



Občina Ribnica

Oddelek za splošne zadeve

Gorenjska cesta 3
1310 Ribnica

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

Številka: 478-0093/2026

Datum: 19. 10. 2026

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, ki jo zastopa župan Samo Pogorelec.

2. Predmet oddaje v najem:

a) Tržno enosobno stanovanje št. 2 v pritličju večstanovanjske stavbe na Knafljevem trgu 6, 1310 Ribnica (ID znak: del stavbe 1625-1-51), površina stanovanja je 32,6 m², uporabna površina stanovanja je 30,2 m². Stanovanjska stavba, v kateri se nahaja predmetno stanovanje, je bila zgrajena leta 1976. Stanovanje sestavljajo soba, kuhinja, kopalnica, predsoba in klet. V najem se oddaja neopremljeno. Energetska izkaznica je v izdelavi. Stanovanje je do 14. 12. 2026 oddano v najem.

3. Vrsta pravnega posla in sklenitev pogodbe:

Z najugodnejšim dražiteljem se sklene najemna pogodba za nedoločen čas, najkasneje v roku 15 dni po poteku roka za uveljavljanje prednostne pravice. 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 za to stanovanje z njim ni več možna.

Najemnik mora stanovanje po podpisu najemne pogodbe prevzeti najkasneje do 15. 12. 2026.

4. Izključna najemnina in najnižji znesek njenega višanja:

Izključna mesečna najemnina za stanovanje znaša **198,33 EUR**, najnižji znesek višanja je 5 EUR.

5. Način in rok plačila najemnine:

Najemnino bo najemnik plačeval mesečno, v rokih dospelja določenih s strani upravljavca stanovanj v lasti Občine Ribnica. Položena varščina se všteje v plačilo prve najemnine.

Najemnina se bo usklajevala z rastjo življenjskih stroškov v Republiki Sloveniji (inflacije). Najemnik bo poleg najemnine plačeval še obratovalne stroške (stroške ogrevanja, vodarine in kanalščine, elektrike, odvoza smeti,...), stroške rednega vzdrževanja, stroške davščin vezanih na nepremičnine in morebitne druge stroške, ki jih z uporabo povzroča najemnik. Najemnik plača tudi davščine vezane na nepremičnine.

Pred vselitvijo v stanovanje je najemnik dolžan plačati najemodajalcu znesek 3 mesečnih najemnin, kar je kavcija za morebitno povzročeno škodo v stanovanju ali morebitne neporavnane obveznosti. Ta znesek mu bo najemodajalec vrnil brez obresti po prevzemu stanovanja in ugotovitvi, da je najemnik stanovanje uporabljal v skladu z veljavnimi

normativi in standardi ter, da so poravnane vse obveznosti do najemodajalca.

6. Kraj in čas javne dražbe:

Javna dražba se bo izvedla v četrtek **12. novembra 2026, ob 8. 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 6. 11. 2026. Varščino je treba nakazati na transakcijski račun Občine Ribnica, št. 0110 0010 0010 428, sklic 00 478-0093-2026 (z navedbo »plačilo varščine za najem stanovanja«).

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.

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.

Interesenti se lahko na Občini Ribnica seznanijo z dodatnimi informacijami o poteku javne dražbe, kontaktna oseba Ana Lesar Oražem, tel. 01/837 20 10. Dodatne informacije o predmetu oddaje v najem se dobijo pri Kristjanu Kozini na tel. št. 01/837 20 07, pri njem se tudi predhodno najavi za **ogled** stanovanja.

9. Pogoji za udeležbo na javni dražbi:

Na javni dražbi lahko sodelujejo fizične osebe, ki lahko v skladu s pravnim redom Republike Slovenije postanejo lastniki nepremičnin.

Dražitelji morajo pred začetkom dražbe komisiji predložiti:

- dokazilo, da ima dražitelj pravico pridobiti nepremičnino v RS (kopija osebne izkaznice ali potrdila o državljanstvu oziroma potnega lista),
- pooblastilo overjeno s strani notarja ali upravne enote, v primeru, da fizična oseba za udeležbo na dražbi pooblasti drugo fizično osebo,
- potrdilo o stalnem prebivališču v Občini Ribnica na dan objave dražbe na spletni strani občine,
- dokazilo o stalnih prihodkih, razen socialnih transferjev, zase ali za poroka,
- potrdilo Občine Ribnica o plačanih zapadlih obveznostih do Občine Ribnica,
- dokazilo o plačilu varščine s priloženo številko računa za primer vračila kavcije,
- davčno, EMŠO in telefonsko številko.

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

10. Prednostna pravica:

Dosedanji najemnik ima prednostno pravico pri najemu predmetnega stanovanja. Svojo prednostno pravico mora uveljavljati v 10 dneh od prejema ponudbe Občine Ribnica za oddajo stanovanja v najem. Najemnina in drugi elementi ponudbe, ponujeni na javni dražbi so za prednostnega upravičenca zavezujoči.

Če dosedanji najemnik uveljavi prednostno pravico, se z njim v roku 15 dni od pridobitve izjave o uveljavitvi prednostne pravice sklene najemna pogodba. Če dosedanji najemnik v tem roku ne sklene najemne pogodbe, lahko občina rok podaljša še za 5 dni.

Če prednostni upravičenec ne uveljavlja prednostne pravice, Občina Ribnica v roku 15 dni od poteka roka za uveljavljanje prednostne pravice sklene najemno pogodbo s tistim, ki je bil na javni dražbi najuspešnejši.

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

Na javni dražbi ne morejo sodelovati cenilci predmetnih nepremičnin, 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.

Vrednost najemnine je bila izračunana na podlagi sklepa Občinskega sveta Občine Ribnica v skladu z veljavnimi predpisi. Člani komisije so Tonja Zemljak, Mateja Rus in Ana Lesar Oražem. Zaradi nepredvidljivih okoliščin se lahko sestava komisije spremeni, o čemer bodo zainteresirane osebe obveščene z objavo na spletni strani, pod objavo dražbe.

12. 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.

13. 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.

14. Objava javne dražbe:

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

Občina Ribnica