



MESTNA OBČINA MARIBOR
MESTNA UPRAVA
URAD ZA GOSPODARSKE
DEJAVNOSTI

Sektor za gospodarjenje s
poslovnimi in upravnimi prostori

Ulica heroja Staneta 1, SI-2000 Maribor
T: +386.2.2201 000, E: mestna.obcina@maribor.si
S: <http://www.maribor.si>
Davčna številka: SI12709590, Matična številka: 5883369

Številka: 3521-26/2021-4

Datum: 12.01.2021



Na podlagi določb 52., 57. in druge točke prvega odstavka 65. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti – ZSPDSLS-1 (Uradni list RS, št. 11/2018 s posodobitvami) in 19. členom Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti – USPDSLS-1 (Uradni list RS, št. 31/2018) Mestna občina Maribor dne 12. 01. 2021 objavlja

NAMERO O ODDAJI NEPREMIČNEGA PREMOŽENJA V NAJEM PO METODI NEPOSREDNE POGODBE

I. Naziv in sedež upravljavca, ki sklepa najemni pravni posel:

Mestna občina Maribor, Mestna uprava, Ulica heroja Staneta 1, Maribor (v nadaljevanju: najemodajalec).

II. Predmet in čas oddaje v najem:

Poslovni prostor, z oznako **E2.02** v drugem nadstropju poslovne stavbe na **Tkalski prehod 4 v Mariboru**, ki je last Mestne občine Maribor, v skupni izmeri **6,8 m²**, s souporabo skupnih delov stavbe (v nadaljevanju: poslovni prostor), ki je le del poslovnega prostora v objektu na naslovu Tkalski prehod 4 v Mariboru z ID oznako dela stavbe 657-1843-5 v skupni izmeri 2.536,7 m². Ostali hodniki, stopnišča, sanitarije, čajne kuhinje, dvigalo predstavljajo skupne dele poslovnega prostora. Delež obratovalnih stroškov je **0,42 %**.

Poslovni prostor se v najem oddaja za mirno storitveno dejavnost za nedoločen čas. Za sklenjeno najemno razmerje velja odpovedni rok štirih (4) mesecev. Rok usposobitve poslovnega prostora (v katerem najemnik ne plačuje najemnine) je en (1) mesec. Najemno razmerje z novim najemnikom se bo začelo s prvim dnevom v mesecu, predvidoma dne **01. 03. 2021**.

Poslovni prostor je prazen.

Za poslovni prostor računska energetska izkaznica ni potrebna.

III. Prijava na namero:

20 koledarskih dni od datuma objave na spletni strani MOM.

IV. Izhodiščna najemnina:

Izhodiščna mesečna najemnina znaša **27,20 EUR**.

V. Prijava na namero in ostali pogoji:

1. Interesenti za najem morajo svoje prijave na namero z izpolnjenim Obrazcem 1 (iz priloge te namere) v razpisanem roku pisno oddati na najemodajalčev naslov v zaprti kuverti s pripisom »**NE ODPIRAJ**« *Prijava na namero št. 3521-26/2021-4* s priloženo dokumentacijo, ki zajema:

- *izpisek iz Poslovnega registra Slovenije pri AJPES oziroma izpisek iz registra društev pristojne upravne enote ali izpisek iz registra, ki ga vodi drug pristojni organ (ne sme biti starejši od 30 dni),*
- *potrdilo o plačanih davkih in prispevkih od FURS-Finančnega urada RS (ne sme biti starejše od 30 dni),*
- *potrdilo banke, da TRR ni blokiran (ne sme biti starejše od 30 dni) in*

