

SPLOŠNI POGOJI O POSLOVNEM NAJEMU št. 00 01/2021

Izdajatelj teh splošnih pogojev je družba DH Leasing d.o.o., Miklošičeva 5, 1000 Ljubljana, registrirana pri Okrožnem sodišču v Ljubljani, ID za DDV: S157360588, matična številka: 1306081, IBAN S156 6100 0000 2159 567 (v nadaljevanju: najemodajalec ali DH Leasing).

I. Splošne določbe

I.1. Splošne določbe

I.1.1. Splošni pogoji so sestavni del pogodbe o poslovnem najemu, sklenjene med najemodajalcem in najemnikom.

I.1.2. V primeru razhajanja določil splošnih pogojev in pogodbe, veljajo določila pogodbe.

I.1.3. najemodajalec in najemnik lahko predčasno odpovesta pogodbo v skladu z določili teh splošnih pogojev in pogodbe.

I.2. Pomen izrazov

V teh splošnih pogojih uporabljeni izrazi imajo naslednji pomen:

fizična oseba je potrošnik v smislu zakona, ki ureja varstvo potrošnikov,

pravna oseba je osebna ali kapitalska družba v smislu zakona, ki ureja gospodarske družbe, in samostojni podjetnik posameznik,

najemodajalec je ponudnik storitve poslovnega najema,

najemnik je pravna ali fizična oseba, ki z najemodajalcem sklene pogodbo o poslovnem najemu,

dobavitelj je pravna ali fizična oseba, od katerega je najemodajalec predmet najema kupil z namenom oddaje v poslovni najem najemniku.

II. Trajanje pogodbe

II.1. Trajanje pogodbe

II.1.1. Pogodba prične veljati z datumom podpisa te pogodbe in po izpolnitvi morebitnih dodatnih odločnih pogojev iz pogodbe. Pogodba preneha z dnem, ko se izteče rok za katerega je bila pogodba sklenjena oziroma z dnem, ko pogodbi zvesta stranka, zaradi kršitev druge pogodbene stranke uveljavlja predčasno prenehanje.

III. Predmet najema

III.1. Izbira predmeta najema

III.1.1. Najemnik sam izbere dobavitelja in predmet najema.

III.1.2. Najemodajalec je izrecno prost vsake odgovornosti ali obveznosti do najemnika v zvezi z izbiro predmeta najema, garancijo, jamstvom za napake in zamudo pri dobavi predmeta najema. Najemodajalec ne odgovarja, če najemnik ne more uporabljati predmeta najema skladno z njegovim namenom in najemniku ni dolžan v zvezi s tem plačati nikakršne odškodnine. V primeru spora med dobaviteljem in najemnikom, dobavitelj zoper najemodajalca nima nobenih zahtevkov.

III.1.3. Najemnik s podpisom pogodbe potrjuje seznanjenost, da bo najemodajalec za potrebe izvajanja tega najema, predmet najema kupil od dobavitelja in s tem potrjuje in naroča plačilo kupnine dobavitelju. Najemodajalec plačilo izvede, ko so izpolnjeni pogoji za veljavnost pogodbe. Po plačilu kupnine najemodajalec dobavitelju je najemnik v primeru kakršnihkoli težav z dobavo oz. izročitvijo predmeta dolžan ves čas izpolnjevati pogodbene obveznosti.

III.2. Prevzem predmeta najema

III.2.1. Ko dobavitelj ali najemodajalec dobavi predmet najema, ga je najemnik dolžan takoj pregledati glede popolnosti dobave in ga nato prevzeti. Najemnik mora na svoje stroške pravočasno zagotoviti tehnične in pravne pogoje za prevzem ter kasnejšo uporabo predmeta najema.

III.2.2. Najemnik in dobavitelj morata nemudoma potrditi predajo predmeta najema s podpisom prevzemnega zapisnika. S podpisom prevzemnega zapisnika velja, da je najemnik prevzel predmet najema.

III.2.3. Najemnik je dolžan podpisati prevzemni zapisnik tudi v primeru nezadovoljstva s predmetom pogodbe zaradi manjših napak, ki nimajo za posledico njegove nezmožnosti uporabe. Morebitne ugovore zaradi napak pa v tem primeru uveljavlja najemnik v skladu z določilom III. Točke teh splošnih pogojev, izključno zoper dobavitelja.

III.2.4. Če v nasprotju z obveznostmi, določenimi pod točko III.2. teh splošnih pogojev, ali iz kakršnihkoli drugih razlogov ne pride do podpisa prevzemnega zapisnika lahko najemodajalec odstopi od pogodbe.

III.3. Zamuda z dobavo

III.3.1. Pogodba je veljavna tudi v primeru zamude pri dobavi predmeta najema. V tem primeru najemnik ne more uveljavljati plačila odškodnine zoper najemodajalca.

III.4. Uporaba predmeta najema

III.4.1. Ko najemnik podpiše prevzemni zapisnik, pridobi pravico do uporabe predmeta najema in nanj preide nevarnost naključnega inčenja ali poslabšanja predmeta najema.

III.4.2. Najemodajalec najemniku dopušča običajno uporabo predmeta najema, razen v primeru izrecnega drugačnega dogovora v pogodbi.

III.4.3. Najemniku je izrecno prepovedano predmet najema:

- odtujiti,
- dati v podnajem,
- zastaviti,
- uporabiti kot garancijo,
- uporabljati za tekmovanje,
- kakorkoli drugače ogroziti ali kršiti najemodajalčevo lastninsko pravico.

III.4.4. Najemnik lahko da predmet najema na podlagi predhodnega pisnega soglasja najemodajalca v uporabo le osebam, ki so za to usposobljene in imajo

potrebna dovoljenja. Odgovornosti najemnika se v tem primeru v ničemer ne spremenijo oziroma zmanjšajo.

