



OBČINA
Škocjan

Številka: 478-0011/2023

Datum: 30. 9. 2025

Občina Škocjan, skladno s 50. členom Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18 in 79/18, 78/23 - ZORR) ter 13. in 14. členom Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18), objavlja

JAVNO DRAŽBO ZA ODDAJO NEPREMIČNINE V NAJEM

1. Naziv in sedež organizatorja javne dražbe

Občina Škocjan, Škocjan 67, 8275 Škocjan.

2. Predmet javne dražbe

Predmet javne dražbe je oddaja v najem nepremičnine – poslovnega prostora – kavarne v Kulturnem centru Škocjan v izmeri 92,25 m², vse namenjeno za opravljanje gostinske dejavnosti – strežbe in prodaje pijač ter prigrizkov.

Lokal se oddaja v najem v delno opremljenem stanju (poslovni prostor je gradbeno in obrtniško dokončan, točilni pult ni nameščen, izvedene so sanitarije, notranje pohištvene opreme ni).

3. Vrsta pravnega posla

Oddaja stvarnega nepremičnega premoženja v najem – najemna pogodba v pisni obliki za določen čas 5 let (z možnostjo podaljšanja).

4. Izklicna cena in najnižji znesek višanja

Izklicna cena najemnine za najem 92,25 m² je 430,00 EUR/mesec. Najnižji znesek višanja je 10,00 EUR.

5. Način in rok plačila najemnine

Najugodnejši dražitelj je dolžan plačati mesečno najemnino in tekoče stroške.

Najemnina se plačuje mesečno. Najemnik je dolžan poravnati znesek najemnine in obračunanih stroškov na podlagi izstavljenega računa do vsakega 15. dne v mesecu za pretekli mesec, na transakcijski račun najemodajalca.

Najemnik bo poleg najemnine plačeval še tekoče obratovalne stroške, stroške uporabe komunalne infrastrukture ter druge potrebne stroške v rokih, ki bodo določeni v najemni pogodbi.

Plačilo najemnine in vsakokratnih obratovalnih stroškov v roku, ki bo določen v najemni pogodbi, je bistvena sestavina najemne pogodbe.

6. Datum, čas in kraj javne dražbe

Javna dražba bo potekala **dne 23. 10. 2025, ob 10.00 uri v sejni sobi** najemodajalca na naslovu Škocjan 67, 8275 Škocjan.

7. Višina varščin

Najkasneje tri delovne dni pred izvedbo javne dražbe, to je **do vključno dne 19. 10. 2025**, mora dražitelj, ki želi sodelovati na javni dražbi, položiti varščino, v višini 430,00 EUR, na račun Občine Škocjan, št.: SI56 0132 1010 0015 410, s pripisom »oddaja gostinskega lokala«.

Dražiteljem, ki se bodo javne dražbe udeležili in na javni dražbi ne bodo uspeli, se varščina brez obresti vrne v roku 15 dni od zaključka javne dražbe, na njihov transakcijski račun.

Vplačane varščine dražiteljev, ki se javne dražbe ne udeležijo ali k dražbi ne pristopijo, se zadržijo. (13. člen Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti).

8. Pogoji in pravila javne dražbe

Nepremičnina se oddaja v celoti po načelu »videno – najeto«.

Rok sklenitve pogodbe:

Z najugodnejšim dražiteljem se sklene pogodba najkasneje v 15 dneh po končani dražbi.

Udeležba na javni dražbi in njeni pogoji:

Na javni dražbi lahko sodelujejo pravne in fizične osebe, ki morajo izpolnjevati in sprejeti naslednje pogoje:

Plačilo minimalno 1 najemnine vnaprej ob sklenitvi najemne pogodbe.

