



SPLOŠNI POGOJI POSLOVANJA RC IKT D.O.O.

Maj 2024



KAZALO:

1	UVODNE DOLOČBE	4
1.1	<i>Veljavnost splošnih pogojev</i>	<i>4</i>
2	NAJEM POSLOVNIH PROSTOROV	5
2.1	<i>Predmet najema poslovnih prostorov</i>	<i>5</i>
2.1.1	<i>Izključna uporaba</i>	<i>5</i>
2.1.2	<i>Souporaba skupnih prostorov</i>	<i>5</i>
2.1.3	<i>Uporaba pomožnih prostorov in površin ter opreme</i>	<i>5</i>
2.1.4	<i>Parkirna mesta</i>	<i>5</i>
2.2	<i>Prevzem poslovnih prostorov v najem</i>	<i>6</i>
3	PRAVICE IN DOLŽNOSTI NAJEMODAJALCA IN NAJEMNIKA	6
3.1	<i>Dejavnost v najetih poslovnih prostorih</i>	<i>6</i>
3.2	<i>Registracija poslovnega naslova</i>	<i>7</i>
3.3	<i>Uporaba najetih poslovnih prostorov in površin</i>	<i>7</i>
3.4	<i>Dostop do poslovnih prostorov</i>	<i>7</i>
3.5	<i>Označbe poslovnih prostorov</i>	<i>8</i>
3.6	<i>Operativno upravljanje in vzdrževanje poslovnih prostorov</i>	<i>8</i>
3.7	<i>Investicijsko vzdrževanje poslovnega prostora</i>	<i>9</i>
3.7.1	<i>Redno investicijsko vzdrževanje</i>	<i>9</i>
3.7.2	<i>Nujna vzdrževalna dela</i>	<i>9</i>
3.8	<i>Spreminjanje poslovnega prostora v izključni rabi</i>	<i>10</i>
3.9	<i>Druge dolžnosti najemnika</i>	<i>10</i>
4	POGOJI NAJEMA	11
4.1	<i>Trajanje najema</i>	<i>11</i>
4.2	<i>Najemnina in stroški najema</i>	<i>11</i>
4.2.1	<i>Definicije</i>	<i>11</i>
4.2.2	<i>Najemnina</i>	<i>11</i>
4.2.3	<i>Stroški najema</i>	<i>12</i>
4.3	<i>Najemnina za najem parkirnih mest</i>	<i>12</i>
4.4	<i>Cenik</i>	<i>12</i>
4.5	<i>Rok plačila in rok za zavrnitev računa</i>	<i>13</i>
4.6	<i>Zamuda pri plačilu</i>	<i>13</i>
5	PRENEHANJE POGODBE O NAJEMU POSLOVNIH PROSTOROV	13
5.1	<i>Redno prenehanje Pogodbe</i>	<i>13</i>
5.2	<i>Izredna odpoved Pogodbe</i>	<i>14</i>
5.3	<i>Vračilo najetih poslovnih prostorov ob izteku najema</i>	<i>14</i>
6	ODŠKODNINSKA ODGOVORNOST NAJEMNIKA	15
7	ODŠKODNINSKA ODGOVORNOST NAJEMODAJALCA	15



8	SPLOŠNE DOLOČBE	16
8.1	<i>Zaupnost informacij</i>	16
8.2	<i>Varovanje osebnih podatkov</i>	16
8.3	<i>Uporaba firme in logotipa najemnika</i>	17
8.4	<i>Spremembe splošnih pogojev</i>	17
8.5	<i>Veljavno pravo</i>	17
8.6	<i>Reševanje sporov</i>	17



1 UVODNE DOLOČBE

RC IKT je lastnik naslednjih nepremičnin:

- parcele s parc. št. 420/2 k.o. 2131 - Stražišče (ID znak: 2131-420/2),
- parc. št. 419/6 k.o. 2131 - Stražišče (ID znak: 2131-419/6-0), ki v naravi predstavlja poslovne in pomožne prostore v poslovni stavbi št. 2565 v pritličju in prvem nadstropju aneksa A10, delov zgradbe 2,5 in 7 v skupni površini 2.928,91 m² na naslovih Ljubljanska cesta 24c-d, Kranj, in
- nepremičnine na parc. št. 409/0 k.o. 2131 - Stražišče (ID znak: 2131-409/0-0), ki v naravi predstavlja poslovne in pomožne prostore v poslovni stavbi št. 422 v pritličju, prvem in drugem nadstropju aneksa A2 in A3, delov zgradbe 47,69,70 in 71 v skupni površini 3.899,72 m² na naslovih Ljubljanska cesta 24f-g, Kranj.

RC IKT ima soglasje solastnikov za parc. št. 411/2131 - k.o. Stražišče, da na delu navedene nepremičnine v izmeri 7000 m² uredi parkirne prostore in oddaja v najem za nedoločen čas.

V okviru svoje dejavnosti RC IKT del navedenih poslovnih stavb oddaja v najem kot poslovne prostore (v nadaljevanju »poslovni prostori«) s pripadajočimi parkirnimi prostori.

RC IKT zagotavlja, da je bila dne 23.1.2015 izdelana energijska izkaznica za objekt A10 št. 2015-26-48-5532 ter za objekt AA3 št. 2015-26-48-5099. Dne 5.3.2024 je bila izdelana energijska izkaznica za objekt AA2 št. 2024-914-364-111589.

RC IKT oddaja poslovne prostore v najem izključno pravnim osebam: gospodarskim družbam, profitnim in neprofitnim organizacijam javnega ali zasebnega prava.

RC IKT s temi splošnimi pogoji poslovanja (v nadaljevanju: »splošni pogoji«) celovito ureja obveznosti in pravice najemnika poslovnih prostorov. O posameznih pravicah in obveznostih, ki odstopajo od določil splošnih pogojev, se RC IKT in najemnik lahko drugače dogovorita le s pogodbo, ki jo skleneta za najem poslovnih prostorov (v nadaljevanju »Pogodba«).