III.4.5. Najemnik se obvezuje s predmetom najema ravnati kot dober gospodar, v skladu s tehničnimi navodili dobavitelja/proizvajalca, ter ga uporabljati v skladu s pogodbo, splošnimi pogoji in veljavnimi predpisi.

III.4.6. omejitev ali nezmožnost uporabe predmeta najema zaradi napak ali okvare (bodisi zaradi delne okvare ali totalne škode), pravnih, tehničnih ali gospodarskih ovir, po naključju ali zaradi višje sile oz. zaradi izrednih nezgod ne vpliva na veljavnost pogodbe in ne oprosti najemnika njegovih obveznosti (zlasti plačilnih obveznosti) po pogodbi.

III.5. Lastnina na predmetu najema

III.5.1. Predmet najema je v izključni in neomejeni lasti najemodajalca.

III.5.2. Najemnik je dolžan na svoje stroške ukreniti vse potrebno, da najemodajalec pridobi in obdrži lastninsko pravico na predmetu najema skupaj z vsemi upravičenostmi, ki izvirajo iz lastninske pravice.

III.5.3. Najemnik bo takoj po podpisu prevzemnega zapisnika poskrbel, da se predmet najema po potrebi označi kot lastnina najemodajalca. Najemnik bo zato poskrbel, da se najemodajalec vpiše v ustrezno javno knjigo oziroma register, s katerim se izkazuje lastninska pravica na predmetu najema. V primeru, da se lastninska pravica na predmetu najema ne vpisuje v javno knjigo ali register, je najemnik dolžan na vidnem mestu na predmetu označiti, da gre za lastnino najemodajalca. Najemodajalec si pridružuje pravico dati na razpolago najemniku take oznake in določiti mesto, kjer jo mora najemnik pritrčiti. Oznako je najemnik dolžan namestiti na lastne stroške.

III.5.4. Najemnik je dolžan najemodajalca obvestiti in mu predložiti dokazila o tem, da je izpolnil dolžnosti iz zgornjih določb.

III.5.5. Najemnik bo najemodajalca takoj obvestil o vsakem pravnem ali dejanskem ukrepu tretjih glede predmeta najema, kot. npr.: rubežu, zasegu, itd., in na lastne stroške ukrenil vse potrebno, da se zavaruje lastnina najemodajalca na predmetu najema in upravičenj, ki izvirajo iz nje.

III.5.6. Če obstaja nevarnost, da bi najemnikovi upniki zasegli predmet najema, mora najemnik o tem takoj obvestiti najemodajalca in hkrati storiti vse potrebno za zaščito lastninske pravice in iz nje izhajajočih upravičenj najemodajalca. Če pa je že prišlo do zasega ali rubeža, je najemnik na svoje stroške dolžan storiti vse, da se predmet najema vrne in zaščiti lastninska pravica in iz nje izhajajoče upravičenosti najemodajalca.

III.5.7. V primeru kakršnihkoli sodnih in drugih postopkov v zvezi s predmetom najema, ki se jih udeležuje najemodajalec, nosi vse stroške, ki nastanejo v zvezi s tem ali zaradi tega, najemnik.

III.6. Vračilo predmeta najema

III.6.1. Najemnik mora takoj po koncu najema vrniti najemodajalcu nepoškodovan predmet najema v tehnično brezhibnem stanju z vso opremo in dokumentacijo, ki jo je najemnik prejel ob začetku najema. Predmet najema se vrne na kraju, ki ga določa najemodajalec.

III.6.2. Vrnjen predmet najema mora biti v enakem stanju, kot ga je najemnik prejel, upoštevanje normalno uporabo.

III.6.3. V primeru, da je vrnjen predmet najema nepopoln oz. ni v dogovorjenem oz. pričakovanem stanju, si najemodajalec pridržuje pravico, da od najemnika zahteva povračilo stroškov za vso škodo, ki mu je s tem nastala.

III.6.4. V primeru, da najemnik zamudi z vračilom predmeta najema, lahko najemodajalec najemniku za dodatno obdobje neupravičene uporabe predmeta najema zaračuna sorazmerno povečano najemnino, ki je za 100% višja od pogodbeno določene.

III.7. Spremembe na predmetu najema

III.7.1. Za vse spremembe, ki bi jih najemnik želel izvesti na predmetu najema, mora predhodno pridobiti pisno dovoljenje najemodajalca.

III.7.2. Dodatni deli, oprema in pritikline, ki jih je me trajanjem pogodbe o najemu dodal oziroma zamenjal najemnik, postanejo last najemodajalca in najemodajalec najemniku v zvezi s tem ni dolžan plačati nikakršnega nadomestila ali odškodnine.

III.7.3. Ob vračilu predmeta najema mora na zahtevo najemodajalca najemnik na svoje stroške vzpostaviti predmet v njegovo prvotno stanje.

III.8. Odgovornost za pravne in stvarne napake na predmetu najema

III.8.1. Najemodajalec ne odgovarja za stvarne in pravne napake predmeta najema.

III.8.2. Najemodajalec odstopa najemniku za čas trajanja pogodbe svoje zahtevke zaradi pravnih in stvarnih napak do dobavitelja in s tem izključuje vsakršno jamstvo za pravilnost in izterljivost. Pri tem so izvzete pravice najemnika zahtevati spremembo (razveljavitev) kupne pogodbe ali terjati celotno ali delno povrnitev kupnine za predmet najema, ki jo je plačal najemodajalec. Te pravice ostanejo najemodajalcu, pri čemer ima pravico zahtevati od najemnik, da te pravice uveljavlja v imenu najemodajalca. Najemnik bo uveljavljal vse zahtevke, pravice in obveznosti v zvezi z zamudo in v zvezi z odgovornostjo za pravne in stvarne napake predmeta izključno pri dobavitelju, v zvezi s tem nastali stroški pa so v celoti njegovo breme.

