Družba Slovenske železnice, d. o. o., Kolodvorska ulica 11, 1506 Ljubljana in Dževad OSMIĆ, zemljiškoknjižni lastnik parcele štev. 2743/6, k.o. 324248 Prnjani, na kateri stoji objekt Most Raša 1, objavljata

JAVNO ZBIRANJE PONUDB ZA NAKUP STANOVANJ

Predmet prodaje so naslednje nepremičnine:

STANOVANJA OBREMENJENA Z NAJEMNIM RAZMERJEM

1. **Raša, Most Raša 1, stanovanje visoko pritličje desno v skupni izmeri 99,57 m² (od tega klet 19,55 m²), lastniški delež na nepremičnini je 2319/10000. Izhodiščna cena, v kateri je zajeta tudi vrednost zemljišča, znaša 54.400,00 EUR. Varščina znaša 5.440,00 EUR.**
2. **Raša, Most Raša 1, stanovanje prvo nadstropje desno v skupni izmeri 101,71 m² (od tega klet 19,65 m²), lastniški delež na nepremičnini je 2369/10000. Izhodiščna cena, v kateri je zajeta tudi vrednost zemljišča, znaša 55.100,00 EUR. Varščina znaša 5.510,00 EUR.**
3. **Raša, Most Raša 1, stanovanje prvo nadstropje levo v skupni izmeri 115,12 m² (od tega klet 33,06 m²), lastniški delež na nepremičnini je 2681/10000. Izhodiščna cena, v kateri je zajeta tudi vrednost zemljišča, znaša 55.500,00 EUR. Varščina znaša 5.550,00 EUR;**

Ponudniki (razen najemnikov stanovanj) morajo varščino nakazati na TRR Slovenskih železnic, d.o.o., št. SI56 0292 3001 9346 887, odprt pri NLB, d.d., in sicer v roku za oddajo ponudbe (torej do 03.02.2026 do 9.00 ure), namen nakazila: »Varščina za nakup nepremičnine«.

Pri nakupu stanovanja, obremenjenega z najemnim razmerjem, ima najemnik predkupno pravico. Če najemnik ne izkoristi svoje predkupne pravice, se mu položaj iz najemnega razmerja z novim lastnikom ne sme poslabšati.

Kupec bo kupnino za stanovanje v celoti poravnal Slovenskim železnicam, d.o.o.

Vsako stanovanje ima energetsko izkaznico.

I. PODATKI O PRODAJALCIH

Slovenske železnice, d.o.o., Kolodvorska ulica 11, 1506 Ljubljana, Matična št.: 5142733000, identifikacijska številka za DDV: SI 18190995, in Dževad OSMIĆ, Most Raša 1, 52220 Labin, OIB 44560139811, **v nadaljevanju prodajalca**.

II. POGOJI PRODAJE

a) Nepremičnine se prodajajo po sistemu »videno – kupljeno«.
b) Upoštevane bodo le ponudbe, ki bodo v celoti izpolnjevale zahtevane pogoje.
c) Ponudba je zavezujoča in dokončna.
d) Ponudnik je lahko vsaka pravna ali fizična oseba, ki po veljavnih predpisih izpolnjuje pogoje za pridobivanje nepremičnin na območju Republike Hrvaške.
e) Ponudnik (razen najemnikov stanovanj) je dolžen plačati varščino, s katero jamči za resnost ponudbe in izpolnjevanje pogodbenih obveznosti. Potrdilo o vplačani varščini za stanovanje, ki je predmet ponudbe, mora biti priloženo ponudbi. V ponudbi mora ponudnik vpisati številko svojega transakcijskega računa in naziv banke za primer vračila varščine. Plačana varščina se izbranemu ponudniku vračuna v kupnino, ostalim ponudnikom pa bo vrnjena brez obresti v roku 10 dni od dneva sklenitve prodajne pogodbe z najugodnejšim ponudnikom oz. najkasneje do 31.05.2026,
f) Ponujena cena mora biti izražena v EUR.
g) Pri javnem zbiranju ponudb kot ponudniki ne smejo sodelovati cenilec in člani komisije ter z njimi povezane osebe. Za povezane osebe se štejejo:

- oseba, ki je s članom komisije ali cenilcem v krvnem sorodstvu v ravni vrsti do kateregakoli kolena, v stranski vrsti pa do tretjega kolena ali če je s članom komisije ali cenilcem v zakonu, zunajzakonski

skupnosti, sklenjeni ali nesklenjeni partnerski zvezi ali v svaštvu do drugega kolena, ne glede na to, ali je zakonska zveza oziroma partnerska zveza prenehala ali ne,
- oseba, ki je s članom komisije ali s cenilcem v odnosu skrbništvu ali posvojenca oziroma posvojitelja,
- pravna oseba, v kapitalu katere ima član komisije ali cenilec delež večji od 50 % in
- druge osebe, s katerimi je glede na znane okoliščine ali na kakršnemkoli pravnem temelju povezan član komisije ali cenilec, tako da zaradi te povezave obstaja dvom o nepristranskosti pri delu komisije ali izdelavi cenitve.

III. ROK SKLENITVE POGODBE

Izbrani ponudniki bodo – po predhodnem obvestilu s strani Slovenskih železnic, d.o.o. - Prodajno pogodbo podpisali pri notarju. V primeru, da posamezni ponudnik ne bo pristopil k podpisu Prodajne pogodbe, se bo štelo, da je od nakupa odstopil, prodajalca pa bosta k podpisu pogodbe pozvala naslednjega najugodnejšega ponudnika. Slovenske železnice, d.o.o., bodo zadržale vplačano varščino ponudnika, ki bo od nakupa odstopil.

Slovenske železnice, d.o.o., bodo obdržale varščino najugodnejšega ponudnika tudi v primeru, da le-ta odstopi od svoje ponudbe pred izdajo sklepa o izbiri najugodnejšega ponudnika.

IV. NAČIN IN ROK PLAČILA KUPNINE

Izbrani ponudnik bo plačal kupnino za stanovanje Slovenskim železnicam, d.o.o., na enega od spodaj navedenih načinov:

- V enkratnem znesku v roku 15 dni po izstavitvi računa, pri čemer se upošteva 17 odstotno znižanje kupnine (plačilo z lastnimi sredstvi oz. kredit pri banki),
- Na kredit v mesečnih obrokih brez pologa, pri čemer odplačilna doba ne sme biti daljša od 25 let (kredit pri Slovenskih železnicah, d.o.o.).
  V primeru, da bo odplačilna doba:
  - od 1 leta do 10 let – se pri izračunu mesečnega obroka upošteva obrestna mera v višini 6 mesečnega Euribora (na dan sklenitve pogodbe) povečanega za 1,5 odstotne točke letno,
  - od 11 let do 25 let – se pri izračunu mesečnega obroka upošteva obrestna mera v višini 6 mesečnega Euribora (na dan sklenitve pogodbe) povečanega za 2,0 odstotni točki letno.

  Obrestna mera je v času odplačila kupnine spremenljiva in se vsakih 6 mesecev uskladi z vrednostjo Euribor-a, veljavnega na dan obračuna, s čimer se spremeni tudi višina mesečnega obroka.
  Mesečni obrok ne sme biti nižji od mesečne najemnine za stanovanje.
  Plačilo kupnine bo zavarovano s hipoteko, ki jo bo kupec ustanovil na celotni nepremičnini, ki bo predmet prodaje.

V. STROŠKI V ZVEZI S PRODAJO

Slovenske železnice, d.o.o. nosijo stroške davka na promet nepremičnin, overitve podpisov prodajalcev na pogodbi oz. zemljiškoknjižnem dovolilu in prevoda listin. Kupec pa nosi stroške vpisa lastninske pravice v zemljiško knjigo, morebitne ustanovitve hipoteke in hrambe overjene pogodbe pri notarju.