1.1 Veljavnost splošnih pogojev

Splošni pogoji se uporabljajo in veljajo za vsa najemna razmerja med RC IKT in najemnikom v zvezi z najemom poslovnih prostorov.

RC IKT in najemnik za najem poslovnih prostorov skleneta Pogodbo, v kateri natančno opredelita lokacijo, kvadraturo, opremljenost in druge značilnosti najetih poslovnih prostorov ter morebitne posebnosti njunega najemnega razmerja (npr. predhodne prilagoditve najetih poslovnih prostorov zaradi narave najemnikove dejavnosti, ter storitve, ki niso zajete v teh splošnih pogojih...). Sestavni del vsake Pogodbe so splošni pogoji.

Splošni pogoji poslovanja, opredeljeni v tem dokumentu, veljajo od 1.4.2024.



2 NAJEM POSLOVNIH PROSTOROV

2.1 Predmet najema poslovnih prostorov

2.1.1 Izključna uporaba

RC IKT oddaja v najem poslovne prostore, ki so po svoji vrsti ena ali več zaprtih pisarn oziroma zaprti poslovni prostor z ločenim vhodom. Najet poslovni prostor - pisarna, več pisarn ali zaprti prostor - je v izključni uporabi najemnika.

Neopremljen poslovni prostor v izključni uporabi omogoča najemniku zagotavljanje delovnih mest za izvajanje mirne poslovne dejavnosti skladno Pravilnikom o zahtevah za zagotavljanje varnosti in zdravja delavcev na delovnih mestih (Uradni list RS, št. 89/99, 39/05 in 43/11 - ZVZD-1).

Opremljen poslovni prostor je prostor v izključni uporabi, ki ga najemnik najame skupaj s pohištvom (miza, predalnik, omara), za zagotovitev delovnih mest.

2.1.2 Souporaba skupnih prostorov

Z najemom poslovnih prostorov najemnik pridobi tudi pravico brezplačne souporabe skupnega dostopa v poslovne stavbe RC IKT, skupnih hodnikov in stopnišč v poslovni stavbi, dostop do sanitarij, čajnih kuhinj in manjše sejne sobe (do 14 udeležencev).

Navedene prostore je najemnik dolžan uporabljati v skladu s hišnim redom RC IKT.

2.1.3 Uporaba pomožnih prostorov in površin ter opreme

Med pomožne prostore in poslovne površine ter opremo sodijo:

- pisarniško pohištvo;
- večja predavalnica;
- strežniška soba;
- skladiščni prostori;
- zunanje površine oziroma zemljišče v izključni rabi najemnika;

Glede na razpoložljivost pomožnih prostorov, lahko najemnik poleg poslovnih prostorov v izključni uporabi najame tudi pomožni prostor/opremo po veljavnem ceniku.

2.1.4 Parkirna mesta

Najemnik z najemom poslovnih prostorov pridobi pravico najeti tudi določeno število parkirnih mest pred poslovno stavbo RC IKT (v nadaljevanju: »pripadajoča parkirna mesta«). Število pripadajočih parkirnih mest je odvisno od površine najetih poslovnih prostorov v skladu s Tabelo 1 teh splošnih pogojev.

Kriterij za pripadajoča parkirna mesta	
površina najetih posl. prost.	št. pripadajočih park. mest
do 50m ²	-
50- 100m ²	1
101-300m ²	2
301-500m ²	3
501-800 m ²	4
801 -1500 m ²	5
nad 1500 m ²	6

Tabela 1: Število pripadajočih parkirnih mest glede na površino najetih poslovnih prostorov

V kolikor RC IKT razpolaga s prostimi parkirnimi mesti, se najemnik in RC IKT lahko s Pogodbo dogovorita, da najemnik poleg pripadajočih parkirnih mest najame tudi enega ali več dodatnih parkirnih mest (v nadaljevanju: »dodatna parkirna mesta«). Dodatna parkirna mesta so najemniku na voljo le dotlej, dokler jih RC IKT v skladu s temi splošnimi pogoji ni dolžan razdeliti med svoje najemnike kot pripadajoča parkirna mesta - v kolikor v času veljavnosti Pogodbe RC IKT nima več razpoložljivih parkirnih mest, ki bi jih lahko razdelil med svoje najemnike kot pripadajoča parkirna mesta, je RC IKT po svoji lastni presoji upravičen najemniku prekiniti najem dodatnih parkirnih mest z enomesečnim odpovednim rokom in jih oddati v najem kot pripadajoča parkirna mesta.

2.2 Prezem poslovnih prostorov v najem

Ob izročitvi oziroma prevzemu poslovnega prostora v najem pogodbeni stranki sestavita primopredajni zapisnik o stanju prostora, ki ga podpišeta pooblaščen osebni obeh pogodbenih strank. Najemnik prevzame poslovni prostor v stanju, kot je ugotovljeno v primopredajnem zapisniku na dan prevzema in ki je enako stanju v času sklenitve pogodbe o najemu.

Poslovni prostor se oddaja v najem po načelu »videno-najeto«. Najemodajalec prostora ne bo preurejal za namen uporabe najemnika razen, če se najemodajalec in najemnik predhodno s pogodbo ne dogovorita drugače.

3 PRAVICE IN DOLŽNOSTI NAJEMODAJALCA IN NAJEMNIKA

3.1 Dejavnost v najetih poslovnih prostorih

V poslovnem prostoru se lahko izvaja le mirna (pisarniška) poslovna dejavnost.

Najemnik lahko najete poslovne prostore uporablja izključno za opravljanje svoje registrirane dejavnosti.

Najemnik je dolžan poskrbeti, da ima dejavnost registrirano v skladu z zakonom in drugimi predpisi. Pridobitev ustreznih soglasji za opravljanje dejavnosti v najetem prostoru je obveza najemnika.

