



Na podlagi 18. člena Akta o ustanovitvi družbe z omejeno odgovornostjo Javno podjetje Ljubljanska parkirišča in tržnice, d.o.o. (notarsko potrdilo opr. št. SV 52/24 z dne 11. 1. 2023), v skladu z Zakonom o trgovini (Uradni list RS, št. 24/08, 47/15, 139/20 in 161/22), Obligacijskim zakonikom (Uradni list RS, št. 97/07 – uradno prečiščeno besedilo, 64/16 – odl. US in 20/18 – OROZ631), Pravilnikom o minimalnih tehničnih pogojih za opravljanje trgovinske dejavnosti (Uradni list RS, št. 37/09), Tržnim redom na tržnicah, s katerimi upravlja družba Javno podjetje Ljubljanska parkirišča in tržnice, d.o.o. (Uradni list RS, št. 36/2012 in 196/2021 s spremembami in dopolnitvami), odgovorna oseba družbe Javno podjetje Ljubljanska parkirišča in tržnice, d.o.o., Kopitarjeva ulica 2, 1000 Ljubljana, direktor mag. Bojan Babič, sprejema naslednji akt

SPLOŠNI POGOJI PRI ODDAJANJU PRODAJNIH PROSTOROV

1 UVODNA DOLOČILA

1. člen

Splošni pogoji pri oddajanju prodajnih prostorov (v nadaljevanju: »**Splošni pogoji**«) veljajo za vse tržnice in tržne lokacije (v nadaljevanju skupaj tudi: »**tržnice**«) oz. za najem ali uporabo prodajnih prostorov na tržnicah (**poslovni prostori** in **prodajna mesta – odprti prodajni prostori**) (v nadaljevanju skupaj tudi: »**prodajni prostori**«), s katerimi upravlja Javno podjetje Ljubljanska parkirišča in tržnice, d.o.o., Kopitarjeva ulica 2, 1000 Ljubljana (v nadaljevanju tudi: »**najemodajalec**« ali »**JP LPT d.o.o.**« ali »**upravljavec**«).

S Splošnimi pogoji se urejajo odnosi med najemodajalcem in uporabniki oz. najemniki prodajnih prostorov (v nadaljevanju tudi: »**najemniki**« ali »**uporabniki**«) ter se skupaj s prilogami štejejo za sestavni del vsakokratne sklenjene najemne pogodbe (za poslovni prostor) ali pogodbe o rezervaciji prodajnega mesta oziroma pogodbe o občasni uporabi prodajnega mesta (za prodajna mesta – odprte prodajne prostore) (v nadaljevanju: »**pogodba**« oziroma skupaj poimenovane: »**pogodbe**«).

Splošni pogoji so prevladujoči in v celoti nadomestijo drugačne ali nasprotujoče si kakršnekoli splošne pogoje ali druge dokumente, izdane s strani najemnika oz. uporabnika, s katerim najemodajalec izrecno ne soglaša.

Splošni pogoji predstavljajo sestavni del pogodbe, sklenjene med najemnikom oz. uporabnikom in najemodajalcem. S podpisom pogodbe ali vstopom v drugo pravno-poslovno razmerje z najemodajalcem, za katerega se uporabljajo ti Splošni pogoji, najemnik oz. uporabnik v celoti soglaša in se strinja s temi Splošnimi pogoji. Prav tako najemnik oz. uporabnik izrecno priznava, da se za vsa pravna razmerja z najemodajalcem uporabljajo izključno pogodba in ti Splošni pogoji ter drugi predpisi in akti, ki so določeni v teh Splošnih pogojih, ter interni akti najemodajalca. Najemnik oz. uporabnik je dolžan sprejeti te Splošne pogoje v obliki, kakršni so, če želi sodelovati in nastopati v pravno-poslovnem razmerju z najemodajalcem.

2. člen

Tržnice in prodajni prostori so opredeljeni v Pravilniku o upravljanju tržnic št. LPT-011-005/2021-005 z dne 25. 4. 2022 (v nadaljevanju: »**Pravilnik o upravljanju tržnic**«).

Obratovalni čas je za vse tržnice določen v **Tržnem redu na tržnicah, s katerimi upravlja družba Javno podjetje Ljubljanska parkirišča in tržnice, d.o.o.** (Uradni list RS, št. 36/2012 in 196/2021 s spremembami in dopolnitvami).



Za najemnike oz. uporabnike veljajo tudi določbe Pravilnika o upravljanju tržnic ter drugi interni akti najemodajalca, v kolikor ni v teh Splošnih pogojih ali v pogodbi določeno drugače. Šteje se, da je najemnik oz. uporabnik seznanjen s temi internimi akti najemodajalca.

Dodatne informacije o tržnicah in prodajnih prostorih so na voljo v Oddelku komerciala 01/300-12-00 v času uradnih ur vsak delavnik med 12. in 14. uro ali preko elektronske pošte info@lpt.si.

2 SPLOŠNI POGOJI

2.1.1 KATEGORIZACIJA PRODAJNIH MEST – ODPRTIH PRODAJNIH PROSTOROV

3. člen

Na podlagi določil teh splošnih pogojev in Plana prodajnih prostorov so prodajni mesta definirana na podlagi naslednjih meril:

- makro lokacije prodajnega mesta (tržnica);
- mikro lokacije (blok) prodajnega mesta (opredelitev postavitve na posamezni tržnici);
- vrsto opreme (klop, stojnica, vitrina, hiška, prostor za oglaševanje, kiosk, »prodajni avtomat«, površine v »m²«);
- kategorizacijo glede na mikro lokacijo;
- kategorizacija prodajnega mesta glede na to, ali se oddaja kot pokrito/zaprto/odkrito;
- obdobje organizirane prodaje in ev. rezervacija prostora;
- površine v »m²«, ki jo posamezno prodajno mesto zaseda (vrt, promocija, LZS, MKS, VKS ipd.);
- manipulativni prostor, ki pripada vsakemu prodajnemu mestu

4. člen

Na podlagi karakteristik posameznega prodajnega mesta se za vsako prodajno mesto izračuna znesek letne rezervacije za dvanajst (12) koledarskih mesecev oz. manj, če upravljavec za posamezno prodajno mesto ali vrsto prodaje tako opredeli v Planu prodajnih prostorov.

5. člen

Glede na navedene karakteristike se v skladu z veljavnim cenikom upravljavca obračunava tudi dnevna uporabnina za prodajno mesto.

6. člen

Prodajno mesto (»m²« ali opremljeno z inventarjem družbe) je točno določena bruto površina (neto površina/inventar in manipulativna površina), ki je uporabniku na razpolago. Površina je izražena v »m²«.

Manipulativna površina je površina poleg neto površine, ki je sestavljena iz manipulativne površine za uporabnika in manipulativne površine za obiskovalca oz. kupca. Površina je izražena v »m²«.

Rezervacija prodajnega mesta je znesek, plačljiv najkasneje ob podpisu Pogodbe o rezervaciji prodajnega mesta, ki uporabniku zagotavlja možnost vsakodnevne prodaje na točno določenem prodajnem mestu, ki je uporabniku dnevno na razpolago do 8.00 ure zjutraj. Znesek rezervacije predstavlja nadomestilo za storitve upravljavca, in sicer:



- postavljanje in pospravljanje premičnega inventarja (klopi);
- plačilo nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča;
- dnevno čiščenje skupnih površin tržnice (pometanje, spiranje, čiščenje snega);
- redno vzdrževanje tržnih površin (obnova asfalta in podobno);
- redno vzdrževanje, popravilo in zamenjava inventarja;
- priprava embalaže za odvoz na deponijo (stiskanje);
- del režijskih stroškov;
- drugo.

7. člen

Kategorije prodajnih mest so skladne s cenikom upravljavca, in sicer:

- »A« - je najvišja kategorija za prodajna mesta; običajno so to zunanja/vogalna prodajna mesta in prodajna mesta, ki stojijo v samostojni vrsti;
- »I.« - je kategorija za prodajna mesta, ki so locirana znotraj posameznih mikro lokacij (blokovi) na posamezni tržnici oz. na tržnici s slabšim poslovnim uspehom (obiskanost tržnice);
- »II.« - je lahko kategorija za prodajna mesta, ki so locirana na manj frekventnih tržnicah ali manj frekventnih mikro lokacijah (blokih) oz. za prodajna mesta, ki so manj atraktivna.

8. člen

Kategorizacija prostora je ena izmed karakteristik za izračun zneska letne rezervacije za posamezno prodajno mesto in jo upravljavec za vsako posamezno prodajno mesto določi v Planu prodajnih prostorov.

9. člen

Upravljavec lahko kategorizacijo posameznega prodajnega mesta glede na makro lokacijo (tržna površina) in mikro lokacijo (blok) zaradi spremenjenih okoliščin spreminja.

10. člen

Na določitev in/ali spremembo kategorije posameznega prodajnega mesta lahko vpliva:

- drugačna razporeditev glede na mikro lokacijo (blok);
- izboljšanje / poslabšanje prodajnih pogojev;
- obnova / sprememba inventarja;
- razpoznavnost (boljša / slabša) posamezne mikro lokacije (bloka) ali makro lokacije (tržnice);
- poslovni uspeh (obiskanost) posamezne tržnice;
- drugo.

11. člen

Znesek rezervacije za posamezno prodajno mesto se izračuna na podlagi naslednjih parametrov:

- cena »m²«, glede na kategorijo;
- bruto kvadratura prodajnega mesta;
- prodajno obdobje, v mesecih.

Navedeni parametri se med seboj pomnožijo.

12. člen

Izračunani znesek rezervacije, na osnovi parametrov, navedenih v predhodnih členih, velja za 1. nosilca (uporabnika) prodajnega prostora, ki je rezervirano prodajno mesto dolžan zasesti do





8.00 ure zjutraj. V primeru, da prodajnega mesta ne zasede do določene ure, lahko upravljavec tako prodajno mesto odda drugemu (2.) nosilcu (uporabniku) ali uporabniku, ki nima sklenjene pogodbe o rezervaciji prodajnega mesta.

Znesek rezervacije za drugega (2.) nosilca (uporabnika) prodajnega mesta predstavlja osemdeset procentov (80 %) zneska prvega (1.) nosilca (uporabnika).

2.1.2 POSTOPEK ODDAJANJA PRODAJNIH PROSTOROV V NAJEM OZ. UPORABO

13. člen

Oddajanje prodajnih prostorov v najem oz. uporabo poteka na podlagi izraženega interesa (potencialnega ali obstoječega) najemnika oz. uporabnika ali na podlagi javnega zbiranja ponudb v skladu z določbami teh Splošnih pogojev.

14. člen

Postopek oddaje prodajnega prostora se začne na podlagi pisne vloge fizične ali pravne osebe (v nadaljevanju: »**interesent**«). Vloga se vloži osebno, po običajni pošti ali po elektronski pošti na naslov info@lpt.si, ali se odda v elektronski obliki preko spletne strani.

Pisna vloga mora vsebovati podatke o interesentu (podjetje oz. ime in priimek, sedež oz. naslov) ter dokazila o ustreznem statusu interesenta (registracija, prigrasitev, potrdilo, odločba oz. drug ustrezen dokument, vezan na najem oz. uporabo posameznega prodajnega prostora). Vloga se vloži na pisnem obrazcu, ki je objavljen na spletni strani najemodajalca <https://www.lpt.si/>.

Pisno vlogo mora interesent na najemodajalca nasloviti najmanj štirinajst (14) dni pred željenim dnem prevzema in pričetka najema oz. uporabe prodajnega prostora. Če je vloga nepopolna ali priložena dokumentacija glede na vlogo interesenta ni zadostna oz. ustrezna, najemodajalec interesenta pozove na dopolnitev vloge z navedbo manjkajočih informacij oz. dokumentov, ki so potrebni za obravnavo vloge, v kolikor je to glede na podatke iz vloge možno.

