



Številka: 478-33/2013/83

Datum: 19. 2. 2024

Republika Slovenija, Ministrstvo za vzgojo in izobraževanje, Masarykova 16, Ljubljana, na podlagi 52. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, 11/18, 79/18 in 78/23 - ZORR; v nadaljevanju ZSPDSLS-1) ter 19. in 20. člena Uredbe o ravnanju s stvarnim premoženjem države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18) objavlja

NAMERO
O SKLENITVI NAJEMNE POGODBE
ZA ODDAJO POSLOVNIH PROSTOROV NA ZALOŠKI 65 V LJUBLJANI

Postopek oddaje nepremičnina v najem se vodi na podlagi 64. in 65. člena ZSPDSLS-1.

Nepremičnina, ki je predmet oddaje v najem v dveh sklopih, predstavlja etažni del stavbe na naslovu Zaloška cesta 65, Ljubljana, na zemljišču s parcelno št. 973, k.o. 1730 Moste z ID št. stavbe 1730-1382) oz. poslovni prostori v pritličju te nepremičnine, s pripadajočo kletjo z ID št. 1730-1382-2, v skupni izmeri 316,08 m² in tri garaže na zemljišču s parcelno št. 971/3, k.o. 1730 Moste z ID št. stavbe 1730-971/3-0. Lastnik nepremičnine je Republika Slovenije, upravljavec pa Ministrstvo za vzgojo in izobraževanje, Masarykova 16, Ljubljana (v nadaljevanju najemodajalec oz. MVI).

Najemodajalec namerava za nepremičnino, opredeljeno v prejšnjem odstavku te namere, za obdobje petih (5) let skleniti pogodbi o najemu poslovnih prostorov z najboljšim ponudnikom, ki bo izpolnjeval pogoje iz te namere. Nepremičnino uporabljata Zveza za tehnično kulturo Slovenije, Zaloška 65, 1000 Ljubljana (v nadaljevanju ZOTKS) in Združenje za vrednote slovenske osamosvojitve, Zaloška 65, 1000 Ljubljana (v nadaljevanju ZVSO).

Predmet oddaje v najem sta:

Sklop 1

Poslovni prostor v nepremičnini na naslovu Zaloška cesta 65, Ljubljana, na zemljišču s parcelo št. 973, k.o. Moste z ID stavbe 1730-1382-1, in sicer desno od glavnih vhodnih vrat, kar predstavlja prostor št.4B – zdaj zmanjšan hodnik s preostalo površino 18,60 m², prostor št. 8 v izmeri 16,04 m², prostor št. 9 v izmeri 16,04 m², prostor št. 9 v izmeri 16,04 m², prostor št. 10 v izmeri 16,04 m², prostor št. 11 v izmeri 11,14 m², prostor št. 12 v izmeri 24,27 m² in prostor št. 13 v izmeri 10,25 m², s pripadajočimi skupnimi prostori (vhodna avla v izmeri 14,20 m², vstopni hodnik v izmeri 9,68 m², nov skupni hodnik v izmeri 7,60 m² (v izgradnji), prostor št.5 – WC, v izmeri 3,94 m²), vse kot ID 1730-1382-2 in pripadajočimi parkirišči, ki ležijo na zemljišču s parcelno številko 971/3, k.o. Moste z ID št. stavbe 1730-971/3-0.

Najemnik mesečno plača najemnino za 130,09 m², kar predstavlja 112,38 m² poslovnih prostorov v izključni uporabi in polovico prostorov v skupni uporabi v izmeri 17,71, ki jih predstavljajo vhodna avla v izmeri 14,20 m², hodnik ob vhodni avli v izmeri 9,68 m², novi hodnik v izmeri 7,60 m² in WC, v izmeri 3,94 m².

Najnižja najemnina za najem prostorov znaša 8,65 EUR/m², kar znaša minimalno mesečno 1125,28 EUR.

