



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/94
Datum: 31. 7. 2019

Na podlagi 50. člena v zvezi z 1. in 2. odstavkom 49. člena, 2. odstavkom 53. člena in 4. odstavkom 2. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/2018, 79/2018; ZSPDLSL-1) ter na podlagi 13., 14. in 15. člena Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/2018) se objavlja

RAZPIS JAVNE DRAŽBE ZA PRODAJO POSLOVNEGA OBJEKTA V CERKNICI

1. ORGANIZATOR JAVNE DRAŽBE IN LASTNIK POSLOVNEGA OBJEKTA

Zavod za zdravstveno zavarovanje Slovenije s sedežem v Ljubljani in poslovnim naslovom Miklošičeva cesta 24, 1000 Ljubljana (v nadaljevanju: **ZZZS**) vabi na javno dražbo, katere predmet bo prodaja poslovnega objekta v Cerknici s pripadajočim zemljiščem, v lasti ZZZS.

2. KRAJ IN ČAS JAVNE DRAŽBE

Javna dražba bo v **poslovni stavbi ZZZS na Miklošičevi cesti 24, Ljubljana**, sejna soba št. 209 v II. nadstropju, dne **19. 9. 2019** (četrtek), z začetkom **ob 12.00 uri**.

3. PREDMET JAVNE DRAŽBE Z IZKLICNO CENO

	NEPREMIČNISKI SKLOP	OSNOVNI OPIS	DODATNO	IZKLICNA CENA V €
1	POSLOVNI OBJEKT CERKNICA Partizanska cesta 2a , 1380 Cerknica (ID znak parcela 1676 *264/2)	Stavba št. 311 s pripadajočim stavbnim zemljiščem parcelo št. *264/2 k.o. 1676 Cerknica Stavba ima klet, pritličje in 2 nadstropja ter po podatkih GURS meri 602,1 m ² . Zemljišče po podatkih GURS meri 341 m ² , od tega okvirno ocenjeno 207 m ² pod stavbo.	Nepremičninski sklop se prodaja neopremljen, brez vknjiženih bremen. Stavba je bila zgrajena leta 1960 (obnova strehe leta 1992) in se nahaja v neposredni bližini centra Cerknice, tržnice in pošte. Dvigala v stavbi ni, vertikalna komunikacija med etažami poteka po notranjem stopnišču. Za stavbo je bila izdelana energetska izkaznica, ki velja do 10. 9. 2025 in je objavljena na javno dostopnem prostorskem portalu RS pri tej stavbi (dovedena energija 155 kWh/m ² a, dovedena el. energija 34 kWh/m ² a, primarna energija 256 kWh/m ² a in emisije CO ₂ 62 kg/m ² a). ZZZS ima v stavbi prostore svoje Izpostave Cerknica (in jih bo od kupca vzel nazaj v najem), nekatere prostore oddaja v najem tretjim osebam, nekateri prostori so trenutno nezasedeni.	322.624,00

4. DRAŽITELJI (pogoji za sodelovanje)

Na javni dražbi lahko kot dražitelji sodelujejo le fizične in pravne osebe, ki:

- v skladu s pravnim redom Republike Slovenije (v nadaljevanju RS) lahko na podlagi prodajne pogodbe postanejo lastniki nepremičnine v RS in
- resnost svojega interesa izkažejo s pravočasnim vplačilom varščine v celotni višini zneska in na način, kot je to opredeljeno v točki 5. spodaj, in
- do vključno **17. 9. 2019 (do 24:00 ure)** – izjemoma po pisnem sklepu komisije, ki vodi javno dražbo, tudi kasneje – na elektronski naslov **nepremicnine@zzzs.si** posredujejo ustrezno izpolnjeni in podpisani obrazec, ki je priloga tega razpisa, in
- najkasneje ob začetku dražbe (ali pa že prej) na vpogled predložijo (sami ali preko zastopnika/pooblaščenca) dokument, na podlagi katerega je dražitelja-fizično osebo mogoče identificirati (osebni identifikacijski dokument s fotografijo) in dokument, na podlagi katerega je mogoče verodostojno ugotoviti dražiteljevo državljanstvo (oziroma sedež, če je dražitelj pravna oseba in sedež ni razviden iz Poslovnega/sodnega registra RS).

