



MESTNA OBČINA MARIBOR

Številka: 3521-43/2022-5

Datum: 03.05.2022



Mestna občina Maribor, Mestna uprava, Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor, na podlagi Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti – ZSPDSLS-1 (Uradni list RS, št. 11/2018 s posodobitvami), in Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18), dne 03.05.2022 o b j a v l j a

JAVNO DRAŽBO

najemnine za oddajo poslovnega prostora v najem

I. Naziv in sedež organizatorja javne dražbe:

Mestna občina Maribor, Mestna uprava, Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor.

II. Predmet oddaje v najem:

1. Pritlični poslovni prostor na naslovu **Poštna ulica 4** v Mariboru, v skupni izmeri 54,7 m², z ID znakoma delov stavbe 657-1918-10 in 657-1918-11.

Poslovni prostor se oddaja za namen uporabe mirne trgovske (neživilske) ali galerijske dejavnosti. Poslovni prostor je zaseden z najemnikom s potekom najemnega razmerja 30.4.2022.

Izključna mesečna najemnina: 510,00 EUR

III. Vrsta pravnega posla, ki je predmet javne dražbe:

Pravni posel je najemna pogodba, ki se za poslovni prostor sklene z najugodnejšim dražiteljem v 15 dneh po končani javni dražbi. Če najugodnejši dražitelj v določenem roku ne podpiše najemne pogodbe, se šteje, da je odstopil od najema.

IV. Varščina:

Dražitelji morajo najkasneje do **19.05.2022** vplačati varščino v višini izključne **šestmesečne najemnine** in sicer **3.060,00 EUR** na transakcijski račun Mestne občine Maribor z naslednjimi podatki:

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

Potrdilo o vplačani varščini, iz katerega je razviden datum vplačila varščine je potrebno priložiti na sami dražbi.

Plačana varščina se najugodnejšemu dražitelju (*najemniku*) poročuna z najemnino, neuspelim dražiteljem pa bo vrnjena na transakcijski račun, katerega bo navedel ponudnik v svoji ponudbi brez obresti v roku deset (10) dni po končani javni dražbi.

Dražitelju se varščina zadrži in zapade v korist organizatorja javne dražbe v naslednjih primerih:

1. v kolikor najuspešnejši dražitelj v roku 15-ih dneh po končani dražbi ne plača razlike med višino izdražene šestmesečne najemnine do višine varščine in podpiše najemne pogodbe,
2. odstopi od najema pred potekom poročila varščine.

V. Pogoji najema:

1. Najugodnejši dražitelj mora pred podpisom najemne pogodbe na TRR Mestne občine Maribor, plačati razliko med višino izdražene šestmesečne najemnine do višine varščine, ki se začne poročilati s pričetkom najema. Plačilo razlike varščine do višine 6 mesečne izdražene najemnine je bistvena sestavina najemne pogodbe in pogoj za njeno sklenitev,
2. Najemno razmerje bo sklenjeno s 1. dnem v mesecu, (predvidoma od 01.06. 2022 dalje), za nedoločen čas z odpovednim rokom šestih (6) mesecev, izključno za opravljanje dejavnosti navedene v II. točki tega razpisa,
3. Najemnik je poleg najemnine in nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča, 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 ter morebitne ostale stroške v zvezi z uporabo poslovnega prostora in skupnih delov stavbe, za katere se stranki dogovorita z najemno pogodbo,
4. Poslovni prostor se oddaja v najem v stanju kakršnem je. Najemnik lahko v poslovnem prostoru na lastne stroške opravi usposobitvena, obnovitvena ali preureditvena dela (*če so potrebna*). Opravi lahko le tista dela za katera si predhodno pridobi soglasje najemodajalca in ni upravičen do povrnitve kakršnihkoli stroškov vlaganj ter z vlaganji ne pridobi lastninske ali druge stvarne pravice na najemodajalčevi nepremičnini,
5. 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,
6. 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,
7. Najemnik odgovarja za pridobitev vseh soglasij, dovoljenj in podobnih dokumentov, ki so potrebni za izvajanje njegove poslovne dejavnosti v najetem poslovnem prostoru,
8. Najemnik brez soglasja najemodajalca poslovnega prostora ne sme oddati v podnajem.

VI. Kraj, datum in čas izvedbe javne dražbe:

Javna dražba se bo vršila v prostorih Mestne občine Maribor (sejna soba 215/II - Dvorana generala Rudolfa Maistra), Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor, **v torek, dne 24.5.2022 s pričetkom ob 10.00 uri.**

POMEMBNO OBVESTILO GLEDE VSTOPA V PROSTORE MESTNE OBČINE MARIBOR:

Vsi zunanji udeleženci javne dražbe morajo upoštevati **Pravila vstopa** v uradne prostore Mestne občine Maribor, objavljena na spletni strani Mestne občine Maribor: <https://maribor.si/wp-content/uploads/2022/03/Pravila-vstopa-v-uradne-prostore.pdf>

VII. Pogoji za udeležbo na javni dražbi:

Na dražbi lahko sodelujejo pravne ali fizične osebe (samostojni podjetniki), ki pred pričetkom dražbe predložijo dokazila, vse v slovenskem jeziku in sicer:

- prijavni obrazec OBR 1 (v prilogi tega razpisa),
- potrdilo o vplačilu varščine iz katere je razviden datum vplačila varščine,
- izpis iz Poslovnega registra Slovenije (ePRS) pri Ajpes, izpis ne sme biti starejši od 30 dni,
- osebni dokument s fotografijo na vpogled (fizične osebe, s.p.-ji, zastopniki pravnih oseb in pooblaščenci), s katerim je možno dražitelja identificirati,
- pooblaščenci morajo pred pričetkom javne dražbe predložiti original pisno overjeno pooblastilo, ki se nanaša na predmet javne dražbe in osebni dokument na vpogled.