III.8.3. Najemnik mora najemodajalca obvestiti o vsebini spornega razmerja oziroma uveljavljanju zgoraj navedenih pravic in obveznosti zoper dobavitelja. Najemodajalec pa lahko sodeluje pri uveljavljanju navedenih pravic in obveznosti.

III.9. Servisiranje in vzdrževanje predmeta najema

III.9.1. Najemnik se obvezuje, da bo v času trajanja najemne pogodbe redno in na lastne stroške (v kolikor v pogodbi ni opredeljeno drugače) opravlja servisne preglede predmeta najema v skladu z navodili proizvajalca/dobavitelja, ga popraviljal in vzdrževal ter vsako poškodbo ali okvaro takoj odpravil, vse to pri pooblaščenem serviserju. Najemnik prevzema vso odgovornost za eventualno izgubo pravic iz naslova garancije in jamstva za stvarne in pravne napake predmeta zaradi nepravilne uporabe in vzdrževanja predmeta najema.

III.10. Odgovornost najemnika

III.10.1. Najemnik predmeta najema je posestnik predmeta najema. Kot posestnik je najemnik odgovoren za vso škodo, tako materialno kakor tudi nematerialno, ki jo povzroči najeti predmet najema, če škoda ni posledica napak, za katere odgovarja dobavitelj.

III.10.2. Najemnik je prav tako odgovoren za nastalo škodo na predmetu najem, ne glede na vzrok nastanka, razen če je škoda posledica napak, za katere odgovarja dobavitelj. Če nastane škoda na predmetu najema, mora najemnik na svoj stroške poskrbeti za odpravo škode. Ta določba velja, če je predmet najema uničen, poškodovan ali če je predmet najema izginil iz kateregakoli razloga (tudi višje sile), kakor tudi v primeru uničenja ali poškodbe le njegovega dela.

III.10.3. Če najemnik ne izpolni svoje obveznosti iz prejšnjega odstavka, je dolžan najemodajalcu plačati odškodnino za vso nastalo škodo.

IV. Zavarovanje predmeta najema

IV.1. Škodno zavarovanje

IV.1.1. Najemnik mora pred prevzemom predmeta najema zavarovati pri zavarovalnici. Najemniku je prepovedano uporabljati predmet najema v pogodbenem roku, ne da bi predmet najema predhodno na lastne stroške (v kolikor v pogodbi ni opredeljeno drugače) zavaroval pri zavarovalnici. Zavarovanje mora zajemati vse možne poškodbe, uničenje ali popolno izgubo predmeta najema (kraja) v obdobju trajanja pogodbe. Škodo do dogovorjene odbitne franšize nosi najemnik.

IV.1.2. Sklenjena zavarovanja morajo obsegati minimalno:

- AO (zavarovanje avtomobilske odgovornosti) v primeru, ko je predmet najema osebno vozilo,
- Kasko zavarovanje z maksimalno 1% odbitno franšizo in zavarovanjem proti kraji v primeru, ko je predmet najema vozilo.

IV.1.3. V primeru, da najemnik predmeta najema ne zavaruje v skladu s pogodbenimi določili, si najemodajalec pridržuje pravico, da sam zavaruje predmet najema ter račun za zavarovalno premijo prefakturira na najemnika.

IV.1.4. Zavarovalna vsota mora vključevati tudi vrednost dodatne opreme in biti točno določena v skladu z zavarovalniškimi pogoji.

IV.1.5. V zavarovalni pogodbi mora biti izrecno omenjeno, da je zavarovani predmet najema last najemodajalca in da je ob nastanku škode zavarovalnica, ne glede na vzrok in višino škode, dolžna plačati zavarovalnino najemodajalcu (vinkulacija).

IV.1.6. zavarovalne dokumente mora najemnik takoj po sklenitvi zavarovanja oz. podaljšanju le-tega predložiti najemodajalcu. Navedene obveznosti veljajo za celotno pogodbeno obdobje.

IV.2. Škodni dogodek

IV.2.1. Najemnik je dolžan v primeru nastopa škodnega dogodka, ne glede na to, ali je zavarovan ali ne, ter ne glede na to, ali gre za delno škodo ali popolno uničenje predmeta najema, zavarovati vse dokaze o tem, pridobiti dokumentacijo o škodnem dogodku, potrebno za vložitev odškodninskega zahtevka, ter o tem pisno obvestiti najemodajalca.

IV.2.2. V primeru delnega ali popolnega uničenja predmeta najema zaradi nastopa škodnega dogodka, ki ni zavarovan, oziroma zavarovalnica in kakršnegakoli razloga škodnega dogodka ne krije, se najemnik obvezuje najemodajalcu nadomestiti celotno škodo in vse stroške, ki so mu pri tem nastali. Najemnik izrecno dovoljuje najemodajalcu, da v tem primeru uporabi za izterjavo plačilo škode instrumente zavarovanja plačil, izročene ob podpisu pogodbe. Nesrečo oziroma škodni primer je najemnik dolžan nemudoma prijaviti policiji in zavarovalnici ter o tem obvestiti najemodajalca.

IV.2.3. Če se predmet najema poškoduje, uniči, je ukraden oz. zasežen ali če je predmet najema vzrok kakršnekoli nesreče, ki bi lahko povzročila sodni spor bodisi med najemnikom in najemodajalcem, bodisi med najemodajalcem na eni strani in tretjimi osebami na drugi strani, mora najemnik o tem takoj obvestiti najemodajalca.

