

Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana, Zarnikova 3, 1000 Ljubljana, objavlja na podlagi 21. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 86/10), 30. člena Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 34/11, 24/13), Splošnih pogojev poslovanja Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 101/08 s spremembami) in Finančnega načrta Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana za leto 2016

## **JAVNO ZBIRANJE PONUDB za prodajo nepremičnin**

### **1. NAZIV IN SEDEŽ PRODAJALCA NEPREMIČNIN IN ORGANIZATORJA JAVNEGA ZBIRANJA PONUDB:**

**Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana, Zarnikova 3, 1000 Ljubljana,**  
matična številka: 1719572000, ID za DDV: SI41717031

### **2. PREDMET PRODAJE IN IZHODIŠČNA CENA:**

Predmet prodaje sta 2 poslovna prostora – lokala, locirana v 2. etaži (pritličju) objekta na naslovu Zadobrovska cesta 10, Ljubljana, v katastrski občini 1772-Slape. Lokala sta izdelana do podaljšane 3. gradbene faze, posamezni kupec pa si glede na zahteve dejavnosti sam izvaja in projektira notranje instalacije lokala, notranjo gradbeno opremo, finalizacijo sten, stropov in tlakov. Lokali so komunalno urejeni. Ogrevanje vseh lokalov je zasnovano konvektorsko. Na voljo so vsi inštalacijski priključki z lastnimi števci, razvodi po lokalih niso izvedeni.

Etažna lastnina za stavbo na naslovu Zadobrovska cesta 10 z ID št. 1772-5117, stoječo na parc. št. 715/11, katastrska občina 1772 Slape je vzpostavljena in vpisana v zemljiško knjigo.

Predvidena dejavnost, ki naj bi se opravljala v lokalih je trgovska, servisna ali mirna poslovna dejavnost. V primeru, da bo kupec v poslovnem prostoru izvajal gostinsko dejavnost, je obratovalni čas lokala omejen na čas med 7 in 21 uro v dnevu. Dogovor o obratovalnem času lokala za primer izvajanja gostinske dejavnosti je bistvena sestavina prodajne pogodbe.

#### **Podrobnejši opis lokalov:**

**2.1 Poslovni prostor – lokal št. 2, ID številka: 1772-5117-30,** v 2. etaži (pritličje) na naslovu Zadobrovska cesta 10, Ljubljana, v izmeri 59,63 m<sup>2</sup>. K poslovnemu prostoru pripadajo tudi tri zunanja parkirna mesta in sorazmeren delež na skupnih delih stavbe.

**Izhodiščna cena: 83.300,00 EUR**

(z besedo: triinosemdesettisočtristo 00/100 EUR).

**2.2 Poslovni prostor – lokal št. 3, ID številka: 1772-5117-31**, v 2. etaži (pritličje) na naslovu Zadobrovska cesta 10, Ljubljana, v izmeri 70,76 m<sup>2</sup>. K poslovnemu prostoru pripadajo tudi tri zunanja parkirna mesta in sorazmeren delež na skupnih delih stavbe.

**Izhodiščna cena: 93.500,00 EUR**

(z besedo: triindevetdesettisočpetsto 00/100 EUR).

Navedena izhodiščna cena vključuje davek na dodano vrednost, ki ga plača kupec.

### **3. POGOJI PRODAJE:**

- 3.1. Nepremičnina je naprodaj po načelu »videno – kupljeno«, poznejših reklamacij v primeru napak ne bomo upoštevali.
- 3.2. Pri izbiri najugodnejšega ponudnika bo prodajalec upošteval kot edino merilo ponujeno ceno, kar pomeni, da bo izbran najboljši oz. najugodnejši ponudnik.
- 3.3. Izbrani ponudnik plača celotno kupnino v enkratnem znesku v roku 30 dni od sklenitve pogodbe. Vplačana varščina se všteva v kupnino. Pravočasno plačilo kupnine je bistvena sestavina pogodbe.
- 3.4. Če izbrani ponudnik ne bo sklenil prodajne pogodbe in/ali plačal celotne kupnine v določenem roku, se šteje, da odstopa od nakupa, plačano varščino pa obdrži prodajalec, ki lahko sklene prodajno pogodbo z naslednjim najugodnejšim ponudnikom.
- 3.5. Po plačilu celotne kupnine in po poravnanih vseh stroških se bo kupcu nepremičnina izročila v last in posest s pravico vpisa lastninske pravice na kupljeni nepremičnini v pristojni zemljiški knjigi.
- 3.6. Kupec bo poleg ponujene kupnine dolžan plačati še stroške vknjižbe lastninske pravice na svoje ime in v svojo korist v zemljiški knjigi pristojnega sodišča.

