Univerza v Mariboru, Fakulteta za kmetijstvo in biosistemske vede, Pivola 10, 2311 Hoče (v nadaljevanju: UM FKBV), objavlja na podlagi 51. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/2018, 79/2018 in 78/2023 - ZORR) ter na podlagi pooblastila rektorja Univerze v Mariboru, prof. dr. Deana Korošaka, št. 073/2026/P 235/510-BP z dne 2. 11. 2026,

JAVNO ZBIRANJE PONUDB

ZA ODDAJO POSLOVNEGA PROSTORA V NAJEM

ZA OPRAVLJANJE DEJAVNOSTI V PROSTORIH

UM FKBV

Pivola 8, 2311 Hoče

1. **Naziv in sedež organizatorja javnega zbiranja ponudb ter lastnika prostorov:**

Univerza v Mariboru Fakulteta za kmetijstvo in biosistemske vede, Pivola 8, 2311 Hoče

2. **Predmet oddaje v najem:**

Univerza v Mariboru je lastnica nepremičnine, parcelna številka ID znak: parcela 698 *161 katastrska občina 698 Pivola, na kateri stoji stavba z naslovom Pivola 8, 2311 Hoče. V stavbi se izvaja pedagoški proces.

Predmet najema je pet (5) poslovnih - pisarniških prostorov na naslovu Pivola 8, 2311 Hoče, v 1. nadstropju stavbe, v izmeri 116,48 m2 s souporabo obstoječih sanitarnih prostorov ter ostalih skupnih in pomožnih prostorov.

Poslovni prostori, ki so predmet tega razpisa, se oddajajo v najem delno opremljeni s pisarniškim pohištvom (pisalne mize, omare, pisarniški stoli, predalniki, table, koši, ipd.).

Seznami poslovnih prostorov in osnovnih sredstev v poslovnih prostorih so priloga tega razpisa.

a) Splošni pogoji najema

Poslovni prostori se oddajajo v najem za določen čas petih (5) let. Najemna pogodba bo predvidoma sklenjena za obdobje od 1. 12. 2026 dalje.

Najemnik je dolžan skrbeti za tekoče vzdrževanje poslovnih prostorov ter ravnati z njimi s skrbnostjo dobrega gospodarja. Za vsak poseg, ki presegajo tekoča vzdrževalna dela, mora najemnik pridobiti soglasje najemodajalca.

Najemnik nima pravice oddati poslovnih prostorov v podnajem.

Najemnik je dolžan upoštevati pravila uporabe Fakultete za kmetijstvo in biosistemske vede (glede odpiralnega časa poslovnega prostora, hišnega reda in drugih pravil).

b) Posebni pogoji najema

Upoštevaje dejavnost najemodajalca se poslovni prostori oddajajo v najem za izvajanje mirnih, storitvenih dejavnosti povezanih s kmetijsko proizvodnjo in/ali gozdarstvom in/ali proizvodnjo živil in pijač.[1]

Pri javnem zbiranju ponudb lahko sodelujejo ponudniki, ki so registrirani za opravljanje storitvenih dejavnosti, povezanih s področjem kmetijske proizvodnje in/ali gozdarstvom in/ali proizvodnjo živil in pijač in le-to opravljajo že vsaj 5 (pet) let.

Ponudnik mora k ponudbi predložiti predstavitev dejavnosti, ki bi jo v najeti nepremičnini izvajal in je primerna univerzitetnemu okolju ter dejavnostim, katere vsebinsko pokriva Fakulteta za kmetijstvo in biosistemske vede (predstavitveni elaborat, ki je sestavni del ponudbe).

Najemnik mora izpolnjevati vse veljavne predpise, ki so zahtevani za opravljanje dejavnosti. Najemnik je dolžan sam in na svoje stroške pridobiti potrebna upravna dovoljenja za izvajanje razpisane dejavnosti in druga dovoljenja, če so le-ta potrebna.