V. Registracija predmeta najema

V.1. Registracija predmeta najema

V.1.1. V primeru, da je predmet najema vozilo, je najemnik dolžan na lastne stroške (v kolikor v pogodbi ni opredeljeno drugače) izpolniti vse pogoje za registracijo in registrirati predmet najema pri pristojnem upravnem organu. Najemnik je dolžan upravni organ ob registraciji obvestiti o lastništvu najemodajalca na predmetu najema ter zagotoviti, da se ta ustrezno zavede v registracijske dokumente in evidence.

V.1.2. Registracijske dokumente mora najemnik takoj po vsaki registraciji oz. podaljšanju le-te predložiti najemodajalcu. Navedene obveznosti veljajo za celotno pogodbeno obdobje.

V.1.3. Vsi stroški, ki so povezani s podaljšanjem registracije, gredo v breme najemnika.

VI. Plačila

VI.1. Način plačevanja

VI.1.1. Najemnik svoje obveznosti do najemodajalca plačuje z nakazilom denarnih zneskov na transakcijski račun najemodajalca št. SI56 6100 0000 2159 567 odprti pri DH d.d., ali na kateri drug način, ki ga določi najemodajalec. Morebitne s tem povezane stroške bančnih storitev in druge izdatke nosi najemnik.

VI.1.2. Najemnik se izrecno zavezuje, da bo sam skrbel za nakazovanje rednih najemnin na najemodajalčev transakcijski račun ali na kakršenkoli drug način, ki ga bo določil najemodajalec, brez predhodnega obvestila ali izstavitve računa.

VI.1.3. Najemnik je dolžan plačevati najemnino in morebitne druge obveznosti, ki so v splošnih pogojih ali v pogodbi navedene v pogodbeni valuti, v valuti veljavni v času plačila v Republiki Sloveniji. V kolikor pogodbeno valuta ni euro, se pri preračunu upošteva dogovorjeni pogodbeni menjalni tečaj, ki velja na dan plačila zapadlih obveznosti.

VI.1.4. Morebitna predplačila najemnika se ne bodo obrestovala in ne revalorizirala in se bodo odračunala od naslednjih dospelih obveznosti najemnika. V kolikor pogodbeno valuta ni euro, se pri predplačilih upošteva dogovorjeni pogodbeni menjalni tečaj na dan dospelosti dolga. Dolgovi iz morebitnih delnih odplačil se bodo vodili v valuti, v kateri so v pogodbi določne obveznosti najemnika.

VI.1.5. Najemnik je dolžan vse plačilne obveznosti izpolniti brez kakršnihkoli ugovorov, tudi iz naslova uveljavljanja drugih pravic (zlasti s sklicevanjem na morebitne pravice iz odgovornosti za stvarne in pravne napake izpolnitve glede na predmet najema).

VI.1.6. Plačila, ki jih bo najemodajalec prejel od najemnika iz naslova sklenjenih pogodb, bo najemodajalec vračunal – ne glede na namembnost plačila najemnika – po naslednjem vrstnem redu: neplačani stroški, takse, dajatve, izdatki in računi za prefakturirane stroške, zamudne obresti in nazadnje najemnine. Najemodajalec si pridrži pravico, da ta vrstni red po svoji presoji spremeni. V primeru, da ima najemnik z najemodajalcem sklenjenih več pogodb in neplačane zapadle obveznosti po vsaki ali nekaterih od njih, bo najemodajalec poračunal prejeta plačila, ne glede na namembnost plačila, po tisti pogodbi, iz katere izhajajo najstarejše zapadle neplačane terjatve, oziroma lahko po lastni izbiri ta vrstni red spremeni.

VI.1.7. Najemnik je dolžan najemodajalcu plačati vse storitve, ki jih je najemodajalec opravil za najemnika, v skladu z vsakokratnim veljavnim cenikom, najemodajalca. Cenik storitev je dostopen na vidnem mestu v poslovnih prostorih najemodajalca. Stroške storitve je najemnik dolžan plačati v roku, navedenem na računu.

VI.1.8. Najemnik je dolžan najemodajalcu plačati stroške sklenitve pogodbe oziroma stroške storitve obdelave posla v skladu z dogovorom.

VI.2. Spremembe najemnine

VI.2.1. Znesek in višina mesečne najemnine, navedena v pogodbi ostane nespremenjena celotno obdobje najema, če ne pride do sprememb (zlasti davčne ureditve in zakonodaje na področju zavarovanj), na katere najemodajalec nima vpliva. Najemodajalec lahko spremeni višino najemnine ob morebitni prekomerni uporabi predmeta najem in v skladu s posebnimi pogodbenimi določili. Glede poslovne politike in vezanosti najemodajalca na denarni trg najemanja sredstev za izvajanje produkta – poslovnega najema, se stranki Pogodbe o poslovnem najemu lahko dogovorita, da se višina mesečne najemnine veže na t.i. referenčno obrestno mero. V kolikor višina najemnine temelji na referenčni obrestni meri, se višina nezapadlih najemnin lahko spremeni, če se referenčna obrestna mera spremeni za več kot 25 indeksov točk. V primeru negativne referenčne obrestne mere, pa se šteje, da je enaka 0,00%.

VI.3. Davki in druge dajatve

VI.3.1. Najemnik je dolžan plačati vse davke, pristojbine in dajatve kakršnekoli vrste, ki izhajajo iz sklenitve ali izpolnitve pogodbe o najemu (ki zadevajo dobavo, obroke, posest ali drugi predmet najema). Če je najemodajalec omenjen davke, pristojbine in dajatve že vplačal, mu jih mora najemnik povrniti. Najemnik je dolžan poravnati tudi vse druge davčne obveznosti, ki v zvezi s pogodbo kasneje bremenijo najemodajalca zaradi upravnih ukrepov ali spremembe predpisov.