3.2 Registracija poslovnega naslova

Najemnik, ki sklene pogodbo o najemu, lahko registrira svoj poslovni naslov na naslovu najemodajalca. V ta namen najemodajalec pripravi izjavo lastnika objekta po četrtem odstavku 4. člena ZSReg, s katerim najemniku dovoljuje registracijo poslovnega naslova na naslovu najemodajalca. Stroške notarske overitve izjave najemodajalca pri notarju, kjer ima pooblaščen osebna najemodajalca deponiran podpis, ter vse stroške registracije poslovnega naslova nosi najemnik.

V primeru prenehanja najema je najemnik dolžan odpovedati registriran poslovni naslov pred dnevom zaključka Pogodbe in najemodajalcu predložiti dokazilo o tem.

3.3 Uporaba najetih poslovnih prostorov in površin

Najemnik je dolžan uporabljati najete poslovne prostore kot dober gospodar in v skladu s temi splošnimi pogoji in Pogodbo.

Najemnik lahko najete poslovne prostore opremi z opremo in pohištvom, ki je običajna za mirno (pisarniško) dejavnost in s tem povezana delovna mesta.

Opremo, ki je velik porabnik električne energije (proizvodni električni stroji in električne naprave, strežniki in druga IT oprema, npr. omrežna oprema, diskovna polja, ki ni namenjena za osebno uporabo na delovnem mestu) ali opremo, ki kakorkoli drugače odstopa od običajne opreme, s katero so sicer opremljene pisarne (sem sodi npr. tudi prepoved namestitve strežnika), lahko najemnik namesti v pomožnem prostoru ali površini, v kolikor je prostor/površina in kapaciteta prostora/površine na razpolago. Z namestitvijo takšne opreme v pomožnem prostoru najemnik z najemodajalcem ali njegovim pooblaščenim izvajalcem sklene aneks ali ločeno najemno pogodbo, v kateri se opredeli namen in obseg najema, cena najema in ostali pogoji najema pomožnega prostora/površine.

V kolikor namerava najemnik najeti poslovni prostor opremiti z opremo ali pohištvom, ki odstopa ali bi lahko odstopalo od opreme običajne pisarne in delovnih mest, ali namerava svojo opremo ali pohištvo vgraditi ali pritrditi v najeti poslovni prostor, mora za navedeno opremo, vgraditev ali pritrditev pridobiti predhodno pisno soglasje RC IKT.

Najemnik v nobenem primeru ne sme najetih poslovnih prostorov v celoti ali delno oddati v podnajem ali ga kako drugače izročiti v rabo tretji osebi brez predhodnega pisnega soglasja najemodajalca.

Najemnik se zavezuje, da bo spoštoval pogodbeno dogovorjen način uporabe prostora in da bo ravnal v skladu s hišnim redom tako, da s svojim ravnanjem ne bo oviral drugih uporabnikov v stavbi.

3.4 Dostop do poslovnih prostorov

Najemnik ima pravico prostega in neomejenega dostopa do najetih poslovnih prostorov ves čas trajanja najemnega razmerja po Pogodbi.

Najemnik mora, po predhodnem obvestilu najemodajalca najemniku, dopustiti najemodajalcu ali pooblaščenemu izvajalcu storitev (npr. čistilni servis, upravnik, vzdrževalci,...) vstop v poslovni prostor z namenom:



- da najemodajalec enkrat letno izvede inventuro opreme, ki jo daje v najem najemniku, oziroma ugotovi, ali najemnik uporablja ta prostor v skladu s pogodbo o najemu, splošnimi pogoji in hišnim redom;
- da se opravijo redna in investicijsko vzdrževalna dela, ki jih drugače ni mogoče opraviti (ali pa bi to povzročilo nesorazmerne stroške) in ki vključujejo izvajanje popravil potrebnih za ohranjanje prostorov in zgradbe ter za nemoteno uporabo le-teh (zlasti napeljava oziroma rekonstrukcija centralnega ogrevanja, električnega in vodovodnega omrežja, komunikacijskega omrežja, varnostnih naprav, vgraditev ali zamenjava opreme in tako dalje).

V kolikor je dostop v najemnikove poslovne prostore nujen zaradi zavarovanja življenja ali premoženja, predhodno obvestilo najemniku ni potrebno, RC IKT pa je o takem dostopu dolžan obvestiti najemnika v najkrajšem možnem času po dostopu.

Najemodajalec bo pri izvajanju dostopa v najete poslovne prostore čim manj oviral najemnika pri uporabi poslovnih prostorov in opravljanju njegove dejavnosti.

3.5 Označbe poslovnih prostorov

Najemodajalec uredi oznake, usmerjevalne table za najete poslovne prostore in parkirna mesta ter druge oznake skladno s celotno podobo lokacije.

Najemnik lahko reklamne napise, table, eventualna stojala pred stavbo ali poslovnim prostorom, ter druge identifikacijske oznake svoje dejavnosti namesti samo s posebnim pisnim soglasjem najemodajalca.

3.6 Operativno upravljanje in vzdrževanje poslovnih prostorov

Najemodajalec za nemoteno delo najemnika v poslovnem prostoru sam oziroma preko pooblaščenega izvajalca zagotavlja:

- a) uporabo električne energije;
- b) ogrevanje, ohlajevanje, skupnih in pomožnih prostorov;
- c) čiščenja poslovnega prostora v izključni uporabi, skupnih (vhodi, stopnišča, hodniki, sanitarije, čajne kuhinje, sejne sobe) in pomožnih prostorov, delov zgradbe (npr. okna, fasada, ...), objektov in naprav stavbe;
- d) storitve upravnika:
 - nadzor električnih in energetskih naprav in vzdrževanje transformatorske postaje;
 - vzdrževanje in nadzor požarnih javljalcev;
 - čiščenje in odstranjevanje snega in ledu na prehodih, cestah, parkiriščih ter ledenih sveč s strehe stavbe;
 - čiščenje in urejanje pripadajočega zemljišča;
 - tehnično varovanje in upravljanje stavb ter 24-urno prisotnost dežurne osebe;
- e) odvoz smeti¹;
- f) uporabo vode in kanalizacije, odvod odpadne vode ter druge komunalne storitve (meteorne vode);
- g) deratizacija in dezinfekcija prostorov (1 x letno, oziroma po potrebi);
- h) aktivnosti varstva pred požarom (požarni red, označevanje in zagotavljanje evakuacijskih poti, zbirna mesta, požarni javljalci in požarne sirene);
- i) premoženjsko zavarovanje stavbe;
- j) plačilo nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča;

¹ V kolikor pri dejavnosti najemnika nastanejo kosovni ali okolju in ljudem nevarni odpadki oz. večja količina odpadkov, za odvoz tovrstnih odpadkov posrbi najemnik na lastne stroške.



k) celostno urejanje oznak poslovnih prostorov, označbe nazivov najemnikov.

