



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: 352-23/2018-DI/81
Datum: 23. 7. 2019

Na podlagi 50. člena v zvezi z 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, 79/2018; ZSPDLSL-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 PONOVLJENE JAVNE DRAŽBE ZA PRODAJO STANOVANJA

1. ORGANIZATOR JAVNE DRAŽBE IN LASTNIK STANOVANJA

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 1 stanovanja v lasti ZZZS.

2. KRAJ IN ČAS JAVNE DRAŽBE

Javna dražba bo v **poslovni stavbi ZZZS na Miklošičevi cesti 24, Ljubljana**, sejna soba št. 209 v II. nadstropju, dne **19. 9. 2019** (četrtek), z začetkom **ob 10.00 uri**.

3. PREDMET JAVNE DRAŽBE Z IZKLICNO CENO

	STANOVANJE	OSNOVNI OPIS	DODATNO	IZKLICNA CENA V €
1	STANOVANJE V MARIBORU Frankolovska ulica 15 (2-sobno v I. nadstr.; površina 51,2 m ² ; ID znak del stavbe 659-2004-8)	Del št. 8 v stavbi št. 2004 k.o. 659 Tabor, s pripadajočim deležem na skupnih delih stavbe. Kuhinja z jedilnico, 2 sobi, hodnik, kopalnica, balkon in klet v kletnih prostorih stavbe.	Stanovanje je nezasedeno in neopremljeno, brez vknjiženih bremen. Nahaja se v stavbi zgrajeni leta 1962, ki je na desnem bregu Drave, v bližini sta OŠ, vrtec, UKC Maribor. Za stanovanje je bila izdelana energetska izkaznica, ki velja do 30. 3. 2027 in je objavljena na javno dostopnem prostorskem portalu RS pri tem stanovanju (razred D potrebne toplote za ogrevanje). V teku je nepravdni postopek za določitev pripadajočih zemljišč k 5 stavbam, med katerimi je tudi predmetna stavba – glej pri stavbi že vpisani zaznambi postopkov z ID 19616282 in 20179664.	55.221,30

4. DRAŽITELJI (pogoji za sodelovanje)

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** in
- resnost svojega interesa izkažejo s **pravočasnim vplačilom varščine v celotni višini zneska in na način**, kot je to opredeljeno v točki 5. spodaj, in
- do vključno **17. 9. 2019 (do 24:00 ure)** – *izjemoma po pisnem sklepu komisije, ki vodi javno dražbo, tudi kasneje* – **na elektronski naslov nepremicnine@zzzs.si posredujejo** ustrezno izpolnjeni in podpisani obrazec, ki je priloga tega razpisa, in
- **najkasneje ob začetku dražbe** (ali pa že prej) na vpogled predložijo (sami ali preko zastopnika/pooblaščenca) dokument, na podlagi katerega je *dražitelja-fizično osebo* mogoče identificirati (osebni identifikacijski dokument s fotografijo) in dokument, na podlagi katerega je mogoče verodostojno ugotoviti *dražiteljevo* državljanstvo (oziroma sedež, če je dražitelj pravna oseba in sedež ni razviden iz javno dostopnega registra v RS).

Na javni dražbi **ne morejo sodelovati cenilka in člani komisije, ki vodi javno dražbo, ter z njimi povezane osebe**, kot jih opredeljuje 7. odstavek 50. člena ZSPDSLS-1¹. V predmetni stvari je cenilka Breda Zorko, sodna cenilka za gradbeno stroko in nepremičnine, člani komisije, ki vodi javno dražbo, pa so zaposleni na ZZS Romana Spruk, Matjaž Jamnik in Maja Ramić (ter nadomestna člana Andrej Boršič in Matej Naglič v primeru potrebe po nadomeščanju zaradi nepredvidljivega dogodka).

5. VARŠČINA

	STANOVANJE	IZKLICNA CENA V €	VARŠČINA V €	NAVEDBA NAMENA PRI PLAČILU
1	STANOVANJE V MARIBORU Frankolovska ulica 15 (ID znak del stavbe 659-2004-8)	55.221,30	5.523,00	»varščina« ali druga jasna oznaka

Obvezna varščina se vplača **v ustrezni višini** iz zgornje tabele, na transakcijski račun ZZS št. **SI56 0110 0603 0274 014**, odprt pri Banki Slovenije, **z navedbo ustreznega namena iz zgornje tabele**². Varščino mora plačati **interesent sam in ne druga oseba zanj**.

Varščina mora biti vplačana **najpozneje do vključno 16. 9. 2019 (do 24:00 ure)**. Šteje se, da je varščina pravočasno vplačana, če (ustrezen) znesek prispe na transakcijski račun ZZS pred iztekom navedenega roka.

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, in tistim, ki so izključeni iz sodelovanja na dražbi, ker ne izpolnjujejo pogojev za sodelovanje, z izjemo pogoja predložitve zahtevanih dokumentov na vpogled najkasneje ob začetku dražbe. Tistim, ki so izključeni iz sodelovanja na dražbi, ker niso predložili zahtevanih dokumentov na vpogled najkasneje ob začetku dražbe, se **varščina zadrži**.

Vplačana varščina preostalih, ki se javne dražbe ne bodo udeležili, ali pa se jo bodo udeležili in ne bodo pripravljeni kupiti dotičnega stanovanja niti po izključni ceni, ali ne bodo pristopil k dražbi, čeprav jim komisija pristop dovoli, se **varščina zadrži**. ZZS **zadrži varščino tudi** v primerih, navedenih drugje v tem razpisu.

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

² Če pri plačilu varščine navedba ustreznega namena izpade, se lahko naknadno (do začetka javne dražbe) pisno potrdi, da je šlo pri plačilu za plačilo varščine.

V primerih, ko ZZS lahko zadrži vplačano varščino po tem razpisu, se lahko ZZS *izjemoma* in *prostovoljno* odloči, da vplačano varščino kljub vsemu vrne, zaradi podanih utemeljenih okoliščin (npr. srčni napad tik pred dražbo).

6. POTEK JAVNE DRAŽBE

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

Javna dražba stanovanja 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 stanovanja **lahko pristopi le dražitelj, ki** izpolnjuje pogoje za sodelovanje iz tega razpisa, **oziroma zanj njegov zakoniti zastopnik ali pooblaščenec, ki** ob pristopu (ali pa že prej) predloži dokument, na podlagi katerega je zakonitega zastopnika ali pooblaščenca mogoče identificirati (osebni identifikacijski dokument s fotografijo), ter podpisano ustrezno pisno pooblastilo oziroma listino, ki izkazuje njegovo zakonito zastopništvo, če to ni razvidno iz javno dostopnega registra v RS. Zakonitemu zastopniku oziroma pooblaščenču, ki ne predloži navedenega, se ne prizna pravica zastopati dražitelja na dražbi, za dražitelja pa se šteje, da se dražbe ni udeležil.

Izklicna in vsaka nadaljnja cena pri stanovanju 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 stanovanje 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.

7. SKLENITEV PRODAJNE POGODBE

Prodajna pogodba, 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 ali pa mu podaljša rok za podpis pogodbe za največ 15 dni. Če najugodnejši dražitelj tudi v tako podaljšanem roku ne podpiše pogodbe (razlog ni pomemben), ZZS zadrži njegovo varščino, pogodba pa se ne sklene.

Če najugodnejši dražitelj v navedenem roku iz razloga, za katerega *ni* sam kriv, ne podpiše pogodbe, mu ZZS primerno podaljša rok za podpis pogodbe, po potrebi lahko večkrat. Če najugodnejši dražitelj tudi v podaljšanem roku iz razloga, za katerega je sam kriv, ne podpiše pogodbe, 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 zadrži njegovo varščino, pogodba pa se ne sklene.

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 stanovanju, ki je predmet javne dražbe, ne obstoji nikogaršnja predkupna pravica.

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

ZZZS kot prodajalec **ne jamči** za točnost izmere površin in tudi ne za višino s stanovanjem povezanega solastniškega deleža na skupnih delih stavbe, v kateri je stanovanje, niti glede tega, kateri skupni deli bodo dokončno pripadali stavbi (v teku je postopek za določitev pripadajočih zemljišč k stavbi, ipd.).

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 nezaten del kupnine.

Vsi stroški v zvezi s prodajo in prenosom lastništva stanovanja 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 prodano stanovanje **izroči kupcu v posest po prejemu celotne kupnine, praviloma 1. dne v mesecu, ki sledi** mesecu, v katerem je bila prejeta celotna kupnina.

Do izročitve stanovanja kupcu v posest ZZZS skrbi za stanovanje, preprečuje poslabšanje njegovega stanja in trpi nevarnost naključnega uničenja ali poškodovanja stanovanja, prav tako je 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 stanovanja kupcu v posest dalje je kupec zavezan plačevati vse na prodano stanovanje odpadajoče stroške in trpi nevarnost naključnega uničenja ali poškodovanja** stanovanja. 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.

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**:

- o stanovanju (stanje, lokacija, ipd.): Ivo Cebek (02 29 09 385, ivo.cebek@zzzs.si), v primeru njegove odsotnosti Petra Pirih (02 29 09 434, petra.pirih@zzzs.si)
- o postopku, pogojih prodaje oziroma dražbe: Romana Spruk (01 30 77 289, romana.spruk@zzzs.si), v času njene odsotnosti pa Matjaž Jamnik (01 30 77 279, matjaz.jamnik@zzzs.si)

Ogled stanovanja je možen **v sledečih terminih po obvezni predhodni najavi kontaktni osebi za stanovanje** (Ivo Cebek, v primeru njegove odsotnosti Petra Pirih):

- **7. 8. 2019** od 14:00 do 16:00 ure,
- **21. 8. 2019** od 14:00 do 16:00 ure,

- **4. 9. 2019** od 14:00 do 16:00 ure,
- **izven navedenih terminov le po dogovoru** s kontaktno osebo.

10. OSTALO

Generalni direktor ZZS ali po njem pooblaščen oseba **lahko 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

Marjan Sušelj
generalni direktor ZZS