



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/157
Datum: glej e-podpis

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 PRODAJNE POGODBE Z OSEBO JAVNEGA PRAVA

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 €
STAVBA NA VRHNIKI Trg Karla Grabeljška 1	Poslovno-upravna stavba št. 998 k.o. 2002 Vrhnika , neto tlorisne površine okvirno 923 m ² , zgrajena leta 1961, z zemljiščem pod in okrog stavbe: parc. št. 2053/6 iste k.o., površine 274 m ² , ID znak parcela 2002 2053/6 , ter parc. št. 2053/7 iste k.o., površine 569 m ² , ID znak parcela 2002 2053/7 .	<p>Stavba se prodaja skupaj z delom njene opreme in drobnega inventarja (vgrajeno ali ne-vgrajeno; po specficiranem seznamu, ki se dobi pri kontaktni osebi).</p> <p>Na parcelah v zemljiški knjigi (ZK) ni vpisanih pravic tretjih.</p> <p>Del prostorov stavbe je oddan v najem več najemnikom (lekarni za nedoločen čas, ostalim do vključno 31. 1. 2027).</p> <p>ZZZS ima v stavbi tudi svojo Izpostavo Vrhnika in bo del teh prostorov vzel nazaj v najem za nedoločen čas.</p> <p>Za stavbo je bila izdelana energetska izkaznica (primarna energija 80 kWh/m²a), ki velja do 30. 10. 2035.</p>	1.202.600,00

3. POGOJI IN POSEBNOSTI PRODAJE

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 ZSPDSLS-1**, ki v skladu s pravnim redom RS lahko na podlagi prodajne pogodbe postane lastnik (te) nepremičnine v RS.

Na predmetu prodaje ima **Občina Vrhnika zakonito predkupno pravico**.

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.

ZZZS ne jamči za popolno točnost podatkov o površinah (meje parcel niso vse urejene, stavba v kataster nepremičnin ni vpisana na podlagi ustreznega geodetskega elaborata in ima le »registrski vpis«).

Kupec **kupnino plača v roku 30 dni od prejema ustreznega računa na transakcijski račun prodajalca** št. SI56 0110 0603 0274 014, s sklicem (referenco), zahtevanim v izdanem računu, upošteva določila glede teka plačilnega roka po zakonu, ki ureja izvrševanje proračunov v Republiki Sloveniji. ZZZS 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 ZZZS po preteku roka nemudoma (najkasneje v 3 delovnih dneh) 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, 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.

ZZZS predmet prodaje **izroči kupcu v posest po plačilu celotne kupnine**, in sicer praviloma zadnji dan meseca, v katerem pride do tega plačila – če ta ni delovni dan, pa prvi naslednji delovni dan – če ni drugačnega dogovora (kupec pa takoj izroči nazaj določene prostore v neposredno najemniško posest ZZZS).

Do izročitve kupcu v posest ZZZS skrbi za in trpi nevarnost naključnega uničenja ali poškodovanja predmeta prodaje, prav tako plačuje vse do takrat nastale stroške v zvezi z njim, ki ga bremenijo kot lastnika (razen kolikor bo drugače izhajalo iz predpisov ali sklenjenih dogovorov). Od izročitve predmeta prodaje kupcu v posest dalje kupec skrbi zanj in trpi nevarnost njegovega naključnega uničenja ali poškodovanja in je zavezan plačevati vse na tak predmet odpadajoče stroške (razen kolikor bo drugače izhajalo iz predpisov ali sklenjenih dogovorov). 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.

ZZZS bo sočasno s prodajo predmeta prodaje od kupca nazaj v najem za nedoločen čas vzel prostore v 1. nadstropju, potrebne za nadaljnje delovanje izpostave ZZZS (4 pisarniški prostori, vsak okvirne izmere 15,78 m², skupaj 63,12 m², z ustrežno souporabo skupnih delov stavbe), in sicer za čas od izročitve predmeta prodaje kupcu v posest dalje, za mesečno najemnino 964,50 EUR, ki vključuje odmeno za stroške, z možnostjo njene valorizacije, s posebnimi omejitvami pri prekinitvi najema. Osnutek celotne najemne pogodbe se dobi pri kontaktni osebi.

Kupec plača davek na promet nepremičnine, sicer pa vsaka stranka nosi svoje stroške v zvezi s prodajo in prodajno (in najemno) pogodbo. ZZZS vloži napoved za odmero davka v roku 3 delovnih dni od sklenitve prodajne pogodbe.