VI.3.2. Najemnik nosi tudi vse stroške uvoza, carinjenja in drugih javnih dajatev v zvezi z dobavami, v kolikor stroški niso vključeni v najemnini ali ni drugače dogovorjeno s pogodbo. Uvozne formalnosti mora najemnik pravočasno opraviti, tako, da dobavitelji lahko izvršijo dobave (če so bile dogovorjene delne dobave, vsako posamezno delno dobavo), kot je bilo dogovorjeno.

VI.4. Zamuda s plačili

VI.4.1. Pri zamudi plačil ali delnih plačil katerihkoli obveznosti najemnika, ima najemodajalec pravico zaračunati najemniku zamudne obresti po zakonu, ki ureja obrestno mero zamudnih obresti. Tako določena obrestna mera zamudnih obresti se v primeru, da je najemnik pravna oseba, poveča za 50%. za vsako plačilno zamudo je najemodajalec upravičen poslati najemniku opomine in mu to zaračunati skladno z veljavnim cenikom storitev najemodajalca, ki je dostopen na vidnem mestu v poslovnih prostorih najemodajalca.

VI.5. Stroški predfinanciranja

VI.5.1. Za vsa plačila, ki jih najemodajalec na osnovi soglasja najemnika izvrši dobavitelju pred prevzemom predmeta najema, je najemodajalec upravičen zaračunati stroške predfinanciranja. Ob sklenitvi pogodbe najemodajalec najemniku za te stroške izda račun, ki zapade v skladu z datumom valute na računu.

VI.6. Zavarovanje terjatev

VI.6.1. Najemodajalec si pridržuje pravico, da za zavarovanje in poplačilo terjatev iz pogodbe uporabi instrumente zavarovanja, ki so določena v **tč. H pogodbe (porošstvo, bančne garancije, hipoteke, menice, ipd.)**

VI.6.2. Če je najemodajalec zaradi neplačila zapadlih obveznosti moral uporabiti instrumente zavarovanja terjatev, ki jih je dal najemnik najemodajalcu za zavarovanje plačila obveznosti, ob tem pa najemodajalec hkrati ni odpovedal

pogodbe, mora najemnik najemodajalcu uporabljene instrumente zavarovanja terjatev nadomestiti z novimi.

VII. Odstop od pogodbe

VII.1. Odstop od pogodbe s strani najemodajalca

VII.1.1. Najemodajalec lahko odstopi od pogodbe v sledečih primerih:

- če je najemnik dal pri odobritvi najema napačne ali neresnične podatke ali se zavezal z obveznostjo, ki se je kasneje izkazala kot nemogoča, nedopustna, nedoločena ali nedoločljiva;
- če najemnik v dogovorjenem roku ne plača ene najemnine oziroma drugih neplačanih obveznosti v ekvivalentu vrednosti ene najemnine in tudi v dodatnem roku 15-dni dni od pisnega opomina zapadlih obveznosti ne poravnava;
- če najemnik uporablja predmet najema v nasprotju s pogoji in pogodbo;
- v primeru, da je za veljavnost in izvajanje pogodbe ter uporabo predmeta najema potrebno uradno dovoljenje, dovoljenje pa ni bilo dano oziroma se je njegova veljavnost iztekla ali pa je bilo kasneje preklicano;
- če najemnik ne izroči pravočasno dogovorjene dokumentacije, ki najemodajalcu zagotavlja ohranjanje in dokazovanje njegove lastninske pravice nad predmetom najema ter uveljavljanje izpolnitvenih in jamčevalnih, reklamacijskih, garancijskih, odškodninskih in drugih zahtevkov do dobavitelja, najemnika ali tretjih oseb;
- če instrumenti zavarovanja terjatev, ki jih je najemnik izročil najemodajalcu niso veljavni ali sta njihova veljava in vsebina omejena ali jih ni mogoče uporabiti zaradi poteka roka veljavnosti;
- kadar grozijo ali nastopijo izredne okoliščine, zaradi katerih bo po oceni najemodajalca izpolnitev pogodbenih obveznosti najemnika precej otežena ali onemogočena ali najemnik meni, da se ne bo mogle držati pogodbe;
- kadar je predmet najema tako poškodovan, da njegovo popravilo ni možno ali smiselno ali je predmet najema v celoti uničen ali je izgubljena njegova uporabnost;
- v primeru stečaja najemnika ali prenehanja pravne osebe;
- v primeru začetka postopka prisilne poravnave nad najemnikom, ki je pravna oseba;
- če je zaradi ukrepov državnih organov oviran ali v celoti onemogočen plačilni promet in/ali izpolnitev te pogodbe o najemu.

VII.1.2. najemodajalec odstopi od pogodbe pisno s priporočeno pošto. Odstop prične veljati, ko je priporočena pošiljka oddana na pošto na zadnji znani naslov, ki ga je pisno sporočil najemnik.

VII.2. Odstop od pogodbe s strani najemnika

VII.2.1. Najemnik lahko brez obveznosti plačila neplačanih obrokov odstopi od pogodbe, če najemodajalec v petih dneh od sklenitve pogodbe prejme pisno obvestilo najemnika o odstopu, poslano s priporočeno pošto.

VII.2.2. V primeru odstopa iz prejšnjega odstavka je najemnik dolžan plačati stroške odobritve oziroma stroške obdelave posla in rezervacije sredstev v višini, določeni z veljavnim cenikom najemodajalca.

