

NAJEMNA POGODBA
št. NP-__-2022-2081-003

sklenjena med

najemodajcem: **Družba za upravljanje terjatev bank, d.d.**,
Davčna ulica 1, 1000 Ljubljana,
ki jo zastopa izvršni direktor Andrej Lazar,
matična številka: 6339620000, ID št. za DDV: SI 41251482

in

najemnikom: *fizična oseba:*

_____,
_____, _____,
osebni dokument (osebna izkaznica ali potni list): _____
EMŠO: _____,
davčna številka: _____,
številka transakcijskega računa: _____, odprt pri banki _____ v
_____.

pravna oseba:

_____,
_____, _____,
ki jo zastopa _____
matična številka: _____, davčna številka/ ID št. za DDV: _____,
številka transakcijskega računa: _____, odprt pri banki _____ v
_____.

kakor sledi:

1. člen

Pogodbeni stranki uvodoma kot nesporno ugotovita:

1. da je najemodajalec lastnik nepremičnine ID znak:
 - _____ (ID _____), v izmeri _____ m²
(v nadaljevanju »**predmet najema**«);
2. da predmet najema v naravi predstavlja (**VARIANTA:** delno) dokončan poslovni prostor v izmeri _____ m², v _____ etaži poslovne stavbe EDA Center, na naslovu Delpinova ulica 18, Nova Gorica;
3. **VARIANTA (opremljen poslovni prostor – št. 80, 102, 116):** da je najemodajalec tudi lastnik opreme, ki se nahaja v predmetu najema (v nadaljevanju »**premičnine**«), slednje so tudi predmet oddaje po tej pogodbi, njihov seznam je priloga k tej pogodbi kot njen sestavni del;
4. da je najemnik seznanjen s pravnim stanjem predmeta najema, ki je razvidno iz zemljiške knjige;
5. da je bil predmet najema zgrajen in se uporablja na podlagi:
 - Gradbenega dovoljenja, ki ga je dne 10.12.2007 pod številko 351-439/2007-7-36, določbe o spremembi gradbenega dovoljenja z dne 08.10.2010 pod številko 351-590/2010-10, spremembi gradbenega dovoljenja z dne 09.09.2011 pod številko 351-429/2010/1, ki ga je izdala Upravna enota Nova Gorica;
 - Uporabnega dovoljenja, ki ga je dne 02.02.2012 pod številko pod številko 351-6/2012/4, izdala Upravna enota Nova Gorica;
 - Uporabnega dovoljenja, ki ga je dne 01.08.2019 pod številko 351-427/2019/19, izdala Upravna enota Nova Gorica;

6. da je bila za predmet najema pridobljena energetska izkaznica z oznako 2015-234-235-9255 z veljavnostjo do 19.02.2025;
7. da si je najemnik ob prisotnosti predstavnika najemodajalca predmet najema ogledal pred sklenitvijo najemne pogodbe;
8. **VARIANTA (nedokončan poslovni prostor):** da bo najemnik sam dokončal predmet najema na podlagi investicijskega elaborata, ki ga mora potrditi najemodajalec;
9. da ima najemnik poleg predmeta najema pravico do uporabe transportne in dostopne poti, ki služi potrebam dostopa do predmeta najema in poteka po nepremičnini ID znak: del stavbe 2304-3037-105, del stavbe 2304-3037-124 in del stavbe 2304-3037-126, katerih lastnik je najemodajalec;
10. **1. VARIANTA:** da ima najemodajalec predmet najema v posesti in da glede njega ne obstoji najemna ali druga pogodba, ki bi kakorkoli obremenjevala predmet najema ali ki bi lahko kakorkoli omejevala pravico najemnika do posesti predmet najema.
2. VARIANTA (že v posesti): da ima najemnik predmet najema že v posesti in uporabi na podlagi pretekle najemne pogodbe sklenjene z najemodajalcem, po kateri je obdobje najemnega razmerja izteklo z dnem _____ (v nadaljevanju »**pretekla najema pogodba**«);
VARIANTA (že v posesti): da najemnik že ves čas od poteka pretekle najemne pogodbe uporablja predmet najema, zato stranki smatrata uporabo kot nadaljevanje najema po pretekli najemni pogodbi in sklepata to pogodbo tudi za nazaj, za obdobje od izteka pretekle najemne pogodbe;
VARIANTA (že v posesti): da je najemnik že plačal varščino v višini ___ **EUR** po pretekli najemni pogodbi, zato mu po tej najemni pogodbi varščine ni treba plačati.

2. člen

Najemodajalec odda in najemnik vzame v najem predmet najema, opisan v 1. členu te pogodbe, označen na skici, ki je kot priloga sestavni del te pogodbe.