Sklop 2

Poslovni prostor v nepremičnini na naslovu Zaloška cesta 65, Ljubljana, na zemljišču s parcelno št. 973, k.o. Moste z ID stavbe 1730-1382-1, in sicer levo od glavnih vhodnih vrat, kar predstavlja prostor št. 1 v izmeri 22,88m², prostor št. 2 v izmeri 16,51m², prostor št. 3 v izmeri 11,78 m², prostor št. 4 v izmeri 16,51 m², prostor št. 5 v izmeri 7,83 m², prostor št. 6 v izmeri 3,57 m², prostor št. 7 v izmeri 4,21 m², prostor št. 8 v izmeri 6,60 m², prostor št. 9 v izmeri 8,66 m², ter najemne prostore, desno od vhodne avle, ki jih predstavljajo prostor št. 3 v izmeri 17.85 m², prostor št. 6 v izmeri 11.08 m², prostor št. 7 v izmeri 16.04 m², s pripadajočimi skupnimi prostori (vhodna avla v izmeri 14,20 m², vstopni hodnik v izmeri 9,68 m², nov skupni hodnik v izmeri 7,60 m² (v izgradnji), prostor št. 5 – WC v izmeri 3,94 m²), s pripadajočo kletjo v izmeri 25 m², vse kot ID 1730-1382-2 in pripadajočimi parkirišči ter tri garaže, ki ležijo na zemljišču s parcelno številko 971/3, k.o. Moste z ID št. stavbe 1730-971/3-0.

Najemnik mesečno plača najemnino za 161,23 m², kar predstavlja 143,52 m² poslovnih prostorov v izključni uporabi in polovico prostorov v skupni uporabi v izmeri 17,71, ki jih predstavljajo vhodna avla v izmeri 14,20 m², hodnik ob vhodni avli v izmeri 9,68 m², novi hodnik v izmeri 7,60 m², in WC v izmeri 3,94 m². Najnižja najemnina znaša 8,65 EUR/m², kar znaša mesečno 1394,64 EUR za poslovne prostore. Najnižja najemnina za klet v izmeri 25 m² znaša 4,33 EUR/m², torej 108,25 EUR. Najnižja mesečna najemnina za eno garažo-skladišče znaša 55,60 EUR, kar znaša za tri garaže-skladišča skupaj 166,80 EUR. Celotna mesečna najemnina za sklop 2 znaša najmanj 1.669,63 EUR.

Najemnik je dolžan kriti obratovalne stroški (ogrevanje, elekrika, voda, kanalščina, stroški upravnika, varovanje, odvoz smeti, itd.), stroške čiščenja, stroške rednega vzdrževanja, stroške nadomestila za uporabo stavbnega zemljišče in druge stroške, povezane z uporabo predmetne nepremičnine.

Najnižja ponudbena cena

Ponujena mesečna najemnina za najem posameznega sklopa ne sme biti nižja od navedenih skupnih zneskov za posamezni sklop. Ponudba se mora nanašati na sklop kot celoto.

V skladu z določili 44. člena Zakona o davku na dodano vrednost (Uradni list RS, št.13/11- uradno prečiščeno besedilo, 18/11, 78/11, 38/12, 86/14, 90/15, 72/19, 196/21-ZD Osk, 2/22, 20/22-ZUOPDCE, 40/23-ZDavPR-B in 122/23) se za najem poslovnih prostorov ne obračunava DDV.

Čas trajanja in pogoji oddaje v najem

Najemna pogodba bo sklenjena za dobo petih (5) let. Pogodba lahko preneha kadarkoli po sporazumu pogodbenih strank oziroma z odpovedjo. Odpovedni rok je tri mesece.

Prostori se v skladu s 5. točko prvega odstavka 65. člena ZSPDSLS-1 oddajo v najem nevladni organizaciji, ki ji je podeljen status delovanja v javnem interesu. Prednost pri sklenitvi najemne pogodbe imajo nevladne organizacije, ki delujejo na področju vzgoje in izobraževanje, oziroma resorne pristojnosti MVI, pri podeljevanju statusa organizacije v javne interesu.

Najemnik z oddajo ponudbe sprejema pogoje in določila iz osnutka pogodbe o najemu, ki je priloga tega poziva.

Najemnik je dolžan poleg najemnine plačevati vse stroške uporabe nepremičnine neposredno izvajalcem in upravniku stavbe. Najemnik plačuje te stroške, ki ustrezajo uporabljanemu deležu nepremičnine. Oba najemnika se s pisnim dogovorom dogovorita za način poravnavanja teh stroškov in z njim seznanita ministrstvo.

