

Na podlagi določil Zakona o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih (Ur.l. SRS št. 18/1974, 34/1988, 5/1990, Ur.l. RS 10/1991, 111/1991-I-ZUDE, 13/1993-ZP-G, 66/1993-ZP-, 32/2000, 102/2002 Odločba US: U-I-108/01, 87/2011-ZMVN-A, Zakona o varstvu osebnih podatkov (ZVOP-1-UPS, Ur. L. RS. Št. 94/07, Akta o ustanovitvi družbe Javno podjetje Ljubljanska parkirišča in tržnice, d.o.o. (Notarski zapis SV 2414/10 z dne 11.10.2010 in določil Tržnega reda (Ur.l. RS št. 36/2012) direktorica sprejme

## **P R A V I L N I K O ODDAJANJU PRODAJNIH PROSTOROV**

### **I. SPLOŠNE DOLOČBE**

#### **1. člen**

Ta pravilnik ureja in določa postopek oddaje prodajnih prostorov, ki jih ima v upravljanju ali lasti Javno podjetje Ljubljanska parkirišča in tržnice, d.o.o. (v nadaljevanju: upravljavec).

#### **2. člen**

Pravilnik pa ureja in določa tudi:

- postopek sklepanja pogodb;
- vsebino najemne pogodbe, pogodbe o rezervaciji prodajnega mesta, pogodbe o praznični prodaji in drugih pogodb, ki jih pri svojem poslovanju sklepa upravljavec;
- postopek primopredaje prodajnega prostora;
- dokumentacijo, ki je sestavni del vlog za sklenitev pogodb z upravljavcem;
- sankcije v primeru kršitev določil tega pravilnika ali določil pogodbe.

#### **3. člen**

Prodajni prostori, ki jih upravljavec oddaja, so:

##### **A. poslovni prostori:**

- prodajalne,
- gostinski lokali,
- skladišča,
- hladilnice,
- kioski;

##### **B. prodajna mesta:**

- stojnice,
- klopi,
- vitrine,



- neopremljen prostor, opredeljen v »m2«;
- C. poslovni prostor ali prodajno mesto, ki ga za takega določi upravljavec v Planu prodajnih prostorov.

## II. POSTOPEK ODDAJE PRODAJNIH PROSTOROV

### 4. člen

Za pridobitev prodajnega prostora mora interesent osebno ali po pošti oddati pisno vlogo z dokumentacijo, ki izkazuje njegov status (registracija ali priglasitev ali potrdilo ali odločba ali drugo) na naslov upravljavca.

V vlogi mora biti navedena firma oz ime in priimek, sedež oz. naslov interesenta ter označena vrsta prodajnega blaga.

V primeru, da je vloga nepopolna ali, da priložena dokumentacija glede na interesentovo vlogo ni zadostna, vodja sektorja tržnic ali komercialni oddelek upravljavca interesenta pozove na dopolnitev vloge s točno navedbo dokumenta, ki je še potreben, da se interesentova vloga lahko obravnava.

### 5. člen

Prodajne prostore upravljavec preko vodje sektorja ali neposredno (redar-inkasant), odda interesentom, ki izpolnjujejo s strani upravljavca zahtevane pogoje. Interesent je o izbiri obveščen s sklepom vodje sektorja.

Zoper sklep je dopustna pritožba v osmih dneh po prejemu sklepa.

O pritožbi odloči direktor/ica s sklepom, ki je dokončen in zoper katerega pritožba ni več mogoča.

### 6. člen

Z izbranim interesentom upravljavec sklene:

- najemno pogodbo (za: poslovne prostore, prodajna mesta v okviru pokopališč, organizirane praznične ali posebne ali občasne prodaje in drugo v okviru sprejetega Plana prodajnih prostorov) ali
- pogodbo o rezervaciji prodajnega mesta (za: prodajna mesta – stojnice, klopi in drugo v okviru sprejetega Plana prodajnih prostorov).

S prodajalci na stojnicah ali klopeh, na katerih se prodaja dnevno (občasna prodaja), se pogodbe ne sklepa. Pogodbo v primeru občasne prodaje nadomesti sklep upravljavca, s katerim prodajalcu dovoli občasno prodajo. V sklepu so vsebovani podatki o upravljavcu, izbranem interesentu, lokaciji prodajnega prostor in vrsta prodajnega blaga. Na teh prodajnih prostorih prodajalci na podlagi navedenega sklepa in s plačilom dnevne uporabnine redarju – inkasantu pridobijo pravico uporabe prodajnega prostora.

### 7. člen

Uporabnina za prodajne prostore, ki se oddajo neposredno brez pogodbe o rezervaciji, se obračuna v višini dvakratnika cene, določene v ceniku za prodajni prostor na podlagi rezervacije.



Skladno s poslovno politiko upravljavca pa se lahko uporabnina za prodajna mesta, ki se oddajo neposredno, obračuna po ceni iz cenika (enako, kakor uporabnina z rezervacijo), če tako odloči zakoniti zastopnik upravljavca.

#### **8. člen**

Upravljavec se lahko odloči, da za posamezni prodajni prostor razpiše javni natečaj, če oceni, da bi bil tak postopek najbolj smotrni.

Vloge, oddane na podlagi javnega natečaja, morajo biti oddane priporočeno po pošti ali osebno na sedežu družbe, z oznako »za natečaj« in morajo izpolnjevati vse pogoje, navedene v natečaju.

Nepopolne vloge, ki ne vsebujejo v razpisu navedene dokumentacije in prepozne vloge, upravljavec zavrže.

#### **9. člen**

Pogodba za oddajo prodajnega prostora se sklene za določen čas.

Čas veljavnosti pogodbe določi upravljavec s Planom prodajnih prostorov.

Pogodba se lahko sklene po dokončnosti sklepa o izbiri interesenta.

Pogodba po preteku časa, za katerega je sklenjena, preneha veljati.

Po preteku časa trajanja pogodbe se z istim najemnikom oz. uporabnikom lahko sklene nova pogodba, če je to v interesu upravljavca in je to skladno s Planom prodajnih prostorov. V takem primeru izdaja sklepa o izbiri interesenta ni potrebna.

#### **10. člen**

Po preteku s pogodbo dogovorjenega časa trajanja pogodbe upravljavec z istim interesentom v nobenem primeru ni zavezan skleniti nove pogodbe, zlasti pa ne, če:

- za to obstajajo razlogi na strani upravljavca (npr: poslovna politika upravljavca, pomanjkanje prostora, obnova terena ali objekta, ipd.),
- za to obstajajo razlogi na strani uporabnika (več dokumentiranih kršitev pogodbe).

#### **11. člen**

Če izbrani interesent ponujene pogodbe ne sklene v roku, ki ga določi upravljavec in o tem obvesti izbranega interesenta, ima upravljavec oz. vodja sektorja brez naknadnega opozorila in brez novega izbirnega postopka (neposredno) pravico oddati prodajni prostor drugemu interesentu, ki izpolnjuje pogoje za sklenitev ustrezne pogodbe.

### **III. VSEBINA POGODB**

#### **12. člen**

Vsaka pogodba mora vsebovati:

- naziv pogodbe,
- številko pogodbe,



- naziv in poslovni naslov upravljavca, št. TRR, davčno št. in matično št.
- naziv in naslov izbranega interesenta, št. TRR, davčno št. in matično št., če gre za pravno osebo, in EMŠO, če gre za fizično osebo,
- lokacijo (točni naslov) in številko prodajnega prostora,
- obdobje veljavnosti,
- opredeljivo višino najemnine/uporabnine, ki je skladna z vsakokrat veljavnim cenikom,
- obveznosti in pravice upravljavca,
- obveznosti in pravice izbranega interesenta,
- odpovedni rok.

Posamezna pogodba lahko vsebuje tudi druge elemente in/ali določila ali priloge (npr.: izvršljiv notarski zapis, ipd.), kar se presoja za vsako posamezno pogodbeno razmerje posebej.

Upravljavec se zaveže podatke izbranih interesentov, ki jih pridobi ob sklenitvi pogodbe, varovati skladno z Zakonom o varstvu osebnih podatkov.

#### **IV. PRIMOPREDAJA PRODAJNIH PROSTOROV IN ZAČETEK PRODAJE**

##### **13. člen**

Na prodajnih prostorih začne izbrani interesent prodajati na podlagi sklenjene pogodbe, s katero se izkaže redarju-inkasantu na samem prodajnem mestu prvi dan prodaje.

##### **14. člen**

Ob podpisu najemne pogodbe za poslovni prostor se upravljavec z izbranim interesentom dogovori za datum prevzema prodajnega prostora.

Ob prevzemu poslovnega prostora pogodbenika opravita primopredajo prostora in podpišeta primopredajni zapisnik.

Primopredajo opravi gospodar tržnice, na kateri je poslovni prostor oziroma delavec, ki ga nadomešča.

Izbrani interesent lahko s prodajo v poslovnem prostoru začne po podpisu primopredajnega zapisnika.

##### **15. člen**

Če se izbrani interesent primopredaje ne udeleži ali svoje neudeležbe ne opraviči, se sklepa, da je od najema odstopil in se že sklenjena najemna pogodba avtomatsko razveljavi. Izbrani interesent je na to sankcijo izrecno opozorjen ob podpisu pogodbe.

