



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: 478-4/2024-DI/39
Datum: 29. 4. 2024

Zavod za zdravstveno zavarovanje Slovenije (v nadaljevanju: **ZZZS**) na podlagi 52. člena v zvezi s 54. členom in 4. odstavkom 2. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/2018, s spremembami; ZSPDSLS-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
Z OSEBO JAVNEGA PRAVA
za prodajo bivalnega nepremičninskega sklopa v Kopru**

1. PRODAJALEC

ZZZS s sedežem v Ljubljani in poslovnim naslovom Miklošičeva cesta 24, 1000 Ljubljana, lastnik nepremičninskega sklopa, ki se prodaja.

2. PREDMET POGODBE

NEPREMIČNINSKI SKLOP	OSNOVNI OPIS SKLOPA	DODATNO	MINIMALNA MOŽNA KUPNINA V €
BIVALNI NEPREMIČNINSKI SKLOP V KOPRU Nova ulica 2 (ID znak deli stavbe 2606-142-30 (1/1), 2606-142-31 (1/1), 2606-142-39 (2/7), 2606-142-32 (1/7), s pripadajočim deležem na skupnih delih stavbe)	Bivalni enoti št. 21 (št. dela 30) in 22 (št. dela 31), ki sta v 3. etaži , vsaka 13,0 m ² (neto tlorisna po podatkih GURS); do deleža 2/7 skupne sanitarije (št. dela 39) v isti etaži , 12,0 m ² (neto tlorisna po podatkih GURS); do deleža 1/7 skupna shramba (št. dela 32) v 1. etaži , 17,5 m ² (neto tlorisna po podatkih GURS); s pripadajočimi deleži na skupnih delih stavbe št. 142 k.o. 2606 Semedela. Nezasedeno, brez stvarnopравnih bremen.	Nepremičninski sklop se nahaja v stavbi, zgrajeni 1958 (podatek GURS), ki ima 3 etaže ter je locirana v stanovanjskem predelu Semedela v Kopru. V stavbi ni dvigala. V bližini je trgovina (Merkator), vrtec, pekarna, knjižnica, morska obala,... V malo širši okolici je je trgovski center Planet Koper, parki in igrišča, stadion, upravna enota,... Avtocesta in hitra cesta sta zelo blizu. Za stavbo je bila izdelana energetska izkaznica, ki velja do 1. 8. 2033 (razred C potrebne toplote za ogrevanje).	67.300,00

3. POGOJI IN POSEBNOSTI PRODAJE

Pogodba mora biti sklenjena do vključno 6. 6. 2024 (zaradi poteka veljavnosti cenitve).

Glede na pravni red Republike Slovenije (v nadaljevanju: RS) in **54. člen ZSPDSLS-1** lahko ZZZS v danem primeru predmet prodaje na podlagi nameravane neposredne pogodbe **proda zgolj osebi**

javnega prava iz 11. točke 3. člena ZSPDLS-1, ki v skladu s pravnim redom RS lahko na podlagi prodajne pogodbe postane lastnik (te) nepremičnine v RS.

Na predmetu prodaje obstoji **zakonita predkupna pravica RS** kot solastnice določenih nepremičnin iz sklopa – ker gre za »paketno prodajo«, lahko predkupna upravičenka svojo pravico uveljavi (le) v razmerju do celotnega paketa (celotnega predmeta prodaje).

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

Kupec **kupnino plača v roku 30 dni od izdaje računa oziroma v drugem roku, če ga drugače prisilno določa veljavni predpis (npr. ZIPRS2425)** na transakcijski račun ZZS št. SI56 0110 0603 0274 014, s sklicem (referenco), zahtevanim v izdanem e-računu. **ZZS kupcu po sklenitvi prodajne pogodbe brez nepotrebnega odlašanja izda in posreduje 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.

Zemljiškoknjžno dovolilo za vpis lastninske pravice ni sestavni del prodajne pogodbe in se ustrezno overjeno kupcu brez nepotrebnega odlašanja izroči po prejemu celotne kupnine.

ZZS predmet prodaje **izroči kupcu v posest po prejemu celotne kupnine** (praviloma: **zadnji dan v koledarskem mesecu, v katerem pride do plačila celotne kupnine, razen če je ta nedelovni dan** – v tem primeru se primopredaja izvede prvi sledeči delovni dan).