3.7 Investicijsko vzdrževanje poslovnega prostora

3.7.1 Redno investicijsko vzdrževanje

V kolikor se najemnik in najemodajalec pisno ne dogovorita drugače, investicijsko vzdrževalna dela v poslovnih prostorih v izključni rabi, skupnih in pomožnih prostorih zagotavlja najemodajalec, tako, da pri tem praviloma ne ovira izvajanja dejavnosti najemnika. Redna investicijska vzdrževalna dela, ki jih izvaja najemodajalec, med drugi obsegajo:

- pleskanje sten pred oddajo prostora;
- vzdrževanje in menjavo mehanskih delov na vratih, oknih in vgrajeni opremi;
- menjavo žarnic, vtičnic, stikal in varovalk;
- menjavo WC školjke, bideja, kotlička;
- vzdrževanje in menjavo vodovodnih pip in mešalnih baterij;
- vzdrževanje in menjavo vodovodnih in ogrevalnih, oziroma drugih ventilov;
- druga podobna opravila.

Vsa investicijska vzdrževalna dela, ki se na željo najemnika izvedejo po primopredaji poslovnega prostora v izključni rabi, ki niso predmet rednega vzdrževanja in so povezana z zagotavljanjem dodatnih funkcionalnosti/spremembe videza (npr. dodatna el. ali komunikacijska napeljava, zamenjava luči, dodatne vtičnice ali stikala, senčila, zamenjava talnih oblog, idr.) se smatrajo kot spreminjanje poslovnega prostora (glej pogl. 3.8).

3.7.2 Nujna vzdrževalna dela

O vseh morebitnih večjih okvarah ali poškodbah je dolžan najemnik obvestiti najemodajalca in storiti vse, da se prepreči večja gmotna škoda. Če gre za nujna investicijska vzdrževalna dela, nastala zaradi višje sile ali drugih okoliščin, ki jih ob normalni rabi in uporabi ni bilo mogoče pričakovati, jih lahko po predhodnem obvestilu najemodajalca zaradi preprečitve večje materialne škode opravi najemnik sam.

Za tako nastale stroške najemnik najemodajalcu predloži specifikacijo plačanih računov za odpravo škode, plačilo nastalih stroškov pa se praviloma pobota z najemnino.

Najemnik je dolžan na lastne stroške popraviti okvaro ali poškodbo oziroma povrniti vso škodo, ki jo na poslovnem prostoru in na skupnih prostorih, delih, objektih in napravah stavbe ter na pripadajočem zemljišču, kjer se nahaja poslovni prostor, povzroči najemnik sam oziroma škodo, ki nastane z opustitvijo dolžnega ravnanja, opredeljenega v prvem odstavku, ter škodo, ki nastane v zvezi z opravljanjem dejavnosti.

Najemnik je dolžan povrniti škodo v roku 30 dni od dneva, ko je ta zapisniško ugotovljena.

Če najemnik zaradi investicijskih del najemodajalca ali zaradi nujnih vzdrževalnih del ne more uporabljati poslovnega prostora, pogodbeni stranki sporazumno ugotovita višino morebiti nastale škode, za katero najemnik izda račun, plačilo katerega se lahko pobota z najemnino.



3.8 Spreminjanje poslovnega prostora v izključni rabi

Najemnik ne sme spreminjati poslovnega prostora in vgrajene opreme ter naprav in opravljati vlaganj oziroma izboljšav v poslovnem prostoru brez predhodnega pisnega soglasja najemodajalca.

Vse spremembe poslovnih prostorov v izključni uporabi, ki jih najemnik želi zaradi dodatnih funkcionalnosti ali za zagotavljanje nestandardnega izgleda/višjega standarda, praviloma, v kolikor se najemnik in najemodajalec ne dogovorita drugače, izvede najemodajalec s pogodbenimi podizvajalci. Strošek celotne preureditve na željo najemnika v celoti nosi najemnik.

Na podlagi slik, načrtov preureditve, arhitekturne zasnove ali projekta za izvedbo (PZI), ki jo/ga najemnik dostavi najemodajalcu, najemodajalec pridobi potrebne ponudbe podizvajalcev s popisom potrebnih del in ceno, ter jih dostavi v potrditev najemniku. V kolikor najemnik ponudbe za izvedbo sprejme, najemodajalec in najemnik skleneta aneks k pogodbi o najemu, s katerim opredelita vsebino, obseg, roke za izvedbo in strošek preureditve ter način plačila stroška preureditve.

V kolikor strošek preureditve poslovnih prostorov na željo najemnika presega 3-mesečno najemnino, se pogodba o najemu sklene za določen čas minimalno za 3 leta, veljavna od dneva primopredaje spremenjenih prostorov.

Najemnik s takšnimi vlaganji ne pridobi lastninske ali druge stvarne pravice na najemodajalčevi nepremičnini, niti ni upravičen do nadomestila stroška v primeru odpovedi pogodbe pred iztekom veljavnosti najemne pogodbe, niti ob izteku veljavnosti najemne pogodbe.