15. člen

V kolikor je njegova vloga popolna in je prodajni prostor na razpolago, je interesent pred najemom oz. uporabo prodajnega prostora pozvan na podpis pogodbe. V primeru zavrnitve vloge je interesent o tem obveščen pisno ali elektronsko.

16. člen

Najemodajalec se lahko odloči, da se poslovni prostori oddajo v najem na podlagi javnega razpisa z uporabo metode javnega zbiranja ponudb.

Javno zbiranje ponudb se izvede kot vabilo k oddajanju ponudb za najem poslovnih prostorov in se objavi na spletni strani najemodajalca <https://www.lpt.si/>, na oglasni deski v prostorih najemodajalca ali na drug krajevno običajen način.

Razpisna dokumentacija lahko vsebuje merila, ki so poleg ponujene najemnine odločilna za izbor najugodnejšega ponudnika. Objava poleg meril vsebuje tudi izhodiščno ceno.

Ponudbe, prejete na podlagi objave, odpre in pregleda tričlanska komisija, in skladno s pogoji, določenimi v javnem razpisu, iz postopka izloči tiste ponudnike, ki ne izpolnjujejo pogojev iz javnega razpisa. Med preostalimi ponudniki nato komisija ob upoštevanju meril iz razpisne



dokumentacije izbere najprimernejšega ponudnika. S ponudniki, ki izpolnjujejo pogoje iz razpisne dokumentacije, se lahko z namenom doseganja primernejše ponudbe izvedejo še dodatna pogajanja. O izvedbi postopka izbire se za potrebe arhiva najemodajalca sestavi pisno poročilo.

Vsi ponudniki, ki so sodelovali v postopku javnega izbiranja ponudb, so o neizbiri obveščeni pisno, po e-pošti, izbran ponudnik pa je pisno ali elektronsko pozvan k podpisu oziroma sklenitvi pogodbe.

17. člen

Ustreznost in popolnost vloge oz. dokumentacije pred sklenitvijo pogodbe preverja odgovorna oseba.

Ustreznost in popolnost dokumentacije, potrebne za ponovno sklenitev pogodbe, preverja odgovorna oseba.

V primeru, da dokumentacija ni popolna ali je neustrezna, se interesenta pozove k dopolnitvi dokumentacije. Če je le-ta ne dopolni, se pogodba ne sklene oz. se ga pisno ne obvešča.

18. člen

Pri odločitvi o sklenitvi pogodbe najemodajalec upošteva premoženjsko in poslovno stanje interesenta ter izpolnjevanje formalnih pogojev za opravljanje dejavnosti prodaje na tržnicah. V ta namen najemodajalec preveri zlasti podatke iz poslovnega registra, podatke o transakcijskih računih interesenta (število TRR-jev, eventualne blokade) in druge podatke o izpolnjevanju pogojev za opravljanje dejavnosti.

19. člen

Izbrani najemnik oz. uporabnik lahko prične uporabljati prodajne prostore oziroma prodajna mesta in na njih prodajati izdelke oz. ponujati storitve na podlagi sklenjene pogodbe.

Pri oddaji poslovnih prostorov najemodajalec z izbranim najemnikom sklene najemno pogodbo. Pri oddaji prodajnih mest (odprtih prodajnih prostorov) se z izbranim uporabnikom sklene pogodba o rezervaciji prodajnega mesta oziroma pogodba o občasni uporabi prodajnega mesta.

2.1.3 CENE IN PLAČILNI POGOJI

20. člen

Za tržnice, s katerimi upravlja najemodajalec na podlagi Odloka o urejanju in čiščenju javnih tržnic (Uradni list RS, št. 33/08), veljajo cene iz cenika za najem oz. uporabo prodajnih prostorov, ki jih sprejme ustanovitelj in lastnik najemodajalca.

Cene za opravljanje druge tržne dejavnosti se določijo s cenikom, ki ga sprejme najemodajalec, ali pa se cene določijo v dogovoru med najemnikom oz. uporabnikom in najemodajalcem.

Oba cenika iz prejšnjih odstavkov tega člena sta objavljena na spletni strani najemodajalca <https://www.lpt.si/>.



21. člen

Plačilo za najem oz. uporabo prodajnih prostorov poteka kot plačilo najemnine oz. uporabnine na način, kot je opredeljen v tem členu.

Za najem poslovnega prostora se plačuje najemnina. Višina najemnine za najem poslovnega prostora in zunanjega vrta ter način njenega plačila se določi v najemni pogodbi.

Za prodajna mesta (odprte prodajne prostore) se plačuje letna rezervacija in/ali uporabnina. Višina letne rezervacije in/ali uporabnine za uporabo prodajnega mesta in način njenega plačila se določi v pogodbi o rezervaciji prodajnega mesta oziroma v pogodbi o občasni uporabi prodajnega mesta.

2.1.4 PREVZEM POSLOVNEGA PROSTORA

22. člen

Prevzem poslovnega prostora, za katerega je sklenjena najemna pogodba, se opravi s primopredajo.

O datumu prevzema oziroma datumu pričetka najema poslovnega prostora se najemodajalec in najemnik dogovorita v najemni pogodbi.

Primopredajo v imenu najemodajalca opravi za to odgovorna oseba.

Ob prevzemu poslovnega prostora pogodbenika opravita primopredajo prostora z izročitvijo ključev najetega prostora in podpišeta primopredajni zapisnik.

Primopredajni zapisnik vsebuje:

- podatke o lokaciji in številki poslovnega prostora z interno številko ali s številko iz zemljiške knjige oz. elaborata etažne lastnine ali internega ID znaka;
- popis morebitnega inventarja;
- datum primopredaje;
- morebitne pripombe najemnika na poslovni prostor;
- popis števcov;
- druge ugotovitve.

