



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: 478-22/2022-DI/12
Datum: 23. 11. 2022

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; ZSPDLS-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 stanovanja v Radovljici**

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	DODATNO	MINIMALNA KUPNINA V €
STANOVANJE V RADOVLJICI Cankarjeva ulica 22 (ID znak del stavbe 2156-609-38)	<p>Stanovanje št. 2 s št. dela 38 v stavbi št. 609 k.o. 2156 Radovljica, s pripadajočim deležem na skupnih delih stavbe.</p> <p>Nahaja se v pritličju in sestoji iz: hodnik, dve sobi, kabinet, kuhinja in jedilni kot, manjša shramba, ločen WC ter kopalnica, pripada pa mu še loža in kletni prostor. Neto površina teh prostorov po podatkih GURS znaša 70,2 m².</p> <p>Stanovanje je zasedeno z najemnico in se prodaja neopremljeno, brez vknjiženih bremen.</p>	<p>Nahaja se v večstanovanjski stavbi, zgrajeni 1981, ki ima 6 etaž ter leži v centru Radovljice. V stavbi ni dvigala.</p> <p>V bližini je trgovina (Tuš Market), pekarna,... V malo širši okolici je zdravstveni dom, športni park in otroško igrišče, srednja šola, avtobusna postaja, upravna enota,...</p> <p>Parkirno mesto ni zagotovljeno.</p> <p>Stanovanje je oddano v najem za nedoločen čas za delno tržno in delno neprofitno najemnino pod pogoji neprofitnega najema (med drugim zelo omejene možnosti odpovedi). Skladno z zakonom kupec s prenosom lastninske pravice vstopi v položaj najemodajalca veljavne najemne pogodbe in jo je dolžan spoštovati, kot da bi jo sam sklenil.</p> <p>Upravnik: ALPDOM, inženiring, d.d. Radovljica - V STEČAJU.</p> <p>Za stanovanje je bila izdelana energetska izkaznica, ki velja do 15. 11. 2032 (razred B2 potrebne toplote za ogrevanje).</p>	150.460,00

3. POGOJI IN POSEBNOSTI PRODAJE

Glede na pravni red Republike Slovenije (v nadaljevanju: RS) in 54. člen ZSPDLS-1 lahko ZZS 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 po informacijah ZZS ne obstoji nikogaršnja predkupna pravica (izrecno dodatno pojasnilo glede na 176. čl. SZ-1: najemnica ni prejšnja imetnica stanovanjske pravice).

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.

ZZS ne jamči za popolno točnost podatkov o površinah, prav tako tudi ne glede tega, kateri skupni deli bodo dokončno pripadali stavbi (npr. glede na dejansko in pravno stanje se nakazuje smiselnost sprožitve postopka za določitev pripadajočega zemljišča k stavbi po ZVETL-1 za zemljišče okrog stavbe – dovoz, parkirne površine in zelenica, ni pa mogoče jamčiti uspeha).

Kupec **kupnino plača v roku 30 dni od izdaje računa oziroma v drugem roku, če ga drugače prisilno določa veljavni predpis (npr. ZIPRS2223)** na transakcijski račun ZZS št. SI56 0110 0603 0274 014, odprt pri Banki Slovenije, s sklicem (referenco), zahtevanim v izdanem e-računu. **ZZS kupcu po sklenitvi prodajne pogodbe brez nepotrebne 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.

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

ZZS predmet prodaje brez nepotrebne odlašanja **izroči kupcu v lastniško posest po izvedbi vknjižbe lastninske pravice kupca na njem v zemljiško knjigo.** Izročitev se izvede na način, da ZZS najemnico pisno obvesti o prenosu lastninske pravice na nepremičninskem sklopu. Z obvestitvijo najemnice se bo štelo, da je kupcu nepremičninski sklop predan v posredno lastniško posest (**izročitev na dolgo roko**). Če obvestitev najemnice ne bi bila mogoča, se izročitev v posest izvede na drug ustrezen način.

Skladno z zakonom¹ **kupec s prenosom lastninske pravice vstopi v položaj najemodajalca veljavne najemne pogodbe**, ki jo je ZZS sklenil z najemnico za ta nepremičninski sklop. V danem primeru do navedenega pride s trenutkom učinkovanja izvedene vknjižbe lastninske pravice kupca v zemljiško knjigo. **Kupec kot novi najemodajalec bo imel pravico do prejema najemnine za čas najema od 1. dne koledarskega meseca, ki sledi koledarskemu mesecu, v katerem pride do izročitve predmeta prodaje kupcu, dalje (ZZS prejme še najemnine, dolgovane za čas najema pred tem, čeprav v plačilo morebiti zapadejo kasneje).** Glede podrobnejših/drugih pogojev tega najema ter višine najemnine naj se interesenti obrnejo na kontaktno osebo za postopek iz točke 4. spodaj.

Kupec plača davek na promet nepremičnine (izjemoma ob pristanku ZZS možen drugačen dogovor) **ter nosi** tudi stroške v zvezi s prodajo in prenosom lastništva na predmetu prodaje (**notarske stroške**

¹ Glej 107. čl. SZ-1 (Uradni list RS, št. 69/03, z nadaljnjimi spremembami), 610. idr. člene Obligacijskega zakonika (Uradni list RS, št. 97/07 - UPB, z nadaljnjimi spremembami)

overitve dovolila, stroške zemljiškoknjižnega vpisa kupca). ZZS vložil napoved za odmero davka roku 3 delovnih dni od sklenitve prodajne pogodbe.

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 (=nezavezujočo ponudbo), v nadaljevanju interesi, lahko to storijo **pisno na elektronski naslov nepremicnine@zzzs.si** do vključno **14. 12. 2022**.

Izjava o interesu (to je lahko e-sporočilo samo po sebi, podpis ni potreben) 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

Na zahtevo ZZS mora interesi 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 interesi umaknil svoj interes za nakup.

Po prejemu izjav o interesu bo ZZS **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 20. 12. 2022, na sedežu ZZS ali preko Microsoft Teams spletnega srečanja ter praviloma z vsemi interesi istočasno, o čemer bodo interesi obveščeni na kontaktni e-naslov. V primeru, da se interesi ne udeležijo pogajanj (ne osebno ne po pooblaščenju), se bo štelo, da je umaknil svoj interes za nakup. Po koncu pogajanj bo ZZS sprejel odločitev o izbiri kupca (najugodnejši interesi).

ZZS bo v **primeru enega interesenta, ki je lahko kupec po nameravani pogodbi** z njim po poteku roka za izjavo o interesu predvidoma sklenil ustrezno pogodbo.

5. PODROBNEJŠE INFORMACIJE, OGLED in KONTAKTNA OSEBA

Podrobnejše informacije lahko interesi v poslovnem času ZZS 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 Matjaž Jamnik (tel. 01 30 77 279, nepremicnine@zzzs.si)

Ogled nepremičninskega sklopa je možen **po obvezni predhodni najavi in uskladitvi s kontaktno osebo za ogled ter pod pogojem, da bo najemnica dovolila ogled.**

6. OSTALO

Generalna direktorica ZZS ali po njej pooblaščen oseb **lahko ustavi postopek prodaje kadarkoli do sklenitve pogodbe.** Že s to namero se za ustavitev postopka pooblašča Romano Spruk in Matjaž Jamnik, oba zaposlena na ZZS v Oddelku za investicije in javna naročila.

Pripravila:
Romana Spruk
višja pravna svetovalka I

doc. dr. Tatjana Mlakar,
generalna direktorica