



Občina Ribnica

Oddelek za družbene in gospodarske dejavnosti

Gorenjska cesta 3
1310 Ribnica

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

Številka: 352-0024/2025

Datum: 18. 9. 2025

OBČINSKI SVET
OBČINE RIBNICA

ZADEVA:	Sklep o določitvi Cenika uporabe/najema poslovnih prostorov v URBAN CENTRU Ribnica
NAMEN:	Obravnavna in sprejem sklepa o določitvi Cenika uporabe/najema poslovnih prostorov v Urban centru Ribnica
PREDLAGATELJ:	Samo Pogorelc, župan Občine Ribnica
GRADIVO PRIPRAVILA:	Helena Mate, direktorica občinske uprave; Kristjan Kozina, višji svetovalec za družbene in gospodarske dejavnosti
POROČEVALEC:	Kristjan Kozina, višji svetovalec za družbene in gospodarske dejavnosti
PRAVNE PODLAGE:	- 62. in 67. člen Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18 in 78/23 – ZORR), - 17. člen Statuta Občine Ribnica (Uradni list RS, št. 191/20).
FINANČNE POSLEDICE:	Predvidene so finančne posledice na prihodkovni strani proračuna. Ocenjuje se, da bodo skupni prihodki od najemnin in uporabnin znašali 193.101,40 EUR letno.
PRISTOJNO DELOVNO TELO:	Odbor za gospodarstvo, kmetijstvo in gozdarstvo; Odbor za finance
BESEDILO ČLENOV:	Priložen je predlog sklepa o določitvi Cenika uporabe/najema poslovnih prostorov v URBAN CENTRU Ribnica.
PREDLOG SKLEPA:	Občinski svet Občine Ribnica sprejme sklep o določitvi Cenika uporabe/najema poslovnih prostorov v URBAN CENTRU Ribnica

Obrazložitev:

Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18, 61/20-ZDLGPE, v nadaljevanju: ZSPDSLS) med drugim določa tudi razpolaganje s stvarnim premoženjem, kamor spada tudi oddaja nepremičnin v najem. ZSPDSLS v 62. členu določa, da se lahko nepremično premoženje v lasti samoupravnih lokalnih skupnosti, ki ga ne potrebuje noben upravljavec ali uporabnik, odda v najem. Pod ocenjeno vrednostjo se lahko odda v najem nepremično premoženje samoupravnih lokalnih skupnosti, ki je namenjeno poslovni dejavnosti, zlasti rokodelstvu in kulturni dejavnosti. Plačilo najemnine za več let v enkratnem znesku ni dopustno. Pogodbeno določilo o plačilu najemnine v enkratnem znesku za obdobje, daljše od enega leta, je nično.

ZSPDSLS v 67. členu določa, da v kolikor to ni v nasprotju z namembnostjo nepremičnine in se z uporabo ne krni ugled lastnika in upravljavca nepremičnega premoženja, se nepremično premoženje lahko oddaja v uporabo po posameznih urah ali dnevih. Uporabnina za oddajo nepremičnega premoženja samoupravnih lokalnih skupnosti se v skladu z določili ZSPDSLS določi s cenikom, ki ga sprejme organ, odgovoren za izvrševanje proračuna samoupravne lokalne skupnosti. Cenik se objavi na javnem mestu in na spletni strani upravljavca.

Občina Ribnica je lastnica objekta stavbe Urban centra Ribnica, na naslovu Kolodvorska ulica 9a, 1310 Ribnica, ki se nahaja na delu zemljišč s parcelnimi št. 2/13, 7/2, 7/10, 9/2, 12/3, 12/4, vse k.o. 1625 Ribnica. S Cenikom uporabe/najema poslovnih prostorov v Urban centru Ribnica se ureja cena uporabe in/ali najema prostorov Urban centra Ribnica. Cenik zajema vse od cen za uporabo velike večnamenske dvorane, pisarne tonskega tehnika, male večnamenske dvorane, galerije, vadbenega in klubskega prostora, prostora za vaje orkestrov, posamezne mize v pisarni coworking, sejne sobe za 12 oseb, do cen za najem posameznih poslovnih prostorov, ki se bodo oddajali v najem. Prav tako je določena tudi cena zagotovitve tehnika (ton, luč) za vsako začetno uro.