##### **16. člen**

Primopredajni zapisnik vsebuje:

- lokacija in številka prodajnega prostora,
- datum primopredaje,
- pripombe izbranega interesenta na prodajni prostor,



- druge ugotovitve.

Zapisnik se piše v dveh izvodih. Podpišeta ga gospodar tržnice in izbrani interesent, ki prodajni prostor prevzema.

Vsaka stranka dobi po en izvod zapisnika.

## **V. DOKUMENTACIJA / PRILOGE VLOGAM**

### **17. člen**

Ustreznost in popolnost dokumentacije pred izdajo sklepa o dodelitvi prodajnega prostora, preverja vodja sektorja tržnic ali od njega pooblaščen uslužbenec komercialnega oddelka.

### **18. člen**

Ustreznost in popolnost dokumentacije, potrebne za ponovno sklenitev pogodbe, preverja komercialni oddelek.

### **19. člen**

Ustreznost in popolnost dokumentacije, v primeru prodaje brez pogodbe (neposredna oddaja prodajnega mesta), preverja redar-inkasant na samem prodajnem mestu.

V primeru, da ta ni popolna ali je neustrezna, prodaje ne sme dovoliti.

### **20. člen**

Pred izbiro interesenta oz. pred ponovno sklenitvijo pogodbe je treba preveriti:

- podatke v AJPES-u,
- podatke o stanju TRR (število TRR-jev, eventualne blokade),
- podatek o stalnem prebivališču (za fizično osebo),

### **21. člen**

Vse vloge in vsa dokumentacija se v mapah najemnikov hrani v arhivu pristojne službe, v skladu z Zakonom o varstvu osebnih podatkov.

Dokumentacija je v skladu s tem zakonom na voljo pristojnim službam inšpekcijskega nadzora in pooblaščenca za varstvo osebnih podatkov ter morebitnim drugim osebam, ki izkažejo upravičen interes, ki izhaja iz zakona.

## **VI. SANKCIJE V PRIMERU KRŠITEV**

### **22. člen**

V primeru, da redarji-inkasanti ali pristojna služba ugotovijo, da izbrani interesent krši določila pogodbe, sklenjene na podlagi tega pravilnika, morajo o tem takoj obvestiti vodjo sektorja tržnic, ki ustrezno ukrepa:

- opravi razgovor s kršiteljem in ga opozori na kršitve, ki jih mora ta takoj odpraviti ali

- o kršitvi pisno obvesti kršitelja in zahteva odpravo kršitev v določenem roku.

V primeru, da tak postopek ne zadošča ali, da isti kršitelj s kršitvami ponavlja, vodja sektorja tržnic začne postopek za razveljavitev pogodbe in odvzem prodajnega prostora.

### **23. člen**

V primeru drugega odstavka prejšnjega člena, vodja sektorja tržnic obvesti kršitelja s pisnim sklepom o začetku postopka.

Obvestilo se pošlje s priporočeno pošiljko na poslovni naslov uporabnika.

### **24. člen**

Zoper sklep o začetku razveljavitve pogodbe in o odvzemu prodajnega mesta je možna pritožba v roku 8-ih dni po prejemu sklepa. Pritožba mora biti utemeljena in obrazložena.

Utemeljeno in obrazloženo pritožbo rešuje direktor/ica družbe.

Sklep direktorja/ice je dokončen in zoper njega pritožba ni mogoča.

Neutemeljena in neobrazložena pritožba se zavrže.

### **25. člen**

Če v primeru razveljavitve pogodbe in odvzema prodajnega prostora interesentu kršitelju, le-ta ne izprazni prodajnega prostora sam in ga sam prostega oseb in stvari ne izroči upravljavcu v 8-ih dneh od upravljavčevega poziva, lahko prodajni prostor izprazni upravljavec na strošek kršitelja, upravljavec pa je prost vsakršne odškodninske odgovornosti.

## **VII. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE**

### **26. člen**

Za zadeve, ki niso določene v tem pravilniku, se smiselno uporabljajo določila predpisov, ki so podlaga za izdajo tega pravilnika in določila Obligacijskega zakonika.

### **27. člen**

Ta pravilnik začne veljati s prvim junijem dva tisoč trinajst.

Ljubljana, 01.06.2013

Direktorica  
Mateja Duhovnik

JAVNO PODJETJE  
LJUBLJANSKA PARKIRIŠČA  
IN TRŽNICE, d.o.o. 1  
Kopitarjeva ulica 2, LJUBLJANA