPR-B, 122/23, 196/21 - ZDOsk, 163/22 - ZDOsk-A, 84/23 - ZDOsk-1), da se najem nepremičnine s 2. člena pogodbe obdavči z DDV. DDV ni vključen v ceno najema in se obračunava posebej.

V primeru zamude pri plačilu, najemodajalec obračuna zakonske zamudne obresti.

### **4. člen**

Vplačana varščina v višini \_\_\_\_\_ EUR z dne \_\_\_\_\_ se všteje v prvo mesečno najemnino in se zaračuna razlika do višine mesečne najemnine in DDV.

## **ZAVAROVANJE IN POVRNITEV ŠKODE**

### **5. člen**

Najemodajalec zavaruje silose po splošnih pogojih za požarno zavarovanje. 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.

### **6. 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 skladiščnega blaga ali za morebitne poškodbe na uskladiščnem blagu. Najemodajalec najemniku ne odgovarja za vzdrževanje in nespremenjeno ohranitev njegovega blaga.

#### **7. člen**

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

Najemnik se zavezuje odpraviti vse poškodbe na silosih, ki bi bile posledica neustrezne uporabe, in letega 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**

#### **8. člen**

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

Najemnik ne sme spreminjati ničesar v silosih ter posegati v vgrajeno opremo in naprave, opravljati vlaganj oziroma izboljšav v silosih 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 najetih silosnih kapacitet v podnajem.

#### **9. člen**

Pri uporabi silosih 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 silosih je mogoč v delovnem času, 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 silosa.

### **VELJAVNOST POGODBE**

#### **10. člen**

Ta pogodba se sklepa za določen čas, za obdobje \_\_\_\_\_ (točen datum se bo vnesel po končanem postopku).

## **PREVZEM PROSTORA IN KOMUNIKACIJA**

### **11. člen**

Ob sklenitvi in prenehanju najemnega razmerja sestavi 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**

### **12. člen**

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

- najemniku preneha okoliščina ali status, ki sta bila podlaga za sklenitev pogodbe,
- najemodajalec silose potrebuje za opravljanje svojih nalog,
- najemnik tudi po opominu upravljavca uporablja silose v nasprotju s pogodbo ali ga uporablja brez potrebne skrbnosti, tako da se dela občutnejša škoda,
- najemnik odda silose, 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 na silosih 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 13. člen te pogodbe.

### **13. člen**

Pogodba lahko preneha z enostransko pisno odpovedjo, tudi brez navedbe odpovednega razloga in z odpovednim rokom treh (3) mesecev.

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 silose, oziroma katerega dne bo najemodajalec prevzel prazne silose.

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

Ob izročitvi izpraznjenih silosov najemodajalcu se sestavi poseben zapisnik o primopredaji.

## PROTIKORUPCIJSKA KLAUZULA

### 14. člen

Če kdo v imenu ali na račun najemjemalca, 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

### 15. 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.

### 16. 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.

### 17. 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 potrjujeta.

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

Številka: \_\_\_\_\_

Datum: \_\_\_\_\_

Datum: \_\_\_\_\_

**NAJEMNIK**

**ZAVOD REPUBLIKE SLOVENIJE  
ZA BLAGOVNE REZERVE**

mag. Andrej KUŽNER  
Direktor

\_\_\_\_\_  
(podpis)

\_\_\_\_\_  
(podpis)