



**O B Č I N A
SLOVENSKA BISTRICA**

Ž u p a n

Kolodvorska ulica 10, 2310 Slovenska Bistrica

telefon: h.c. + 386 2 / 84 32 810 **fax:** + 386 2 / 84 32 845 **e-mail:** obcina@slov-bistrica.si

uradna spletna stran: <http://www.slovenska-bistrica.si>

Številka: 3522-3/2024

Datum: 26.4.2024

Na podlagi 50. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18 in 78/23 – ZORR), Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18) in 17. člena Statuta Občine Slovenska Bistrica (Uradni list RS, št. 79/19), Občina Slovenska Bistrica objavlja

JAVNO DRAŽBO ZA ODDAJO POSLOVNEGA PROSTORA V NAJEM

I. Ime in sedež najemodajalca in organizatorja javne dražbe

Organizator: Občina Slovenska Bistrica, Kolodvorska ulica 10, 2310 Slovenska Bistrica, matična številka: 5884250000, davčna številka: 49960563.

II. Predmet oddaje v najem in višina izhodiščne najemnine

Predmet oddaje v najem je poslovni prostor na pokopališču v Slovenski Bistrici, v skupni izmeri 56,63 m², in sicer stavba številka 894 stoječa na parc.št. 292/1, k.o. 753-Slovenska Bistrica. Poslovni prostor se oddaja za namen cvetličarne.

Najnižja ponudbena izhodiščna cena-najemnina za poslovni prostor znaša 224 EUR mesečno. Najnižji znesek višanja je 50,00 EUR. Izbrani ponudnik bo tisti, ki bo ponudil najvišjo najemnino za mesečni najem nepremičnin, ki se oddaja v najem, vendar najmanj v višini izhodiščne cene. Najemnina ne vključuje DDV, ker je najem poslovnih prostorov na podlagi 2.točke 44.člena ZDDV-1 oproščen plačila DDV.

III. Pogoji najema

Poslovni prostor se odda v najem po načelu videno-najeto za določen čas 5-ih let.

Pogodba o najemu se bo predvidoma sklenila od 1.6.2024 dalje.

Najemnik je dolžan plačevati obratovalne stroške in stroške rednih vzdrževalnih del, ki niso všteti v najemnino. Prav tako je najemnik dolžan plačevati stroške nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča, stroške zavarovanj in morebitne druge stroške, ki so povezani z uporabo in opravljanjem dejavnosti v poslovnem prostoru.

Za vsa dodatna vlaganja, ki presegajo redno vzdrževanje mora najemnik pridobiti predhodno pisno soglasje najemodajalca. Najemnik ne bo upravičen do povrnitve vlaganj, prav tako na podlagi vlaganj ne pridobi na poslovnem prostoru nobenih pravic.

Najemnina se plačuje mesečno na osnovi izstavljenega računa. Plačilo najemnine v roku je bistvena sestavina pogodbe.

Poslovni prostor se oddaja v najem neopremljen.

IV. Varščina

Dražitelj mora pred pričetkom dražbe plačati varščino. Prav tako mora izpolnjevati pogodbene obveznosti, in predložiti originalno potrdilo o vplačani varščini v višini 10% izhodiščne cene s priloženo številko svojega računa (št. računa in naziv banke) za primer vračila varščine.

Varščina se vplača najkasneje do vključno petka, **17.5.2024 do 24:00 ure. Nakazilo mora dejansko biti izvršeno do vključno 17.5.2024** (npr: zgolj podan nalog banki dne 17.5.2024 preko elektronskega bančništva ne zadostuje).

Varščina se nakaže na račun Občine Slovenska Bistrica, številka: **01313-0100009691**, odprt pri: **UJP Slovenska Bistrica**, s podatki:

- sklic: **SI00 76139**
- namen: **varščina javna dražba/poslovni prostor**
- koda namena: **ADVA** (vplačilo vnaprej/predplačilo)

Dražitelju, ki ne bo izbran, bo varščina brez obresti, vrnjena v roku 10 dni po končni izbiri. Varščina bo izbranemu dražitelju všteta v kupnino.

Dražiteljem, ki bodo vplačali varščino in se javne dražbe ne bodo udeležili ali pa se je bodo udeležili in ne bodo pripravljeni najeti nepremičnine niti po izklicni ceni oz. ne bodo pristopili k dražbi, se varščina zadrži. V primeru, da vplača varščino le en dražitelj in ta noče skleniti najemne pogodbe po izklicni ceni, se varščina zadrži. Če dražitelj ne sklene pogodbe ali ne plača najemnine, se varščina zadrži.

V. Komisija, cenilec in izjava najugodnejšega dražitelja skladno z zakonom, ki ureja razpolaganje s stvarnim premoženjem države in samoupravnih lokalnih skupnosti

Postopek javne dražbe bo izvedla komisija občinske uprave v sestavi mag. Janja Tkavc Smogavec kot predsednica, mag. Branko Žnidar, Marta Dreo, Manuela Močnik in Polona Rebernak Lipoglav kot člani. V kolikor pride do nepredvidljivih dogodkov, se lahko sestava komisije spremeni. O vsaki spremembi komisije so zainteresirani najemniki nepremičnine obveščeni.

