



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: 352-30/2020-DI/132
Datum: 29. 4. 2021

Na podlagi 50. člena v zvezi s 1. in 2. odstavkom 49. člena 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 13., 14. in 15. člena Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/2018) se objavlja

RAZPIS JAVNIH DRAŽB ZA PRODAJO STANOVANJ IN POČITNIŠKE HIŠICE

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 javne dražbe, katerih predmet bo prodaja 2 stanovanj in 1 počitniške hišice v lasti ZZZS.

2. PREDMETI JAVNIH DRAŽB Z IZKLICNIMI CENAMI

	NEPREMIČNINA	OSNOVNI OPIS	DODATNO	IZKLICNA CENA V €
1	STANOVANJE V MARIBORU Shakespeareva ulica 4 (stanovanje v I. nadstr.; površina 38,2 m ² (podatek GURS); ID znak del stavbe 681-910-6)	Del št. 6 v stavbi št. 910 k.o. 681 Pobrežje, s pripadajočim deležem na skupnih delih stavbe. Bivalni prostori, balkon in klet. Stanovanje je nezasedeno in delno opremljeno, v zelo dobrem stanju, brez vknjiženih bremen.	Nahaja se v večstanovanjski stavbi, zgrajeni leta 1964 (podatek GURS), ki je centru mesta Maribor - predel Pobrežje; v bližini so trgovina, vrtec, OŠ, lekarna, najbližji zdravstveni dom je oddaljen približno 2 km, UKC Maribor približno 2,6 km. V stavbi ni dvigala. Upravnik: TAMSTAN d.o.o. PRODAJA SE SKUPAJ Z OPREMO V NJEM. Za stanovanje je bila izdelana energetska izkaznica, ki velja do 30. 3. 2027 (razred C potrebne toplote za ogrevanje).	65.000,00
2	STANOVANJE V MARIBORU Krekova ulica 26 (stanovanje v III. nadstr.; površina 46,9 m ² (podatek GURS); ID znak del stavbe 657-1033-22)	Del št. 22 v stavbi št. 1033 k.o. 657 Maribor Grad, s pripadajočim deležem na skupnih delih stavbe. Bivalni prostori in klet. Stanovanje je nezasedeno in neopremljeno, potrebno obnove, brez vknjiženih bremen.	Nahaja se v večstanovanjski in poslovni stavbi, zgrajeni leta 1962 (podatek GURS), ki je v centru mesta Maribor - predel Maribor Grad; v bližnji in širši okolici so Mestni park, Stadion Ljudski Vrt, trgovina Mercator, Osnovna šola Bojana Iliča, enota Vrtca Ivana Glinška Maribor, III. gimnazija Maribor, Upravna enota, ZD Maribor,... V stavbi je dvigalo. Upravnik: STANINVEST d.o.o. Za stanovanje je bila izdelana energetska izkaznica, ki velja do 30. 3. 2027 (razred D potrebne toplote za ogrevanje).	66.000,00

3	POČITNIŠKA HIŠICA V KOMPLEKSU TERM ČATEŽ Topliška cesta 72B, Čatež ob Savi (hišica neto površine 65,0 m ² (podatek GURS) z zemljiščem, ki celo meri 134 m ² (podatek GURS); ID znak parcela 1297 553/33)	Parcela št. 553/33 k.o. 1297 Mostec, na kateri je opremljena počitniška hišica št. 29 – stavba št. 156. Opremljena pritlična hišica z izkoriščeno mansardo, dobro vzdrževana in v dobrem stanju.	Poč. hišica št. 29, zgrajena leta 1991 (podatek GURS) oz. leta 1989 (podatek Term Čatež), s pripadajočim zemljiščem, je nezasedena in brez vknjiženih bremen. Hišica se nahaja v kompleksu Term Čatež, zato veljajo določeni pogoji – pravice in obveznosti za rabo hišice, infrastrukture in koriščenje služb Term Čatež, med drugim je obvezno plačevanja pavšala. PRODAJA SE SKUPAJ Z OPREMO IN DROBNIM INVENTARJEM V NJEJ. Za hišico je bila izdelana energetska izkaznica, ki velja do 4. 7. 2027 (razred E potrebne toplote za ogrevanje).	38.000,00
---	--	---	---	------------------

Navedene 3 nepremičnine se prodajajo posamično, a posamezni dražitelj lahko sodeluje na dražbi za več kot eno nepremičnino.

3. KRAJ IN ČAS JAVNIH DRAŽB TER ZAŠČITNI UKREPI

Javne dražbe bodo v **poslovni stavbi ZZS na Miklošičevi cesti 24, Ljubljana, dne 25. 5. 2021, z začetkom ob 9.15 uri (stanovanje Shakespearova), ob 9.45 uri (stanovanje Krekova) in ob 10.15 uri (objekt Čatež).** Glede točnega prostora stavbe, kjer se bo izvajala posamezna dražba, se podatek na dan dražb dobi v recepciji stavbe.

