

Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana, Zarnikova 3, 1000 Ljubljana, objavlja na podlagi 21. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 86/10), 30. člena Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 34/11), Splošnih pogojev poslovanja Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 101/08 s spremembami) in Finančnega načrta Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana za leto 2012

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 so 4 poslovni prostori – lokali, in sicer trije v stavbi na naslovu Zadobrovska cesta 10 v Ljubljani, en poslovni prostor pa v stavbi na naslovu Šmartinska cesta 58 v Ljubljani.

Trije poslovni prostori, ki so locirani v 2. etaži (pritličju) objekta na naslovu Zadobrovska cesta 10, Ljubljana, v katastrski občini 1772-Slape, 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. Ogrevanje vseh lokalov je zasnovano konvektorsko. Na voljo so vsi inštalacijski priključki z lastnimi števci, razvodi po lokalih niso izvedeni.

Prodajalec je 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 zemljiškoknjižni predlog za vpis etažne lastnine na navedenih nepremičninah se je v zemljiški knjigi pristojnega sodišča evidentiral pod opr. Dn 1147/2012.

Predvidena dejavnost, ki naj bi se opravljala v lokalih na Zadobrovski cesti 10 je trgovska, servisna ali mirna poslovna dejavnost. V primeru, da bo kupec v poslovnem prostoru izvajal gostinsko dejavnost, je obratovalni čas lokala omejen na čas med 7 in 21 uro v dnevu. Dogovor o obratovalnem času lokala za primer izvajanja gostinske dejavnosti je bistvena sestavina prodajne pogodbe.

En poslovni prostor, ki je lociran v 4. etaži (pritličju) objekta na naslovu Šmartinska 58, Ljubljana, v katastrski občini 2706-Zelena Jama, 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 lokalju. 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. 35281/2010.

Predvidena dejavnost, ki naj bi se opravljala v lokalju na Šmartinski cesti 58 je trgovska, servisna ali mirna poslovna dejavnost.

Podrobnejši opis lokalov:

2.1 Poslovni prostor – lokal št. 1, ID številka: 1772-5117-29, v 2. etaži (pritličje) na naslovu Zadobrovska cesta 10, Ljubljana, v izmeri 74,01 m². K poslovnemu prostoru sodi tudi sorazmeren del skupnih delov.

Izhodiščna cena: 142.800,00 EUR

(z besedo: stadvainštiridesettisočosemsto 00/100 EUR).

2.2 Poslovni prostor – lokal št. 2, ID številka: 1772-5117-30, v 2. etaži (pritličje) na naslovu Zadobrovska cesta 10, Ljubljana, v izmeri 59,63 m². K poslovnemu prostoru sodi tudi sorazmeren del skupnih delov.

Izhodiščna cena: 121.700,00 EUR

(z besedo: stoena dvajsettisočsedemsto 00/100 EUR).

2.3 Poslovni prostor – lokal št. 3, ID številka: 1772-5117-31, v 2. etaži (pritličje) na naslovu Zadobrovska cesta 10, Ljubljana, v izmeri 70,76 m². K poslovnemu prostoru sodi tudi sorazmeren del skupnih delov.

Izhodiščna cena: 138.300,00 EUR

(z besedo: stoosemintridesettisočtristo 00/100 EUR).

2.4 Poslovni prostor – lokal št. 4, ID številka: 2706-1026-404, v 4. etaži (pritličje) 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: 87.200,00 EUR

(z besedo: sedeminosemdesettisočdvesto 00/100 EUR).

Navedene izhodiščne cene vključujejo 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 in samoupravnih lokalnih skupnosti in Uredbi o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti.

Predmet oddaje so 4 poslovni prostori, podrobneje opisanih v 2. točki tega javnega zbiranja ponudb.

4.1 Poslovni prostor – lokal št. 1 na Zadobrovški cesti 10 v izmeri 74,01 m2, ID številka: 1772-5117-29.

Izhodiščna cena najema nepremičnine na mesec znaša: **571 EUR**

4.2 Poslovni prostor – lokal št. 2 na Zadobrovški cesti 10 v izmeri 59,63 m2, ID številka: 1772-5117-30.

Izhodiščna cena najema nepremičnine znaša: **460 EUR**

4.3 Poslovni prostor – lokal št. 3 na Zadobrovški cesti 10 v izmeri 70,76 m2, ID številka: 1772-5117-31.

Izhodiščna cena najema nepremičnine znaša: **546 EUR**

4.4 Poslovni prostor – lokal št. 4 na Šmartinski cesti 58 v izmeri 60,25 m2, ID številka: 2706-1026-404

Izhodiščna cena najema nepremičnine znaša:

- **10 EUR za 1 m2** poslovnega prostora in **3,70 EUR za 1 m2** shrambe (za 60,25 m2 skupaj 548,95 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**).

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

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 nepremičnine (v primeru ponudbe za najem nepremičnine). Varščino je potrebno plačati na račun namenskih sredstev JSS MOL številka 01261-6520972441, sklic na številko 1201-0002. Plačana varščina se izbranemu ponudniku (kupcu/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. __ naslov - Ne odpiraj!«
ali
- »ponudba za najem nepremičnine – lokal št. __ naslov - 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 8.5.2012 do 10.00 ure.

6.4. Ponudniki morajo ponudbi priložiti naslednje priloge:

- potrdilo o državljanstvu in kopijo osebnega dokumenta (za fizične osebe) oziroma izpis iz poslovnega registra, ki ne sme biti starejši od treh mesecev od dneva, določenega za oddajo ponudbe (za samostojne podjetnike posameznike) oziroma dokazilo o registraciji za pravne osebe, ki ni starejše od 30 dni od dneva, določenega za oddajo ponudbe (izpis iz sodnega registra ali izpis iz registra AJPES) **(PRILOGA 3)**.
- dokazilo o poravnanih davkih in prispevkih iz poslovanja, ki ne sme biti starejše od 30 dni, od dneva določenega za oddajo ponudbe **(PRILOGA 4)**
- program dejavnosti, ki naj bi se odvijale v posameznem poslovnem prostoru **(PRILOGA 5)**
- potrdilo o plačani varščini **(PRILOGA 6)**
- pisna izjava ponudnika, da zoper ponudnika ni uveden ali 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, podpisujejo, 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 Karmen Pintar Oblak, telefon: 306-15-46, email: karmen.pintar@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 8.5.2012 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, na spletni strani Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana: www.jssmol.si in na spletni strani Mestne občine Ljubljana: www.ljubljana.si.

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

**JAVNI STANOVANJSKI SKLAD
MESTNE OBČINE LJUBLJANA**

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



poslovni prostori na Zadobrovški c. 10, Ljubljana





poslovni prostori na naslovu Šmartinska 58, Ljubljana

