



Biotehniška šola Maribor, Vrbanska cesta 30, Maribor, ki jo v skladu s 14. členom Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih skupnosti (ZSPDLS, Uradni list RS, št. 86/2010 in spremembe) zastopa Anton Krajnc, ravnatelj, kot upravljavec nepremičnine objavlja

POZIV ZA PREDLOŽITEV PONUDB ZA SKLENITEV NAJEMNIH POGODB

Nepremičnina, ki je predmet oddaje v najem je zemljišče s parc. št. *148 k.o. Krčevina (638) na kateri stoji stavba št. 968, k.o. Krčevina (638), katere upravljavec je Biotehniška šola Maribor na podlagi sklepa Vlade RS št. 47803-1/2015/4 z dne 20.1.2015. Za uporabo nepremičnine je več let potekla sodni spor med Republiko Slovenijo, Ministrstvo za izobraževanje, znanost in šport ter KGZ Kmetijsko gozdarskim zavodom Maribor, kot bivšim uporabnikom stavbe, ki je bil pravnomočno končan s sodbo Višjega sodišča v Mariboru št. I Cpg 588/2012, z obvezo, da KGZ KGZ Maribor izprazni stavbo na Vinarski 14. V postopkih urejanja medsebojni razmerij je bila usklajena rešitev, ki Biotehniški šoli Maribor namenja v upravljanje celotno stavbo in uporabo nezasedene dele zgradbe, sedanjim uporabnikom pa nadaljevanje najemnega razmerja. Obstoječi najemniki nadaljujejo uporabo prostorov, ki so jih uporabljali tudi v preteklosti.

Z pozivom se nadaljujejo obstoječa najemna razmerja za **določen čas od 1.1.2023 do 31.12.2025 z možnostjo odpovednega roka 6 mesecev, ki je povezan z začetkom uresničevanja obnovitvenega projekta na nepremičnini za potrebe Biotehniške šole Maribor**, po predhodnem pisnem pozivu najemodajalca.

1.

Zbiranje ponudb za najem sklopa poslovnih prostorov št.1

Sklop št. 1 obsega najem poslovnih prostorov s pripadajočimi skupnimi prostori v pritličju, prvem nadstropju in mansardi v skupni izmeri 920,80 m², za najemnino najmanj v višini 3,00 EUR za m² in za kletne prostore s pripadajočim deležem skupnih prostorov s skupni izmeri 185,81 m² v višini najmanj 0,80 EUR za m², vse v zgradbi številka št. 968, k.o. Krčevina (638), stoječe na zemljišču parc. št. *148 k.o. Krčevina (638). Najemna pogodba se sklepa za obdobje od 1.1.2023 do 31.12.2025 z možnostjo odpovednega roka 6 mesecev.

Poslovne prostore sedaj zaseda KGK-KGZ Maribor, Vinarska ul.14, Maribor.

2.

Zbiranje ponudb za najem sklopa poslovnih prostorov št.2

Sklop št. 2 obsega najem poslovnih prostorov v izmeri 144,00 m² s spremljajočimi 44,38 m² skupnimi prostori, kar skupaj znaša 188,38 m², ki se nahajajo v 1. nadstropju in mansardi zgradbe številka št. 968, k.o. Krčevina (638), stoječe na zemljišču parc. št. *148 k.o. Krčevina (638), za najemnino najmanj v višini 3,00 EUR za m². Najemna pogodba se sklepa za obdobje od 1.1.2023 do 31.12.2025 z možnostjo odpovednega roka 6 mesecev.

Poslovne prostore sedaj zaseda Inštitut za kontrolo in certificiranje v kmetijstvu in gozdarstvu, Vinarska ul.14, Maribor

Za oba sklopa veljajo še naslednji skupni pogoji:

Višina najemnine predstavlja zgolj najemnino, brez obratovalnih stroškov in prispevka k investicijsko-vzdrževalnim delom.

V skladu z Zakonom o davku na dodano vrednost (Uradni list RS, 117/06) se za najem poslovnih prostorov ne obračunava DDV.

Najemnina se nakazuje mesečno do 5. dne v mesecu na računa upravljavca in najemodajalca SI56 0110 0603 0702 463, s sklicem 00 760129.

Z najemno pogodbo se uporabnik in najemodajalec dogovorita tudi o morebitnem prispevku (v višini pripadajočega deleža najetih prostorov in nastalih stroškov) najemnika k investicijsko-vzdrževalnim stroškom na objektu, ki so potrebna za odpravo zahtev morebitnih inšpekcijskih odločb ali drugih nujnih vzdrževalnih del, ki bi onemogočila funkcionalno rabo objekta. Prispevek za nujna investicijsko vzdrževalna dela upravljavec/najemodajalec najavi s pisnim obvestilom in začne postopek pisnega usklajevanja. V kolikor ne pride do uskladitve dogovora, lahko uporabnik ali najemodajalec s pisnim obvestilom enostransko prekineta veljavnost pogodbe z dnem, ko je onemogočena funkcionalna raba prostorov.

