



JAVNI
STANOVANJSKI
SKLAD
MESTNE
OBČINE
LJUBLJANA

p.p. 2012

Zarnikova 3

1000 Ljubljana

tel. h.c. 01 306 14 36

tel. tajništva 01 306 14 47

faks 01 306 14 10

e pošta jss.mol@ljubljana.si

Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana, Zarnikova 3, 1000 Ljubljana, objavlja na podlagi 21. in 27. člena Zakona o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin (Uradni list RS, št. 14/07), 44. in 55. člena Uredbe o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin (Uradni list RS, št. 84/07, 94/07, 100/09), Splošnih pogojev poslovanja Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 101/08) in Finančnega načrta Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana za leto 2010

JAVNO ZBIRANJE PONUDB za prodajo oziroma oddajo nepremičnin

1. NAZIV IN SEDEŽ PRODAJALCA/NAJEMODAJALCA 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 je 6 poslovnih prostorov – lokalov, lociranih v pritlični etaži objekta A3, ki leži ob Šmartinski in Pokopališki cesti v katastrski občini Zelena Jama, v Ljubljani. Lokali so izdelani 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. Za ogrevanje vseh lokalov je predvidena kompaktna toplotna postaja, ki je locirana v toplotni postaji TP 2 v 3. etaži objekta A3. Za vsak lokal je predviden priključek hladne vode. Topla sanitarna voda za potrebe lokala se pripravlja individualno v vsakem lokal. Predviden je tudi priključek elektrike ter telefonska instalacija do lokala.

Prodajalec je predlagal vpis etažne lastnine na nepremičninah s parc. št. 1488/16, 1488/17, 1488/18, 1488/19, 1488/6 in 1488/13, vse k.o. Zelena jama. Naveden zemljiškoknjižni predlog za vpis lastninske pravice na navedenih nepremičninah se je v zemljiški knjigi pristojnega sodišča evidentiral pod opr. Dn št. 18960/2009.

Predvidena dejavnost, ki naj bi se opravljala v lokal. št. 1 in lokal. št. 5 je gostinska dejavnost za pripravo hrane ali bar. Za ostale lokale je predvidena trgovska, servisna ali mirna poslovna dejavnost.

Podrobnejši opis lokalov:

2.1 Poslovni prostor – lokal št. 1, ID številka: 2706-1026-401, v 4. etaži na naslovu Šmartinska cesta 58, Ljubljana, v izmeri 54,68 m² s shrambo v 3. etaži v izmeri 8,30 m², v skupni izmeri 62,98 m², in 2 parkirni mesti v 3. etaži objekta: parkirno mesto z ID: 2706-1028-18 v izmeri 14,30 m² in parkirno mesto z ID: 2706-1028-34 v izmeri 14,25 m². K poslovnemu prostoru sodi tudi sorazmeren del skupnih delov.

Izhodiščna cena: 169.000,00EUR

(z besedo: stodevetinšestdesettisoč 00/100 EUR).

2.2 Poslovni prostor – lokal št. 2, ID številka: 2706-1026-402, v 4. etaži na naslovu Šmartinska cesta 58, Ljubljana, v izmeri 118,17 m² in 3 parkirna mesta v 3. etaži objekta: parkirno mesto z ID: 12706-1028-

15 v izmeri 14,30 m², parkirno mesto z ID: 12706-1028-16 v izmeri: 12,50 m², parkirno mesto z ID: 12706-1028-17: v izmeri 14,30 m². K poslovnemu prostoru sodi tudi sorazmeren del skupnih delov.

Izhodiščna cena: 280.000,00 EUR

(z besedo: dvestoosemdesettisoč 00/100 EUR).

2.3 Poslovni prostor – lokal št. 3, ID številka: 2706-1026-403, v 4. etaži na naslovu Šmartinska cesta 58, Ljubljana, v izmeri 84,25 m² in 3 parkirna mesta v 3. etaži objekta: parkirno mesto z ID: 12706-1028-35 v izmeri: 14,25 m², parkirno mesto z ID: 12706-1028-36 v izmeri: 12,50 m², parkirno mesto z ID: 12706-1028-37 v izmeri 14,25 m². K poslovnemu prostoru sodi tudi sorazmeren del skupnih delov.

Izhodiščna cena: 213.000,00 EUR

(z besedo: dvestotrinajsttisoč 00/100 EUR).

2.4 Poslovni prostor – lokal št. 4, ID številka: 2706-1026-404, v 4. etaži na naslovu Šmartinska cesta 58, Ljubljana, v izmeri 51,75 m², shramba v 3. etaži objekta v izmeri 8,50 m², v skupni izmeri 60,25 m², in 2 parkirni mesti v 3. etaži objekta: parkirno mesto z ID: 12706-1028-14 v izmeri: 14,30 m² in parkirno mesto z ID: 12706-1028-38 v izmeri 14,25 m². K poslovnemu prostoru sodi tudi sorazmeren del skupnih delov.

Izhodiščna cena: 140.000,00 EUR

(z besedo: stoštiridesettisoč 00/100 EUR).

2.5 Poslovni prostor – lokal št. 5, ID številka: 2706-1026-405, v 4. etaži na naslovu Šmartinska cesta 58, Ljubljana, v izmeri 151,83 m² in 4 parkirna mesta v 3. etaži objekta ID: parkirno mesto z ID: 12706-1028-12 v izmeri: 14,30 m², parkirno mesto z ID: 12706-1028-13 v izmeri: 12,50 m², parkirno mesto z ID: 12706-1028-39 v izmeri: 12,50 m², parkirno mesto z ID: 12706-1028-40 v izmeri: 14,25 m². K poslovnemu prostoru sodi tudi sorazmeren del skupnih delov.

Izhodiščna cena: 421.000,00 EUR

(z besedo: štiristoenaindvajsettisoč 00/100 EUR).

2.6 Poslovni prostor – lokal št. 6 ID številka: 2706-1026-406, v 4. etaži na naslovu Šmartinska cesta 58, Ljubljana, v izmeri 41,85 m², shramba v 3. etaži objekta v izmeri 8,30 m², v skupni izmeri 50,46 m², in 2 parkirni mesti v 3. etaži objekta v izmeri ID: 12706-1028-19 v izmeri: 12,50 m², ID: 12706-1028-33 v izmeri: 12,50 m². K poslovnemu prostoru sodi tudi sorazmeren del skupnih delov.

Izhodiščna cena: 117.000,00 EUR

(z besedo: stosedemnajsttisoč 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 s sklepom 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. PREDMET ODDAJE IN IZHODIŠČNA CENA NAJEMA:

Posamezen poslovni prostor bo predmet oddaje v najem izključno v primeru neuspešnega javnega zbiranja ponudb za prodajo posameznega poslovnega prostora po tem javnem zbiranju ponudb. Javno zbiranje ponudb za prodajo poslovnih prostorov se za konkreten posamezen poslovni prostor šteje za neuspešno, če organizator tega javnega zbiranja po izvedbi postopka ne more skleniti prodajne pogodbe z nobenim od ponudnikov, ker za to niso izpolnjeni pogoji po Zakonu o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin in Uredbi o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin.

Predmet oddaje je 6 poslovnih prostorov, podrobneje opisanih v 2. točki tega javnega zbiranja ponudb.

4.1 Poslovni prostor – lokal št. 1

Izhodiščna cena najema poslovnega prostora in shrambe znaša:

- **12,89 EUR za 1 m²** poslovnega prostora in shrambe (za 62,98 m² skupaj 812 EUR).