VII.2.3. Pravica do odstopa ne glede na rok iz točke VII.2.1. preneha, ko najemnik začne koristiti predmet najem, pri čemer se šteje, da je najemnik začel koristiti predmet najem, ko je podpisal prevzemni zapisnik.

VII.2.4. V primeru, da najemnik, ki je pravna oseba, odstopi od pogodbe v petih dneh od sklenitve pogodbe in je najemodajalec v tem roku že plačal predmet najema, določbe VII.2. splošnih pogojev ne veljajo.

VII.2.5. Če najemnik, ki je fizična oseba, odstopi od pogodbe po tem, ko je predmet najema že začel koristiti, ni upravičen do vračila že plačanih najemnin in drugih z obdelavo posla povezanih stroškov, pač pa je dolžan najemodajalcu plačati odškodnino v višini 25% pogodbeno dogovorjene mesečne najemnine za vsak mesec predčasnega odstopa. Tako dogovorjena odškodnina ustreza najemodajalcem pozitivnemu pogodbenemu interesu po pravilni in popolni izpolnitvi pogodbe o poslovnem najemu. V primeru, da bo najemodajalec uspel predmet najema prepustiti v nadomestni najem novemu najemniku in s tem zmanjšati škodo, ki mu je nastala zaradi predčasnega odstopa od pogodbe s strani najemnika, je najemnik upravičen do ustreznega vračila morebitne preplačane odškodnine.

VII.3. Posledice predčasnega prenehanja veljavnosti pogodbe

VII.3.1. Najemnik izgubi pravico uporabe predmeta najema, ko najemodajalec odstopi od pogodbe.

VII.3.2. Najemnik je dolžan ob prenehanju pogodbe takoj vrniti predmet najema najemodajalcu v kraju, ki ga določa najemodajalec. Če najemnik predmeta najema ne vrne sam, vnaprej pooblašča najemodajalca za odvzem predmeta najema in se obvezuje, da mu bo poravnal vse stroške v zvezi z odvzemanjem, transportom, cenitvijo, hrambo in posredniško prodajo pogodbenega predmeta najema. Osnova za obračun stroškov, navedenih v tej točki, je faktura izvajalca storitve povečana za manipulativne stroške najemodajalca, ki so določeni z veljavnim cenikom.

VII.3.3. V primeru, da najemodajalec iz razlogov po tč. VII.1.1. predčasno odstopi od pogodbe, je najemnik, ki je pravna oseba najemodajalcu dolžan plačati pogodbeno kazen. Pogodbeno kazen znaša 25% seštevka vseh bodočih najemnin, ki bi jih sicer najemnik ob pravilni izpolnjevanju pogodbe bil dolžan plačevati mesečno od trenutka odstopa od pogodbe naprej do izteka trajanja najemnega razmerja, predvidenega v pogodbi. Tako dogovorjena pogodbeno kazen odgovarja najemodajalcem pozitivnemu pogodbenemu interesu po pravilni in popolni izpolnitvi pogodbe o poslovnem najemu. Pogodbeno kazen za primer neizpolnitve pogodbe ne izključuje pravice najemodajalca, da od prejemnika zahteva povračilo morebitne škode, ki bi mu nastala zaradi predčasnega prenehanja pogodbe iz razlogov na strani najemnika. Najemnik, ki je fizična oseba, je v primeru odstopa po tč. VII.1.1. dolžan najemodajalcu plačati 25% pogodbeno dogovorjene mesečne najemnine za vsak mesec predčasnega odstopa, kar ustreza najemodajalcem pozitivnemu pogodbenemu interesu po pravilni in popolni izpolnitvi pogodbe o poslovnem najemu. V primeru, da bo najemodajalec uspel predmet najema prepustiti v nadomestni najem novemu najemniku in s tem zmanjšati škodo, ki mu je nastala zaradi predčasnega odstopa od pogodbe s strani najemnika, je najemnik upravičen do ustreznega vračila morebitne preplačane odškodnine.

pozitivnemu pogodbenemu interesu po pravilni in popolni izpolnitvi pogodbe o poslovnem najemu. V primeru, da bo najemodajalec uspel predmet najema prepustiti v nadomestni najem novemu najemniku in s tem zmanjšati škodo, ki mu je nastala zaradi predčasnega odstopa od pogodbe, je najemnik upravičen do ustreznega vračila morebitne preplačane odškodnine.

VII.3.4. V primeru, da je najemodajalec ali od njega pooblaščen oseba v skladu s točko najemniku odvzame predmet najema, se najemnik izrecno odpoveduje vsem ukrepom in ugovorom iz naslova posestnega varstva. Najemnik je dolžan najemodajalcu poravnati vse stroške, ki mu nastanejo z odvzemanjem predmeta najema. V primeru odvzema najemodajalec tudi ne odgovarja za stvari najemnik, ki bi se v trenutku odvzema nahajale v (na) predmetih najema.

VII.3.5. V primeru predčasnega prenehanja veljavnosti pogodbe, najemnik ni upravičen do kakršnegakoli vračila plačanih najemnin ali drugih plačil. S tem v zvezi se najemnik odpoveduje vsem zahtevkom do najemodajalca.

VII.3.6. Najemodajalec je upravičen do najemnika uveljaviti plačilo odškodnine za nastalo škodo, ki mu je nastala zaradi odstopa od pogodbe.

