

Ponovitev _Vabilo k dajanju ponudb v postopku javnega zbiranja ponudb za najem dela nepremičnine grad štanjel za poslovne prostore

VPRAŠANJE 1, prejeto dne 21.07.2026 13:45

V 8. členu pogodbe ne razumemo diktije »med drugim« :

Pogodbeni stranki se izrecno dogovorita, da najemnik v celoti nosi med drugim naslednje stroške rednega vzdrževanja in izvajanja popravil predmeta najema:

- stroške kontrole in servisiranja ter obveznega pregledovanja vseh plinskih naprav do opreme
- redno čiščenje prostorov in opreme;
- stroške pristojnih institucij, ki izvajajo na objektu zakonsko potrebne ogleda ali ocene situacij.

- kaj so stroški, ki jih tu niste navedli (navajate "med drugim", torej bodo še drugi, nedefinirani stroški) - v primeru prostora 6, kateri natančno in koliko bodo znašali?
- redno čiščenje katerih prostorov imate v mislih, koliko bodo ti znašali - v primeru prostora 6?
- katere »stroške pristojnih institucij« imate v mislih v primeru prostora 6, koliko okvirno bodo ti znašali?

ODGOVOR 1, z dne 11.8.2026

Organizator zbiranja ponudb pojasnjuje, da so vsi stroški v zvezi z rednim vzdrževanjem odvisni od opremljenosti prostora. V kolikor najemnik samodejno čisti najemni prostor, dodatni stroški čiščenja ne nastanejo. Višina obratovalnih stroškov je odvisna od kvadrature prostora ter od uporabe najemnika.

Stroški pristojnih institucij izhajajo iz veljavnih zakonskih okvirov, ki jih je treba upoštevati. Ker njihovega obsega v tej fazi ni mogoče v celoti predvideti, so opredeljeni nekoliko širše.

VPRAŠANJE 2, prejeto dne 21.07.2026 13:45

Najemnik je dolžan plačevati tudi vse obratovalne stroške, ki nastanejo v času najema. Obratovalni stroški zajemajo zlasti *(se razlikujejo po prostorih, izbrati glede na prostor)*:

- *energente,*
- *odvoz smeti (komunalni stroški),*
- *vodo (v kolikor prostor vsebuje tudi priključek za vodo),*
- *hlajenje in gretje (v kolikor prostor vsebuje tudi grelna telo),*
- *nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča za del, ki so predmet najema,*
- *čiščenje zračnikov (v kolikor prostor vsebuje tudi zračnik),*
- *popravila ključavnic, samozapiral, okovja oken in vrat in zamenjava razbitih stekel, v kolikor je povzročitelj škode neznan,*
- *stroški sanitarnih pregledov, dezinfekcije in deratizacije,*
- *vzdrževanje vseh priključkov na skupne instalacije stavbe, kot so dotoki in odtoki vode, električne, plinske, dimovodne, prezračevalne, ogrevalne, klimatske, požarnovarnostne in druge instalacije, v odvisnosti od instalacij za posamezen prostor (priključke, v kolikor jih prostor vsebuje),*
- *druge obratovalne stroške.*

- kaj pomeni beseda »zlasti«, saj po našem razumevanju dopušča možnost dodajanja dodatnih stroškov, ki tu niso navedeni. S podpisom pogodbe bi moral najemnik plačati stroške, ki niso opredeljeni, torej vsako postavko na računu, ki bi mu ga poslali.
- zakaj prelagate stroške nadomestila za uporabo stavbnega pohištva na najemnika?
 - to je nam do sedaj nepoznan pristop; koliko natančno bi to znašalo za prostor št. 6?
- katere energente, razen električne energije, bo moral plačevati najemnik prostora 6; koliko bi to znašalo ?
- ali bo moral najemnik, ki ne proizvaja smeti, plačevati njihov odvoz; koliko natančno bi to znašalo za prostor št. 6?
- katere instalacije so »v odvisnosti« za prostor 6 za katere bi morali kriti vzdrževanje in kakšen strošek je to na letnem nivoju za prostor 6.?
- kaj so »drugi« obratovalni stroški in koliko natančno bi znašali za prostor 6?

ODGOVOR 2, z dne 11.8.2026

Organizator zbiranja ponudb pojasnjuje, da izraz »zlasti« pomeni, da navedeni stroški niso nujno izčrpno naštet. Zaradi morebitnih sprememb zakonodaje, zahtev trajnostnih certifikatov in drugih okoliščin se lahko v času trajanja najemnega razmerja spremenijo tudi posamezni stroški, povezani z obratovanjem. Posledično je dikcija oblikovana širše, pri čemer bodo najemniki o morebitnih spremembah oziroma novih obveznostih pravočasno obveščeni.

Stroški nadomestila za uporabo stavbnega pohištva v dokumentaciji niso navedeni. Predvidevamo, da imate v mislih stroške nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča, ki jih, v deležu kvadrature, plača najemnik.

Organizator nadalje pojasnjuje, da ima vsak poslovni prostor svojo opremo in priključke. Pri poslovnem prostoru št. 6 je predviden strošek porabe električne energije. Če pri uporabi prostora ne nastajajo komunalni odpadki, se strošek njihovega odvoza ne zaračunava. S tem pojasnilom organizator zbiranja ponudb odgovarja tudi na vprašanja 5 in 6.

VPRAŠANJE 3, prejeto dne 21.07.2026 13:45

Zakaj v 7. členu pogodbe ni navedena številka objekta na katerega se nanaša 30 %-no zmanjšanje najemnine od oktobra do marca?

ODGOVOR 3, z dne 11.8.2026

Naročnik popravlja pravopisno napako v razpisni dokumentaciji v delu Najemna pogodba, 7. člen tretji odstavek, drugi stavek in sicer:

Najemniku poslovnega prostora 3, 4 in 6 se za obdobje od oktobra do vključno marca mesečna najemnina zniža za 30 %.

VPRAŠANJE 4, prejeto dne 21.07.2026 13:45

Zakaj vlažen in plesniv prostor št. 6. oddajate pod istimi cenovnimi pogoji - z enako stopnjo znižanja najemnine - kot to velja za nove, suhe, nevlažne prostore? Ostalim vlažnim ali neizoliranim prostorom pa priznavate višje olajšave?

ODGOVOR 4, z dne 11.8.2026

Izhodiščna najemnina za vsak posamezni poslovni prostor je določena na podlagi cinitve izbranega cenilca, ki je pooblaščen cenilec za premičnine in nepremičnine s strani Slovenskega inštituta za revizijo. Pri cinitvi so upoštevane vse relevantne lastnosti posameznega prostora, vključno z njegovo lego, velikostjo, opremljenostjo, gradbeno-tehničnim stanjem in uporabnostjo.

Tudi stanje prostora št. 6, vključno z ugotovljenimi posebnostmi, je bilo upoštevano pri njegovi cinitvi in se zato že odraža v določeni izhodiščni najemnini prostora. Najemodajalec se je odločil omogočiti sezonski popust na najemnino prostora št. 6 v višini 30%, ki ni pogojen z razmerami v prostoru. Same razmere v prostoru so upoštevane v izhodiščni najemnini.