Navedenemu poslovnemu prostoru pripadata tudi dve parkirni mesti, ki ju je najemnik dolžan najeti po ceni 2,46 EUR za 1 m² posameznega parkirnega mesta (kar skupaj za 2 parkirni mesti v skupni izmeri 28,55 m² znaša **70,23 EUR**).

4.2 Poslovni prostor – lokal št. 2, ID številka: 2706-1026-402

Izhodiščna cena najema nepremičnine znaša:

- **12,51 EUR za 1 m²** poslovnega prostora (za 118,17 m² skupaj 1.478 EUR).

Navedenemu poslovnemu prostoru pripadajo tudi tri parkirna mesta, ki jih je najemnik dolžan najeti po ceni 2,46 EUR za 1 m² posameznega parkirnega mesta (kar skupaj za 3 parkirna mesta v skupni izmeri 41,10 m² znaša **101,11 EUR**).

4.3 Poslovni prostor – lokal št. 3, ID številka: 2706-1026-403.

Izhodiščna cena najema nepremičnine znaša:

- **12,51 EUR za 1 m²** poslovnega prostora (za 84,25 m² skupaj 1.054 EUR).

Navedenemu poslovnemu prostoru pripadajo tudi tri parkirna mesta, ki jih je najemnik dolžan najeti po ceni 2,46 EUR za 1 m² posameznega parkirnega mesta (kar skupaj za 3 parkirna mesta v skupni izmeri 41 m² znaša **100,86 EUR**).

4.4 Poslovni prostor – lokal št. 4, ID številka: 2706-1026-404

Izhodiščna cena najema nepremičnine znaša:

- **12,51 EUR za 1 m²** poslovnega prostora in shrambe (za 60,25 m² skupaj 754 EUR).

Navedenemu poslovnemu prostoru pripadata tudi dve parkirni mesti, ki ju je najemnik dolžan najeti po ceni 2,46 EUR za 1 m² posameznega parkirnega mesta (kar skupaj za 2 parkirni mesti v skupni izmeri 28,55 m² znaša **70,23 EUR**).

4.5 Poslovni prostor – lokal št. 5, ID številka: 2706-1026-405

Izhodiščna cena najema nepremičnine znaša:

- **12,89 EUR za 1 m²** poslovnega prostora (za 151,83 m² skupaj 1.957 EUR).

Navedenemu poslovnemu prostoru pripadajo tudi štiri parkirna mesta, ki jih je najemnik dolžan najeti po ceni 2,46 EUR za 1 m2 posameznega parkirnega mesta (kar skupaj za 4 parkirna mesta v skupni izmeri 53,55 m2 znaša **131,73 EUR**).

4.6 2.6 Poslovni prostor – lokal št. 6 ID številka: 2706-1026-406

Izhodiščna cena najema nepremičnine znaša:

- **12,51 EUR za 1 m2** poslovnega prostora in shrambe (za 50,15 m2 skupaj 627 EUR).

Navedenemu poslovnemu prostoru pripadata tudi dve parkirni mesti, ki ju je najemnik dolžan najeti po ceni 2,46 EUR za 1 m2 posameznega parkirnega mesta (kar skupaj za 2 parkirni mesti v skupni izmeri 25 m2 znaša **61,50 EUR**).

Navedene izhodiščne cene najema ne vsebujejo davka, ki ga plačuje najemnik v skladu z veljavno zakonodajo.

Podlaga za določitev cene najema posameznega parkirnega mesta je Sklep o stanovanjski najemnini – za Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 136/04, 16/05) in ni predmet zbiranja ponudb v skladu s tem javnim zbiranjem ponudb.

5. POGOJI NAJEMA:

- 5.1. Nepremičnina se oddaja po načelu »videno – najeto«, poznejših reklamacij v primeru napak ne bomo upoštevali.
- 5.2. Pri izbiri najugodnejšega ponudnika bo organizator upošteval kot edino merilo ponujeno ceno najema za m2 poslovnega prostora in shrambe, kar pomeni, da bo s sklepom izbran najboljši oz. najugodnejši ponudnik.
- 5.3. Ponudnik bo dolžan plačevati najemnino na podlagi izstavljenega računa najkasneje do dneva navedenega na računu (t.j. predvidoma do 15. v mesecu za tekoči mesec). Vplačana varščina se bo vštela v najemnino.
- 5.4. Če izbrani ponudnik ne bo sklenil najemne pogodbe v določenem roku, se šteje, da odstopa od najema, plačano varščino pa obdrži organizator, ki lahko sklene najemno pogodbo z naslednjim najugodnejšim ponudnikom.

Ostali pogoji najema so razvidni iz osnutka najemne pogodbe.

6. POGOJI ZA UDELEŽBO V POSTOPKU JAVNEGA ZBIRANJA PONUDB:

- 6.1. Ponudnik je dolžan plačati varščino v višini 10 % izhodiščne cene nepremičnine (v primeru ponudbe za nakup nepremičnine) oziroma varščino v višini ene izhodiščne cene najema celotne nepremičnine tj. poslovnega prostora s pripadajočo shrambo in pripadajočimi parkirnimi mesti (v primeru ponudbe za najem nepremičnine). Varščino je potrebno plačati na račun namenskih sredstev JSS MOL številka 01261-6520972441, sklic na številko 00 – 9999. Plačana varščina se izbranemu ponudniku (kupcu/najemniku) vračuna v kupnino oziroma najemnino, ostalim ponudnikom pa bo vrnjena brez obresti v roku 15 dni po končanem izboru najugodnejšega ponudnika.
- 6.2. 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.

- 6.3. 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. 1 Zelena jama - Ne odpiraj!«
- »ponudba za nakup nepremičnine – lokal št. 2 Zelena jama - Ne odpiraj!«
- »ponudba za nakup nepremičnine – lokal št. 3 Zelena jama - Ne odpiraj!«
- »ponudba za nakup nepremičnine – lokal št. 4 Zelena jama - Ne odpiraj!«
- »ponudba za nakup nepremičnine – lokal št. 5 Zelena jama - Ne odpiraj!«
- »ponudba za nakup nepremičnine – lokal št. 6 Zelena jama - Ne odpiraj!«

ali

- »ponudba za najem nepremičnine – lokal št. 1 Zelena jama - Ne odpiraj!«
- »ponudba za najem nepremičnine – lokal št. 2 Zelena jama - Ne odpiraj!«
- »ponudba za najem nepremičnine – lokal št. 3 Zelena jama - Ne odpiraj!«
- »ponudba za najem nepremičnine – lokal št. 4 Zelena jama - Ne odpiraj!«
- »ponudba za najem nepremičnine – lokal št. 5 Zelena jama - Ne odpiraj!«
- »ponudba za najem nepremičnine – lokal št. 6 Zelena jama - Ne odpiraj!«

Na hrbtne 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 5.3.2010 do 10.00 ure.

- 6.4. Ponudniki morajo ponudbi priložiti naslednje priloge:

- potrdilo o državljanstvu in kopijo osebnega dokumenta (za fizične osebe) oziroma priglasitveni list (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 DURS oziroma AJPEŠ) (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 začel 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 notarsko overjeno pooblastilo.

