

Mestna občina Ljubljana
Zoran Jankovič, župan
Mestni trg 1, 1000 Ljubljana
telefon: 01 306 10 10, faks: 01 306 12 14



Številka: 160-14/2010-7
Datum: 3. 12. 2010

ČLANICAM IN ČLANOM MESTNEGA SVETA
MESTNE OBČINE LJUBLJANA

ZADEVA: DODATNO GRADIVO

V prilogi vam k 13. točki predlaganega dnevnega reda (predlog Sklepa o soglasju Javnemu zavodu Lekarna Ljubljana k nakupu novih poslovnih prostorov za dežurno lekarno) 2. seje mestnega sveta pošiljamo predpogodbo za nakup nepremičnin sklenjeno med Kranjsko investicijsko družbo d.o.o. in Javnim Zavodom Lekarna Ljubljana.

Lep pozdrav,

ŽUPAN
Zoran JANKOVIČ

PREDPOGODBA
ZA PRODAJO NEPREMIČNIN

ki sta jo sklenila

1. KRANJSKA INVESTICIJSKA DRUŽBA d.o.o., Zaloška cesta 1, 1000 Ljubljana, matična številka 5698600, ID št. SI21775524, ki jo zastopa generalni direktor Jože Anderlič (v nadaljevanju: *prodajalec*)

in

2. JAVNI ZAVOD LEKARNA LJUBLJANA., Komenskega ulica 11, 1000 Ljubljana, matična številka 5053986000, ID št. za DDV SI49894595, ki ga zastopa direktor Marko Jaklič (v nadaljevanju: *kupec*)

kakor sledi

UVODNE UGOTOVITVE

1. člen

Pogodbeni stranki uvodoma ugotavljata:

- da bo prodajalec postal lastnik zemljišč s parc. št. 300/12, 338 in 339, k.o. Šentpeter, na katerih bo izgrajen večnamenski objekt kot prikazuje skica, ki je priloga I te pogodbe (v nadaljevanju: objekt), pri čemer so nekatera od teh zemljišč že v lasti njegove hčerinske družbe Garažna hiša Meksiko d.o.o.;
- da bo investitor večnamenskega objekta prodajalec;
- da bo v objektu poslovni prostor, namenjen prodaji kupcu;
- da je med njima soglasje o prodaji in nakupu poslovnega prostora;
- da je kupec pravna oseba slovenskega prava;
- da je kupec skladno z 11. členom Odloka o ustanovitvi Javnega zavoda Lekarna Ljubljana(Ur.l.RS št.18/2008)dolžan za posle z nepremičninami pridobiti soglasje ustanovitelja Mestne občine Ljubljana.

PREDMET PREDPOGODBE

2. člen

Pogodbeni stranki se s to predpogodbo zavežeta, da bosta takoj, ko bo prodajalec pri zemljiškoknjižnih vložkih, v katere bodo vpisana zemljišča iz 1. alineje 1. člena te predpogodbe oziroma zemljišča, na katerih bo stal objekt, pri pristojnem sodišču predlagal vknjižbo lastninske pravice na svoje ime, skladno z

določili te predpogodbe sklenili ustrezno prodajno pogodbo, s katero bo prodajalec kupcu prodal poslovni prostor kot je določeno s to predpogodbo.

Pogodbenima strankama je znano, da mora pred sklenitvijo glavne pogodbe, kupec pridobiti soglasje ustanovitelja iz 6. alineje 1. člena te predpogodbe.

PREDMET GLAVNE POGODBE

3. člen

Predmet prodaje po glavni prodajni pogodbi bo poslovni prostor, namenjen lekarniški dejavnosti, ki se bo nahajal v objektu (v nadaljevanju: poslovni prostor). Poslovni prostor bo prodajalec kupcu izgradil po načelu ključ v roke ter mu ga predal skupaj z uporabnim dovoljenjem, pri čemer pomeni ključ v roke zgolj gradbeno dokončanje poslovnega prostora brez opreme, ki jo kupec potrebuje za opravljanje svoje dejavnosti. Prav tako se bo uporabno dovoljenje nanašalo na celoten objekt, v katerem se bo nahajal poslovni prostor. Dovoljenje za opravljanje dejavnosti v njem oziroma morebitna druga dovoljenja pridobi kupec sam.

OPIS POSLOVNEGA PROSTORA

4. člen

Poslovni prostor se bo nahajal v objektu kot prikazuje idejna skica, ki je priloga I te predpogodbe.