Na javni dražbi ne morejo sodelovati cenilka in člani komisije, ki vodi javno dražbo, ter z njimi povezane osebe, kot jih opredeljuje 7. odstavek 50. člena ZSPDSL-1¹. V predmetni stvari je cenilka Breda Zorko, sodna cenilka za gradbeno stroko in nepremičnine, člani komisije, ki vodi javno dražbo, pa so zaposleni na ZZS Romana Spruk, Matjaž Jamnik in Maja Ramić (ter nadomestna člana Andrej Boršič in Matej Naglič v primeru potrebe po nadomeščanju zaradi nepredvidljivega dogodka).

5. VARŠČINA

	NEPREMIČNINSKI SKLOP	IZKLICNA CENA V €	VARŠČINA V €	NAVEDBA NAMENA PRI PLAČILU
1	POSLOVNI OBJEKT CERKNICA Partizanska cesta 2a, 1380 Cerknica (ID znak parcela 1676 *264/2)	322.624,00	32.263,00	»varščina« ali druga jasna oznaka

Obvezna varščina se vplača v ustrezni višini iz zgornje tabele, na transakcijski račun ZZS št. **SI56 0110 0603 0274 014**, odprt pri Banki Slovenije, z navedbo ustreznega namena iz zgornje tabele². Varščino mora plačati interesent sam in ne druga oseba zanj.

Varščina mora biti vplačana najpozneje do vključno **16. 9. 2019 (do 24:00 ure)**. Šteje se, da je varščina pravočasno vplačana, če (ustrezen) znesek prispe na transakcijski račun ZZS pred iztekom navedenega roka.

Uspešnemu dražitelju se bo vplačana varščina vštela v kupnino.

Po končani javni dražbi bo vplačana varščina v roku 15 dni po končani dražbi brez obresti vrnjena tistim sodelujočim, ki na javni dražbi ne bodo uspešni, in tistim, ki so izključeni iz sodelovanja na dražbi, ker ne izpolnjujejo pogojev za sodelovanje, z izjemo pogoja predložitve zahtevanih dokumentov na vpogled najkasneje ob začetku dražbe. Tistim, ki so izključeni iz sodelovanja na dražbi, ker niso predložili zahtevanih dokumentov na vpogled najkasneje ob začetku dražbe, se varščina zadrži.

Vplačana varščina preostalih, ki se javne dražbe ne bodo udeležili, ali pa se jo bodo udeležili in ne bodo pripravljene kupiti nepremičninskega sklopa niti po izključni ceni, ali ne bodo pristopil k dražbi,

¹ <http://www.pisrs.si/Pis.web/pregledPredpisa?id=ZAKO7148>

² Če pri plačilu varščine navedba ustreznega namena izpade, se lahko naknadno (do začetka javne dražbe) pisno potrdi, da je šlo pri plačilu za plačilo varščine.

čeprav jim komisija pristop dovoli, se **varščina zadrži**. ZZS **zadrži varščino tudi** v primerih, navedenih drugje v tem razpisu.

V primerih, ko ZZS lahko zadrži vplačano varščino po tem razpisu, se lahko ZZS *izjemoma* in *prostovoljno* odloči, da vplačano varščino kljub vsemu vrne, zaradi podanih utemeljenih okoliščin (npr. srčni napad tik pred dražbo).

6. POTEK JAVNE DRAŽBE

Javna dražba se opravi, če k njej pristopi vsaj en dražitelj.

Javna dražba se izvede kot javna prodaja, pri kateri se prodajna pogodba sklene z najugodnejšim dražiteljem, to je z dražiteljem, ki pristane na vnaprej določene pogoje in ponudi najvišjo ceno (razen v primeru uveljavitve predkupne pravice občine).

Na javno dražbo **lahko pristopi le dražitelj, ki** izpolnjuje pogoje za sodelovanje iz tega razpisa, **oziroma zanj njegov zakoniti zastopnik ali pooblaščenec, ki** ob pristopu (ali pa že prej) predloži dokument, na podlagi katerega je zakonitega zastopnika ali pooblaščenca mogoče identificirati (osebni identifikacijski dokument s fotografijo), ter podpisano ustrezno pisno pooblastilo oziroma listino, ki izkazuje njegovo zakonito zastopništvo, če to ni razvidno iz javno dostopnega registra v RS. Zakonitemu zastopniku oziroma pooblaščenču, ki ne predloži navedenega, se ne prizna pravica zastopati dražitelja na dražbi, za dražitelja pa se šteje, da se dražbe ni udeležil.