Na javni dražbi kot dražitelji ne morejo sodelovati cenilec in člani komisije ter z njimi povezane osebe.

Dražitelji morajo najkasneje pred sklenitvijo pravnega posla podati izjavo o nepovezanosti s člani komisije in cenilcem v smislu, kot ga določa sedmi odstavek 50. člena ZSPDLSL-1, ki kot povezane osebe šteje:

- fizično osebo, 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,
- fizično osebo, ki je s članom komisije ali cenilcem v odnosu skrbništva ali posvojenja oziroma posvojitelja,
- pravno osebo, v kapitalu katere ima član komisije ali cenilec delež večji od 50 odstotkov in
- drugo osebo, s katerimi je glede na znane okoliščine ali na kakršnem koli pravnem temelju povezana s članom komisije ali cenilcem, tako da zaradi te povezave obstaja dvom o njegovi nepristranskosti pri opravljanju funkcije člana komisije ali cenilca.

Javna dražba se izvede kot javno višanje najemnine, pri kateri je najemna pogodba sklenjena z najugodnejšim dražiteljem, to je s ponudnikom, ki pristane na vnaprej določene pogoje in ponudi najvišjo ceno.

V kolikor se sestava komisije zaradi nepredvidenih okoliščin na dan javne dražbe spremeni, poda komisija odločitev o izpolnjevanju pogojev za udeležbo v postopku ter najugodnejšem dražitelju, po prejemu nove izjave najugodnejšega dražitelja ter po potrebi preostalih sodelujočih.

VI. Vrsta pravnega posla

Javna dražba se izvede javno, pri kateri je najemna pogodba sklenjena z najugodnejšim dražiteljem, to je s ponudnikom, ki pristane na vnaprej določene pogoje in ponudi najvišjo ceno.

Pogodba mora biti sklenjena v roku 15 dni po izboru najugodnejšega dražitelja. Če dražitelj ne podpiše pogodbe v navedenem roku, lahko najemodajalec podaljša rok za sklenitev pogodbe, vendar ne več kot za 15 dni, ali pa zadrži njegovo varščino. Če dražitelj ne podpiše pogodbe v podaljšanem roku, najemodajalec zadrži njegovo varščino.

VII. Najnižji znesek višanja

Najnižji znesek višanja je 50 EUR.

VIII. Pogoji najema

Javna dražba se izvede javno. Najemna pogodba bo sklenjena po načelu »videno-najeto« ter po stanju nepremičnine v času javne dražbe. Poznejše ustne ali pisne reklamacije ne bodo upoštevane. Najemnik nima zahtevkov v primeru kakršnihkoli odstopanj od površin, ki so navedene v razpisu javne dražbe. Najemodajalec ne prevzema nobene odgovornosti v primeru, da si najemnik nepremičnine pred najemom ne ogleda. Najemna pogodba bo sklenjena z dražiteljem, ki bo ponudil najvišjo ceno.

Dražitelj je lahko vsaka fizična ali pravna oseba, ki izpolnjuje pogoje za najemanje nepremičnin na območju Republike Slovenije po veljavnih predpisih.

Dražitelj mora pred pričetkom dražbe plačati varščino, s katero jamči za resnost ponudbe. Prav tako mora izpolnjevati pogodbene obveznosti in izpolnjevanje pogodbenih obveznosti, in predložiti originalno potrdilo o vplačani varščini v višini 10% izhodiščne cene s priloženo številko svojega računa (št. računa in naziv banke) za primer vračila varščine.

Najugodnejši dražitelj bo moral skleniti pogodbo v roku 15 dni po končani dražbi. Če dražitelj ne podpiše pogodbe v navedenem roku, lahko najemodajalec podaljša rok za sklenitev pogodbe, vendar ne več kot za 15 dni, ali pa zadrži njegovo varščino. Če dražitelj ne podpiše pogodbe v podaljšanem roku, najemodajalec zadrži njegovo varščino.

V kolikor najugodnejši dražitelj ne podpiše pogodbe v roku, se bo štelo, da odstopa od najema, pri čemer ima najemodajalec pravico zadržati vplačano varščino. Najemnina mora biti plačana v roku 30 dni od sklenitve pogodbe.

IX. Pogoji javne dražbe

Če več dražiteljev hkrati ponudi izklicno ceno oziroma enako ceno v katerem od nadaljnjih korakov dražbe, se šteje, da je uspel tisti, za katerega je izkazano, da je prvi vplačal varščino.

Dražitelj je vezan na svojo ponudbo, dokler ni podana višja ponudba. Na dražbi uspe tisti dražitelj, ki ponudi najvišjo ceno.

