



**OBČINA KOČEVJE**

**Občina Kočevje**  
**Občinska uprava**  
Ljubljanska cesta 26  
1330 Kočevje  
Slovenija

Številka: 3520-0001/2024-2(624)  
Datum: 4.4.2024

Občina Kočevje, Ljubljanska cesta 26, 1330 Kočevje objavlja na podlagi 2. točke 53., 62., 63. in 64. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/2018, 79/2018 in [78/23](#) – ZORR), 16. in 20. člena Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/2018) naslednji

## **JAVNI RAZPIS ZA ODDAJO NEPREMIČNIN - POSLOVNIH PROSTOROV**

### **V NAJEM**

#### **1 - Naziv lastnika nepremičnine in sedež organizatorja javnega zbiranja ponudb**

OBČINA KOČEVJE, Ljubljanska cesta 26, 1330 Kočevje, matična številka: 5874238000, ID št. za DDV: SI20945892

#### **2 - Predmet oddaje v najem so poslovni prostori na naslednjih lokacijah in v izmeri**

##### **Točka A - LJUBLJANSKA CESTA 7, poslovni prostor št. 1/P**

Skupna izmera poslovnega prostora: 74,77 m<sup>2</sup>  
od tega lokal v izmeri 70,92 m<sup>2</sup>, čajno kuhinjo v izmeri 2,39 m<sup>2</sup> in sanitarije v izmeri 1,46 m<sup>2</sup>.

Predvidena dejavnost poslovanja: pisarniška dejavnost.

Zemljiško knjižni podatki: ID oznaka 1577-1151/2 k.o. Kočevje (1577-Kočevje), številka stavbe 96, številka dela stavbe 1.

Poslovni prostor se nahaja v pritličju obstoječe poslovne stavbe Ljubljanska cesta 7, ki je bila v celoti prenovljena v začetku letošnjega leta. Poslovni prostor ima individualni vhod s pročelja stavbe in je neodvisen od siceršnjih skupnih prostorov v stavbi.

Razpisovalec ima za poslovni prostor s strani Upravne enote Kočevje pridobljeno uporabno dovoljenje za opravljanje predvidene dejavnosti z dne 28.2.2023, in na podlagi 5. odstavka 334. člena Energetskega zakona (EZ-1), Uradni list RS, št. 17/2014) pridobljeno energetska izkaznico, izdano pod številko 2016-257-250-34518 z dne 26.1.2016 (potrebna toplota za ogrevanje : razred E 141 kWh/m<sup>2</sup>a, dovedena energija za delovanje stavbe 195 kWh/m<sup>2</sup>a). Energetska izkaznica bo novelirana v prihodnjem letu.



## OBČINA KOČEVJE

### **Točka B – KIDRIČEVA ULICA 10, poslovni prostor št. 2/P**

Skupna izmera poslovnega prostora: 34,79 m<sup>2</sup>

Predvidena dejavnost poslovanja: trgovina z neživili, storitvena in pisarniška dejavnost.

Zemljiško knjižni podatki: ID oznaka 1577-1-119 k.o. Kočevje (1577-Kočevje), številka stavbe 1, številka dela stavbe 119.

Poslovni prostor se nahaja v pritličju večstanovanjskega objekta Kidričeva ulica 10. Poslovni prostor ima individualni vhod s pročelja stavbe in je neodvisen od večstanovanjskega objekta.

Razpisovalec ima za poslovni prostor s strani Upravne enote Kočevje pridobljeno uporabno dovoljenje za opravljanje predvidene dejavnosti, in na podlagi 5. odstavka 334. člena Energetskega zakona (EZ-1), Uradni list RS, št. 17/2014) pridobljeno energetska izkaznico, izdano pod številko 2016-291-266-40485 z dne 4.7.2016 (potrebna toplota za ogrevanje : razred E 131 kWh/m<sup>2</sup>a, dovedena energija za delovanje stavbe 247 kWh/m<sup>2</sup>a). Energetska izkaznica velja do 3.7.2026.

