



Univerza v Mariboru

Pedagoška fakulteta

Koroška cesta 160
2000 Maribor, Slovenija

Štev.: 330/169/2025/1/05

Datum: 15.12.2025

Univerza v Mariboru na podlagi 51. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/2018, 79/18, 61/20 – ZDLGPE, 175/20 - ZIUOPDVE, 78/23 – ZORR, 131/23 - ZORZFS) in 16. člena Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/2018) objavlja

Javno zbiranje ponudb za oddajo poslovnega prostora v najem za namen izvajanja dejavnosti fotokopiranja in drugih s tem povezanih storitev v objektu PeF UM, FNM UM in FF UM

1. Organizator javnega zbiranja ponudb

Organizator javnega zbiranja ponudb, upravitelj in najemodajalec poslovnega prostora je **UNIVERZA V MARIBORU PEDAGOŠKA FAKULTETA, Koroška cesta 160, 2000 Maribor**

Postopek javnega zbiranja ponudb vodi posebna komisija, imenovana s sklepom dekanice Pedagoške fakultete UM št. 330/170/2025/1/05 z dne 15.12.2025 (v nadaljevanju: pristojna komisija).

2. Vrsta pravnega posla

Oddaja stvarnega premoženja v najem za izvajanje dejavnosti fotokopiranja in drugih s tem povezanih storitev.

3. Predmet javnega zbiranja ponudb

Predmet najema je poslovni prostor, ki se nahaja v pritličju stavbe objekta **Pedagoške fakultete Univerze v Mariboru (PeF UM), Fakultete za naravoslovje in matematiko Univerze v Mariboru (FNM UM) in Filozofske fakultete Univerze v Mariboru (FF UM), na naslovu Koroška cesta 160, 2000 Maribor:**

- Velikost poslovnega prostora: 32,00 m².
- **Izhodiščna višina najemnine: 424,00 EUR/mesec brez DDV in obratovalnih stroškov.**
- Najemnina se letno usklajuje z indeksom cen življenjskih potrebščin v Republiki Sloveniji.
- Namembnost prostora: fotokopiranje in druge s tem povezane storitve.
- Poslovni prostor se oddaja v najem za določen čas 5 let od januarja 2026 dalje.



- Poslovni prostor se oddaja neopremljen. Najemnik lahko souporablja pomožne prostore in funkcionalne površine, nujne za uporabo predmeta najema ter obstoječe sanitarije.
- S prejšnjim najemnikom je bil podpisan sporazum o prenehanju najemne pogodbe z dnem 12.12.2025.
- Najemnik je dolžan ob najemnini plačevati še vse stroške povezane z uporabo nepremičnine.

Izhodiščna višina najemnine za poslovni prostor je bila določena na podlagi poročila o ocenjeni vrednosti (tržne) mag. Lidije Kavalari, univ. dipl.inž.gr., cenilka stvarnega premoženja – nepremičnine, št. licence GR 263 .

4. Pogoji najema

Najemnina za poslovni prostor bo določena na podlagi ponudbe ponudnika, ki bo kot najugodnejši izbran v tem postopku javnega zbiranja ponudb. Najemnik bo najemnino plačeval za tekoči mesec na podlagi izstavljenega računa.

Najemnik je dolžan poleg najemnine plačevati tudi vse stroške, ki so kakorkoli povezani z uporabo in obratovanjem poslovnega prostora, vključno s stroškom nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča. Rizike povezane z v najem vzetimimi poslovnimi prostori in opremo ter rizike povezane z najemnikovim poslovanjem, kot tudi z njegovo lastno opremo zavaruje najemnik v svojem imenu in za svoj račun.

Najemnik mora izpolnjevati vse veljavne predpise, ki so zahtevani za opravljanje dejavnosti. Najemnik mora na lastne stroške sam pridobiti vsa dovoljenja, ki so po veljavni zakonodaji potrebna za opravljanje dejavnosti.

Najemnik je zavezan, da bo v obdobju trajanja najemnega razmerja pri opravljanju svoje dejavnosti strankam nudil kakovostne storitve.

