



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA OBRAMBO

Vojkova cesta 55, 1000 Ljubljana

T: 01 471 22 11

F: 01 471 29 78

E: glavna.pisarna@mors.si

www.mors.si

Številka: 478-114/2025-7

Datum: 15. 07. 2025

Naročnik: Republika Slovenija, Ministrstvo za obrambo, Vojkova cesta 55, 1000 Ljubljana, v skladu z 49. in 64. členom Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18, 78/23- ZORR), Uredbo o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/2018) objavlja

**Javno zbiranje ponudb
za oddajo nepremičnine v najem**

I. Naziv in sedež organizatorja javnega zbiranja ponudb

Republika Slovenija, Ministrstvo za obrambo, Vojkova cesta 55, 1000 Ljubljana.
Postopek javnega zbiranja ponudb vodi Komisija Ministrstva za obrambo, imenovana s sklepom, št. 478-114/2025-6, z dne 11.7. 2025 (v nad. pristojna komisija).

II. Vrsta pravnega posla

Oddaja v najem stvarnega premoženja.

III. Predmet javnega zbiranja ponudb:

Predmet oddaje v najem je naslednja nepremičnina za opravljanje gostinske in trgovinske dejavnosti:

- opremljena okrepčevalnica s pomožnimi prostori, v izmeri 214,27 m², v vojašnici Generala Maistra v Mariboru, stavba 1978 (celotni id znak 659-1978-1), parcela 1303/21 (ID znak 659 1303/21) in s pripadajočim zemljiščem, del parcele 1303/20, v izmeri 100 m², obe v katastrski občini 659 Tabor (ID znak 659 1303/20).
Energetska izkaznica: razred E (118kWh/m² a).

Lastnik nepremičnin: Republika Slovenija, upravljavec: Ministrstvo za obrambo.

Ponudnik mora vložiti ponudbo za najem opremljene okrepčevalnice za opravljanje gostinske in trgovinske dejavnosti.

Izhodiščna mesečna najemnina in mesečni obratovalni stroški za navedeno nepremičnino na podlagi poročila o ocenjeni vrednosti tržne najemnine in obratovalnih stroškov okrepčevalnice v vojašnici Generala Maistra v Mariboru sodnega cenilca gradbene stroke in pooblaščenega ocenjevalca vrednosti nepremičnin Sama Kovačiča, dipl. inž. gr., Tehna projekt d.o.o., Ulica talcev 17, 2000 Maribor, z dne 19.6.2025, znašajo:

- najemnina: 877,00 EUR,
- obratovalni stroški: 222,84 EUR, ogrevanje v kurilni sezoni 505,68 EUR.

Najemnik je dolžan plačevati tudi sorazmerni delež nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča, zavarovanja, morebitne druge obratovalne stroške, davke in dajatve.

IV. Informacije in ogled nepremičnine:

Za podrobnejše podatke in informacije glede predmeta javnega zbiranja ponudb in za ogled nepremičnine smo dostopni od 9.00 do 13.00 ure, na tel. št.: 031 694 792 (Dejan Kraker) ali 040 454 988 (Igor Smonkar).

Udeleženci ogleda se morajo javiti pri prijavi službi vojašnice.

Za dodatne informacije glede poteka javnega zbiranja ponudb smo dosegljivi: od 10.00 do 13.00 ure (razen v terminu: od 21.7.- 28.7. 2025) na tel. št.: 05 728 15 86 (Marjeta Šinigoj), e-naslov: marjeta.sinigoj@mors.si.

Objavo javnega zbiranja ponudb najemodajalec objavlja na spletnem portalu Gov.si.

V. Pogoji najema

- Za nepremičnino se sklene najemna pogodba za obdobje pet let.
 - Nepremičnina bo oddana v najem najugodnejšemu ponudniku, ki ga bo izbrala pristojna komisija. Kriterij za izbor najugodnejšega ponudnika pa so sledeči:
 - višina ponujene najemnine,
 - opravljanje gostinske in trgovinske dejavnosti pod naslednjimi pogoji:
 - strežba hitro in vnaprej pripravljenih jedi in brezalkoholnih pijač zaposlenim,
 - prodaja tekstilnih izdelkov in vojaške neformacijske opreme,
 - obratovanje v skladu s hišnim redom najemodajalca in po ceniku, ki ga predhodno potrdi najemodajalec,
 - prepoved točenja alkoholnih pijač,
 - prepoved prodaje orožja, streliva in pirotehničnih sredstev,
 - prepoved oddaje v podnajem predmeta ponudbe,
 - dolžnost zavarovanja poslovnih prostorov in premičnih stvari, ki so predmet najema,
 - dolžnost najemnika za tekoče vzdrževanje prostorov, plačevanje obratovalnih stroškov in drugih stroškov,
 - obratovalni čas okrepevalnice je po dogovoru z najemodajalcem,
 - dolžnost najemnika, da po predhodnem soglasju najemodajalca uredi prostore zaradi izvajanja gostinske in trgovinske dejavnosti skladno z veljavnimi predpisi, pri čemer se vložena sredstva ne vračajo,
 - registracija za opravljanje gostinske in trgovinske dejavnosti.
1. **Podpis pogodbe:** izbranemu ponudniku se najkasneje v roku 5 dni po izbiri pošlje najemna pogodba v podpis. Izbrani ponudnik mora najkasneje v roku 10 dni po prejemu pogodbe le-to podpisati in jo vrniti naročniku. Z najemnikom bo sklenjena najemna pogodba, če bo dobil pozitivno varnostno oceno. Če se ponudnik v tem roku ne odzove na podpis pogodbe, se šteje, da je odstopil od sklenitve pogodbe in se mu varščina ne vrne. V tem primeru lahko naročnik pošlje v podpis pogodbo naslednjemu najugodnejšemu ponudniku.
 2. **Plačilo najemnine:** najemodajalec bo za poslovne prostore izstavljal mesečne račune za najemnino do 5. v mesecu za tekoči mesec. Najemnino za prvi obrok najema bo najemnik dolžan poravnati v roku 15 dni od izdaje računa, ki ga bo najemodajalec izstavil po sklenitvi pogodbe (položena varščina se vrača po prenehanju pogodbe). Plačilo najemnine v navedenem roku je bistvena sestavina pravnega posla.
 3. Če je med prejetimi ponudbami več najugodnejših ponudb, lahko komisija:
 - opravi s ponudniki dodatna pogajanja,
 - pozove vse najugodnejše ponudnike k oddaji nove ponudbe.

