

Ljubljana, 20.6.2023

Številka: 3143-3/2023

Lekarna Ljubljana, Komenskega ulica 11, 1000 Ljubljana, na podlagi 51. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDSLS-1) (Uradni list RS, št. 11/2018, 79/2018, 175/2020) in 16. člena Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18), objavlja

JAVNO ZBIRANJE PONUDB ZA ODDAJO NEPREMIČNINE - POSLOVNEGA PROSTORA V NAJEM

1. Naziv in sedež organizatorja zbiranja ponudb

Javni zavod Lekarna Ljubljana, Komenskega ulica 11, 1000 Ljubljana

2. Predmet oddaje

Poslovni prostor v pritličju objekta na naslovu Tabor 5c, Cerknica, v skupni izmeri 100 m² (ID znak 1676-357-1).

Poslovni prostor se oddaja za namen storitvene ali trgovinske dejavnosti.

3. Izhodiščna cena – mesečna najemnina

Izhodiščna mesečna najemnina za poslovni prostor znaša 8,00 EUR/m² oz. 800,00 EUR za skupno kvadraturu poslovnega prostora 100,00 m².

Poleg najemnine je najemnik dolžan plačevati še obratovalne stroške: tekoči stroški za porabo vode glede na odčitano porabo po števcu, tekoči stroški električne energije po števcu, stroške za odvoz smeti, stroške nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča ter druge morebitne stroške vezane na obratovanje poslovnega prostora. Stroški ogrevanja (poraba kurilnega olja) se delijo v razmerju 55 % najemnik in 45 % najemodajalec.

4. Obdobje najema

Poslovni prostor se oddaja v najem za določen čas petih let z možnostjo podaljšanja.

5. Pogoji najema

- Najemnik v poslovnem prostoru ne sme vršiti nobenih sprememb brez soglasja najemodajalca.
- Najemnik poslovnega prostora ne sme oddati v podnajem.
- Najemnik se zavezuje poslovni prostor s pripadajočo infrastrukturno opremo zavarovati proti osnovnim rizikom požara.
- Najemnina, ki bo določena v najemni pogodbi, se mesečno usklajuje z rastjo drobno prodajnih cen. V skladu s 44. členom Zakona o davku na dodano vrednost (Uradni list št. 117/2006 s spremembami in dopolnitvami) se za najem poslovnega prostora ne obračuna DDV.
- Najemnik bo dolžan plačevati najemnino mesečno za pretekli mesec na podlagi računa, ki ga najemodajalec izda do 5. v tekočem mesecu, z valuto 8 dni.
- Najemna pogodba, ki je priloga k tej dokumentaciji, se lahko v nebitvenih sestavinah



spremeni s soglasjem obeh pogodbenih strank.

6. Način oddaje javne ponudbe in rok za oddajo ponudb

Ponudbe je potrebno oddati po pošti ali osebno v zaprti kuverti na naslov Lekarna Ljubljana, Komenskega ulica 11, 1000 Ljubljana.

Na ovojnici mora biti označen naziv in naslov ponudnika in oznaka: »NE ODPIRAJ - PONUDBA ZA NAJEM POSLOVNEGA PROSTORA TABOR 5C, CERKNICA«.

Rok za oddajo ponudb je do vključno ponedeljka, 10.7.2023, do 10.00 ure.

Ponudba se šteje za pravočasno, če je predložena do navedenega roka in ure. Ponudbe predložene po preteku navedenega roka se bodo štete za prepozne in bodo neodprte vrnjene ponudnikom. Ponudba, ki je oddana na pošto pred potekom roka za oddajo ponudb, a prispe na naslov Lekarne Ljubljana po poteku roka, ni pravočasna ponudba in bo neodprta vrnjena ponudniku.

6.1 Vsebina zavezujoče ponudbe

Ponudnik ponudbo predloži na obrazcih, ki so sestavni del te javne objave:

- Izpolnjen obrazec Podatki o ponudniku (priloga 1)
- Izpolnjen obrazec Ponudba (priloga 2)
- Parafiran vzorec pogodbe (priloga 3)
- Potrdilo o plačilu varščine v višini 1.600,00 EUR

Ponudba se šteje za popolno, če vsebuje vse zgoraj navedene sestavine. Ponudba mora biti veljavna do 30.9.2023.