Med te stroške spadajo obratovalni stroški (ogrevanje, električna, voda, kanalščina, stroški upravnika, varovanje, odvoz smeti, itd.), stroški nadomestila za uporabo stavnega zemljišča, stroški čiščenja, stroški rednega vzdrževanja, druge stroške, povezane z uporabo predmetne nepremičnine, ki jih pogodbenika dogovorita z morebitnim dodatkom k pogodbi.

Prostori so trenutno še zasedeni. Najemodajalec bo z dnem izbora najboljšega ponudnika za posamezni sklop odpovedal uporabo prostorov dosedanjim uporabnikom z odpovednim rokom treh mesecev, kolikor ti ne bodo uspešni pri podaji svojih ponudb. Nove najemne pogodbe bodo sklenjene po izpraznitvi prostorov. Najemodajalec ne prevzema nikakršne odgovornosti za morebitne stroške ponudnika, ki bi nastali z morebitnimi zapleti pri odpovedi obstoječih uporabniških razmerij in ponudnik s podajo ponudbe to sprejema ter se odpoveduje vsakršnim odškodninskim zahtevkom. Ponudnik, ki ne bo sklenil najemne pogodbe po izteku odpovednega roka in zagotovitvi praznih prostorov, je najemodajalcu dolžan plačati odškodnino v višini polletne najemnine za prostor, ki ga je želel najeti.

Prostori se oddajo v najem po načinu videno-najeto.

Rok za oddajo ponudb

Rok za prejem ponudb je četrtek, 14. marec 2024, do 12.00. Šteje se, da je ponudba pravočasna, če je na naslov Ministrstva za vzgojo in izobraževanje, Masarykova 16, 1000 Ljubljana, prispela pred iztekom tega roka.

Pogoji in oblika ter sestavine za oddajo ponudbe

Ponudniki v ponudbi predložijo:

1. izpolnjen in lastnoročno podpisan Obrazec št.1, ki je priloga te namere,
2. parafiran osnutek najemne pogodbe za ustrezen sklop, ki je priloga te namere,
3. dokazilo o izpolnjevanju statusa organizacije v javnem interesu in
4. opis svoje dejavnosti in načina uporabe poslovnih prostorov.

Ponudniki pošljejo svojo zahtevo v zaprti kuverti, na kateri mora biti poleg naziva in naslova MVI navedeno tudi:

Na sprednji strani kuverte:

Predmet: „Ponudba za najem poslovnih prostorov Zaloška 65, Ljubljana“

Številka zadeva 478-33/2013

Oznaka: »NE ODPIRAJ-PONUDBA«

Odpiranje ponudb ne bo javno.

Ponudniki bodo o izidu odpiranja ponudb obveščeni najkasneje 14 (štirinajst) dni po zaključku odpiranja ponudb. MVI bo upošteval le pravočasne in popolne ponudbe, ki bodo izpolnjevale vse zahtevane pogoje. V nasprotnem primeru bo ponudba izločena.

S ponudniki, ki bodo izpolnjevali pogoje iz te namere, bodo izvedena pogajanja o višini najemnine za končni izbor najemnika in uskladitev ponudbe.

Sklenitev pogodbe

Najemna pogodba bo sklenjena z izbranim ponudnikom (najemnikom), ki bo ponudil najvišjo najemnino za posamezni sklop in bo izpolnjeval vse pogoje iz te namere, ob upoštevanju opredeljene prednosti za sklenitev najemne pogodbe, opredeljene v tej nameri.

Pogodba bo sklenjena z najemnikom v roku 15 dni po opravljenem izboru oziroma 15 dni po zagotovitvi praznih poslovnih prostorov. Vse morebitne stroške v zvezi s sklenitvijo te pogodbe plača najemnik.

MVI si pridržuje pravico, da lahko do sklenitve pravnega posla brez odškodninske odgovornosti odstopi od pogajanj in ustavi postopek oddaje prostorov v najem.

Dodatna informacije

Morebitne nadaljnje informacije so dosegljive na naslovu upravljavca: Republika Slovenija, Ministrstvo za vzgojo in izobraževanje, Masarykova ulica 16, Ljubljana, tel. št. (01) 400 55 11 oz. po elektronski pošti: mitja.marusko@gov.si oziroma gp.mvi@gov.si s sklicem na številko zadeve 478-33/2013. Na naveden naslov se lahko obrnete tudi za dogovor o ogledu nepremičnine.

dr. Darjo Felda
minister