

## **Vabilo k dajanju ponudb v postopku javnega zbiranja ponudb za najem dela nepremičnine Grad Štanjel za poslovne prostore**

### **VPRAŠANJE 1, prejeto dne 13.05.2026 ob 11:37**

#### 1. Obratovalni stroški

- v vabilu k oddaji ponudb niste specificirali, kaj bo sodilo v kvoto obratovalnih stroškov za posamezni prostor
- pri prostoru v Kvadratnem stolpu ste zgolj navedli "električni priključek, souporaba toaletnih prostorov, odštevalni števec: obračun elektrike po porabi, obračun ostalih obratovalnih stroškov po kvadraturi"

### **ODGOVOR 1, z dne 20.5.2026**

1. Organizator zbiranja ponudb pojasnjuje, da so vsa pojasnila v zvezi z obračunom obratovalnih stroškov razvidna iz Priloge 2 – Najemna pogodba, 8. člen.

### **VPRAŠANJE 2, prejeto dne 13.05.2026 ob 11:37**

#### 2. Vprašanja - vezana na pritlični prostor v Kvadratnem stolpu:

- kateri stroški bodo zajeti v "ostale obratovalne stroške"
- ali boste upoštevali zgolj kriterij kvadrature, ne pa tudi, koliko oseb (lahko - glede na lastnosti prostora) koristi prostor in kako pogosto; torej: bodo obratovalni stroški razdeljeni po kvadraturi ne glede na to, ali k njim prispeva npr. 5 oseb 8 ur dnevno ali 1 oseba 2 uri mesečno ali prostor zaradi vlage, možnosti ogrevanja, plesni daljše bivanje v prostoru omogoča ali ne
- kakšen je predviden razpon teh stroškov - brez tega podatka se kot samozaposlena ne morem odgovorno odločiti za najem, saj me zanimajo celotni pričakovani stroški, ne zgolj najemnina; običaj je, da najemodajalec pri sklepanju najemne pogodbe ta - vsaj okvirni - podatek navede; da je odgovoren upravitelj prostorov, ki jih bo tržil, te stroške že ocenil

### **ODGOVOR 2, z dne 20.5.2026**

- Vsa pojasnila v zvezi z obračunom obratovalnih stroškov so razvidna iz Priloge 2 – Vzorec najemne pogodbe, 8. člen.

- Obratovalni stroški, ki jih ni moč spremljati po dejanski porabi bodo temeljili na kvadraturi prostora, ki je dan v najem. Obratovalni stroški, ki jih je moč spremljati po dejanski porabi, bodo v enakem (dejanskem) obsegu tudi obračunani.
- Odgovor je podan v predhodnji alineji.

### **VPRAŠANJE 3, prejeto dne 13.05.2026 ob 11:37**

Vprašanje, vezano za ostale prostore:

- kateri stroški bodo pri vsakem prostoru posebej zajeti v "obratovalne stroške"

### **ODGOVOR 3, z dne 20.5.2026**

Vsa pojasnila v zvezi z obračunom obratovalnih stroškov so razvidna iz Priloge 2 – Vzorec najemne pogodbe, 8. člen.

### **VPRAŠANJE 4, prejeto dne 13.05.2026 ob 11:37**

Cenitev pritličnega prostora v Kvadratnem stolpu:

Vprašanja:

- na podlagi česa je cenilec ta prostor ocenil

### **ODGOVOR 4, z dne 20.5.2026**

Izbrani cenilec je pooblaščen ocenjevalec za premičnine in nepremičnine s strani Slovenskega inštituta za revizijo.

Vprašanja, ki se nanašajo na mnenje organizatorja zbiranja ponudb in se ne nanašajo na razpisno dokumentacijo ali na postopek javnega zbiranja ponudb, ne navajamo. Organizator zbiranja ponudb na ta vprašanja ne odgovarja.