Zapisnik podpišeta za to odgovorna oseba in najemnik, ki poslovni prostor prevzema.

Zapisnik se piše v dveh (2) izvodih, od katerega vsaka stranka dobi po en (1) izvod zapisnika. Najemnik lahko s prodajo v poslovnem prostoru začne po podpisu primopredajnega zapisnika.

2.1.5 NADZOR NAD IZPOLNJEVANJEM OBVEZNOSTI NAJEMNIKOV OZ. UPORABNIKOV

23. člen

Izpolnjevanje obveznosti najemnikov oz. uporabnikov po pogodbi na terenu preverjajo odgovorne osebe in o svojih ugotovitvah vodijo pisne zabeleške, ki se posredujejo neposredno nadrejenemu, hranijo pa se tudi v personalni mapi posameznega najemnika oz. uporabnika in predstavljajo podlago za morebitno nadaljnje ukrepanje najemodajalca.



Opustitev dolžnosti rednega čiščenja in ločevanja odpadkov ter uporaba plastičnih izdelkov v nasprotju z veljavnimi predpisi se šteje za hujšo kršitev pogodbenih obveznosti. Hujša kršitev je podana tudi v primeru, če najemnik oz. uporabnik nima ustrezno urejenega prodajnega prostora. V takem primeru lahko najemodajalec izvede potrebne aktivnosti (čiščenje, vzdrževanje, urejanje prodajnega prostora), pri čemer vse stroške nosi najemnik oz. uporabnik. Kot hujša kršitev obveznosti se šteje tudi neizpolnjevanje obveznosti plačila najemnine oz. uporabnine.

V primeru, da najemnik oz. uporabnik krši določila pogodbe odgovorna oseba:

- z najemnikom oz. uporabnikom opravi razgovor in ga opozori na kršitve, ki jih mora takoj odpraviti ali
- o ugotovljeni kršitvi pisno obvesti najemnika oz. uporabnika prodajnega prostora in zahteva odpravo kršitev v določenem roku.

V primeru, da tak postopek ne zadošča in najemnik oz. uporabnik kršitve ponavlja, lahko najemodajalec odpove pogodbo in odvzame prodajni prostor skladno z določili Splošnih pogojev in določili pogodbe.

2.1.6 ODPOVED POGODBE IN VRNITEV PRODAJNEGA PROSTORA

24. člen

V primeru odpovedi pogodbe in odvzema prodajnega prostora s strani najemodajalca je najemnik oz. uporabnik prodajnega prostora, ki krši določila pogodbe, dolžan izprazniti prodajni prostor in ga prostega oseb in stvari izročiti najemodajalcu v roku osem (8) dni od poziva najemodajalca. Če najemnik oz. uporabnik tega ne stori, lahko prodajni prostor izprazni najemodajalec na stroške najemnika oz. uporabnika ter izdelke shrani na skladiščno lokacijo, pri čemer je najemodajalec prost vsakršne odškodninske odgovornosti.

25. člen

Najemnik oz. uporabnik prodajnega prostora lahko predčasno odpove najem oz. rezervacijo prodajnega prostora najkasneje petnajst (15) dni pred predvidenim pričetkom najema oz. rezervacije. Odpoved najema oz. rezervacije se opravi pisno na naslov najemodajalca ali po elektronski pošti na naslov info@lpt.si. V tem primeru mu najemodajalec povrne znesek že vplačane najemnine oz. rezervacije v celoti.

Če najemnik oz. uporabnik prodajnega prostora najema oz. rezervacije prodajnega prostora ne odpove v roku iz prejšnjega odstavka tega člena, najemodajalec zadrži 50 % že vplačane najemnine oz. rezervacije.

26. člen

Vrnitev poslovnega prostora nazaj v posest najemodajalca se opravi z izročitvijo ključev in podpisom primopredajnega zapisnika smiselno enako kot ob prevzemu poslovnega prostora. Najemnik mora najemodajalcu vrniti poslovni prostor v posest pobeljen in očiščen.

2.1.7 VIŠJA SILA

27. člen

V primeru višje sile ima najemnik oz. uporabnik, ki je z najemodajalcem v pogodbenem razmerju, pravico do začasne prekinitve ali odpovedi razmerja.





Najemnik oz. uporabnik mora v tem primeru v roku tri (3) dni od nastanka dogodka o tem najemodajalca pisno obvestiti in se sklicevati na višjo silo.

Kot »višja sila« se razume vse nepredvidljive in neizogibne dogodke, ki se pojavijo po sklenitvi pogodbe in so onkraj nadzora pogodbenih strank (kot npr. požar, nesreča, upor ali izgred, vojna, stavka, izprtje zaposlenih med stavko, sodna odredba, naravna katastrofa, epidemija, stavka, itd.) ter onemogočajo delno ali celotno izvršitev pogodbenih obveznosti, pri čemer pogodbeni stranki kljub skrbnemu prizadevanju ne najdeta druge ustrezne rešitve za izvedbo posla.

2.1.8 MINIMALNI POGOJI POSLOVANJA V POSLOVNIH PROSTORIH

28. člen

Najemnik poslovnega prostora mora, glede na svoj pravni status in vrsto dejavnosti, ki jo opravlja, v prostorih najemodajalca skrbeti za zakonitost svojega poslovanja.

29. člen

Najemnik poslovnega prostora ne sme oddati poslovnega prostora v podnajem. V primeru, da najemnik to stori, se to šteje za hujšo kršitev.

Najemnik lahko na podlagi predhodno pridobljenega pisnega soglasja najemodajalca poslovni prostor izjemoma odda v podnajem na podlagi franšizne pogodbe.

30. člen

V primeru, da najemnik posluje v nasprotju z veljavno zakonodajo in/ali ne spoštuje predpisov in navodil najemodajalca ter določil teh Splošnih pogojev, Pravilnika o upravljanju tržnic ali drugih internih aktov najemodajalca, mu lahko najemodajalec odpove pogodbeno razmerje v skladu z odpovednim rokom iz najemne pogodbe.

