



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: 3521-41/2021-7

Datum: 21. 05. 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 14. 05. 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:

Poslovna prostora v kleti poslovno stanovanjske stavbe (lega: ulični, dvoriščni) na naslovu **Frankolovska ulica 11** (z ID znakom dela stavbe **659-2004-221** površina dela stavbe 53,5 m²) in **Frankolovska ulica 13 v Mariboru** (z ID znakom dela stavbe **659-2004-321**, površina dela stavbe 25,1 m²), **skupne površine 78,6 m²**, s souporabo skupnih delov stavbe (v nadaljevanju: *poslovni prostor*). Poslovni prostor se v najem oddaja za poslovno-pisarniško ali 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. 7. 2020. Poslovni prostor je nezaseden.

Za poslovni prostor je izdelana energetska izkaznica razreda C (53,5 m²) in D (25,1 m²).

III. Prijava na namero:

Namera bo objavljena minimalno 20 dni od datuma objave na spletni strani MOM. V kolikor v omenjenem roku ne bo prispela nobena prijava na Namero se rok za prijavo nadaljuje in izteče šele s prejemom prve popolne prijave oz. najkasneje 31. 12. 2021

IV. Izhodiščna najemnina:

Izhodiščna mesečna najemnina znaša **390,00 EUR**.

V. Prijava na namero in ostali pogoji:

- Interesenti za najem morajo svoje prijave na namero z izpolnjenim **Obrazcem 1** (v prilogi te namere) v razpisanem roku pisno oddati na najemodajalčev naslov v zaprti kuverti s pripisom »NE ODPIRAJ« *Prijava na namero št. 3521-41/2021-7* 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),*

- **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 **2.340,00 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*) po poteku roka usposobitve poračuna z najemnino, neuspehim 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:

1. Poslovni prostor se oddaja v najem za opravljanje poslovno-pisarniške ali mirne storitvene dejavnost (brez posebnih sanitarnih pogojev). MOM si pridržuje pravico zavrniti vse prijave na namero, ki ne ustrezajo predvideni oz. primerni dejavnosti.
2. Najemnik brez soglasja najemodajalca poslovnega prostora ne sme, niti delno, oddati v podnajem.
3. Poslovni prostor se oddaja v najem v stanju kakšnem je. Najemnik je dolžan v roku usposobitve, ki prične teči od dneva začetka najemnega razmerja, v poslovnem prostoru na lastne stroške opraviti usposobitvena dela (če so potrebna) ter pričeti z dejavnostjo, če ni drugače določeno. Opravi lahko le tista dela za katera si predhodno pridobi pisno soglasje

najemodajalca in ni upravičen do povrnitve kakršnihkoli stroškov vlaganj ter z vlaganji ne pridobi lastninske ali druge stvarne pravice na najemodajalčevi nepremičnini.

4. Najemnik odgovarja za pridobitev vseh soglasij, dovoljenj in podobnih dokumentov, ki so potrebni za izvajanje njegove poslovne dejavnosti v najetem poslovnem prostoru.
5. Poleg najemnine je najemnik 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), nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča, stroške manjših vzdrževalnih del, ter morebitne ostale stroške v zvezi z uporabo poslovnega prostora in skupnih delov stavbe. Najemnik druge stroške plačuje neposredno dobaviteljem oz. izvajalcem.

IX. Kontaktna oseba za dodatne informacije in ogled nepremičnine:

Vse dodatne informacije lahko zainteresirani dobijo na telefon: 02/22-01-410 (Jaroslav BAUER). Ogled poslovnega prostora bo omogočen po predhodni prijavi na prej navedeno telefonsko številko v času uradnih ur.

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 zainteresiranim vrne brez obresti.

MESTNA OBČINA MARIBOR

Priloga:

- obrazec 1 - prijava na namero