

Ljubljana, 17. 12. 2025

Številka: 6500-3/2025

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. 11/18, 79/18 in 78/23 – ZORR) 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 prvi etaži in medetaži objekta PTC Rakovnik na naslovu Dolenjska cesta 43, 1000 Ljubljana, v skupni izmeri 129,80 m² (del stavbe v medetaži v izmeri 30,45 m², ID znak 1695-666-8, in del stavbe št. 13 v prvi etaži v izmeri 99,35 m², ID znak 1695-666-13).

Poslovni prostor se oddaja za namen trgovske dejavnosti.

3. Izhodiščna cena – mesečna najemnina

Izhodiščna mesečna najemnina za poslovni prostor znaša 6,00 EUR/m² oz. 778,80 EUR za skupno kvadraturo poslovnega prostora 129,80 m².

Poleg najemnine je najemnik dolžan plačevati še obratovalne stroške: tekoče stroške za porabo vode glede na odčitano porabo po števcu, tekoče stroške električne energije po števcu, stroške ogrevanja, stroške za odvoz smeti, stroške nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča ter druge morebitne stroške, vezane na obratovanje poslovnega prostora.

4. Obdobje najema

Poslovni prostor se oddaja v najem za določen čas petih (5) let, in sicer za obdobje od 1. 2. 2026 do 31. 1. 2031.

5. Pogoji najema

- Poslovni prostor se oddaja neopremljen.
- 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. 13/11 s spremembami) 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 RAKOVNIK«.

Rok za oddajo ponudb je do vključno srede, 7. 1. 2026, 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 štejele 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 2.336,40 EUR

Ponudba se šteje za popolno, če vsebuje vse zgoraj navedene sestavine. Ponudba mora biti veljavna do 8. 2. 2026.

6.2 Plačilo varščine

Zainteresirani ponudniki morajo do roka za oddajo ponudbe plačati varščino v višini trimesečne izhodiščne najemnine, tj. **v višini 2.336,40 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 Rakovnik«. Ponudnik mora potrdilo o vplačani varščini predložiti v ponudbi.

Neizbranim ponudnikom bo plačana varščina vrnjena v roku 15 dni po izdaji sklepa 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 sredo, 7. 1. 2026, 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 najemna pogodba v roku 15 dni po izdaji sklepa o izbiri ponudnika. Pogodba se sklene v notarskem zapisu. Vse notarske stroške krije izbrani ponudnik.

10. Drugi pogoji

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

11. Javna objava

Javna objava za javno zbiranje ponudb je objavljena na spletni strani Lekarne Ljubljana (<https://www.lekarnaljubljana.si/novice>) z dnem 17. 12. 2025.

Direktor
dr. Marjan Sedej



Lekarna
Ljubljana

Priloge:

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



Ljubljana, 17. 12. 2025
Številka: 6500-3/2025

Obrazec 1

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)



Obrazec 2

Ljubljana, 17. 12. 2025
Številka: 6500-3/2025

**PONUDBA
ZA NAJEM POSLOVNEGA PROSTORA**

Na osnovi javnega zbiranja ponudb za oddajo nepremičnine v najem - poslovni prostor v prvi etaži in medetaži objekta PTC Rakovnik na naslovu Dolenjska cesta 43, 1000 Ljubljana, v skupni izmeri 129,80 m² (del stavbe v medetaži v izmeri 30,45 m², ID znak 1695-666-8, in del stavbe št. 13 v prvi etaži v izmeri 99,35 m², ID znak 1695-666-13), ki ga je Lekarna Ljubljana dne 17. 12. 2025 objavila na spletni strani www.lekarnaljubljana.si, podajamo svojo ponudbo.

Mesečna najemnina v višini:

_____ EUR brez DDV

Ponudba je veljavna do _____.

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. 6500-3/2025 z dne 17. 12. 2025.

Kraj in datum: _____

Ponudnik: _____
Podpis (žig)



Ljubljana, 17. 12. 2025
Številka: 6500-3/2025

Obrazec 3

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 poslovnih prostorov v prvi etaži in medetaži objekta PTC Rakovnik na naslovu Dolenjska cesta 43, 1000 Ljubljana, v skupni izmeri 129,80 m² (ID znak 1695-666-8 in ID znak 1695-666-13);
- najemodajalec poslovne prostore iz prejšnje alineje oddaja v najem v skladu s prvim odstavkom 64. člena v zvezi s prvim odstavkom 49. člena ter 51. členom Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDSLS-1) (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18 in 78/23 – ZORR) na podlagi javnega zbiranja ponudb za oddajo nepremičnine – poslovnega prostora v najem, ki je bilo objavljeno na spletni strani Lekarne Ljubljana dne 17. 12. 2025, št. dokumentacije 6500-3/2025;
- je bil najemnik v postopku zbiranja ponudb izbran kot najugodnejši ponudnik s sklepom o izbiri ponudnika št. ____ z dne ____.