Cene so določene na podlagi ocenjene vrednosti na kvadratni meter, na podlagi ocenjenega letnega donosa, ocenjenih poslovnih odhodkih, ocenjenih obratovalnih stroškov ter ocenjenih prihodkih tako na mesečni, dnevni in urni ravni. Pri pripravi cenikov je sodeloval tudi Jože Mihelič, cenilec stvarnega premoženja – nepremičnine pri Združenju sodnih izvedencev in sodnih cenilcev Slovenije za gradbeno stroko. Pri pripravi cenika so bile narejene tudi primerjave z nekaterimi drugimi dvoranami oziroma poslovnimi prostori po Sloveniji, kot so med drugim tudi Kulturni center Škocjan, Kulturni dom Postojna, Kulturna dvorana Sevnica, Kulturni center Kočevje ter Center kulture Španski borci.

Ker so bile izhodišča za določitev cen zlasti ocenjene vrednosti, so cene naravnane promocijsko ter je pričakovati, da bo po obdobju enega leta, ko se bo pokazalo dejansko stanje, prišlo do povišanja cen, zlasti za uporabo prostorov.

Cenik loči različne skupine najema oziroma uporabe.

1. Uporabniki Občina Ribnica

Cene v tej skupini zajemajo pavšalni znesek za pokrivanje obratovalnih stroškov objekta. Cena se upošteva za kulturna in druga društva s sedežem v občini Ribnica ter zavode, katerih ustanoviteljica ali soustanoviteljica je Občina Ribnica in katerih namen je organizacija javne, kulturne ali izobraževalne prireditve. Pri tem lahko ustvarjalci iz področja kulture po 74. členu Zakona o uresničevanju javnega interesa za kulturo (Uradni list RS, št. 77/07 – uradno prečiščeno besedilo, 56/08, 4/10, 20/11, 111/13, 68/16, 61/17, 21/18 – ZNOrg, 3/22 – ZDeb,

105/22 – ZZNŠPP in 8/25; v nadaljevanju ZUJIK) s sedežem v občini Ribnica za redne vaje lahko uporabljajo oder za vadbo in eno garderobo v skupni količini največ dvajset ur mesečno, po mesečni ceni, ki velja za uporabo do 4 ure (uporabniki Občina Ribnica) (205,33 EUR brez DDV), pri čemer se morajo izvajalci ustrezno terminsko prilagoditi ostalim izvajalcem, ki dvorano najamejo v celoti po ceniku.

2. Uporabniki izven Občine Ribnica

Cena uporabe zajema pavšalni znesek za pokrivanje obratovalnih stroškov objekta. Cena se upošteva za vse nepridobitne organizacije, ki izvajajo neprofitno dejavnost in niso navedene v prejšnji točki.

3. Tržna uporaba/najem

Cena uporabe zajema znesek za pokrivanje obratovalnih stroškov in stroškov vzdrževanja objekta in se upošteva za vse uporabnike s sedežem v občini Ribnica, ki svojo dejavnost tržijo (gospodarske družbe, podjetja, samostojni podjetniki, institucije, politične stranke, organizacije, organizirane skupine in posamezniki), katerih namen je organizacija in izvedba interne prireditve ali prireditve, ki je organizirana z namenom lastne promocije ali komercialne dejavnosti. Za izvajalce s sedežem izven občine Ribnica, se cene za tržno uporabo povišajo za 20 %.

4. Organizatorji dobrodelnih prireditev

Cenik opredeljuje, da lahko organizatorji dobrodelnih prireditev za zbiranje sredstev za potrebe občank in občanov občine Ribnica zaprosijo za brezplačno uporabo prostorov, pri čemer vse stroške uporabe prostorov krije Občina Ribnica. Z uporabnikom se tudi za brezplačno uporabo sklene pogodba, v kateri se določijo pravice in obveznosti uporabnika in Občine Ribnica.

Sprejem Sklepa o določitvi Cenika uporabe/najema poslovnih prostorov v Urban centru Ribnica ima predvidene finančne posledice na prihodkovni strani proračuna. Ocenjuje se, da bodo skupni prihodki od najemnin in uporabnin znašali 193.101,40 EUR letno.

Občinskemu svetu posredujemo v obravnavo in sprejem naslednji predlog sklepa:

Občinski svet Občine Ribnica sprejme sklep o določitvi Cenika uporabe/najema poslovnih prostorov v URBAN CENTRU Ribnica.