Najemnik je dolžan zagotoviti, da bo poslovne prostore uporabljal izključno za opravljanje svoje dejavnosti, pri čemer bo svojo dejavnost opravljal tako, da ne bo motil delovnega procesa drugih uporabnikov objekta oz. pedagoško - raziskovalnega procesa v objektu, v katerem se nahajajo prostori, ki so predmet najema.

Ob stavbi Pivola 8 se nahaja parkirišče v lasti najemodajalca, ki ga lahko najemnik uporablja na svojo odgovornost, vendar najemodajalec ni dolžan zagotoviti možnosti parkiranja.

3. Najemnina

Izhodiščna višina mesečne najemnine znaša 700,00 EUR (brez DDV) in je bila določena na podlagi poročila o ocenjeni vrednosti tržne najemnine.

Najemnina je skladno z drugim odstavkom 44. člena ZDDV-1 oproščena plačila DDV.

Najemnina se usklajuje letno z indeksom cen življenjskih potrebščin v Republiki Sloveniji.

Najemnina za poslovni prostor bo določena na podlagi ponudbe ponudnika, ki bo kot najugodnejši izbran v tem postopku javnega zbiranja ponudb.

Najemnik je poleg najemnine dolžan poravnati tudi obratovalne stroške na podlagi izdelanega delilnika stroškov, in sicer predvsem: stroške za vodo in kanalščino, stroške porabljene elektrike in priključne moči, stroške ogrevanja, stroške odvoza komunalnih odpadkov, stroške čiščenja (razen, če najemnik zagotovi lastno čiščenje), stroške nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča, ostale stroške povezane z uporabo prostorov.

Najemnik bo plačeval najemnino in obratovalne stroške najemodajalcu na podlagi izstavljenega računa, ki ga bo dolžan poravnati v roku 30 (trideset) dni po dnevu izstavitve računa, pri čemer se šteje, da je plačilo opravljeno takrat, ko je denar nakazan na transakcijski račun najemodajalca, odprt pri UJP Slovenska Bistrica. V primeru zamude s plačilom je najemnik dolžan poravnati zakonske zamudne obresti.

[1] Pri opredelitvi dejavnosti se smiselno upošteva veljavna Standardna klasifikacija dejavnosti.

4. Varščina

Ponudbe lahko predložijo fizične (s.p.) in pravne osebe, ki resnost svoje ponudbe izkažejo s plačilom varščine v višini 10% izhodiščne višine letne najemnine (tj. 840,00 EUR) **na transakcijski račun št. SI 56 0110 0609 0126 312 pri UJP Slovenska Bistrica**, z navedbo namena »plačilo varščine za javno zbiranje ponudb - poslovni prostor FKBV UM«.

Uspelemu ponudniku se bo vplačana varščina vštela v najemnino, ostalim pa bo brezobrestno vrnjena v roku 15 dni po izboru najugodnejšega ponudnika.

Ponudbe so zavezujoče. V kolikor najugodnejši ponudnik ne sklene pogodbe v roku 5 dni, se zadrži njegova varščina in se ponudi sklenitev pogodbe v roku 10 dni naslednjemu najugodnejšemu ponudniku za predmetni poslovni prostor.

5. Merila za ocenitev ponudb oz. izbor

Ponudbe bo pregledala in ocenila imenovana komisija na podlagi presoje spodaj navedenih meril.