7. 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 oziroma najemom in ogledom nepremičnin v času razpisa lahko zainteresirani ponudniki dobijo na naslovu organizatorja, in sicer: Aleš Tomažin, telefon 306-15-86, email: ales.tomazin@ljubljana.si ali Tanja Geltar, telefon: 306-15-49, email: tanja.geltar@ljubljana.si.

Ogled posamezne nepremičnine in dokumentacije v zvezi z nepremičnino je možen po predhodnem dogovoru.

8. POSTOPEK IZBIRE NAJUGODNEJŠEGA PONUDNIKA

8.1. Javno odpiranje ponudb bo potekalo 5.3.2010 na sedežu organizatorja Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana Zarnikova 3, Ljubljana, v sejni sobi v 3. nadstropju, z začetkom ob 10.30 uri.

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

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

8.3. V primeru, da bo prispelo več najugodnejših ponudb, bo pristojna Komisija s ponudniki, ki so ponudili enako visoko kupnino oziroma najemnino opravila dodatna pogajanja, h katerim bodo najugodnejši ponudniki naknadno povabljeni.

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

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

Besedilo tega javnega zbiranja ponudb je objavljeno v Uradnem listu RS in na spletni strani Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana: www.jssmol.si. V dnevnem časopisu Dnevnik je objavljeno zgolj obvestilo o objavi javnega zbiranja ponudb.

Priloge te objave javnega zbiranja ponudb so osnutek prodajne pogodbe, osnutek najemne pogodbe in obrazci za pripravo ponudbe in so objavljene samo na zgoraj navedeni spletni strani Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana.

**JAVNI STANOVANJSKI SKLAD
MESTNE OBČINE LJUBLJANA**

Jožka Hegler, univ. dipl. inž. arh.
direktorica

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 – PRODAJA

Na podlagi Javnega zbiranja ponudb za prodajo poslovnih prostorov, lociranih v pritlični etaži objekta A3, na Šmartinski cesti 58 v katastrski občini Zelena Jama, v Ljubljani, dajemo naslednjo

PONUDBO

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

PRILOGA 2 – ODDAJA

Na podlagi Javnega zbiranja ponudb za prodajo poslovnih prostorov, lociranih v pritlični etaži objekta A3, na Šmartinski cesti 58 v katastrski občini Zelena Jama, v Ljubljani, dajemo naslednjo

PONUDBO

za najem poslovnega prostora – lokala številka _____,

ponujamo ceno najema _____ EUR/m2.

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)

**OPIS PROGRAMA
DEJAVNOSTI**

Datum:

Žig (če ponudnik ni fizična oseba)

Podpis

Ponudnik: _____
(naziv in sedež ponudnika)

IZJAVA

- 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)).
- Izjavljamo, da sprejemamo pogojev javne ponudbe.
- Izjavljamo, da je veljavna 90 dni od dneva poteka roka za oddajo ponudbe.

Navedeni podatki so resnični in smo jih, če bo prodajalec / najemodajalec to zahteval, pripravljeni dokazati s predložitvijo ustreznih potrdil oziroma dovoljujemo, da prodajalec / najemodajalec 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 direktorica Jožka Hegler
matična številka: 1719572
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 naslednjega posameznega dela stavbe – poslovnega prostora – lokala št. __ v __. etaži na naslovu Šmartinska 58, Ljubljana, v izmeri __ m², s pripadajočo shrambo v __. etaži v izmeri __ m², v skupni izmeri __ m² (ID št. 2706-1026-__) in __ pripadajočih parkirnih mest v __. etaži objekta in sicer: parkirnega mesta z ID 2706-1028-__ v izmeri __ m² in parkirnega mesta z ID 2706-1028-__ v izmeri __ m²;
- b) V prejšnji alineji navedene nepremičnine predstavljajo predmet te prodajne pogodbe.
- c) Prodajalec je predlagal vpis etažne lastnine na nepremičninah s parc. št. 1488/16, 1488/17, 1488/18, 1488/19, 1488/6 in 1488/13, vse k.o. Zelena jama. Naveden zemljiškoknjižni predlog za vpis etažne lastnine na navedenih nepremičninah se je v zemljiški knjigi pristojnega sodišča evidentiral pod opr. Dn št. 18960/2009.
- d) Upravna enota Ljubljana, Izpostava Moste – Polje je dne 28.07.2006 izdala prodajalcu (kot investitorju) gradbeno dovoljenje št.: 351 – 450/2005 – 17 za rušitev obstoječih objektov in za gradnjo stanovanjsko poslovnih objektov A3, B1 in V1 v funkcionalni enoti F3 v območju urejanja MS 1/2 – 1 in MR 1/1 Zelena jama s pripadajočo komunalno, prometno in zunanjo ureditvijo (v nadaljevanju: gradbeno dovoljenje) na nepremičninah navedenih v alineji c) tega člena. Gradbeno dovoljenje je postalo pravnomočno dne 15.8.2006. Navedena Upravna enota je dne 28.5. 2009 za objekte v funkcionalni enoti F3 v območju urejanja MS 1/2-1 in MR 1/1 - Zelena jama izdala Uporabno dovoljenje št. 351 - 442/2009-18.

- e) Prodajalec je od Mestne občine Ljubljana, Mestni trg 1, Ljubljana, z namenom izvedbe gradnje in nemotene uporabe stanovanjsko poslovnih objektov po gradnji na podlagi Pogodbe o ustanovitvi stvarnih služnosti z dne 05.06.2006 pridobil naslednje služnosti:
- o stvarno služnost za izgradnjo, vzdrževanje in dostop do hišnih priključkov na komunalno infrastrukturo v skladu s projektno PGD dokumentacijo A-52-04, Linear d.o.o. Ljubljana, junij 2005 in
 - o stvarno služnost prehoda in prevoza.

Gospodujoča zemljišča, služeca zemljišča in vsebina služnosti so tako razvidni iz vknjižb pod opr. št. Dn št. 14358/2006, Dn. št. 14448/2006 in Dn. št. 14451/2006, v C2 listu zemljiškoknjižnega vložka 367, k.o. Zelena jama, v zemljiški knjigi pristojnega Okrajnega sodišča v Ljubljani.

- f) Prodajalec je s Stanovanjskim skladom Republike Slovenije v okviru razpisa Programa sofinanciranja izgradnje neprofitnih stanovanj za 2006 in 2007 dne 21.8.2007 sklenil Pogodbo o soinvestiranju. V skladu z omenjeno pogodbo so bile med prodajalcem in Stanovanjskim skladom RS sklenjene tudi Prodajna pogodba za nakup 63 stanovanj v stanovanjsko poslovnem objektu Zelena jama, Pogodba o zastavni pravici, št.: 23032-4/06-13 z dne 30.11.2007, kot sestavni del Prodajne pogodbe ter Posojilno – zastavna pogodba, št. 23062-04/06 z dne 30.11.2007. Prodajalec je zaradi ureditve zavarovanj na nepremičninah parc. št. 1488/9, 1488/11, 1488/12, 1488/13, 1563/7, 1565/8, 1565/9, 1565/10, 1488/4, 1488/6, 1488/8 in 1564/5, vse k.o. Zelena jama, ustanovil zastavno pravico v korist Stanovanjskega sklada RS. Stanovanjski sklad RS je na zemljiški knjigi Okrajnega sodišča v Ljubljani vložil predlog za vknjižbo pridobitve hipoteke in zaznambo neposredne izvršljivosti notarskega zapisa na parc. št. 1488/9, 1488/11, 1488/12, 1488/13, 1563/7, 1565/8, 1565/9, 1565/10, 1488/4, 1488/6, 1488/8 in 1564/5, vse k.o. Zelena jama, ki je evidentirana pod Dn. št. 30545/2007 in predlog vknjižbe pridobitve hipoteke na parc. št. 1488/9, 1488/11, 1488/12, 1488/13, 1563/7, 1565/8, 1565/9, 1565/10, 1488/4, 1488/6, 1488/8 in 1564/5, vse k.o. Zelena jama, ki je evidentirana pod Dn. št. 31155/2007.