Na javni dražbi ne more sodelovati dražitelj, za katerega bo iz prijavnega obrazca OBR 1 razvidno, da prijavlja nameravano dejavnosti, ki je v nasprotju z navedeno v II. točki tega razpisa.

Prav tako na javni dražbi kot dražitelji ne morejo sodelovati cenilec in člani komisije ter z njimi povezane osebe. **Za povezano osebo se štejejo:**

- fizična oseba, ki je s članom komisije ali cenilcem v krvnem sorodstvu v ravni vrsti do katerega koli kolena, v stranski vrsti pa do tretjega kolena, ali ki je s članom komisije ali cenilcem v zakonu, zunajzakonski skupnosti, sklenjeni ali neskljeni partnerski zvezi ali v svaštvu do drugega kolena, ne glede na to, ali je zakonska zveza oziroma partnerska zveza prenehala ali ne,
- fizična oseba, ki je s članom komisije ali cenilcem v odnosu skrbništva ali posvojenca oziroma posvojitelja,
- pravna oseba, v kapitalu katere ima član komisije ali cenilec delež večji od 50 odstotkov in
- druge osebe, s katerimi je glede na znane okoliščine ali na kakršnem koli pravnem temelju povezan član komisije ali cenilec, tako da zaradi te povezave obstaja dvom o njegovi nepristranskosti pri opravljanju funkcije člana komisije ali cenilca.

V komisijo so s sklepom župana št. 03201-14/2008 090208 SM imenovani Uroš Brodnjak, Petra Žel in Darko Lorenčič. Cenitev vrednosti nepremičnine je opravila cenilka Barbara Klugler, mag., sodna cenilka za gradbeništvo – nepremičnine. Najugodnejši dražitelj bo moral pred sklenitvijo pogodbe podati pisno izjavo, da ni povezana oseba iz prejšnje alineje.

Če niso izpolnjeni zgoraj navedeni pogoji, interesent ne more dražiti na javni dražbi.

VIII. Najnižji znesek višanja najemnine na dražbi:

Najnižji znesek višanja najemnine je 30,00 EUR.

IX. Pravila javne dražbe in drugi pogoji:

1. Dražitelj je na javni dražbi vezan na svojo ponudbo, dokler ni podana višja ponudba, uspe pa tisti dražitelj, ki je ponudil najvišjo najemnino,
2. Javna dražba najemnine za poslovni prostor je končana, ko voditelj dražbe trikrat ponovi isto najvišjo ponudbo in je noben od udeležencev ne zviša pred tretjo ponovitvijo. Po končani dražbi voditelj dražbe razglasi doseženo najemnino in najugodnejšega dražitelja, katerega pozove na podpis najemne pogodbe,
3. Ugovor zoper opravljeni dražbeni postopek je mogoče podati dokler ni zaključen zapisnik o poteku javne dražbe,
4. Javno dražbo bo izvedla Komisija za izvedbo javne dražbe in javnega zbiranja ponudb za oddajo poslovnih prostorov, garaž in garažnih boksov v najem, ki so last Mestne občine Maribor,

5. Če dva ali več dražiteljev hkrati ponudi izklicno vrednost najemnine ali enako vrednost v katerem od nadaljnjih korakov dražbe in je ne dvigne, se šteje, da je uspel tisti dražitelj, ki je prvi plačal varščino. Kot dokazilo o času izvedbe plačila varščine se šteje zaporedna številka in čas knjiženja nakazila na transakcijski račun Mestne občine Maribor iz portala 'Elektronsko bančništvo UJP NET',
6. Obvestilo posameznikom po 13. členu Splošne uredbe o varstvu podatkov (GDPR) glede obdelave osebnih podatkov v elektronskih zbirkah in zbirkah dokumentiranega gradiva Mestne občine Maribor je objavljeno na spletni strani: <https://maribor.si/varstvo-osebnih-podatkov/>.

X. Informacije in ogled nepremičnine:

Interesenti lahko dodatne informacije o pogojih javne dražbe dobijo v Sektorju za gospodarjenje s poslovnimi in upravnimi prostori Mestne občine Maribor ali po telefonu št.: (02) 22-01-410.

Ogled poslovnega prostora bo omogočen **v torek, dne 17.05.2022 med 9.00 in 9.30 uro** na kraju samem.

XI. 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 dražiteljem vrne brez obresti.

Priloga:

- Obrazec OBR 1 – Prijavni obrazec z izjavo