Ostali pogoji prodaje so razvidni iz osnutka prodajne pogodbe.

### **4. POGOJI ZA UDELEŽBO V POSTOPKU JAVNEGA ZBIRANJA PONUDB:**

- 4.1. Ponudnik je dolžan plačati varščino v višini 10 % izhodiščne cene nepremičnine. Varščino je potrebno plačati na račun namenskih sredstev JSS MOL številka 01261-6520972441, sklic na številko 1201-0002. Plačana varščina se izbranemu ponudniku (kupcu) vračuna v kupnino, ostalim ponudnikom pa bo vrnjena brez obresti v roku 8 dni po končanem izboru najugodnejšega ponudnika.
- 4.2. Zavezujoča ponudba mora vsebovati:
  - podatke o ponudniku (ime, priimek oziroma firmo, naslov oz. sedež, EMŠO oz. matično številko, davčno številko, številko transakcijskega računa, številko telefona in telefaksa, naziv in naslov banke za vračilo varščine) (**PRILOGA 1**);

- navedbo nepremičnine, na katero se ponudba nanaša in ponujeno ceno, ki ne sme biti nižja od objavljene izhodiščne cene za nakup ali najem nepremičnine, **(PRILOGA 2)**;
- priloge iz točke 6.4 teh pogojev za udeležbo na javnem zbiranju ponudb **(PRILOGA 3, 4, 5, 6, 7)**.

Ponudbo mora podpisati pooblaščen oseba.

4.3. Ponudniki morajo pisne ponudbe z dokazili poslati priporočeno po pošti ali oddati v vložišče organizatorja: Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana, Zarnikova 3, Ljubljana, v zaprti ovojnici.

Ovoj ponudb mora biti opremljen z naslednjimi podatki:

- »ponudba za nakup nepremičnine – lokal št. \_\_ Zadobrovska 10 - Ne odpiraj!«.

Na hrbtni strani ovojnice morata biti naslov in žig pošiljatelja. Organizator bo upošteval le pravočasne in pravilne ponudbe.

**Za pravočasne bodo veljale ponudbe, ki bodo vročene na navedeni naslov do vključno 12. 2. 2016 do 9.00 ure.**

4.4. Ponudniki morajo ponudbi priložiti naslednje priloge:

- potrdilo o državljanstvu in kopijo osebnega dokumenta (za fizične osebe) oziroma izpis iz poslovnega registra, ki ne sme biti starejši od treh mesecev od dneva, določenega za oddajo ponudbe (za samostojne podjetnike posameznike) oziroma dokazilo o registraciji za pravne osebe, ki ni starejše od 30 dni od dneva, določenega za oddajo ponudbe (izpis iz sodnega registra ali izpis iz registra AJPES) **(PRILOGA 3)**;
- dokazilo o poravnanih davkih in prispevkih iz poslovanja, ki ne sme biti starejše od 30 dni, od dneva določenega za oddajo ponudbe **(PRILOGA 4)**;
- program dejavnosti, ki naj bi se odvijale v posameznem poslovnem prostoru **(PRILOGA 5)**;
- potrdilo o plačani varščini **(PRILOGA 6)**;
- pisna izjava ponudnika, da zoper ponudnika ni uveden ali začet kateri izmed postopkov zaradi insolventnosti ali kateri izmed postopkov prisilnega prenehanja (Zakon o finančnem poslovanju, postopkih zaradi insolventnosti in prisilnem prenehanju ZFPPIPP (Uradni list RS, št. 126/07) **(PRILOGA 7)**;
- izjavo o sprejemanju pogojev javnega zbiranja ponudb **(PRILOGA 7)**;
- izjavo o vezanosti na dano ponudbo 90 dni od dneva poteka roka za oddajo ponudbe **(PRILOGA 7)**.

Če ponudnik sodeluje po pooblaščenju mora slednji predložiti pooblastilo.

## 5. DODATNE INFORMACIJE IN DOKUMENTACIJA ZA PRIPRAVO PONUDBE

Ponudniki morajo ponudbo pripraviti na obrazcih, ki so dostopni na spletni strani organizatorja, in sicer tako, da le-te izpolnijo, podpišejo, opremijo z žigom ter po

zaporednih številkah priložijo ponudbi. Obrazcem, v katerih je navedena zahteva po prilogi, se priloži zahtevan dokument.

