



JAVNI  
STANOVANJSKI  
SKLAD  
MESTNE  
OBČINE  
LJUBLJANA

p.p. 2012

Zarnikova 3

1000 Ljubljana

tel. h.c. 01 306 14 36

tel. tajništva 01 306 14 47

faks 01 306 14 10

e pošta jss.mol@ljubljana.si

Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana, Zarnikova 3, 1000 Ljubljana, objavlja na podlagi 22. člena Zakona o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin (Uradni list RS, št. 14/07), 48. člena Uredbe o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin (Uradni list RS, št. 84/07, 94/07), Splošnih pogojev poslovanja Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 101/08) in Finančnega načrta Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana za leto 2008 in 2009

## JAVNO POVABILO K PREDLOŽITVI PONUDB za nakup nepremičnin v Zeleni jami

### 1. NAZIV IN SEDEŽ PRODAJALCA NEPREMIČNIN IN ORGANIZATORJA:

**Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana, Zarnikova 3, 1000 Ljubljana**, matična številka: 1719572, ID za DDV: SI41717031.

### 2. PREDMET PRODAJE:

Predmet prodaje je 6 poslovnih prostorov – lokalov, lociranih v pritlični etaži objekta A3, ki leži ob Šmartinski in Pokopališki cesti v katastrski občini Zelena Jama, v Ljubljani. Lokali so izdelani do podaljšane 3. gradbene faze, posamezni kupec pa si glede na zahteve dejavnosti sam izvaja in projektira notranje instalacije lokala, notranjo gradbeno opremo, finalizacijo sten, stropov in tlakov. Lokali so komunalno urejeni. Za ogrevanje vseh lokalov je predvidena kompaktna toplotna postaja, ki je locirana v toplotni postaji TP 2 v 1. kletni etaži objekta A3. Za vsak lokal je predviden priključek hladne vode. Topla sanitarna voda za potrebe lokala se pripravlja individualno v vsakem lokalu. Predviden je tudi priključek elektrike ter telefonska instalacija do lokala.

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

Tehnični pregled novozgrajenih objektov je bil 26.3.2009 in v kratkem bo zanje pridobljeno uporabno dovoljenje. Stavba z ID 2706 – 1027 in stavba z ID 2706 – 1026 sta že vpisani v zemljiško knjigo, za vse stavbe pa se izvaja postopek vzpostavitve etažne lastnine.

#### **Podrobnejši opis lokalov:**

**2.1 Poslovni prostor – lokal št. 1** v pritlični etaži stanovanjsko - poslovnega objekta A3 v funkcionalni enoti F3 v območju urejanja MS ½-1 in MR 1/1 Zelena Jama v izmeri **54,68 m<sup>2</sup>** s shrambo v 1. kletni etaži objekta v izmeri **8,30 m<sup>2</sup>** (oboje z ID posameznega dela stavbe 2706 – 1026 – 401) in 2 parkirni mesti v 1. kletni etaži objekta (ID stavbe 2706 – 1028) v izmeri **28,55 m<sup>2</sup>**, kar vse stoji na parc. št. 1488/16, 1488/18 in 1488/19, vse k.o. Zelena Jama. K poslovnemu prostoru sodi tudi sorazmeren del skupnih delov. Etažna lastnina še ni vzpostavljena.

**2.2 Poslovni prostor – lokal št. 2** (ID posameznega dela stavbe 2706 – 1026 – 402) v pritlični etaži stanovanjsko - poslovnega objekta A3 v funkcionalni enoti F3 v območju urejanja MS ½-1 in MR 1/1 Zelena Jama v izmeri **118,17 m<sup>2</sup>** in 3 parkirna mesta v 1. kletni etaži objekta (ID stavbe

2706 – 1028) v izmeri **41,10 m<sup>2</sup>**, kar vse stoji na parc. št. 1488/16, 1488/18 in 1488/19, vse k.o. Zelena Jama. K poslovnemu prostoru sodi tudi sorazmeren del skupnih delov. Etažna lastnina še ni vzpostavljena.

