



Občina Ribnica

Oddelek za splošne zadeve

Gorenjska cesta 3
1310 Ribnica

t: 01 837 20 00
e: obcina@ribnica.si
www.ribnica.si

Številka: 352-0020/2025

Datum: 7. 8. 2025

Občina Ribnica, Gorenjska cesta 3, 1310 Ribnica na podlagi 64. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18 in 61/20 – ZDLGPE, 175/20 - ZIUOPDVE, 78/23 - ZUNPEOVE, 78/23 - ZORR, 131/23 - ZORZFS) ter 13. člena Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18) objavlja

JAVNO DRAŽBO ZA ODDAJO NEPREMIČNIN V NAJEM

1. Naziv in sedež organizatorja javne dražbe:

Občina Ribnica, Gorenjska cesta 3, 1310 Ribnica.

2. Predmet oddaje v najem:

POSLOVNI PROSTOR – GOSTINSKI LOKAL V ŠPORTNEM CENTRU RIBNICA, na naslovu Majnikova ulica 2, 1310 Ribnica (na delu zemljišč parcela 1815/1 in 1815/5, obe k.o. 1625 Ribnica) v skupni izmeri 172,54 m² (poslovni prostor v izmeri 86,12 m² in terasa 86,42 m²).



Poslovni prostor, ki se nahaja v pritličju Športnega centra Ribnica, sestavljajo naslednji prostori: lokal v izmeri 63,75 m², vetrolov v izmeri 2,99 m², skladišče v izmeri 7,44 m², garderoba v izmeri 5,00 m², ženski WC v izmeri 2,81 m², moški WC v izmeri 4,13 m² ter gostinski vrt v skupni izmeri 86,42 m². Dostop do poslovnega prostora je neposredno od zunaj, iz manipulativnih parkirnih površin ob Majnikovi ulici. Poslovnemu prostoru pripada tudi souporaba skupnega parkirišča, vključno s primerno urejenim dostopom. Lokal ima ločeno merilno mesto za elektriko in za porabo vode ter tudi ločen sistem prezračevanja. Poslovni prostor se neprekinjeno uporablja od začetka leta 2004 (do sedaj dva najemnika).

Poslovni prostor je opremljen z naslednjo opremo:

- V lokalu: 1 kom hlajen točilni pult L oblike, ki obsega prostor za ekspreso, enodelno korito z odcejalnikom in armaturo, prostor za pomivalni stroj, butiglera, 2x hlajen predal, 3x box vrata in kompresor; 1 kom fasada in polica točilnega pulta; 1 kom nevtralni retropult lesene izvedbe z inox površino in inox nadvišajem (predali, krilna vrata, prostor za ledomat); 1 kom povišani del retropulta s policami in ogledali,
- Skladišče: stikalni blok za elektriko in klimo,
- Garderoba: WC školjka, umivalnik, bojler 80l, radiator,
- Ženski WC: umivalnik, ogledalo, WC školjka, milnik, držalo za papir,
- Moški WC: umivalnik, ogledalo, pisoar, WC školjka, milnik, držalo za papir.

3. Vrsta pravnega posla in sklenitev pogodbe:

Z najugodnejšim dražiteljem se sklene najemna pogodba za nedoločen čas s šest (6) mesečnim odpovednim rokom, najkasneje v roku 15 dni po zaključku dražbe. Najemno razmerje se prične s 1. 10. 2025. Osnutek pogodbe je priloga javne dražbe. Če dražitelj ne podpiše najemne pogodbe v navedenem roku iz razlogov, ki so na strani dražitelja, Občina Ribnica zadrži njegovo kavcijo in sklenitev najemne pogodbe z njim ni več možna.

Poslovni prostor, ki je predmet oddaje, se uporablja izključno za gostinsko dejavnost. V gostinskem lokalu ni dovoljeno nameščati zabavnih aparatov, namenjenih razvedrilu gostov v gostinskem lokalu (biljard miza, miza za ročni nogomet, tabla za pikado, igralni avtomat,...). Najemnik nima pravice oddati poslovnega prostora v podnajem.