V prejšnjem odstavku te alineje navedeni zastavni pravici bremenita posamezne dele stavbe, ki so predmet te prodajne pogodbe (alineja a) teh uvodnih ugotovitev.

- g) Nepremičnina bo izvedena skladno s PGD projektno dokumentacijo, št. A-52-04, junij 2005, izdelovalca Linear d.o.o., Družba za projektiranje in inženiring, Pod gozdom 10, Ljubljana in skladno s PZI projektno dokumentacijo, št. A-52-04, julij 2006, izdelovalca Linear d.o.o., Družba za projektiranje in inženiring, Pod gozdom 10, Ljubljana.
- h) Pogodbeni stranki sta sporazumni, da mora biti Nepremičnina zgrajena v skladu s projektno dokumentacijo, ki je navedena v predhodni točki tega člena.
- i) V mesecu juniju 2008 je družba SVING KONZULTANTI d.o.o. (zanjo pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin dr. Dušan Zupančič, univ. dipl. inž. grad.) izdelala Poročilo o izvršeni oceni nepremičninskih pravic na poslovnih prostorih v Stanovanjsko poslovnem objektu A3, B1, V1, Funkcionalna enota F3, na lokaciji Zelena jama, Ljubljana, št. elab.: 3SR-06-08 (v nadaljevanju: Poročilo). V mesecu decembru 2009 je družba SVING KONZULTANTI d.o.o. (zanjo pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin dr. Dušan Zupančič, univ. dipl. inž. grad.) izdelala dopolnitev št. 2 k Poročilu, ki predstavlja podlago za določitev izhodiščne cene predmeta te prodajne pogodbe, ki je bila objavljena v okviru javnega zbiranja ponudb za prodajo poslovnih prostorov v Zelenu jami.
- j) Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana sklepa to prodajno pogodbo na podlagi in v skladu s posamičnim programom prodaje nepremičnine - prodaje poslovnega prostora - lokala št. _ s pripadajočo shrambo in parkirnimi mesti v objektu na naslovu Šmartinska 58 v Ljubljani, v funkcionalni enoti F3, na območju urejanja MS $\frac{1}{2}$ -1 in MR1/1, Zelena jama, številka: ____-____/____-____ (____). Predhodno soglasje k Posamičnemu programu prodaje nepremičnine, ki je predmet te prodajne pogodbe, je na podlagi 27. člena Splošnih pogojev poslovanja Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana (Ur. l. RS, št. 94/02 s spremembami in dopolnitvami, v nadaljevanju JSS MOL) podal Nadzorni svet Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana na svoji __. seji dne --.-.20--.
- k) Pogodbeni stranki sklepata to prodajno pogodbo na podlagi metode javnega zbiranja ponudb v skladu z določilom 21. člena Zakona o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin (Ur.l. RS, št. 14/2007) in s členom 24. in 26. členom Splošnih pogojev poslovanja JSS MOL.

- l) Pogodbeni stranki ugotavljata, da je bil kupec izbran na podlagi metode javnega zbiranja ponudb kot najugodnejši ponudnik, ki je oddal ponudbo, št....., z dne..... .

PREDMET POGODBE

2. člen

Predmet te prodajne pogodbe je posamezen del stavbe – poslovni prostor – lokal št. ___ v __. etaži na naslovu Šmartinska 58, Ljubljana v izmeri ___ m², s pripadajočo shrambo v __. etaži v izmeri ___ m², v skupni izmeri ___ m² (ID št. 2706-1026-___) in ___ pripadajoča parkirna mesta v __. etaži objekta in sicer: parkirno mesto z ID 2706-1028-___ v izmeri ___ m², parkirno mesto z ID 2706-1028-___ v izmeri ___ m² in parkirno mesto z ID 2706-1028-___ v izmeri ___ m² (v nadaljevanju: predmet prodajne pogodbe).

V prvem odstavku navedenemu poslovnemu prostoru s pripadajočo shrambo in parkirnimi mesti pripada tudi sorazmeren solastniški delež na skupnih delih objekta, v katerem se nahaja poslovni prostor in/oziroma njemu pripadajoči deli t.s. shramba in parkirna mesta (v nadaljevanju: objekt), kakor je opredeljeno s to prodajno pogodbo, kakor tudi sorazmeren solastniški delež na zemljiščih, ki služijo redni rabi stanovanjsko poslovnega objekta, kjer se nahaja predmet te prodajne pogodbe

Skupni deli objekta so toplotna postaja TP2 locirana v 1. kletni etaži objekta ob poslovnem stopnišču, poslovno stopnišče, ki povezuje 1. kletno etažo, kjer so locirana parkirišča in shrambe za posamezne lokale z nivojem pritličja in hodnik pred shrambami v 1. kletni etaži objekta.

Solastniški deleži na skupnih delih objekta, ki pripadajo predmetu prodajne pogodbe, so razvidni iz sporazuma o oblikovanju etažne lastnine, ki je bil podlaga za vložitev zemljiškoknjžnega predloga za vpis etažne lastnine, ki je naveden v alineji c) uvodnih ugotovitve te prodajne pogodbe.

Nepremičnina, ki je predmet te prodajne pogodbe, se lahko uporablja za trgovinsko, servisno ali mirno poslovno dejavnost (glede na vrsto poslovnega prostora).

Podrobnejši opis predmeta prodajne pogodbe in skupnih delov objekta je razviden iz Kataloga lokalov, št.: A-52-04, april 2008, projektant Linear d.o.o., Pod gozdom 10, 1000 Ljubljana, ki je priložen tej Prodajni pogodbi kot Priloga 1.

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 sorazmeren solastniški delež na skupnih delih objekta in sorazmeren solastniški delež na zemljiščih, ki bodo služili redni uporabi celotnega predmetnega stanovanjsko poslovnega kompleksa, 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 v 2. členu te prodajne pogodbe.

ZAGOTOVILA PRODAJALCA

4. člen

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

- ostalih bremen prosta, razen bremen, ki so navedena v alinejah e) in f) 1. člena te pogodbe,
- da za Nepremičnino ne obstaja najemna ali kakršnakoli druga pogodba,
- da za Nepremičnino ni nobenega sodnega ali upravnega spora, niti denacionalizacijskih zahtevkov.

Prodajalec izrecno izjavlja, da bo za izbris zastavnih pravic iz točke f) 1. člena te prodajne pogodbe, ki sedaj obremenjujeta predmet te prodajne pogodbe, pridobil ustrezna izbrisna dovoljenja in jih izročil kupcu v skladu z določili te prodajne pogodbe.

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)

20 % DDV v višini:

EUR

(z besedo: EUR 00/100)

skupaj kupnina z DDV:

EUR

(z besedo: EUR 00/100)

V kupnini je že vključena vrednost projektiranja in gradnje do podaljšane 3. gradbene faze, v skladu s projektno dokumentacijo iz alineje g) 1. člena te pogodbe.