6.2 Plačilo varščine

Zainteresirani ponudniki morajo do roka za oddajo ponudbe plačati varščino **v višini 1.600,00 EUR** na račun Lekarne Ljubljana, št. SI56 0126 1603 0275 049 odprt pri UJP, z navedbo namena »Javno zbiranje ponudb za oddajo nepremičnine – poslovni prostor Tabor 5c, Cerknica«. Ponudnik mora potrdilo o vplačani varščini predložiti v ponudbi.

Neizbranim ponudnikom bo plačana varščina vrnjena v roku 15 dni po sklepu o izbiri ponudnika. Izbranemu ponudniku se bo plačana varščina upoštevala pri izdanih računih.

Naročnik ima pravico zadržati plačano varščino, če:

- izbrani ponudnik ne podpiše pogodbe v roku 15 dni po prejemu obvestila o izbiri,
- izbrani ponudnik odstopi od pogodbe.

6.3 Pogoji za udeležbo v postopku

V skladu z 6. in 7. odstavkom 51. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDSLS-1) v postopku javnega zbiranja ponudb kot ponudnik ne morejo sodelovati cenilec in člani komisije ter z njimi povezane osebe. Najugodnejši ponudnik bo moral pred sklenitvijo najemne pogodbe podati pisno izjavo, da ni povezana oseba v skladu z 7. odstavkom 51. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti.

7. Odpiranje ponudb

Javno odpiranje ponudb bo potekalo **v ponedeljek, 10.7.2023, ob 10.30 uri** v prostorih Lekarne Ljubljana, Komenskega 11, 1000 Ljubljana.

Postopek odpiranja ponudb bo vodila komisija, ki jo imenuje direktor zavoda. O odpiranju se vodi zapisnik, ki se ga po zaključenem odpiranju vroči vsem prisotnim predstavnikom ponudnikov. Ponudnikom, ki se odpiranja ponudb ne bodo udeležili, bo zapisnik posredovan po pošti.



Prepozno prispele in nepopolne ponudbe pri izbiri ne bodo upoštevane.

8. Merila za izbor

Najugodnejši ponudnik bo tisti, ki bo ponudil najvišjo najemnino za mesečni najem, vendar najmanj v višini izhodiščne cene ter predložil popolno ponudbo z vsemi zahtevanimi obrazci in dokazili.

V primeru, da komisija med ponudniki, ki so pravočasno oddali popolno ponudbo, prejme več enakih najugodnejših ponudb, bodo ponovno pozvani k oddaji nove ponudbe. V primeru ponovno prejetih enakovrednih ponudb, bo najugodnejši ponudnik izbran z žrebom.

Po prejemu ponudb se lahko opravijo dodatna pogajanja, da se doseže ugodnejša ponudba.

9. Rok za sklenitev najemne pogodbe

Z najugodnejšim ponudnikom se sklene pogodba v roku 15 dni po izdaji sklepa o izbiri ponudnika. Pogodba bo sklenjena v notarskem zapisu.

10. Drugi pogoji

Lekarna Ljubljana si pridržuje pravico, da ne glede na prejete ponudbe ne sklene najemne pogodbe. Odškodninska odgovornost Lekarne Ljubljana zaradi nesklinitve pravnega posla s katerim koli ponudnikom je izključena.



11. Kontakt

Ogled poslovnega prostora je možen po predhodnem dogovoru. Kontaktna oseba: Maša Škrbec Zorzenone, strokovna sodelavka, tel. 01 230 61 49.

12. Javna objava

Javna objava za javno zbiranje ponudb je objavljena na spletni strani Lekarne Ljubljana (<https://www.lekarnaljubljana.si/novice>) z dnevem 20.6.2023.

Direktor
dr. Marjan Sedej



Lekarna
Ljubljana

5

Priloge:

- Obrazec 1 – Podatki o ponudniku
- Obrazec 2 – Ponudba
- Obrazec 3 – Vzorec najemne pogodbe



Ljubljana, 20.6.2023
Številka: 3143-3/2023

PODATKI O PONUDNIKU

Naziv ponudnika:

Naslov ponudnika:

ID št. za DDV oz. davčna številka

Matična številka:

Kontaktna oseba:

Elektronski naslov:

Telefon:

Številka transakcijskega računa in banka
(za vračilo varščine):

Pooblaščen oseba za podpis najemne
pogodbe v prilogi – zakoniti zastopnik
ponudnika:

Kraj in datum: _____

Ponudnik: _____
Podpis (žig)



Ljubljana, 20.6.2023
Številka: 3143-3/2023

Obrazec 2

**PONUDBA
ZA NAJEM POSLOVNEGA PROSTORA**

Na osnovi javnega zbiranja ponudb za oddajo nepremičnine v najem - poslovni prostor v pritličju objekta na naslovu Tabor 5c, Cerknica, v skupni izmeri 100 m² (ID znak 1676-357-1), ki ga je Lekarna Ljubljana dne 20.6.2023 objavila na spletni strani www.lekarnaljubljana.si, podajamo svojo ponudbo.

Mesečna najemnina v višini:

_____ EUR brez DDV

Ponudba je veljavna do 30.9.2023.

Poslovni prostor nameravamo uporabljati za naslednji namen: _____

Z oddajo svoje ponudbe potrjujemo, da v celoti sprejemamo pogoje dokumentacije javnega zbiranja ponudb za najem poslovnega prostora, dokumentacija št. 3143-3/2023 z dne 20.6.2023.

Kraj in datum: _____

Ponudnik: _____
Podpis (žig)



Ljubljana, 20.6.2023
Številka: 3143-3/2023

Vzorec pogodbe

LEKARNA LJUBLJANA, Komenskega ulica 11, Ljubljana, matična št. 5053986, davčna št. SI49894595, ki jo zastopa direktor dr. Marjan Sedej, v nadaljevanju najemodajalec

in

Ponudnik:

v nadaljevanju najemnik

skleneta naslednjo

POGODBO O NAJEMU POSLOVNEGA PROSTORA

Splošno

1. člen

Pogodbeni stranki uvodoma ugotavljata, da:

- je najemodajalec lastnik poslovnega prostora v pritličju objekta Tabor 5c, Cerknica, v izmeri 100 m², posamezni del št. 1 v stavbi št. 357, k.o. 1676 – Cerknica (ID 5650521), ID znak 1676-357-1,
- najemodajalec poslovni prostor iz prejšnje alineje oddaja v najem v skladu s prvim odstavkom 64. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDSLS-1) (Uradni list RS, št. 11/2018, 79/2018, 175/20) na podlagi javnega zbiranja ponudb za oddajo nepremičnine – poslovnega prostora v najem, ki je bilo objavljeno na spletni strani Lekarne Ljubljana www.lekarnaljubljana.si dne 20.6.2023, št. dokumentacije 3143-3/2023.
- je bil najemnik v postopku zbiranja ponudb izbran kot najugodnejši ponudnik s sklepom št. _____ z dne _____.

Predmet

2. člen

S to pogodbo se najemodajalec in najemnik sporazumeta, da je predmet te pogodbe najem poslovnega prostora v pritličju objekta Tabor 5c, Cerknica, v izmeri 100 m², posamezni del št. 1 v stavbi št. 357 k.o. 1676 – Cerknica (ID 5650521), ID znak 1676-357-1, last najemodajalca do celote (1/1).

Skupna površina poslovnega prostora predstavlja osnovo za plačevanje finančnih obveznosti najemnika po tej pogodbi.

Najemno razmerje prične teči z dnem _____.



Izročitev

3. člen

S to pogodbo se najemodajalec zavezuje, da bo dne _____ najemniku izročil v posest poslovni prostor, ki je predmet te pogodbe.

Ob primopredaji prostorov se v zapisniku ugotovi stanje prostorov.

Najemnik bo na svoje stroške prostor opremil in uredil za opravljanje svoje dejavnosti.

Druge obveznosti najemnika in najemodajalca

4. člen

Najemnik je dolžan skrbeti za tekoče vzdrževanje poslovnih prostorov, medtem, ko je najemodajalec zadolžen za investicijsko vzdrževanje poslovnih prostorov. Pred pričetkom vzdrževalnih del je najemnik dolžan o teh delih obvestiti najemodajalca in mu dati na vpogled vso za vzdrževalna dela potrebno dokumentacijo.

Za kakršnakoli investicijska dela v poslovnem prostoru potrebuje najemnik pisno soglasje najemodajalca. V navedenem soglasju najemodajalec podrobneje določi pogoje dodatnih investicijskih vlaganj najemnika v poslovni prostor.