3. člen

Najemnik izjavlja, da si je predmet najema podrobno ogledal ter je preučil vso s predmetom najema povezano dokumentacijo in relevantna dejstva ter je podrobno seznanjen s pravnim in dejanskim stanjem predmeta najema. Glede na prej navedeno se najemnik odpoveduje vsem zahtevkom do najemodajalca iz naslova jamčevanja za očitne in skrite stvarne napake predmeta najema, ki izvirajo iz stanja pred in ob izročitvi predmeta najema najemniku in sta pogodbeni stranki sporazumni, da je prej navedeno jamčevanje najemodajalca izključeno. Ne glede na navedeno najemodajalec jamči za skrite stvarne napake predmeta najema, ki so posledica kasnejšega znatnega poslabšanja stanja, ki predstavlja investicijsko vzdrževanje.

Upoštevajoč navedeno v predhodnem odstavku najemnik izjavlja, da predmet najema ustreza vsem zahtevam in ima vse lastnosti, ki so potrebne za opravljanje dejavnosti oz. za namen za katerega sklepa to pogodbo.

4. člen (Obdobje sklenitve)

Najem po tej pogodbi je sklenjen za določen čas, in sicer od dne __. __. **2022** do dne __. __. ____.

O morebitnem podaljšanju najemnega razmerja na predlog najemnika se bosta pogodbeni stranki dogovorili z dodatkom k tej pogodbi, najkasneje **en (1) mesec** pred njenim iztekom.

5. člen (Najemnina)

Najemnina za predmet najema znaša _____ **EUR** (**VARIANTA (obračunan DDV v skladu s 45. členom ZDDV):** skupaj z 22 % DDV _____ **EUR**) mesečno in se plačuje:

- vnaprej za tekoči mesec na podlagi računa izstavljenega 1. (prvi) delovni dan v tekočem mesecu, pri čemer zapade račun v plačilo **deseti (10.) dan** v mesecu
(**VARIANTA (Proračunski uporabniki)**: vnaprej za tekoči mesec na podlagi e-računa izstavljenega 1. (prvi) delovni dan v tekočem mesecu, pri čemer zapade račun v plačilo **trideseti (30.) dan** od izdaje;)
- na transakcijski račun Najemodajalca št. SI56 2900 0005 1319 162, voden pri Unicredit banki d.d., sklic »številka računa« oz. »sklic, naveden na izdanem računu za najemnino«, namen nakazila »**Plačilo najemnine po pogodbi NP-__-2022-2081-003**«.

Najemnina se obračunava od dne __. __. 2022 dalje.

V primeru zamude pri plačilu najemnine ali drugih s to pogodbo dogovorjenih stroškov oz. obveznosti ima najemodajalec pravico najemniku zaračunati tudi zakonske zamudne obresti.

Najemnik ni upravičen pobotati najemnine ali drugih svojih obveznosti do najemodajalca po tej pogodbi s svojimi morebitnimi nasprotnimi terjatvami do najemodajalca.

VARIANTA (že v posesti): Prav tako sta pogodbeni stranki sporazumni, da ima najemnik ob sklenitvi pogodbe predmet najema že v posesti, za kar se dogovorita, da se za obdobje od __. __. 2022 (od naslednjega dne od izteka pretekle najemne pogodbe) do __. __. __. obračuna najemnina v enkratnem znesku v višini _____ EUR (skupaj z 22 % DDV _____ EUR), od __. __. 2022 pa v skladu z določbo 1. odstavka tega člena.

VARIANTA -1 (brez DDV - ni pravice do odbitka DDV): V tem členu zapisani zneski ne vključujejo davka na dodano vrednost. V kolikor je oz. bo najem po tej pogodbi zapadel v obveznost plačila davka na dodano vrednost, se leta dodatno obračuna skladno z vsakokrat veljavno zakonodajo.

Dogovorjena najemnina predstavlja končno vrednost,

1. **VARIANTA (najemnik ni identificiran za namene DDV)**: ker najemnik ni identificiran za namene DDV.
2. **VARIANTA (brez dogovora o obračunu DDV)**: ker se pogodbeni stranki skladno s 45. členom ZDDV-1 nista dogovorili, da bo najemodajalec od navedene transakcije v zvezi s predmetom najema, ki bi morala biti oproščena plačila DDV, obračunal DDV po predpisani stopnji.

VARIANTA-2 (z DDV - s pravico do odbitka DDV):

Najemnik jamči najemodajalcu, da je davčni zavezanec, ki ima pravico do odbitka celotnega vstopnega DDV. Pogodbeni stranki se skladno s 45. členom ZDDV-1 prosto dogovorita, da bo najemodajalec od navedene transakcije v zvezi s predmetom najema, ki bi morala biti oproščena plačila DDV, obračunal DDV po predpisani stopnji. Ta pogodba šteje za namene ZDDV-1 kot pisni dogovor o načinu obdavčitve transakcije v zvezi z nepremičnino.

