

ZAVOD ZNANJE POSTOJNA, javni zavod
OE Podjetniški inkubator Perspektiva
Kolodvorska cesta 3
6230 Postojna

Številka: 10/9-2025

Datum: 29. 09. 2025

Zavod Znanje Postojna, javni zavod za muzejsko dejavnost, kulturo, izobraževanje in ostale dejavnosti, Kolodvorska cesta 3, 6230 Postojna, na podlagi Pogodbe o prenosu pravice upravljanja nepremičnine s parc št. 1449/18, k.o. Zagon, 2. točke 1. odstavka 65. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur. list RS, št. 11/2018, 79/2018) in 19. člena Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur. list RS, št. 31/2018) objavlja

**NAMERO O SKLENITVI NEPOSREDNE POGODBE O NAJEMU POSLOVEGA
PROSTORA št. P-201 V STAVBI PODJETNIŠKEGA INKUBATORJA PERSPEKTIVA, KI
STOJI NA PARC. ŠT. 1449/18 (k.o. ZAGON), VELIKI OTOK 44B, POSTOJNA**

Zavod Znanje Postojna, javni zavod, objavlja namero o sklenitvi neposredne pogodbe o najemu poslovnih prostorov namenjenim inkubiranim podjetjem, ki se bo izvedel z zbiranjem interesa.

Oddaja se:

- 1) poslovni prostor v izmeri **17,19 m²**, lociran v objektu na parc. št. 1449/18 na naslovu Veliki Otok 44b, 6230 Postojna, **Pisarna št. 201**, ki se nahaja v 2. nadstropju stavbe, z osnovno opremo, cena najema je definirana v ceniku (priloga 2) za inkubirana podjetja in se obračuna glede na starost podjetja (do starosti petih let).

Pogoji oddaje:

- poslovni prostor se odda v najem inkubiranemu podjetju, za določen čas, največ 5 let (60 mesecev) od ustanovitve podjetja, z odpovednim rokom 1 mesec,
- poslovni prostor se oddaja v najem za opravljanje gospodarske dejavnosti,
- najemnina se obračunava mesečno in plačuje na podlagi izdanih računov v predpisanem roku, račun se izda za mesec vnaprej,
- najemnik nima pravice oddati poslovni prostor v podnajem,
- najemnik je dolžan redno plačevati obratovalne stroške, ki so vezani na uporabo poslovnega prostora, stroške tekočega vzdrževanja, ki so vezani na uporabo objekta, čiščenje objekta ter okolice, stroške elektrike, vode, ogrevanja, komunalnih storitev, stroške varovanja objekta, stroške zavarovanja ter druge morebitne stroške, o katerih se pogodbeni stranki sporazumeta in ki jih plača najemnik, skladno z delilnim ključem za mesec nazaj,
- najemnik mora izpolnjevati z zakonom določene pogoje za opravljanje dejavnosti,
- najemnik ni upravičen do povračila morebitnih vlaganj v poslovni prostor, niti ne pridobi nobenih pravic na za najem na podlagi vlaganj.

Interesenti morajo ob oddaji namere imeti pozitivno ocenjeno vlogo za sprejem v inkubator, ki je dosegljiva na elektronskem naslovu:

<https://www.inkubator-perspektiva.si/objave/58>

Interesenti morajo k prijavi interesa predložiti izpisek – dokazilo, da so registrirani za opravljanje poslovne dejavnosti – izpis iz AJPEŠ-a.

Rok za sprejem izjave o interesu je 21 dni od objave te namere na spletni strani Zavoda Znanje Postojna – OE Podjetniški inkubator Perspektiva, to je do vključno 19. 10. 2025.

Izjava o interesu, skupaj z opisom dejavnosti, ter obveznimi prilogami, naj se poda na priloženem obrazcu in sicer:

- vloži osebno v pisarno skupnih služb Zavoda Znanje Postojna (2. nadstropje) na naslovu Veliki Otok 44b, 6230 Postojna,
- pošlje priporočeno po pošti na naslov zavoda Zavod Znanje Postojna, javni zavod, Kolodvorska cesta 3, 6230 Postojna,
- pošlje na elektronski naslov info@inkubator-perspektiva.si.

Upošteevane bodo vse prijave, ki bodo prispele do izteka objave (prejemna teorija).

V primeru več interesentov za isti poslovni prostor, bodo z interesei, ki izpolnjujejo pogoje, izvedena neposredna pogajanja. Neposredna pogodba o najemu poslovnih prostorov bo sklenjena predvidoma 01. 11. 2025 dalje, s ponudnikom, ki bo izpolnjeval navedene pogoje.

Interesent mora imeti poravnane vse finančne obveznosti do upravljavca, in sicer do dneva oddaje izjave o interesu.

Interesenti, ki ne bodo izpolnjevali navedenih pogojev, bodo iz postopka izbire izločeni.

Odpiranje prispelih izjav bo potekalo v prostorih Podjetniškega inkubatorja Perspektiva, Veliki Otok 44b, 21. 10. 2025, ob 10.00 uri.

Za podrobnejše informacije o predmetu najema lahko pokličete na telefonsko številko 05/850 1158 ali preko e-maila info@inkubator-perspektiva.si.

