

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) in 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

### I. NAZIV IN SEDEŽ ORGANIZATORJA JAVNE DRAŽBE

Občina Ribnica, Gorenjska cesta 3, 1310 Ribnica (v nadaljevanju: občina / najemodajalec).

### II. PREDMET ODDAJE V NAJEM IN VIŠNA IZHODIŠČNE NAJEMNINE

#### 1. Predmet oddaje v najem:

POSLOVNI PROSTOR – KAVARNA v objektu Urban center Ribnica, na naslovu Kolodvorska ulica 9a, 1310 Ribnica (objekt 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) v skupni izmeri 182,29 m<sup>2</sup>.

Poslovni prostor, ki se nahaja v pritličju objekta Urban centra Ribnica, sestoji iz naslednjih prostorov:

- Kuhinja	17,74 m <sup>2</sup>	
- Gostilniški pult	17,98 m <sup>2</sup>	
- Skladišče	8,58 m <sup>2</sup>	
- WC moški	4,62 m <sup>2</sup>	(souporaba)
- WC ženski	5,27 m <sup>2</sup>	(souporaba)
- Garderoba	5,05 m <sup>2</sup>	
- Predverje – (mize, stoli)	73,05 m <sup>2</sup>	(souporaba)
- <b>SKUPAJ:</b>	<b>132,29 m<sup>2</sup></b>	
- Zunanje površine – terasa	50,00 m <sup>2</sup>	
- <b>VSE SKUPAJ:</b>	<b>182,29 m<sup>2</sup></b>	

Dostop do poslovnega prostora je zagotovljen skozi glavni vhod in stranski vhod v foyer, skladno s PZI projektno dokumentacijo št. 208/22. Najemnik bo za poslovni prostor lahko najel parkirna mesta ali v garaži ali na nivoju terena. Objekt Urban center Ribnica je v fazi izgradnje. Poslovni prostor, ki je predmet oddaje v najem lahko prične z obratovanjem po pridobitvi uporabnega dovoljenja za objekt, predvidoma v mesecu septembru 2025.

#### 2. Izklicna najemnina in najnižji znesek njenega višanja:

Izklicna mesečna najemnina znaša **1.622,38 EUR**, najnižji znesek višanja je 20 EUR.

V tej vrednosti obratovalni stroški in davek na dodano vrednost v višini 22 %, niso zajeti. Občina Ribnica bo z najemnikom, skladno z 45. členom Zakona o davku na dodano vrednost (Uradni list RS, št. 13/11- uradno prečiščeno besedilo, 18/11, 78/11, 38/12, 40/12- ZUJF, 83/12, 14/13, 46/13- ZIPRS1314-A, 101/13- ZIPRS1415, 86/14, 90/15, 77/18, 59/19, 72/19, 61/20- ZIUZEOP-A, 175/20- ZIUOPDVE, 203/20- ZIUOPDVE, 112/21- ZIUPGT, 206/21- ZDUPŠOP, 3/22, 29/22- ZUOPDCE, 144/22, 114/22- ZNUDDVE, 40/23- ZDavPR-B, 122/23, 196/21- ZDOsk, 163/22- ZDOsk-A, 84/23- ZDOsk-1) pisno dogovorila, da bo najem obdavčen z DDV, zato mora biti najemnik davčni zavezanec, s pravico do odbitka celotnega DDV.

### **3. Posebni pogoji najema poslovnega prostora:**

- a) Poslovni prostor je neopremljen, najemnik sam opremi poslovni prostor, skladno z načrtom opreme št. 208/22 – PO (poglavje C, str.31-35) in načrtom tehnologije kuhinje št. 68/22, ki sta priloga te objave. Vsa odstopanja od navedenega načrta mora potrditi najemodajalec. Strošek opremljanja prostora se ne poračunava z najemnino, po zaključku najemnega razmerja lahko najemodajalec opremo ponudi v odkup novemu najemniku ali občini.
- b) Najemnik ima možnost uporabe parkirnih prostorov, ki bodo na razpolago ob objektu ter v garažni hiši. Cena garažnega parkirnega mesta je 70 EUR z DDV / mesec za eno parkirno mesto oziroma 42,00 EUR z DDV za zunanje parkirno mesto. Dimenzija obeh vrst parkirnih mest je 2,50 m X 5,00 m.

### **4. Vrsta pravnega posla in sklenitev pogodbe:**

Z najugodnejšim dražiteljem se najkasneje v roku 15 dni po zaključku sklence najemna pogodba. Če dražitelj ne podpiše najemne pogodbe v navedenem roku iz razlogov, ki so na strani dražitelja, občina zadrži njegovo kavcijo in sklenitev najemne pogodbe za to nepremičnino z njim ni več možna. Občina lahko v primeru odstopa izbere drugega najugodnejšega ponudnika. Najemnik mora predmetno nepremičnino po podpisu najemne pogodbe prevzeti najkasneje 5 dni po pridobitvi uporabnega dovoljenja za objekt Urban center Ribnica, predvidoma v septembru 2025. Najemno razmerje se začne po prevzemu predmetne nepremičnine.