V primeru, da najemnik ne bi bil več upravičen do odbitka celotnega vstopnega DDV, je o tem dolžan nemudoma obvestiti najemodajalca. Najemnina za predmet najema se od nastopa tega dejstva dalje avtomatično poviša za delež popravka vstopnega DDV in se najemnina obračuna v bruto vrednosti.

6. člen

VARIANTA (večletna pogodba - za več kot 1 leto): Vsakokratna mesečna najemnina, veljavna ob koncu vsakega koledarskega leta, se ves čas trajanja te pogodbe vsako leto s 1. januarjem za vnaprej za dobo enega (1) leta poviša za indeks rasti cen življenjskih potrebščin denarne unije (MUICP) (**VARIANTA (pravna oseba javnega sektorja)**: v skladu s 64. členom ZIPRSA 1819 in Pravilnika o načinu valorizacije denarnih obveznosti, ki jih v večletnih pogodbah dogovarjajo pravne osebe javnega sektorja). Prva takšna uskladitev se izvede 1. januarja 2022, upoštevajoč dogovorjeni indeks v letu 2022.

7. člen (Varščina)

VARIANTA (še v posesti): Najemnik je v zavarovanje rednih in popolnih plačil najemnine, stroškov, davkov, nadomestil in drugih obveznosti po pretekli pogodbi na transakcijski račun najemodajalca dne _____ že nakazal varščino v višini ___ EUR.

VARIANTA (še ni v posesti): Najemnik je v zavarovanje rednih in popolnih plačil najemnine, stroškov, davkov, nadomestil in drugih obveznosti po tej pogodbi, v **petih (5) delovnih dneh** po podpisu te pogodbe, dolžan na transakcijski račun, naveden v drugi alineji 1. odstavka 5. člena te pogodbe, vplačati varščino v višini treh (3) bruto najemnin in sicer _____ EUR, brez možnosti odpoklica za celotno trajanje najema po tej pogodbi, podaljšano za en (1) mesec.

Pogoji varščine so še naslednji:

- a) varščina se ne obrestuje;
- b) če najemnik ob zapadlosti katere koli svoje obveznosti po tej pogodbi ne plača v celoti, ima najemodajalec v **osmih (8) dneh** po poslanem pisnem opominu najemniku, pravico do poplačila teh svojih terjatev iz sredstev varščine;
- c) če najemodajalec črpa varščino ali njen del skladno s to pogodbo, je najemnik dolžan v roku **treh (3) delovnih dni** po prejemu poziva najemodajalca vplačati manjkajoči oz. črpani del varščine in ves čas trajanja te pogodbe skrbeti in zagotavljati, da bo znesek razpoložljive varščine enak v tem odstavku dogovorjenemu znesku;

Najemodajalec se zavezuje varščino oz. njen nepočrpani del v enem (1) mesecu po prenehanju te najemne pogodbe in po dnevu dejanske primopredaje predmeta najema vrniti najemniku, pod pogojem da so pred tem poravnane vse najemnikove obveznosti po tej pogodbi.

8. člen (Obratovanje in redno vzdrževanje)

Najemnika bremenijo vsi stroški, nastajajoči v zvezi s predmetom najema ter sorazmerni del stroškov, nastajajočih v zvezi s skupnimi prostori in napravami stavbe v kateri se nahaja predmet najema. Primeroma, vendar ne izključno, so to naslednji stroški:

- a) tekoči in drugi stroški, povezani z **obratovanjem** predmeta najema:
 - ogrevanje in hlajenje prostorov,
 - stroški za odvoz smeti, čiščenje kanalov, oskrbo z vodo in odvajanje vode,
 - stroški električne energije za razsvetljavo in obratovanje predmeta najema in vseh skupnih prostorov, površin in naprav,
 - stroški nadzora in varovanja podnevi in ponoči,
 - stroški tekočega vzdrževanja skupnih prostorov,
 - stroški čiščenja skupnih prostorov, parkirišč in zelenic, pluženja oz. odstranjevanja snega,
 - stroški upravljanja,
 - stroški zavarovanja,
 - strošek nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča oz. drugih davkov in javnih dajatev, ki odpadejo na predmet najema, v skladu z odločbo s strani državnih organov ter odstotkom razdelitve na vse uporabnike poslovne stavbe.
- b) stroške povezane z **rednim vzdrževanjem** predmeta najema – vzdrževanje vseh vgrajenih sistemov in naprav, kar praviloma vendar ne izključno zajema sledeča opravila:
 - redni zakonski pregledi protipožarne opreme in zasilne razsvetljave,
 - redne meritve na elektro instalacijah in strelvodih,
 - redni servisi prezračevalnih naprav, klimatizacije,
 - redni servisni pregledi in opravila na toplotnih postajah,
 - redni servisni pregledi bazenske tehnike (menjava filtrov, čiščenje umazanije, vzdrževanje črpalk itd.),
 - redni servisni pregledi alarmnih naprav in dvigal,
 - čiščenje jaškov za meteorno vodo in čiščenje žlebov,