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 00 – 9999 v roku 30 dni od sklenitve prodajne pogodbe.

7. člen

Pogodbeni stranki sta soglasni, da je plačilo kupnine v zgoraj navedenih rokih 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 15 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 na bo ogrožena trdnost in varnost že izvedenega objekta ter bo zagotovljena njegova funkcionalnost.

Kupec ne sme brez soglasja investitorja in ostalih uporabnikov posegati v zemljišče, ki služi 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 in pridobil notarsko overjena zemljiškoknjižna dovolila za vknjižbo izbrisa hipotek na predmetu prodajne pogodbe (ustanovljenih s strani prodajalca kot zastavitelja).

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 sme 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.

Prodajalec daje kupcu 2 letno garancijo za izvršena obrtniška in inštalacijska dela pod pogojem, da kupec uporablja kupljene nepremičnine po načelih dobrega gospodarja in v skladu s pisnimi navodili prodajalca.

17. člen

Pogodbeni stranki izjavljata, da v zvezi s sklenitvijo te pogodbe ni prišlo do storitve ali opustitve, ki predstavlja korupcijo in katere namen bi bil zagotovitev ravnanja v nasprotju s poslovnimi interesi obeh pogodbenih strank in/ali veljavni predpisi. Če se naknadno ugotovi, da je na strani ene od pogodbenih strank prišlo v zvezi s sklenitvijo ali

izvajanjem pogodbe do storitve ali opustitve, ki predstavlja korupcijo, in, ki vpliva ali bi utegnila vplivati na ravnanje pogodbenih strank, lahko druga pogodbeni stranka s pisno izjavo uveljavlja ničnost oziroma razdre pogodbe.

18. člen

Poslovno skrivnost predstavlja vsa dokumentacija, ki se nanaša na predmet te pogodbe, zato pooblaščen oseb ali drugi delavci, ki imajo dostop do nje v nobene 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.

Pogodbeni 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

Pooblaščen predstavnica prodajalca je Nadja Pfeifer, univ. dipl. inž. arh..

Pooblaščen predstavniki kupca in skrbnik pogodbe je

KORESPONDENCA

21. člen

Korespondenca naslovljena na kupca se pošilja na naslov:

Korespondenca naslovljena na prodajalca se pošilja na naslov:

Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana, Zarnikova 3, 1000 Ljubljana.

KONČNE DOLOČBE

22. 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.

Priloga k tej prodajni pogodbi je Katalog lokalov, št.: A-52-04, april 2008, projektant Linear d.o.o., Pod gozdom 10, 1000 Ljubljana.

23. člen

Pogodba je sklenjena, ko jo podpišeta obe pogodbeni stranki.

V Ljubljani, dne _____

V Ljubljani, dne _____

Prodajalec:

Kupec

**JAVNI STANOVANJSKI SKLAD
MESTNE OBČINE LJUBLJANA**

**Jožka Hegler
direktorica**

OSNUTEK

Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana, Zarnikova 3, Ljubljana, ki ga zastopa direktorica Jožka HEGLER,
matična številka: 1719572000,
ID za DDV: SI41717031

(v nadaljevanju: Najemodajalec)

in

matična številka: _____,
ID za DDV: _____,
ki ga zastopa

(v nadaljevanju: Najemnik)

sklepata naslednjo

NAJEMNO POGODBO ZA POSLOVNI PROSTOR ŠT. ____ NA ŠMARTINSKI CESTI 58 V LJUBLJANI V ZELENI JAMI

UVODNE UGOTOVITVE

1. člen

Pogodbeni stranki ugotavljata, da:

1. je najemodajalec lastnik posameznega dela stavbe – poslovnega prostora – lokala št. ____ v ____ etaži na naslovu Šmartinska 58, Ljubljana, v izmeri ____ m², s pripadajočo shrambo v ____ etaži v izmeri ____ m², v skupni izmeri ____ m² (ID št. 2706-1026-____) in ____ pripadajočih parkirnih mest v ____ etaži objekta, in sicer: parkirnega mesta z ID 2706-1028-____ v izmeri ____ m² in parkirnega mesta z ID 2706-1028-____ v izmeri ____ m² (**besedilo potrebno prilagoditi posameznemu poslovnemu prostoru**);
2. je poslovni prostor iz prve točke tega člena namenjen za trgovinsko, servisno ali mirno poslovno dejavnost (**besedilo potrebno prilagoditi posameznemu poslovnemu prostoru**);
3. si je najemnik najel poslovni prostor s pripadajočo shrambo in pripadajočimi parkirnimi mesti ogledal in ga najame v stanju »videno-najeto«;
4. se sklepa ta najemna pogodba na podlagi metode javnega zbiranja ponudb v skladu z določilom 27. člena Zakona o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin (Uradni list RS, št. 14/2007), 55. člena Uredbe o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin (Uradni list RS, št. 84/07, s spremembami in dopolnitvami) in 24. in 26. člena Splošnih pogojev poslovanja JSS MOL (Uradni list RS, št. ____/____, v nadaljevanju: Splošni pogoji poslovanja);
5. najemodajalec odda, najemnik pa vzame v najem predmetne nepremičnine, na podlagi posamičnega programa ravnanja – oddaja poslovnega prostora v najem št. ____ z dne --.--.2010.

PREDMET POGODBE

2. člen

S to pogodbo najemodajalec odda, najemnik pa najame poslovni prostor – lokal št. ____ v ____ etaži na naslovu Šmartinska 58, Ljubljana, v izmeri ____ m², s pripadajočo shrambo v ____ etaži v izmeri ____ m², v skupni izmeri ____ m² (ID št. 2706-1026-____) in ____ pripadajočih parkirnih mest v ____ etaži objekta, in sicer: parkirnega mesta z ID 2706-1028-____ v izmeri ____ m² in parkirnega mesta z ID 2706-1028-____ v izmeri ____ m², naveden v alineji a) člena 1 te pogodbe.

V nadaljnjem besedilu pogodbe se za najet poslovni prostor, shrambo in parkirna mesta uporablja termin »Poslovni prostor«.

NAJEMNINA

3. člen

Najemnik je za uporabo poslovnega prostora in shrambe, kot je navedeno v 1. členu te pogodbe, dolžan plačevati najemnino v višini _____ EUR za 1 m² poslovnega prostora in shrambe, kar pri skupni površini _____ m² poslovnega prostora s pripadajočo shrambo znaša _____ EUR, in sicer mesečno na podlagi izdanega računa.

Najemnik je za uporabo posameznega parkirnega mesta v skladu s Sklepom o stanovanjski najemnini (v nadaljevanju: Sklep) – za Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 136/04, 16/05) dolžan plačevati najemnino v višini 2,46 EUR za m² parkirnega mesta, kar pri skupnem številu parkirnih mest (t.j. _____ parkirna mesta) v skupni izmeri _____ m² znaša _____ EUR in sicer mesečno na podlagi izdanega računa.

Varščina, ki jo je najemnik vplačal v postopku javnega zbiranja ponudb, se ne vrača najemniku, ampak se do vplačanega zneska pobota s stroškom prve najemnine v skladu z izstavljenim računom najemodajalca.