V primeru hujše kršitve obveznosti iz najemne pogodbe lahko najemodajalec najemno pogodbo odpove brez odpovednega roka, pri čemer je dolžan najemnik izprazniti najeti prostor oseb in stvari v roku osem (8) dni od dneva, ko prejme odpoved.

31. člen

V primeru, da najemnik posluje tako, da ogroža varnost ali zdravje sebe ali tretjih oseb, mu lahko najemodajalec, ne glede na določilo prejšnjega člena, takoj prepove prodajo izdelkov oz. opravljanje storitev in onemogoči nadaljnjo uporabo poslovnega prostora, brez kakršnekoli odškodninske odgovornosti najemodajalca.

O takem ukrepu najemodajalec, če oceni, da je potrebno, obvesti ustrezno inšpekcijsko službo, policijo ali drug pristojni organ.





2.1.9 MINIMALNI POGOJI POSLOVANJA NA PRODAJNIH MESTIH – ODPRTIH PRODAJNIH PROSTORIH

32. člen

Uporabnik prodajnega mesta mora poslovati v skladu z veljavno zakonodajo in prodajnega mesta ne sme samovoljno širiti ali uporabljati kakorkoli drugače, kot je to opredelil najemodajalec.

V primeru, da uporabnik ravna v nasprotju s prejšnjim odstavkom tega člena, lahko najemodajalec, glede na težo kršitve, odpove pogodbo ali prepove prodajo, s smiselno uporabo 30. oz. 31. člena teh Splošnih pogojev.

33. člen

Uporabnik prodajnega mesta v nobenem primeru prodajnega mesta ne sme oddati v podnajem. V primeru, da uporabnik to stori, se to šteje za hujšo kršitev.

34. člen

Za uporabnike prodajnih mest, ki poslujejo z najemodajalcem kot kmetijski pridelovalci (kmetje), velja, da lahko na njim dodeljenem prodajnem mestu pridelke, pridelane na kmetiji, prodajajo samo osebe v skladu z 61. členom Zakona o kmetijstvu (Uradni list RS, št. 45/08, s spremembami in dopolnitvami).

2.1.10 SKLADIŠČENJE BLAGA

35. člen

Najemnik poslovnega prostora lahko skladišči blago proti plačilu in pod pogoji, ki jih določi najemodajalec, v skladiščnih prostorih najemodajalca, v kolikor so le-ta na razpolago.

Blago, namenjeno skladiščenju, mora biti sortirano, čisto in v primerni embalaži.

Blago živalskega izvora se lahko skladišči samo v hladilnih vitrinah, komorah ali hladilnicah ter zamrzovalnih komorah, skladno s predpisi, ki urejajo to področje.

36. člen

Najemnik poslovnega prostora, ki skladišči blago živalskega izvora, je dolžan skrbeti za neoporečnost blaga v skladišču oz. hladilnici, hladilni vitrini ali hladilni oz. zamrzovalni komori.

Blago, ki bi ga najemnik poslovnega prostora pustil v poslovnem prostoru in bi se začelo kvariti in / ali širiti vonj, lahko najemodajalec na stroške najemnika poslovnega prostora nemudoma odstrani in uniči, brez kakršnekoli odškodninske odgovornosti najemodajalca.

Odstranitev odgovorna oseba opravi komisijsko in o tem pripravi zapisnik.

Stroški takega postopka se najemniku poslovnega prostora zaračunajo, ta pa je dolžan račun, izstavljen na podlagi take storitve, brezpogojno poravnati.



2.1.11 DOVOZ IN ODVOZ BLAGA IN EMBALAŽE

37. člen

Način in čas dovoza in odvoza blaga in embalaže na prodajne površine tržnic velja za naslednje lokacije tržnic (v nadaljevanju: »lokacije«):

- Vodnikov trg;
- Pogačarjev trg,
- Dolničarjeva ulica;
- Stebrna lopa Plečnikovih tržnic in Plečnikove tržnice (Adamič Lundrovo nabrežje 2-7)
- Pokrita tržnica;
- Tržnica Moste;
- Tržnica Koseze;
- Tržnica Bežigrad.

Lokacije Vodnikov trg, Pogačarjev trg, Dolničarjeva ulica, Pokrita tržnica ter Stebrna lopa v Plečnikovih tržnicah in Plečnikove tržnice (Adamič Lundrovo nabrežje 2-7) sestavljajo osrednjo ljubljansko tržnico.

38. člen

Dovoz na posamezne lokacije osrednje ljubljanske tržnice je dovoljen na vhodu, urejenem s potopnimi stebrički.

Odvoz je dovoljen v obratni smeri po isti poti.

Na druge lokacije se blago dovaža/odvaža po določenih predvidenih dovozih in skladno s prometnim režimom.

39. člen

Dovoz in odvoz na vseh lokacijah sta dovoljena izključno z/s:

- osebnim avtom;
- kombijem;
- tovornim vozilom do maksimalno 3.500 kg nosilnosti.

40. člen

Zaradi čim hitrejšega pretoka prometa in neoviranega poslovanja drugih najemnikov oz. uporabnikov, so najemniki oz. uporabniki dovoz oz. odvoz z osebnim vozilom dolžni opraviti v največ petnajstih (15) minutah, s kombijem pa v največ eni (1) uri od uvoza na lokacijo osrednje ljubljanske tržnice.

Upravljalca prihode in odhode najemnikov oz. uporabnikov beleži v Centru za upravljanje prometa. V kolikor posamezni najemnik oz. uporabnik prekorači omejitev iz prejšnjega odstavka v dovoljenem času dovoza/odvoza, se ga ob prvi taki kršitvi pisno opozori.

V primeru kršitev se lahko najemniku oz. uporabniku dostop do prodajnih prostorov onemogoči.