VI. ROK VEZANOSTI PONUDNIKOV NA DANO PONUDBO

Ponudniki so vezani na dano ponudbo do dne 31.05.2026.

VII. VSEBINA PONUDBE (Priloga 2)

Popolna pisna ponudba mora vsebovati naslednje podatke in priloge:

- navedbo identifikacijskih podatkov (ime in priimek/popolno ime firme, naslov/sedež firme, EMŠO oz. OIB/MŠ, DŠ/ID št. za DDV),
- navedbo nepremičnine iz objave, ki jo ponudnik želi kupiti (kraj, naslov nepremičnine),
- navedbo ponujene cene v EUR, ki ne sme biti nižja od objavljene izhodiščne prodajne cene,
- navedbo načina plačila kupnine Slovenskim železnicam, d.o.o. (v enem znesku ob podpisu pogodbe oz. s kreditom),
- fizične osebe morajo obvezno priložiti fotokopijo veljavnega dokumenta za identifikacijo (kopijo osebnega dokumenta – osebna izkaznica ali potni list), pravne osebe morajo obvezno priložiti izpis iz sodnega registra (ne starejši od 3 mesecev) in samostojni podjetniki morajo obvezno priložiti izpis iz poslovnega registra (ne starejši od 3 mesecev),

- potrdilo o plačani varščini (položnica, potrdilo banke...) in navedbo številke svojega transakcijskega računa ter naziva banke za primer vračila varščine,
- pisno izjavo ponudnika, da se strinja z razpisnimi pogoji.

VIII. KRITERIJ ZA IZBOR

Kriterij za izbor najugodnejšega ponudnika je najvišja ponujena cena (pri čemer ima prednost predkupni upravičenec). Nepremičnina bo prodana ponudniku, za katerega bo Komisija, imenovana s strani Slovenskih železnic, d.o.o., ugotovila, da je podal najugodnejšo ponudbo in bo s sklepom poslovodstva Slovenskih železnic, d.o.o., izbran za najugodnejšega ponudnika. V primeru prejema več ponudb z navedbo enake najvišje cene, se bodo s temi ponudniki takoj po opravljenem odpiranju ponudb izvedla dodatna pogajanja v smislu pravil javne dražbe, in sicer ne glede na to, ali so prisotni vsi ponudniki oziroma njihovi zakoniti zastopniki ali pooblaščenci. Izklicna cena v postopku javne dražbe bo tista cena, ki so jo v svojih ponudbah ponudili najugodnejši ponudniki. Izbran bo ponudnik, ki bo na javni dražbi ponudil najvišjo ceno.

Plačana varščina se izbranemu ponudniku vračuna pri kupnini, ki jo bo poravnal Slovenskim železnicam, d.o.o., ostalim ponudnikom pa bo vrnjena brez obresti v roku 10 dni od dneva sklenitve prodajne pogodbe z najugodnejšim ponudnikom oz. najkasneje do 31.05.2026.

Slovenske železnice, d.o.o., si pridržujejo pravico, da - brez kakršnekoli odškodninske odgovornosti - začeti postopek javnega zbiranja ponudb, do sklenitve pogodbe, kadarkoli ustavijo. V primeru ustavitve postopka se ponudnikom povrne varščina, v kolikor je bila že plačana. Obveznost prodajalcev, da s ponudnikom, ki je ponudil najvišjo ceno, skleneta prodajno pogodbo, je izključena.

Kupec s sodelovanjem v postopku javnega zbiranja ponudb potrjuje, da je seznanjen s stanjem nepremičnine, ki je predmet odkupa, in se odreka odškodninskim zahtevkom iz naslova stvarnih napak.

IX. ROK ZA ODDAJO PONUDB

Rok za predložitev ponudb je **03.02.2026 do 9.00 ure.**
Do roka za oddajo ponudb, ki je določen s tem razpisom, lahko ponudnik dopolni oddano ponudbo.