Najemnik mora spoštovati Zakon o avtorski in sorodnih pravicah. V primeru kršenja avtorskih pravic s fotokopiranjem in razmnoževanjem avtorskih gradiv brez soglasja avtorja, je za kršitev izključno odgovoren najemnik. Univerza za to ne prevzema nobene odgovornosti. Kršenje avtorske pravice s fotokopiranjem avtorskih del je razlog za predčasno prenehanje najemne pogodbe.

Najemnik si priskrbi na svoje stroške opremo, ki je potrebna za kvalitetno in nemoteno izvajanje dejavnosti fotokopirnice.

Oprema prostora in naprave, ki jih bo najemnik uporabljal za storitveno dejavnost, morajo zadoščati vsem zakonskim predpisom in pogojem za obratovanje.

Najemnik ne sme oddati prostorov v podnajem brez izrecnega predhodnega pisnega soglasja najemodajalca – Pedagoške fakultete Univerze v Mariboru.

Najemnik je dolžan zagotoviti čiščenje prostorov, ki so predmet najema in na lastne stroške poskrbeti za odvoz vseh odpadkov, ki nastanejo pri njegovem obratovanju v prostorih najemodajalca.

Najemnik mora redno vzdrževati predmet najema in kriti stroške rednega vzdrževanja. Najemnik mora za vsak poseg, ki presega redna vzdrževalna dela, pridobiti soglasje najemodajalca.

Izbrani ponudnik bo moral upoštevati pravila hišnega reda v objektu PeF UM, FNM UM in FF UM.

Najemnik mora zagotavljati obratovalni čas fotokopirnice vsak delovni dan, od ponedeljka do petka, med 8.00 in 15.00 uro.

Najemodajalec si pridržuje pravico, da lahko v času trajanja najemne pogodbe kadarkoli preverja najemnika, ali izpolnjuje pogoje tega razpisa. Neizpolnjevanje razpisnih pogojev lahko predstavlja vzrok za pogodbeno kazen ali razlog za prekinitev pogodbe.

Poslovni prostori se oddajajo v najem **po načelu »videno – najeto«**. Za vse ponudnike bo organiziran **ogled poslovnega prostora**, ki je predmet tega razpisa, **18. 12. 2025 ob 9.30**. Kontaktna oseba za vse informacije v zvezi z ogledom je **ga. mag. Simona Štrancar**, elektronski naslov: **simona.strancar@um.si**, telefonska številka: **041/540-739**. Ponudniki oz. udeleženci ogleda poslovnega prostora se morajo na ogled predhodno najaviti na zgoraj navedeno telefonsko številko ali po elektronski pošti. Za potencialne ponudnike, ki se iz objektivnih razlogov tega dne ogleda ne bodo mogli udeležiti, bo naknadno organiziran dodaten ogled, vendar le na pisno zahtevo zainteresiranih ponudnikov.

5. Razpisni pogoji

5.1 Poslovni prostori se oddajajo za opravljanje dejavnosti fotokopiranja in s tem povezanih storitev. Poslovanje fotokopirnice je namenjeno študentom, zaposlenim ter ostalim naključnim obiskovalcem objekta PeF UM, FNM UM in FF UM.

5.2 Pri javnem zbiranju ponudb lahko sodelujejo ponudniki, ki so registrirani za opravljanje dejavnosti fotokopiranja in s tem povezanih storitev.

5.3 Ponudba mora zajemati: fotokopiranje, vezavo, sortiranje in druge s tem povezane storitve.

Ponudbe lahko predložijo fizične in pravne osebe, ki resnost svoje ponudbe izkažejo s **plačilom varščine v višini ene izhodišče mesečne najemnine za poslovni prostor** na transakcijski račun Univerze v Mariboru Pedagoška fakulteta, IBAN SI56 0110 0609 0123 790 pri UJP Slovenska Bistrica.