41. člen

Odgovorne osebe nadzirajo dovoze in odvoze ter po potrebi urejajo promet (tudi mirujoči) v času dovoza in odvoza. Najemniki in uporabniki so dolžni upoštevati navodila odgovornih oseb pri upravljavcu, ki usmerjajo in nadzorujejo dovažanje in odvažanje.



42. člen

Dovoz in odvoz na vse lokacije sta dovoljena ob dnevih, ki jih določa Tržni red in je objavljen na spletni strani najemodajalca.

A. DOVOZ:

- od 5.00 do 8.30 ure,

B. ODVOZ:

- od 14.30 do 18.00 ure,

pri čemer je na Tržnici Koseze ob sobotah zaradi predčasnega zaprtja skladišča izjemoma možen dostop do skladišč v trgovsko-poslovnem objektu najkasneje do 14.00 ure.

V času organiziranih nedeljskih in prazničnih prodaj in prireditvev je v popoldanskem času dovoz in odvoz dovoljen eno (1) uro po zaključku prodaje in prireditve.

43. člen

Dovoz in odvoz se lahko izvajata izključno le v času, navedenem v prejšnjem členu. Za nadzor so zadolžene odgovorne osebe.

44. člen

Dovoz in odvoz na osrednjo ljubljansko tržnico je opremljen s potopnimi stebrički, ki jih je mogoče odpreti oz. spustiti na podlagi Sistema za avtomatsko prepoznavo registrskih tablic (v nadaljevanju: »ANPR«).

Dostop s sistemom ANPR si lahko najemnik oz. uporabnik zagotovi ob podpisu pogodbe s sklenitvijo posebne pogodbe oziroma pridobitvijo posebnega dovoljenja. V obeh primerih mora najemnik oz. uporabnik podpisati Soglasje za obdelavo osebnih podatkov, na podlagi katerega bo vključen v Sistem avtomatske prepoznave tablic za vstop in izstop na osrednjo ljubljansko tržnico.

Dovoz in odvoz je video nadzorovan.

Osebni podatki najemnikov oz. uporabnikov se obdelujejo skladno z veljavno zakonodajo in Pravilnikom o varstvu osebnih podatkov v Javnem podjetju Ljubljanska parkirišča in tržnice, d.o.o., št. LPT-011-006/2023-001, z dne 3. 1. 2024, ki je javno objavljen na spletni strani najemodajalca, ter Pravilnikom o izvajanju videonadzora, št. LPT-011-001/2024-001 z dne 3. 1. 2024, ki je javno objavljen na spletni strani najemodajalca, in sta na voljo tudi v prostorih najemodajalca na naslovu Kopitarjeva ulica 2, Ljubljana.

45. člen

Vsak najemnik oz. uporabnik ima praviloma pravico za eno prodajno mesto pridobiti možnost dostopa za več vozil, vendar mu sistem nadzora (ANPR) omogoča le vstop z enim (1) vozilom naenkrat.

Odgovorna oseba lahko odobri najemniku vstop dveh (2) ali več vozil istočasno, če za to obstajajo opravičljivi razlogi.



46. člen

Prehod območja potopnih stebričkov s sistemom ANPR je mogoč enkrat dnevno za prihod in enkrat dnevno za odhod.

Po izteku časa, navedenega v 42. členu teh splošnih pogojev, upravljavec možnost dostopa blokira, zaradi česar prehod območja potopnih stebričkov s sistemom ANPR ni več mogoč.

47. člen

Kakršnakoli zloraba dostopa ima za posledico takojšnjo blokado dostopa s sistemom ANPR in s tem onemogočen dovoz oz. odvoz. V takem primeru se morebitni strošek ureditve dostopa s sistemom ANPR najemniku oz. uporabniku ne vrne.

48. člen

Dostop ANPR lahko pridobijo le najemniki oz. uporabniki prodajnih prostorov za lastno dostavo ali za dostavo njihovih dostavnih služb.

Organizatorji in udeleženci raznih prireditev na Vodnikovem in Pogačarjevem trgu so najmanj sedem (7) dni pred dogodkom dolžni zagotoviti seznam registrskih tablic za vnos v sistem ANPR z namenom pridobitve enkratnega dostopa na Vodnikov in Pogačarjev trg.

V primeru, da bi posamezni najemnik oz. uporabnik izjemoma moral opraviti dovoz ali odvoz izven časa, določenega v 42. členu teh splošnih pogojev, lahko na podlagi utemeljenega razloga (kot npr. zastoj v prometu, nesreča, neodložljive obveznosti in podobno) za to pridobi posebno enkratno dovoljenje pri odgovorni osebi.

49. člen

Če najemnik oz. uporabnik krši določilo 40. člena Splošnih pogojev, ga odgovorna oseba na to pisno opozori.

Po drugem ustnem opominu upravljavec najemnikov oz. uporabnikov dostop s sistemom ANPR blokira. V takem primeru najemnik oz. uporabnik ni upravičen do ureditve novega dostopa s sistemom ANPR, že morebitni plačani stroški ureditve dostopa pa se ne vračajo.

Če najemnik oz. uporabnik zamuja s plačilom obveznosti (najemnine, rezervacije, uporabnine, stroškov), upravljavec ob izdaji opomina za plačilo zapadlih obveznosti, dostop s sistemom ANPR blokira tako, da prevoz potopnih stebričkov z vozilom ni več mogoč. V tem primeru se morebitni stroški ureditve dostopa ne vračajo.