- **kopijo potrdila o vplačilu varščine iz VI. točke te namere iz katerega je razviden datum in ura vplačila varščine z prikazano celotno številko TRR računa in navedbo banke za primer vračila varščine.**
2. Prijave na namero, ki bodo prispele po razpisanem roku (nepravočasne prijave na namero) in nepopolne prijave (nepravilno izpolnjen obrazec 1 ali manjkajoča in nepopolna zahtevana dokumentacija) ter prijave za katere ne bo plačana varščina bodo zavržene. Dokumentacije ni možno naknadno dopolnjevati. Odpiranje prijav bo nejavno.
 3. V kolikor bo za najem zainteresiranih več interesentov, bo MOM med njimi opravila pogajanja o višini cene najemnine z namenom doseganja čim višje najemnine in izbrala najugodnejšega (najugodnejši interesent). Če dva ali več interesentov hkrati ponudijo izhodiščno vrednost ali enako ceno v katerem od nadaljnjih korakov pogajanj, se šteje, da je uspel tisti ponudnik, za katerega je iz potrdila o vplačani varščini izkazano, da je prvi vplačal varščino.
 4. Interesenti bodo o kraju in datumu pogajanj o ceni najemnine obveščeni izključno na elektronski naslov, naveden v prijavi, v roku 3 delovnih dni po poteku roka za prijavo na namero. Pogajanja bo izvedla pristojna občinska Komisija za vodenje postopka oddaje stvarnega premoženja v najem.

VI. Varščina:

Interesenti morajo v roku iz III. točke plačati varščino v višini šestkratne izhodiščne mesečne najemnine v višini **163,20 EUR** na TRR Mestne občine Maribor z naslednjimi podatki:

- IBAN: **SI56 0127 0010 0008 403** odprt pri Banki Slovenije, UJP Sl. Bistrica; BIC banke: **BSLJ SI 2X**,
- referenca: **SI00 201000-80415**,
- koda namena: **ADVA** (vplačilo vnaprej/predplačilo),
- namen plačila: »**varščina**«.

Plačana varščina se najugodnejšemu interesentu (*najemniku*) poračuna z najemnino, neuspelim interesentom pa bo vrnjena na transakcijski račun naveden na Obrazcu 1 brez obresti v roku 10 dni po končanih pogajanjih o ceni najemnine (veza točka VIII-3.).

Najugodnejši interesent mora pred podpisom najemne pogodbe na TRR Mestne občine Maribor, plačati najemnino do višine šestmesečne morebiti višje izpogajane najemnine (*razlika*). Plačilo morebitne razlike varščine do višine 6 mesečne izpogajane najemnine je pogoj za sklenitev najemne pogodbe.

Interesentu ali najemniku, ki bo plačal varščino, se varščina zadrži in zapade v korist najemodajalca v naslednjih primerih:

- v kolikor se ne udeleži ali ne pristopi k pogajanju o ceni najemnine,
- ne podpiše najemne pogodbe v roku 10-ih dneh po pozivu najemodajalca na podpis pogodbe, v tem primeru se tudi šteje da odstopa od najema,
- v kolikor v primeru višje izpogajane najemnine pred podpisom najemne pogodbe ne plača razlike do višine šestmesečne varščine te nove izpogajane najemnine in
- odstopi od najema pred potekom poračuna varščine.

VII. Način in rok plačila najemnine

Plačilo mesečne najemnine je bistvena sestavina najemne pogodbe. Najemodajalec bo za poslovni prostor redno mesečno izstavljal račune za najemnino za tekoči mesec, najemnik pa jo je dolžan plačati do zadnjega v mesecu za tekoči mesec.

VIII. Pogoji najema:

- Poslovni prostor se oddaja v najem za opravljanje mirne storitvene dejavnosti (brez posebnih sanitarnih pogojev). MOM si pridržuje pravico zavrnuti vse prijave na namero, ki ne ustrezajo predvideni oz. primerni dejavnosti;
- najemno razmerje bo sklenjeno s prvim dnem v mesecu po podpisu najemne pogodbe **predvidoma od 01. 03. 2021 dalje**, za nedoločen čas z odpovednim rokom štirih (4) mesecev. Poslovni prostor se oddaja v stanju kakšnem je.
- najemnik odgovarja za pridobitev vseh soglasij, dovoljenj in podobnih dokumentov, ki so potrebni za izvajanje njegove poslovne dejavnosti v najetem poslovnem prostoru,