Merila oz. točkovnik je naslednji:

1. Višina ponujene najemnine (do največ 80 točk)
2. Opravljanje dejavnosti – opisana v predstavitvenem elaboratu (do največ 20 točk)

Najemnina – izračun števila točk:
x = ponujena cena x 80/najvišja ponujena cena

Opravljanje dejavnosti:
- V primeru, da ponudnik opravlja dejavnost, ki v okolju vpliva na dvig zaupanja javnosti v dejavnost kmetijske proizvodnje, gozdarstva, proizvodnje živil in pijač v Republiki Sloveniji ali vpliva na večjo prepoznavnost navedenih dejavnosti, prejme ponudba 10 točk. V primeru, da ne izvaja dejavnosti, ki ustreza navedenemu merilu prejme 0 točk.
- V primeru, da ponudnik opravlja dejavnost, ki je povezana z ekološkim načinom izvajanja kmetijske proizvodnje, gozdarstva, proizvodnje živil in pijač oz. dejavnosti, ki vzpodbuja ekološke načine izvajanja navedenih področjih, prejme ponudba 10 točk. V primeru, da ne izvaja navedene dejavnosti prejme 0 točk.

Ponudbe pod ocenjeno izhodiščno mesečno najemnino in ponudbe za dejavnosti, ki vsebinsko ne sodijo na področje kmetijske proizvodnje in/ali gozdarstva in/ali proizvodnje živil in pijač, ne bodo upoštevane oz. bodo v postopku javnega zbiranja ponudb izločene.

Izbran bo ponudnik, ki bo prejel največje število točk. Če bosta dva ponudnika prejela enako število točk, bo izbran ponudnik, ki bo ponudil višjo mesečno najemnino za poslovni prostor.

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

6. Pogoji in način oddaje ponudbe

Pisna ponudba mora vsebovati:

- izpolnjen Obrazec OBR-1: Ponudba;

- lastno pisno izjavo o izpolnjevanju in sprejemanju pogojev ter izjavo o nepovezanosti (Obrazec OBR-2);
- izpis iz sodnega registra oz. drugega registra, iz katerega je razvidno, da mora biti ponudnik že vsaj pet (5) let registriran za opravljanje storitvenih dejavnosti, povezanih s kmetijsko proizvodnjo in/ali gozdarstvom in/ali proizvodnjo živil in pijač;
- predstavitev dejavnosti, ki bi jo v poslovnih prostorih izvajal in je primerna univerzitetnemu okolju ter dejavnostim, katero vsebinsko pokriva Fakulteta za kmetijstvo in biosistemske vede (predstavitveni elaborat);
- dokazilo o vplačani varščini.

Pri javnem zbiranju ponudb kot ponudniki ne morejo sodelovati cenilec in člani komisije ter z njimi povezane osebe (7. odstavek 51. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti). Za povezano 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 nesklenjeni 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 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.

Ponudnik mora ponudbo z vsemi prilogami dostaviti s priporočeno pošiljko oziroma osebno v zaprti pisemski ovojnici, na naslov »UNIVERZA V MARIBORU FAKULTETA ZA KMETIJSTVO IN BIOSISTEMSKE VEDE, Pivola 10, 2311 Hoče«, z navedbo »Javno zbiranje ponudb – poslovni prostori UM FKBV – NE ODPIRAJ«.

Šteje se, da je ponudba pravočasna, če prispe na naslov najkasneje do vključno **ponedeljka, 23. 11. 2026.** Če je ponudba poslana priporočeno po pošti, se za dan, ko je organizator prejel vlogo, šteje dan oddaje na pošto.

Ponudbe, ki bodo prispele po izteku roka, in nepopolne ponudbe, bodo izločene iz postopka. Ne glede na navedeno lahko ponudnik, ki je oddal ponudbo, ki vsebuje vse sestavine ponudbe, ima pa pomanjkljivo dokumentacijo, tako ponudbo na poziv komisije dopolni.

Ponudniki bodo o (ne-)izbiri obveščeni v 8 (osmih) delovnih dneh po javnem odpiranju ponudb.

Ponudniki sami nosijo stroške povezane s pripravo in predložitvijo ponudbe.

7. Kraj in čas odpiranja ponudb

Odpiranje ponudb je javno in bo potekalo v prostorih Fakultete za kmetijstvo in biosistemske vede Univerze v Mariboru, Pivola 10, 2311 Hoče, v Senatni sobi v 1. nadstropju, dne 24. 11. 2026 ob 9.00 uri.