NAČIN PLAČEVANJA NAJEMNINE

4. člen

V 3. členu te pogodbe določena najemnina za poslovni prostor, shrambo in pripadajoča parkirna mesta se mesečno usklajuje z indeksom cen življenjskih potrebščin v Republiki Sloveniji in ne vsebuje davka, ki ga plačuje najemnik v skladu z veljavno zakonodajo. Najemnina za posamezno parkirno mesto se spremeni s spremembo Sklepa oziroma s sprejemom predpisa, ki bi ta Sklep spremenil oziroma nadomestil.

Najemnik je dolžan plačevati najemnino na podlagi izstavljenega računa najkasneje do dneva navedenega na računu (t.j. predvidoma do 15. v mesecu za tekoči mesec), na računa najemodajalca številka 01261-6520972441, sklic na št. _____, odprt pri Banki Slovenije.

V primeru, da najemnik računa ne prejme do dneva zapadlosti mesečne obveznosti, je dolžan v roku 15 dni pisno obvestiti najemodajalca, da mu posreduje kopijo računa in kam. Enako je dolžnost najemnika, da urgira, če najemodajalec ne posreduje kopije v roku 15 dni od prejema poziva. Najemnik je dolžan urgirati, dokler računa ne prejme, sicer se šteje, da je račun prejel in da je mesečno najemnino dolžan poravnati.

V primeru zamude plačila najemnine je najemnik dolžan plačevati zakonske zamudne obresti od dneva zapadlosti računa.

Najemniku se najemnina zaračuna za tekoči mesec, če najemna pogodba začne veljati do vključno 15. v mesecu oz. so ključni poslovnega prostora najemniku predani do vključno 15. v mesecu, in za prihodnji mesec, če začne najemna pogodba veljati po 15. v mesecu oz. so najemniku ključni poslovnega prostora predani po 15. v mesecu.

TRAJANJE NAJEMA

5. člen

Pogodbene stranke sklepajo to najemno razmerje za določen čas **5 let**.

Pogodbeni stranki sta sporazumni, da lahko katerakoli od pogodbenih strank v času trajanja najema poda drugi pogodbeni stranki pobudo za odprodajo poslovnega prostora.

Najemodajalec in najemnik soglašata, da se predaja oziroma prevzem najetih prostorov opravi na dan podpisa te najemne pogodbe, in sicer s podpisom primopredajnega zapisnika in z izročitvijo ključev najemniku.

V primeru, če najemodajalec v roku enega meseca po izteku veljavnosti te pogodbe ne zahteva izpraznitve poslovnega prostora, se pogodbeni stranki izrecno dogovorita, da se šteje, da je najemna pogodba podaljšana pod enakimi pogoji, kot je bila sklenjena, vendar z eno razliko, da je podaljšana za čas enega leta.

Določilo prejšnjega odstavka o podaljševanju pogodbe velja tudi ob vsakokratnem kasnejšem poteku veljavnosti te pogodbe.

Pogodba začne veljati z dnem, ko jo podpišeta obe pogodbeni stranki.

OBVEZNOSTI NAJEMNIKA

6. člen

Najemnik je poleg najemnine dolžan redno plačevati še obratovalne stroške, stroške rednega vzdrževanja in druge stroške za predmetni poslovni prostor (individualne stroške) ter obratovalne stroške, stroške rednega vzdrževanja, in druge stroške za skupne prostore, dele in naprave zgradbe, parkirne prostore in pripadajočega zemljišča, (t.j. skupne stroške v sorazmernem deležu), kot so:

- nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča (stroški uporabe stavbnega zemljišča),
- stroške dobave energije,
- stroške odvoza smeti in odpadkov,
- stroške čiščenja poslovnih prostorov, skupnih prostorov, delov, objektov in naprav stavbe ter pripadajoče gradbene parcele,
- čiščenje in odstranjevanje snega ter ledenih sveč s streh stavbe,
- stroške porabe vode,
- stroške kanalizacije in druge komunalne storitve,
- stroške deratizacije in dezinfekcije,
- stroške protipožarne varnosti,
- stroške zavarovanja poslovnega prostora,
- stroške varovanja in storitve recepcijske službe po specializiranih organizacijah,
- stroške obratovanja in tekočega vzdrževanja poslovnih prostorov in skupnih prostorov, delov, objektov in naprav stavbe ter pripadajoče gradbene parcele,
- individualne stroške, ki gredo v celoti v breme najemnika - stroške telefona, faksa, računalniškega omrežja in drugih komunikacijskih naprav in podobno,
- stroške upravljanja.

Najemnik je dolžan plačevati zgoraj navedene stroške, vezane na najem in obratovanje poslovnega prostora upravniku stavbe.

Najemnik mora pristojnemu organu prijaviti svojo obvezo za plačilo nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča, ki ga je dolžan plačati sam neposredno, na podlagi odločbe o odmeri nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča pristojnega organa.

Zavarovalne police, ki jih sklepa najemnik se morajo vinkulirati v korist najemodajalca. To pomeni, da se morajo skleniti v imenu in na račun najemodajalca.

V primeru zamude plačila obratovalnih stroškov je najemnik dolžan plačevati zakonske zamudne obresti od dneva zapadlosti računa.

Najemnik se zavezuje, da bo potrdila o plačanih računih hranil in jih na zahtevo predložil najemodajalcu.

7. člen

Najemnik je dolžan uporabljati in vzdrževati poslovni prostor kot dober gospodar.

Najemnik se s sklenitvijo te najemne pogodbe zavezuje, da bo v roku 6 mesecev pridobil ustrezno uporabno dovoljenje in dovoljenje za obratovanje Poslovnega prostora glede na dejavnost, ki jo bo v navedenem poslovnem prostoru opravljal. Najemodajalec se kot lastnik Poslovnega prostora zavezuje sodelovati pri pridobivanju prej navedenega uporabnega dovoljenja za Poslovni prostor. V primeru, da najemnik ne bi izpolnil svoje obveznosti po tem odstavku te pogodbe, je to razlog za odstop najemodajalca od pogodbe z odpovednim rokom 15 dni, v skladu z alinejo c) 11. člena te pogodbe. V tem primeru je najemnik upravičen do povračila dotedanjih vlaganj zgolj v višini dejanskih stroškov, kar pogodbeni stranki uredita s posebnim pisnim dogovorom.

Najemnik bo poslovne prostore uporabljal samo za izvajanje svoje poslovne dejavnosti, in sicer bo v poslovnih prostorih opravljal trgovinsko, servisno ali mirno poslovno dejavnost **(besedilo potrebno prilagoditi posameznemu poslovnemu prostoru).**

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

Najemnik je dolžan popraviti oz. povrniti vso škodo, ki jo na poslovnem prostoru in na skupnih prostorih, delih, objektih in napravah stavbe ter na pripadajoči gradbeni parceli, kjer se nahaja poslovni prostor, povzroči najemnik sam ali v zvezi z opravljanjem poslovne dejavnosti.

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

8. člen

Najemnik najetih prostorov ne bo oddal v podnajem brez pisnega dovoljenja najemodajalca.

Najemnik ne sme spreminjati najetih prostorov brez predhodnega pisnega soglasja najemodajalca.

Najemnik je dolžan v roku 30 dni obvestiti najemodajalca o vsaki statusni spremembi oz. drugi spremembi, ki lahko vpliva na najemno razmerje.