Izklicna in vsaka nadaljnja cena se **višata najmanj v znesku 1.000,00 EUR**.

Če nihče od dražiteljev najvišje dosežene cene ne zviša pred tretjim izklicem, se šteje, da je sprejeta najvišja dosežena cena, ki je bila izklicana trikrat.

Ko je cena izklicana trikrat, komisija, ki vodi javno dražbo, ugotovi, komu in po kakšni ceni se nepremičninski sklop proda (pod pogojem, da občina ne bo uveljavila predkupne pravice), in najugodnejšega dražitelja pozove k podpisu pogodbe (pod pogojem, da občina ne bo uveljavila predkupne pravice).

Dražitelj je vezan na svojo ponujeno ceno, dokler ni ponujena višja cena. Za najugodnejšega dražitelja se šteje dražitelj, ki ponudi najvišjo ceno.

Če več dražiteljev hkrati (v istem koraku dražbe) ponudi izklicno ceno ali enako najvišjo doseženo ceno v katerem od nadaljnjih korakov dražbe, se šteje, da je uspel tisti, za katerega je izkazano, da je prvi vplačal varščino.

7. SKLENITEV PRODAJNE POGODBE

ZZS po uspešno izvedeni dražbi Občini Cerknica kot predkupni upravičenki brez nepotrebne odlašanja skladno s 191. členom ZUreP-2³ ponudi odkup nepremičninskega sklopa pod enakimi pogoji (cena, dosežena na dražbi), razen če bo podana izključitev njene predkupne pravice po 190. členu ZUreP-2. Občina ima zakonski rok 15 dni za sprejem ponudbe, sicer se šteje, da ponudbe ne sprejema.

Če je podana izključitev predkupne pravice občine po 190. členu ZUreP-2, se prodajna pogodba, ki jo pripravi ZZS, sklene z najugodnejšim dražiteljem v 15 dneh po končani dražbi, prvi pa jo podpiše najugodnejši dražitelj.

Če predkupna pravica občine ni izključena, vendar Občina Cerknica ne sprejme ponudbe ZZS za odkup pod enakimi pogoji, se prodajna pogodba, ki jo pripravi ZZS, sklene z najugodnejšim

³ Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17)

dražiteljem v 15 dneh po poteku roka za uveljavitev predkupne pravice, prvi pa jo podpiše najugodnejši dražitelj.

Če najugodnejši dražitelj v navedenem roku iz razloga, za katerega *je* sam kriv, ne podpiše pogodbe, ZZS lahko zadrži njegovo varščino ali pa mu podaljša rok za podpis pogodbe za največ 15 dni. Če najugodnejši dražitelj tudi v tako podaljšanem roku ne podpiše pogodbe (razlog ni pomemben), ZZS zadrži njegovo varščino, pogodba pa se ne sklene.

Če najugodnejši dražitelj v navedenem roku iz razloga, za katerega *ni* sam kriv, ne podpiše pogodbe, mu ZZS primerno podaljša rok za podpis pogodbe, po potrebi lahko večkrat. Če najugodnejši dražitelj tudi v podaljšanem roku iz razloga, za katerega *je* sam kriv, ne podpiše pogodbe, ZZS zadrži njegovo varščino, pogodba pa se ne sklene.

Če Občina Cerknica kot predkupna upravičenka v zakonskem roku *sprejme* ponudbo ZZS za odkup nepremičninskega sklopa pod enakimi pogoji, se prodajna pogodba sklene z Občino Cerknica in ne z najugodnejšim dražiteljem. Slednjemu v takem primeru ZZS vrne vplačano varščino v roku 15 dni od sprejema ponudbe s strani predkupne upravičenke brez obresti.

Najugodnejši dražitelj mora pred sklenitvijo pogodbe ZZS-ju podati pisno izjavo, da ni povezana oseba po 7. odstavku 50. člena ZSPDSLS-1. Če tega ne stori, ZZS zadrži njegovo varščino, pogodba pa se ne sklene.

Zemljiškoknjižno dovolilo za vpis lastninske pravice ni sestavni del pogodbe in se ustrezno overjeno kupcu izroči po prejemu celotne kupnine.

8. DRUGI POGOJI IN POSEBNOSTI PRODAJE

Na nepremičninskem sklopu, ki je predmet javne dražbe, obstaja **zakonita predkupna pravica Občine Cerknica** na podlagi 189. člena ZUreP-2 in Odloka o predkupni pravici Občine Cerknica⁴.