Najemnik je dolžan na lastne stroške vzdrževati predmet najema ter skrbeti za red in čistočo v poslovnih prostorih. Stroški za drobna popravila, ki nastanejo zaradi običajne rabe in stroški beljenja bremenijo najemnika.

Najemnik je dolžan na lastne stroške skrbeti za izvajanje določil zakona o varstvu pred požarom in zakona o varnosti in zdravju pri delu.

5. člen

S to pogodbo se najemodajalec zavezuje, da v času trajanja te pogodbe ne bo brez privolitve najemnika delal sprememb v poslovnem prostoru, če bi to (znatno) oviralo njegovo rabo.

Najemnina in stroški

6. člen

Mesečna najemnina za, s to pogodbo najet poslovni prostor, znaša _____ EUR/m² oz. skupaj _____ EUR /mesec in se plačuje mesečno za pretekli mesec na podlagi računa, ki ga najemodajalec izda do 5. v tekočem mesecu, z valuto 8 dni.

V skladu s 44. členom Zakona o davku na dodano vrednost (Uradni list št. 117/2006 s spremembami in dopolnitvami), se za najem poslovnih prostorov ne obračunava DDV, zato v zgornji ceni ni upoštevan.

Najemnina se letno usklajuje z rastjo drobno prodajnih cen.

7. člen

S to pogodbo se najemnik zavezuje, da bo najemodajalcu mesečno, poleg najemnine, plačeval tudi vse obratovalne stroške v zvezi s poslovnim prostorom, in sicer:

- a) tekoče stroške za porabo vode glede na odčitano porabo po števcu,
- b) tekoče stroške električne energije po števcu,
- c) stroške ogrevanja v razmerju delitve 55 % najemnik in 45 % najemodajalec stroškov porabe kurilnega olja,
- d) stroške za odvoz smeti,



- e) stroške nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča,
- f) druge eventualne stroške vezane na obratovanje poslovnih prostorov.

Stroške za telefonske in internetne povezave nosi direktno najemnik.

8. člen

Finančne obveznosti najemnika se štejejo za poravnane, ko prispe plačilo za posamezno obveznost po tej pogodbi na račun najemodajalca.

Za zamude pri plačilu obveznosti bo najemodajalec zaračunaval najemniku zakonite zamudne obresti.

Druge obveznosti najemnika

9. člen

S to pogodbo se najemnik zavezuje, da bo poslovni prostor, ki je predmet te pogodbe, uporabljal v skladu s to pogodbo in veljavno zakonodajo.

10. člen

S to pogodbo se najemnik zavezuje, da med trajanjem te pogodbe v poslovnem prostoru ne bo vršil nobenih sprememb brez soglasja najemodajalca.

Poslovni prostor se bo uporabljal za _____. Brez izrecnega predhodnega pisnega soglasja najemodajalca najemnik zgoraj navedene dejavnosti v poslovnem prostoru ne sme spreminjati.

11. člen

Najemnik se zavezuje, da bo najemodajalcu poravnal stroške morebitnih popravil okvar, ki bi utegnile nastati zaradi nepravilne oziroma malomarne rabe najetih poslovnih prostorov. Ta zaveza obsega tudi morebitne okvare, ki bi jih povzročili zunanji sodelavci ali obiskovalci najemnika.

12. člen

S to pogodbo se najemnik zavezuje, da bo poslovne prostore, po prenehanju te pogodbe, vrnil v posest najemodajalcu brez poškodb, prepleskane in očiščene.

Ne glede na prvi odstavek tega člena, najemnik ne odgovarja za poškodbe poslovnih prostorov, ki nastanejo zaradi običajne rabe.

Neposredna izvršljivost

13. člen

Pogodbene stranki priznavata tej listini pravno naravo izvršilnega naslova v smislu 4. člena Zakona o notariatu. Tako najemnik izrecno pristaja, da najemodajalec vloži izvršilni predlog v primeru, da najemnik ne bo spoštoval določb iz te pogodbe, kar velja tako za njegove denarne kot za nedelarne obveznosti.



Zavarovanje

14. člen

Najemodajalec se zavezuje poslovne prostore s pripadajočo infrastrukturno opremo, ki je v lasti najemodajalca, zavarovati proti osnovnim rizikom požara.