Najemnik si na svoje stroške priskrbi premično opremo, ki je potrebna za izvajanje gostinske dejavnosti. Najemnik mora redno vzdrževati predmet najema in kriti vse stroške rednega vzdrževanja. Za vsak poseg, ki presega redna vzdrževalna dela, mora najemnik pridobiti soglasje najemodajalke. Najemnik ni upravičen do povrnitve vlaganj v predmet najema, niti ne pridobi nikakršnih pravic na poslovnem prostoru na podlagi vlaganj. Poslovni prostor se oddaja v najem po načelu videno – najeto, zato morebitne reklamacije po sklenitvi najemne pogodbe ne bodo upoštevane.

Najemnik mora z opravljanjem dejavnosti začeti najkasneje s 15. 10. 2025.

4. Izklicna najemnina in najnižji znesek njenega višanja:

Izklicna mesečna najemnina znaša **1.206,88 EUR**, najnižji znesek višanja je 20 EUR.

5. Način in rok plačila najemnine:

Najemnik poravnava najemnino za tekoči mesec po računu najemodajalke, v rokih dospelja računa. Višina najemnine, ki je določena ob podpisu pogodbe se letno usklajuje z rastjo življenjskih stroškov v Republiki Sloveniji.

Najemnik poleg najemnine plačuje tudi obratovalne stroške (elektrika, voda, odvoz smeti,...), stroške za uporabo stavbnega zemljišča, stroške zavarovanj in druge stroške, za katere se s pogodbo dogovorita stranki, neposredno dobaviteljem, razen stroškov ogrevanja, za katere bo najemnik plačeval pavšal najemodajalki. Pavšal za plačilo ogrevanja bo določen še pred podpisom najemne pogodbe.

Najemnik mora še pred prevzemom poslovnega prostora plačati najemodajalki znesek 3 mesečnih najemnin, kar je **kavcija** za morebitno povzročeno škodo v poslovnem prostoru ali morebitne neporavnane obveznosti. Ta znesek mu bo najemodajalka vrnila brez obresti po prevzemu poslovnega prostora po prenehanju najemnega razmerja in ugotovitvi, da je najemnik poslovni prostor uporabljal kot dobri gospodar ter, da so poravnane vse obveznosti do najemodajalke in ostalih dobaviteljev.

6. Kraj in čas javne dražbe:

Javna dražba se bo izvedla v **četrtek 28. avgusta 2025 ob 9. uri**, v prostorih Občine Ribnica, Gorenjska cesta 3, 1310 Ribnica.

7. Višina varščine:

Dražitelji morajo plačati varščino v višini ene izklicne mesečne najemnine, zadnji rok za plačilo varščine je 22. 8. 2025. Varščino je treba nakazati na transakcijski račun Občine Ribnica, št. 0110 0010 0010 428, sklic 00 352-0020-2025 z navedbo »plačilo varščine za najem lokala v ŠCR«.

Plačana varščina bo brez obresti po končani javni dražbi vrnjena tistim dražiteljem, ki na javni dražbi ne bodo uspeli, in sicer v roku 10 delovnih dni od dneva izvedbe javne dražbe.

8. Podrobnejši pogoji javne dražbe in ogled predmetov javne dražbe:

Izklicna najemnina in vsaka nadaljnja vrednost se višata najmanj po zneskih, objavljenih v objavi razpisa o javni dražbi. Če nihče od udeležencev javne dražbe najvišje dosežene najemnine ne zviša pred tretjim izklicem, se šteje, da je sprejeta tista najemnina, ki je bila izklicana trikrat. Ko je najemnina izklicana trikrat, komisija, ki vodi javno dražbo, ugotovi, komu in po kakšni najemnini je bil predmet javne dražbe oddan.

Dražitelj je vezan na svojo ponudbo, dokler ni podana višja ponudba. Na dražbi uspe tisti dražitelj, ki ponudi najvišjo najemnino. Če več dražiteljev hkrati ponudi izklicno vrednost ali enako ceno, v katerem od nadaljnjih korakov dražbe, se šteje, da je najuspešnejši dražitelj tisti, za katerega je izkazano, da je prvi vplačal varščino.

Javna dražba se opravi, če se je udeleži vsaj en ponudnik. Šteje se, da je javna dražba uspela, če vsaj en ponudnik ponudi najemnino, ki je enaka izklicni najemnini.

