



Datum: 11. 1. 2024

V skladu z 22. in 52. členom Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18 in 79/18; v nadaljevanju ZSPDLSL-1) Kemijski inštitut, Hajdrihova 19, 1000 Ljubljana objavlja

NAMERO O ODDAJI STVARNEGA PREMOŽENJA V NAJEM

Kemijski inštitut, Hajdrihova 19, 1000 Ljubljana, kot najemodajalec nepremičnega premoženja objavlja namero o oddaji nepremičnega premoženja v najem po metodi neposredne pogodbe.

Predmet najema sta prostora v poslovni zgradbi najemodajalca na naslovu Hajdrihova 19, 1000 Ljubljana, in sicer:

- pisarniški prostor 1 v izmeri 14,9 m²;
- pisarniški prostor 2 v izmeri 15,5 m².

Skupna površina prostorov, ki so predmet najema je 30,4 m², pri čemer se oba prostora nahajata v kletni etaži navedene stavbe. Pisarniška prostora se oddajata skupaj in ponudba za en pisarniški prostor ni dopustna.

Pogoji najema izhajajo iz osnutka najemne pogodbe. Ponudniki naj v ponudbi navedejo višino mesečne najemnine v EUR/m², ki so jo pripravljene ponuditi za prostor.

Neposredna pogodba za najem pisarniških prostorov bo sklenjena s tistim ponudnikom, ki bo za najem prostorov ponudil najvišjo mesečno najemnino/m².

Najemodajalec bo iz ocenjevanja izločil tiste ponudbe, katerih ponujena najemnina bo za najem prostorov nižja od spodaj predvidene:

- Mesečna najemnina za predmet najema znaša, skladno s cenikom Tržnih storitev Kemijskega inštituta z dne 24. 8. 2022, 13,00 € za m².

Najemna pogodba bo sklenjena za določen čas do 31. 12. 2027.

Sklenitev najemnega razmerja najemniku ne prinaša nikakršnih drugih pravic (npr. oddajanja v podnajem).

Najemnik je dolžan upoštevati obveznosti iz naslova varstva pri delu ter poslovati v skladu z zakonskimi zahtevami in drugimi predpisi, ki urejajo področje, na katerem deluje najemnik.



Vse stroške v zvezi z opremljanjem prostorov nosi najemnik, pri čemer morajo biti kakršnikoli posegi v prostore predhodno pisno odobreni s strani najemodajalca.

Za zainteresirani ponudniki naj svojo ponudbo oddajo na obrazcu *PONUDBA* in jo posredujejo v zaprti kuverti na naslov: Kemijski inštitut, Hajdrihova 19, 100 Ljubljana, s pripisom »**NE ODPIRAJ, oddaja stvarnega premoženja v najem**«, do vključno petka, 2. 2. 2024. Kot pravočasna se bo štela vloga, ki bo na pošto oddana do roka iz prejšnjega stavka in bo datum oddaje ustrezno izkazan.

Pred sklenitvijo neposredne pogodbe bo Kemijski inštitut z zainteresiranimi ponudniki opravil pogajanja o ceni in o drugih pogojih pravnega posla.

Kemijski inštitut lahko postopek oddaje stvarnega premoženja v najem ustavi do sklenitve pravnega posla.

Ogled prostorov je možen po obvezni predhodni najavi na elektronski naslov aljaz.kotar.mlakar@ki.si. Ogled bo potekal v sredo, 24. 1. 2024 ob 10:00.

Kontaktna oseba v zvezi z najemom je Aljaž Kotar Mlakar, tel. 01 4760 560, e-mail: aljaz.kotar.mlakar@ki.si.

KEMIJSKI INŠTITUT
prof. dr. Gregor Anderluh, direktor



KEMIJSKI INŠTITUT
Hajdrihova 19, Ljubljana, Slovenija 1
NATIONAL INSTITUTE OF CHEMISTRY



PONUDBA

Ponudnik _____ oddajam ponudbo za najem stvarnega premoženja Kemijskega inštituta, Hajdrihova 19, 1000 Ljubljana, in sicer po naslednji ponujeni mesečni najemnini/m²:

Prostori	Ponudbena mesečna najemnina v EUR brez DDV/m²
- pisarniški prostor 1 v izmeri 14,9 m ² in - pisarniški prostor 2 v izmeri 15,5 m ² .	

Kraj in datum:

Podpis in žig ponudnika:



Vzorec pogodbe

KEMIJSKI INŠTITUT, Hajdrihova ulica 19, 1000 Ljubljana, ki ga zastopa direktor prof. dr. Gregor Anderluh, matična številka: 5051592000, identifikacijska št. (ID za DDV): S133840890 (v nadaljevanju: najemodajalec)

in

_____ (v nadaljevanju: najemnik)

sklepata naslednjo

NAJEMNO POGODBO

1. člen

Uvodne določbe

Pogodbeni stranki uvodoma ugotavljata, da:

- je Kemijski inštitut lastnik stavbe na naslovu Hajdrihova ulica 19, 1000 Ljubljana, stavba št. 1346 katastrska občina 2679 Gradišče II, št. parcele 235/6;
- je bil najemnik dne _____ kot najugodnejši ponudnik izbran na podlagi izvedenega postopka o oddaji nepremičnega premoženja v najem po metodi neposredne pogodbe z dne 11. 1. 2024.

2. člen

Predmet pogodbe

Najemodajalec daje, najemnik pa vzame v najem prostora v stavbi Kemijskega inštituta na naslovu Hajdrihova 19, 1000 Ljubljana, stavba št. 1346, katastrska občina 2679 Gradišče II.

Predmet najema sta prostora v kletni etaži navedene stavbe (v nadaljevanju: predmet najema):

- pisarniški prostor 1 v izmeri 14,9 m²;
- pisarniški prostor 2 v izmeri 15,5 m².

Skupna površina prostorov, ki so predmet najema je 30,4 m².

Najemnik ima pravico do souporabe skupnih prostorov v stavbi Kemijskega inštituta na naslovu Hajdrihova ulica 19, 1000 Ljubljana.



3. člen

Trajanje najema

Najemodajalec odda, najemnik pa vzame v najem predmet najema za določen čas, to je od 1. 3. 2024, do 31. 12. 2027.

Obe stranki imata možnost predčasno odpovedati pogodbo s 3 mesečnim odpovednim rokom.

4. člen

Najemnina

Mesečna najemnina za predmet najema znaša, skladno s cenikom Tržnih storitev Kemijskega inštituta z dne 24. 8. 2022, 13,00 € za m², pri čemer je najemnik kot najugodnejši ponudnik ponudil mesečno najemnino za m² v višini _____.

Skupno znaša mesečna najemnina za celoten predmet najema _____ €.

Najemnina se plačuje na osnovi izstavljenega računa s strani najemodajalca, na račun št. 011006030344533, odprt pri Upravi za javne prihodke Ljubljana. Najemnina se začne obračunavati z dnem začetka najemnega razmerja po tej Pogodbi.

V primeru zamude plačila najemnine najemodajalec najemniku zaračuna zakonske zamudne obresti.

V najemnino so všteti vsi stroški obratovanja, upravljanja in rednega vzdrževanja prostorov.

5. člen

Obveznosti najemnika

Najemnik:

- bo predmet najema uporabljal v skladu z namenom najema in bo z njim ravnal kot dober gospodar;
- bo predmet najema uporabljal izključno za dejavnost, ki je skladna z dejavnostmi, ki se lahko opravljajo v pisarniških prostorih in so skladne z dejavnostmi, ki se izvajajo na lokaciji najemodajalca;
- se zavezuje, da bo spoštoval pogodbeno dogovorjen način uporabe prostorov in da bo ravnal v skladu s hišnim redom tako, da s svojim ravnanjem ne bo oviral drugih uporabnikov in zaposlenih najemodajalca;
- ne bo brez pisnega dovoljenja najemodajalca predeloval, adaptiral ali kako drugače bistveno posegal v predmet najema;
- je dolžan popraviti oziroma povrniti vso škodo, ki jo povzroči na poslovnem prostoru in na skupnih prostorih, delih, objektih in napravah stavbe ter na pripadajoči gradbeni parceli, kjer se nahaja poslovni prostor;



- odgovarja za pridobitev vseh soglasij, dovoljenj in podobnih dokumentov, ki so potrebni za izvajanje pogodbeno dogovorjene dejavnosti v najetih prostorih;
- je dolžan v roku 30 dni obvestiti najemodajalca o vsaki statusni spremembi oziroma drugi spremembi, ki lahko vpliva na najemno razmerje;
- na stavbi ter na pripadajoči gradbeni parceli, ki je v lasti najemodajalca, lahko najemnik namesti reklamne napise, table, eventualna stojala, table z imeni, emblemi, zastavami in drugimi oznakami svoje firme in njene dejavnosti samo s posebnim pisnim soglasjem najemodajalca;
- mora vsaj enkrat letno omogočiti najemodajalcu pregled prostorov, z namenom, da se ugotovi ali uporablja prostore v skladu s pogodbo;
- najetega predmeta ne bo dajal v podnajem brez pisnega soglasja najemodajalca.