Priloga:

- Cenik uporabe/najema poslovnih prostorov v URBAN CENTRU Ribnica

Pripravi:

Kristjan Kozina,
višji svetovalec za družbene in
gospodarske dejavnosti

župan
Samo Pogorelec

CENIK
uporabe/najema poslovnih prostorov v URBAN CENTRU Ribnica

A. VELIKA VEČNAMENSKA DVORANA (pritičje)-opremljeno	696,07	m2
	CENA BREZ DDV	Z DDV
Cena za uporabo		
1. za do 4 ure (uporabniki Občina Ribnica)	205,33 €	250,50 €
2. za vsako naslednjo uro (uporabniki Občina Ribnica)	25,67 €	31,31 €
3. za do 4 ure (uporabniki izven Občine Ribnica)	376,44 €	459,26 €
4. za vsako naslednjo uro (uporabniki izven Občine Ribnica)	77,00 €	93,94 €
5. za do 4 ure (tržna)	684,44 €	835,01 €
6. za vsako naslednjo uro (tržna)	154,00 €	187,88 €
7. za celodnevno uporabo (uporabniki Občina Ribnica)	308,00 €	375,76 €
8. za celodnevno uporabo (uporabniki izven Občine Ribnica)	564,66 €	688,89 €
9. za celodnevno uporabo (tržna)	1.026,65 €	1.252,52 €

V cenah je vseta uporaba dvorane, vseh garderob, odra, prostora za garderobo ter pulta za prodajo kart, osnovne opreme v veliki dvorani, obvestila javnosti o dogodku ter stroški čiščenja v celoti.

B. PISARNA TONSKI TEHNIK (1. NADSTROPJE) - delno opremljeno	27,6	m2		
	CENA BREZ DDV	Obratovalni stroški (pri najemnini dodatno)	Skupaj cena brez DDV	Cena z DDV
Cena za uporabo				
1. celodnevna (uporabniki Občina Ribnica)	3,13 €	0	3,13 €	3,82 €
2. celodnevna (uporabniki izven Občine Ribnica)	5,74 €	0	5,74 €	7,00 €
3. za celodnevno uporabo (tržna)	10,44 €		10,44 €	12,73 €
	CENA BREZ DDV	Obratovalni stroški (pri najemnini dodatno)	Skupaj cena brez DDV	
Cena za najem				
1. mesečni najem (uporabniki Občina Ribnica)	71,59 €	74,47 €	146,06 €	
2. mesečni najem (uporabniki izven Občine Ribnica)	131,25 €	74,47 €	205,72 €	
3. mesečni najem (tržna)	238,63 €	74,47 €	313,10 €	

V cenah za uporabo so upoštevani stroški upravljanja in čiščenja v celoti, obratovalni stroški pri najemnini vključujejo tudi stroške čiščenja.

C. MALA VEČNAMENSKA DVORANA (pritičje)-neopremljeno	113,03	m2
	CENA BREZ DDV	Skupaj z DDV
Cena za uporabo		
1. za 1 uro (uporabniki Občina Ribnica)	8,21 €	10,01 €
2. za 1 uro (uporabniki izven Občine Ribnica)	11,28 €	13,76 €
3. za 1 uro (tržna)	20,51 €	25,03 €
4. za celodnevno uporabo (uporabniki Občina Ribnica)	49,23 €	60,06 €
5. za celodnevno uporabo (uporabniki izven Občine Ribnica)	67,70 €	82,59 €
6. za celodnevno uporabo (tržna)	123,08 €	150,16 €

V cenah je vključena uporaba neopremljenega prostora male večnamenske dvorane s shrambo brez opreme. Stroški čiščenja so upoštevani v celoti.

D. GALERIJA-neopremljeno	67,88	m2
	CENA BREZ DDV	Skupaj z DDV
Cena za uporabo		
1. za 1 uro (uporabniki Občina Ribnica)	2,46 €	3,01 €
2. za 1 uro (uporabniki izven Občine Ribnica)	3,39 €	4,13 €
3. za 1 uro (tržna)	6,16 €	7,51 €
4. za celodnevno uporabo (uporabniki Občina Ribnica)	19,71 €	24,05 €
5. za celodnevno uporabo (uporabniki izven Občine Ribnica)	27,10 €	33,07 €
6. za celodnevno uporabo (tržna)	49,28 €	60,12 €

V ceno je vključena uporaba neopremljene galerije. V času, ko galerija ni zasedena s strani zunanjih uporabnikov, lahko to brezplačno uporablja kavarna za svoje stranke. Stroški čiščenja so upoštevani v celoti.