3.9 Druge dolžnosti najemnika

Najemnik je dolžan:

- redno plačevati pogodbeno ceno najema;
- poravnati vse izredne stroške, ki bi nastali zaradi njegove uporabe najetih poslovnih prostorov, vključno z operativnimi stroški poslovnih prostorov, ki presegajo običajno rabo;
- za vsak večji poseg v najete poslovne prostore pridobiti predhodno pisno soglasje najemodajalca;
- pred spremembo svoje dejavnosti v najetih poslovnih prostorih pridobiti predhodno pisno soglasje najemodajalca;
- obvestiti najemodajalca pisno o vsaki statusni spremembi oziroma drugi spremembi, ki lahko ali bi lahko vplivala na najemno razmerje, v roku 30 dni od dneva nastanka spremembe;
- spoštovati hišni red in upoštevati protipožarne in varnostne ukrepe RC IKT;
- sam poskrbeti za zakonske obveznosti delodajalca iz naslova varstva pri delu in požarnega varstva zaposlenih.

4 POGOJI NAJEMA

4.1 Trajanje najema

Najemna pogodba za najem poslovnih prostorov v izključni uporabi se lahko sklene za:

- (a) Nedoločen čas z odpovednim rokom 3 mesece. Odpovedni rok začne teči od dneva, ko najemnik pisno obvesti najemodajalca o odpovedi najema. Pogodbe, sklenjene za nedoločen čas, ni dopustno odpovedati prej kot eno leto od sklenitve najemne pogodbe.
- (b) Za določen čas, minimalno za 3 leta z možnostjo podaljšanja obdobja najema. Najemne pogodbe ni mogoče redno odpovedati pred potekom časa, za katerega je sklenjena. V kolikor najemnik 30 dni pred iztekom pogodbe ne sporoči da želi pogodbo podaljšati, se pogodba ob izteku obdobja najema zaključí.

4.2 Najemnina in stroški najema

4.2.1 Definicije

- i. P_{IR} = *Neto površina v izključni rabi*, je površina (v m²) poslovnega prostora, opredeljenega v pogodbi o najemu, ki ga najemnik najema za izključno rabo;
- ii. SP_{IR} = *Skupna neto površina v izključni rabi*, je površina (v m²) vseh poslovnih prostorov, zasedenih in nezasedenih, ki so namenjeni najemu v izključni rabi;
- iii. ZP_{IR} = *Zasedena površina v izključni rabi*, je površina (v m²) vseh poslovnih prostorov, ki jih najemajo najemniki v izključni rabi ter osebje RC IKT;
- iv. NP_{IR} = *Nezasedena površina v izključni rabi*, je površina (v m²) vseh nezasedenih poslovnih prostorov, ki so namenjeni za izključno rabo;
- v. K_E = *Koeficient rabe električne energije*, upoštevan v nezasedenih poslovnih prostorih v izključni rabi;
- vi. K_T = *Koeficient rabe toplotne energije*, upoštevan v nezasedenih poslovnih prostorih v izključni rabi;
- vii. K_H = *Koeficient rabe hladilne energije*, upoštevan v nezasedenih poslovnih prostorih v izključni rabi;

4.2.2 Najemnina

(N) Najemnina:

Pogodbeno dogovorjena mesečna najemnina se vsako leto 1. aprila uskladi z rastjo indeksa cen življenjskih potrebščin v Sloveniji v obdobju od 1. januarja do 31. decembra prejšnjega leta, kot jo objavi Statistični urad Republike Slovenije (www.stat.si). Uskladitev cen samodejno opravi najemodajalec in v ta namen ni potrebno sklepati aneksa k Pogodbi.

Če je najemnik zavezanec za DDV, ki ima pravico do odbitka celotnega DDV, se pogodbeni stranki s pogodbo dogovorita, da je najemnina predmet obdavčitve z DDV.

(D) Dodatki:

Cena najema EUR/m² najetih poslovnih površin se lahko poveča za:

- a) dodatek na ureditev poslovnih prostorov po meri. Pri tem se upošteva strošek ureditve poslovnih prostorov v izključni rabi po meri/željah uporabnika. V kolikor strošek preureditve ne presega 3-mesečne najemnine, najemnik strošek poravnava v



enkratnem znesku, sicer se strošek enakomerno porazdeli za obdobje veljavnosti najemne pogodbe v kolikor se najemnik in najemodajalec ne dogovorita drugače.

- b) dodatek za najem pisarniške opreme. V kolikor RC IKT razpolaga s pisarniškim pohištvom, lahko najemnik najame pisarniško pohištvo. Cena najema pisarniškega pohištva je opredeljena v ceniku.

(R) Popusti:

Popuste potrdi vodstvo RC IKT glede na ročnost in obseg najema.

4.2.3 Stroški najema

- (P) Stroški upravljanja in vzdrževanja: V stroške upravljanja in vzdrževanja so vključeni stroški, vezani na upravljanje in vzdrževanje, ki so opredeljeni v pogl. 3.6, razen tč. a) in b) ter stroški povezani na redno investicijsko vzdrževanje poslovnih prostorov, ki so opredeljeni v pogl. 3.7.1. Stroški (P) se plačujejo kot fiksni pavšal na osnovi letnega plana stroškov (P_L), ki ga pred 1.4. tekočega leta pripravi najemodajalec. V kolikor dejanska realizacija stroškov ob koncu poslovnega leta odstopa za več kot 10% od letnega plana, lahko najemodajalec naredi poračun stroškov. V primeru poračuna, najemodajalec pripravi in najemnikom predloži specifikacijo dejansko nastalih stroškov.

Mesečni pavšal (P_m) za stroške upravljanja in vzdrževanja upošteva najem površin v izključni rabi (P_{IR}) ter skupno neto površino vseh poslovnih prostorov namenjenih izključni rabi (SP_{IR}) in se izračuna po naslednjem delilnem ključu:

$$(P_m) = (P_L) / 12 * (P_{IR} / SP_{IR})$$

- (E) Stroški energentov: strošek porabe energentov (elektrika, toplota, hlad) po posameznem najemniku se zaračunavajo po dejanski mesečni porabi in sicer po delilnem ključu:

$$(E) = (E_m) * P_{IR} / ZP_{IR} + (T_m) * P_{IR} / (ZP_{IR} + K_T * NP_{IR}) + (H_m) * P_{IR} / (ZP_{IR} + K_H * NP_{IR})$$

V delilnem ključu se upoštevajo mesečne fakture za porabo elektrike (E_m), toplote (T_m) ter hlada (H_m), neto površina najemih poslovnih površin v izključni rabi (P_{IR}), skupna površina zasedenih površin v izključni rabi (ZP_{IR}), ter delež površin nezasedenih površin v izključni rabi (NP_{IR}).