Direktorica Zavoda Znanje Postojna lahko kadarkoli do sklenitve pravnega posla – podpisa pogodbe, postopek sklenitve pogodbe brez obrazložitve in brez odškodninske odgovornosti ustavi.

Priloga:

- Priloga 1 - Tloris nadstropja, kjer se nahaja poslovni prostor,
- Priloga 2 - Cenik najema poslovnega prostora,
- Priloga 3 - Delilni ključ obratovalnih stroškov,
- Priloga 4 - Obrazec Izjava o interesu,
- Priloga 5 - Obrazec opis dejavnosti oziroma vizija ponudnika o izvajanju dejavnosti.

Zavod Znanje Postojna, javni zavod
Tatjana Hvala, direktorica, l.r.

Priloga 1: TLORIS 1. NADSTROPJA V STAVBI PODJETNIŠKEGA INKUBATORJA PERSPEKTIVA



Priloga 2: CENIK NAJEMA POSLOVNEGA PROSTORA P-201

EUR/M ²	VIŠINA MESEČNE NAJEMNINE	
1,54 €	40,26 €	Starost: 1. leto mesec/m ²
2,46 €	64,30 €	Starost: 2. leto mesec/m ²
3,38 €	88,35 €	Starost: 3. leto mesec/m ²
4,92 €	128,61 €	Starost: 4. in mesec/m ²
6,15 €	160,76 €	Starost: 5. leto mesec/m ² (poslovni najem 1. kat)

Priloga 3: DELILNI KLJUČ OBRATOVALNIH STROŠKOV

ODBITNI DELEŽ DDV - ZVP			16%	*01.2025		RAČUN SKUPAJ										PIP - 501/9				
OBRATOVALNI STROŠEK			DOBAVITELJ	OPOMBA RAČUNA	ŠT. RAČUNA	ZNESEK RAČUNA	9,5%			22%			9,5%	22%	NEODDAVČENO					
							SKUPAJ	ODBITNI	NEODBITNI	SKUPAJ	ODBITNI	NEODBITNI	OSNOVA	OSNOVA	OPROŠČENO	%	za 9,5%	za 22%	za NEOD.	
ELEKTRIKA	ENERGIJA PLUS	MERILNO MESTO: 1-kotlovnica					0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,68%	0,00	0,00	0,00
ELEKTRIKA	ENERGIJA PLUS	MERILNO MESTO: 2-lokal					0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00
ELEKTRIKA	ENERGIJA PLUS	MERILNO MESTO: 3- nadstropje 2					0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4,46%	0,00	0,00	0,00
ELEKTRIKA	ENERGIJA PLUS	MERILNO MESTO: 6-skupna raba					0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,68%	0,00	0,00	0,00
ELEKTRIKA	ENERGIJA PLUS	MERILNO MESTO: 7 in 4 -Ostra					0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00
ELEKTRIKA	ENERGIJA PLUS	MERILNO MESTO: 8-nadstropje 1-D					0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00
ELEKTRIKA	ENERGIJA PLUS	MERILNO MESTO: 9- nadstropje 1-L					0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00
OGREVANJE	PETROL	ODIEMNO MESTO: 71-1013283-1					0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00
OGREVANJE	PETROL	ODIEMNO MESTO: 71-1013242-1					0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00
OGREVANJE	PETROL	ODIEMNO MESTO: 71-600090482-1					0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00
OGREVANJE	PETROL	ODIEMNO MESTO: 71-219634-1					0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00
OGREVANJE	PETROL	ODIEMNO MESTO: 71-lokal					0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00
KOMUNALNE STORITVE	PUBLIKUS	ODIEMNO MESTO: 27279					0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,71%	0,00	0,00	0,00
VODA	KOVOD	ODIEMNO MESTO: 241299					0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,33	1,71%	0,00	0,00	0,02
VODA	KOVOD	ODIEMNO MESTO: lokal					0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,42		0,00	0,00	0,00
VODA	KOVOD	OMREŽNINA					0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,43%	0,00	0,00	0,00
VAROVANJE	RIVAL - VTS	VAROVANJE - PIP					0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,43%	0,00	0,00	0,00
SERVIS DVIGAL	DSD	OBJEKT: PIP					0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2,07%	0,00	0,00	0,00
ZAVAROVANJE	ZAV. TRIGLAV						0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,43%	0,00	0,00	0,00
aServis	čiščenje						0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2,07%	0,00	0,00	0,00
	INŠTITUT VARNOSTI, GASILCI,...																			
VARNOST STAVBE		PREGLED GASILNIKOV, SENZORJEV					0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,43%	0,00	0,00	0,00
INTERNET	A1	VELIKI OTOK 44B					0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2,07%	0,00	0,00	0,00
																0,00	0,00	0,00	0,02	

KONTROLA	OSNOVA	DDV	SKUPAJ
22%	0,00	0,00	0,00
9,50%	0,00	0,00	0,00
NEODDAVČENO/OPROŠČENO	0,02		0,00
SKUPAJ			0,00

*% PO POGODBI

RAČUN SKUPAJ 0,00