ZZS v roku 3 delovnih dni od sklenitve prodajne pogodbe vloži napoved za odmero davka na promet nepremičnin ter po prejemu ustrezne davčne odmerne odločbe v zakonsko določenem roku plača davek na promet nepremičnin.

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.

4. IZJAVA O INTERESU (NEZAVEZUJOČA PONUDBA) - OBLIKA, POGOJI IN ROK ZA PREDLOŽITEV

Oseba, ki je lahko kupec po nameravani pogodbi (glej točko 3. zgoraj) in ki želi podati izjavo o interesu za nakup nepremičninskega sklopa (=nezavezujoča ponudba za nakup po razpisanih pogojih), v nadaljevanju interesent, lahko to stori **pisno na elektronski naslov nepremicnine@zzzs.si** do vključno **20. 5. 2024**. Za RS lahko le-to poda njen bodoči upravljavec kupljenega nepremičninskega sklopa ali morebitni drug pristojen organ.

Izjava o interesu naj vsebuje vsaj:

- podatke interesenta (naziv osebe javnega prava; kontaktni elektronski naslov, če se razlikuje od naslova, s katerega je poslana izjava; po želji tudi kontaktna telefonska številka)
- nedvoumno izjavo o interesu za nakup predmetnega nepremičninskega sklopa po razpisanih pogojih

Na zahtevo ZZS mora interesent v roku 3 delovnih dni od poziva (ali daljšem roku, ki ga določi ZZS) predložiti **dokazilo**, da je oseba javnega prava, ki v skladu s pravnim redom RS lahko na podlagi prodajne pogodbe postane lastnik (te) nepremičnine v RS. Poziv se posreduje na kontaktni e-naslov interesenta. V primeru, da na poziv ni pravočasnega in ustreznega odgovora, se šteje, da je interesent umaknil svoj interes za nakup.

Po prejemu izjav o interesu bo ZZZS **v primeru več interesentov, ki so lahko kupec po nameravani pogodbi** (glej točko 3. zgoraj) z njimi opravil **pogajanja** o višini kupnine (in drugih pogojih prodaje). Izveden bo predvidoma 1 krog pogajanj, v času do vključno 24. 5. 2024, na sedežu ZZZS ali preko spletnega srečanja ter praviloma z vsemi kvalificiranimi interesenti istočasno, o čemer bodo interesenti obveščeni na kontaktni e-naslov. V primeru, da se interesent ne udeleži pogajanj (po ustreznem zastopniku¹), se bo štelo, da je umaknil svoj interes za nakup. Po koncu pogajanj bo ZZZS sprejel odločitev o izbiri predvidenega kupca (najugodnejši interesent; lahko pogojno).

ZZZS bo z izbranim kupcem po poteku roka za izjave o interesu (in zaključku morebitnih pogajanj) **predvidoma sklenil ustrezno pogodbo** (ob upoštevanju roka za sklenitev pogodbe zaradi poteka cenitve, morebitnega postopka uveljavljanja predkupne pravice in morebiti potrebnega predhodnega pisnega soglasja k osnutku pogodbe s strani pristojnega subjekta).

5. PODROBNEJŠE INFORMACIJE, OGLED in KONTAKTNA OSEBA

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

- **o dejanskem stanju nepremičninskega sklopa in glede ogleda, o postopku in pogojih prodaje**: Romana Spruk (tel. 01 30 77 289, nepremicnine@zzzs.si), v primeru njene odsotnosti Barbara Bezek (tel. 01 30 77 546, nepremicnine@zzzs.si)

Ogled nepremičninskega sklopa je možen **po obvezni predhodni najavi in uskladitvi s kontaktno osebo za ogled**.

6. OSTALO

Generalna direktorica ZZZS ali po njej pooblaščen oseba **lahko ustavi postopek prodaje kadarkoli do sklenitve pogodbe**. Že s to namero se za ustavitev postopka pooblašča mag. Judito Škufca in Anjo Jordan, obe zaposleni na ZZZS.

Pripravila:
Romana Spruk
višja pravna svetovalka I

doc. dr. Tatjana Mlakar,
generalna direktorica

¹ Pojem vključuje zakonitega zastopnika, predstojnika in tudi pooblaščenca.