5.4 Pisna **ponudba mora vsebovati:**

- Podatke o ponudniku – izpolnjen Obrazec OBR-1: PONUDBA ZA NAJEM POSLOVNEGA PROSTORA UNIVERZE V MARIBORU – »FOTOKOPIRNICA PeF UM, FNM UM in FF UM« Ponudba mora biti napisana v slovenskem jeziku. Vse cene morajo biti v EVRIH.
- Lastno pisno izjavo ponudnika (obrazec OBR-2), da ponudnik sprejema razpisne pogoje in da njegova ponudba velja vse do podpisa pogodbe oz. najkasneje do 31. 12. 2030;
- Dokazilo o registraciji dejavnosti fotokopiranja in s tem povezanih storitev;
- Ponudbo storitev ponudnika s cenikom in predstavitev dosedanje dejavnosti ponudnika s podpisom in žigom odgovorne osebe ponudnika;
- Dokazilo o plačilu varščine;

5.5 Pri javnem zbiranju ponudb kot ponudniki ne morejo sodelovati cenilec in člani komisije ter z njimi povezane osebe. Za povezane osebo 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 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 oziroma 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.

Pred sklenitvijo pogodbe mora najugodnejši ponudnik podati pisno izjavo, da ni povezana oseba.

6. Merila za ocenitev ponudb

Merilo za izbor najugodnejšega ponudnika je **najvišja ponujena najemnina**. Ponujena najemnina ne sme biti nižja od izhodiščne najemnine.

7. Rok za oddajo ponudbe in postopek za oddajo ponudb

Zainteresirani ponudniki morajo ustrezno izpolnjeno vlogo (Izpolnjen Obrazec OBR-1) z vsemi zahtevanimi prilogami in dokazili dostaviti **v zaprti kuverti osebno ali priporočeno po pošti** na naslov **PEDAGOŠKA FAKULTETA UNIVERZA V MARIBORU, Koroška cesta 160, 2000 Maribor**. Na sprednji strani kuverte mora biti navedeno **»NE ODPIRAJ - »Javno zbiranje ponudb – Fotokopirnica PeF UM, FNM UM in FF UM«**. Na ovojnici mora biti vidno označen naziv in naslov ponudnika.

Za pravočasne se bodo šttele ponudbe, ki bodo prispele na naslov Pedagoške fakultete Univerze v Mariboru, Koroška cesta 160, 2000 Maribor **najkasneje do dne 5. 1. 2026 do 9. ure**.

Pri izbiri najugodnejšega ponudnika bodo upoštrevane le ponudbe, ki bodo prispele pravočasno in bodo izpolnjevale vse razpisne in navedene pogoje. Ponudbe pod ocenjeno izhodiščno mesečno najemnino ne bodo upoštrevane oziroma bodo v postopku javnega zbiranja ponudb izločene.

Ponudbe bo pregledala in ocenila posebna komisija na podlagi presoje meril, ki so navedena v točki 6 tega razpisa. Ponudbe, ki bodo prispele po predpisanem roku (nepravočasne ponudbe) ter pravočasne vendar nepopolne ponudbe, bo komisija izločila in o tem obvestila ponudnika. Ne glede na navedeno lahko ponudnik, ki je oddal ponudbo, ki vsebuje vse sestavine ponudbe, ima pa pomanjkljivo dokumentacijo, tako ponudbo dopolni do odpiranja ponudb.

V primeru, da dva ali več ponudnikov ponudi enako najemnino, bo komisija izvedla dodatna pogajanja o višini najemnine.

Ponudniki bodo o (ne-)izbiri obveščeni v 8 (osmih) delovnih dneh po javnem odpiranju ponudb. Zoper odločitev komisije ni pritožbe.

Ponudniku, ki ni bil izbran za najugodnejšega ponudnika, bo varščina brez obresti vrnjena v 15 dneh po sklenitvi pogodbe z izbranim ponudnikom.

V primeru, da v postopku javnega zbiranja ponudb ne bo dosežena vsaj ocenjena izhodiščna mesečna najemnina za poslovni prostor, je javno zbiranje ponudb neuspešno.

8. Kraj in čas odpiranja ponudb

K odpiranju ponudb lahko pristopi vsak ponudnik oziroma njegov pooblaščenec, ki je pravočasno oddal ponudbo. Odpiranje ponudb je javno in bo potekalo **v prostorih Pedagoške fakultete Univerze v**

Mariboru, Koroška cesta 160, 2000 Maribor, v sejni sobi dr. Branke Čagran, dne 5. 1. 2026 ob 9.30 uri. Morebitni pooblaščenči pravnih in fizičnih oseb morajo predložiti originalno pooblastilo za udeležbo na javnem zbiranju ponudb (overjeno pri notarju ali na upravni enoti).