**2.3 Poslovni prostor – lokal št. 3** (ID posameznega dela stavbe 2706 – 1026 – 403) v pritlični etaži stanovanjsko - poslovnega objekta A3 v funkcionalni enoti F3 v območju urejanja MS 1/2-1 in MR 1/1 Zelena Jama v izmeri **84,25 m<sup>2</sup>** in 3 parkirna mesta v 1. kletni etaži objekta (ID stavbe 2706 – 1028) v izmeri **41,00 m<sup>2</sup>**, kar vse stoji na parc. št. 1488/16, 1488/18 in 1488/19, vse k.o. Zelena Jama. K poslovnemu prostoru sodi tudi sorazmeren del skupnih delov. Etažna lastnina še ni vzpostavljena.

**2.4 Poslovni prostor – lokal št. 4** v pritlični etaži stanovanjsko - poslovnega objekta A3 v funkcionalni enoti F3 v območju urejanja MS 1/2-1 in MR 1/1 Zelena Jama v izmeri **51,75 m<sup>2</sup>** s shrambo v 1. kletni etaži objekta v izmeri **8,50 m<sup>2</sup>** (oboje z ID posameznega dela stavbe 2706 – 1026 – 404) in 2 parkirni mesti v 1. kletni etaži objekta (ID stavbe 2706 – 1028) v izmeri **28,55 m<sup>2</sup>**, kar vse stoji na parc. št. 1488/16, 1488/18 in 1488/19, vse k.o. Zelena Jama. K poslovnemu prostoru sodi tudi sorazmeren del skupnih delov. Etažna lastnina še ni vzpostavljena.

**2.5 Poslovni prostor – lokal št. 5** (ID posameznega dela stavbe 2706 – 1026 – 405) v pritlični etaži stanovanjsko - poslovnega objekta A3 v funkcionalni enoti F3 v območju urejanja MS 1/2-1 in MR 1/1 Zelena Jama v izmeri **151,83 m<sup>2</sup>** in 4 parkirna mesta v 1. kletni etaži objekta (ID stavbe 2706 – 1028) v izmeri **53,55 m<sup>2</sup>**, kar vse stoji na parc. št. 1488/16, 1488/18 in 1488/19, vse k.o. Zelena Jama. K poslovnemu prostoru sodi tudi sorazmeren del skupnih delov. Etažna lastnina še ni vzpostavljena.

**2.6 Poslovni prostor – lokal št. 6** v pritlični etaži stanovanjsko - poslovnega objekta A3 v funkcionalni enoti F3 v območju urejanja MS 1/2-1 in MR 1/1 Zelena Jama v izmeri **41,85 m<sup>2</sup>** s shrambo v 1. kletni etaži objekta v izmeri **8,30 m<sup>2</sup>** (oboje z ID posameznega dela stavbe 2706 – 1026 – 406) in 2 parkirni mesti v 1. kletni etaži objekta (ID stavbe 2706 – 1028) v izmeri **25,00 m<sup>2</sup>**, kar vse stoji na parc. št. 1488/16, 1488/18 in 1488/19, vse k.o. Zelena Jama. K poslovnemu prostoru sodi tudi sorazmeren del skupnih delov. Etažna lastnina še ni vzpostavljena.

### 3. POGOJI PRODAJE:

3.1 Posamezna 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 ponudnik, ki bo za posamezno nepremičnino ponudil najvišjo ceno.

3.3 Izbrani ponudnik se lahko odloči, da plača celotno kupnino hkrati, ima pa tudi možnost plačila kupnine v treh obrokih. Ponudnik mora v ponudbi navesti, za kakšen način plačila kupnine se je odločil. V primeru plačila kupnine v enem znesku, mora biti slednja plačana v roku 8 dni od sklenitve pogodbe. V primeru plačila kupnine v treh obrokih, pa mora biti prvi obrok v višini 60% celotne kupnine plačan v roku 8 dni po sklenitvi pogodbe, na podlagi izstavljenega računa prodajalca. Drugi in tretji obrok kupnine se poravnata na način in v rokih, določenih v prodajni pogodbi. Drugi in tretji obrok kupnine je kupec dolžan zavarovati z nepreklicno bančno garancijo na prvi poziv. Pravočasno plačevanje kupnine je bistvena sestavina pogodbe.

3.4 Če izbrani ponudnik ne bo plačal celotne kupnine oziroma prvega obroka kupnine in sklenil pogodbe v določenem roku, se šteje, da odstopa od nakupa, prodajalec pa 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 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.