- najemnina se ne more znižati in se usklajuje enkrat letno z indeksom rasti cen življenjskih potrebščin v RS v preteklem letu ter je po veljavnih predpisih oproščena plačila davka, v primeru spremembe pa je najemnik dolžan davek plačevati v skladu z vsakokratnimi veljavnimi predpisi,
- najemodajalec bo za poslovni prostor redno mesečno izstavljal račune za najemnino za tekoči mesec. Najemnik je dolžan plačati najemnino do zadnjega v mesecu za tekoči mesec,
- najemnik je poleg najemnine in nadomestila za poslovni prostor dolžan plačevati tudi druge stroške, ki zajemajo: obratovalne stroške v zvezi z dobavami in storitvami, potrebnimi za zagotovitev pogojev za poslovanje v poslovnem prostoru (*individualni obratovalni stroški*) in v stavbi kot celoti (*skupni obratovalni stroški*), stroške rednega vzdrževanja, stroške uporabe stavbnega zemljišča ter morebitne ostale stroške v zvezi z uporabo poslovnega prostora in skupnih delov stavbe, za katere se stranki dogovorita z najemno pogodbo,
- drugi stroški se obračunavajo po formuli za posamezni poslovni prostor in predstavljajo zlasti naslednje stroške: porabo električne energije, ogrevanje, čiščenje skupnih delov (vhod, stopnišča, hodniki, sanitarije), stroški porabe vode, kanalščina, odvoz smeti, vzdrževanje dvigala, redna vzdrževalna dela skupnih delov poslovnega prostora oz. poslovne stavbe. Informativni skupni letni drugi stroški celotnega poslovnega prostora z ID znakom 657-1843-5 so na podlagi pretekle porabe ocenjeni na 50.000 EUR (nezavezujoč podatek), odpadajoči delež tega stroška na predmetni poslovni prostor (z oznako E2.02) je **0,42 %**. Za te stroške bo najemodajalec najemniku izstavljal (prefakturiral) redne mesečne račune, ki jih je le-ta dolžan plačati v roku kot bo naveden na računu,
- najemodajalec si pridržuje pravico, da formulo obračuna drugih stroškov (delež) ustrezno prilagodi oz. popravi, v kolikor bi med najemom prišlo do takšnih sprememb, ki bi bistveno vplivale na razdelitev stroškov,
- najemnik si je dolžan samostojno urediti priključke za telekomunikacijo, ter morebitne druge priključke, ki jih potrebuje za svojo dejavnost, prav tako si samostojno uredi čiščenje najetega poslovnega prostora. Ti stroški niso zajeti v mesečnem pavšalnem znesku in jih najemnik plačuje samostojno dobavitelju,
- najemnik si samostojno uredi zavarovanje svoje lastnine (opreme) v poslovnem prostoru, najemnik poslovni prostor ne sme oddati v podnajem brez predhodnega pisnega soglasja najemodajalca.

IX. Kontaktna oseba za dodatne informacije in ogled nepremičnine:

Vse dodatne informacije lahko interesenti dobijo na telefon: 02/22-01-410 (Jaroslav BAUER). Ogled poslovnega prostora bo omogočen v ponedeljek, 26. 01. 2021. med 10.30 – 11.00 uro, vendar po obvezni predhodni najavi na prej navedeno telefonsko številko.

X. Ustavitev postopka:

Župan ali Komisija s soglasjem župana, lahko do sklenitve pravnega posla-najemne pogodbe, postopek oddaje v najem brez obrazložitve in brez odškodninske odgovornosti ustavi, pri čemer se plačana varščina interesentom vrne brez obresti.

MESTNA OBČINA MARIBOR

Priloga:

- obrazec 1 - prijava na namero