Opravljanje gostinske dejavnosti pod naslednjimi pogoji:

- a.) Da bo gostinski lokal obratoval vse dni v tednu predvidoma od 8.00 ure do 20.00, razen v nedeljo (v kolikor ne bo v nedeljo nikakršnih prireditev v Kulturnem centru Škocjan). Najemnik lahko obratovalni čas spremeni, skladno z letnim časom, številom gostov ter ostalimi okoliščinami, ki vplivajo na obisk gostinskega lokala. Spremembe

- delovnega časa izven teh obratovalnih ur so možne samo na podlagi skupnega dogovora med najemnikom in najemodajalcem;
- b.) Najemnik lahko poleg strežbe pijač v lokalu streže tudi prigrizke in slaščice, pod pogoji določenimi s predpisi;
 - c.) Obratovanje v skladu s hišnim redom najemodajalca;
 - d.) Dolžnost najemnika za plačevanje obratovalnih stroškov (elektrika, komunalni stroški, internet, ogrevanje, ipd.);
 - e.) Redna manjša popravila v breme najemnika, večja investicijska vzdrževalna dela v breme Občine.
 - f.) Registracija za opravljanje dejavnosti strežbe pijač in prodaje prigrizkov.

Na dražbo lahko pristopijo le dražitelji oziroma tretje osebe, ki:

- izpolnjujejo ter sprejemajo pogoje, določene v objavi javne dražbe in so v celotnem znesku pravočasno vplačali varščino; ob pristopu na dražbo priložijo dokument, na podlagi katerega je mogoče identificirati dražitelja oziroma tretjo osebo,
- predhodno prijavijo sodelovanja na obrazcu – »Obrazec za sodelovanje na javni dražbi in izjavo, da dražitelj v celoti soglaša s pogoji javne dražbe« iz Priloge 1 tega razpisa.

Če se v imenu dražitelja dražbe udeleži in draži tretja oseba, ki ni njen zakoniti zastopnik, mora ta komisiji za izvedbo javne dražbe predložiti pisno pooblastilo dražitelja, v imenu katerega se udeležuje javne dražbe.

Upoštevane bodo prijave, ki bodo prispele v zaprti ovojnici najkasneje **do 21. 10. 2025 do 13.00** na naslov **Občina Škocjan, Škocjan 67, 8275 Škocjan**, po pošti, e-pošti info@obcina-skocjan.si ali osebno v tajništvo. Kot pravočasna prijava se šteje prijava, ki je oddana priporočeno po pošti zadnji dan roka za oddajo prijave. Prijave, ki ne bodo pravočasno dostavljene na naslov najemodajalca, ne bodo upoštevane.

Poleg izpolnjenega obrazca »Obrazec za sodelovanje na javni dražbi in izjavo, da dražitelj v celoti soglaša s pogoji javne dražbe« (Priloga 1) mora dražitelj v roku, ki je naveden v predhodnem odstavku, priložiti še:

- potrdilo o plačilu varščine v višini 430,00 EUR,
- pooblastilo za sodelovanje v javni dražbi, če predstavnik ni zakoniti zastopnik dražitelja,
- podpisano izjavo o povezanih osebah (Priloga 2).

Dražitelj, ki ne bo predložil vseh zahtevanih listin oziroma ne bo izpolnjeval navedenih pogojev, bo po odločitvi komisije, ki bo vodila javno dražbo, izločen iz postopka.

Ugovor zoper potek javne dražbe lahko dražitelj poda najkasneje do zaključka javne dražbe. O ugovoru komisija, ki vodi postopek, odloči takoj.

Ne glede na navedeno kot dražitelj na javni dražbi ne more sodelovati cenilec, ki je ocenil nepremičnino, ki je predmet najema in člani komisije za vodenje javne dražbe ter z njimi povezane osebe po sedmem odstavku 50. člena ZSPDSLS-1.

Izbira najugodnejšega dražitelja:

Izbor najugodnejšega dražitelja se opravi na javni dražbi.

Plačilo varščine se šteje za dano ponudbo najmanj po izklicni ceni.

Dražitelj je vezan na svojo ponudbo, dokler ni podana višja ponudba.

Izklicna vrednost in vsaka nadaljnja cena se viša najmanj po zneskih, objavljenih v objavi razpisa o javni dražbi.