Na stavbi ter na pripadajoči gradbeni parceli, ki je v lasti najemodajalca, lahko najemnik namesti reklamne napise, table, eventualna stojala pred lokalom, table z imeni, emblemi, zastavami in drugimi oznakami svoje firme in njene dejavnosti samo s posebnim pisnim soglasjem najemodajalca in soglasjem projektanta (za reklamni pano, napis, tablo oziroma druge oznake firme,... na stavbi).

Najemnik ima ob prenehanju najemnega razmerja pravico do povračila tistih stroškov lastnih vlaganj v Poslovni prostor, za katere se pred začetkom vlaganj, o višini povračil za lastno vlaganje, izrecno v pisni obliki dogovori z najemodajalcema. Najemnik nima pravice do povračila stroškov lastnih vlaganj za tisto nevzidano in nevgrajeno opremo, ki jo lahko iz Poslovnega prostora odstrani brez škode ali stroškov loči od poslovnega prostora. Najemnik pa ne sme odvzeti druge vzdane in vgrajene opreme ter lastnih investicijskih vlaganj v poslovni prostor, v kolikor to ni v skladu z določili te pogodbe pisno dogovorjeno med najemodajalcem in najemnikom. V primeru poslabšanja, poškodovanja ali uničenja poslovnega prostora s strani najemnika, najemnik odgovarja za vso povzročeno škodo in/ali stroške, ki jo oz. jih utrpí najemodajalec v zvezi s sanacijo in obnovo poslovnega prostora in tudi za morebitno izgubo na dobičku za najemodajalca zato, ker zaradi stanja poslovnega prostora le-tega do izvedene ustrezne sanacije in obnove ne more oddati drugemu najemniku, kar se upošteva pri povračilu lastnih vlaganj najemnika v skladu s pisnim dogovorom.

Najemnik mora enkrat letno lastniku omogočiti vstop v najete prostore, vendar po predhodnem obvestilu s strani najemodajalca.

Najemnik mora dopustiti vstop v najete prostore v primeru, da se v njih opravijo dela v zvezi s popravili in izboljšavami, ki jih drugače ni možno opraviti ali pa jih je možno opraviti le z nesorazmerno visokimi stroški.

OBVEZNOSTI NAJEMODAJALCA

9. člen

Najemodajalec bo najete prostore vzdrževal tako, da bo pravočasno opravil vsa investicijsko-vzdrževalna dela in s tem preprečil poslabšanje razmer najetih prostorov.

Zadnji dan pred iztekom trajanja najemnega razmerja najemodajalec in najemnik opravita primopredajo najetih prostorov.

Dejansko stanje najetih prostorov se primerja s stanjem, ki je navedeno v primopredajnem zapisniku, ki se podpiše ob prevzemu prostorov v najem. Najemodajalec in najemnik ugotovita morebitno škodo in morebitni znesek drugih neopravljenih obveznosti.

POOBlašČENI PREDSTAVNIKI POGODBENIH STRANK

10. člen

Pogodbeni stranki določita naslednja pooblašČena predstavnika:

- a) pooblaščen predstavnika najemnika je _____
b) pooblaščen predstavnika najemodajalca je Nadia Pfeifer.

PRENEHANJE POGODBE

11. člen

Najemna pogodba preneha:

- a) vsak čas s sporazumom strank,
b) z odpovedjo strank

Pogodbeni stranki se dogovorita, da lahko najemodajalec odpove najemno pogodbo brez razloga z odpovednim rokom 90 dni.

- c) z odstopom najemodajalca od pogodbe z odpovednim rokom 15 dni:
- če najemnik zamudi s plačilom najemnine za 2 (dva) meseca od dneva, ko ga je najemodajalec na to opomnil,
 - če najemnik ne začne uporabljati poslovnega prostora kot je to določeno s to najemno pogodbo, oz. brez upravičenega razloga, ali ga več kot dva 2 (dva meseca) ne uporablja,
 - če najemnik brez soglasja najemodajalca odda poslovni prostor v podnajem ali drugačno uporabo deloma ali v celoti,
 - če je poslovni prostor potreben najemodajalcu v skladu z določilom Zakona o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih (Ur.l. RS št. _____),
 - če ne uporablja poslovnega prostora v skladu z najemno pogodbo, ali ga uporablja brez potrebne skrbnosti tako, da se dela občutnejša škoda,
 - če ne plačuje redno najemnine in obratovalnih, rednih vzdrževalnih stroškov in drugih stroškov, ki jih je po tej pogodbi in po veljavnih predpisih dolžan plačevati najemnik,
 - ob stečaju, likvidaciji oziroma prenehanju pravne osebe, zaradi izbrisa samostojnega podjetnika iz registra davčnih zavezancev, z odpovedjo obrtne dejavnosti,
 - če je prišlo do spremembe namembnosti poslovne stavbe, v kateri so poslovni prostori,
 - če najemnik ne želi podpisati nove najemne pogodbe ali dodatka k najemni pogodbi zaradi uskladitve višine najemnine ali drugih uskladih z novimi veljavnimi predpisi države, lokalne skupnosti ali drugimi predpisi,
 - če najemnik ne želi podpisati nove najemne pogodbe ali dodatka k najemni pogodbi zaradi uskladitve z dejansko uporabo prostora oz. z dejanskim stanjem,
 - če najemnik kako drugače krši določila najemne pogodbe.

12. člen

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

V primeru prenehanja najemnega razmerja z odpovedjo s strani najemodajalca, je najemnik dolžan izročiti poslovni prostor, prost oseb in stvari v posest najemodajalcu v odpovednem roku, ki ga je določil najemodajalec v odpovedi.

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

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

Za primer zamude z izročitvijo poslovnega prostora v vseh navedenih primerih se stranki dogovorita, da je najemnik za vsak dan zamude dolžan plačati najemodajalcu pogodbeno kazen v višini 10% zadnje mesečne najemnine. Zamuda nastane naslednji dan, po datumu za izpolnitev obveznosti-izročitve poslovnega prostora v posest najemodajalcu, ki je določen v sodnem nalogu za izpraznitev ali v drugi odločbi sodišča. Če sodišče s pravnomočno sodbo ali sklepom ne potrdi že izdanega naloga za izpraznitev, ampak izda novo samostojno odločbo, velja za datum zamude naslednji dan, od tistega dneva, ki ga je najemodajalec določil kot zadnji dan zahtevane izpraznitve v tožbenem zahtevku.

Zadnja dva odstavka tega člena se nanašata na vse vrste oz. načine prenehanja najemnega razmerja.

Za način prenehanja najemnega razmerja po tem členu nesporno veljajo vsi načini – vrste prenehanja najemnega razmerja in vsa druga določila v zvezi s prenehanjem najemnega razmerja, ki so dogovorjena s to pogodbo. Najemodajalec in najemnik se izrecno dogovorita, kljub zavedanju, da je pogodba sklenjena za določen čas, da se lahko za prenehanje razmerja uporabijo tudi vsi veljavno predpisani načini prenehanja najemne pogodbe, ki veljajo za najemno pogodbo, ki bi bila sklenjena za nedoločen čas.

Najemnik nosi vse posledice nepravočasne vrnitve prostora najemodajalcu in če najemnik ne vrne prostora v roku, ki je določen z enim izmed načinov prenehanja najemnega razmerja po tem členu ali ne vrne poslovnega prostora po izteku časa veljavnosti pogodbe, je najemodajalec upravičen, poleg pogodbene kazni, ki jo določa ta člen, zahtevati tudi višje zneske iz naslova najemnine, uporabnine, obogatitve, prikrajšanja, odškodnine ali znesek po drugačni pravni podlagi, ki bi jih po veljavnih predpisih najemodajalec lahko pridobil, če najemnik najemodajalcu ne bi preprečeval posesti prostora.