E. VADBENI IN KLUBSKI PROSTORI 1. NADSTROPJE-neopremljeno	119,12	m2
	CENA BREZ DDV	Skupaj z DDV
Cena za uporabo		
1. za 1 uro (uporabniki Občina Ribnica)	5,38 €	6,56 €
2. za 1 uro (uporabniki izven Občine Ribnica)	7,39 €	9,02 €
3. za 1 uro (tržna)	13,44 €	16,40 €

4. za celodnevno uporabo (uporabniki Občina Ribnica)	43,00 €	52,47 €
5. za celodnevno uporabo (uporabniki izven Občine Ribnica)	59,13 €	72,14 €
6. za celodnevno uporabo (tržna)	107,51 €	131,16 €

Cena za najem	CENA BREZ DDV	Obratovalni stroški (pri najemnini dodatno)	Skupaj cena brez DDV
1. mesečni najem (uporabniki Občina Ribnica)	195,14 €	353,73 €	548,88 €
2. mesečni najem (uporabniki izven Občine Ribnica)	536,65 €	353,73 €	890,38 €
3. mesečni najem (tržna)	975,72 €	353,73 €	1.329,46 €

V cenah je všteta uporaba klubske mladinske sobe z vsemi servisnimi prostori.

Stroški čiščenja so pri uporabi upoštevani v celoti, pri najemu za stroške čiščenja poskrbi najemjemalec.

F. PROSTORI 2.NADSTROPJE - prostor za vaje orkestrov s souporabo WC - opremljeno	117,24	m2	
Cena za uporabo	CENA BREZ DDV	Skupaj z DDV	
1. za 1 uro (uporabniki Občina Ribnica)	5,70 €	6,96 €	
2. za 1 uro (uporabniki izven Občine Ribnica)	7,84 €	9,56 €	
3. za 1 uro (tržna)	14,25 €	17,39 €	
4. za celodnevno uporabo (uporabniki Občina Ribnica)	45,61 €	55,64 €	
5. za celodnevno uporabo (uporabniki izven Občine Ribnica)	62,71 €	76,51 €	
6. za celodnevno uporabo (tržna)	114,02 €	139,11 €	
Cena za najem	CENA BREZ DDV	Obratovalni stroški (pri najemnini dodatno)	Skupaj brez DDV
1. mesečni najem (uporabniki Občina Ribnica)	213,41 €	348,15 €	561,56 €
2. mesečni najem (uporabniki izven Občine Ribnica)	586,87 €	348,15 €	935,02 €
3. mesečni najem (tržna)	1.067,03 €	348,15 €	1.415,18 €

V cenah je všteta uporaba vadbenih prostorov s souporabo wc-jev.

Stroški čiščenja so pri uporabi upoštevani v celoti, pri najemu stroški čiščenja niso vključeni in za čiščenje poskrbi najemjemalec.

F. PROSTORI 2.NADSTROPJE- uporaba posamezne mize v pisarni coworking (opremljeno)	42,69	m2	
Cena za uporabo	CENA BREZ DDV	Skupaj z DDV	
1. mesečna uporaba posamezne mize	89,95 €	109,74 €	
2. celodnevna uporaba mize	6,92 €	8,44 €	

V ceni je všteta uporaba posamezne mize, stroški čiščenja so upoštevani v ceni uporabe. Eden najemnik lahko istočasno najame le tri mize.

F. PROSTORI 2.NADSTROPJE - pisarna coworking za 6 oseb (neopremljeno)	42	m2	
Cena za najem	CENA BREZ DDV	Obratovalni stroški (pri najemnini dodatno)	Skupaj brez DDV
1. za mesečni najem	344,04 €	124,73 €	468,76 €
2. letni najem	3.440,38 €	1.496,70 €	4.937,08 €

V ceni je vključen najem celotne pisarne, ki ni opremljena, stroški čiščenja niso vključeni in za čiščenje poskrbi najemjemalec.

G. PROSTORI 3. NADSTROPJE - upravni in gospodarski prostori (opremljeno)	64,76	m2	
Cena za najem	CENA BREZ DDV	Obratovalni stroški (pri najemnini dodatno)	Skupaj brez DDV
1. za mesečni najem-3 prostori (64,76m2)	909,07 €	296,69 €	1.205,76 €
2. letni najem-3 prostori (64,76m2)	9.090,74 €	3.560,26 €	12.651,00 €
3. letni najem - pisarna direktorja (26,15m2)	4.842,45 €	1.896,48 €	6.738,93 €
4. letni najem - pisarna tajništvo (17,32m2)	1.905,73 €	746,35 €	2.652,09 €
5. letni najem - pisarna administracija (21,29m2)	2.342,55 €	917,43 €	3.259,98 €

V ceni je vključen najem opremljenih pisarn, s souporabo wc-ja in čajne kuhinje.

