

**BONIFIKA d.o.o.**, Cesta Zore Perello Godina 3, 6000 Koper,  
ki jo zastopa direktor Igor HRVATIN,  
matična številka: 5838312000,  
ID št. za DDV: SI20443358  
(v nadaljevanju: najemodajalka oz. prva pogodbeni stranka)

in

**ZNANSTVENO-RAZISKOVALNO SREDIŠČE KOPER**, Garibaldijeva 1, 6000 Koper,  
ki ga zastopa direktor dr. Rado PIŠOT,  
matična številka: 7187416000,  
ID št. za DDV: SI38108674  
(v nadaljevanju: najemnik oz. druga pogodbeni stranka)

skleneta naslednjo

## **POGODBO O NAJEMU PROSTORA**

### **I. Uvodne določbe**

#### **1. člen**

Stranki uvodoma ugotavljata, da:

- je predmet te pogodbe prostor v 1. nadstropju (po etažnem načrtu št. 54) ID znak: del stavbe 2605-1179-54, ki se nahaja v stavbi na naslovu Cesta Zore Perello Godina 3, Koper, stoječi na parc. št. 1557/5, 1398/8 in 1423/3, k.o. Koper;
- je v zemljiški knjigi pri navedenem etažnem delu ID znak: del stavbe 2605-1179-54, kot lastnica vpisana družba FINOR LEASING svetovanje in opravljanje finančnih poslov d.o.o.;
- je družba BONIFIKA d.o.o. dejanska lastnica predmetnega poslovnega prostora ID znak: del stavbe 2605-1179-54, na podlagi Prodajne pogodbe sklenjene dne 15.07.2013 z družbo FINOR LEASING svetovanje in opravljanje finančnih poslov d.o.o.;
- sklepata to pogodbo zaradi medsebojnega dogovora o najemu poslovnega prostora ID znak: del stavbe 2605-1179-54 v izmeri 90,80 m<sup>2</sup>, kjer bo najemnik izvajal raziskovalno-izobraževalno dejavnost in kjer bo deloval FIFA medical centre of excellence.

### **II. Predmet pogodbe**

#### **2. člen**

Pogodbeni stranki se dogovorita, da najemodajalka odda najemniku poslovni prostor ID znak: del stavbe 2605-1179-54 v izmeri 90,80 m<sup>2</sup> za potrebe izvajanja raziskovalno-izobraževalne dejavnosti in delovanja FIFA medical centre of excellence za obdobje petih (5) let, z možnostjo podaljšanja oziroma predčasne prekinitve.

Pogodba se sklence za obdobje petih let (5) od 01.07.2019 do 30.06.2024.

Po prenehanju najema bo najemnik najkasneje v roku 15 dni izročil najemodajalki najeti poslovni prostor, izpraznjen od stvari in oseb, v stanju kot ga je prevzel ali v boljšem, pobeljen in očiščen. V nasprotnem primeru najemodajalka to opravi na račun najemnika.

### **3. člen**

Najemnik prevzame v uporabo prostor v stanju v kakršnem je. Ob prevzemu pogodbeni stranki pripravita primopredajni zapisnik.

### **4. člen**

Najemnik je dolžan za vsak koledarski mesec veljavnosti oz. trajanja te pogodbe, za najem dela poslovnega prostora, plačati najemodajalki najemnino.

Najemnina za nepremičnino, ki je predmet te pogodbe, znaša 5 EUR na kvadratni meter (5 €/m<sup>2</sup>).

V skladu z Zakonom o davku na dodano vrednost (Uradni list RS št. 13/2011-UPB3, 18/2011, 78/2011, 38/2012, 40/2012-ZUJF, 83/2012, 46/2013-ZIPRS1314-A, 101/2013-ZIPRS1415) se za najem poslovnih prostorov ne obračunava DDV, zato v gornji ceni ni upoštevan.

Pogodbeni stranki se dogovorita, da je znesek najemnine fiksni za celotno obdobje trajanja najemnega razmerja po predmetni pogodbi.

### **5. člen**

Račun za mesečno najemnino bo prva pogodbeni stranka izstavljalala za pretekli mesec, najkasneje do 15. v mesecu.

Najemnik bo najemnino poravnal v roku 30 dni od prejema pravilno izstavljenega računa, ki se mora glasiti: ZRS Koper, Garibaldijska 1, 6000 Koper, št. računa odprtega pri UJP Koper 0110 0600 0053 955, šifra proračunskega uporabnika 34754.

V kolikor se e-račun ne bo nanašal na ustrezen IBAN, ga bo naročnik zavrnil kot tudi vse tiskane račune in račune, prejete po e-pošti.

Druga pogodbeni stranka bo zneske računov nakazala na TRR prve pogodbeni stranke številka 1010 0003 4720 078 pri Banki Intesa Sanpaolo d.d. na način kot bo to navedeno v računu.

Če plačilo zapade na dela prost dan, bo izvedba plačila prvi naslednji delovni dan, ki sledi roku zapadlosti.

V primeru zamude s plačilom najemnine je najemnik dolžan plačati zakonske zamudne obresti.

Kontaktna oseba s strani najemnika glede plačila najemnine in ostalih stroškov je: *Alenka Kocjančič*.

