



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: 352-25/2021-DI/89
Datum: 26. 8. 2022

Na podlagi 50. člena v zvezi s 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, 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 €
STANOVANJE V LJUBLJANI Fabianijeva ulica 11 (stanovanje v 3. nadstropju; površina 76,6 m² (podatek GURS) oziroma 77,76 m² (informativne izmere cenilca); ID znak del stavbe 2636-3092-14)	<p>Del št. 14 v stavbi št. 3092 k.o. 2636 Bežigrad, s pripadajočim deležem na skupnih delih stavbe.</p> <p>Nahaja se v 3. nadstropju in sestoji iz: vstopni hodnik, kuhinja, dnevni prostor z izhodom na manjši balkon ter drugi hodnik, iz katerega se vstopa še v sobo, kabinet in kopalnico. Neto površina teh prostorov po informativni izmeri cenilca znaša 67,75 m².</p> <p>Pripadata mu še shrambi v pritličju (6,63 m²) in kleti (3,38 m²) po informativni izmeri cenilca.</p> <p>Stanovanje je nezasedeno in neopremljeno, v dobrem stanju, brez vknjiženih bremen.</p>	<p>Nahaja se v večstanovanjski stavbi, zgrajeni 1958 (podatek GURS), ki ima 8 etaž ter leži v centru Ljubljane (Savsko naselje).</p> <p>V bližini so trgovina (Mercator), osnovna šola, vrtec, igrišče, frizerski salon,... V malo širši okolici je glavna železniška in avtobusna postaja, zdravstveni dom, lekarna, UKC, Gospodarsko razstavišče,...</p> <p>V stavbi je dvigalo.</p> <p>Načrtovana je nova fasada stavbe (predvidoma letos ali 2023).</p> <p>Parkirno mesto ni zagotovljeno.</p> <p>Upravnik: UPSO d.o.o.</p> <p>Za stanovanje je bila izdelana energetska izkaznica, ki velja do 25. 10. 2028 (razred C potrebne toplote za ogrevanje).</p>	223.000,00

3. KRAJ IN ČAS JAVNE DRAŽBE

Javna dražba bo v **poslovni stavbi ZZZS na Miklošičevi cesti 24, Ljubljana**, dne **29. 9. 2022**, 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 dražbo lahko kot dražitelj pristopi (sam ali preko tretje osebe) le fizična ali pravna oseba, ki:

- v skladu s pravnim redom Republike Slovenije (v nadaljevanju RS) lahko na podlagi prodajne pogodbe postane lastnik nepremičnine v RS,
- do vključno 26. 9. 2022 vplača varščino v celotni višini zneska in na način, kot je to opredeljeno v točki 5. spodaj,
- do vključno 27. 9. 2022 na elektronski naslov nepremicnine@zzzs.si posreduje, sam ali preko tretje osebe, ustrežno izpolnjeni in podpisani prijavni obrazec, ki je priloga tega razpisa (izjemoma, po pisnem sklepu komisije, ki vodi javno dražbo, lahko tudi kasneje in na drug način),
- najkasneje ob začetku dražbe predloži, sam 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
 - 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 zakonitega 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
 - osebni dokument, na podlagi katerega je zastopnika mogoče identificirati
- ni cenilec dotične nepremičnine ali član komisije, ki vodi javno dražbo, ali z njimi povezana oseba, kot jih opredeljuje 7. odstavek 50. člena ZSPDSLS-1¹.

Cenilec za nepremičnine je bil sodni cenilec in pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin Marko Lavrenčič. Člani komisije, ki vodi dražbo, so zaposleni na ZZZS: Romana Spruk, Vesna Širovnik in Anja Jordan (ter Matjaž Jamnik, Andrej Boršič in Miha Pečečnik kot nadomestni člani v primeru potrebe po nadomeščanju članic).