VII.3.7. najemnik bo najemodajalcu na njegovo zahtevo poravnal vso izgubo, izdatke in druge stroške (zlasti stroške za sodno in izvensodno uveljavljanje pravic) ter plačal vso škodo, ki je bila povzročena kop neposredna ali posredna posledica predčasnega prenehanja veljavnosti pogodbe. Kot dokaz za omenjene izgube, izdatke in druge stroške zadostuje pisno potrdilo najemodajalca, ki temelji na prejetih računih partnerjev, ki so bili s strani najemodajalca vključeni v postopkih odvzema, transporta, cenitve, hrambe in posredniške prodaje pogodbenega predmeta, povečane za manipulativne stroške najemodajalca, določene v veljavnem ceniku, ki je dostopen na vidnem mestu v poslovnih prostorih najemodajalca.

VII.3.8. Ob prenehanju pogodbe prenehajo veljati vse pravice in zahtevki najemnika do dobavitelja glede izbire, garancije in ustreznosti predmeta najema, razen pridobljenih pravic.

VIII. Ostala določila

VIII.1. Ostala določila

VIII.1.1. Najemnik izrecno dovoljuje najemodajalcu ali zavarovalnici, pri kateri so morebiti zavarovane najemodajalčeve terjatve iz te pogodbe, da pridobi aktualne podatke o njegovem bivališču in zaposlitvi ter vse druge podatke iz zbir javnih evidenc, če je to potrebno za izvajanje te pogodbe ali za izterjavo dolga iz najemne pogodbe, ter se najemnik glede tega odpoveduje tajnosti teh podatkov.

VIII.1.2. Vsa sporočila, pojasnila, pozive, itd. po tej pogodbi o najemu je treba poslati pisno ali po telefaksu ali elektronski pošti, na naslove pogodbenih strank, kot so navedeni v pogodbi.

VIII.1.3. Spremembe in dopolnitve k pogodbi o najemu morajo biti izražene v pisni obliki. Morebitna neveljavnost posameznih določil te pogodbe o najemu ne vpliva na veljavnost drugih določil. Ustni stranski dogovori k tej pogodbi o najemu se štejejo kot nedogovorjeni.

VIII.1.4. Če najemodajalec opusti ali zamudi z uresničevanjem katerekoli pravice ali pravnega sredstva po tej pogodbi, se to ne šteje kot odpoved tej pravici oziroma pravnemu sredstvu.

VIII.1.5. Če najemnik najkasneje v 14 dneh po podpisu pogodbe ne izpolni vseh pogojev za nastop veljavnosti pogodbe, določenih v pogodbi in splošnih pogojih, ima najemodajalec pravico, da odstopi od pogodbe. V tem primeru se najemnik odpove vsem zahtevkom do najemodajalca.

VIII.1.6. Najemnik brez predhodnega pisnega soglasja najemodajalca ne bo dal na vpogled te pogodbe o najemu ali njenih posameznih delov (ali kako drugače omogočil vpogled v vsebino) tretjim osebam.

VIII.1.7. Vse kazni, nastale zaradi prekrškov ali nepravilne uporabe predmeta najema, bremenijo najemnika in jih je le-ta dolžan takoj poravnati pristojnemu organu oziroma najemodajalcu, vključno z 20% dodatkom v primeru, da prispe nalog za plačilo k najemodajalcu. Navedeno velja tudi za primer, ko bi najemodajalec že po prenehanju najema prejel poziv za plačilo kazni ali drugih stroškov, ki so nastali v času trajanja najemnega razmerja.

VIII.1.8. Najemnik je dolžan vse dokumente, vezane na predmet najema in to pogodbo, hraniti ves čas trajanja te pogodbe. Med uporabo predmeta najema jih je dolžan imeti s seboj.

VIII.2. Vstop v pogodbene pravice obveznosti

VIII.2.1. Najemnik ne sme odstopiti pravic in obveznosti, ki jih je pridobil po tej pogodbi drugim osebam, razen če mu tega pisno ne dovoli najemodajalec. Brez soglasja lahko vstopijo v pogodbeno razmerje smo dediči najemnika, pod pogojem, da prevzamejo vse obveznosti iz pogodbe.

VIII.3. Varstvo podatkov ter preprečevanje pranja denarja in financiranja terorizma

VIII.3.1. Najemnik je seznanjen, da mora najemodajalec pri sklepanju pogodbe o poslovnem najemu spoštovati določila zakona, ki ureja preprečevanje pranja denarja in financiranje terorizma (ZPPDFT-2) ter v ta namen na način in pod pogoji, ki jih določa zakon, pred sklenitvijo poslovnega razmerja izvajati ukrepe za poznavanje stranke oz. najemodajalca in sporočati pristojnim organom zakonsko predpisane podatke.

VIII.3.2. Najemodajalec zbira, obdeluje in hrani vse pridobljene podatke najemnika toliko časa, kolikor je hramba zakonsko predpisana. Pridobljeni osebni podatki se uporabljajo v skladu z Zakonom o varstvu osebnih podatkov. pri tem se najemodajalec zavezuje, da bo skladno z zakonom vse osebne podatke najemnika, ki jih je pridobil za namene izvrševanja te pogodbe, obdeloval in shranjeval zaupno in izključno v okviru najemnikovih pooblastil in v skladu z namenom pridobitve, in sicer:

- da bo pridobljene osebne podatke zavaroval tako, da bo spoštoval organizacijske, tehnične in logično-tehnične postopke in ukrepe, s katerimi se varujejo osebni podatki, preprečuje slučajno ali namerno nepooblaščen uničevanje podatkov, njihova sprememba ali izguba ter nepooblaščen

obdelava teh podatkov tako, da bo: varoval prostore, opremo in sistemsko programsko opremo, varoval aplikativno programsko opremo, s katero se obdelujejo osebni podatki, onemogočal nepooblaščenim osebam dostop do osebnih podatkov pri njihovem prenosu, vključno s prenosom po telekomunikacijskih sredstvih in omrežjih, zagotavljal učinkovit način blokiranja, uničenja, izbrisa ali anonimiziranja osebnih podatkov ter omogočal poznejše ugotavljanje, kdaj so bili posamezni osebni podatki vneseni v zbirko osebnih podatkov, uporabljeni ali drugače obdelani in kdo je to storil, in sicer za obdobje, za katero se posamezni podatki shranjujejo, da bo občutljive osebne podatke pri obdelavi posebej označil in zavaroval tako, da se nepooblaščenim osebam onemogoči dostop do njih,