#### **4. POGOJI ZA UDELEŽBO V POSTOPKU JAVNEGA POVABILA K PREDLOŽITVI PONUDB:**

4.1 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),
  - navedbo nepremičnine, na katero se ponudba nanaša,
  - ponujeno ceno,
  - priloge iz točke 4.3 teh pogojev za udeležbo na javnem povabilu k predložitvi ponudb.
- Ponudbo mora podpisati pooblaščen oseba.

4.2 Ponudniki morajo pisne ponudbe z dokazili poslati priporočeno po pošti ali oddati v vložišče prodajalca: **Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana, Zarnikova 3, 1000 Ljubljana**, v zaprti ovojnici. Ovoj ponudb mora biti opremljen s sledečimi podatki:

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

Na hrbtne strani ovojnice morata biti naslov in žig pošiljatelja. Prodajalec bo upošteval le pravočasne in pravilne ponudbe. **Za pravočasne bodo veljale ponudbe, ki bodo prispele na navedeni naslov do vključno 11.6.2009 do 12.00 ure.** Prepozne ponudbe bodo neodprte vrnjene pošiljatelju.

4.3 Ponudniki morajo ponudbi priložiti naslednje **priloge**:

- potrdilo o državljanstvu in kopijo osebnega dokumenta (fizične osebe),
- priglasitveni list (samostojni podjetniki posamezniki),
- dokazilo o registraciji za pravne osebe, ki ni starejše od 30 dni (izpis iz sodnega registra ali izpis iz registra DURS oziroma AJPES). Če ponudnik sodeluje po pooblaščenju mora slednji predložiti notarsko overjeno pooblastilo,
- 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 (Ur. l. RS, št. 126/07) – dokazilo ne sme biti starejše od 30 dni,
- dokazilo o poravnanih davkih in prispevkih iz poslovanja, ki ne sme biti starejše od 30 dni,
- program dejavnosti, ki naj bi se odvijale v posameznem poslovnem prostoru,
- izjavo o sprejemanju pogojev iz tega javnega povabila,
- izjavo o vezanosti na dano ponudbo do 10.07.2009.

#### **5. DODATNE INFORMACIJE:**

Vsa pojasnila v zvezi s prodajo in ogledom nepremičnine v času razpisa lahko zainteresirani ponudniki dobijo pri prodajalcu **Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana, Zarnikova 3, 1000 Ljubljana**, in sicer pri Nadji Pfeifer na tel. 01/306 15 64, Alešu Tomažinu na tel. 01/306 15 86 in Karmen Pintar Oblak na tel. 01/306 15 46.

Ogled nepremičnine in dokumentacije (npr.: osnutek prodajne pogodbe) v zvezi z nepremičnino je možen po predhodnem dogovoru.

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

6.1 Javno odpiranje ponudb bo potekalo **dne 11.6.2009** na sedežu prodajalca **Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana, Zarnikova 3, 1000 Ljubljana, v III. nadstropju, sejna soba št. 311, z začetkom ob 13.00 uri.**

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

6.2 Kupnina mora biti navedena na način, da vsebuje skupno kupnino za poslovni prostor, pripadajočo shrambo (če le – ta pripada poslovnemu prostoru) in parkirna mesta z vključenim DDV.

6.3 Povabilo se šteje kot uspelo tudi v primeru, da ponudbo odda le en ponudnik. V primeru, da bo prispelo več najugodnejših ponudb, bo pristojna Komisija s ponudniki, ki so ponudili enako visoko kupnino opravila dodatna pogajanja.

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

6.5 Prodajalec ni zavezan k sklenitvi pogodbe o odprodaji nepremičnine najugodnejšemu ponudniku, oziroma lahko začeti postopek do sklenitve prodajne pogodbe kadarkoli ustavi, brez obrazložitve in odškodninske odgovornosti.

6.6. Ponudbe, ki ne bodo ustrezale pogojem iz 22. člena Zakona o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin, bodo izločene kot nesprejemljive.

Besedilo javnega povabila k predložitvi ponudb je objavljeno na spletnih straneh Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana ([www.jssmol.si](http://www.jssmol.si)) in Mestne občine Ljubljana ([www.ljubljana.si](http://www.ljubljana.si)), obvestilo o objavi javnega povabila k predložitvi ponudb pa v dnevnem časopisu Dnevnik dne 11.5.2009.

**JAVNI STANOVANJSKI SKLAD  
MESTNE OBČINE LJUBLJANA**

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