6. člen

Obveznosti najemodajalca

Najemodajalec bo ves čas trajanja najema skrbel za investicijsko in redno vzdrževanje predmeta najema, ter omogočal najemniku neoviran dostop do predmeta najema.

7. člen

Prenehanje najemne pogodbe

Najemna pogodba preneha:

a) vsak čas s sporazumom strank,

b) z odpovedjo strank,

c) z odstopom od pogodbe, če:

- najemnik tudi po njegovem opominu uporablja predmet najema v nasprotju s to Pogodbo ali ga uporablja brez potrebne skrbnosti, tako da se dela občutna škoda;
- je najemnik v zamudi s plačilom najemnine en mesec od dneva, ko ga je najemodajalec na to pisno opomnil.

Najemnik je dolžan v primeru sporazumnega prenehanja izročiti poslovni prostor prost oseb in stvari najemodajalcu v roku, ki se sporazumno določi in najemno razmerje preneha z iztekom zadnjega dne v mesecu zapisniškega prevzema, v katerem je najemnik izročil ključne izpraznjenega poslovnega prostora prostega oseb in predmetov.

V primeru prenehanja najemnega razmerja z odstopom, je najemnik dolžan izročiti poslovni prostor, prost oseb in stvari v posest najemodajalcu najkasneje v roku 30 dni po odstopu najemodajalca.

Obveznost plačila najemnine preneha z iztekom zadnjega dne v mesecu zapisniškega prevzema, v katerem je najemnik izročil ključne izpraznjenega poslovnega prostora prostega oseb in predmetov.

Zadnji odstavek tega člena se nanaša na vse vrste oz. načine prenehanja najemnega razmerja.



8. člen

Vrnitev predmeta najema

Najemnik je dolžan po preteku obdobja za katerega se sklepa ta Pogodba na lastne stroške vzpostaviti prvotno stanje predmeta najema, upoštevaje normalno obrabo.

9. člen

Splošne določbe

Osebe, ki opravlja delo pri najemniku mora upoštevati načela varstva in zdravja pri delu in navodila, ki jih posreduje naročnikov pooblaščenec za varnost in zdravje pri delu ter o tem obvestiti svoje delavce.

Najemodajalec ne jamči za škodo, ki bi jo tatvina, požar ali razna onesnaževanja povzročila na vnesenem blagu in predmetih.

V kolikor stranki pravic in obveznosti, ki izhajajo iz tega najemnega razmerja nista dogovorili v tej Pogodbi, se uporabljajo določbe Obligacijskega zakonika (Uradni list RS, št. 97/07 – uradno prečiščeno besedilo, 64/16 – odl. US in 20/18 – OROZ631) in Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 69/03, 18/04 – ZVKSES, 47/06 – ZEN, 45/08 – ZVEtL, 57/08, 62/10 – ZUPJS, 56/11 – odl. US, 87/11, 40/12 – ZUJF, 14/17 – odl. US, 27/17, 59/19, 189/20 – ZFRO, 90/21, 18/23 – ZDU-10 in 77/23 – odl. US).

Spremembe in dopolnitve te Pogodbe morajo biti sestavljene in sklenjene v pisni obliki.

Če bi bila ali postala katera od določb te Pogodbe v celoti ali deloma neveljavna ali neizvedljiva ali če bi bila v tej pogodbi pravna praznina, to ne vpliva na ostala pogodbeno določila. Pogodbeni stranki sta soglasni, da se namesto neveljavne, neizvedljive ali neobstoječe določbe uporablja določba, ki je najbližja namenu in cilju te Pogodbe in pogodbenih strank.

Za morebitne spore, ki jih pogodbeni strankine moreta rešiti sporazumno, je pristojno stvarno pristojno sodišče Ljubljani.

Ta Pogodba je sestavljena v dveh (2) enakih izvodih, od katerih prejme vsaka pogodbeno stranka po en izvod.

Najemnik:

Najemodajalec:
Kemijski inštitut

prof. dr. Gregor Anderluh
direktor