- pregledi in menjavanje svetilk,
- popravila in dela na predmetu najema (popravilo vrat, ključavnic, podov, senzorjev, domofonov itd.),
- vzdrževanje nenosilnih sten, kakor tudi talnih oblog nad estrihom na območju najetega predmeta najema;
- vzdrževanje opreme in naprav v uporabnem stanju, kot so stavbno pohištvo (posebno notranja okna, stekla, notranja vrata, mize, stoli in omare, itd.), svetlobna oprema, ključavnice, vodovodne pipe, ventili radiatorjev, izplakovalniki, umivalniki in lijaki, radiatorji, električni priključki in podobne naprave, zvonci, grelniki vode, naprave za zaščito pred soncem, zaporne ventile, vmesne števec, če se raztezajo preko stropa ali zidu in opravljanje potrebnih popravil na vseh teh napravah, inp;
- vsakoletni strokovni pregled dimniških tuljav, če jih uporablja, v skladu z veljavno zakonodajo;
- vzdrževanje predmete, ki jih je v predmet najema vnesel ali vgradil najemnik sam po predhodnem soglasju najemodajalca oziroma najemodajalec na zahtevo najemnika.

VARIANTA (najete premičnine): V primeru uničenja ali dotrajanosti najetih premičnin je najemnik dolžan le te zamenjati s premičninami istega ranga.

Pogodbeni stranki se dogovorita, da najemnik plačuje (kjer je to izvedljivo) stroške neposredno dobaviteljem oz. izvajalcem storitev, sicer pa najemodajalcu. Stroške, ki se po predhodnem stavku plačujejo najemodajalcu, najemodajalec zaračuna najemniku (prefakturira) ob njihovem nastanku, najemnik pa jih je dolžan plačati najemodajalcu v roku **osmi (8) dni / VARIANTA (Proračunski uporabniki): trideseti (30.) dan** od prejema računa. Če za posamezen strošek ni možno ugotoviti dejanske višine, se del stroška, ki bremeni najemnika, obračuna v sorazmernem deležu uporabne površine predmeta najema glede na skupno uporabno površino stavbe v kateri se predmet najema nahaja.

9. člen

(Tekoče vzdrževanje in popravila ter investicijsko vzdrževanje)

Najemnik je na lastne stroške dolžan zagotavljati **tekoče vzdrževanje in popravila**, potrebna zaradi normalne rabe predmeta najema. Stroški investicijskega vzdrževanja bremenijo najemodajalca. V kolikor bi se izkazalo, da bi zaradi opustitve rednega vzdrževanja predmeta najema prišlo do okvar na agregatih ali poškodbah na stavbi, ti stroški bremenijo najemnika, v nasprotnem pa v celoti najemodajalca. Najemnik dokazuje zagotavljanje tekočega vzdrževanja s predložitvijo računov serviserjev oz. izvajalcev.

Najemnik lahko izvrši tudi vsa morebitna **nujno potrebna investicijska vzdrževalna dela** ali ukrepe na predmetu najema v času trajanja le-tega. Nujna investicijska vzdrževalna dela, ki so potrebna takojšnjega ukrepanja (v nasprotnem primeru bi nastala večja premoženjska škoda) in znesek del ne presega 20.000,00 EUR brez DDV, lahko izvede najemnik, pod pogojem da predhodno obvesti (preko e-pošte ali telefona) najemodajalca. O izvedenih delih mora najemnik še isti dan oz. najkasneje naslednji dan obvestiti (preko e-pošte) najemodajalca in mu posredovati vso dokumentacijo vezano na opravljena/izvedena dela.

Vsa ostala **investicijska vzdrževalna dela, ki niso nujna**, lahko najemnik izvaja le s predhodnim pisnim (preko e-pošte) dovoljenjem najemodajalca, pri čemer najemodajalec, bodisi sam ali s pomočjo najemnika pridobi vsaj dve konkurenčni ponudbi. V kolikor ponudbe pridobi najemnik, jih mora predložiti v potrditev najemodajalcu.

Stroške, ki se nanašajo na **investicijsko vzdrževanje** krije najemodajalec, razen v kolikor se pogodbeni stranki sporazumeta drugače. Investicijsko vzdrževanje za potrebe te pogodbe pomeni celotno zamenjavo dotrajanih konstrukcij, elementov in opreme. Med ta dela spadajo praviloma vendar, ne izključno, naslednja dela:

- menjava naprav za ogrevanje, hlajenje, prezračevanje;
- menjava požarnih / vlomnih central;
- menjava črpalk, motorjev bazenske tehnike;
- večja popravila strehe;
- bistvena obnova / sanacija fasade ...

Če najemnik za investicijska vzdrževalna dela ne dobi soglasja od najemodajalca in/ali ga o tem pravočasno ne obvesti, ni upravičen do povračila stroškov, ne glede na to na katera dela se nanašajo.

