



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: 3521-53/2025-3

Datum: 26.11.2025

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. 11/18, 79/18 in 78/23 – ZORR) in 19. členom Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti – USPDSLS-1 (Uradni list RS, št. 31/18), Mestna občina Maribor, dne 26.11.2025 objavlja

**NAMERO ZA ODDAJO 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: *MOM* ali *najemodajalec*).

II. Predmet in čas oddaje v najem:

Predmet oddaje je ulični poslovni prostor v skupni izmeri 32,2 m², v pritličju stavbe na naslovu Koroška cesta 8 v Mariboru, ID znak del stavbe 657-2526-3, od tega 23,3 m² prodajalna v pritličju in pripadajoča kletna shramba v velikosti 8,9 m² (v nadalj.: nepremičnina).

Poslovni prostor se oddaja za trgovsko (neživilsko) dejavnost ali mirno storitveno dejavnost.

Za poslovni prostor je izdelana računska energetska izkaznica: energetski razred F.

Najemno razmerje bo predvidoma sklenjeno s prvim dnem v mesecu, za nedoločen čas z odpovednim rokom šest (6) mesecev.

III. Rok prijave na namero:

20 dni od objave na spletni strani najemodajalca, t.j. do: **16. 12. 2025**

IV. Izhodiščna najemnina:

Najemnik bo za uporabo poslovnega prostora dolžan plačevati najemnino, ki se oblikuje v odstotku in sicer 7% od čistih prihodkov od prodaje na letni ravni, ki jih najemnik realizira na lokaciji, ki je predmet najema, s tem, da fiksni znesek mesečne najemnine znaša **280,00 EUR**, ki jo najemnik plača ne glede na letni promet in predstavlja akontacijo letne najemnine, ki se plačuje vsak mesec sproti.

Najemnina se plačuje v enakih mesečnih obrokih, na način, da najemnik plačuje akontacijo najemnine v fiksnem znesku 280,00 EUR/mesec, po 28. 2. vsako leto pa mu bo na podlagi čistih prihodkov od prodaje za preteklo leto s strani najemodajalca izračunan in obračunan še preostali del najemnine.

Najemnik se zavezuje podatke o čistih prihodkih od prodaje najemodajalcu posredovati vsako leto do 28.02. za preteklo leto, na podlagi navedenih podatkov bo najemodajalec najemniku izračunal preostali del najemnine. Najemnik je dolžan prikazati te podatke posebej za ta poslovni prostor.



V. **Prijava na namero in ostali pogoji:**

1. Morebitni interesenti za najem nepremičnine morajo svoje prijave na namero z izpolnjenim obrazcem 1 (v prilogi te namere) oddati **v roku prijave na namero na način:**
 - elektronsko (dokumenti skenirani in predloženi 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 3521-53/2025«, pri čemer vloga ni pogojena z elektronskim podpisom vlagatelja (velja skeniran dokument z veljavnim podpisom in žigom, če interesent posluje z njim), upošteva se datum prejetega 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 (upošteva se prijava, ki bo oddana po pošti z oznako priporočeno najkasneje zadnji dan roka za prijavo), s pripisom na kuverti »Prijava na namero, št. zadeve 3521-53/2025«.
2. Prijave na namero, ki bodo prispele po razpisanem roku (nepravočasne prijave na namero) in nepopolne prijave (nepravilno izpolnjen obrazec 1) bodo zavržene. Dokumentacije ni možno naknadno dopolnjevati. Odpiranje prijav bo nejavno.
3. V kolikor bo za najem zainteresiranih več interesentov, bo MOM z njimi preko elektronske pošte 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 interesent, ki je prvi podal prijavo na namero (šteje datum in ura prejema na MOM).
4. Interesenti bodo o morebitnih pogajanjih o ceni najemnine obveščeni izključno na elektronski naslov, naveden v prijavi, v roku treh (3) delovnih dni po poteku roka za prijavo na namero.

VI. **Način in rok plačila najemnin**

Plačilo mesečne najemnine je bistvena sestavina najemne pogodbe. Najemodajalec bo za nepremičnino redno mesečno izstavljal račune za najemnino za tekoči mesec, najemnik pa jo je dolžan plačati do zadnjega v mesecu za tekoči mesec. Najemnina se ne more znižati in se usklajuje enkrat letno z indeksom rasti cen življenjskih potrebščin v RS v preteklem letu.

VII. **Pogoji najema:**

1. Nepremičnina se oddaja v najem za namen kot je določeno v točki II. MOM si pridržuje pravico zavrniti vse prijave na namero, ki ne ustrezajo predvideni oz. primerni dejavnosti.
2. Najemnik brez soglasja najemodajalca nepremičnine ne sme, niti delno, oddati v podnajem.
3. Rok usposobitve poslovnega prostora (*rok v katerem najemnik ne plačuje najemnine*) je en (1) mesec 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 pričiti 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 dejavnosti v najeti nepremičnini.
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), nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča, stroške manjših vzdrževalnih del, ter morebitne ostale stroške v zvezi z uporabo poslovnega prostora. Najemnik druge stroške plačuje neposredno dobaviteljem oz. izvajalcem, če pa to ni možno pa jih plačuje najemodajalcu.

VIII. Kontakt za dodatne informacije in ogled nepremičnine:

Vse dodatne informacije lahko zainteresenti dobijo na telefon: 02/22-01-211. Ogled nepremičnine bo mogoč samo po predhodni najavi po telefonu (minimalno en dan pred nameravanim ogledom).

IX. Ustavitev postopka:

Mestna občina Maribor 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