2.1.12 PRAVICE IN DOLŽNOSTI NAJEMNIKOV OZ. UPORABNIKOV PRODAJNIH PROSTOROV

50. člen

Najemnik oz. uporabnik je dolžan:

- plačevati redne stroške čiščenja, vzdrževanja, varovanja in druge dejanske stroške (voda, elektrika, toplota,...) v obsegu, kot je dogovorjeno v pogodbi;
- redno in v rokih plačevati rezervacijo, uporabnino oz. najemnino;
- prodajni prostor uporabljati v skladu z veljavnimi predpisi, pogodbo in kot dober gospodar, sicer odškodninsko odgovarja za nastalo škodo;
- prilagoditi svoje poslovanje zahtevam najemodajalca;
- obveščati najemodajalca o potrebnih popravilih prodajnega prostora, pri čemer je lahko strošek popravila definiran na zapisniku o izvedbi del;
- za svoj račun in na lastne stroške za čas trajanja pogodbe poskrbeti za zavarovanje predmeta





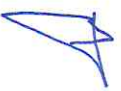
najema in svoje lastnine ter predmete v predmetu najema pred vsakršno elementarno škodo (za zavarovanje rizikov požara, izliva vode, potresa, poplave itd.), škode ob vlom, razbitja stekel, odpovedi sistemov upravljalca ter druge običajne rizike, ter poskrbeti tudi za zavarovanje lastne odgovornosti v razmerju do tretjih oseb;

- skrbeti za red in čistočo na dodeljenem prodajnem prostoru in ločevati odpadke ter odlagati
- odpadke v za to namenjene zabojnike in skrbeti za red in čistočo prodajnega prostora ter svoje odpadke nesti na za to določeno zbirno mesto; za kakršnokoli škodo, ki bi najemniku oz. uporabniku nastala kot posledica opustitve čiščenja v najem danih prostorov, odgovarja najemnik oz. uporabnik sam;
- na tržnico oz. na prodajni prostor dovažati samo očiščeno in za prodajo pripravljeno blago;
- po zaključku prodaje zakleniti vhodna vrata poslovnega prostora in vsak dan pospraviti prodajni prostor in odstraniti odpadke v ustrezne zabojnike; pri tem mora najemnik oz. uporabnik paziti, da ne umaže tal z neustreznim prevozom vreč do otoka za smeti;
- prodajni prostor, kjer se prodaja mlečne in mesne izdelke, vsak dan mokro čistiti;
- prodajati izdelke v ustreznih bio embalažah (vreče iz žakljevine, lesene gajbice, ipd.); prodaja v PVC vrečah in razstavljanje artiklov v PVC vrečah ni dovoljeno;
- ustrezno poskrbeti, da se zaščiti prodajano blago (predvsem živilskega izvora) pred zunanjimi vplivi (prah, dež, kapljične okužbe, ipd.);
- na prodajnem prostoru, pri prodaji blaga z namenom nošenja tega blaga s strani kupca, uporabljati izključno biološko razgradljive vrečke (koruzni škrob);
- vsako spremembo naslova oz. drugih podatkov, vezanih na pogodbeno razmerje, ter vsako spremembo v zvezi z registracijo dejavnosti oz. statusom v roku največ 8 dni javiti najemodajalcu;
- upoštevati vsa navodila najemodajalca.

51. člen

Najemnik oz. uporabnik ne sme:

- zamujati s plačilom;
- oddajati prodajnega prostora v podnajem;
- prodajati blaga oporečne kvalitete;
- prodajati blaga brez ustreznih dovoljenj;
- prodajati blaga, ki za prodajo ni dovoljeno;
- prodajati tobačnih izdelkov (izjema so trafike);
- prodajati alkoholnih in brezalkoholnih pijač, ki niso v originalni, zaprti embalaži, razen kadar je v najemni pogodbi določeno drugače;
- prodajati nepakiranega živilskega blaga, razen sadja in zelenjave ter kislega zelja in repe in suhomesnatih izdelkov in v primerih, kadar je z najemno pogodbo določeno drugače;
- prodajati nedeklariranega blaga (živilskega in neživilskega);
- prodajati nepakiranega in nepasteriziranega mleka (razen v mlekomatih);
- prodajati higienskega ali sanitarno oporečnega živilskega blaga, vključno z zelenjavo in sadjem;
- prodajati svežega mesa (izjema so mesnice);
- prodajati izdelkov iz plastike, svetlobnih okraskov;
- prodajati artiklov z versko ali politično vsebino;
- prodajati zdravil oz. tablet,
- prodajati drugih izdelkov, glede katerih najemodajalec oceni, da ne sodijo v prodajo na tržnici;
- biti nespodoben do ostalih najemnikov oz. uporabnikov prodajnih prostorov, kupcev ali zaposlenih pri najemodajalcu;





- biti na prodajnem prostoru vinjen ali pod vplivom drugih opojnih substanc;
- samovoljno zasedati ali širiti prodajni prostor in ograjevati prodajni prostor s plastičnimi ponjavami in ogradami (izjemoma je dovoljeno v primeru hudega vetra);
- za namen nošenja pri njem kupljenega blaga kupcem ponujati plastičnih nakupovalnih vrečk;
- uporabljati prodajnih prostorov v nasprotju z določili najemodajalca;
- prodajati blaga s tal oz. izven gabaritov stojnice (razen suhe robe, sadik in novoletnih jelk, rezanega cvetja);
- prati in čistiti zelenjave in sadja na samem prodajnem prostoru;
- prodajati živilskih artiklov v neustrezni embalaži;
- uporabljati PVC vrečk za prodajo ali ponudbo blaga;
- prodajati, oglaševati ali ponujati blaga na mestu na tržnici, ki za to ni predvideno ali odobreno s strani najemodajalca;
- samovoljno oglaševati in ponujati blaga, postavljati reklamnih ali drugih napisov ali panojev, brez predhodne odobritve najemodajalca;
- storiti kakršnegakoli dejanja, s katerim se krši javni red in mir ter čistoča, nespodobno žaliti in ovira pri delu zaposlene pri najemodajalcu;
- samovoljno zasedati, jemati, postavljati, širiti ali predstavljati tržne opreme;
- razstavljati blaga v nasprotju z navodili najemodajalca;
- opravljati drugih dejavnosti in aktivnosti, glede katerih najemodajalec določi, da jih je prepovedano opravljati na tržnici;
- parkirati vozil na tržnici izven časa, določenega za dovoz oz. odvoz blaga in embalaže, ali na nedovoljenem prostoru oz. tam, kjer bi s takim početjem oviral druge najemnike oz. uporabnike prodajnih prostorov ali obiskovalce oz. kupce.