Najemnik je dolžan najemodajalca obvestiti o vseh dejstvih in okoliščinah, ki bi lahko privedle do poslabšanja stanja na predmetu najema oz. na stavbi v kateri se predmet najema nahaja.

Najemnik ne sme v oz. na predmetu najema brez predhodnega pisnega soglasja najemodajalca opraviti nobenih del, ki bi presegala tekoče vzdrževanje in popravila – primeroma, vendar ne izključno najemnik ni upravičen predmeta najema na kakršenkoli način predelovati, dozidavati, prezidavati, in podobno.

VARIANTA (najem z opremo): Najemnik mora izročiti vso vgrajeno opremo v uporabnem stanju ob prenehanju najemnega razmerja.

Če glede predmeta najema obstaja ali bo obstajala zaveza za plačevanje sredstev v rezervni sklad (119. člen Stvarnopravnega zakonika), najemnik izrecno in nepreklicno prevzema ta dolg in se zavezuje vplačevati prispevek v ta sklad. Najemnik soglaša, da sme upravnik na plačevanje prispevka v rezervni sklad pozvati neposredno njega. Če upravnik na plačevanje prispevka v rezervni sklad s strani najemnika ne bi pristal ali če najemnik sploh ne bi plačeval tega prispevka, se najemnik zavezuje nemudoma povrniti najemodajalcu vse, kar bi najemodajalec iz tega naslova plačal namesto najemnika. Ob prenehanju te pogodbe, ne glede na razlog, najemnik nima pravice od najemodajalca zahtevati vračila takšnih sredstev.

10. člen (Izročitev v posest)

Najemodajalec se zavezuje predmet najema izročiti najemniku v posest najpozneje v roku **petih (5) dni** po obojestranskem podpisu te pogodbe, vse to pod pogojem, da so predhodno izpolnjeni vsi pogoji, dogovorjeni s to pogodbo (zlasti izročitev dogovorjenega zavarovanja iz 7. člena te pogodbe najemodajalcu). O uspešno opravljeni primopredaji predmeta najema pogodbeni stranki sestavita in podpišeta primopredajni zapisnik, v katerem med drugim ugotovita tudi stanje predmeta najema ob izročitvi le-tega najemniku v posest.

VARIANTA (že v posesti): Pogodbeni stranki ugotovita, da ima najemnik predmet najema na dan sklenitve te pogodbe že v posesti, tako da se šteje, da je izročitev predmeta najema že opravljena na dan sklenitve te pogodbe, vendar se pogodbeni stranki ne glede na to dejstvo zavezujeta takoj po podpisu te pogodbe sestaviti in podpisati primopredajni zapisnik, v katerem med drugim ugotovita tudi stanje predmeta najema ob sklenitvi te pogodbe, pri čemer mora biti do podpisa primopredajnega zapisnika najemodajalcu izročeno v 7. členu te pogodbe dogovorjeno zavarovanje.

VARIANTA (že prevzeto): Pogodbeni stranki sta sporazumni, da je najemnik predmet najema že prevzel, zato pogodbeni stranki nimata medsebojnega zahtevka glede primopredaje predmeta najema.

11. člen

Najemnik se zavezuje, da bo predmet najema uporabljal kot dober gospodar v skladu z njegovo namembnostjo, in sicer za opravljanje najemnikove registrirane dejavnosti: _____.

Pogodbeni stranki sta izrecno sporazumni, da najemnik odgovarja za vse škode, ki bi nastale iz naslova opravljanja dejavnosti v najetem predmetu najema, ne glede na to, komu bi bile povzročene.

Najemodajalec je upravičen v času trajanja te pogodbe kadarkoli po predhodni najavi vstopiti v predmet najema z namenom preveriti ali se predmet najema uporablja skladno s to pogodbo in ali najemnik ravna skladno z določbami te pogodbe.

12. člen (Sklenitev zavarovanja)

Pogodbeni stranki sta sporazumni, da bo najemodajalec ves čas veljavnosti te pogodbe sklepal zavarovalne pogodbe pri pogodbeni zavarovalnici in sicer:

- požarno zavarovanje nepremičnin,

- zavarovanje nepremičnin proti izlivu vode, neurju in naravnim nesrečam,
- zavarovanje nepremičnin proti vlomu,
- zavarovanje vandalizma (oz. objestnih ravnanj),
- zavarovanje iz naslova odgovornosti.

Najemodajalec bo stroške zavarovanj v sorazmernem deležu enkrat letno prefakturiral na najemnika, najemnik pa jih je dolžan plačati v roku **osmih (8) dni** od prejema računa (**VARIANTA (proračunski uporabniki): trideseti (30) dan** od prejema računa).

Najemnik je dolžan ves čas veljavnosti te pogodbe sklepati zavarovalne pogodbe pri zavarovalnici za zavarovanje oseb, opreme in naprav v predmetu najema.