### **Točka C – TRG ZBORA ODPOSLANCEV 14B, poslovni prostor št. 5/P**

Skupna izmera poslovnega prostora: 34,91 m<sup>2</sup>

Predvidena dejavnost poslovanja: trgovina z neživili, storitvena in pisarniška dejavnost.

Zemljiško knjižni podatki: ID oznaka 1577-1088-5 k.o. Kočevje (1577-Kočevje), številka stavbe 1088, številka dela stavbe 5.

Poslovni prostor se nahaja v pritličju niza poslovne stavbe Trg zbora odposlancev 12-18. Poslovni prostor ima individualni vhod s pročelja stavbe, neposredno ob javnem parkirišču na TZO pri Nami.

Razpisovalec ima za poslovni prostor s strani Upravne enote Kočevje pridobljeno uporabno dovoljenje za opravljanje predvidene dejavnosti, in na podlagi 5. odstavka 334. člena Energetskega zakona (EZ-1), Uradni list RS, št. 17/2014) pridobljeno energetska izkaznico, izdano pod številko 2016-257-250-34670 z dne 26.1.2016 (potrebna toplota za ogrevanje : razred E 105 kWh/m<sup>2</sup>a, dovedena energija za delovanje stavbe 261 kWh/m<sup>2</sup>a). Energetska izkaznica velja do 25.1.2026.

Poslovni prostor bo na voljo za dodelitev v najem v skrajnem roku do konca meseca junija 2024, ker je predmet izvajanja investicijsko vzdrževalnih del.

### **3 – Izhodiščna višina najemnine:**

Začetna (izhodiščna) mesečna najemnina je določena:



## OBČINA KOČEVJE

- za poslovni prostor pod točko A v višini 8,50 EUR/m<sup>2</sup> oziroma 635,55 EUR/mesec, kar predstavlja na letni ravni 7.626,60 EUR;
- za poslovni prostor pod točko B v višini 7,69 EUR/m<sup>2</sup> oziroma 267,82 EUR/mesec, kar predstavlja za letni ravni 3.213,84 EUR;
- za poslovni prostor pod točko C v višini 7,67 EUR/m<sup>2</sup> oziroma 267,90 EUR/mesec, kar predstavlja na letni ravni 3.214,80 EUR.

Za čas sklenjene najemne pogodbe se pri najemnini za poslovne prostore ne zaračuna davek na dodano vrednost v skladu s 44. členom Zakona o davku na dodano vrednost (v nadaljevanju: ZDDV). Če bi se zaradi spremembe veljavnih predpisov za najemnino moral obračunati DDV ali kakšna druga dajatev, se ta obračuna na dogovorjeno najemnino in ga je dolžan plačati bodoči najemnik.

Najemnina se bo usklajevala z rastjo cen življenjskih potrebščin. Valorizacijo se opravi ob obračunu vsakoletne januarske najemnine.

Poleg najemnine se neodvisno plačuje še obratovalne stroške, neposredno najemodajalcu oziroma dobaviteljem, stroške rednega vzdrževanja, stroške za uporabo stavbnega zemljišča in druge stroške, ki bi nastali pri uporabi najetega poslovnega prostora.

### **4 – Čas za katerega se poslovni prostor daje v najem:**

Poslovni prostori se oddajajo z najem s sklenitvijo najemne pogodbe za določen čas, dobo petih let.

### **5 – Pogoji v zvezi s stanjem in ureditvijo poslovnega prostora:**

- poslovni prostor se oddaja v najem v stanju, v kakršnem je,
- poslovni prostor, ki je predmet najema, se oddaja v najem neopremljen,
- poslovni prostor se ne sme spreminjati, oddati v podnajem in ne sme oddajati drugim, da opravljajo dejavnost v poslovnem prostoru brez soglasja najemodajalca.