9. Podpis pogodbe

Z najugodnejšim ponudnikom za posamezni poslovni prostor se sklene najemna pogodba najpozneje v 15 dneh po izdaji odločitve o izboru najugodnejšega ponudnika. V kolikor najugodnejši ponudnik ne sklene pogodbe v roku 15 dni, se zadrži njegova varščina in se ponudi sklenitev pogodbe v roku 15 dni naslednjemu najugodnejšemu ponudniku za predmetni poslovni prostor.

Varščina izbranega ponudnika, s katerim bo sklenjena najemna pogodba, se bo upoštevala kot garancija za pravočasno in pravilno izpolnitev obveznosti najemnika iz najemne pogodbe. Plačana varščina se bo izbranemu ponudniku, brez obresti, poračunala ob prenehanju najemne pogodbe za eventualno nastalo škodo na najetem prostoru, ki ni posledica normalne uporabe ter za morebitno neplačano najemnino ali stroške.

Pred podpisom pogodbe mora najugodnejši ponudnik podati pisno izjavo, da ni povezana oseba po 7. odstavku 51. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti.

10. Drugi pogoji vezani na javno zbiranje ponudb

Univerza v Mariboru Pedagoška fakulteta si pridržuje pravico, da, ne glede na ostala določila javnega zbiranja ponudb, brez katerih koli posledic zase:

- kadarkoli ustavi postopek oddaje poslovnega prostora do sklenitve najemne pogodbe;
- ne izbere nobenega od ponudnikov.

11. Kontaktne informacije

Javno zbiranje ponudb je objavljeno na spletnih straneh Univerze v Mariboru Pedagoška fakulteta (www.pef.um.si) in sicer od 16. 12.2025 do 5. 1. 2026.

Dodatne informacije v zvezi z javnim zbiranjem ponudb lahko ponudniki dobijo po elektronski pošti na elektronskem naslovu: simona.strancar@um.si oziroma na telefonski številki **041/540-739**.

Vabimo vas, da oddate svojo ponudbo.



UNIVERZA V MARIBORU
Dekanica Pedagoške fakultete
Red. prof. dr. Milena Ivanuš Grmek

PRILOGA 1 - OBR-1

**PONUDBA ZA NAJEM POSLOVNEGA PROSTORA UNIVERZE V MARIBORU
»FOTOKOPIRNICA V OBJEKTU PeF UM, FNM UM in FF UM«**

1. PODATKI O PONUDNIKU

Naziv: _____

Naslov in sedež: _____

Matična številka: _____

ID številka za DDV: _____

Transakcijski račun: _____

Pooblaščenec za podpis pogodbe: _____

Kontaktna oseba: _____

Telefon št.: _____ mobilna št.: _____

E-pošta: _____

2. VIŠINA PONUJENE NAJEMNINE:

_____ EUR (brez DDV)

3. PRILOGE:

- Dokazilo o registraciji dejavnosti;
- Ponudba storitev s cenikom in predstavitev dosedanje dejavnosti ponudnika;
- Potrdilo o plačilo varščine;
- Lastna pisna izjava, da ponudnik sprejema razpisne pogoje in da ponudba velja vse do podpisa pogodbe oz. najkasneje do 31. 12. 2030 (Obrazec OBR-2).

4. VELJAVNOST PONUDBE

Veljavnost te ponudbe je do podpisa pogodbe oz. najkasneje do 31. 12. 2030.

Kraj in datum:

Žig:

Podpis ponudnika:

PRILOGA 2 - OBR-2

IZJAVA PONUDNIKA

IZJAVA

Ponudnik _____, s sedežem _____, MŠ:
_____, izjavljamo in potrjujemo, da sprejemamo vse razpisne pogoje iz javnega zbiranja
ponudb št. _____ z dne _____ ter pogoje najema in izjavljamo, da naša ponudba veže
do sklenitve najemne pogodbe oz. najkasneje do 31. 12. 2030.

Kraj in datum:

Žig:

Podpis ponudnika:
