

**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 štirih poslovnih prostorov, lociranih v pritlični etaži objekta na Zadobrovški cesti 10 in Šmartinski cesti 58, v Ljubljani, dajemo naslednjo

### P O N U D B O

za nakup poslovnega prostora – lokala številka \_\_\_\_\_, v stavbi na naslovu \_\_\_\_\_

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

Na podlagi Javnega zbiranja ponudb za prodajo oziroma oddajo štirih poslovnih prostorov, lociranih v pritlični etaži objekta na Zadobrovški cesti 10 in Šmartinski cesti 58, v Ljubljani, dajemo naslednjo

**P O N U D B O**

za najem poslovnega prostora – lokala številka \_\_\_\_\_, v stavbi na naslovu \_\_\_\_\_,  
ponujamo ceno najema \_\_\_\_\_ EUR.

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)

**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 / najemodajalec to zahteval, pripravljene 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: 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 \_\_, \_\_ m2 na naslovu Zadobrovska cesta 10, 1260 Ljubljana – Polje, ki mu je bila s sklepom št. 02132-01079/2011-2 z dne 6.7.2011 določena id. št. 1772-5117-\_\_.
- b) V prejšnji alineji navedena nepremičnina predstavlja predmet te prodajne pogodbe.
- c) Predmetu prodajne pogodbe pripadajo tudi solastniški deleži na splošnih skupnih delih oziroma posebnih skupnih delih posameznih stavb oziroma zemljiščih soseske Polje II, kot to izhaja iz Akta o oblikovanju etažne lastnine z dne 21.12.2011.
- d) Na podlagi Akta o oblikovanju etažne lastnine z dne 21.12.2011 je prodajalec dne 4.1.2012 predlagal vpis etažne lastnine za stavbo z ID št. 1772-5117, stoječo na parc. št. 715/11, katastrska občina 1772 Slape (ID 1772-715/11-0). Naveden zemljiškknjižni predlog za vpis etažne lastnine na navedenih nepremičninah se je v zemljiški knjigi pristojnega sodišča evidencial pod opr. Dn 1147/2012.

Prodajalec (kot investitor) po Aktu o oblikovanju etažne lastnine z dne 21.12.2011 še ni vložil zemljiškknjižnih predlogov za vpis solastniških deležev na splošnih skupnih delih (ki pripadajo posameznim delom iz več večstanovanjskih stavb), posebnih skupnih delih (ki pripadajo posameznim delom iz več večstanovanjskih stavb) in na več stavbam pripadajočih zemljiščih, saj mu to v trenutku sklepanja te prodajne pogodbe ne omogoča informacijski sistem elektronske zemljiške knjige.

- e) 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.
- f) 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.
- g) Nepremičnina je izvedena 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.

- h) Pogodbeni stranki sta sporazumni, da je Nepremičnina zgrajena v skladu s projektno dokumentacijo, ki je navedena v predhodni točki tega člena.
- i) V mesecu januarju 2012 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 treh poslovnih prostorih izdelanih do III. podaljšane gradbene faze v pritličju objekta z id. oznako 1772-5117 na naslovu Zadobrovska cesta 10, Ljubljana – Polje, št. elab.: 1TC-01-12 (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 v soseski Polje II.
- j) 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 oziroma oddajo treh poslovnih prostorih izdelanih do III. podaljšane gradbene faze v pritličju objekta z id. oznako 1772-5117 na naslovu Zadobrovska cesta 10, Ljubljana – Polje. Predhodno soglasje k izvedbi postopka javnega zbiranja ponudb za prodajo oziroma oddajo treh poslovnih prostorih izdelanih do III. podaljšane gradbene faze v pritličju objekta z id. oznako 1772-5117 na naslovu Zadobrovska cesta 10, Ljubljana – Polje, 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 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 določili 22. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur.l. RS, št. 86/2010; v nadaljevanju: ZSPDSL) in v skladu 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 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-\_\_ (v nadaljevanju: predmet prodajne pogodbe).

V prvem odstavku navedenemu poslovnemu prostoru pripadajo solastniški deleži na splošnih skupnih delih oziroma posebnih skupnih delih posameznih stavb oziroma zemljiščih soseske Polje II.

Solastniški deleži na splošnih skupnih delih oziroma posebnih skupnih delih posameznih stavb oziroma zemljiščih soseske Polje II, ki pripadajo predmetu prodajne pogodbe, so razvidni iz Akta o oblikovanju etažne lastnine z dne 21.12.2011, ki je bil podlaga za vložitev zemljiškoknjižnega predloga za vpis etažne lastnine, ki je naveden v alineji d) uvodnih ugotovitve te prodajne pogodbe.

Nepremičnina, 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 sorazmerne solastniške deleže na splošnih skupnih delih oziroma posebnih skupnih delih posameznih stavb oziroma zemljiščih soseske Polje II, 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 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 s podpisom te pogodbe potrjuje, da je v celoti seznanjen s pravnim stanjem predmeta te prodajne pogodbe (tudi s pravnim stanjem splošnih skupnih delov oziroma posebnih skupnih delov posameznih stavb oziroma zemljišči soseske Polje II, ki pripadajo predmetu prodajne pogodbe), ki je podrobneje povzet v Aktu o oblikovanju etažne lastnine z dne 21.12.2011. Med pogodbenima strankama je nesporno, da v prejšnjem odstavku opisano pravno stanje odraža pravno stanje navedenih nepremičnin, ki bo v zemljiški knjigi vzpostavljeno po celovitem vpisu etažne lastnine za celotno sosesko Polje II po Aktu o oblikovanju etažne lastnine z dne 21.12.2011.

Prodajalec se zavezuje, da bo takoj, ko bodo za to izpolnjeni vsi pogoji, vložil zemljiškoknjžne predloge za spremembo osnovnih pravnih položajev zemljišč (iz vknjižene lastninske pravice v splošni ali posebni skupni del stavbe v etažni lastnini) ali posameznih delov (iz vknjižene lastninske pravice v splošni ali posebni skupni del stavbe v etažni lastnini), vse v skladu z vsebino Akta o oblikovanju etažne lastnine z dne 21.12.2011.

## **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: 1201-0002 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 dajatev 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 razdrtja 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 razdrtja 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 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.

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

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

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

### 23. 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**

**Jožka Hegler  
direktorica**

**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**

\_\_\_\_\_, ki ga zastopa direktor \_\_\_\_\_,  
matična številka: \_\_\_\_\_  
ID za DDV: SI \_\_\_\_\_  
ki ga zastopa \_\_\_\_\_  
(v nadaljevanju: Najemnik)

sklepata naslednjo

## **NAJEMNO POGODBO ZA POSLOVNI PROSTOR ŠT. \_\_\_ NA ZADOBROVŠKI CESTI 10, LJUBLJANA – POLJE**

### **UVODNE UGOTOVITVE**

#### 1. člen

Pogodbeni stranki ugotavljata, da:

1. je najemodajalec lastnik posameznega dela stavbe – poslovnega prostora – lokala št. \_\_\_ v 2. etaži (pritličje) na naslovu Za, Ljubljana, v izmeri \_\_\_m<sup>2</sup>, (ID št. 1772-5117-\_\_\_\_);
2. je poslovni prostor iz prve točke tega člena namenjen za \_\_\_\_\_dejavnost;
3. si je najemnik najet poslovni prostor ogledal in ga najame v stanju »videno-najeto«;
4. se sklepa ta najemna pogodba na podlagi metode javnega zbiranja ponudb v skladu z določilom 29. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 86/2010), 46. člena Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 34/2011) in 24. in 26. člena Splošnih pogojev poslovanja JSS MOL (Uradni list RS, št. 101/08, v nadaljevanju: Splošni pogoji poslovanja);

### **PREDMET POGODBE**

#### 2. člen

S to pogodbo najemodajalec odda, najemnik pa najame poslovni prostor – lokal št. \_\_\_ v 2. etaži (pritličje) na naslovu Zadobrovska cesta 10, Ljubljana, v izmeri \_\_\_ m<sup>2</sup>, (ID št. 1772-5117-\_\_\_\_).

V nadaljnjem besedilu pogodbe se za najet poslovni prostor uporablja izraz »Poslovni prostor«.

### **NAJEMNINA**

#### 3. člen

Najemnik je za uporabo poslovnega prostora, kot je navedeno v 1. členu te pogodbe, dolžan na podlagi izdanega računa plačevati mesečno najemnino, v višini \_\_\_\_\_EUR za poslovni prostor (v izmeri \_\_\_m<sup>2</sup>).

### **NAČIN PLAČEVANJA NAJEMNINE**

#### 4. člen

V 3. členu te pogodbe določena najemnina za poslovni prostor se mesečno usklajuje z indeksom cen življenjskih potrebščin v Republiki Sloveniji in ne vsebuje davka, ki ga plačuje najemnik v skladu z veljavno zakonodajo.

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.: 1201-0002, 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 najmnine 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 najmnine 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 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 zemljiška, 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 \_\_\_\_\_ dejavnost.

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 najemodajalcem. 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 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 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 neporavnanih obveznosti.

## **POOBLAŠČENI PREDSTAVNIKI POGODBENIH STRANK**

### 10. člen

Pogodbeni stranki določita naslednja pooblaščenca predstavnik:

- a) pooblaščen predstavnik najemnika je \_\_\_\_\_
- b) pooblaščen predstavnik najemodajalca je Nadja 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 ( 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. SRS, št. 18/74, s spremembami in dopolnitvami),
  - 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 uskladitev 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 ključne 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 ključne 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 veljavni 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 drugačnega 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 poslovnemu 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 najemne pogodbe 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 ključe 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, upoštevaje 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 le-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.

## PROTIKORUPCIJSKA KLAUZULA

### 17. člen

Pogodba, pri kateri kdo v imenu ali na račun druge pogodbene stranke, predstavniku ali posredniku naročnika, uslužbencu naročnika, obljubi, ponudi ali da 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 naročniku povzročena škoda ali je omogočena pridobitev nedovoljene koristi predstavniku ali posredniku naročnika, uslužbencu naročnika, drugi pogodbeni stranki ali njenemu predstavniku, zastopniku, posredniku, je ta pogodba nična.

Naročnik 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

## KONČNA DOLOČILA

### a. 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, s spremembami in dopolnitvami), ter drugi zakoni in podzakonski predpisi v Republiki Sloveniji.

### b. 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 pogodbeni stranka po en izvod.

Datum:  
Številka:

NAJEMNIK

Datum:  
Številka:

NAJEMODAJALEC

JAVNI STANOVANJSKI SKLAD  
MESTNE OBČINE LJUBLJANA  
Jožka Hegler  
Direktorica

**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**

#### 24. člen

Pogodbeni stranki ugotavljata:

- m) Prodajalec je lastnik naslednjega posameznega dela stavbe – poslovnega prostora – lokala št. \_\_\_ v \_\_. etaži na naslovu Šmartinska 58, Ljubljana, v izmeri \_\_, \_\_ m<sup>2</sup>, s pripadajočo shrambo v \_\_. etaži v izmeri \_\_, \_\_ m<sup>2</sup>, v skupni izmeri \_\_, \_\_ m<sup>2</sup> (ID št. 2706-1026-\_\_\_) in \_\_ pripadajočih parkirnih mest v \_\_. etaži objekta in sicer: parkirnega mesta z ID 2706-1028-\_\_\_ v izmeri \_\_, \_\_ m<sup>2</sup> in parkirnega mesta z ID 2706-1028-\_\_\_ v izmeri \_\_, \_\_ m<sup>2</sup>;
- n) V prejšnji alineji navedene nepremičnine predstavljajo predmet te prodajne pogodbe.
- o) Zemljiškoknjižna solastnika nepremičnine, parcelna številka 1488/16, k.o. 2706 - Zelena jama, na kateri se nahaja stavba z ID oznako 2706-1028, k.o. 2706 – Zelena jama, z naslovom Šmartinska 58, Ljubljana, v kateri se nahaja tudi predmet te prodajne pogodbe sta Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana v deležu 9979/10000 in Elektro Ljubljana d.d. v deležu 21/10000. Po vpisu etažne lastnine lastninska pravica na posameznem delu, ki je v lasti Elektra Ljubljana d.d., na lastninsko pravico na predmetu te prodajne pogodbe ne bo vplivala.
- p) 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. 2300035281/2010.
- q) Pri nepremičnini, parcelna številka 1488/16, k.o. 2706 – Zelena jama, je vpisana tudi nerešena plomba, Dn. številka 2300037223/2010, ki se nanaša na pridobitev lastninske pravice v korist Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, ki po vpisu etažne lastnine ne bo vplivala na lastninsko pravico na poslovnih prostorih.
- r) Pri nepremičnini, parcelna številka 1488/16, k.o. 2706 – Zelena jama, je z namenom izvedbe gradnje in nemotene uporabe stanovanjsko poslovnih objektov na podlagi pogodbe o ustanovitvi stvarne služnosti št. 85/07 z dne 24.05.2007 vknjižena služnostna pravica izgradnje, vzdrževanja in dostopa do elektro priključka za potrebe izgradnje stanovanjsko poslovnega objekta B2, stanovanjskih vil VN1 in VN2 in podzemne garaže v funkcionalni enoti F7 Zelena Jama v skladu s projektno dokumentacijo PGD navedeno v 1. alineji 2. člena te pogodbe vse v korist vsakokratnega lastnika ali imetnika stavbne pravice oz. vsakokratnega upravljalca komunalnih naprav nepremičnin parc.št. 1556/15, 1556/16, 1556/17, 1563/3, 1563/4, 1563/5, 1565/6, 1565/5, 1565/4, 1564/2, 1556/4, 1556/5 k.o. Zelena Jama.

