



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

NAMERO O SKLENITVI POGODB O BREZPLAČNI UPORABI

Nepremičnina, ki je predmet oddaje v brezplačno uporabo 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 potekal sodni spor med Republiko Slovenijo, Ministrstvom 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 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 za določen čas od 1.1.2023 do 31.12.2024. Vrsta dejavnosti uporabnikov je povezana z izvajanje javne službe. Vsi uporabniki bodo nadaljevali z uporabo prostorov, ki so jih do sklenitve pogodbe o brezplačni uporabi že uporabljali.

Pogodbena razmerja se urejajo v skladu s 5. alineo tretjega odstavka 29. člena Zakona o ravnanju s stvarnim premoženjem države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 86/2010, 75/2012, 47/2013 - ZDU-1G, 50/2014; v nadaljevanju: ZSPDSLS), ker se oddajo v brezplačno uporabo osebi javnega prava za izvajanje javnih nalog, ter skladno z 49. členom uredbe o ravnanju s stvarnim premoženjem države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 34/2011, 42/2012, 24/2013, 10/2014, v nadaljevanju: USPDSLS). Uporabniki v najetih prostorih izvajajo javno službo.

1.

Biotehniška šola Maribor sklepa s Skladom kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije, Dunajska c. 58, Ljubljana pogodbo o brezplačni uporabi poslovnega prostora v izmeri 122,80 m² v mansardi, ter njim pripadajočim 37,85 m² skupnih prostorov v zgradbi številka št. 968, k.o. Krčevina (638), stoječe na zemljišču parc. št. *148 k.o. Krčevina (638). Pogodba o brezplačni uporabi se sklepa za obdobje od 1.1.2023 do 31.12.2024.

Uporabnik krije obratovalne stroške, stroške rednega vzdrževanja, stroške nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča, sorazmerni del stroškov zavarovanj idr. stroške skladno z 49. Členom uredbe o ravnanju s stvarnim premoženjem države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 34/2011, 42/2012, 24/2013, 10/2014, v nadaljevanju: USPDSLS).

Stroški upravljanja se zaračunavajo v višini 0.50 €/m².

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.

2.

Biotehniška šola Maribor sklepa z Univerzo v Ljubljani, Biotehniško fakulteto v Ljubljani, Jamnikarjeva 101, Ljubljana pogodbo o brezplačni uporabi poslovnega prostora v izmeri 46,75 m² v prvem nadstropju, ter njim pripadajočim 14.41 m² skupnih prostorov, o uporabi kletni prostorov v izmeri 52,00 m² in njim pripadajočih skupnih kletnih prostorov v izmeri 17.98 m², v zgradbi številka št. 968, k.o. Krčevina (638), stoječe na zemljišču parc. št. *148 k.o. Krčevina (638). Pogodba o brezplačni uporabi se sklepa za obdobje od 1.1.2023 do 31.12.2024.

Uporabnik krije obratovalne stroške, stroške rednega vzdrževanja, stroške nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča, sorazmerni del stroškov zavarovanj idr. stroške skladno z 49. členom uredbe o ravnanju s stvarnim premoženjem države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 34/2011, 42/2012, 24/2013, 10/2014, v nadaljevanju: USPDSL).

Stroški upravljanja se zaračunavajo v višini 0.50 €/m².

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.

Za oba sklopa veljajo še naslednji skupni pogoji:

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 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, Vrbanška c.30, 2000 Maribor, s pripisom »ponudba za najem«, najkasneje do 19.decembra 2022.

Št. zadeve: 330-1/2022/24

Dne: 28. november 2022

Biotehniška šola Maribor
Anton Krajnc, ravnatelj

