



MESTNA OBČINA MARIBOR

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: 3521-110/2022-5

Datum: 27.12.2022



Na podlagi določb 52. člena, 57. člena in druge točke prvega odstavka 65. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti – ZSPDSLS-1 (Uradni list RS, št. 11/2018 in 79/2018) po postopku določenem v 19. členu Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti – USPDSLS-1 (Uradni list RS, št. 31/2018) Mestna občina Maribor dne, 27.12.2022 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, Ulica heroja Staneta 1, Maribor (v nadaljevanju: *MOM* ali *najemodajalec*).

II. Predmet in čas oddaje v najem:

Poslovni prostor v skupni izmeri 65,5 m² v sestavi: prostori z oznako E2.18, E2.20, E2.23, E2.24 (v izmeri 53,3 m²) v drugem nadstropju in prostor z oznako K2.07 (v izmeri 12,2 m²) v drugi kleti poslovne stavbe na naslovu Tkalski prehod 4 v Mariboru, s souporabo skupnih delov stavbe (v nadaljevanju: poslovni prostor), ki je le del poslovnega prostora z ID znakom dela stavbe 657-1843-5 v skupni izmeri 2.536,7 m².

Poslovni prostor se v najem oddaja za mirno storitveno, pisarniško poslovno dejavnost za nedoločen čas. Za sklenjeno najemno razmerje velja odpovedni rok štirih (4) mesecev. Najemno razmerje z novim najemnikom se bo začelo s prvim dnem v mesecu, predvidoma dne 01.02.2023.

Za poslovno stavbo je izdelana računska energetska izkaznica, energetski razred D.

III. Rok prijave na namero:

Rok prijave na namero je **16.01.2023**.

IV. Izhodiščna najemnina:

Izhodiščna mesečna najemnina znaša: **330,00 EUR**.

V. Prijava na namero in ostali pogoji:

- Upoštevale se bodo vse prijave na Obrazcu 1 (v prilogi te objave), ki bodo **prispele** na naslov najemodajalca **v roku prijave na namero na način:**
 - elektronsko (Obrazec 1 skeniran in predložen v pdf, jpg, tif ali drugem podobnem formatu) po elektronski pošti na naslov mestna.obcina@maribor.si, z obveznim naslovom v Zadevi: »Prijava na namero, št. zadeve 3521-110/2022«, pri čemer prijava ni pogojena z elektronskim podpisom interesenta (velja skeniran dokument z veljavnim podpisom in žigom, če interesent posluje z njim), upošteva se datum prejete elektronskega sporočila do vključno zadnjega dneva objave do 23:59), ali
 - priporočeno po pošti na naslov Mestna občina Maribor, Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor, s pripisom na kuverti »Prijava na namero, št. zadeve 3521-110/2022«.

2. Prijave na namero, ki bodo prispele po razpisanem roku (nepravočasne prijave na namero), prijave, ki ne bodo prispele na Obrazcu 1 in nepopolne prijave (nepravilno ali nečitljivo izpolnjen Obrazec 1) bodo zavržene. Prijave 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).
4. Interesenti bodo o kraju in datumu morebitnih pogajanj o ceni najemnine obveščeni izključno na elektronski naslov, naveden v prijavi, v roku treh (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. 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.

VII. Pogoji in posebnosti najema:

1. Najemnik brez soglasja najemodajalca poslovnega prostora ne sme, niti delno, oddati v podnajem,
2. Poslovni prostor se oddaja v najem v stanju kakšnem je. Najemnik je dolžan z pričetkom 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,
3. Najemnik odgovarja za pridobitev vseh soglasij, dovoljenj in podobnih dokumentov, ki so potrebni za izvajanje njegove poslovne dejavnosti v najetem poslovnem prostoru,
4. 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,
5. Poleg najemnine je najemnik dolžan plačevati tudi obratovalne stroške, odpadajoče na predmetni poslovni prostor-pisarno. Stroški se obračunajo po formuli 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 obratovalni 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 (oznake prostorov E2.18, E2.20, E2.23, E2.24 in K2.07) je **3,84 %**. Za obratovalne stroške v tem deležu bo najemodajalec najemniku izstavil redne mesečne račune, ki jih je le-ta dolžan plačati v roku kot bo naveden na računu. Najemnik je dolžan plačevati tudi nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča,
6. Najemodajalec si pridržuje pravico, da formulo obračuna obratovalnih stroškov (delež) ustrezno prilagodi oz. popravi, v kolikor bi med najemom prišlo do takšnih sprememb, ki bi bistveno vplivale na razdelitev stroškov,
7. 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,
8. Najemnik si samostojno uredi zavarovanje svoje lastnine (opreme) v poslovnem prostoru,
9. Najemnik poslovni prostor ne sme oddati v podnajem brez predhodnega pisnega soglasja najemodajalca.

VIII. Kontaktna oseba za dodatne informacije:

Vse dodatne informacije lahko zainteresirani dobijo na telefon: 02/22-01-406 (Darko LORENČIČ).

IX. Ustavitev postopka:

Najemodajalec lahko do sklenitve pravnega posla-najemne pogodbe, postopek oddaje v najem brez obrazložitve in brez odškodninske odgovornosti ustavi.

Priloga:

- Obrazec 1 - prijava na namero z izjavo