V primeru iz zadnje alineje prejšnjega odstavka tega člena lahko najemodajalec na stroške najemnika oz. uporabnika odstrani vozilo iz tržnice.

52. člen

V posameznem prodajnem prostoru se lahko prodajajo le istovrstna živila živalskega ali rastlinskega izvora, ki morajo biti ustrezno ločena in embalirana v skladu z veljavnimi predpisi.

53. člen

Sveže gobe morajo biti v prodajnem prostoru ustrezno očiščene in obvezno označene s slovenskimi imeni, sicer lahko najemodajalec prodajo prepove.

Za užitnost in kvaliteto gob odgovarjajo najemniki oz. uporabniki sami.

54. člen

Najemniki oz. uporabniki prodajnih prostorov morajo le-te, skladno s posebnimi predpisi, označiti z nazivom in sedežem gospodarske družbe, samostojnega podjetnika ali kmetijskega pridelovalca. V ta namen morajo imeti najemniki oz. uporabniki prodajnih prostorov izobešene vidne table, iz katerih je razviden njihov status.

Obliko in velikost označitve določi najemodajalec.

55. člen

Razstavljeno blago mora biti vidno označeno s ceno ter v primeru blaga živilskega izvora tudi jasno označeno poreklo.





Blago, označevanje katerega je določeno s posebnimi predpisi, mora najemnik oz. uporabnik označiti v skladu s temi predpisi, za kar je sam odgovoren. Prav tako mora pridobiti vsa potrebna dovoljenja za prodajo, ki jih opredeljuje zakonodaja.

56. člen

Najemniki oz. uporabniki morajo blago meriti in tehtati v enotah, ki so predpisane ali običajne za posamezno vrsto blaga.

57. člen

Če najemnik oz. uporabnik prodajnega prostora po zaključku vsakodnevne prodaje ne pospravi in odstrani embalaže v za to namenjene zabojnike, stori to na njegove stroške najemodajalec, stroške pa mu obračuna na ločenem računu.

Odgovorne osebe morajo tako kršitev tudi ustrezno dokumentirati (fotografirati) in na podlagi te dokumentacije najemniku oz. uporabniku najemodajalec nato izstavi račun za dodatno čiščenje.

Najemnik oz. uporabnik je dolžan račun, izdan na podlagi take storitve, brezpogojno poravnati.

2.1.13 ALARMNI SISTEM

58. člen

Najemniki, ki imajo vgrajen alarmni sistem so v primeru svoje napake ob morebitnem ne vklopu /ne izklopu alarmne naprave dolžni kriti strošek interventnega prihoda varnostnika in prisotnost varnostnika do prihoda odgovorne osebe s strani najemnika.

Najemnik je dolžan najemodajalcu sporočiti podatke odgovorne/kontaktne osebe, elektronski naslov in telefonsko številko, ki jo varnostna služba kontaktira v primeru vklopa alarma.

3 OSEBNI PODATKI

Osebnih podatki najemnikov oz. uporabnikov se obdelujejo skladno z veljavno zakonodajo in Pravilnikom o varstvu osebnih podatkov v Javnem podjetju Ljubljanska parkirišča in tržnice, d.o.o., št. LPT-011-006/2023-001, z dne 3. 1. 2024, ki je javno objavljen na spletni strani najemodajalca, ter Pravilnikom o izvajanju videonadzora, št. LPT-011-001/2024-001 z dne 3. 1. 2024, ki je javno objavljen na spletni strani najemodajalca, in sta na voljo tudi v prostorih najemodajalca na naslovu Kopitarjeva ulica 2, Ljubljana.

4 OBJAVA SPLOŠNIH POGOJEV

Te Splošne pogoje je sprejel najemodajalec in so javno objavljeni pred vstopom na območje tržnic in na spletni strani <https://www.lpt.si/>, na voljo pa so tudi v fizični obliki v prostorih najemodajalca na naslovu Kopitarjeva ulica 2, Ljubljana.

Splošni pogoji začnejo veljati z dnem javne objave.

Vse spremembe Splošnih pogojev so javno objavljene pred vstopom na območje tržnic in na





spletni strani <https://www.lpt.si/> in začnejo veljati naslednji dan po javni objavi. Najemniki oz. uporabniki bodo o javni objavi spremembe teh Splošnih pogojev izrecno opozorjeni z javnim opozorilom.

Številka: LPT-011-005/2021-008

Datum začetka veljavnosti: 1. 5. 2024



JAVNO PODJETJE
LJUBLJANSKA
PARKIRIŠČA IN
TRŽNICE, d.o.o. 01
Kopitarjeva ulica 2, Ljubljana


Mag. Bojan Babič
Direktor

Priloga:

- seznam odgovornih oseb





Priloga 1

SEZNAM ODGOVORNIH OSEB

2.1.2. Postopek oddajanja prodajnih prostorov v najem oz. uporabo

17. člen

- komercialist

2.1.4 Prezem poslovnega prostora

22. člen

- upravljalec nepremičnin ali delovodja

2.1.5 Nadzor nad izpolnjevanjem obveznosti najemnikov oz. uporabnikov

1. odstavek, 23. člen

- kontrolor ali delovodja

3. odstavek, 23. člen

- vodja Oddelka tržnice

2.1.10 Skladiščenje blaga

36. člen

- kontrolor ali delovodja

2.1.11 Dovoz in odvoz blaga in embalaže

41. člen

- kontrolor

43. člen

- kontrolor ali delovodja

45. člen

- vodja Oddelka komerciala

48. člen

- kontrolor ali delovodja

49. člen

- kontrolor ali vodja Oddelka komerciala

2.1.12 Pravice in dolžnosti najemnikov oz. uporabnikov prodajnih prostorov

57. člen

- delovodja, kontrolor ali delavec