DDV plača najemnik. V primeru, da najemnik ni zavezanec za DDV, se DDV obračuna le za operative stroške, najem opreme in parkirnih mest ter stroške energentov.

4.3 Najemnina za najem parkirnih mest

Najemnina za posamezno parkirno mesto je določena v ceniku RC IKT.

4.4 Cenik

Mesečna najemnina (N), dodatki (D), mesečni pavšalni znesek (P) na m² za upravljanje in vzdrževanje so opredeljeni v ceniku, ki ga RC IKT objavi na svoji spletni strani.

RC IKT najkasneje do 1.aprila tekočega leta objavi cenik, ki bo veljaven od 1.aprila tekočega leta do 31.marca prihodnjega leta.

Veljavni cenik je objavljen na spletni strani www.rcikt.com.



4.5 Rok plačila in rok za zavrnitev računa

Najemnik stroške in najemnino za najete poslovne prostore plačuje mesečno, in sicer v roku 15 dni od izdaje računa na transakcijski račun RC IKT, naveden na izdanem računu.

RC IKT mesečni račun za najemnino izstavi v začetku meseca za tekoči mesec ter račun za stroške izstavi do 15. v mesecu za pretekli mesec.

Račun za stroške vsebuje pavšal (P) za upravljanja in vzdrževanje ter strošek energentov (E) za pretekli mesec.

RC IKT račune posreduje v elektronski obliki na e-naslov, ki ga dogovori z najemnikom.

Najemnik je vse reklamacije v zvezi s posameznim računom dolžan pisno sporočiti najkasneje v roku 8 dni od dneva izdaje računa. V kolikor RC IKT reklamacije v zvezi s posameznim računom ne prejme v navedenem roku, se šteje, da se najemnik z računom v celoti strinja in po izteku navedenega roka računa ni upravičen zavriniti niti delno niti v celoti.

V primeru, da najemnik računa ne prejme do 15. dneva v tekočem mesecu, je dolžan o tem dejstvu nemudoma pisno obvestiti najemodajalca.

4.6 Zamuda pri plačilu

V primeru zamude pri plačilu najemnine oz. stroškov je najemnik dolžan za čas od zapadlosti računa do dneva dejanskega plačila plačati zakonite zamudne obresti, in sicer v roku 8 dni od dneva prejema obračuna obresti s strani RC IKT.

V kolikor po prejemu 1. opomina o zamudi pri plačilu, najemnik ne poravnava zapadlih obveznosti, se ob pošiljanju naknadnih opominov najemniku, ob vsakem naknadnem opominu zaračuna strošek opominjanja v višini, ki je določena v 14.členu Zakona o preprečevanju zamud pri plačilih.

5 PRENEHANJE POGODBE O NAJEMU POSLOVNIH PROSTOROV

5.1 Redno prenehanje Pogodbe

Pogodba sklenjena za določen čas preneha veljati, ko preteče obdobje najema poslovnih prostorov, za katerega je bila sklenjena. Najemno razmerje na podlagi najemne pogodbe za določen čas se lahko sporazumno podaljša s sklenitvijo aneksa o podaljšanju najemnega razmerja, ki ga stranki lahko skleneta najkasneje 30 dni pred potekom trajanja najema, sicer se najemno razmerje zaključí.

V kolikor je Pogodba sklenjena za nedoločen čas, jo lahko vsaka stranka odpove s tri mesečnim odpovednim rokom, vendar ne v prvem letu trajanja najema, v kolikor v pogodbi o najemu ni določeno drugače.

Odpoved je veljavna, če je nasprotni stranki poslana priporočeno po pošti. Odpovedni rok začne teči naslednji dan po prejemu odpovedi.

Najemnik je dolžan izročiti najeti poslovni prostor, prost oseb in stvari (razen stvari, ki so bile v njem ob prevzemu v najem), v posest najemodajalcu najkasneje z iztekom odpovednega roka.



5.2 Izredna odpoved Pogodbe

Vsaka izmed strank Pogodbe je v primeru, ko druga stranka Pogodbe krši bistvena določila Pogodbe in/ali splošnih pogojev in s kršitvami ne preneha oz. posledic kršitev ne odpravi niti v roku 30 dni od dneva prejema pisnega poziva nasprotne stranke, upravičena odpovedati Pogodbo s takojšnjim učinkom brez kakršnekoli odgovornosti do stranke, ki krši bistvena določila pogodbe, in sicer z iztekom 30 dnevnega roka iz te točke in le, v kolikor je svoje zapadle obveznosti izpolnila pravilno.

RC IKT je upravičen Pogodbo predčasno odpovedati v skladu s prejšnjim odstavkom zlasti, vendar ne izključno v primerih, ko najemnik:

- zamuja s plačilom najemnine več kot 30 dni od dneva, ko je s strani RC IKT prejel pisni opomin;
- zamuja s plačilom dveh ali več zaporednih najemnin več kot 15 dni od prejema pisnega opomina s strani RC IKT;
- uporablja najete poslovne prostore v nasprotju s Pogodbo ali jo uporablja brez potrebne skrbnosti, tako da se dela občutnejša škoda;
- izvrši spremembe v najetih poslovnih prostorih brez predhodnega pisnega soglasja RC IKT;
- odda najete poslovne prostore ali njihov del v podnajem ali uporabo brez predhodnega pisnega soglasja RC IKT;
- onemogoča RC IKT ali njegovim pooblaščenim osebam dostop v najete poslovne prostore;
- v najetih poslovnih prostorih opravlja nedovoljeno dejavnost ali dejavnost, ki je v nasprotju s Pogodbo, temi splošnimi pogoji, zakonodajo, moralo ali javnim redom;
- ne poravnava vseh izrednih stroškov, ki nastanejo zaradi njegove uporabe najetih poslovnih prostorov;
- ne spoštuje hišnega reda ter protipožarnih in varnostnih ukrepov.