- da bodo prostori, v katerih se nahajajo nosilci osebnih podatkov, varovani z organizacijskimi in fizičnimi ali tehničnimi ukrepi, ki nepooblaščenim osebam onemogočajo dostop do podatkov,
- da bo po prenehanju pogodbenega razmerja vse pridobljene osebne podatke najemnika brez odlašanja predal najemniku ali jih ustrezno anonimiziral ali jih na zahtevo najemnika uničil. Najemnik dovoljuje najemodajalcu, da lahko uporablja podatke o najemniku izključno za namene izvajanja pogodbe o poslovnem najemu, za obveščanje in trženje storitev najemodajalca. Poleg navedenega najemnik dovoljuje najemodajalcu in ga pooblašča, da lahko vse podatke, s katerimi razpolaga, posreduje tudi vsem svojim sedanjim in prihodnjim družbam v skupini DH ter pogodbenim obdelovalcem osebnih podatkov, ne glede na njihov sedež, ki imajo najmanj enak standard varovanja osebnih podatkov kot najemodajalec, in sicer za potrebe njihovega poslovanja, izvajanja in poenotenja poslovnih operacij, nadzora, upravljanja s tveganji, trženja in izvrševanja medsebojnih pogodbenih odnosov. Najemnik soglaša in izrecno dovoljuje najemodajalcu, da lahko za potrebe neposrednega trženja t.i. program zvestobe ali druge podobne tržne akcije, dobavitelju predmeta najema po predmetni pogodbi posreduje njegove – najemnikove osebne podatke, kot so osebno ime, naslov stalnega ali začasnega prebivališča, telefonsko številko, naslov elektronske pošte, številko telefaksa idr.. Dobavitelj predmeta najema najemniku sporoči svoj naziv in naslov oziroma sedež, podatke in informacijo o vrsti zbranih osebnih podatkov. Najemnik ima pravico do vpogleda, prepisa, kopiranja, dopolnitve, popravka, blokiranja in izbrisa osebnih podatkov, ki se nanašajo nanj, prav tako pa lahko od najemodajalca ali dobavitelja predmeta najema po predmetni pogodbi kadarkoli zahteva, da se njegovi osebni podatki trajno ali začasno prenehajo uporabljati za namene posrednega trženja.

VIII.3.3. Najemnik dovoljuje najemodajalcu, da lahko pridobi in uporablja njegove osebne podatke za natančno in popolno identifikacijo ter preprečitev napak in zlorab.

VIII.3.4. Podatki o najemniku so poslovna skrivnost najemodajalca ter se smejo sporočiti tretjim osebam le v skladu z veljavnimi zakonskimi predpisi.

VIII.3.5. Najemnik mora najemodajalcu pisno v 8 dneh od spremembe sporočiti vse nove podatke, ki so pomembni za nemoteno izpolnjevanje pogodbenih določb, predvsem pa:

- sprememba imena in priimka oz. naziv podjetja,
- sprememba bivališča ali naslova oz. sedeže podjetja, na katerega se naslavljajo računi,
- sprememba zaposlitev.

VIII.3.6. Če najemnik spremembe naslova ne sporoči ali pošte ne sprejme, najemodajalec vrnjeno pošto šteje kot vročeno. Vsako obvestilo ali drugo pisanje, ki bi ga najemodajalec želel vročiti najemniku, se šteje kot pravilno vročeno, če je poslano v pisni obliki na zadnji znani naslov, ki ga ima najemodajalec v svoji evidenci.

VIII.3.7. Najemnik izjavlja, da je seznanjen in se izrecno strinja da se njegovi osebni podatki posredujejo tretjim osebam, vse za namene izvedbe pogodbe o poslovnem najemu.

VIII.4. Pristojnost sodišča

VIII.4.1. Za spore iz pogodbe o najemu je pristojno krajevno stvarno sodišče v Ljubljani. V primeru, da je najemnik fizična oseba, lahko slednja v primeru nezadovoljstva z ravnanjem najemodajalca, sproži postopek reklamacije/pritožbo tako, da vloži reklamacijo/pritožbo na sedežu najemodajalca oziroma v poslovni enoti najemodajalca, ki je storitev opravila. Najemodajalec v roku 15 dni od prejema reklamacije/pritožbe stranki poda pisni odgovor (bodisi, da reklamaciji/pritožbi ugotovi in odpravi napako oz. pojasni, zakaj je reklamacijo/pritožbo zavrnil). Postopek reševanja reklamacije/pritožbe pri najemodajalcu obsega: sprejem, obravnavo in odločanje o reklamaciji/pritožbi ter posredovanje odgovora stranki, ki se je pritožila. Za morebitne sporne zadeve iz naslova te najemne pogodbe, najemodajalec ne priznava izvajalcev izvensodnega razreševanja sporov. Potrošnikova pritožba in morebiten negativen odgovor najemodajalca ne posegata v pravico najemnika, da za zavarovanje svojih pravic pred pristojnim sodiščem vloži ustrezno pravno sredstvo.

Splošni pogoji veljajo in se uporabljajo od 1. 1. 2021 dalje.