



MESTNA OBČINA MARIBOR  
MESTNA UPRAVA

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: 3521-59/2024-5

Datum: 31. 07. 2024



**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 31. 07. 2024 o b j a v l j a

## **JAVNO ZBIRANJE PONUDB** **za oddajo poslovnega prostora v najem**

### **I. Naziv in sedež organizatorja javnega zbiranja ponudb:**

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

### **II. Predmet javnega zbiranja ponudb, izhodiščna najemnina in način obračuna najemnine:**

- poslovni prostor** v izmeri 278,3 m<sup>2</sup> – št. prostorov (P0.02, P0.03, P0.04, E2.18, E2.20, E2.21, E2.24, E2.25, E2.26, E.2.27), v pritličju in II. nadstropju stavbe na naslovu **Tkalski prehod 4** v Mariboru, ki je del poslovnega prostora z ID znakom posameznega dela stavbe 657-1843-5. Poslovni prostor je prazen in se oddaja za pisarniško ali mirno storitveno dejavnost.  
Za stavbo je izdelana računska energetska izkaznica: energetski razred D. Ostali hodniki, stopnišča, sanitarije, čajne kuhinje, dvigalo predstavljajo skupne dele poslovnega prostora. Delež obratovalnih stroškov, ki jih plačuje najemnik je **17,27 %**.  
**Izhodiščna mesečna najemnina: 2.270,00 EUR.**  
**Varščina I: 2.270,00 EUR**

Ponujena mesečna najemnina ne sme biti nižja od objavljene izhodiščne fiksne mesečne najemnine.

### **III. Vrsta pravnega posla:**

Pravni posel je najemna pogodba, ki se sklene z najugodnejšim ponudnikom v roku 15 dni po opravljeni izbiri najugodnejšega ponudnika.

### **IV. Varščina:**

Ponudnik mora pred oddajo ponudbe vplačati varščino v višini eno (1) mesečne najemnine, kot je navedeno pod nepremičnino v II. točki tega razpisa in sicer 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«**,

Potrdilo o vplačani varščini je potrebno priložiti k ponudbi.

Plačana varščina se najugodnejšemu ponudniku (*najemniku*) po poteku roka usposobitve v katerem najemnik ne plačuje najemnine (*točka VII. tega razpisa*) poračuna z najemnino, neuspehim ponudnikom pa bo vrnjena na transakcijski račun, katerega bo navedel ponudnik v svoji ponudbi brez obresti v roku osem (8) dni po končanem javnem odpiranju ponudb oz. pogajanju o ceni.

Ponudniku se varščina zadrži in zapade v korist organizatorja javnega zbiranja ponudb v naslednjih primerih:

- v kolikor najugodnejši ponudnik ne doplača morebitne razlike v ponujeni najemnini (6. odstavek VI. točke razpisa) in podpiše najemne pogodbe.

#### **V. Rok in način oddaje ponudbe:**

Rok za prejem ponudb je **do vključno torka, 20. 08. 2024.**

Upoštevale se bodo vse ponudbe na Obrazcu 1 (Ponudba in Izjava ponudnika v prilogi te objave), ki bodo prispele na naslov Mestna občina Maribor, Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor, najkasneje zadnji dan roka objave v zaprti kuverti, s pripisom na sprednji strani kuverte »**NE ODPIRAJ, Prijava na javno zbiranje ponudb št. 3521-59/2024**«, na zadnji strani kuverte mora biti naveden naziv in naslov ponudnika in sicer na način:

- po pošti,
- osebno v vložišče za stranke, soba št. 14 v pritličju, v času uradnih ur Mestne občine Maribor (**ponedeljek: 8.00-14.00, sreda: 8.00-16.30 in petek: 8.00-12.00**).

Ponudba se pošlje na **Obrazcu 1** (Ponudba in Izjava ponudnika, ki je priloga te objave).