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

Dražitelj je lahko samo pravna oseba ali pa samostojni podjetnik, ki že ima predhodne izkušnje iz cvetličarstva. Podpisana izjava dražitelja, ki je v prilogi javne dražbe, je obvezna za pristop na javno dražbo.

X. Pogoji za udeležbo na javni dražbi

Na javni dražbi lahko sodeluje pravna ali fizična oseba, ki:

- ki v skladu s pravnim redom Republike Slovenije lahko postanejo najemniki nepremičnin;
- plača varščino in predloži dokazilo o njenem plačilu;
- predloži pooblastilo, ki se mora nanašati na predmet javne dražbe, v primeru, če se v imenu dražitelja javne dražbe udeleži pooblaščenec;
- predloži izpisek iz sodnega registra, ki ne sme biti starejši od treh mesecev, v primeru, da se prijavi pravna oseba;
- predloži izpisek iz AJPes-a, ki ne sme biti starejši od treh mesecev, iz katerega izhaja, da je dražitelj registriran za opravljanje cvetličarske dejavnosti,
- predloži izvirnik osebnega dokumenta (potni list ali osebna izkaznica), če se prijavi fizična oseba oz. predloži izpis iz poslovnega registra, ki ne sme biti starejši od treh mesecev, če se prijavi samostojni podjetnik.

Dražitelji pošljejo dokumentacijo z vsemi dokazili na e-naslov: obcina@slov-bistrica.si do 17.5.2024 do 24:00 ure ali priporočeno po pošti ali osebno v zaprti pisemski ovojnici z navedbo javna dražba za oddajo poslovnega prostora v najem na Občino Slovenska Bistrica, Kolodvorska ulica 10, 2310 Slovenska Bistrica, vključno do petka, 17.5.2024 do 13:00 ure.

Dokumentacija dražiteljev iz prejšnjega odstavka mora vsebovati naslednja dokazila:

- lastnoročno podpisano izjavo, ki je priloga tega povabila, da:
 - je seznanjen s predmetom in pogoji dražbe;
 - pod kazensko in materialno odgovornostjo izjavlja, da ima plačane davke in prispevke in
 - v zadnjih šestih mesecih ni imel blokirane TRR;
- pooblastilo za sodelovanje na dražbi, če dražitelj ni zakoniti zastopnik;
- dokazilo o plačani varščini za nepremičnino, ki se oddaja.

Organizator javne dražbe bo potrdil vse pravilne in pravočasne prijave. Dražitelji, ki ne bodo izpolnjevali pogojev iz te točke, bodo po sklepu komisije, ki bo vodila javno dražbo, izločeni iz postopka.

XI. Rok sklenitve pogodbe

Najugodnejši dražitelj bo moral skleniti pogodbo v roku 15 dni po končani dražbi, ki jo pripravi najemodajalec. Če dražitelj ne podpiše pogodbe v navedenem roku, lahko najemodajalec podaljša rok za sklenitev pogodbe, vendar ne več kot za 15 dni, ali pa zadrži njegovo varščino. Če dražitelj ne podpiše pogodbe v podaljšanem roku, najemodajalec zadrži njegovo varščino.

XII. Način in rok plačila kupnine

Pozvani dražitelj je dolžan plačati kupnino v roku 30 dni po podpisu pogodbe na TRR najemodajalca. Plačilo najemnine v roku je bistvena sestavina pravnega posla.

V primeru, da najemnina ni plačana v predvidenem roku, se pogodba šteje za razdrto in se plačana varščina obdrži.

XIII. Kraj in čas javne dražbe

Javna dražba bo potekala v **torek, 21.5.2024, ob 8.00 uri**, na sedežu Občine Slovenska Bistrica, Kolodvorska ulica 10, 2310 Slovenska Bistrica, v sejni sobi v II. nadstropju.

XIV. Opozorilo

Organizator javne dražbe lahko do sklenitve pravnega posla postopek javne dražbe ustavi oziroma ne sklene pogodbe z uspelim dražiteljem, brez odškodninske odgovornosti. V tem primeru se dražiteljem povrne varščina brez zamudnih obresti.

XV. Kontaktne osebe

Podrobnejši podatki in informacije v zvezi s predmetom javne dražbe, tj. s poslovnim prostorom, so dostopni na Oddelku za gospodarstvo pri Manuli Močnik, tel št. 02843 28 39, e-pošta: manuela.mocnik@slov-bistrica.si vsak delovni dan med 8.00 in 10.00 uro. Ogled nepremičnine je možen po predhodnem dogovoru.

Podrobnejši podatki in informacije z zvezi s postopkom javne dražbe pa so dostopni na Oddelku za splošne in pravne zadeve pri Poloni Rebernak Lipoglav, tel. št. 02 843 28 35, e-pošta: polona.lipoglav@slov-bistrica.si vsak delovni dan med 8.00 in 10.00 uro.

dr. Ivan Žagar
župan
Občine Slovenska Bistrica