Stroški čiščenja niso vključeni in za čiščenje poskrbi najemjemalec.

G. PROSTORI 3. NADSTROPJE- sejna soba za 12 oseb (opremljeno)	25,29	m2	
Cena za uporabo	CENA BREZ DDV	Skupaj z DDV	

1. uporaba na uro	6,40 €	7,80 €
2. uporaba na dan	31,98 €	39,01 €

V ceni je vključena uporaba opremljene sejne sobe, s souporabo wc-ja. Stroški čiščenja so vključeni v ceno.

G. PROSTORI 3. NADSTROPJE - pisarna coworking za 6 oseb (neopremljeno)	58,77	m2	
Cena za najem	CENA BREZ DDV	Obratovalni stroški (pri najemnini dodatno)	Skupaj brez DDV
1. za mesečni najem	481,41 €	174,53 €	655,93 €
2. letni najem	4.814,07 €	2.094,32 €	6.908,39 €

Stroški čiščenja niso vključeni in za čiščenje poskrbi najemjemalec.

Dodatne storitve:	CENA BREZ DDV na uro	Skupaj z DDV
Zagotovitev tehnika (ton, luči) za vsako začeto uro	20,49 €	25,00 €

Obrazložitev kategorij cen in pogojev za določitev cen:

1. Uporabniki Občina Ribnica

Cena uporabe zajema pavšalni znesek za pokrivanje obratovalnih stroškov objekta. Cena se upošteva za kulturna in druga društva s sedežem v občini Ribnica ter zavode katerih ustanoviteljica ali soustanoviteljica je Občina Ribnica in katerih namen je organizacija javne, kulturne ali izobraževalne prireditve. Ustvarjalci iz področja kulture po 74. členu ZUJIK za redne vaje lahko uporabljajo oder za vadbo in eno garderobo v skupni količini največ dvajset ur mesečno, po mesečni ceni, ki velja za uporabo do 4 ure (uporabniki Občina Ribnica) (205,33 EUR brez DDV), pri čemer se morajo izvajalci ustrezno terminsko prilagoditi ostalim izvajalcem, ki dvorano najamejo v celoti po ceniku.

2. Uporabniki izven Občine Ribnica

Cena uporabe zajema pavšalni znesek za pokrivanje obratovalnih stroškov objekta. Cena se upošteva za vse nepridobitne organizacije s sedežem izven občine Ribnica in niso navedeni v točki 1.

3. Tržna

Cena uporabe zajema znesek za pokrivanje obratovalnih stroškov in stroškov vzdrževanja objekta in se upošteva za vse uporabnike s sedežem v občini Ribnica, ki svojo dejavnost tržijo (gospodarske družbe, podjetja, samostojni podjetniki, inštitucije, politične stranke, organizacije, organizirane skupine in posamezniki), katerih namen je organizacija in izvedba interne prireditve ali prireditve, ki je organizirana z namenom lastne promocije ali komercialne dejavnosti. **Za izvajalce s sedežem izven Občine Ribnica, se cene določene v ceniku za tržno uporabo povišajo za 20 %.**

4. Vloga za uporabo/najem

Vsak uporabnik mora za uporabo prostorov vsaj 15 dni pred uporabo oddati vlogo s podatki o želenih storitvah. Na podlagi vloge se za uporabo prostorov sklene pogodba, ki opredeljuje vse obveznosti in pravice uporabnika ter Občine Ribnica. Za vse dogodke, ki so opredeljeni kot tržni, Občina Ribnica krije razliko do polne cene uporabe prostorov po kriterijih, opredeljenih v tem ceniku.

5. Organizatorji dobrodelnih prireditev

Organizatorji dobrodelnih prireditev za zbiranje sredstev za potrebe občank in občanov občine Ribnica, lahko zaprosijo za brezplačno uporabo prostorov, pri čemer vse stroške uporabe prostorov krije Občina Ribnica. Z uporabnikom se tudi za brezplačno uporabo sklene pogodba v kateri se določijo pravice in obveznosti uporabnika in Občine Ribnica.