



Direkcija
Sektor za pravne in splošne zadeve
Oddelek za investicije in javna naročila
Miklošičeva cesta 24, 1000 Ljubljana

Tel.: 01 30 77 200
Faks: 01 23 12 182
E-pošta: di@zzzs.si
www.zzzs.si

Številka: 352-23/2018-DI/108
Datum: 30. 8. 2019

Zavod za zdravstveno zavarovanje Slovenije na podlagi 52. in 54. člena v zvezi s 4. odstavkom 2. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/2018, 79/2018; ZSPDLS-1) ter na podlagi 19. člena Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/2018) objavlja

**NAMERO O SKLENITVI NEPOSREDNE POGODBE
s pravno osebo javnega prava
za prodajo sklopa poslovnih prostorov v Kamniku**

1. PRODAJALEC

Zavod za zdravstveno zavarovanje Slovenije s sedežem v Ljubljani in poslovnim naslovom Miklošičeva cesta 24, 1000 Ljubljana (v nadaljevanju: prodajalec, **ZZZS**) kot lastnik prostorov, ki se prodajajo z neposredno pogodbo.

2. PREDMET PRODAJE

Sklop neopremljenih **pisarniških in drugih prostorov** v stavbi z naslovom **Ljubljanska cesta 1, 1241 Kamnik**, zgrajena leta 1962, št. stavbe 1150, stoječa na parcelah št. 311/20, 311/35, 311/36, 311/37 in 311/38, vse k.o. 1911 Kamnik.

Sklop **zajema** posamezne dele v etažni lastnini z ID znaki del stavbe **1911-1150-2** (poslovni in drugi prostori v I. in II. nad.), **1911-1150-5** (poslovni prostori v I. nad.), **1911-1150-6** (poslovni prostor v I. nad.), **1911-1150-10** (kotlovnica), **1911-1150-11** (prostor v kleti) **in 1911-1150-12** (hodnik v I. nad.) **do celote**, posamezni del v etažni lastnini z ID znakom del stavbe **1911-1150-8** (centralno stopnišče skozi stavbo) **do deleža 5/10 in posamezni del 1911-1150-9** (hodnik v kleti) **do deleža 1/2**, s tem pa že na podlagi samega zakona **tudi tem posameznim delom pripadajoč delež na posebnem in splošnih skupnih delih stavbe** ID znak stavba 1911-1150.

Večina prostorov v sklopu je oddanih v najem.

Za dele stavbe, ki se prodajajo, je bila izdelana računska energetska izkaznica št. 2015-154-139-30246, ki velja do 25. 10. 2025 in je objavljena na javnem prostorskem portalu RS (<http://prostor3.gov.si/javni/login.jsp?jezik=s!>) pri teh delih. Glede na navedeno se bo štelo, da je bila energetska izkaznica kupcu izročena pred sklenitvijo pogodbe, razen če bo kupec izrecno zahteval izročitev fizične kopije energetske izkaznice.

Stavba, v kateri je prodajani sklop, je prostorsko povezana s sosednjo stavbo z naslovoma Kajuhova pot 11 in 12, Kamnik, ter ima z njo skupne določene naprave in inštalacije. ZZZS ima z več subjekti sklenjene pogodbe, katerih predmet je ureditev medsebojnih razmerij v zvezi s skupnimi napravami in storitvami ter povezanimi stroški teh stavb, ki pa so zelo stare ter so potrebne celovite prenovitve in uskladitve s spremenjenim pravnim in dejanskim stanjem.

Glede pridobitve podrobnejših informacij glejte spodaj točko 5.

3. POGOJI IN POSEBNOSTI PRODAJE

Skladno s 54. členom ZSPDSLS-1 lahko ZZS v danem primeru nepremičninski sklop proda na podlagi nameravane neposredne pogodbe zgolj:

- **pravni osebi javnega prava**, pri čemer se ji pod ocenjeno vrednostjo lahko proda zgolj, če ne opravlja gospodarske dejavnosti (7. odstavek 35. člena ZSPDSLS-1).

Nepremičninski sklop se prodaja **po načelu »videno-kupljeno«**. Tudi za kupca, ki si kupljenega nepremičninskega sklopa dejansko ne ogleda, se bo štelo, kot da si ga je in da sprejema njegovo stanje, kakršno je.

ZZS kot prodajalec **ne jamči** za točnost izmere površin v nepremičninskem sklopu.

Skladno z zakonom in sodno prakso¹ **kupec** s sklenitvijo prodajne pogodbe **vstopi v položaj najemodajalca veljavnih najemnih pogodb**, ki jih je **ZZS sklenil s tretjimi** osebami za določene prostore nepremičninskega sklopa. Kupec kot novi najemodajalec bo imel pravico do pobiranja najemnin od izročitve nepremičninskega sklopa v lastniško posest, in sicer za čas najema od izročitve nepremičninskega sklopa v lastniško posest kupcu dalje (ZZS prejme še najemnine, dolgovane za čas najema pred izročitvijo, čeprav v plačilo morebiti zapadejo po izročitvi, in opravi poračun dejanskih materialnih stroškov). Glede podrobnejših/drugih pogojev teh najemov ter višine najemnin se interesenti lahko obrnejo na kontaktno osebo za postopek iz točke 5. spodaj.