V prostorih ZZS **bo predvidoma zaradi razmer bolezn COVID-19 obvezna uporaba zaščitne maske, uporaba razkuževalnih sredstev in izvedba drugih zaščitnih ukrepov po navodilih ZZS,** kot so vstopanje in izstopanje iz prostorov eden za drugim v primerni razdalji (2m) in uporaba stolov, označenih za uporabo. Zaželeno je, da se dražbe udeležijo le osebe, katerih prisotnost je nujno potrebna (dražitelji in njihovi pooblaščenici).

Zaradi možnosti poslabšanja razmer bolezn COVID-19 oz. naknadno sprejetih dodatnih omejevalnih ukrepov ZZS vljudno prosi, da osebe, ki se nameravajo udeležiti dražbe, dan pred dražbo do 16. ure pri kontaktni osebi ZZS za postopek preverijo, ali bo dražba dejansko izvedena, kot je napovedano s tem razpisom.

4. POGOJI ZA SODELOVANJE DRAŽITELJA

Na posamezni 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 21. 5. 2021 na elektronski naslov nepremicnine@zzs.si posredujejo predložijo** (sami ali preko zastopnika) ustrezno izpolnjeni in podpisani obrazec, ki je priloga tega razpisa (*izjemoma, po pisnem sklepu komisije, ki vodi javno dražbo, lahko tudi kasneje in na drug način*),
- **do vključno 21. 5. 2021 vplačajo varščino v celotni višini zneska** za posamezno nepremičnino, za katero želijo dražiti, **in na način, kot je to opredeljeno v točki 5. spodaj,**
- **najkasneje ob začetku dražbe (priporočamo pa, da že prej) na vpogled predložijo** (sami ali preko zastopnika):
 - *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 zastopnika še:
 - podpisano ustrezno pisno pooblastilo za zastopnika oziroma drugo listino, ki izkazuje njegovo upravičenost za zastopanje na dražbi
 - osebni dokument, na podlagi katerega je zakonitega zastopnika ali pooblaščenca mogoče identificirati
 - *dražitelj-pravna oseba:*

- če njegov sedež ni razviden iz javno dostopnega registra v RS: dokument, na podlagi katerega je mogoče verodostojno ugotoviti *dražiteljev* sedež
 - če na dražbi ne bo sodeloval preko zakonitega zastopnika, katerega pravica zastopanja je razvidna iz javno dostopnega registra v RS: podpisano ustrezno pisno pooblastilo za zastopnika oziroma drugo listino, ki izkazuje upravičenost zastopnika za zastopanje na dražbi
 - osebni dokument, na podlagi katerega je zakonitega zastopnika ali pooblaščenca dražitelja 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 nepremičnine je bil sodni cenilec Marko Lavrenčič, Rožna ulica 9, 1230 Domžale. Člani komisije, ki vodi javno dražbo, so zaposleni na ZZS: Romana Spruk, Matjaž Jamnik in Anja Jordan (ter Andrej Boršič kot nadomestni član v primeru potrebe po nadomeščanju ostalih članov).

5. VARŠČINA

	NEPREMIČNINA	VARŠČINA V €
1	STANOVANJE V MARIBORU Shakespeareva ulica 4 (ID znak del stavbe 681-910-6)	6.500,00
2	STANOVANJE V MARIBORU Krekova ulica 26 (ID znak del stavbe 657-1033-22)	6.600,00
3	POČITNIŠKA HIŠICA V ČATEŽU OB SAVI Topliška cesta 72B (ID znak parcela 1297 553/33)	3.800,00

Varščina za posamezno nepremičnino se vplača **v ustrezni višini** iz zgornje tabele, na transakcijski račun ZZS št. **SI56 0110 0603 0274 014**, odprt pri Banki Slovenije, s **sklicem SI00 1000**². V primeru interesa za sodelovanje na javni dražbi pri več kot eni nepremičnini se ustrezna **varščina vplača za vsako nepremičnino posebej**. Varščino mora **plačati interesent (predvideni dražitelj) sam in ne druga oseba zanj**.

Varščina mora biti vplačana **najpozneje do vključno 21. 5. 2021**.

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, tistim, ki bodo izključeni iz sodelovanja na dražbi, ker jim komisija zaradi neizpolnjevanja pogojev za sodelovanje ne bo dovolila pristopa, in tistim, ki se javne dražbe *upravičeno (iz utemeljenih razlogov)* ne bodo udeležili.

Vplačana varščina preostalih, ki se javne dražbe *neupravičeno* ne bodo udeležili ali 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 POSAMEZNE JAVNE DRAŽBE

Opravijo se 3 zaporedne javne dražbe (1 za vsako posamezno nepremičnino). Javna dražba posamezne nepremičnine se opravi, če k njej pristopi vsaj en dražitelj.

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

² Če pri plačilu varščine navedba takšnega sklica izpade in se ZZS pojavi dvom, ali je plačilo namenjeno za varščino, se lahko naknadno (do začetka javne dražbe) pisno potrdi, da je šlo pri plačilu za plačilo varščine.

Javna dražba posamezne 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 posamezne nepremičnine **lahko pristopi le dražitelj (oziroma zanj njegov zakoniti zastopnik ali pooblaščenec), ki izpolnjuje pogoje za sodelovanje iz tega razpisa.**

Izklicna in vsaka nadaljnja cena pri posamezni nepremičnini se višata najmanj v znesku 500,00 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 posamezna 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 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.

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

7. SKLENITEV PRODAJNE POGODBE

Pogodba za posamezno 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 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 za največ 15 dni.

Če najugodnejši dražitelj v navedenem roku iz razloga, za katerega *ni* sam kriv, ne podpiše pogodbe, mu ZZS primerno 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 ZSPDSL-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).

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 nepremičninah, ki so predmet javne dražbe, po informacijah ZZS ne obstoji nikogaršnja predkupna pravica.

Nepremičnine (z opremo in drobnim inventarjem, kadar se prodaja skupaj z nepremičnino) se prodajajo **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.

ZZZS kot prodajalec **ne jamči** za popolno točnost podatkov o površinah ter pri stanovanjih, kjer etažna lastnina stavbe še ni dokončno vzpostavljena – niso določeni in v ZK vpisani deleži na (vseh) skupnih delih, ni še v celoti določeno pripadajoče zemljišče ipd. – tudi ne za višino s posameznim stanovanjem povezanega solastniškega deleža na skupnih delih stavbe, v kateri je stanovanje, niti glede tega, kateri skupni deli bodo dokončno pripadali stavbi.

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 predmeta prodaje **bremenijo njegovega kupca. Kupec plača davek na promet nepremičnine ter nosi vse druge** stroške v zvezi s prodajo in prenosom lastništva (npr. notarske stroške, stroške zemljiškoknjižnega vpisa itd.).

ZZZS predmet prodaje **izroči kupcu v posest po prejemu celotne kupnine** (praviloma **zadnji dan v koledarskem mesecu, v katerem pride do plačila celotne kupnine**).

Do izročitve kupcu v posest ZZZS skrbi za predmet prodaje, preprečuje poslabšanje njegovega stanja in trpi nevarnost njegovega naključnega uničenja ali poškodovanja, prav tako 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 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 stanovanja kupcu odložena zaradi njegove zamude, preide nevarnost naključnega uničenja ali poškodovanja na kupca že takrat, ko le-ta pride v zamudo.

Počitniška hišica, ki se nahaja zdraviliško rekreativnem kompleksu TERM ČATEŽ d.d., **se lahko uporablja le na način in pod pogoji, opredeljenimi v splošnih pogojih** TERM ČATEŽ d.d. za počitniško naselje. **Kupec bo moral v prodajni pogodbi, sklenjeni z ZZZS, pristati na seznanitev z in na sprejem teh splošnih pogojev ter na obvezo, da s TERMAMI ČATEŽ d.d. takoj sklene pogodbo o koriščenju njihovih uslug.** Splošni pogoji med drugim vključujejo obveznost **plačevanje pavšala TERMAM ČATEŽ d.d.** za vzdrževanje okolice, obratovanje služb kompleksa ipd. Spoštovati je potrebno tudi **hišni red počitniškega naselja.**

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:**

- **stanovanji v Mariboru:** Gregor Gošte (tel. 02 29 09 430, mob. 041 679 557, gregor.goste@zzzs.si), v primeru njegove odsotnosti Petra Pirih (tel. 02 29 09 434, petra.pirih@zzzs.si)
- **počitniška hišica v kompleksu Term Čatež:** Mirjam Rozman (tel. 03 42 02 249, 030 487 677, mirjam.rozman@zzzs.si), v primeru njene odsotnosti Helenca Marija Benkovič (tel. 03 42 02 363, mob. 031 255 152, helenca-marija.benkovic@zzzs.si)

- **o postopku, pogojih prodaje oziroma dražbe:** Romana Spruk (tel. 01 30 77 289, romana.spruk@zzzs.si), v primeru njene odsotnosti Matjaž Jamnik (tel. 01 30 77 279, matjaz.jamnik@zzzs.si)

Ogled posameznega stanovanja/hišice je možen **v sledečih terminih po obvezni predhodni najavi kontaktni osebi za stanovanje/hišico:**

- stanovanje v Mariboru - Shakespearova: 12. 5. 2021 in 19. 5. 2021 (od 8:00 do 17:00 ure)
- stanovanje v Mariboru - Krekova: 13. 5. 2021 in 20. 5. 2021 (od 8:00 do 17:00 ure)
- počitniška hišica v kompleksu Term Čatež: 12. 5. 2021 in 20. 5. 2021 (od 16:00 do 17:00 ure)

Izven navedenih terminov je ogled možen le izjemoma, po dogovoru s kontaktno osebo za stanovanje/hišico.

10. OSTALO

Generalna direktorica ZZZS ali po njej pooblaščen oseba **lahko za katerokoli nepremičnino 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

doc. dr. Tatjana Mlakar
generalna direktorica ZZZS