### **6 - Metoda oddaje v najem:**

Poslovni prostor se bo oddal v najem po metodi javno zbiranje ponudb.

Udeleženci razpisa morajo tako v zaprtih kuvertah poslati ponudbo in *v njej označiti ceno, ki so jo pripravljeni plačati kot mesečno najemnino za poslovni prostor*, za katerega kandidirajo. Le-ta mora biti višja, kot je v točki 3 tega javnega razpisa določena začetna (izhodiščna) mesečna najemnina za posamezni poslovni prostor.

Izbran bo ponudnik, ki bo ponudil najvišjo ceno mesečne najemnine.



## OBČINA KOČEVJE

V primeru, da bosta pogoje javnega razpisa v enaki meri izpolnjevala dva ali več ponudnikov ter ponudila enako najvišjo ponudbeno ceno, se bo med temi ponudniki opravila licitacija.

### **7 – Licitacija:**

V primeru, da bo prispela več kot ena ponudba za posamezni poslovni prostor z enakovredno najvišjo ponudbeno ceno, se bo med temi ponudniki izvedla licitacija v sejni sobi Občine Kočevje, Ljubljanska c. 26 v Kočevju, dan in ura bosta tem ponudnikom, sporočena naknadno. Najmanjši dvig začetne licitacijske cene je 10 EUR. Najemna pogodba bo sklenjena s ponudnikom, ki bo na koncu licitacije ponudil najvišjo ceno mesečne najemnine.

### **8 – Varščina:**

Zainteresirani ponudniki morajo do roka za oddajo ponudb obvezno vplačati varščino v višini dvomesečne izhodiščne najemnine, in sicer za poslovni prostor pod:

Točko A v višini 1.271,10 EUR,

Točko B v višini 535,64 EUR,

Točko C v višini 535,80 EUR,

na transakcijski račun Občine Kočevje, št. 01100-0100004802, odprtega pri Banki Slovenije.

Predložitev potrdila o vplačilu je pogoj za veljavnost ponudbe, sicer bo takšna ponudba kot nepopolna izločena iz nadaljnjega postopka.

Neuspelim ponudnikom se varščina brezobrestno vrne v roku 15 dni po datumu za oddajo ponudb. Pri uspelem ponudniku, s katerim se sklene najemno pogodbo, pa se vplačano varščino zadrži za poplačilo morebitnih poškodb na poslovnem prostoru ali izvedbo tekočega vzdrževanja, ki ga ne opravi najemnik. Po prenehanju najemne pogodbe se varščina oziroma njen neporabljen del najemniku vrne in sicer v višini zadnjih dveh plačanih mesečnih najemnin.

Varščino se zadrži tudi v primeru, če po koncu javnega razpisa ne pride do sklenitve najemne pogodbe iz kakršnegakoli razloga na strani izbranega ponudnika.

### **9 – Vsebina ponudbe:**

Udeleženec javnega razpisa mora v sklopu svoje ponudbe predložiti ali navesti naslednje:

- izpolnjen obrazec ponudbe,
- potrdilo o vplačilu varščine preko transakcijskega računa,



## OBČINA KOČEVJE

- osebne podatke oz. za pravne osebe navedbo firme (ime in priimek, matična številka, davčna številka, številka transakcijskega računa, naslov prebivališča oz. sedeža); pravne osebe morajo predložiti izpisek iz sodnega registra, licenco za opravljanje dejavnosti,
- vsebinski program dejavnosti, ki se bo odvijal v poslovnem prostoru,
- navesti ponudbeno ceno mesečnega najema poslovnega prostora,
- dokazilo o finančnem stanju - bilanca stanja oziroma izjavo in pooblastilo, da lahko razpisovalec po uradni dolžnosti sam pridobi podatke in dokazilo iz uradnih evidenc (predložijo tisti gospodarski subjekti, ki so poslovali v letu pred tem javnim razpisom),
- potrdilo o poravnanih obveznostih iz naslova davkov, taks in drugih zakonskih dajatev, ki ne sme biti starejše od 30 dni (izdaja Finančna uprava RS) oziroma izjavo in pooblastilo, da lahko razpisovalec po uradni dolžnosti sam pridobi podatke in dokazilo iz uradnih evidenc,
- potrdilo o poravnanih obveznostih do Občine Kočevje na dan vložitve ponudbe oziroma izjavo in pooblastilo, da lahko razpisovalec po uradni dolžnosti sam pridobi podatke in dokazilo iz uradnih evidenc.