13. člen

V primeru, da nastane dolg iz naslova neplačanih najemnin v znesku najmanj štirih mesečnih najemnin ali če najemnik poslovnega prostora več ne uporablja ali ga uporablja kdo drug ali če je poslovni prostor zaprt ali če se v poslovnem prostoru ne izvaja dejavnost, najemnik nepreklicno izjavlja, da lahko najemodajalec kadarkoli s fizično silo vstopi v poslovni prostor in ga prevzame v posest. Enako lahko najemodajalec vstopi v poslovni prostor v primeru uvedbe stečaja, likvidacije ali pričetega postopka izbrisa gospodarske družbe ali s.p.-najemnika, smrti najemnika ali drugegačnega prenehanja pravne osebe.

Najemnik se v primerih iz prejšnjega odstavka brezpogojno odpoveduje posestnemu sodnemu zahtevku za pravno varstvo ali kakšnemu koli drugemu, s tem povezanemu sodnemu zahtevku.

Najemodajalec ima diskrecijsko pravico, da po vstopu lahko vse stvari, ki se nahajajo v poslovnem prostoru nemudoma prenese v skladišče in zaračuna najemniku stroške demontaže, selitve in skladiščenja ter spremljajočih stroškov ali se odloči, da počaka 8 dni od dneva vstopa, da jih najemnik prevzame. Od trenutka vstopa v poslovni prostor nosi vso nevarnost uničenja predmetov najemnik.

Najemodajalec tudi ne odgovarja za nobeno škodo na predmetih in poslovnem prostoru, ki bi nastala zaradi vstopa, demontaže, poškodovanja, uničenja, selitve ali bi se povzročila v tej zvezi. Najemnik pa je dolžan povrniti stroške uničenja in popravila poslovnega prostora, ki so zaradi posega nastali.

Vse stvari, ki se nahajajo v poslovnem prostoru, je dolžan najemnik prevzeti v roku 8 dni od dneva vstopa v poslovni prostor in se najemnika o vstopu posebej ne obvešča, sicer velja, da najemnik soglaša, da jih lahko upnik odpelje na deponijo ali drugače uniči. Za čas hrambe pa najemniku v vsakem primeru zaračuna stroške skladiščenja predmetov, dokler jih najemnik ne prevzame. Stroški skladiščenja se zaračunajo tudi za čas, ki presega zahtevani rok 8 dni za prevzem predmetov s strani najemnika.

ODPOVED POGODBE S STRANI NAJEMNIKA

14. člen

Najemnik lahko **odpove** najemno pogodbo z odpovednim rokom najmanj 90 dni. Odpoved Poslovnega prostora je veljavna s predajo ključev izpraznjenega poslovnega prostora.

Če najemnik ne preda ključev izpraznjenega Poslovnega prostora je dolžan kriti vse stroške izpraznitve Poslovnega prostora, stroške skladiščenja predmetov in morebitno uničenje le-teh.

Najemno razmerje preneha z iztekom zadnjega dne v mesecu, v katerem je najemnik izročil ključne izpraznjenega poslovnega prostora prostega oseb in predmetov.

Pred predajo poslovnega prostora mora najemnik vrniti poslovni prostor v stanje, ki ne sme biti slabše, kot je bil ob prevzemu, upošteva normalno rabo poslovnega prostora, o čemer se sestavi zapisnik. Najemnik se zavezuje, da bo pred predajo poslovnega prostora, le-tega prebelil, v nasprotnem primeru najemodajalec ni dolžan prevzeti poslovnega prostora oz. to stori na stroške najemnika.

Najemnik pred predajo lahko odstrani nevzidano in nevgrajeno opremo, ki jo je sam vnesel ali vgradil v Poslovni prostor in ki se lahko brez škode ali stroškov loči od poslovnega prostora. Ne sme pa odvzeti druge vzdane in

vgrajene opreme ter lastnih investicijskih vlaganj v poslovni prostor, v kolikor to ni v skladu z določili te pogodbe pisno dogovorjeno med najemodajalcem in najemnikom. Pri tem najemnik ne sme posegati v substanco poslovnega prostora ali opravljati posegov, ki bi poslovni prostor kakorkoli poslabšali, ga poškodovali, uničili in podobno. V primeru takega poslabšanja, poškodovanja ali uničenja poslovnega prostora s strani najemnika, najemnik odgovarja za vso povzročeno škodo in/ali stroške, ki jo oz. jih utrpi najemodajalec v zvezi s sanacijo in obnovo poslovnega prostora in tudi za morebitno izgubo na dobičku za najemodajalca zato, ker zaradi stanja poslovnega prostora tega do izvedene ustrezne sanacije in obnove ne more oddati drugemu najemniku.

Zadnja dva odstavka veljata tudi za vse druge načine prenehanja najemnega razmerja.

15. člen

Če se najemnik upokoji ali ne izpolnjuje več pogojev za opravljanje dejavnosti, je dolžan vrniti poslovni prostor najemodajalcu.

Dediči so dolžni po smrti zapustnika predati poslovni prostor, prost oseb in predmetov, v posest najemodajalca in so vse do predaje dolžni plačevati najemnino v skladu z najemno pogodbo.

Če dediči najemodajalcu niso znani ali ti ne predajo poslovnega prostora v posest najemodajalcu v roku 30 dni od smrti zapustnika, poslovni prostor pa je zaprt ali prazen ali se dejavnost v poslovnem prostoru ne odvija, lahko najemodajalec v poslovni prostor nemudoma vstopi in ga prevzame, vse predmete pa na stroške dedičev popiše in shrani ter prostor odda novemu najemniku. Predmete hrani toliko časa, dokler stroški izpraznitve in skladiščenja ne dosežejo vrednosti predmetov. Najemodajalec je upravičen do plačila najemnine, dokler poslovnega prostora ne preda v posest novemu najemniku.

Enako lahko stori najemodajalec brez navedenega roka v primeru stečaja ali likvidacije pravne osebe.

REŠEVANJE SPOROV

16. člen

Stranke bodo morebitne spore iz te pogodbe reševale sporazumno. V nasprotnem primeru pa bo o sporu iz te pogodbe odločilo pristojno sodišče v Ljubljani.

KONČNA DOLOČILA

17. člen

V primeru, da najemnik in najemodajalec določene situacije nista uredili s to pogodbo ali sta jo uredili le delno, veljajo za to pogodbo in za to najemno razmerje tudi določbe Zakona o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih (Ur.l.SRS, št.18/74, 34/88, št. 32/00, Ust.odl. št. 5108 Ur.l. RS št. 102/02), ter drugi zakoni in podzakonski predpisi v Republiki Sloveniji.

18. člen

Pogodba prične veljati z dnem podpisa vseh pogodbenih strank.

Najemodajalec in najemnik morata pisna obvestila pošiljati priporočeno po pošti ali vročiti proti podpisu.

Pogodba je napisana v dveh izvodih, od katerih dobi vsaka pogodbena stranka po en izvod.

Datum: Številka:	Datum: Številka:
NAJEMNIK	NAJEMODAJALEC JAVNI STANOVANJSKI SKLAD MESTNE OBČINE LJUBLJANA Jožka Hegler direktorica

OSNUTEK