V času trajanja te pogodbe najemnika bremenijo obratovalni stroški, ki obsegajo predvsem naslednje:

- stroške ogrevanja,
- stroške čiščenja skupnih prostorov,
- stroške vode in kanalščine,
- stroške elektrike in plina,
- odvoza smeti,
- stroške urejanja in vzdrževanja zunanjih površin,
- stroške nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča,
- zavarovanja objekta in odgovornosti,
- tekoče vzdrževanje skupnih prostorov (zamenjava žarnic, beljenje, manjša popravila),
- tekoče čiščenje dimnikov in vzdrževalna dela na peči,
- stroški upravljanja (administrativna dela),
- in drugi »skupni« obratovalni stroški na objektu.

Stroški upravljanja se zaračunavajo v višini 0,25 €/m² najema.

Najemnik bo mesečno, do vsakega 15.-ga (petnajstega) dne v mesecu plačeval neposrednemu najemodajalcu obratovalnih stroškov glede na njegov delež najetih prostorov oz. po števcu, najkasneje v 3 (treh) dneh po pisnem pozivu najemodajalca z navedbo točnega zneska nastalih stroškov. Na zahtevo najemnika mora najemodajalec najkasneje v roku 15 (petnajstih) dni od takega pisnega poziva, predložiti najemniku vso dokumentacijo prejetih računov.

O načinu plačevanja vseh stroškov, ki odpadejo na predmetne nepremičnine, se lahko najemnik in najemodajalec dogovorita tudi na način, da najemnik prejme račun za svoje stroške neposredno od samega izvajalca storitev.

Najemnik se zaveže, da bo na svoje stroške tekoče vzdrževal najeti poslovni prostor in izvajal popravila, ki so posledica normalne rabe prostora. Med tekoče vzdrževanje sodi predvsem:

- zamenjava žarnic,
- beljenje prostorov,

- manjša popravila na stavbnem pohištvu in instalacijah, ki so posledica normalne rabe prostorov.

Najemnik je prav tako dolžan na svoje stroške popraviti škodo na objektu ali na posameznem delu prostora, ki jo je povzročil sam.

Najemnik je dolžan pridobiti soglasje upravljavca/najemodajalca za morebitne naknadne prilagoditve oziroma preureditve prostora svoji dejavnosti in za ta namen pridobiti vsa ustrezna dovoljenja.

Najemnik s takšnimi vlaganji ne pridobi nikakršne lastninske ali druge stvarne oziroma odškodninske pravice na poslovnem prostoru ali na skupnih delih objekta.

Najemnik se obvezuje, da bo najeti poslovni prostor uporabljal kot dober gospodar v skladu z njenim namenom in izključno za svoje potrebe.

Pogodbeni stranki se lahko po preteku dobe najema dogovorita za podaljšanje najemne pogodbe, kar se izvedel s predhodnim razpisom za zbiranje najugodnejše ponudbe in ob upoštevanju predpisov o ravnanju s stvarnim premoženjem.

Najemna pogodba preneha:

- po poteku časa za katerega je bila sklenjena
- sporazumno

Najemodajalec oziroma upravljavec lahko takoj razdre najemno pogodbo in zahteva izpraznitev poslovnih prostorov v roku 60 dni v naslednjih primerih:

- če najemnik ne plača najemnine ali obratovalnih stroškov v roku 30 dni od prejema opomina,
- če najemnik odda prostor v podnajem,
- če najemnik ne ravna s prostori kot dober gospodar in na njih nastaja škoda,
- če najemnik preneha opravljati dejavnost, za katero mu je bil poslovni prostor oddan,
- če najemnik ne prispeva deleža k nujnim investicijsko-vzdrževalnim stroškom, ki omogočajo funkcionalno rabo prostorov.

Po preteku najema je najemnik dolžan izročiti najemodajalcu prostor in opremo v stanju, v kakršnem ga je prevzel, upoštevajoč dovoljeno morebitno adaptacijo in normalno rabo poslovnega prostora in opreme. Ob vrnitvi poslovnega prostora in opreme, ki so predmet najema, se sestavi poseben zapisnik, s katerim se ugotovi dejansko stanje vrnjenega poslovnega prostora.

Upravljavec nepremičnine sprejema ponudbe v pisni obliki na naslov: Biotehniška šola Maribor, Vrbanska c.30, 2000 Maribor, s pripisom »ponudba za najem«, najkasneje do **četrta, 14. aprila 2022.**

Št. zadeve: 330-1/2022/4

Dne: 24. marec 2022

Biotehniška šola Maribor
Anton Krajnc, ravnatelj