13. člen (Podnajem)

Najemnik ne sme predmeta najema oddati naprej v najem (podnajem), razen če za to predhodno pridobi pisno soglasje najemodajalca.

14. člen

Pogodbeni stranki sta sporazumni, da se predmet najema tudi prodaja, zato se dogovorita, da je najemodajalec ali njegov pooblaščenec upravičen v času trajanja te pogodbe kadarkoli po predhodni najavi (vsaj 2 delovna dneva) vstopiti v predmet najema s potencialnimi kupci z namenom ogleda ali da preveri, da se predmet najema uporablja skladno s to pogodbo in ali najemnik ravna skladno z določbami te pogodbe. V primeru kršitve določila tega odstavka, sme najemodajalec odstopiti od pogodbe v skladu s 15. členom te pogodbe.

Najemodajalec je dolžan zagotoviti, da bo ogled predmeta najema potekal v skladu s potrebami varovanja poslovnih skrivnosti najemnika.

Pogodbeni stranki se dogovorita, da ima najemodajalec v primeru prodaje predmeta najema 3. osebi pravico to pogodbo odpovedati z odpovednim rokom **treh (3) mesecev**.

Najemnik se zavezuje, da bo v primeru prodaje predmeta najema 3. osebi, v roku **treh (3) mesecev** od prejema pisne odpovedi izpraznil predmet najema in ga izročil najemodajalcu.

15. člen (Odstop najemodajalca)

Najemodajalec lahko nemudoma odstopi od te pogodbe in zahteva, da najemnik izprazni predmet najema v roku **petnajst (15) dni** od prejema odstopa:

- če najemnik ni plačal zavarovanja iz 7. člena te pogodbe v roku **petih (5) delovnih dni** od podpisa te pogodbe;
- če je najemnik v zamudi s plačilom najemnine **dva (2) meseca** od dneva, ko ga je najemodajalec na to opomnil;
- če je najemnik v zamudi s plačilom ostalih stroškov **dva (2) meseca** od dneva, ko ga je ali najemodajalec ali upravnik ali dobavitelj na to opomnil;
- če najemnik ne dopusti vstopa v predmet najema v primeru iz 14. člena te pogodbe;
- če najemnik tudi po najemodajalčevem opominu uporablja predmet najema v nasprotju s to pogodbo ali ga uporablja brez potrebne skrbnosti, tako da se dela občutnejša škoda;
- če najemnik ne vzdržuje predmeta najema kot dober gospodar in ne preneha s takim ravnanjem tudi po prejemu najemodajalčevega pisnega opomina;
- če najemnik krši katerokoli svojo zavezo iz te pogodbe, pa s takim svojim ravnanjem ne preneha niti po pisnem opozorilu najemodajalca;
- če najemodajalec ne more uporabljati prostorov, v katerih je opravljal svojo dejavnost in zato predmet najema sam potrebuje.

Pogodbeni stranki se dogovorita, da ima Najemodajalec pravico to pogodbo odpovedati z odpovednim rokom **3 (treh) mesecev** samo v primeru prodaje predmeta najema 3. osebi.

16. člen (Odstop najemnika)

Najemnik lahko nemudoma odstopi od te pogodbe, če ga najemodajalec neupravičeno moti v mirni uporabi predmeta najema ali če najemodajalec bistveno krši določila te pogodbe, pa takih kršitev ne odpravi niti v roku dveh mesecev od dneva, ko ga je najemnik na to opozoril in zahteval odpravo kršitev.

VARIANTA (odpovedni rok najemnika): Najemnik lahko redno odpove to pogodbo s pisno odpovedjo najemodajalcu in z odpovednim rokom **devetdeset (90) dni**.

Najemodajalec je dolžan v roku **enega (1) meseca** po prenehanju te pogodbe in po dnevu dejanske primopredaje predmeta najema vrniti najemniku varščino, ki jo je najemnik dal v skladu s to pogodbo, zmanjšano za morebitne neporavnane stroške, škodo oz. neplačila najemnine.

17. člen

Najemnik mora po prenehanju te pogodbe izročiti oseb in stvari prost predmet najema najemodajalcu v stanju, kot je bilo ob predaji predmeta najema v najem, in sicer brez kakršnihkoli ugovorov oz. zavlračevanja, zlasti pa mora poskrbeti, da bo predmet najema ob izročitvi očiščen in prebeljen. Vsi stroški priprave predmeta najema za izročitev najemodajalcu bremenijo najemnika.

Najemnik je za vsak dan zamude z izročitvijo (vračilom) predmeta najema najemodajalcu v posest dolžan plačati najemodajalcu pogodbeno kazen v višini 10% od zneska zadnje veljavne mesečne najemnine.

18. člen

Najemnik nima pravice do povračila morebitnih vlaganj v predmet najema, ne glede na višino le-teh in ne glede na to, kdaj so ta vlaganja bila izvedena. Glede na navedeno se najemnik izrecno in brezpogojno odpoveduje kakršnikoli in vsem morebitnim zahtevkom in terjatvam, ki bi jih potencialno lahko imel ali bi jih lahko pridobil do najemodajalca na podlagi 48. člena Stvarnopravnega zakonika in/ali 190. člena Obligacijskega zakonika ali na kakršnikoli drugi podlagi, v kakršnikoli zvezi z deli oz. vlaganji na ali v predmet najema in/ali v kakršnikoli zvezi z dobavo blaga, povezano z izvajanjem del na oz. v predmetu najema.

Na smiselno enak način kot je to zapisano v predhodnem odstavku je najemnik dolžan obvarovati najemodajalca pred morebitnimi zahtevki tretjih oseb (izrecno tudi pred zahtevki po 631. členu Obligacijskega zakonika), ki bi na kakršenkoli način sodelovale pri morebitnih vlaganjih v predmet najema ter se zavezuje najemodajalcu povrniti vse, kar bi bil le-ta dolžan plačati komurkoli iz tega naslova.

19. člen (Protikorupcijsko določilo)

Pogodbeni stranki izjavljata, da v katerikoli fazi sklepanja oz. izvajanja pogodbe nobena pogodbeni stranka ni in ne bo ponudila, dala ali obljubila kakršnekoli nedovoljene koristi (kot je npr. denar, darilo, spodbuda, nagrada, itd.) kateremukoli zaposlenemu ali članu organov vodenja in nadzora pri nasprotni pogodbeni stranki, 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 ali bi bila lahko nasprotni pogodbeni stranki povzročena škoda ali omogočena

pridobitev nedovoljene koristi kateremukoli zaposlenemu ter članu organov vodenja ali nadzora pri nasprotni pogodbeni stranki.

V primeru kršitve ali poskusa kršitve tega določila je že sklenjena pogodba nična. V kolikor se pogodba še ni pričela uporabljati, se šteje, da pogodba ni bila sklenjena.

Pogodbena stranka lahko od pogodbe odstopi tudi v primeru, ko se pojavi utemeljen sum, da je bilo pred ali pri samem sklepanju te pogodbe, izvedbi te pogodbe ali v zvezi z njo poskušeno ali storjeno dejanje korupcije ali katerokoli drugo nezakonito dejanje, bodisi s strani oseb na strani najemodajalca, ali z njim povezanih oseb, bodisi s strani najemnika ali z njim povezanih oseb ali oseb, ki so bile ali so na kakršenkoli način povezane s tem poslom, tudi če niso podpisniki te pogodbe.

Pogodbeni stranki se strinjata, da bosta v celotnem času veljavnosti pogodbe ravnali skladno z veljavno verzijo pravil ICC (International Chamber of Commerce), ki se nanašajo na ravnanje in priporočila za boj proti izsiljevanju in podkupovanju pri mednarodnih poslovnih transakcijah, in da bosta zagotovili, da bodo tudi njuni podizvajalci, zaposleni in zastopniki ravnali skladno z vsakokratno veljavno verzijo pravil ICC.

Pogodbena stranka je dolžna na podlagi svojih ugotovitev o domnevnem obstoju dejanskega stanja iz prvega odstavka tega člena ali na podlagi obvestila drugih organov, glede njegovega domnevnega nastanka, pričeti z ugotavljanjem pogojev ničnosti pogodbe iz prejšnjega odstavka oziroma z drugimi ukrepi v skladu s predpisi Republike Slovenije.

20. člen

VARIANTA (fizične osebe): (Upravljanje z osebnimi podatki)

Najemnik je izrecno seznanjen, da bo najemodajalec kot upravljelec podatkov kupčeve osebne podatke (ime, priimek, številka osebne izkaznice ali potnega lista, naslov, EMŠO, davčna številka, številka transakcijskega računa (v nadaljevanju: Osebni Podatki)), pridobljene na podlagi te pogodbe, uporabljal in obdeloval za namen sklenitve in izvršitve te pogodbe, skladno s to pogodbo in relevantno zakonodajo.

Najemodajalec bo Osebne Podatke hranil le toliko časa, dokler bo to potrebno za dosego namena, zaradi katerega se bodo obdelovali, vendar največ 20 let po poteku leta na katerega se dokumentacija nanaša (skladno z ZDDV-1). Po izpolnitvi namena obdelave bo prodajalec Osebne Podatke izbrisal, uničil ali anonimiziral.

Uporabniki podatkov pri prodajalcu so zaposleni v skladu z njihovimi pooblastili.

Najemnik ima pravico zahtevati dostop do Osebnih Podatkov, popravek, dopolnitve, prenos (v kolikor je tehnično izvedljivo), omejitev obdelave ali izbris Osebnih Podatkov, pod pogoji določenimi s Splošno uredbo o varstvu podatkov št. 2016/679 z dne 27.4.2016 in skladno z relevantno zakonodajo. Najemnik ima pravico tudi do vložitve pritožbe pri nadzornem organu, tj. Informacijskem pooblaščenцу Republike Slovenije, na naslovu Zaloška 59, 1000 Ljubljana, Slovenija, telefonska številka: 00 386 (0)1 230 97 30, elektronski naslov: gp.ip@ip-rs.si.

Pooblaščenca oseba za varstvo osebnih podatkov pri prodajalcu je dosegljiva na elektronskem naslovu: gdpr@dutb.eu.

21. člen

(Zaupnost podatkov)

Vse podatke iz te pogodbe, vključno z vsemi posrednimi in neposrednimi pisnimi in ustnimi podatki, kot tudi vse oblike elektronsko posredovanih ali shranjenih podatkov, njihovih kopij ali dvojnikov, in vsa pisna in ustna, posredna in neposredna dejanja, okoliščine in dejstva, ki so povezana s sklenitvijo in z izpolnjevanjem te pogodbe, bosta pogodbeni stranki varovali kot strogo zaupne in kot poslovno skrivnost. Prav tako bosta pogodbeni stranki zagotovili, da ti podatki in ta dejanja, okoliščine in dejstva ne bodo na voljo tretjim osebam, ki niso stranke te

pogodbe, brez predhodne pisne privolitve. To velja tudi za vse morebitne singularne in univerzalne pravne naslednike katerekoli pogodbene stranke.

Ne glede na prvi odstavek tega člena lahko pogodbeni stranki razkrijeta podatke iz te pogodbe in dejanja, okoliščine in dejstva, ki so povezani s sklenitvijo in z izpolnjevanjem te pogodbe,

- (a) če jih je potrebno razkriti skladno z vsakokrat veljavno zakonodajo, skladno z zahtevo sodišča ali oblastvenih organov;
- (b) če so javno znani, razen če je to posledica kršitve pogodbe;
- (c) če je to dogovorjeno s pogodbo;
- (d) če se razkrijejo v sodnih postopkih, ki izvirajo iz ali so v zvezi s pogodbo ali z izpolnjevanjem obveznosti po pogodbi; in/ali
- (e) svojim revizorjem, zaposlenim ter pravnim in drugim strokovnim svetovalcem,

pri čemer mora najemnik pred njihovim razkritjem o tem nemudoma takoj pisno obvestiti najemodajalca.

Ne glede na določila prejšnjih odstavkov tega člena lahko najemodajalec razkrije podatke iz predmetne pogodbe in vsa dejanja, okoliščine in dejstva, ki so povezana s sklenitvijo in z izpolnjevanjem predmetne pogodbe, potencialnemu kupcu ali novemu najemniku predmeta najema, ki bi izkazal utemeljeni interes za nakup ali najem ter bi za vpogled v dokumentacijo predhodno podpisal IZJAVO O NERAZKRIVANJU INFORMACIJ (t.i. NDA).

22. člen

V primeru, da so posamezne določbe te pogodbe v celoti ali delno neveljavne, to ne vpliva na veljavnost ostalih določb v pogodbi, v kolikor ne gre za bistveno določbo pogodbe. Morebitno neveljavno določbo bosta pogodbeni stranki nadomestili z ustrežno drugo določbo, ki odgovarja namenu in smislu neveljavne določbe.

Spremembe ali dopolnitve te pogodbe so veljavne le v pisni obliki.

23. člen

Morebitne spore bosta pogodbeni stranki reševali sporazumno, če pa to ne bo mogoče, bo spor reševalo stvarno pristojno sodišče v Ljubljani, razen če je za posamezno vrsto spora predpisana izključna pristojnost drugega sodišča.

VARIANTA (najemnik tuja oseba): V kolikor v tej pogodbi ni določeno drugače, se oblikujejo pravice in dolžnosti iz te pogodbe za obe pogodbeni stranki po veljavnih slovenskih zakonih.

24. člen

Skrbnik pogodbe na strani najemodajalca je Andrej Filipič, tel. št. 01 42 93 479, e- naslov: andrej.filipic@dutb.eu.

Skrbnik pogodbe na strani najemnika je _____, tel. št. _____, e- naslov: _____.

25. člen

Ta pogodba stopi v veljavo z dnem podpisa obeh pogodbenih strank.

Pogodbeni stranki sta sporazumni, da se ta pogodba sklene v obliki neposredno izvršljivega notarskega zapisa, pri čemer vse stroške sestave pogodbe in stroške neposredno izvršljivega notarskega zapisa zavezuje kriti najemnik.

Ta pogodba je sklenjena v dveh (2) izvodih, od katerih vsaka pogodbena stranka prejme po enega (1).

V _____, _____._____

Najemnik:

V Ljubljani, _____._____

Najemodajalec:

Družba za upravljanje terjatev bank, d.d.

Andrej Lazar
izvršni direktor

Priloga:

- [VARIANTA \(najem z opremo\)](#): seznam premičnin;
- skica predmeta najema;

OSNUTEK