Najemodajalec ne nosi nobenih rizikov za osebe in premoženje v lasti najemnika, ki se nahajajo v poslovnih prostorih in se jih zavezuje najemnik sam na svoje stroške ustrezno zavarovati proti vsem rizikom.

Najemnik je dolžan v poslovnih prostorih na svoje stroške in riziko skrbeti za ustrezno fizično in tehnično protipožarno ter drugo varovanje oseb in premoženja.

Podnajem

15. člen

S to pogodbo se najemodajalec in najemnik sporazumeta, da najemnik ne sme poslovnih prostorov, ki so predmet te pogodbe, oddati v podnajem.

Trajanje in prenehanje najemne pogodbe

16. člen

Pogodba je sklenjena za določen čas petih (5) let, z možnostjo podaljšanja.

Ta pogodba lahko vsak čas preneha brez odpovednega roka:

- a) sporazumno z razvezo pogodbe;
- b) z enostranskim odstopom od pogodbe v primerih določenih s to pogodbo.

Najemna pogodba lahko vsak čas preneha sporazumno, na osnovi pisnega sporazuma obeh pogodbenih strank.

Najemodajalec lahko ob vsakem času odstopi od te pogodbe in zahteva izpraznitev poslovnih prostorov :

- če je najemnik kljub opominu v zamudi s plačilom posamezne mesečne najemnine oziroma drugih posameznih mesečnih obveznosti po tej pogodbi;
- če najemnik tudi po izteku najmanj 30 dnevne roka, določenega v opominu, najemodajalca uporablja najete poslovne prostore v nasprotju s pogodbo ali ga uporablja tako, da najemodajalcu še naprej nastaja škoda ali mu škoda lahko nastane;
- če najemnik tudi po najmanj 30 dnevne roka, določenem v opominu, najemodajalca še krši oziroma ne spoštuje drugih določb najemne pogodbe.

Šteje se, da je ta najemna pogodba v primeru odstopa od pogodbe s strani najemodajalca, iz zgoraj navedenih razlogov, prenehala naslednji dan po izteku odpovednega roka, ki ga določi sam najemodajalec, glede na naravo kršitve oz. razlog za odpoved na strani najemnika; ta odpovedni rok ne more biti krajši od 15 dni.

V kolikor najemnik najemodajalcu ne izroči poslovnih prostorov na dan določen v odpovedi, oziroma na drugače določen dan izpraznitve poslovnih prostorov, lahko najemodajalec poslovni prostor komisijsko sam prevzame, ga na stroške najemnika izprazni ter najemnikovo blago in premično opremo na stroške najemnika skladišči v javni skladiščni prostor.

Najemnik jemlje v vednost in se s tem izrecno strinja, da lahko najemodajalec v primeru, da najemnik tudi po opominu ne poravnava zapadlih obveznosti v skladu s to pogodbo ali drugače grobo krši to



pogodbo, v poslovnem prostoru, brez sodne intervencije, izključi enega ali več komunalnih priključkov, kar se ne šteje za motenje posesti najemnika.

Pogodbeni stranki lahko odstopita od pogodbe s trimesečnim odpovednim rokom.

17. člen

V primeru, da se ugotovi, da je pri podpisu te pogodbe kdo v imenu ali na račun druge pogodbene stranke, predstavniku naročnika obljubil, ponudil ali dal kakšno nedovoljeno korist za:

- pridobitev posla ali
- za sklenitev 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 naročnika, drugi pogodbeni stranki ali njenemu predstavniku, zastopniku, posredniku;

je ta pogodba nična.

Reševanje sporov v zvezi z najemno pogodbo glede poslovnega prostora

18. člen

Vsa morebitna nesoglasja v zvezi s to pogodbo bosta pogodbeni stranki skušali rešiti sporazumno, v skrajnem primeru pa pred stvarno pristojnim sodiščem v Ljubljani.

Število izvodov najemne pogodbe glede poslovnega prostora

19. člen

Ta pogodba je napisana v 4 (štirih) izvodih, pri čemer vsaka pogodbena stranka prejme po dva.

Začetek učinkovanja najemne pogodbe glede poslovnega prostora

20. člen

Ta pogodba začne veljati z dnem podpisa obeh pogodbenih strank.

V/na _____
Datum: _____

V Ljubljani, _____
Datum: _____

Najemnik

Najemodajalec
Lekarna Ljubljana
direktor dr. Marjan Sedej