Razpisovalec bo po uradni dolžnosti na podlagi priložene izjave in pooblastila sam pridobil podatke in dokazila iz uradnih evidenc.

### 10 - Rok in način oddaje ponudbe

Ponudbo je potrebno poslati v zaprti kuverti z navedbo na sprednji strani »Ponudba za najem poslovnega prostora št. 1, Ljubljanska cesta 7 v Kočevju, NE ODPIRAJ – PONUDBA!«, ter na zadnji strani ime in priimek (firma) in naslov ponudnika.

Interesenti morajo prijave na javni razpis oddati najkasneje v 20 dneh po objavi na spletnem portalu Občine Kočevje, in sicer osebno na vložišču Občine Kočevje, Ljubljanska c. 26 (pritličje – levo) vsak delovni dan za čas uradnega delovnega časa, ali s priporočeno pošiljko po pošti. Kot pravočasne se bodo upoštevale vse ponudbe, ki bodo na pošto oddane najkasneje zadnji dan objavljenega javnega razpisa.

Ponudbe, ki bodo prispele po poteku roka za oddajo ponudb ne bodo upoštewane in bodo neodprte vrnjene pošiljatelju.

Razpisovalec bo izbral le med ponudniki, ki bodo v razpisnem roku oddali popolno ponudbo z vsemi zahtevanimi dokazili.



## OBČINA KOČEVJE

### 11 – Odpiranje ponudb

Odpiranje ponudb, prispelih v roku za oddajo ponudb, zaradi varovanja tajnih podatkov ne bo javno. Odpiranje bo opravila komisija, imenovana s strani razpisovalca oziroma župana Občine Kočevje.

### 12 – Zaključek javnega razpisa:

Javni razpis se zaključi z izdajo enega od naslednjih sklepov:

- sklepa o izboru najugodnejšega ponudnika, ki ga izda direktor občinske uprave,
- sklepa o neuspelem javnem razpisu, ki ga izda župan občine.

Javni razpis se šteje za neuspelega, če na javni razpis ne prispe nobena veljavna (pravočasna in pravilna) ponudba kandidata.

Zoper sklep iz prve alineje je možna pritožba na župana, ki jo lahko vloži le tisti, ki je ponudbo oddal.

Sklep o izločitvi ponudbe določenega ponudnika zaradi neizpolnjevanja pogojev iz javnega razpisa izda direktor občinske uprave. Zoper ta sklep je možna pritožba na župana v okviru pritožbe zoper sklep o izboru najugodnejšega ponudnika.

Sklep o izboru najugodnejšega ponudnika se izda najkasneje v petnajstih dneh po zaključku javnega razpisa in se pošlje vsem ponudnikom, ki so oddali veljavno ponudbo.

Najemno pogodbo se z izbranim ponudnikom podpiše v roku tridesetih dni od dokončnosti sklepa o izboru.

### 13 – Drugo:

Ponudniki si lahko po predhodno dogovorjenem terminu posamezni poslovni prostor, ki so predmet javnega razpisa, ogledajo ob prisotnosti predstavnika Občine Kočevje na kraju samem.

Dodatne informacije o razpisu je mogoče pridobiti po telefonu (Mojca Bence 01 / 8938 – 235) ali osebno na Občini Kočevje, Ljubljanska cesta 26, 1330 Kočevje, in sicer v času uradnih ur.

**Župan**  
**dr. Vladimir PREBILIČ**