VI. Pogoji za udeležbo v postopku javnega zbiranja ponudb za oddajo nepremičnine v najem

Pri javnem zbiranju ponudb ne morejo sodelovati cenilci in člani komisije ter z njimi povezane osebe v smislu 7. odstavka 51. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18, 78/23- ZORR).

Ponudbe lahko predložijo samostojni podjetniki posamezniki in pravne osebe, ki resnost svoje ponudbe izkažejo s plačilom varščine v višini ene izhodiščne mesečne najemnine na transakcijski račun Ministrstva za obrambo RS, št.: **01100 637 0191 114, sklic 00-201000-110825**.

Popolna pisna ponudba mora vsebovati: naziv ponudnika in njegov točen naslov, matično in davčno številko, telefonsko številko, e-naslov, navedbo nepremičnine, za katero daje ponudbo in ponujeno mesečno višino najemnine, ki ne sme biti nižja od izhodiščne najemnine. Ponudniki morajo ponudbi priložiti:

- potrdilo o plačani varščini in priloženo celotno številko transakcijskega računa (navedbo banke in št. računa) za primer vračila varščine,
- izpisek iz sodnega registra ali druge ustrezne evidence, star največ 30 dni,
- potrdilo o plačanih davkih in prispevkih, staro največ 30 dni,
- potrdilo, da v zadnjih šestih mesecih ni imel blokirane TRR,
- morebitni pooblaščenici pravnih in fizičnih oseb morajo predložiti originalno overjeno pooblastilo (notar ali Upravna enota) za udeležbo na javnem zbiranju ponudb,
- podpisano pisno izjavo, da ponudnik sprejema razpisne pogoje,
- navedbo veljavnosti ponudbe oz. vezanosti ponudnika na dano ponudbo (ponudba mora veljati najmanj 60 dni od oddaje ponudbe),
- izjavo o izpolnjevanju pogojev za opravljanje gostinske in trgovinske dejavnosti,
- soglasje o strinjanju z obdelavo osebnih podatkov v postopku oddaje nepremičnine v najem,
- izjavo, da ponudnik ni cenilec nepremičnine, ki jo najema s strani upravljavca Ministrstva za obrambo in član komisije za oddajo stvarnega premoženja države v najem, ter z njimi povezana oseba, za kar 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 s 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 oz. 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.

VII. Postopek:

Upoštevane bodo ponudbe, ki bodo prispele v zaprtih kuvertah na naslov: Ministrstvo za obrambo, Vojkova cesta 55, Ljubljana, **do vključno dne 8.8.2025 do 12.00 ure**. Na sprednji strani kuverte mora biti navedeno: "NE ODPIRAJ, ponudba za najem nepremičnin, **"SGN- 478-114/2025"**". Na zadnji strani kuverte mora biti naveden naziv in naslov ponudnika, e- naslov in telefonska številka.

1. organizator bo elektronsko ali telefonsko pravočasno obveščal ponudnike, v kolikor odpiranje ponudb na navedeni termin iz utemeljenih razlogov ne bi mogel izvesti,
2. pri izbiri najugodnejšega ponudnika bodo upoštevane le ponudbe, ki bodo izpolnjevale vse razpisne pogoje iz točke VI,
3. ponudbe pod izhodiščno najemnino in ponudbe, ki ne bodo vsebovale izjave o sprejemu pogojev najema, ne bodo upoštevane,

4. ponudniki bodo o izbiri najugodnejšega ponudnika obveščeni v 8 dneh po izbiri,
5. ponudniku, ki ne bo izbran kot najugodnejši, bo varščina brez obresti vrnjena v 15 dneh po izboru najugodnejšega ponudnika,
6. nadzor nad izvedbo javnega zbiranja ponudb izvaja pristojna komisija.

VIII. Ustavitev postopka

Pristojna komisija lahko s soglasjem predstojnika postopek javnega zbiranja ponudb za oddajo v najem ustavi vse do sklenitve pravnega posla, pri čemer se ponudnikom povrnejo izkazani stroški.

IX. Pravila javnega zbiranja ponudb

Javno zbiranje ponudb se izvaja v skladu z Zakonom o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18, 78/23 - ZORR) in Uredbo o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/2018).

Javno odpiranje ponudb izvaja komisija v sestavi:

1. Marjeta Šinigoj, predsednica,
2. Rok Prezelj, član,
3. Marija Soklič, nadomestna članica,
4. Darko Jeza, član,
5. Dejan Kraker, nadomestni član.

X. Kraj in čas javnega odpiranja prejetih ponudb

K odpiranju ponudb lahko pristopi vsak ponudnik oz. njegov pooblaščenec, ki je pravočasno oddal ponudbo. Odpiranje ponudb je javno in bo potekalo v prostorih Ministrstva za obrambo, Vojkova cesta 55, 1000 Ljubljana, 1. nadstropje (sejna soba), v Sektorju za gospodarjenje z nepremičninami, **dne 11.8.2025 z začetkom ob 11.00 uri.**

Mag. Borut Sajovic
minister