Če nihče od udeležencev javne dražbe najvišje dosežene cene ne zviša pred tretjim izklicem, se šteje, da je sprejeta tista cena, ki je bila izklicana trikrat. Ko je cena izklicana trikrat, komisija, ki vodi javno dražbo, ugotovi, komu in po kakšni ceni je bil predmet javne dražbe oddan in najugodnejšega dražitelja pozove k podpisu pogodbe.

Na dražbi se za najugodnejšega dražitelja šteje tisti dražitelj, ki ponudbi najvišjo ceno mesečnega najema.

Če več dražiteljev hrkati ponudbi izklicno vrednost ali enako ceno najema v katerem od nadaljnjih korakov dražbe, se šteje, da je najuspešnejši dražitelj tisti, za katerega je izkazano, da je prvi vplačal varščino.

Če je dražitelj samo eden, se javna dražba kljub temu opravi. Če je dražitelj samo eden, je javna dražba uspešna tudi v primeru, da je dosežena izklicna cena.

Če izklicna cena ni dosežena, je javna dražba neuspešna.

Ustavitev postopka:

Prisotna komisija lahko postopek najema ustavi vse do sklenitve najemne pogodbe, pri čemer se dražiteljem povrne vplačana varščina.

9. Ostale informacije

Za vse ostale informacije v zvezi z najemom predmetne nepremičnine in za podrobnejša pojasnila v zvezi s prijavo in izvedbo javne dražbe, se lahko obrnete na kontaktno osebo Rok Petančič, telefonska številka 07 38 46 300, v času od 9.00 do 13.00, od dneva objave javne dražbe do vključno 19. 10. 2025.

Datum objave: 30. 9. 2025

Datum izteka roka za prijavo: 21. 10. 2025, ob 13.00.

Jože Kapler, l.r.
župan

**OBRAZEC ZA SODELOVANJE NA JAVNI DRAŽBI IN IZJAVA, DA DRAŽITELJ V
CELOTI SOGLAŠA S POGOJI JAVNE DRAŽBE**

Dražitelj (ime in priimek/naziv);
ki ga zastopa (za pravne osebe)
.....,
(naslov) ,
(EMŠO, matična številka) ,
Davčna številka: ,
Telefon: ,
E-pošta:

Izjavljam,

**da sem seznanjen s pogoji javne dražbe za najem nepremičnine - poslovnega
prostora – kavarne v Kulturnem centru Škocjan v izmeri 92,25 m², za opravljanje
dejavnosti strežbe pijač in prigrizkov, ki je bila objavljena dne 30. 9. 2025 na spletni
strani Občine Škocjan in da s pogoji javne dražbe v celoti soglašam.**

Javne dražbe se bo udeležil:

1. Dražitelj osebno
2. Zakoniti zastopnik
3. Pooblaščenec

Datum:

Žig:

Podpis:

IZJAVA O NEPOVEZANOSTI DRAŽITELJA

Dražitelj: _____

na podlagi osmega odstavka 50. člena ZSPDSLS-1, za najem nepremičnine poslovnega prostora – kavarne v Kulturnem centru Škocjan v izmeri 92,25 m², podajam izjavo, da nisem povezana oseba v smislu, da nisem:

- fizična oseba, ki je s članom komisije ali cenilcem v krvnem sorodstvu v ravni vrsti do katerega koli kolena, v stranski vrsti pa do tretjega kolena, ali ki je s članom komisije ali cenilcem v zakonu, zunajzakonski skupnosti, sklenjeni ali nesklenjeni partnerski zvezi ali v svaštvu do drugega kolena, ne glede na to, ali je zakonska zveza oziroma partnerska zveza prenehala ali ne,
- fizična oseba, ki je s članom komisije ali cenilcem v odnosu skrbništva ali posvojenca oziroma posvojitelja,
- pravna oseba, v kapitalu katere ima član komisije ali cenilec delež večji od 50 odstotkov in druge osebe, s katerimi je glede na znane okoliščine ali na kakršnem koli pravnem temelju povezan član komisije ali cenilec, tako da zaradi te povezave obstaja dvom o njegovi nepristranskosti pri opravljanju funkcije člana komisije ali cenilca.

Datum:

Podpis dražitelja: