



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

Tel.: 01 30 77 300
E-pošta: gp@zzzs.si
www.zzzs.si

Številka: 478-8/2025-DI/20
Datum: 26. 8. 2025

Na podlagi 50. člena v zvezi s 1. in 2. odstavkom 49. člena, 2. odstavkom 53. člena ter 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 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 STANOVANJA

1. ORGANIZATOR JAVNE DRAŽBE

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 stanovanja v lasti ZZZS.

2. PREDMET JAVNE DRAŽBE Z IZKLICNO CENO

NEPREMIČNINA	OSNOVNI OPIS	DODATNO	IZKLICNA CENA V € (znižana)
STANOVANJE V SEŽANI Trg 28. avgusta 5 Stanovanje št. 4 v 1. nadstropju, površine 64,9 m2 (podatek GURS). ID znak del stavbe 2455-606-4	Del št. 4 v stavbi št. 606 k.o. 2455 Sežana, s pripadajočim deležem na skupnih delih stavbe. Nahaja se v 1. nadstropju (3. etaža) in sestoji iz: dnevno bivalni prostor s kuhinjo, spalnica in kopalnica, hodnik. Stanovanje je nezasedeno in neopremljeno (razen vgrajenih elementov), brez vknjiženih bremen. Potrebno celovite prenove.	V večstanovanjski stavbi, zgrajeni 1852 (podatek GURS), ki ima 4 etaže (K+P+2N) in leži v severovzhodnem delu Sežane. V okolici so upravna enota, mestna hiša, avtobusna postaja, knjižnica, cerkev, gostilne in picerije, veterinar, botanični vrt, frizer, zdravstveni dom, lekarna, bolnišnica, poslovalnica zavarovalnice, sodišče, policija, pošta, vrtec, trgovina ipd. Avtocesta je oddaljena 2 minuti z avtom (manj kot 1 km). V stavbi dvigala ni. Parkirno mesto ni zagotovljeno, so pa v neposredni okolici stavbe javne parkirne površine (plačljive). Upravnika stavbe ni. Za stanovanje je bila izdelana energetska izkaznica, ki velja do 23. 4. 2035 (razred D potrebne toplote za ogrevanje).	96.000,00

3. KRAJ IN ČAS JAVNE DRAŽBE

Javna dražba bo v **poslovni stavbi ZZZS na Miklošičevi cesti 24, Ljubljana**, dne **25. 9. 2025**, z začetkom **ob 9.00 uri**. Glede točnega prostora stavbe, kjer se bo izvajala dražba, se podatek na dan dražbe dobi v recepciji stavbe.

4. POGOJI ZA SODELOVANJE DRAŽITELJA

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 nepremičnin v RS,**
- **do vključno 22. 9. 2025 vplačajo varščino v celotni višini zneska in na način, kot je to opredeljeno v točki 5. spodaj,**
- **do vključno 22. 9. 2025 na elektronski naslov nepremicnine@zzzs.si (sami ali preko tretje osebe) posredujejo** ustrezno izpolnjeni in podpisani obrazec, ki je priloga tega razpisa (*izjemoma, po pisnem sklepu komisije, ki vodi javno dražbo, lahko tudi kasneje in/ali na drug način*),
- **najkasneje ob začetku dražbe, lahko pa že prej, na vpogled predložijo,** sami ali preko tretje osebe:
 - **dražitelj-fizična oseba:**
 - osebni dokument, na podlagi katerega je dražitelja mogoče identificirati in ugotoviti njegovo državljanstvo (npr. osebna izkaznica, potni list)
 - če na dražbi ne bo sodeloval sam, temveč preko zakonitega zastopnika ali pooblaščenca (v nadaljevanju skupno poimenovan: zastopnik) še:
 - podpisano ustrezno pisno pooblastilo za zastopnika oziroma drugo listino, ki izkazuje njegovo upravičenost za zastopanje na dražbi
(osnutek pooblastila vam lahko pripravi ZZZS – glejte 9. točko razpisa spodaj)
 - osebni dokument, na podlagi katerega je zastopnika mogoče identificirati
 - **dražitelj-pravna oseba:**
 - če njegov sedež ni razviden iz poslovnega/sodnega registra RS: dokument, na podlagi katerega je mogoče verodostojno ugotoviti dražiteljev sedež
 - če na dražbi ne bo sodeloval preko zastopnika, katerega pravica zastopanja je razvidna iz poslovnega/sodnega registra RS: podpisano ustrezno pisno pooblastilo za zastopnika oziroma drugo listino, ki izkazuje njegovo upravičenost za zastopanje na dražbi
(osnutek pooblastila vam lahko pripravi ZZZS – glejte 9. točko razpisa spodaj)
 - osebni dokument, na podlagi katerega je zastopnika mogoče identificirati
- **niso cenilec dotične nepremičnine ali član komisije, ki vodi javno dražbo, ali z njimi povezane osebe**, kot jih opredeljuje 7. odstavek 50. člena ZSPDSLS-1¹

Cenilec za nepremičnino je bil pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin Dejan Kramberger. Člani komisije, ki vodi javno dražbo, so delavci ZZZS: Romana Spruk, Matjaž Jamnik in Veronika Marinko (kot nadomestni člani v primeru potrebe po nadomeščanju članov komisije lahko še: Anja Jordan, Andrej Boršič in Miha Pečecnik).

5. VARŠČINA

NEPREMIČNINA	VARŠČINA V €
STANOVANJE V SEŽANI, Trg 28. avgusta 5 (ID znak del stavbe 2455-606-4)	9.600,00

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

Varščina za nepremičnino se vplača **v ustrezni višini** iz zgornje tabele, na transakcijski račun ZZS št. **S156 0110 0603 0274 014, s sklicem S100 1000**. Če pri plačilu varščine navedba takšnega sklica izpade ali če je nakazan previsok znesek varščine in se ZZS pojavi dvom, ali je plačilo namenjeno za varščino, se lahko naknadno (do začetka javne dražbe) potrdi, da je šlo pri plačilu za plačilo varščine. Varščino mora **plačati interesent (predvideni dražitelj) sam in ne druga oseba zanj**.

Varščina mora biti vplačana **najpozneje do vključno 22. 9. 2025**.

Uspešnemu dražitelju se bo vplačana varščina **vštela v kupnino**.

Po končani javni dražbi bo vplačana varščina **v roku 5 dni po končani dražbi brez obresti vrnjena tistim, ki:**

- se dražbe iz *upravičenega* razloga (npr. nenadna zdravstvena nezmožnost) *ne bodo udeležili* (sami ali preko zastopnika),
- jim komisija zaradi neizpolnjevanja pogojev za sodelovanje *ne bo dovolila pristopa* na dražbo,
- na dražbo ne bodo mogli pristopiti iz drugih *upravičenih* razlogov,
- jim komisija dovoli pristop na dražbo in nanjo pristopijo, a na dražbi *ne bodo uspešni*.

Za **pristop** na dražbo se šteje **ponudba izklicne (ali višje) cene na dražbi**.

Vplačana **varščina preostalih, ki se javne dražbe neupravičeno ne bodo udeležili ali neupravičeno ne bodo pristopili k dražbi, čeprav jim komisija pristop dovoli, se varščina zadrži**. ZZS **zadrži varščino tudi** v primerih, navedenih drugje v tem razpisu.

6. POTEK JAVNE DRAŽBE

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

Javna dražba nepremičnine 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.

Na javno dražbo nepremičnine **lahko (osebno ali po zastopniku, ki je lahko zakoniti zastopnik ali pooblaščenec) pristopi le dražitelj, ki izpolnjuje pogoje za sodelovanje iz tega razpisa**.

Za pristop na dražbo se šteje ponudba izklicne (ali višje) cene na dražbi.

Izklicna in vsaka nadaljnja cena nepremičnine se višata najmanj v znesku 200,00 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 nepremičnina proda, in najugodnejšega dražitelja pozove k podpisu pogodbe.

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 enako najvišjo doseženo ceno, se šteje, da je uspel tisti, za katerega je izkazano, da je prvi vplačal varščino.

Podrobnejša navodila glede konkretnega poteka javne dražbe bodo podana na sami dražbi, saj so deloma odvisna od števila dražiteljev.

7. SKLENITEV PRODAJNE POGODBE

Prodajna pogodba za nepremičnino, ki jo pripravi ZZS, se sklene z najugodnejšim dražiteljem v 15 dneh po končani dražbi, prvi pa jo podpiše najugodnejši dražitelj.

Če najugodnejši dražitelj v navedenem osnovnem roku iz razloga, za katerega *je* sam kriv, ne podpiše pogodbe, ZZS lahko **zadrži njegovo varščino** (pogodba se ne sklene) ali pa mu podaljša rok za podpis pogodbe, vendar ne za več kot 15 dni.

Če najugodnejši dražitelj v navedenem osnovnem roku iz razloga, za katerega *ni* sam kriv, ne podpiše pogodbe, mu ZZS podaljša rok za podpis pogodbe, vendar ne za več kot 15 dni.

Če v morebitnem podaljšanem roku ne pride do podpisa najugodnejšega dražitelja iz razloga, za katerega *ni* sam kriv, bo ZZS ustavil postopek prodaje (pogodba se ne sklene) in najugodnejšemu dražitelju vrnil varščino. Če v morebitnem podaljšanem roku ne pride do podpisa najugodnejšega dražitelja iz razloga, za katerega *je* sam kriv, ZZS **zadrži njegovo varščino**, pogodba pa se ne sklene.

Najugodnejši dražitelj mora pred sklenitvijo pogodbe ZZS-ju **podati pisno izjavo, da ni povezana oseba** po 7. odstavku 50. člena ZSPDLS-1. Če tega ne stori, ZZS - odvisno od razlogov za ne-podajo izjave:

- bodisi **zadrži njegovo varščino** in se pogodba ne sklene (neupravičeni razlogi za nepodajo izjave),
- bodisi ustavi postopek prodaje (pogodba se ne sklene) in vrne varščino (upravičeni razlogi za nepodajo izjave).

Najugodnejši dražitelj mora pred sklenitvijo pogodbe ZZS-ju, če ta to zahteva, podati ustrezno dokazilo, da mu sklenitev pogodbe ni prepovedana po slovenskem ali EU pravu.

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 nepremičnini, ki je predmet javne dražbe, po informacijah ZZS ne obstoji nikogaršnja predkupna pravica.

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

ZZS **ne jamči** za popolno točnost podatkov o površinah in starosti stavbe.

Vplačana varščina kupca se všteje v kupnino, kupec pa **preostanek kupnine plača v roku 30 dni od izdaje računa** na transakcijski račun ZZS št. SI56 0110 0603 0274 014, 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 in ZZS lahko **zadrži vplačano varščino**, razen če ZZS po preteku roka nemudoma (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 in **zadrži vplačano varščino**, razen če neizpolnjen ostane le neznatni del kupnine.

Kupec plača davek na promet nepremičnine in stroške vpisa svoje lastninske pravice v ZK.

ZZS predmet prodaje **izroči kupcu v posest po prejemu celotne kupnine** (če ni drugega dogovora, 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).

Do izročitve kupcu v posest ZZS skrbi za predmet prodaje in trpi nevarnost njegovega naključnega uničenja ali poškodovanja, prav tako plačuje vse do takrat nastale stroške obratovanja (elektrika, voda, odvoz smeti, ogrevanje, upravljanje in podobno) in vzdrževanja ter javnih dajatev, ki ga bremenijo kot lastnika. Od izročitve predmeta prodaje kupcu v posest dalje je kupec zavezan plačevati vse na tak predmet odpadajoče stroške in trpi nevarnost njegovega naključnega uničenja ali

poškodovanja. Če je izročitev predmeta prodaje 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 zainteresirani v poslovnem času ZZS pridobijo **pri kontaktni osebi**:

- **o stanovanju in za dogovor glede ogleda:** Erika Kariž (tel. 05 66 87 271, erika.kariz@zzs.si), v primeru njene nedosegljivosti Zdravka Valentina Jambrošič (tel. 05 66 87 276, zdravka-valentina.jambrosic@zzs.si)
- **o postopku, pogojih prodaje oziroma dražbe:** Romana Spruk (tel. 01 30 77 289, romana.spruk@zzs.si), v primeru njene odsotnosti Barbara Bezek (tel. 01 30 77 546, barbara.bezek@zzs.si)

Ogled nepremičnine je možen **po obvezni predhodni najavi in dogovoru s kontaktno osebo za ogled**.

10. OSTALO

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

Pripravila:
Romana Spruk
višja pravna svetovalka I

mag. Robert Ljoljo
generalni direktor ZZS