Predmet

2. člen

S to pogodbo se najemodajalec in najemnik sporazumeta, da je predmet te pogodbe najem poslovnih prostorov v objektu PTC Rakovnik na naslovu Dolenjska cesta 43, 1000 Ljubljana, v skupni izmeri 129,80 m² (del stavbe v medetaži v izmeri 30,45 m², ID znak 1695-666-8, in del stavbe št. 13 v prvi etaži v izmeri 99,35 m², ID znak 1695-666-13).

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

Najemno razmerje prične teči z dnem _____.



3. člen

S to pogodbo najemodajalec in najemnik ugotavljata, da se poslovni prostori oddajajo neopremljeni.

Izročitev

4. člen

S to pogodbo se najemodajalec zavezuje, da bo dne _____ najemniku izročil v posest poslovne prostore, ki so predmet te pogodbe.

Ob primopredaji prostorov se v zapisniku ugotovi stanje prostorov.

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

Druge obveznosti najemnika in najemodajalca

5. 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 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.

6. 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

7. člen

Mesečna najemnina za poslovne prostore, ki so predmet te najemne pogodbe, 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.

Najemnina se prične skladno z določili 4. člena te pogodbe plačevati z dnem _____.

V skladu s 44. členom Zakona o davku na dodano vrednost (Uradni list št. 13/11 s spremembami), se za najem poslovnih prostorov ne obračunava DDV, zato v zgornji ceni ni upoštevan.

Najemnina se letno usklajuje z rastjo drobno prodajnih cen. Pogodbeni stranki soglašata, da se višina najemnine lahko spremeni samo s sklenitvijo aneksa k predmetni pogodbi.



8. 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,
- 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.

9. člen

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

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

Druge obveznosti najemnika

10. 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.

11. 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.

12. 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.

13. 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

14. člen

Ta pogodba je sestavljena v obliki notarskega zapisa. Pogodbeni stranki priznavata tej listini pravno naravo izvršilnega naslova v smislu 4. člena Zakona o notariatu (Uradni list RS, št. 2/07 s



spremembami). 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 nedenarne obveznosti.

Zavarovanje

15. člen

Najemodajalec se zavezuje poslovne prostore s pripadajočo infrastrukturo 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

16. člen

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

Trajanje in prenehanje najemne pogodbe

17. člen

Pogodba je sklenjena za določen čas petih (5) let.

Pogodba lahko preneha:

- a) sporazumno s pisnim sporazumom strank;
- b) z najemodajalčevim enostranskim odstopom v primerih, določenih s to pogodbo;
- c) s pisno odpovedjo.

Pogodbene stranki lahko kadarkoli skleneta pisni sporazum o prenehanju najemne pogodbe. Pogodba v tem primeru preneha z dnem, določenim v pisnem sporazumu strank.

Najemodajalec lahko 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-dnevnega roka, določenega v opominu najemodajalca, uporablja najete poslovne prostore v nasprotju s pogodbo ali jih uporablja tako, da najemodajalcu še naprej nastaja škoda ali mu škoda lahko nastane;
- če najemnik tudi po najmanj 30-dnevem roku, določenem v opominu najemodajalca, še vedno krši oziroma ne spoštuje drugih določb najemne pogodbe.

V primeru najemodajalčevega odstopa od pogodbe iz (enega od) zgoraj navedenih razlogov pogodba preneha z iztekom roka, ki ga določi najemodajalec glede na naravo kršitve in ne sme biti krajši od 15 dni. Če najemodajalec roka ne določi, ta znaša 30 dni.

Vsaka pogodbeni stranka lahko kadarkoli, ne glede na razlog, pisno odpove pogodbo. Odpovedni rok znaša tri (3) mesece in prične teči s prejemom odpovedi.



V primeru prenehanja najemne pogodbe se najemnik zavezuje izročiti poslovne prostore najemodajalcu najpozneje na dan, določen v odstopu oziroma pisnem sporazumu o prenehanju najemne pogodbe, oziroma na dan, ko izteče 3-mesečni odpovedni rok. V kolikor najemnik prostorov ne izprazni prostovoljno, se izpraznitev izvede v skladu z veljavnim zakonom o izvršbi. Če najemnik ob izročitvi iz poslovnih prostorov ne odstrani svojih premičnih stvari, lahko najemodajalec stvari komisijsko popiše ter jih na stroške najemnika shrani v javnem skladišču.

18. 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

19. 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

20. člen

Ta pogodba je napisana v 4 (štirih) izvodih, pri čemer vsaka pogodbeni stranka prejme po 2 (dva) izvoda.

Začetek učinkovanja najemne pogodbe glede poslovnega prostora

21. člen

Ta pogodba začne veljati z dnem podpisa obeh pogodbenih strank.

V/na _____, dne _____

V Ljubljani, dne _____

Najemnik:

Najemodajalec:

Lekarna Ljubljana

direktor dr. Marjan Sedej