V primeru izredne odpovedi pogodbe iz razlogov, ki so nastali na strani najemnika, lahko najemodajalec zahteva plačilo vseh mesečnih najemnin do izteka rednega najemnega razmerja.

Odpoved je veljavna, če je poslana nasprotni stranki priporočeno po pošti. Odpoved učinkuje z dnem prejema, najemnik pa je dolžan izročiti najeti poslovni prostor, prost oseb in stvari (razen stvari, ki so bile v njem ob prevzemu v najem), v posest najemodajalcu najkasneje v roku 8 dni od prejema odpovedi.

5.3 Vračilo najetih poslovnih prostorov ob izteku najema

Najemnik ob izteku veljavnosti Pogodbe iz katerega koli razloga najete poslovne prostore izprazni (razen stvari, ki so bile v njem ob prevzemu v najem). Izpraznjene poslovne prostore nato izroči oz. vrne RC IKT v stanju, v kakršnem jih je prevzel v začetku najema, upoštevajoč poslabšanje stanja poslovnih prostorov zaradi poteka časa in normalne obrabe najetih poslovnih prostorov.

Ob primopredaji najetih poslovnih prostorov stranki Pogodbe sestavita in podpišeta primopredajni zapisnik, v katerem ugotovita stanje najetih poslovnih prostorov v času vračila.

V kolikor najemnik zavrne podpis primopredajnega zapisnika, najeti poslovni prostori pa ne ustrezajo dogovoru iz prvega odstavka te točke, je RC IKT upravičen na stroške najemnika vzpostaviti prvotno stanje najetih poslovnih prostorov, upoštevajoč normalno obrabo in potek časa, ter zahtevati povrnitev škode.



V primeru prenehanja veljavnosti Pogodbe se najemnik zoper RC IKT oz. zoper njegovo pooblaščen osebo odpoveduje vsem zahtevkom iz naslova varstva neposredne posesti ter vsem odškodninskim zahtevkom iz tega naslova.

V primeru zamude z izročitvijo najetih poslovnih prostorov v posest najemodajalca ob prenehanju Pogodbe je najemnik dolžan plačati pogodbeno kazen v znesku 0,75 EUR/m² za vsak dan zamude.

6 ODŠKODNINSKA ODGOVORNOST NAJEMNIKA

Premoženjska zavarovanja premične in nameščene opreme najemnika v poslovnih prostorih v izključni rabi ter v pomožnih prostorih ter zavarovanje odgovornosti iz dejavnosti sklepa najemnik.

Najemnik odgovarja za vso škodo, ki nastane najemodajalcu, drugim najemnikom ali tretjim osebam zato, ker najemnik ali tretja oseba (njegovi uslužbenci, stranke, dobavitelji, obiskovalci ali poslovni partnerji), ki ji je najemnik omogočil uporabo ali dostop do najetih poslovnih prostorov, poslovne prostore uporablja v nasprotju z določili splošnih pogojev, hišnega reda in Pogodbe ter v nasprotju z ostalimi veljavnimi predpisi ali navodili in namenom Pogodbe. Najemnik je dolžan povrniti škodo v roku 30 dni od dneva, ko je ta zapisniško ugotovljena.

Za vso ostalo škodo, ki jo najemnik povzroči v času trajanja najemnega razmerja, se odškodninska odgovornost najemnika presoja po pravilih Obligacijskega zakonika.

7 ODŠKODNINSKA ODGOVORNOST NAJEMODAJALCA

Poslovne prostore in stavbe zavaruje najemodajalec pri izbranem zavarovatelju, za tveganja in za zavarovalno vsoto ter načine zavarovanja, ki jih izbere sam.

V primeru nastanka škodnega dogodka na zavarovanem poslovnem prostoru se najemnik zavezuje najemodajalcu posredovati izpolnjeno izjavo o škodi v roku 24 ur, ko za škodni dogodek izve, na obrazcu, ki mu ga posreduje najemodajalec in je osnova za izpolnitev zavarovalniškega obrazca.

Najemodajalec odgovarja za neposredno navadno škodo, ki ne bi bila krita z zavarovanjem, ki jo najemodajalec povzroči namenoma ali iz hude malomarnosti in sicer največ do višine vrednosti enoletnega stroška najema za najete poslovne prostore. V nobenem primeru pa ne odgovarja za kakršnokoli posledično, indirektno ali naključno škodo, vključno s škodo, nastalo zaradi izgube podatkov in/ali izgubljenega dohodka in/ali dobička.

Najemodajalec ne odgovarja za kakršnokoli nastalo škodo in/ali odtujitev stvari, ki so last najemnika, in drugih stvari, ki jih najemnik uporablja oz. hrani v najetem poslovnem prostoru.

8 SPLOŠNE DOLOČBE

8.1 Zaupnost informacij

S podpisom Pogodbe se pogodbeni stranki zavežeta, da bosta vse informacije, ne glede na njihovo obliko, ki si jih bosta razkrili v teku razprav, pogajanj ali drugih dejanj, ali zaradi izpolnjevanja Pogodbe, vključno s postopki, tehnikami, specifikacijami, cenami, v zvezi s storitvami, načrti, risbami, modeli, oblikami, specifikacijami, tehničnimi informacijami, informacijami o računalniški programski opremi, programih, algoritmih, izvornih kodah, v zvezi s komercialnimi ali finančnimi podatki, in drugimi informacijami, ki jih zagotovi ali pridobi pogodbeni stranka, ali vsako informacijo v zvezi s pogoji in vsebino Pogodbe ali vsak podatek ali informacijo, ki jo v zvezi svojo organizacijo in poslovanjem razkrije pogodbeni stranka, in ki jo pogodbeni stranka določi za zaupno s kakršnimkoli pisnim sporočilom, oziroma so bile pri ustnem razkritju v času razkritja ugotovljene kot zaupne ali iz same narave informacije izhajajo, da je zaupna, obravnavali kot Zaupne informacije ne glede na čas veljavnosti Pogodbe.