## **III. POGOJI NAJEMA**

- a) Obdobje najema je 10 let, z možnosti podaljšanja, v kolikor je podaljšanje skladno s področno zakonodajo.
- b) Najemnik nima pravice oddati poslovnega prostora v podnajem.
- c) Najemnik mora začeti z dejavnostjo najkasneje v 30 dneh od dneva prevzema poslovnega prostora.
- d) 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. Položena varščina se všteje v plačilo prve najemnine.
- e) Najemnik je doložen plačevati 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.
- f) Pred prevzemom nepremičnine je najemnik dolžan plačati najemodajalcu znesek 3 mesečnih najemnin, kar je kavcija za morebitno povzročeno škodo v prevzeti nepremičnine ali morebitne neporavnane obveznosti. Ta znesek mu bo najemodajalka vrnila brez obresti po prevzemu nepremičnine po poteku najemnega razmerja in ugotovitvi, da je najemnik nepremičnino uporabljal v skladu z veljavnimi normativi in standardi ter, da so poravnane vse obveznosti do najemodajalca ter obratovalni stroški do dobaviteljev.
- g) Poslovni prostor, ki je predmet oddaje, se uporablja izključno za dejavnost kavarne in slaščičarne. 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,...).

## **IV. POGOJI ZA UDELEŽBO V POSTOPKU JAVNE DRAŽBE**

### **1. Višina varščine:**

Dražitelji morajo plačati varščino v višini ene izklicne mesečne najemnine, zadnji rok za plačilo varščine je 30. 10. 2024. Varščino je treba nakazati na transakcijski račun Občine Ribnica, št. 0110 0010 0010 428, sklic 00 DŠ-2024 (DŠ – davčna številka dražitelja) z navedbo »plačilo varščine kavarna«. Plačana varščina bo brez obresti po končani javni dražbi vrnjena tistim dražiteljem, ki na javni dražbi ne bodo uspeli, in sicer v roku 3 delovnih dni od dneva izvedbe javne dražbe. Če najugodnejši ponudnik ne sklene pogodbe v roku, se njegova varščina zadrži. Če ponudnik vplača varščino, vendar ne sodeluje ali ne pristopi k javni dražbi, se njegova varščina zadrži. Kadar to terja načelo gospodarnosti se lahko vplačane varščine vrnejo tudi v primeru, da se ponudniki dražbe ne udeležijo ali ne pristopijo k dražbi.

## **2. Pogoji za udeležbo na javni dražbi:**

Na javni dražbi lahko sodelujejo

- pravne osebe in samostojni podjetniki posamezniki, ki so registrirani za opravljanje gostinske dejavnosti in so strokovno usposobljene za opravljanje dejavnosti slaščičarne in kavarne SKD - I56.103.
- imeti morajo izkušnje za izvajanje dejavnosti kavarne in slaščičarne,
- imeti morajo izdelano vizijo ponudbe ter spremljevalnih dejavnosti,
- biti morajo davčni zavezanci, s pravico do odbitka celotnega DDV.

Dražitelji morajo pred začetkom dražbe komisiji predložiti:

- dokazilo o plačilu varščine s priloženo številko računa za primer vračila varščine,
- izpis podatkov iz Poslovnega registra, ki ni starejši od 30 dni, iz katerega je razvidna registracija za opravljanje dejavnosti slaščičarne in kavarne - SKD I56.103,
- potrdilo FURS-a o plačanih davkih in prispevkih,
- pooblastilo za zastopanje, overjeno s strani notarja ali upravne enote, v primeru, da fizična oseba ali pravna oseba za udeležbo na dražbi pooblasti drugo pravno ali fizično osebo,
- pisno izjavo, da so seznanjeni in da se strinjajo s pogoji in navedbami v tem razpisu in da sprejemajo vse pogoje najema,
- reference za izvajanje dejavnosti kavarne in slaščičarne,
- program dejavnosti - vizijo, in sicer vsebino ponudbe, ki jo bo kot najemnik izvajal v prostoru, ciljne skupine obiskovalcev, popestritev kraja in spremljevalni program (vsaj 3 dogodke na leto), ki ga bo organiziral v najetem prostoru,
- davčno, matično in telefonsko številko.

Interesenti, ki ne bodo dokazali izpolnjevanja pogojev iz prvih sedmih alinej prejšnjega odstavka, bodo po sklepu komisije, ki bo vodila dražbo, izločeni iz postopka pred začetkom dražbe.

## **V. POSTOPEK JAVNE DRAŽBE IN OGLED**

### **1. Kraj in čas javne dražbe:**

Javna dražba bo izvedena **v torek, 5. novembra 2024 ob 8. uri v prostorih Občine Ribnica**, Gorenjska cesta 3, 1310 Ribnica.

### **2. Potek 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 izkladni najemnini.

### **3. Posebne določbe o postopku izbire najugodnejšega ponudnika:**

a) 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.

b) 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.

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.

### **4. Kontaktne osebe in ogled:**

Interesenti se lahko na Občini Ribnica seznaniijo z dodatnimi informacijami v zvezi s podajo ponudbe in izvedbo javnega zbiranja ponudb pri Ireni Marn, tel. 01 837 20 25, e-naslov [irena.marn@ribnica.si](mailto:irena.marn@ribnica.si) ali Kristjanu Kozina, tel. 01 837 20 07, e-naslov: [kristjan.kozina@ribnica.si](mailto:kristjan.kozina@ribnica.si).

Dodatne informacije o poslovnem prostoru pa lahko interesenti dobijo pri Niku Janešu, tel. št. 01 837 20 05, e-naslov [nik.janes@ribnica.si](mailto:nik.janes@ribnica.si), pri njem se tudi predhodno dogovorijo za ogled poslovnega prostora.

## **VI. OBJAVA JAVNE DRAŽBE**

Javna objava o dražbi se objavi na uradni spletni strani občine [www.ribnica.si](http://www.ribnica.si) in na oglasni deski Občine Ribnica.

Številka: 478-0101/2024

Datum: 15. 10. 2024

Občina Ribnica