Zaradi izteka veljavnosti cenitve mora biti prodajna pogodba **sklenjena najkasneje 8. 12. 2026.**

S prenosom lastninske pravice na nepremičnini, to je s trenutkom učinkovanja vknjižbe lastninske pravice kupca v zemljiško knjigo, **kupec po samem zakonu vstopi v položaj najemodajalca veljavnih najemnih pogodb, ki jih je ZZZS sklenil s tretjimi osebami** za določene prostore v predmetu prodaje. **Kupec bo imel pravico do prejema najemnin iz teh pogodb od izročitve nepremičnine kupcu v posest**, in sicer za čas najema od tedaj dalje (ZZZS prejme še najemnine, dolgovane za čas najema pred tem, čeprav v plačilo morebiti zapadejo po izročitvi). Informacije o vseh pogojih oz. lastnostih teh najemov se dobijo pri kontaktni osebi.

Za prodajno (in najemno) 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 - 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, v nadaljevanju **interesent**, lahko to stori **pisno na elektronski naslov nepremicnine@zzzs.si** do vključno **5. 11. 2026**.

Izjava o interesu v e-pošti naj vsebuje vsaj navedbo interesenta (naziv/firma), zapis, da se zanimате za nakup predmetnega nepremičninskega sklopa in kontaktne podatke (kontaktni elektronski naslov, če se razlikuje od naslova, s katerega je poslana izjava; po želji tudi kontaktna telefonska številka). Izjava o interesu je lahko po svoji vsebini tudi ponudba (če izpolnjuje pogoje za to po veljavnih predpisih), ni pa to nujno.

Občina Vrhnika je izjavo o interesu za nakup že podala v dosednji komunikaciji z ZZZS, še pred objavo te namere¹, zato ni potrebno, da jo ponovno posreduje.

Po prejemu izjav o interesu oziroma poteku roka zanje 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, vključno povratnega najema). Izveden bo predvidoma **en krog pogajanj, 6. 11. 2026**, na sedežu ZZZS ali preko Microsoft Teams spletnega srečanja ter praviloma z vsemi interesenti istočasno, o čemer bodo interesenti obveščeni na kontaktni e-naslov v jutranjem času 6. 11. 2026. V primeru, da se interesent ne udeleži pogajanj (osebno ali po ustreznem zastopniku²), se bo štelo, da je umaknil svoj interes (vklj. ponudbo). Po koncu pogajanj bo ZZZS predvidoma že sprejel odločitev o izbiri (najugodnejši interesent; lahko pogojno). Za kontaktni e-naslov se bo štel e-naslov, s katerega je poslana izjava o interesu, razen če bo interesent pravočasno sporočil drug kontaktni e-naslov.

ZZZS bo v **primeru enega interesenta** z njim po poteku roka za izjave o interesu dorekel vse pogoje prodaje, vključno s povratnim najemom.

ZZZS bo z izbranim interesentom po poteku roka za izjave o interesu (in zaključku morebitnih pogajanj) predvidoma sklenil ustrezno prodajno in najemno pogodbo.

5. PODROBNEJŠE INFORMACIJE, OGLED in KONTAKTNA OSEBA

Podrobnejše informacije lahko interesenti v poslovnem času ZZZS pridobijo **pri kontaktni osebi** Romana Spruk (tel. 01 30 77 289, romana.spruk@zzzs.si), v primeru njene odsotnosti Barbara Bezek (tel. 01 30 77 546, barbara.bezek@zzzs.si). **Ogled** nepremičninskega sklopa je možen **po obvezni predhodni najavi in uskladitvi s kontaktno osebo**.

6. OSTALO

Generalni direktor ZZZS ali po njem pooblaščen oseba **lahko ustavi postopek prodaje kadarkoli do sklenitve prodajne pogodbe**.

Pripravila:

Romana Spruk
višja pravna svetovalka I

mag. Robert Ljoljo
generalni direktor
zanj po pooblastilu Sladjana Jelisavčić
vodja področja I (PZAE)
e-podpis

¹ Zlasti z e-poštnim sporočilom dne 25. 9. 2026, ko je ZZZS obvestila, da je občinski svet podal soglasje na osnutek prodajne pogodbe.

² Pojem vključuje zakonitega zastopnika in tudi pooblaščenca.