Vplačane varščine ponudnikov, ki se javne dražbe ne udeležijo ali k dražbi ne pristopijo, se zadržijo. Kadar to terja načelo gospodarnosti se lahko vplačane varščine vrnejo tudi v primeru, da se ponudniki dražbe ne udeležijo ali ne pristopijo k dražbi.

O javni dražbi se vodi zapisnik. Dražitelji, ki pristopijo k dražbi prejmejo izvod zapisnika.

9. Dodatne informacije:

Interesenti se lahko na Občini Ribnica seznaniijo z dodatnimi informacijami o poteku javne dražbe, kontaktna oseba Ana Lesar Oražem, tel. 01/837 20 10, elektronska pošta ana.lesar@ribnica.si. Dodatne informacije o predmetu oddaje v najem se dobijo pri Milošu Petelinu, tel. št. 031 616 402, elektronska pošta milos.petelin@ribnica.si. Pri njem se tudi predhodno dogovorijo za **ogled** poslovnega prostora.

10. Pogoji za udeležbo na javni dražbi:

Na javni dražbi lahko sodelujejo pravne ali fizične osebe, ki so registrirane za opravljanje gostinske dejavnosti, razen cenilca, članov komisije in z njimi povezanih oseb, kot so navedene pod točko 11.

Dražitelji morajo pred začetkom dražbe komisiji predložiti:

- izpisek iz sodnega registra, ki ne sme biti starejši od 30 dni (pravne osebe in fizične osebe), iz katerega je razvidno, da je ponudnik registriran za opravljanje gostinske dejavnosti ter da proti njemu ni uveden postopek prisilne poravnave, stečaja ali likvidacije
- pooblastilo overjeno s strani notarja ali upravne enote, v primeru, da pravna ali fizična oseba za udeležbo na dražbi pooblasti drugo fizično osebo,
- dokazilo o plačilu varščine s priloženo številko računa za primer vračila kavcije,

- potrdilo o plačanih zapadlih obveznostih do Občine Ribnica (se pridobi na Oddelku za finance in proračun) in
- davčno, EMŠO/matično številko in telefonsko številko.

Interesenti, ki ne bodo dokazali izpolnjevanja pogojev iz prvih štirih alinej 10. točke, bodo po sklepu komisije, ki bo vodila dražbo, izločeni iz postopka pred začetkom dražbe.

11. Izjava skladno s sedmo točko 50. člena ZSPDSLS-1:

Na javni dražbi ne morejo sodelovati cenilci predmetne nepremičnine, člani dražbene komisije in z njimi povezane osebe (krvno sorodstvo v ravni vrsti, v stranski do tretjega kolena, zakonec oz. zunajzakonski partner, svaštvo do drugega kolena, skrbništvo ali posvojiteljstvo, pravna oseba, v kateri ima cenilec ali član komisije več kot 50% delež).

Najugodnejši dražitelj mora pred sklenitvijo najemne pogodbe podati pisno izjavo, da ni povezana oseba po prejšnjem odstavku.

Cenilec najemnine za poslovni prostor je Jože Mihelič, cenilec stvarnega premoženja – nepremičnine pri Združenju sodnih izvedencev in sodnih cenilcev Slovenije za gradbeno stroko, Prigorica 95, 1331 Dolenja vas. Člani komisije so Ana Lesar Oražem, Miloš Petelin, in Kristjan Kozina.

11. Pravila javne dražbe:

Javno dražbo bo izvajala dražbena komisija, imenovana s sklepom župana, v skladu z Uredbo o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti. Ugovore proti dražbenemu postopku je možno podati dokler ni zaključen zapisnik o poteku dražbe, morebitne ugovore reši takoj predsednik komisije.

12. Opozorilo:

Organizator javne dražbe lahko začeti postopek s soglasjem predstojnika ustavi do sklenitve pravnega posla, brez obrazložitve in brez odškodninske odgovornosti, pri čemer se dražiteljem v roku 10 dni povrne plačana varščina in izkazani stroški.

13. Objava javne dražbe:

Ta javna dražba se objavi na uradni spletni strani občine www.ribnica.si in na oglasni deski Občine Ribnica.

Občina Ribnica