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

ZZS kot prodajalec **ne jamči** za točnost izmere površin zemljišča in/ali stavbe.

Sočasno s prodajo nepremičninskega sklopa **bo ZZS od kupca nazaj v najem za določen čas 1 leta brez možnosti enostranske predčasne odpovedi vzel prostore, ki jih uporabljajo njegovi delavci** (4 pisarne, priročni arhiv, soba za server, čajna kuhinja, 1 WC, arhiv v kleti, ustrezna souporaba skupnih delov stavbe). Določila, ki urejajo najemno razmerje, bodo vključena v prodajno pogodbo. Višina najemnine bo primerljiva obstoječim najemninam pri tem nepremičninskem sklopu. Glede podrobnejših/drugih pogojev tega najema ter višine najemnine naj se interesenti obrnejo na kontaktno osebo za postopek iz točke 9. spodaj.

Skladno z zakonom in sodno prakso⁵ **kupec** s sklenitvijo prodajne pogodbe **vstopi v položaj najemodajalca veljavnih najemnih pogodb**, ki jih je **ZZS sklenil s tretjimi** osebami za določene prostore kupljenega 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). Glede podrobnejših/drugih pogojev teh najemov ter višine najemnin naj se interesenti obrnejo na kontaktno osebo za postopek iz točke 9. spodaj.

⁴ Uradni list RS, št. 21/16

⁵ 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

Vplačana varščina kupca se všteje v kupnino, kupec pa **preostanek kupnine plača v roku 30 dni od izdaje računa** na transakcijski račun ZZZS št. SI56 0110 0603 0274 014, odprt pri Banki Slovenije, s sklicem in ostalimi podatki, ki bodo razvidni iz računa. **ZZZS 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 in ZZZS lahko zadrži vplačano varščino, razen če ZZZS po preteku roka nemudoma obvesti kupca, da zahteva izpolnitev obveznosti plačila celotne kupnine. Če ZZZS 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 ZZZS s pisno izjavo odstopi od pogodbe in zadrži vplačano varščino, razen če neizpolnjen ostane le neznaten del kupnine.

Vsi stroški v zvezi s prodajo in prenosom lastništva nepremičninskega sklopa bremenijo njegovega kupca (npr. notarski stroški, stroški zemljiškoknjižnega vpisa itd.), **razen davka na promet nepremičnine, ki ga plača ZZZS.**

ZZZS prodani nepremičninski sklop **izroči kupcu v lastniško posest po prejemu celotne kupnine, praviloma 1. dne v mesecu, ki sledi mesecu, v katerem je bila prejeta celotna kupnina.**

Do izročitve nepremičninskega sklopa kupcu v posest ZZZS skrbi za nepremičninski sklop, preprečuje poslabšanje njegovega stanja in trpi nevarnost njegovega naključnega uničenja ali poškodovanja, prav tako je plačuje vse do takrat 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 posest dalje je kupec zavezan plačevati vse na prodani nepremičninski sklop odpadajoče stroške in trpi nevarnost njegovega naključnega uničenja ali poškodovanja.** Če je izročitev kupcu odložena zaradi njegove zamude, preide nevarnost naključnega uničenja ali poškodovanja na kupca 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.**

9. PODROBNEJŠE INFORMACIJE, OGLED in KONTAKTNA OSEBA

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

- o nepremičninskem sklopu (stanje, lokacija, ipd.): Alenka Jerina (01 30 77 641; alenka.jerina@zzzs.si)
- o postopku, pogojih prodaje oziroma dražbe, najemov v stavbi: Romana Spruk (01 30 77 289, romana.spruk@zzzs.si), v času njene odsotnosti pa Matjaž Jamnik (01 30 77 279, matjaz.jamnik@zzzs.si)

Ogled je možen **po dogovoru s kontaktno osebo** Alenko Jerina.

10. OSTALO

Generalni direktor ZZZS ali po njem pooblaščen oseba **lahko ustavi postopek prodaje kadarkoli do sklenitve prodajne pogodbe.** V tem primeru se dražiteljem oziroma interesentom povrnejo le stroški v višini izkazanih stroškov za prevzem razpisne dokumentacije in morebitne vplačane varščine.

Pripravila:
Romana Spruk
višja pravna svetovalka I

Marjan Sušelj
generalni direktor ZZZS