Pisno ponudbo za nakup posamezne nepremičnine je potrebno poslati priporočeno po pošti ali dostaviti osebno v vložišče, v zaprti ovojnici na naslov: **Slovenske železnice, d.o.o., Sektor za nepremičnine, Kolodvorska ulica 11, 1506 Ljubljana, z oznako »PONUDBA ZA NAKUP NEPREMIČNINE – NE ODPIRAJ! – (z navedbo kraja, naslova in ID znaka nepremičnine, za katero se oddaja ponudba)«. Na hrbtni strani ovojnice pa mora biti navedeno ime, priimek (oz. naziv) ter naslov ponudnika.**

Za pravočasne bodo veljale ponudbe, ki bodo prispele v vložišče Slovenskih železnic, d.o.o., najkasneje **do 03.02.2026 do 9.00 ure.**

Odpiranje ponudb bo javno, in sicer na sedežu **Slovenskih železnic, d.o.o., Kolodvorska ulica 11, 1506 Ljubljana, Steklena dvorana, dne 03.02.2026, s pričetkom ob 11.00 uri.**

Ponudbe, ki bodo prispele po razpisnem roku (nepravočasne ponudbe) ter pravočasne, vendar nepopolne ponudbe, bo komisija, ki je pooblaščena za izvedbo postopka, izločila in o tem obvestila ponudnike.

Ponudniki bodo o izboru obveščeni praviloma v 15 dneh od dneva sprejetja sklepa o izbiri najugodnejšega ponudnika.

Besedilo javnega zbiranja ponudb je objavljeno na intranetni in internetni strani Slovenskih železnic, d.o.o.

X. OGLED NEPREMIČNINE

Ogled nepremičnine bo opravljen po predhodnem dogovoru, in sicer z go. Katarino Juvančič, tel. 00 386 1 29 14 131 oz. 00 386 31 237 344.

XI. VEČ INFORMACIJ

Podrobnejše informacije o pogojih javnega zbiranja ponudb in predmetnih nepremičninah so dostopne na sedežu družbe Slovenske železnice, d.o.o., Kolodvorska ulica 11, Ljubljana, Sektor za nepremičnine ali po telefonu št. 00 386 1 29 14 613 oz. 00 386 31 237 344.

Slovenske železnice, d. o. o.

Priloge:

Priloga 1: Obvestilo posameznikom glede obdelave osebnih podatkov
Priloga 2: Ponudba za nakup nepremičnine
Priloga 3: Pravilno izpolnjena ovojnica za oddajo ponudb

Priloga 1

OBVESTILO POSAMEZNIKOM GLEDE OBDELAVE OSEBNIH PODATKOV[1]

Evidenca kupcev nepremičnin

- **Upravljavec osebnih podatkov:** Slovenske železnice, d.o.o., Kolodvorska ulica 11, 1000 Ljubljana
- **Kontakt pooblaščene osebe za varstvo osebnih podatkov:** Slovenske železnice, d.o.o., Kolodvorska 11, 1506 Ljubljana, s pripisom »za pooblaščeno osebo za varstvo osebnih podatkov«, elektronski naslov: dpo@slo-zeleznice.si;
- **Namen obdelave osebnih podatkov:** priprava in izvedba prodajne pogodbe;
- **Pravna podlaga za obdelavo podatkov:** 6.b člen GDPR[2];
- **Obdobje hrambe osebnih podatkov:** trajno;
- **Uporabniki osebnih podatkov:** Slovenske železnice, d.o.o., Sektor za nepremičnine; FURS; GURS; občina; notar; sodišče; banke;
- **Informacije o prenosih osebnih podatkov v tretjo državo ali mednarodno organizacijo:** /
- **Obstoj avtomatiziranega sprejemanja odločitev: /**
- **Zagotovitev navedenih osebnih podatkov je nujna za pripravo in sklenitev prodajne pogodbe. Posameznik mora posredovati zahtevane osebne podatke, v nasprotnem primeru ne more skleniti prodajne pogodbe.**

Družba v skladu z določbami GDPR zagotavlja posamezniku, na katerega se nanašajo osebni podatki, uresničevanje pravic, ki so opredeljene v določbah od 12. do 23. člena, ter drugih pravic, ki jih zagotavljata GDPR in vsakokrat veljavni zakon o varstvu osebnih podatkov.

Posameznik lahko svoje pravice do dostopa, popravka in izbrisa oziroma prenosljivosti osebnih podatkov uveljavlja z vložitvijo zahteve, poslane na naslov družbe: Slovenske železnice, d.o.o., Kolodvorska 11, 1506 Ljubljana, s pripisom »za pooblaščeno osebo za varstvo osebnih podatkov« ali na elektronski naslov: dpo@slo-zeleznice.si.

Družba o zahtevi posameznika, na katerega se nanašajo osebni podatki, odloči v roku enega meseca od prejema popolne zahteve, ta rok pa se po potrebi lahko podaljša za največ dva dodatna meseca.

Če družba ne odloči o zahtevku, na katerega se nanašajo osebni podatki, ali če posameznik meni, da se njegovi osebni podatki shranjujejo ali kako drugače obdelujejo v nasprotju z veljavnimi predpisi, ima pravico vložiti pritožbo pri Informacijskem pooblaščencu RS.

---

[1] Obvestilo je izdano na podlagi 13. člena Splošne uredba (EU) 2016/679 Evropskega parlamenta in Sveta z dne 27. aprila 2016 o varstvu posameznikov pri obdelavi osebnih podatkov in o prostem pretoku takih podatkov ter o razveljavitvi Direktive 95/46/ES (Splošna uredba o varstvu podatkov; GDPR).

[2] Obdelava je potrebna za izvajanje pogodbe, katere pogodbena stranka je posameznik, na katerega se nanašajo osebni podatki, ali za izvajanje ukrepov na zahtevo takega posameznika pred sklenitvijo pogodbe.

Priloga 2

PONUDBA ZA NAKUP NEPREMIČNINE

PODATKI O PONUDNIKU IN PONUJENI CENI:
(obrazec izpolnite čitljivo, z velikimi tiskanimi črkami)

Ime in priimek ponudnika (oz. naziv ponudnika)	
Stalno prebivališče ponudnika (oz. sedež firme)	
EMŠO oz. OIB ponudnika (oz. MŠ firme):	
Davčna številka ponudnika (oz. ID št. za DDV):	
Navedba nepremičnine, ki je predmet odkupa (kraj, naslov in št. nepremičnine):	
Ponujena cena za nakup nepremičnine v EUR (ne sme biti nižja od objavljene izhodiščne cene):	
Slovenskim železnicam d.o.o., bom kupnino poravnal (ustrezno obkroži)	a.) z enkratnim gotovinskim plačilom celotne kupnine b.) s kreditom pri prodajalcu (samo za nakup stanovanj)
TRR številka in naziv banke pri kateri ima ponudnik odprt račun (za primer vračila vplačane varščine)	
Telefon / e-pošta:	

Spodaj podpisani ponudnik izjavljam, da se v celoti strinjam z razpisnimi pogoji, navedenimi v Razpisni dokumentaciji za oblikovanje ponudbe.

Obvezno priložite fotokopijo veljavnega osebnega dokumenta (osebna izkaznica ali potni list) in potrdilo o plačilu varščine (razen najemnika stanovanja).

Datum: _____

Podpis: _____

PRAVILNO IZPOLNJENA OVOJNICA ZA ODDAJO PONUDBE

Naslovna stran ovojnice

PONUDBA ZA NAKUP NEPREMIČNINE

KRAJ, NASLOV in ID ZNAK nepremičnine
za katerega se oddaja ponudba

NE ODPIRAJ!

SLOVENSKE ŽELEZNICE, D.O.O.
SEKTOR ZA NEPREMIČNINE
KOLODVORSKA ULICA 11
1506 LJUBLJANA

Hrbtna stran ovojnice

IME IN PRIIMEK PONUDNIKA, NASLOV, KRAJ