**Obrazcu 1 mora biti priložena naslednja dokumentacija**, ki na dan roka oddaje ponudbe ne sme biti starejša od 30 dni:

- **izpis** iz Poslovnega registra Slovenije (ePRS pri AJPES),
- **kopijo potrdila o vplačilu varščine**,

Ponudba je popolna v kolikor je priložen pravilno in v celoti izpolnjen Obrazec 1 ter priložena zahtevana dokumentacija. Ponudbe, ki bodo prispele po razpisnem roku (nepravočasne ponudbe) ali pravočasne, vendar nepopolne ponudbe (npr: nepravilno izpolnjen Obrazec 1 ali manjkajoča ali nepopolna zahtevana dokumentacija), ponudbe za katere ne bo plačana varščina in ponudbe, kjer bo ponujena najemnina nižja od objavljene izhodiščne najemnine bodo izločene, organizator javnega zbiranja ponudb pa bo o tem obvestil ponudnike v roku osem (8) dni po javnem odpiranju.

Ne glede na prejšnji odstavek lahko ponudnik, čigar ponudba je prispela pravočasno in vsebuje vse sestavine ponudbe (pravilno in v celoti izpolnjen Obrazec 1), ima pa pomanjkljivo dokumentacijo, tako ponudbo dopolni do odpiranja ponudb. Obrazca 1 ni možno dopolnjevati oz. spreminjati.

Rok vezanosti ponudnikov na ponudbo mora biti 90 dni po oddaji ponudbe.

#### **VI. Način odpiranja ponudb in postopek izbire:**

Odpiranje ponudb je javno in ga izvaja Komisija za vodenje postopka oddaje stvarnega premoženja v najem (v nadaljevanju: komisija) ter se bo vršilo v prostorih Mestne občine Maribor (sejna soba 215/II - Dvorana generala Rudolfa Maistra), Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor, **v četrtek, dne 22.08.2024 s pričetkom ob 09.30 uri**.

Najugodnejši ponudnik bo tisti, ki bo ponudil najvišjo fiksno najemnino za mesečni najem (najugodnejša ponudba).

V kolikor bo med prejetimi ponudbami več enakih najugodnejših ponudb, bo komisija med njimi naknadno opravila dodatna pogajanja o višini cene fiksne najemnine z namenom doseganja čim višje najemnine in izbrala najugodnejšega (najugodnejši ponudnik). Če dva ali več ponudnikov hkrati ponudijo enako najugodnejšo vrednost v katerem od nadaljnjih korakov pogajanj, se šteje, da je uspel tisti ponudnik, ki je prvi vplačal 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'.

V kolikor bodo vsi najugodnejši ponudniki prisotni na odpiranju ponudb, se bodo pogajanja o ceni najemnine opravila takoj po zaključku odpiranja ponudb, v nasprotnem pa bodo o kraju in datumu

pogajanj o ceni najemnine obveščeni izključno na elektronski naslov, naveden v prijavi, v roku 3 delovnih dni po odpiranju ponudb.

Izbranega najugodnejšega ponudnika, bo organizator pozval na podpis najemne pogodbe v roku petnajst (15) dni po izboru najugodnejšega ponudnika. Če ponudnik ne sklene pogodbe v roku iz prejšnjega odstavka, lahko organizator podaljša rok za sklenitev pogodbe, vendar ne za več kot 15 dni, ali pa zadrži njegovo varščino. Če najugodnejši ponudnik ne podpiše pogodbe niti v podaljšanem roku, organizator zadrži njegovo varščino.

Neizbrani ponudniki pa bodo, (v kolikor se ne bodo udeležili odpiranja ponudb) o neizbiri obveščeni v osmih (8) dneh od odpiranja ponudb izključno na elektronski naslov naveden v ponudbi.

Najugodnejši ponudnik mora pred podpisom najemne pogodbe na TRR Mestne občine Maribor doplačati razliko med varščino in enkratnikom morebiti višje ponujene ali izpogajane fiksne najemnine. Plačilo morebitne razlike je pogoj za sklenitev najemne pogodbe.

## VII. Pravila najema:

Pravila najema so:

- najemno razmerje bo sklenjeno s prvim dnevom v mesecu predvidoma od 01.09.2024 dalje, za nedoločen čas z odpovednim rokom šestih (6) mesecev. Poslovni prostor se oddaja v stanju kakršnem je, brez opreme, kot zaključena celota in izključno za opravljanje dejavnosti navedene v II. točki tega razpisa,
- rok usposobitve poslovnega prostora (*rok v katerem najemnik ne plačuje najemnine*) je tri (3) mesece od pričetka najemnega razmerja. Najemnik je v roku usposobitve dolžan v poslovnem prostoru na lastne stroške opraviti usposobitvena, obnovitvena ali preureditvena 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,
- najemnik odgovarja za pridobitev vseh soglasij, dovoljenj in podobnih dokumentov, ki so potrebni za izvajanje njegove poslovne dejavnosti v najetem poslovnem prostoru,
- 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,
- drugi stroški se obračunavajo po formuli za posamezni sklop/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 posamezni sklop/prostor pa naveden v II. točki tega razpisa. 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,

- najemnina se ne more znižati, fiksni del najemnine 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 brez pisnega soglasja najemodajalca poslovnega prostora ne sme niti delno oddati v podnajem.

### **VIII. Pogoji za udeležbo v postopku javnega zbiranja ponudb:**

Pri javnem zbiranju ponudb lahko sodelujejo pravne osebe, ki imajo sedež na območju Republike Slovenije (RS) oziroma na območju države članice Evropske unije (EU) in fizične osebe (samostojni podjetnik ali fizična oseba, ki opravlja dejavnost), ki so državljani oziroma državljani države članice EU.

Državljeni oziroma pravne osebe države članice EU morajo priložiti listine in dokazila, ki jih izdajajo institucije v njihovih državah, ki so enakovredne institucijam od katerih se zahtevajo listine in dokazila za slovenske državljane oziroma pravne osebe. V kolikor takšnih dokazil - potrdila o poravnanih davčnih obveznostih ali potrdila o neblokiranem računu ne morejo pridobiti, pa morajo predložiti lastno izjavo overjeno pri notarju, s katero pod kazensko in materialno odgovornostjo izjavijo, da imajo poravnane davčne obveznosti in nimajo blokiranega računa. Vsi dokumenti, dokazila, potrdila in druge listine, razen osebnega dokumenta, morajo biti predloženi v slovenskem jeziku. Dokumenti, ki bodo predloženi v tujem jeziku, morajo biti prevedeni v slovenski jezik in overjeni s strani pooblaščenega sodnega prevajalca. Prevod mora biti priložen v ponudbi skupaj z originalnim dokumentom.

Pri javnem zbiranju ponudb ne morejo sodelovati cenilec in člani komisije, ter z njimi povezane osebe. V komisijo so s sklepom župana št. 03201-14/2008-9 imenovani Mojmir Grmek, Petra Žel in Darko Lorenčič. Cenitev vrednosti najema nepremičnine je opravila cenilka Barbara KLUGLER, mag. sodna cenilka za gradbeništvo - nepremičnine .

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.

Najugodnejši ponudnik mora pred sklenitvijo pogodbe podati pisno izjavo, da ni povezana oseba iz prejšnjega odstavka.

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-osebni-podatkov/>

### **IX. Informacije in ogled nepremičnin:**

Interesenti lahko podrobnejše informacije o predmetu javnega zbiranja ponudb pridobijo v času uradnih ur po telefonu št.: (02) 22-01-211, g. Sebastijan NOVAK.

Ogled poslovnega prostora bo omogočen v torek, 06.08.2024 ob 9.00-9.15 ure na licu mesta.

### **X. Ustavitev postopka:**

Mestna občina Maribor lahko do sklenitve pravnega posla - najemne pogodbe, postopek oddaje v najem brez obrazložitve in brez odškodninske odgovornosti ustavi, pri čemer se plačana varščina najugodnejšemu ponudniku vrne brez obresti.

### Priloga:

- Obrazec 1 – Ponudba in izjava ponudnika