Kupec **kupnino plača v roku 30 dni od izdaje računa** na transakcijski račun ZZS št. SI56 0110 0603 0274 014, odprt pri Banki Slovenije, s sklicem in ostalimi podatki, ki bodo razvidni iz računa. **ZZS kupcu po sklenitvi prodajne pogodbe brez nepotrebne odlašanja izda ustrezen račun** za plačilo kupnine.

Plačilo celotne kupnine v navedenem roku je bistvena sestavina prodajne pogodbe. Če kupec v navedenem roku ne plača celotne kupnine, je pogodba razvezana po samem zakonu, razen če ZZS po preteku roka nemudoma (najkasneje v 3 delovnih dneh) obvesti kupca, da zahteva izpolnitev obveznosti plačila celotne kupnine. Če ZZS v skladu s predhodno navedenim zahteva izpolnitev obveznosti plačila celotne kupnine po preteku roka, pa je kupec ne izpolni niti v primernem dodatnem roku, lahko ZZS s pisno izjavo odstopi od pogodbe, razen če neizpolnjen ostane le neznaten del kupnine.

ZZS nepremičninski sklop **izroči kupcu v lastniško posest po prejemu celotne kupnine**, in sicer 1. dne v mesecu, ki sledi mesecu, v katerem je bila prejeta celotna kupnina, ali pa zadnjega dne v mesecu, v katerem je bila prejeta celotna kupnina, razen če se stranki naknadno drugače dogovorita.

ZZS do izročitve nepremičninskega sklopa kupcu v lastniško posest skrbi zanj, preprečuje poslabšanje njegovega stanja in trpi nevarnost naključnega uničenja ali poškodovanja, prav tako plačuje vse do izročitve nastale stroške obratovanja (elektrika, voda, kanalščina, odvoz smeti, ogrevanje, upravljanje in podobno) in vzdrževanja ter javnih dajatev, ki ga bremenijo kot lastnika. Od izročitve kupcu v lastniško posest dalje je kupec zavezan plačevati vse na ta nepremičninski sklop odpadajoče stroške, vključno s stroški davkov in drugih javnih bremen. Če je izročitev kupcu odložena zaradi njegove zamude, preide nevarnost naključnega uničenja ali poškodovanja nanj že takrat, ko le-ta pride v zamudo.

Za prodajno pogodbo in vsa z njo povezana vprašanja se uporablja slovensko pravo, v primeru spora v zvezi z njo je pristojno stvarno in krajevno pristojno slovensko sodišče.

¹ Glej 610. člen Obligacijskega zakonika (Uradni list RS, št. 97/07 - UPB, z nadaljnjimi spremembami), 31. člen Zakona o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih (Uradni list SRS, št. 18/74, z nadaljnjimi spremembami), VSL sodba II Cp 2786/2009

Ostali pogoji in posebnosti prodaje (med drugim vprašanje, kdo nosi ekonomsko breme davka na promet nepremičnin in druge stroške v zvezi s sklenitvijo in realizacijo prodajne pogodbe) bodo dogovorjeni ob sklepanju prodajne pogodbe.

4. IZJAVE O INTERESU - OBLIKA, POGOJI IN ROK ZA PREDLOŽITEV

Pravne osebe javnega prava (glej 3. točko zgoraj), ki želijo podati izjavo o interesu za nakup nepremičninskega sklopa, v nadaljevanju interesi, lahko to storijo:

- **pisno na** elektronski naslov **nepremicnine@zzzs.si**,
- do vključno **26. 9. 2019**.

Izjava o interesu **naj vsebuje vsaj:**

- podatke interesenta (firma/naziv, naslov, kontaktni elektronski poštni naslov, po želji tudi kontaktna telefonska številka),
- izjavo o interesu za nakup predmetnega nepremičninskega sklopa.

Občina Kamnik je svojo izjavo o interesu za nakup predmetnega nepremičninskega sklopa že podala in ji zato ni potrebno ponovno oddati izjave o interesu.

Po prejemu izjav o interesu bo ZZZS v primeru več interesentov (ki morajo biti pravne osebe javnega prava) z njimi opravil pogajanja o kupnini (in drugih pogojih prodaje). Izveden bo praviloma en krog pogajanj in praviloma z vsemi interesi istočasno, o čemer bodo interesi obveščeni na kontaktni e-naslov. V primeru, da se interesent ne udeleži pogajanj (ne osebno, ne po pooblaščenca), se bo štelo, da je umaknil svoj interes za nakup. Po koncu pogajanj bo ZZZS sprejel odločitev o izbiri kupca (najugodnejši interesent).

5. PODROBNEJŠE INFORMACIJE, OGLED in KONTAKTNA OSEBA

Podrobnejše informacije se lahko v poslovnem času ZZZS pridobijo pri kontaktni osebi:

- o prostorih, lokaciji in glede ogleda: Mojca Čevka, 01 30 77 683, mojca.cevka@zzzs.si;
- o pogojih prodaje in postopku: Romana Spruk, 01 30 77 289, romana.spruk@zzzs.si.

Ogled nepremičninskega sklopa je možen po predhodnem dogovoru z ga. Mojco Čevka.

6. OSTALO

Generalni direktor ZZZS ali po njem pooblaščenca oseba lahko ustavi postopek prodaje kadarkoli do sklenitve prodajne pogodbe.

Pripravila:
Romana Spruk
višja pravna svetovalka I

Marjan Sušelj,
generalni direktor