Dimenzije poslovnega prostora v fazi sklepanja te predpogodbe še niso dokončno določene, njihovi približki pa so:

- pritličje bruto površine 244 m²,
- klet bruto površine 169,90 m².

pri čemer bruto površina pomeni seštevek notranjih površin prostorov skupaj s stenami brez obodnih zidov.

Prodajalec in kupec bosta v glavni pogodbi določili, katero opremo za poslovni prostor dobavi kupec sam in tudi roke za njihovo dobavo. Glede na to, da ti roki vplivajo tudi na rok pridobitve uporabnega dovoljenja, bosta pogodbeni stranki prilagodili rok za izročitev poslovnega prostora z uporabnim dovoljenjem na te roke.

Prodajalec bo poslovni prostor izgradil do pete gradbene faze, ki pomeni vsa druga zaključna gradbena dela (steklarska in slikopleskarska dela, parketni in plastični podi, obloge in vsa druga zaključna dela) do dokončanja objekta z vzdano opremo in zaključki vseh inštalacij, pri čemer bo prodajalec v tem smislu zagotovil:

- umivalnike zgolj v sanitarnih prostorih, ne pa tudi v čajni kuhinji in tudi ne umivalnikov za tehnološke procese;

- sanitarna keramika in toaletne školjke skupaj s čistilno krtačo in držalom za toaletni papir;
- prostor za čistila bo vseboval vso sanitarno opremo;
- vodovodne inštalacije (dotok vode, odtok odplak, gretje in prezračevanje);
- elektro inštalacije (jaki in šibki tok), namenjen razsvetljavi in moči;
- strojne inštalacije;
- prezračevalni sistem s klima napravo;
- dvigalo znamke Caster.

Oprema za opravljanje lekarniške dejavnosti, robot Rowa, oprema videonadzora in varovanje poslovnega prostora ter vsa ostala oprema, ki ni izrecno navedena v prejšnjem odstavku ali tej predpogodbi, ni zajeta v ceno po tej predpogodbi in ni predmet prodaje glavne pogodbe. Za robot Rowa bo pripravljeno samo električno priključno mesto, komunikacijsko priključno mesto in najmanj štiri preboji iz kleti, katerih lokacijo pravočasno določi kupec. Za sistem video nadzora, varovanja poslovnega objekta in varovanje prodajnih artiklov, bodo pripravljene samo električne napajalne in komunikacijske instalacije.

Kupec je v projektni nalogi, ki je priloga II te predpogodbe, natančno definiral posebne zahteve za dokončanje prostorov, ki jih morajo prostori izpolnjevati za opravljanje lekarniške dejavnosti in tudi samo kvaliteto uporabljenih materialov.

Poslovni prostor bo izveden tako, da bo kupcu omogočena izvedba vse opreme po tehničnem opisu in projektu opreme kupca in jo kupec po dokončanju sam vgradi/postavi v poslovni prostor.

KUPNINA IN POGOJI PLAČILA

5. člen

Pogodbeni stranki sta soglasni, da znaša kupnina za poslovni prostor 830.000,00 EUR (z besedo: osemstotrideset tisoč 00/100 evrov), kar skupaj z DDV znaša 996.000,00 EUR (z besedo: devetstošestindevetdest tisoč 00/100 evrov).

Pogodbeni stranki, zaradi delnega plačila po tej predpogodbi, določata pogoje plačila, kakršne bosta določili tudi v glavni pogodbi.

Kupec bo plačal kupnino iz 1. odstavka tega člena na naslednji način:

1. aro v višini 10% kupnine v roku 8 dni od sklenitve te predpogodbe
2. del kupnine v višini 30 % v roku 8 dni od dne sklenitve glavne pogodbe, ki se bo sklenila po pridobitvi pravnomočnega gradbenega dovoljenja, pričetku gradbenih del, pridobitvi soglasja ustanovitelja in po potrditvi PZI projektov s strani kupca;

3. del kupnine v višini 30 % v roku 8 dni od dne, ko bo poslovni prostor zgrajen do 5. gradbene faze, o čemer prodajalec obvesti kupca in od dne prejema obvestila s strani kupca teče rok za plačilo tega dela kupnine;
4. preostanek kupnine v višini 30 % pa v roku 8 dni od dne primopredaje poslovnega prostora s pravnomočnim uporabnim dovoljenjem.

Vsa plačila bo kupec izvršil na podlagi izstavljenega računa s strani prodajalca, ki ustreza davčnim predpisom, pri čemer neizstavitve računa ne odvezuje kupca od izvedbe plačil v rokih iz prejšnjega odstavka. Vsa plačila se vršijo na TRR prodajalca št.: SI56 24203-9004589419, odprt pri RAIFFEISEN BANK D.D.

Prodajalec bo kupcu en delovni dan pred plačilom dela kupnine iz 2. in 3. točke 3. odstavka tega člena izročil bančno garancijo za enak znesek (30% in 30 % kupnine) brez DDV..

Skupna vrednost bančnih garancij ne bo presegala 60 % kupnine iz 1. odstavka tega člena brez DDV. Bančni garanciji iz prejšnjega odstavka bosta izdani s strani prvovrstne banke in bosta na prvi poziv, brezpogojni in nepreklicni, kupec pa jih bo lahko unovčil, če bo odstopil od glavne pogodbe, v primeru, če mu prodajalec ne bo izročil poslovnega prostora niti po preteku treh mesecev po poteku roka iz 1. odstavka 7. člena te predpogodbe.

POGOJ IN DRUGE DOLOČBE

6. člen

Ta predpogodba se sklepa pod odložnim pogojem, in sicer, da kupec pridobi soglasje ustanovitelja iz 6. alineje 1. člena te predpogodbe. V kolikor ta pogoj ne bo izpolnjen, ta predpogodba preneha veljati, prodajalec pa kupcu vrne že plačano aro v višini 10 % kupnine v roku 5 dni po prejemu obvestila kupca.

PREDAJA IN PREVZEM NEPREMIČNIN

7. člen

V glavni pogodbi bosta stranki določili rok, do katerega bo prodajalec dolžan izročiti poslovni prostor kupcu v posest in uporabo, kupec pa bo dolžan to prevzeti. Predvidoma bo ta rok 31.10.2011.

Pogodbeni stranki se bosta v glavni pogodbi dogovorili, da mora prodajalec kupca vsaj 8 dni vnaprej pisno obvestiti o nameravanem datumu primopredaje. V primeru, da se kupec tega dne ne bo udeležil primopredaje, se bo štelo, da je primopredaja uspešno opravljena s tem dnem.

Kupec na primopredaji ne bo imel pravice odkloniti prevzema zaradi manjših napak, ki ne bodo ovirale nemotene uporabe poslovnega prostora.

V kolikor bo primopredaja mogoča, t.j., da niso ugotovljene nobene relevantne napake na poslovnem prostoru, sestavita pogodbeni stranki primopredajni zapisnik, v katerem navedeta morebitne manjše napake, ki jih bo prodajalec dolžan na svoje stroške odpraviti v 30 dneh od dneva primopredaje. V primeru iz tega odstavka se bo štelo, da je primopredaja uspešno opravljena.

V kolikor pa se bodo ob primopredaji ugotovile relevantne napake na poslovnem prostoru, ki ovirajo njegovo nemoteno uporabo, se bo v primopredajni zapisnik zapisalo, da poslovni prostor ni sposoben za prevzem. V tem zapisniku bosta stranki določili rok za odpravo vseh napak. O odpravi napak v tem roku bo prodajalec obvestil kupca in ga ponovno pozval na primopredajo oz. prevzem.

Z dnem prevzema poslovnega prostora v posest se kupec zaveže plačevati na poslovni prostor odpadajoče davke in druga javna bremena ter obratovalne stroške, kot so npr. stroški elektrike, plina, ogrevanja, telefona, komunalnih storitev, taks in ostalih obratovalnih stroškov odpadajočih na sam poslovni prostor kot tudi vse skupne stroške, ki odpadejo na celoten objekt, in sicer v sorazmernem deležu.

Ob uspešno opravljeni primopredaji bo prodajalec kupcu izročil tudi bianko menico s pooblastilom za unovčenje v višini 5 % kupnine (brez DDV) za odpravo napak v garancijski dobi. Garancijsko dobo bosta stranki določili v glavni pogodbi.

Ob primopredaji preide nevarnost naključnega uničenja ali poškodovanja poslovnega prostora na kupca.

ZEMLJIŠKOKNJIŽNO DOVOLILO

8. člen

Prodajalec se s to predpogodbo zavezuje, da bo hkrati s prodajno pogodbo, ki bo sklenjena na podlagi te predpogodbe, izdal zemljiškoknjižno dovolilo za prenos lastninske pravice na poslovnem prostoru.

Pogodbeni stranki sta sporazumni, da bo kupec upravičen samostojno predlagati vknjižbo prenosa lastninske pravice v zemljiško knjigo.

VZPOSTAVITEV ETAŽNE LASTNINE

9. člen

Prodajalec se zaveže, da bo do dne izročitve zemljiškoknjižnega dovolila predlagal vpis etažne lastnine poslovnega prostora v zemljiško knjigo ter kupcu na način in ob pogojih določenimi v tej predpogodbi in v glavni pogodbi izročil tudi notarsko overjeno zemljiškoknjižno dovolilo, sposobno za vpis lastninske pravice na poslovnem prostoru v korist kupca.

DRUGI DOGOVORI POGODBENIH STRANK

10. člen

Pogodbeni stranki sta soglasni, da bosta v glavni pogodbi določili, da morebitno odstopanje med površinami poslovnega prostora, ki jih določa skica priloge št. 1 ter površinami dejansko izgrajenega poslovnega prostora do +/- 3 %, ne pomenijo spremembe predmeta prodaje, niti njegove napake. Pogodbeni stranki tako ne bosta upravičeni zahtevati zvišanja oziroma znižanja kupnine, niti ne bosta imeli drugih zahtevkov druga proti drugi iz tega naslova

Prodajalec in kupec bosta v glavni pogodbi določila tudi, da bo prodajalec kupcu omogočil postavitve avtomatov za prodajo izdelkov v objektu tudi izven poslovnega prostora in v skladu z idejno zasnovo in navodili kupca zagotovil razširitev kupčeve vodovodne in elektre napeljaveter odvod vode. Prav tako bo v glavni pogodbi določeno, da bo veljal za stranke kupce poseben režim parkiranja v garažni hiši Meksiko, in sicer: parkiranje do pol ure za polovično ceno, ki bo veljala za uro parkiranja, pri čemer pogoje za stranke določi kupec sam, drugo polovico zneska do polne ure parkiranja pa plača prodajalcu kupec.

Prodajalec bo kupcu omogočil, da bo slednji na južni in severni fasadi parkirne hiše Meksiko postavil oglaševalni pano v izmerah do največ 5m x 1m in z dovodom električne energije iz poslovnega prostora do oglaševalne table.

Kupec se bo v glavni tudi zavezal, da v poslovnem prostoru – lekarni, niti v njeni bližini (avtomati) ne bo prodajal ali kakorkoli zagotavljal oskrbe z metadonom in drugimi substancami, ki jih koristijo zgolj odvisniki kot nadomestilo za droge. Če bi kupec kršil to določbo, bo dolžan plačati prodajalcu kazen v višini 100.000 EUR.

OBLIKA PREDPOGODBE IN PRODAJNE POGODBE

11. člen

Predpogodba je sklenjena v pisni obliki. Vse spremembe in dopolnitve te predpogodbe morajo biti sklenjene v enaki obliki kot ta predpogodba, ker so v nasprotnem primeru brez vsakega pravnega učinka.

Prodajna pogodba na podlagi te predpogodbe se sklene v pisni obliki. Prodajalec overi svoj podpis pri notarju.

REŠEVANJE SPOROV

12. člen

Morebitne spore, ki bi nastali pri izvajanju te predpogodbe bosta pogodbeni stranki reševali sporazumno. V nasprotnem primeru bo spor reševalo pristojno sodišče v Ljubljani.

ZAČETEK VELJAVNOSTI PREDPOGODBE

13. člen

Ta predpogodba stopi v veljavo z dnem podpisa obeh pogodbenih strank.

KONČNA DOLOČBA

14. člen

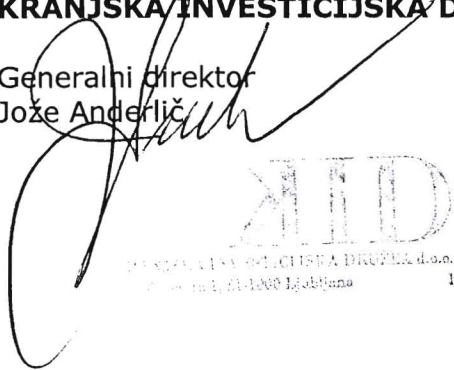
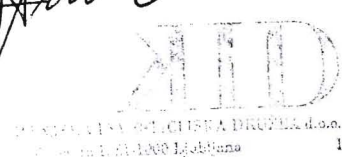
Predpogodba se podpiše v štirih enakih izvodih, za vsako stranko po dva izvoda.

V Ljubljani, 26. M. 2010

št.: 1577-149/2010

PRODAJALEC:
KRANJSKA INVESTICIJSKA DRUŽBA d.o.o.

Generalni direktor
Jože Anderlič

KRANJSKA INVESTICIJSKA DRUŽBA d.o.o.
Slovenska cesta 1400 Ljubljana

KUPEC:
**JAVNI ZAVOD LEKARNA
LJUBLJANA**
Direktor
Marko Jaklič




LEKARNA LJUBLJANA