8. Sklenitev pogodbe

Z najugodnejšim ponudnikom za poslovni prostor se sklene najemna pogodba najpozneje v 5 (petih) dneh po izdaji odločitve o izboru najugodnejšega ponudnika.

Cene in drugi elementi ponudbe so zavezujoči.

Poslovni prostori bodo oddani po načelu videno – najeto, zato morebitne reklamacije po sklenitvi pogodbe ne bodo upoštevane.

Organizator si pridržuje pravico, da lahko do sklenitve pravnega posla, brez odškodninske odgovornosti, odstopi od pogajanj.

9. Kontaktne informacije in ogled

Javno zbiranje ponudb je objavljeno na spletni strani Univerze v Mariboru Fakultete za kmetijstvo in biosistemske vede (https://www.fkbv.um.si/), in sicer od 3. 11. 2026 do 23. 11. 2026.

Vsa morebitna vprašanja lahko ponudniki zastavijo pisno na elektronski naslov: tajnistvo.fkbv@um.si. Skrajni rok, do katerega lahko ponudnik še zahteva dodatna pojasnila, je tri (3) dni pred rokom za oddajo ponudbe. Kopije odgovorov bodo, vključno z vprašanji, brez navedbe njihovega izvora, objavljene na spletni strani Fakultete za kmetijstvo in biosistemske vede Univerze v Mariboru (https://www.fkbv.um.si).

Za vse ponudnike bo organiziran ogled poslovnih prostorov, ki so predmet tega razpisa (na kraju samem) in sicer v naslednjih terminih:

POSLOVNI PROSTOR	**Datum in ura ogleda**	**Telefon, el. pošta**	**Kontaktna oseba**
FKBV, Pivola 8, Hoče	9. 11. 2026 ob 12:00 uri	02/320 90 58, andrej.manfreda@um.si	Andrej Manfreda

Interesenti se morajo na ogled obvezno predhodno prijaviti na zgoraj navedeni kontakt, vsaj en dan pred datumom ogleda.

Univerza v Mariboru
Fakulteta za kmetijstvo in biosistemske vede
dekan
red. prof. dr. Aleš Gregorc

E-žig ustvarjen za:
Aleš Gregorc
ales.gregorc@um.si

Napredni e-žig s kvalificiranim potrdilom
Imetnik potrdila: mSign
Datum e-žiga: 03.11.2026
Potek veljavnosti potrdila: 04.04.2030

Priloge:

- Ponudba (OBR-1)
- Izjava o izpolnjevanju in sprejemanju pogojev ter izjava o nepovezanosti (OBR-2)
- Soglasje za obdelavo podatkov (OBR-3)
- Seznam poslovnih prostorov ter seznam osnovnih sredstev v prostorih, ki se oddajajo v najem

Ponudnik: _____ (OBR-1)

_____

1. P O N U D BA

Na podlagi javnega zbiranja ponudb za oddajo poslovnih prostorov v najem, objavljenega dne 3. 11. 2026 na spletni strani Univerze v Mariboru in Fakultete za kmetijstvo in biosistemske vede Univerze v Mariboru, se prijavljamo na vaš javni razpis in v skladu z le-tem prilagamo našo ponudbeno dokumentacijo.

Podatki o ponudniku
Ime pravne osebe ali fizične osebe:
Zakoniti zastopnik
Identifikacijska številka za DDV
Matična številka
Naslov
Številka telefona
Elektronska pošta
Kontaktna oseba
Odgovorna oseba za podpis pogodbe

Nudimo naslednjo ceno najema za poslovne prostore na naslovu Pivola 8, 2311 Hoče:

NAJEM POSLOVNEGA PROSTORA ZA NAMEN IZVAJANJA STORITVENE DEJAVNOSTI	
Mesečna cena najema v EUR (brez DDV)	
Letna cena najema v EUR (brez DDV)	

Ta ponudba je veljavna do podpisa pogodbe z možnostjo podaljšanja veljavnosti ponudbe na zahtevo organizatorja javnega zbiranja ponudb.

Priloge:

- Izpolnjen in podpisan OBR-2
- Izpolnjen in podpisan OBR-3
- Predstavitveni elaborat
- originalno potrdilo o plačani varščini
- izpisek iz sodnega registra oz. iz Poslovnega registra Slovenije pri AJPES

Kraj in datum _____

Žig Podpis ponudnika

(OBR-2)

Ponudnik: _____

_____

2. IZJAVA O IZPOLNJEVANJU IN SPREJEMANJU POGOJEV TER IZJAVA O NEPOVEZANOSTI

Spodaj podpisani ponudnik _____, MŠ: _____ izjavljam, da izpolnjujem vse pogoje skladno z Javnim zbiranjem ponudb za oddajo poslovnega prostora v najem za opravljanje dejavnosti v prostorih Univerze v Mariboru Fakultete za kmetijstvo in biosistemske vede, objavljenega dne 3. 11. 2026 ter jih v celoti sprejemam.

Izjavljam/o, da:

pod kazensko in materialno odgovornostjo izjavljam/o, da:

nisem povezan s člani komisije ali cenilcem v smislu 7. odstavka 51. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/2018 in 79/2018 in 78/2023 - ZORR), ki kot povezane osebe šteje:

- fizično osebo, 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 nesklenjeni partnerski zvezi ali v svaštvu do drugega kolena, ne glede na to, ali je zakonska zveza oziroma partnerska zveza prenehala ali ne,
- fizično osebo, ki je s članom komisije ali cenilcem v odnosu skrbništva ali posvojenca oziroma posvojitelja,
- pravno osebo, v kapitalu katere ima član komisije ali cenilec delež večji od 50 odstotkov in drugo osebo, s katerimi je glede na znane okoliščine ali na kakršnem koli pravnem temelju povezana s članom komisije ali cenilcem, tako da zaradi te povezave obstaja dvom o njegovi nepristranskosti pri opravljanju funkcije člana komisije ali cenilca.

Ta izjava je sestavni del Ponudbe, s katero se prijavljamo na javno zbiranje ponudb za oddajo dela poslovnega prostora v najem, objavljenega na spletni strani Univerze v Mariboru Fakultete za kmetijstvo in biosistemske vede.

Kraj in datum _____

Žig Podpis ponudnika

OBR-3

SOGLASJE
ZA ZBIRANJE IN OBDELAVO OSEBNIH PODATKOV

Ime: _____ Priimek: _____

Enotna matična številka občana (EMŠO): _____

Davčna številka:_____

Ulica, naselje in hišna številka: _____

Poštna številka: _____ Pošta: _____

Mobilni, službeni ali domač tel. št. _____

Elektronska pošta: _____

TRR za vračilo varščine_____

ime banke_____.

IZJAVLJAM:

☐ SOGLAŠAM, da Univerza v Mariboru Fakulteta za kmetijstvo in biosistemske vede skladno z veljavno zakonodajo s področja varstva osebnih podatkov in Splošno uredbo o varstvu podatkov (Uradni list EU, št. 119/16) zbira, obdeluje, uporablja, shranjuje in ažurira moje osebne podatke:

- ime in priimek,
- davčna in matična številka,
- naslov stalnega ali začasnega prebivališča,
- telefonske številke,
- naslov elektronske pošte in
- TRR za morebitno vračilo varščine.

☐ SOGLAŠAM, da se bodo zgoraj navedeni moji osebni podatki obdelovali in uporabljali za namen morebitnih postopkov prodaje nepremičnine.

Soglasje za zbiranje in obdelavo osebnih podatkov velja do mojega pisnega preklica oziroma umika soglasja.

V _____ , dne _____

_____