5. VARŠČINA

NEPREMIČNINA	VARŠČINA V €
STANOVANJE V LJUBLJANI, Fabianijeva ulica 11 (ID znak del stavbe 2636-3092-14)	22.300,00

Varščina za nepremičnino se vplača v **ustrezni višini** iz zgornje tabele, na transakcijski račun ZZZS št. **S156 0110 0603 0274 014**, odprt pri Banki Slovenije, s **sklicem S100 1000**². Varščino mora **plačati interesent (predvideni dražitelj) sam in ne druga oseba zanj**.

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

Varščina mora biti vplačana **najpozneje do vključno 26. 9. 2022.**

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

Vplačana **varščina tistih, ki se javne dražbe *neupravičeno* ne bodo udeležili ali *neupravičeno* ne bodo pristopili k dražbi, se varščina zadrži. ZZS zadrži varščino tudi** v primerih, navedenih drugje v tem razpisu.

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 udeležbe) ne bodo udeležili (sami ali preko zastopnika),
- se dražbe udeležijo, a k dražbi ne pristopijo iz *upravičenih* razlogov,
- se dražbe udeležijo in k dražbi tudi pristopijo, a na dražbi *ne bodo uspešni*.

6. POTEK JAVNE DRAŽBE

Javna dražba nepremičnine se opravi, če k njej pristopi vsaj en dražitelj (osebno ali po zakonitem zastopniku ali pooblaščenca). Komisija, ki vodi dražbo, pristop dovoli le dražitelju, ki izpolnjuje pogoje za sodelovanje iz tega razpisa.

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 (razen v primeru, ko je sklenitev pogodbe izključena).

Izklicna in vsaka nadaljnja cena nepremičnine 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 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 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

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.

dražitelju vrniti varščino. Če v morebitnem podaljšanem roku ne pride do podpisa najugodnejšega dražitelja iz razloga, za katerega je *sam kriv*, ZZZS **zadrži njegovo varščino**, pogodba pa se ne sklene.

Najugodnejši dražitelj mora pred sklenitvijo pogodbe ZZZS-ju **podati pisno izjavo, da ni povezana oseba** po 7. odstavku 50. člena ZSPDLS-1. Če tega ne stori, ZZZS - 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 ZZZS-ju, če ta to zahteva, podati ustrezno dokazilo, da mu sklenitev pogodbe ni prepovedana po slovenskem ali EU pravu (npr. zaradi sankcij proti Rusiji).

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 ZZZS 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, niti ne za višino z nepremičnino povezanega solastniškega deleža na skupnih delih stavbe, v kateri je, niti glede tega, kateri skupni deli bodo dokončno pripadali stavbi (delež je bil določen v posebnem nepravdnem postopku za oblikovanje etažne lastnine, v teku je še posebni nepravdni postopek določitve pripadajočega zemljišča).

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. **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 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 nezaten del kupnine.

Kupec plača davek na promet nepremičnine ter nosi stroške v zvezi s prodajo in prenosom lastništva na predmetu prodaje (**notarske stroške overitve dovolila, stroške zemljiškoknjižnega vpisa kupca**).

ZZS 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, 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 interesenti v poslovnem času ZZS pridobijo **pri kontaktni osebi**:

- **o stanovanju in za dogovor glede ogleda:** do 13. 9. 2022 Matjaž Zaletelj (tel. 01 30 77 215, mob. 031 266 841, LJ_vzdrzevanje@zzs.si), od 13. 9. 2022 dalje Andrej Remic (tel. 01 30 77 256, mob. 051 777 888, LJ_vzdrzevanje@zzs.si), v primeru njune nedosegljivosti Jerneja Erjavec (tel. 01 30 77 316, mob. 040 490 284, jerneja.erjavec@zzs.si)
- **o postopku, pogojih prodaje oziroma dražbe:** Romana Spruk (tel. 01 30 77 289, romana.spruk@zzs.si), v primeru njene odsotnosti Matjaž Jamnik (tel. 01 30 77 279, matjaz.jamnik@zzs.si)

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

10. OSTALO

Generalna direktorica ZZS ali po njej pooblaščen oseb **lahko ustavi postopek prodaje nepremičnine 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 ZZS