Pogodbeni stranki bosta:

- vse zaupne informacije, ki jih je ena pogodbeni stranka prejela od druge pogodbene stranke, vedno obravnavali kot zaupne in jih brez izrecnega pisnega soglasja druge pogodbene stranke ne bosta razkrila nobeni tretji stranki,
- obdržali zaupne informacije v zaupnosti z najmanj enako stopnjo skrbnosti in na enak način kot vsaka vzdržuje zaupnost svojih lastnih zaupnih in zaščiteneh zaupnih informacij,
- omejili razkrivanje zaupnih informacij izključno nase in na svoje ustrezne podrejene družbe, podružnice, zaposlene, posrednike, dobavitelje in podizvajalce z obvezo, da jih poznajo in ne razkrijejo nobenim drugim strankam,
- svetovali matičnim družbam, zaposlenim, posrednikom, dobaviteljem in podizvajalcem glede njihovih obveznosti v zvezi z zaupnimi informacijami,
- uporabljali zaupne informacije samo v zvezi z izvajanjem te pogodbe in te zaupne informacije reproducirala samo do obsega, potrebnega za ta namen,
- brez izrecnega poprejšnjega pisnega soglasja druge stranke ne bosta dajali javnih izjav, ki zadevajo razprave strank ali njune cilje.

Kot zaupne pa se ne štejejo informacije, ki:

- so bile pred tem znane prejemnici ali katerikoli od njenih pridruženih družb brez vsake obveznosti do obravnavanja te informacije kot zaupne, ali
- jih prejemnica ali tretja stranka neodvisno razvije brez uporabe, dostopa ali reference do zaupnih informacij, ali
- so bile vede in brez omejitve s strani pogodbene stranke razkrite tretjim osebam, ali
- so ali postanejo javno razpoložljive, razen z nepooblaščenim razkritjem, ali
- morajo biti razkrite zaradi zakonskih zahtev, vključno z zavezujočo odločitvijo sodišča ali drugega uradnega organa.

Zaupne informacije ostanejo last pogodbene stranke, ki jih je razkrila, prejemnica pa bo na zahtevo drugi pogodbeni stranki vrnila vse Zaupne informacije, prejete v stvarni obliki, ali vse take Zaupne informacije uničila ter na zahtevo druge pogodbene stranke pisno potrdila uničenje teh Zaupnih informacij.

8.2 Varovanje osebnih podatkov

Pogodbeni stranki bosta osebne podatke, ki jih bosta pridobili za in v zvezi z izvajanjem Pogodbe uporabljali izključno za namen izvajanja Pogodbe. Pogodbeni stranki bosta posamezniku, katerega osebne podatke sta pridobili, zagotovili (i) pravico do seznanitve, ki

mu omogoča vpogled v evidenco o obdelavi osebnih podatkov, (ii) prepis in kopiranje osebnih podatkov, ki se nanašajo nanj oz. posredovanje izpisa osebnih podatkov, ki so vsebovani v zbirki osebnih podatkov in se nanašajo nanj, (iii) pravico zahtevati dopolnitev, popravek, blokiranje ali izbris osebnih podatkov ter (iv) zaščito osebnih podatkov, vse v skladu z veljavni predpisi o varstvu osebnih podatkov.

8.3 Uporaba firme in logotipa najemnika

Najemodajalec je v povezavi s svojo dejavnostjo upravičen navajati firmo oziroma ime najemnika in njegov logotip, dejavnost, uspehe ter dosežke, na primer pri predstavitvah, predavanjih, oglasih, analizah, objavah, ipd.

8.4 Spremembe splošnih pogojev

Najemodajalec si pridržuje pravico, da lahko kadarkoli spremeni te splošne pogoje. Spremenjeni splošni pogoji začnejo veljati po preteku 30 dni od dneva objave spremenjenih splošnih pogojev na spletni strani najemodajalca.

Najemodajalec je dolžan vsakega najemnika, na katerega se spremembe splošnih pogojev nanašajo, po elektronski pošti obvestiti o spremembi splošnih pogojev. V kolikor sprememba splošnih pogojev posega v določbe, ki veljajo zanj, je najemnik dolžan v roku 30 dni od prejema obvestila izjaviti, ali spremenjene splošne pogoje sprejema ali ne.

V kolikor najemnik pravočasno izjavi, da se s spremenjenimi splošnimi pogoji, ki posegajo v določbe, ki veljajo tudi zanj, ne strinja, lahko od Pogodbe predčasno odstopi brez sankcij z odpovednim rokom, ki je določen s pogodbo o najemu oziroma v veljavnih splošnih pogojih poslovanja. Če najemnik ne sprejme spremembe splošnih pogojev in ne odstopi od Pogodbe, lahko najemodajalec odstopi od Pogodbe s 3-mesečnim odpovednim rokom. V primeru, ko sprememba splošnih pogojev ne posega v najemno razmerje najemnika, najemnik nima pravice nasprotovati spremembi ali odstopiti od Pogodbe.

V primeru, da najemnik v roku 30 dni od prejema obvestila s strani najemodajalca ne izjavi, ali spremenjene pogoje sprejema ali zavrača, se šteje, da je spremenjene splošne pogoje v celoti sprejel.

8.5 Veljavno pravo

Za vsa najemna razmerja med najemodajalcem in najemnikom se uporablja slovensko pravo.

8.6 Reševanje sporov

Stranki se strinjata, da bosta vse spore, ki bodo nastali iz naslova te pogodbe reševali sporazumno, v kolikor pa rešitev spora na takšen način ne bi bila mogoča, se dogovorita, da bo v sporu odločalo pristojno sodišče v Kranju.

Kranj, 1.5.2024

RC IKT d.o.o.
direktor Thomas Krelj