## 6. člen

Pogodbeni stranki se dogovorita, da bo druga pogodbeni stranka poleg najemnine plačevala tudi obratovalne stroške in stroške rednega vzdrževanja, in sicer:

1. skupne stroške (na podlagi veljavnih kriterijev o porazdelitvi stroškov v objektu):
  - ogrevanje (plin) in hlajenje prostorov (elektrika) ,
  - električne energije,
  - vzdrževanje čistoče skupnih komunikacij,
  - uporabe sanitarne vode,
  - nočno varovanje objekta (obhodi),
2. stroške vezane na obratovanje prostora (elektrika, voda).

## 7. člen

Najemnik ima pravico in dolžnost uporabljati prostor iz 1. člena te pogodbe izključno za opravljanje svoje dejavnosti.

Druga pogodbeni stranka prostorov iz 1. člena te pogodbe ne sme oddati v podnajem.

Druga pogodbeni stranka je dolžna upoštevati hišni red in prostor uporabljati s skrbnostjo dobrega gospodarja, ga vzdrževati v uporabnem stanju in s tem v zvezi nositi vse stroške tekočega vzdrževanja.

Za vse posege v prostor in investicijska vlaganja mora druga pogodbeni stranka pridobiti soglasje prve pogodbene stranke.

Najemnik je v primeru dogovora o izvajanju investicijskih vlaganj dolžan izvesti le-ta s skrbnostjo dobrega gospodarja ter spoštovati vsakokrat veljavne gradbene in druge predpise.

Druga pogodbeni stranka ima pravico opraviti popravila v poslovnem prostoru, če je popravilo neodložljivo, da se zavarujejo življenje ali zdravje ljudi, poslovni prostor in oprema v njem pred večjo škodo, ter zahtevati od najemodajalca povračilo stroškov, ki so nastali zaradi teh popravil, v kolikor bi taka popravila moral izvesti najemodajalec. Te stroške sme pobotati z najemnino, v kolikor je njihova upravičenost in višina med strankama nesporna.

Druga pogodbeni stranka ima pravico tudi do povračila stroškov za popravila, ki ne gredo v njegovo breme, v kolikor najemodajalec ni poskrbel za izvedbo le-teh in sme tudi te pobotati z najemnino.

Druga pogodbeni stranka odgovarja prvi pogodbeni stranki za vsakršno škodo, ki bi v času trajanja te pogodbe nastala na prostoru in opremi zaradi njegovih dejanj ali zaradi dejanja oseb, ki se nahajajo v prostoru z njegovim soglasjem oziroma dovoljenjem.

Druga pogodbeni stranka ni odgovorna za poslabšanje stanja poslovnega prostora do katerega je prišlo zaradi normalne uporabe, ki je v skladu z določbami te najemne pogodbe.

## 8. člen

Pogodbeni stranki se dogovorita, da morajo biti morebitne spremembe oz. dopolnitve pogodbe sklenjene v pisni obliki kot aneks k predmetni pogodbi.

Pogodbeni stranki se nadalje dogovorita, da lahko pogodbo predčasno prekineta na podlagi pisne odpovedi in ob upoštevanju dvomesečnega odpovednega roka. Odpoved mora biti dana pisno s priporočeno pošto pošiljko in prične teči z dnem vročitve.

Pogodbeni stranki se nenazadnje dogovorita, da lahko pogodbo po izteku pogodbenega razmerja sporazumno podaljšata.

Najem ne preneha, če pridobi kdo drug z nakupom ali kako drugače od najemodajalca lastninsko pravico na nepremičninah, ki so predmet te pogodbe, razen če postane lastnik ter nepremičnin najemnik. V primeru prenosa lastninske pravice na tretjo osebo, vstopi pridobitelj v pravice in obveznosti najemodajalca po tej pogodbi.

### **III. Končne določbe**

#### **9. člen**

Ta pogodba je nična, če 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.

#### **10. člen**

Pogodbena stranka je dolžna nemudoma pisno obvestiti drugo pogodbeno stranko o katerikoli spremembi kateregakoli podatka na svoji strani, ki izhaja iz te pogodbe (naslov oz. sedež, kontaktna oseba, zakoniti zastopnik, ...), drugače se v razmerju do druge pogodbene stranke šteje, kot da podatki (oz. posamezni podatek) niso spremenjeni in vse morebitne negativne posledice tega dejstva trpi pogodbeni stranka, ki ni izpolnila te svoje obveznosti obveščanja druge pogodbene stranke.

Glede vseh ostalih vprašanj, ki niso urejena s to pogodbo, se uporablja Zakon o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih ter druga zakonodaja, ki ureja obligacijska razmerja.

#### **11. člen**

Pogodbeni stranki se dogovorita, da bosta skušali vse spore rešiti po mirni poti. V kolikor to ne bo možno, bo za reševanje sporov iz te pogodbe pristojno sodišče v Kopru.

#### **12. člen**

Pogodba prične veljati, ko jo podpišeta zakonita zastopnika obeh pogodbenih strank, uporablja pa se od 01.07.2019 do 30.06.2024.

### 13. člen

Pogodba je sestavljena v 4 izvodih, od katerih prejme vsaka pogodbeni stranka po dva izvoda.

Pogodba je sestavljena po volji in želji pogodbenih strank. Vsaka pogodbeni stranka pogodbo prečita in jo v znak priznanja vsebine lastnoročno podpiše.

Številka: PN – 129/19  
Datum: 30.10.2019

Številka: 2657-09/19  
Datum: 14.11.2019

NAJEMODAJALKA:

Bonifika d.o.o.

Direktor

Igor HRVATIN

NAJEMNIK:

Znanstveno-raziskovalno središče Koper

Direktor

dr. Rado PIŠOT

**BONIFIKA** d.o.o.<sup>1</sup>