Pri nepremičnini, parcelna številka 1488/16, k.o. 2706 – Zelena jama, sta pri solastniškem deležu prodajalca vpisani hipoteki, ki sta ustanovljeni v korist Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, in kateri po vpisu etažne lastnine ne bodo bremenile posameznih delov stavbe, ki so predmet te prodajne pogodbe (alineja a) teh uvodnih ugotovitev.

- s) 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.

Nepremičnina je 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.

- t) Pogodbeni stranki sta sporazumni, da mora biti Nepremičnina zgrajena v skladu s projektno dokumentacijo, ki je navedena v predhodni točki tega člena.
- u) V mesecu januarju 2012 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 – lokalih številka 2, 3 in 4 v Stanovanjsko poslovnem objektu A3, B1, V1, Funkcionalna enota F3, na lokaciji Zelena jama, Ljubljana, št. por.: 5DZ-01-12 (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 v Zeleni jami. Original Poročila se nahaja v arhivu prodajalca.
- v) Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana sklepa to prodajno pogodbo 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). Predhodno soglasje k prodaji je podal Nadzorni svet Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana na svoji \_\_\_ seji dne -.-.20--.
- w) Pogodbeni stranki sklepata to prodajno pogodbo na podlagi metode javnega zbiranja ponudb v skladu z določilom 22. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradi list RS, št. 86/10) in s členom 24. in 26. členom Splošnih pogojev poslovanja JSS MOL.
- x) 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**

### 25. člen

Predmet te prodajne pogodbe je posamezen del stavbe – poslovni prostor – lokal št. \_\_\_ v \_\_. etaži na naslovu Šmartinska 58, Ljubljana v izmeri \_\_, \_\_ m<sup>2</sup>, s pripadajočo shrambo v \_\_. etaži v izmeri \_\_, \_\_ m<sup>2</sup>, v skupni izmeri \_\_, \_\_ m<sup>2</sup> (ID št. 2706-1026-\_\_\_) in \_\_ pripadajoča parkirna mesta v \_\_. etaži objekta in sicer: parkirno mesto z ID 2706-1028-\_\_ v izmeri \_\_, \_\_ m<sup>2</sup>, parkirno mesto z ID 2706-1028-\_\_ v izmeri \_\_, \_\_ m<sup>2</sup> in parkirno mesto z ID 2706-1028-\_\_ v izmeri \_\_, \_\_ m<sup>2</sup> (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 zemljiškoknjižnega 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.

#### 26. 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**

#### 27. 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 alineji 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**

#### 28. 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**

### 29. 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.

### 30. 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.

### 31. 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**

### 32. 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**

### 33. 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 dajatev bremenijo prodajalca kot lastnika, posestnika in uporabnika nepremičnine.

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

### 34. 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**

### 35. 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**

### 36. 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**

### 37. 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**

### 38. 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**

### 39. 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.

### 40. 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.

### 41. 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 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**

### 42. 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**

### 43. člen

Pooblaščen predstavnik prodajalca je Nadja Pfeifer, univ. dipl. inž. arh..  
Pooblaščen predstavnik kupca in skrbnik pogodbe je .....

## **KORESPONDENCA**

### 44. 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.

## **PROTIKORUPCIJSKA KLAVZULA**

### 45. 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.

## **KONČNE DOLOČBE**

### 46. 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.

### 47. 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**

**Jožka Hegler  
direktorica**

**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. 4 NA ŠMARTINSKI CESTI 58 V LJUBLJANI V ZELENI JAMI**

### **UVODNE UGOTOVITVE**

#### 17. člen

Pogodbeni stranki ugotavljata, da:

5. je najemodajalec lastnik posameznega dela stavbe – poslovnega prostora – lokala št. \_\_ v 4. etaži (pritličje) na naslovu Šmartinska 58, Ljubljana, v izmeri \_\_, \_\_ m<sup>2</sup>, s pripadajočo shrambo v \_\_. etaži v izmeri \_\_, \_\_ m<sup>2</sup>, v skupni izmeri \_\_, \_\_ m<sup>2</sup> (ID št. 2706-1026-\_\_) in \_\_ pripadajočih parkirnih mest v \_\_. etaži objekta, in sicer: parkirnega mesta z ID 2706-1028-\_\_ v izmeri \_\_, \_\_ m<sup>2</sup> in parkirnega mesta z ID 2706-1028-\_\_ v izmeri \_\_, \_\_ m<sup>2</sup> (**besedilo potrebno prilagoditi posameznemu poslovnemu prostoru**);
6. je poslovni prostor iz prve točke tega člena namenjen za trgovinsko, servisno ali mirno poslovno dejavnost (**besedilo potrebno prilagoditi posameznemu poslovnemu prostoru**);
7. si je najemnik najel poslovni prostor s pripadajočo shrambo in pripadajočimi parkirnimi mesti ogledal in ga najame v stanju »videno-najeto«;
8. se sklepa ta najemna pogodba na podlagi metode javnega zbiranja ponudb v skladu z določilom 29. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 86/2010), 46. člena Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 34/11) in 24. in 26. člena Splošnih pogojev poslovanja JSS MOL (Uradni list RS, št. 101/08 s spremembami, v nadaljevanju: Splošni pogoji poslovanja);
9. najemodajalec odda, najemnik pa vzame v najem predmetne nepremičnine, na podlagi posamičnega programa ravnanja – oddaja poslovnega prostora v najem št. \_\_\_\_\_ z dne --.--.2011.

### **PREDMET POGODBE**

#### 18. člen

S to pogodbo najemodajalec odda, najemnik pa najame poslovni prostor – lokal št. \_\_ v 4. etaži (pritličje) na naslovu Šmartinska 58, Ljubljana, v izmeri \_\_, \_\_ m<sup>2</sup>, s pripadajočo shrambo v \_\_. etaži v izmeri \_\_, \_\_ m<sup>2</sup>, v skupni izmeri \_\_, \_\_ m<sup>2</sup> (ID št. 2706-1026-\_\_) in \_\_ pripadajočih parkirnih mest v \_\_. etaži objekta, in sicer: parkirnega mesta z ID 2706-1028-\_\_ v izmeri \_\_, \_\_ m<sup>2</sup> in parkirnega mesta z ID 2706-1028-\_\_ v izmeri \_\_, \_\_ m<sup>2</sup>, 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

### 19. 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 m<sup>2</sup> poslovnega prostora in shrambe, kar pri skupni površini \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> 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 (Uradni list RS, št. 136/04, 16/05; v nadaljevanju: Sklep) dolžan plačevati najemnino v višini 2,46 EUR za m<sup>2</sup> parkirnega mesta, kar pri skupnem številu parkirnih mest (t.j. \_\_ parkirna mesta) v skupni izmeri \_\_ m<sup>2</sup> znaša \_\_ EUR, in sicer mesečno na podlagi izdanega računa. Poleg najemnine za vsako posamezno parkirno mesto je najemnik dolžan plačati tudi DDV v višini 20%.

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

### 20. 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.: 1201-0002, 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 ključi 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 ključi poslovnega prostora predani po 15. v mesecu.

## TRAJANJE NAJEMA

### 21. 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

### 22. 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.

### 23. 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.

#### 24. 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 nevezidano in nevezgrajeno 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 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 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**

#### 25. 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 nepravilnih obveznosti.

### **POOBLAŠČENI PREDSTAVNIKI POGODBENIH STRANK**

#### 26. člen

Pogodbeni stranki določita naslednja pooblaščenata predstavnika:

- c) pooblaščen predstavnik najemnika je \_\_\_\_\_
- d) pooblaščen predstavnik najemodajalca je Nadja Pfeifer.

## PRENEHANJE POGODBE

### 27. člen

Najemna pogodba preneha:

- d) vsak čas s sporazumom strank,
- e) z odpovedjo strank

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

- f) 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 ( 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. SRS, št. 18/74, s spremembami in dopolnitvami),
  - 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 uskladitev 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.

### 28. 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 ključne 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 ključne 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.

#### 29. 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 drugačnega prenehanja pravne osebe.

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

#### 30. 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 vzidane 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 le-tega do izvedene ustreznih sanacij in obnove ne more oddati drugemu najemniku.

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

#### 31. 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

#### 32. 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

#### 33. 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, s spremembami in dopolnitvami), ter drugi zakoni in podzakonski predpisi v Republiki Sloveniji.

#### 34. 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 pogodbeni stranka po en izvod.

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