Vsa pojasnila v zvezi s prodajo in ogledom nepremičnin v času razpisa lahko zainteresirani ponudniki dobijo na naslovu organizatorja, in sicer: Mira Kastelic, telefon 01/306-14-39 ali Tanja Geltar, telefon: 01/306-15-49.

**Ogled nepremičnin bo dne 4. 2. 2016 med 10.00 in 10.30 uro.**

## **6. POSTOPEK IZBIRE NAJUGODNEJŠEGA PONUDNIKA**

**6.1. Javno odpiranje ponudb bo potekalo 12. 2. 2016 na sedežu organizatorja Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana Zarnikova 3, Ljubljana, v sejni sobi v 3. nadstropju, z začetkom ob 9.30 uri.**

Predstavniki ponudnikov se morajo v primeru prisotnosti pri odpiranju ponudb izkazati z osebnim dokumentom oziroma s pooblastilom ponudnika.

6.2. Kriterij za izbiro najugodnejšega ponudnika je višina ponujene kupnine. Razpis se šteje kot uspel tudi v primeru, da ponudbo odda le en ponudnik.

6.3. V primeru, da bo prispelo več ponudb, bo pristojna Komisija takoj po zaključenem postopku javnega odpiranja ponudb, z vsemi zainteresiranimi ponudniki, opravila še pogajanja v smislu pravil javne dražbe, in sicer ne glede na to, ali so prisotni vsi ponudniki oz. njihovi pooblaščenca ali zakoniti zastopniki.

6.4. Ponudniki bodo o izbiri obveščeni v osmih dneh od odpiranja prispelih ponudb.

6.5. Organizator ni zavezan k sklenitvi prodajne pogodbe z najugodnejšim ponudnikom, oziroma lahko začeti postopek do sklenitve prodajne kadarkoli ustavi, brez obrazložitve in odškodninske odgovornosti, dolžan pa je vrniti varščino brez obresti.

Besedilo tega javnega zbiranja ponudb je objavljeno na spletni strani Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana: [www.jssmol.si](http://www.jssmol.si) in na spletni strani Mestne občine Ljubljana: [www.ljubljana.si](http://www.ljubljana.si).

Priloge te objave javnega zbiranja ponudb so osnutek prodajne pogodbe in obrazci za pripravo ponudbe in so objavljene na zgoraj navedenih spletnih straneh.

**JAVNI STANOVANJSKI SKLAD  
MESTNE OBČINE LJUBLJANA**

Sašo Rink  
Direktor

**PODATKI O PONUDNIKU**

Ponudnik (ime, priimek oziroma firma, naslov oziroma sedež):

\_\_\_\_\_

EMŠO oziroma matična številka: \_\_\_\_\_

Davčna številka: \_\_\_\_\_

Številka transakcijskega računa: \_\_\_\_\_

Telefonska številka: \_\_\_\_\_

Fax številka: \_\_\_\_\_

Elektronski naslov: \_\_\_\_\_

Odgovorna oseba ponudnika: \_\_\_\_\_

Naslov banke za vračilo varščine: \_\_\_\_\_

Datum:

žig (če ponudnik ni fizična oseba)

Podpis

## PRILOGA 2

Na podlagi Javnega zbiranja ponudb za prodajo poslovnih prostorov, lociranih v pritlični etaži objekta na Zadobrovske cesti 10 v katastrski občini 1772-Slape, v Ljubljani, dajemo naslednjo

### P O N U D B O

za nakup poslovnega prostora – lokala številka \_\_\_\_\_,  
ponujamo ceno \_\_\_\_\_ EUR, ki  
vključuje davek na dodano vrednost.

OPCIJA PONUDBE: Ponudba je veljavna 90 dni od dneva poteka roka za oddajo ponudbe.

Datum:

žig (če ponudnik ni fizična oseba)

Podpis

Ponudnik: \_\_\_\_\_  
(naziv in sedež ponudnika)

**O P I S   P R O G R A M A  
D E J A V N O S T I**

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

Datum:

žig (če ponudnik ni fizična oseba)

Podpis

Ponudnik: \_\_\_\_\_  
(naziv in sedež ponudnika)

**I Z J A V A**

- Izjavljamo, da zoper nas ni uveden ali začet kateri izmed postopkov zaradi insolventnosti ali kateri izmed postopkov prisilnega prenehanja (Zakon o finančnem poslovanju, postopkih zaradi insolventnosti in prisilnem prenehanju ZFPPIPP (Uradni list RS, št. 126/07 s spremembami).
- Izjavljamo, da sprejemamo pogoje javne ponudbe.
- Izjavljamo, da je ponudba veljavna 90 dni od dneva poteka roka za oddajo ponudbe.

Navedeni podatki so resnični in smo jih, če bo prodajalec to zahteval, pripravljeni dokazati s predložitvijo ustreznih potrdil oziroma dovoljujemo, da prodajalec sam opravi poizvedbe in pridobi podatke, ki se nanašajo na nas in glede katerih državni organi, organi lokalnih skupnosti ali nosilci javnih pooblastil vodijo uradne evidence.

Datum: \_\_\_\_\_ žig (če ponudnik ni fizična oseba) \_\_\_\_\_ Podpis \_\_\_\_\_

**JAVNI STANOVANJSKI SKLAD MESTNE OBČINE LJUBLJANA**, Zarnikova 3, 1000 Ljubljana, ki ga zastopa direktor Sašo Rink, matična številka: 1719572000, ID za DDV: SI41717031  
(v nadaljevanju: prodajalec)

in

....., ki ga zastopa .....,  
matična številka: ....., davčna številka/ID za DDV: .....  
(v nadaljevanju: kupec)

skleneta naslednjo

## **PRODAJNO POGODBO**

### **UVODNE UGOTOVITVE**

#### **1. člen**

Pogodbeni stranki ugotavljata:

- a) Prodajalec je lastnik posameznega dela stavbe – poslovnega prostora z oznako \_\_\_ v 2. etaži (pritličju) v izmeri \_\_, \_\_ m<sup>2</sup> z ID št. 1772-5117-\_\_\_ na naslovu Zadobrovska cesta 10, 1260 Ljubljana – Polje, ter treh pripadajočih parkirnih mest, in sicer parkirnega mesta v izmeri \_\_, ki leži na zemljišču s parcelno številko ID 1772- 715/\_\_\_-0, parkirnega mesta v izmeri \_\_, ki leži na zemljišču s parcelno številko ID 1772-715/\_\_\_-0 in parkirnega mesta v izmeri \_\_, ki leži na zemljišču s parcelno številko ID 1772-715/\_\_\_-0. Navedenemu posameznemu delu stavbe pripada tudi solastniški delež do \_\_\_/50000 na splošnih skupnih delih stavbe.
- b) V prejšnji alineji navedene nepremičnine predstavljajo predmet te prodajne pogodbe.
- c) Za stavbo Zadobrovska cesta 10 z ID št. 1772-5117 je že vzpostavljena etažna lastnina v zemljiški knjigi.
- d) V zemljiški knjigi pri posameznem delu z ID št. 1772-5117-\_\_\_ na dan sklepanja te pogodbe ni vpisana nobena plomba.
- e) V zemljiški knjigi so pri nepremičninah – zemljiščih s parc. št. ID 1772-715/\_\_\_-0, 1772-715/\_\_\_-0 in 1772-715/\_\_\_-0, ki predstavljajo zunanja parkirna mesta pripadajoča k poslovnemu prostoru – lokalu št. \_\_, vknjižene neprave stvarne služnosti, in sicer za parc. št. 715/8 za izgradnjo vodovoda skupaj s potrebnimi revizijskimi jaški v korist Mestne občine Ljubljana (ID pravice 11098669), za parc.št. 715/6, 715/7, 715/8, 716/1 in 716/2 za izgradnjo elektro kableske kanalizacije in položitev elektroenergetskih kablovodov za priključitev novogradenj in bodoči razvoj omrežja v korist Elektro Ljubljana, d.d. (ID pravice 11232293) in za parc. št. 715/6, 715/7, 715/8 in 716/2 za izgradnjo kanalizacije, vodovoda in javne razsvetljave z revizijskimi jaški v korist Mestne občine Ljubljana (ID pravice 11256622).

V prejšnjem odstavku navedene omejitve ne vplivajo na promet z nepremičninami po tej prodajni pogodbi.

- f) Prodajalcu JSS MOL je bilo za projekt Polje II z zunanjo ureditvijo, kot investitorju, dne 20.11.2008 s strani Republike Slovenije, Upravne enote Ljubljana, Izpostava Moste - Polje izdano gradbeno dovoljenje št. 351-1050/2008-13, ki je postalo pravnomočno z dnem 6.12.2008. Investitor JSS MOL je pridobil tudi spremembo navedenega gradbenega dovoljenja odločba št. 351-886/2009-7 z dne 3.8.2009, ki je postala pravnomočna z dnem 3.8.2009, spremembo navedenega gradbenega dovoljenja odločba št. 351-2016/2010-7 z dne 29.11.2010 ki je postala pravnomočna z dnem 18.12.2010 in spremembo navedenega gradbenega dovoljenja odločba št. 351-1068/2011 z dne 25.8.2011.
- g) Republika Slovenija, Upravna enota Ljubljana, Izpostava Moste – Polje je dne 15.11.2011 za objekte, ki so bili predmet izgradnje po gradbenem dovoljenju iz prejšnje alineje te prodajne pogodbe, izdala Uporabno dovoljenje (delna odločba) št. 351 - 1513/2011-11, ki je postalo pravnomočno z dnem 17.11.2011.
- h) Poslovni prostor, ki je predmet te prodajne pogodbe, je izveden do III. podaljšane gradbene faze skladno s PGD projektno dokumentacijo št. 07/06, september 2008 (s spremembami in dopolnitvami) in skladno s PZI projektno dokumentacijo – vodilna mapa in načrti arhitekture št. 07/06, april 2009 (z ostalimi načrti), vse izdelovalca družbe Bevk Perovič arhitekti d.o.o.
- i) Pogodbeni stranki sta sporazumni, da je predmet te prodajne pogodbe zgrajen v skladu s projektno dokumentacijo, ki je navedena v predhodni točki tega člena.
- j) V mesecu novembru 2015 je družba DODOMA d.o.o. izdelala Poročilo o oceni vrednosti dveh poslovnih prostorov izdelanih do III. podaljšane gradbene faze v pritličju objekta z id. oznako 1772-5117 na naslovu Zadobrovska cesta 10, Ljubljana – Polje, št. elab.: 148064 (v nadaljevanju: Poročilo), ki predstavlja podlago za določitev izhodiščne cene predmeta te prodajne pogodbe, ki je bila objavljena v okviru javnega zbiranja ponudb za prodajo poslovnih prostorov na Zadobrovški cesti 10.
- k) Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana sklepa to prodajno pogodbo na podlagi predhodnega soglasja Nadzornega sveta Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana k izvedbi postopka javnega zbiranja ponudb za prodajo dveh poslovnih prostorih izdelanih do III. podaljšane gradbene faze v pritličju objekta z id. oznako 1772-5117 na naslovu Zadobrovska cesta 10, Ljubljana – Polje, ki ga je na podlagi 27. člena Splošnih pogojev poslovanja Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana (Ur. l. RS, št. 101/08 s spremembami in dopolnitvami, v nadaljevanju Splošni pogoji poslovanja JSS MOL) podal na svoji \_\_. seji dne \_\_.12.2015.
- l) Pogodbeni stranki sklepata to prodajno pogodbo na podlagi metode javnega zbiranja ponudb v skladu z določili 22. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur.l. RS, št. 86/2010; v nadaljevanju: ZSPDSLS) in v skladu s členom 24. in 26. členom Splošnih pogojev poslovanja JSS MOL.

## **PREDMET POGODBE**

### 2. člen

Predmet te prodajne pogodbe je posamezen del stavbe – poslovni prostor z oznako \_\_\_\_\_ v 2. etaži (pritličju) v izmeri \_\_, \_\_ m<sup>2</sup> na naslovu Zadobrovska cesta 10, 1260 Ljubljana – Polje z id. št. 1772-5117-\_\_ ter tri pripadajoča parkirna mesta, in sicer parkirno mesto v izmeri \_\_, ki leži na zemljišču s parc. št. ID 1772- 715/\_\_\_-0, parkirno mesto v izmeri \_\_, ki leži na zemljišču s parc. št. ID 1772-715/\_\_\_-0 in parkirno mesto v izmeri \_\_, ki leži na zemljišču s parc. št. ID 1772-715/\_\_\_-0 (v nadaljevanju: predmet prodajne pogodbe). Poslovnemu prostoru pripada tudi solastniški delež do \_\_\_/50000 na splošnih skupnih delih stavbe in na pripadajočem zemljišču.

Poslovni prostor, ki je predmet te prodajne pogodbe, se lahko uporablja za trgovinsko, servisno ali mirno poslovno dejavnost. V kolikor se bo kupec odločil, da bo v poslovnem prostoru izvajal gostinsko dejavnost, se pogodbeni stranki sporazumno dogovorita, da bo obratovalni čas lokala samo med 7. in 21. uro v dnevu. Dogovor o obratovalnem času lokala za primer izvajanja gostinske dejavnosti je bistvena sestavina te prodajne pogodbe.

### 3. člen

Prodajalec se s to prodajno pogodbo zavezuje, da bo kupcu izročil predmet prodajne pogodbe tako, da bo kupec na njem pridobil lastninsko pravico, kupec pa se zavezuje, da bo prodajalcu za to plačal kupnino.

Skupaj z lastninsko pravico na predmetu prodajne pogodbe, se zaveže prodajalec prenesti na kupca tudi sorazmerni solastniški delež na splošnih skupnih delih stavbe in na pripadajočem zemljišču, kakor vse izhaja iz 2. člena te prodajne pogodbe.

Stanje, v kakršnem je dolžan prodajalec izročiti predmet prodajne pogodbe kupcu, tako da bo kupec na njem pridobil lastninsko pravico, je podrobneje opredeljeno alineji i) 1. člena in v 2. členu te prodajne pogodbe.

## **ZAGOTOVILA PRODAJALCA**

### 4. člen

Prodajalec s podpisom te prodajne pogodbe izjavlja in potrjuje, da je poslovni prostor, ki je predmet te prodajne pogodbe:

- bremen prost,
- da v zvezi s poslovnim prostorom ne obstaja najemna ali kakršnakoli druga pogodba,
- da v zvezi s poslovnim prostorom ni nobenega sodnega ali upravnega spora, niti denacionalizacijskih zahtevkov.

Kupec izrecno izjavlja, da je seznanjen s stanjem nepremičnin, ki so predmet te Prodajne pogodbe tako, da kupuje nepremičnine po načelu videno – kupljeno, zato se odpoveduje kakršnimkoli zahtevkom in ugovorom iz naslova stvarnih napak.

## **KUPNINA**

### 5. člen

Kupec je dolžan prodajalcu za predmet prodajne pogodbe, naveden v 2. členu te Prodajne pogodbe, plačati kupnino, ki znaša brez DDV

**EUR**

**(z besedo: EUR 00/100)**

22 % DDV v višini:

**EUR**

**(z besedo: EUR 00/100)**

skupaj kupnina z DDV:

**EUR**

**(z besedo: EUR 00/100)**

## **NAČIN PLAČILA KUPNINE**

### 6. člen

Prodajalec bo za prodano nepremičnino izstavil račun.

Kupec je dolžan plačati celotno kupnino, določeno v 5. členu te pogodbe, zmanjšano za varščino, z nakazilom na račun namenskih sredstev JSS MOL številka 01261-6520972441 sklic na številko: 1201-0002 v roku 30 dni od sklenitve prodajne pogodbe.

### 7. člen

Pogodbeni stranki sta soglasni, da je plačilo kupnine v zgoraj navedenem roku bistvena sestavina te prodajne pogodbe, kar pomeni, da je v primeru, da kupec zamudi s plačilom celotne kupnine, ta prodajna pogodba razdrta po samem zakonu. Prodajalec lahko pogodbo ohrani v veljavi, če po preteku roka nemudoma obvesti kupca, da zahteva plačilo kupnine kljub zamudi. V tem primeru je kupec prodajalcu za čas od dneva zapadlosti plačila kupnine do dneva plačila dolžan plačati zakonske zamudne obresti, pri čemer se kot osnova vzame vrednost neplačanega dela zneska kupnine.

### 8. člen

Če kupec ne plača kupnine v dogovorjenem roku, ima prodajalec pravico zahtevati zakonske zamudne obresti od dogovorjene vrednosti posameznega nepravočasno plačanega obroka, in sicer od dneva zapadlosti kupnine oziroma obroka kupnine do dejanskega neplačanega dela kupnine.

## **IZROČITEV PREDMETA POGODBE V POSEST**

### **9. člen**

Prodajalec je dolžan izročiti kupcu v posest predmet te prodajne pogodbe, prosto oseb in stvari najkasneje v roku 8 dni od dneva plačila celotne kupnine.

O izročitvi Nepremičnine pogodbeni stranki sestavita in podpišeta primopredajni zapisnik. Z dnem podpisa primopredajnega zapisnika se šteje, da je bila predmetna Nepremičnina prenesena v posest kupca.

## **OBVEZNOST PLAČILA STROŠKOV, POVEZANIH S PREDMETOM POGODBE**

### **10. člen**

Kupec je dolžan plačati vse stroške obratovanja, vzdrževanja in vse druge stroške, davke, javne dajatve, povezane z lastništvom in uporabo predmeta prodajne pogodbe, ki nastanejo vse od dneva njegove izročitve v posest kupca, do tega dne pa ti stroški in javne dajatve bremenijo prodajalca kot lastnika, posestnika in uporabnika nepremičnine.

## **NAČIN UPORABE PREDMETA POGODBE IN DOKONČANJE**

### **11. člen**

Kupec se zaveže uporabljati predmet prodajne pogodbe izključno za namen, ki je opredeljen v 2. členu te pogodbe.

Kupec se zavezuje, da bo najkasneje v roku 6 mesecev od sklenitve te prodajne pogodbe pridobil ustrezno uporabno dovoljenje in dovoljenje za obratovanje poslovnega prostora (oziroma drugo ustrezno upravno dovoljenje) glede na dejavnost, ki jo bo v navedenem poslovnem prostoru opravljal. Prodajalec se zavezuje sodelovati pri pridobivanju prej navedenih dovoljenj za poslovni prostor, v kolikor je to potrebno. Izpolnitev v prejšnjem stavku navedene obveznosti je bistvena sestavina te pogodbe, kar pomeni, da je v primeru neizpolnitve navedene obveznosti ta prodajna pogodba razdrta po samem zakonu. V primeru, da je pogodba iz navedenega razloga razdrta, je prodajalec dolžan vrniti kupcu neobrestovan znesek kupnine v roku 15 dni od dneva razdrta pogodbe, zmanjšan za pogodbeno kazen v višini 20 % od celotne kupnine (t.j. postavke »skupaj kupnina z DDV«), določene v 5. členu te pogodbe.

Kupec je v primeru razdrta te pogodbe v smislu prejšnjega odstavka upravičen do povračila dotedanjih vlaganj zgolj v višini dejanskih stroškov.

Notranje instalacije lokala, notranjo gradbeno opremo, finalizacijo sten, stropov in tlakov oz. dokončanje objekta do usposobitve za uporabo bo kupec izvajal oz. projektiral tako, da ne bo ogrožena trdnost in varnost že izvedenega objekta ter bo zagotovljena njegova funkcionalnost.

Kupec ne sme brez soglasja investitorja in ostalih uporabnikov posegati v zemljišča, ki služijo objektu za redno rabo, v zunanji izgled in arhitekturo.

## **DOLOČILA POVEZANA Z VKNJIŽBO PRIDOBITVE LASTNINSKE PRAVICE**

### 12. člen

Prodajalec bo pred plačilom celotne kupnine pripravil notarsko overjeno zemljiškoknjižno dovolilo za vknjižbo pridobitve lastninske pravice na predmetu prodajne pogodbe na ime in v korist kupca.

Prodajalec bo kupcu izročil v prejšnjem odstavku navedena zemljiškoknjižna dovolila pod pogojem, da je kupec poravnal vso kupnino po prodajni pogodbi.

Vknjižbo lastninske pravice na predmetu prodajne pogodbe na ime in v korist kupca v zemljiški knjigi se zavezuje na svoje stroške predlagati kupec.

Če vknjižba lastninske pravice v zemljiško knjigo v korist kupca, iz razlogov povezanih s to Prodajno pogodbo (neustreznost te Prodajne pogodbe), ne bo mogoča, se prodajalec zavezuje kadarkoli na zahtevo kupca z njim skleniti ustrezen dodatek k tej Prodajni pogodbi ozirom izdati ustrezno zemljiškoknjižno dovolilo, na podlagi katerega bo kupec lahko dosegel vknjižbo lastninske pravice na svoje ime in v svojo korist v zemljiški knjigi.

## **STROŠKI**

### 13. člen

Prodajalec se zaveže nositi stroške priprave te Prodajne pogodbe, zemljiškoknjižnega dovolila, stroške cenitve Nepremičnine in stroške notarske overovitve podpisa prodajalca na zemljiškoknjižnem dovolilu. Kupec se zaveže nositi stroške povezane z vknjižbo lastninske pravice na Nepremičnini na svoje ime in v svojo korist v zemljiški knjigi pristojnega sodišča.

## **REŠEVANJE SPOROV**

### 14. člen

Pogodbeni stranki sta sporazumni, da bosta morebitne spore iz tega pogodbenega razmerja reševali sporazumno. V kolikor to ne bi bilo mogoče, je za reševanje sporov pristojno stvarno pristojno sodišče v Ljubljani.

Vprašanja, ki jih ta pogodba ne ureja, se bodo reševala v skladu z določili Obligacijskega zakonika.

## **ZAMUDA Z IZROČITVIJO PREDMETA POGODBE**

### **15. člen**

Če prodajalec ne bi predal predmeta te Prodajne pogodbe bremen prostega v rokih, določenih s to pogodbo oziroma, da pride prodajalec glede tega v zamudo, se prodajalec zavezuje kupcu plačati pogodbeno kazen za zamudo pri izročitvi v višini 5 (pet) 0/00 (promilov) od celotne kupnine za vsak dan zamude. Kazen iz tega naslova na more preseči 5 % vrednosti celotne kupnine.

Prodajalec ne odgovarja za zamudo pri izročitvi predmeta pogodbe, če je ta nastala iz razlogov, na katere prodajalec ni mogel vplivati (višja sila).

## **JAMSTVA PRODAJALCA**

### **16. člen**

Prodajalec odgovarja za solidno in strokovno izvedbo del, skladno z določili te pogodbe. Prodajalec odgovarja tudi za morebitne napake v izdelavi zgradbe, ki zadevajo njeno solidnost, če se take napake pokažejo v 10 (desetih) letih od izročitve in prevzema objekta s strani izvajalca del.

### **17. člen**

V primeru, da je pri sklenitvi te Prodajne pogodbe kdo v imenu ali na račun druge pogodbene stranke predstavniku ali posredniku organa ali organizacije iz javnega sektorja obljubil, ponudil ali dal kakšno nedovoljeno korist za pridobitev tega posla ali za sklenitev tega 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, je ta pogodba nična.

Prodajalec bo na podlagi svojih ugotovitev o domnevnem obstoju dejanskega stanja iz prvega odstavka tega člena ali obvestila Komisije za preprečevanje korupcije ali drugih organov, glede njegovega domnevnega nastanka, pričel z ugotavljanjem pogojev ničnosti pogodbe iz prejšnjega odstavka tega člena oziroma z drugimi ukrepi v skladu s predpisi Republike Slovenije.

### **18. člen**

Poslovno skrivnost predstavlja vsa dokumentacija, ki se nanaša na predmet te pogodbe, zato pooblaščen oseba ali drugi delavci, ki imajo dostop do nje v nobenem primeru ne smejo brez izrecnega dovoljenja kupca o tej dokumentaciji seznanjati ali obveščati drugih oseb, razen oseb, ki morajo biti z vsebino pogodbe seznanjeni po službeni dolžnosti ali oseb, ki so za to pooblaščen s predpisi. Poslovno skrivnost morajo osebe iz prejšnjega odstavka varovati še najmanj tri leta po izpolnitvi oziroma nehanju veljavnosti pogodbe.

## **VIŠJA SILA**

### 19. člen

Višja sila so tisti nepredvidljivi in nepričakovani dogodki, ki niso odvisni od volje pogodbenih strank in jih stranki nista mogli pričakovati, preprečiti ali odkloniti.

Pogodbena stranka, na strani katere je nastala višja sila, je dolžna obvestiti drugo pogodbeno stranko takoj, najkasneje pa v treh dneh o nastopu in prenehanju višje sile ter predložiti verodostojne dokaze o obstoju in njenem trajanju, kajti v nasprotnem primeru sicer šteje, da ni nastala.

Zaradi višje sile lahko vsaka pogodbeni stranka zahteva spremembo določil te prodajne pogodbe.

## **POOBlašČENI RPEDSTAVNIKI**

### 20. člen

Pooblaščena predstavnik prodajalca je Tomaž Marc, univ. dipl. inž. arh..

Pooblaščen predstavniki kupca in skrbnik pogodbe je .....

## **KONČNE DOLOČBE**

### 21. člen

Ta Prodajna pogodba je sestavljena in podpisana v petih (5) izvodih, od katerih prejme vsaka pogodbeni stranka po dva (2) izvoda. En (1) izvod prodajne pogodbe pa je namenjen vknjižbi lastninske pravice v zemljiško knjigo.

### 22. člen

Pogodba je sklenjena, ko jo podpišeta obe pogodbeni stranki.

Št. pogodbe: \_\_\_\_\_

V Ljubljani, dne \_\_\_\_\_

V Ljubljani, dne \_\_\_\_\_

Prodajalec:

Kupec

**JAVNI STANOVANJSKI SKLAD  
MESTNE OBČINE LJUBLJANA**

**Sašo Rink  
Direktor**