Družbi Slovenske železnice, d. o. o., Kolodvorska ulica 11, 1000 Ljubljana in SŽ-Tovorni promet, d.o.o., Kolodvorska ulica 11, 1000 Ljubljana

objavljata

JAVNO ZBIRANJE PONUDB ZA PRODAJO NEPREMIČNIN

Predmet prodaje so naslednje nepremičnine:

A. NEPREMIČNINI OBREMENJENI Z NAJEMNIM RAZMERJEM

1. **Ortnek, Ortnek 6, ID znak: del stavbe 1616-265-1**
   Stanovanje v skupni izmeri 132,45 m², s pripadajočim deležem na zemljiščih s parc. št. 1686/1, 1686/3, 1686/4 in 1686/5, vse k.o. 1616 Velike Poljane. Objekt je bil zgrajen leta 1895.
   Izhodiščna prodajna cena znaša 109.000,00 EUR, od tega:
   - **103.000,00 EUR za družbo Slovenske železnice, d.o.o.**
   - **6.000,00 EUR za družbo SŽ-Tovorni promet, d.o.o.**

   Varščina: 10.900,00 EUR.
   Stanovanje je obremenjeno z najemnim razmerjem. Najemniku ni potrebo plačati varščine.

2. **Ortnek, Ortnek 6, ID znak: del stavbe: 1616-265-2**
   Stanovanje v skupni izmeri 81,05 m², s pripadajočim deležem na zemljiščih s parc. št. 1686/1, 1686/3, 1686/4 in 1686/5, vse k.o. 1616 Velike Poljane. Objekt je bil zgrajen leta 1895.
   Izhodiščna prodajna cena znaša 64.000,00 EUR, od tega:
   - **60.300,00 EUR za družbo Slovenske železnice, d.o.o.**
   - **3.700,00 EUR za družbo SŽ-Tovorni promet, d.o.o.**

   Varščina: 6.400,00 EUR.
   Stanovanje je obremenjeno z najemnim razmerjem. Najemniku ni potrebo plačati varščine.

Vsako stanovanje ima energetsko izkaznico.

Pri nakupu stanovanja ima najemnik le-tega (pod enakimi pogoji) predkupno pravico. Če najemnik ne izkoristi svoje predkupne pravice, se mu položaj iz najemnega razmerja z novim lastnikom ne sme poslabšati.

B. PRAZNA NEPREMIČNINA

1. **Ortnek, Ortnek 6, ID znak: del stavbe 1616-265-3**
   Poslovni prostor v skupni izmeri 20,20 m², s pripadajočim deležem na zemljiščih s parc. št. 1686/1, 1686/3, 1686/4 in 1686/5, vse k.o. 1616 Velike Poljane. Objekt je bil zgrajen leta 1895.
   Izhodiščna prodajna cena znaša 15.000,00 EUR, od tega:
   - **14.100,00 EUR za družbo Slovenske železnice, d.o.o.**
   - **900,00 EUR za družbo SŽ – Tovorni promet, d.o.o.**

Varščina: 1.500,00 EUR.
Poslovni prostor je prazen.

Ponudniki (razen najemnikov stanovanj) morajo nakazati varščino 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 11.02.2026 do 12.00 ure), namen nakazila: »Varščina za nakup nepremičnine«.

I. NAZIV IN SEDEŽ PRODAJALCA

Slovenske železnice, d.o.o., Sektor za nepremičnine, Kolodvorska ulica 11, 1000 Ljubljana, Matična št.: 5142733000, identifikacijska številka za DDV: SI 18190995.

SŽ – Tovorni promet, d.o.o., Kolodvorska ulica 11, 1000 Ljubljana, Matična številka: 6017231000, identifikacijska številka za DDV: SI 84667044

v nadaljevanju prodajalec.

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 RS,
e) Ponudniki so dolžni plačati varščino (razen najemnikov stanovanj), s katero jamčijo za resnost ponudbe in izpolnjevanje pogodbenih obveznosti in priložiti potrdilo o vplačani varščini v višini 10% izhodiščne vrednosti nepremičnine, za katero so oddali ponudbo, s priloženo številko svojega transakcijskega računa (št. računa in naziv banke) za primer vračila varščine.
Varščina se nakaže na transakcijski račun Slovenskih železnic, d.o.o., št. SI56 0292 3001 9346 887, odprt pri NLB, d.d., in sicer namen nakazila **»Varščina – nepremičnine«.**
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 30.06.2026,
f) Ponudba mora biti napisana v slovenskem jeziku, ponujena cena pa 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 ponudnik mora - v roku 15 dni po prejemu poziva k podpisu prodajne pogodbe - skleniti pogodbo s prodajalcem. V nasprotnem primeru se bo štelo, da je od nakupa odstopil, prodajalec pa k podpisu pogodbe pozove naslednjega najugodnejšega ponudnika in zadrži varščino ponudnika, ki je od nakupa odstopil.
Prodajalec obdrži 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 za odkup stanovanja lahko plača kupnino na naslednji način:
- V enkratnem znesku v roku 15 dni po izstavitvi računa, pri čemer se upošteva 17 odstotno znižanje ponujene cene stanovanja (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 prodajalcu).
  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.

Izbrani ponudnik za odkup poslovnega prostora lahko plača kupnino le v enkratnem znesku v roku 15 dni po izstavitvi računa, pri čemer se **NE upošteva** 17 odstotno znižanje ponujene cene.

V. STROŠKI V ZVEZI S PRODAJO

Prodajalec pri prodaji stanovanja nosi strošek davka na promet nepremičnine, strošek overitve podpisa na prodajni pogodbi nosi vsaka pogodbena stranka zase, stroške vpisa lastninske pravice v zemljiško knjigo in morebitne ustanovitve hipoteke ter stroške hrambe overjene pogodbe pri notarju pa nosi kupec.

Pri prodaji poslovnega prostora vse stroške nosi kupec.

VI. ROK VEZANOSTI PONUDNIKOV NA DANO PONUDBO:

Ponudniki so vezani na dano ponudbo do dne **30.06.2026.**

VII. VSEBINA PONUDBE (Priloga 1):

Popolna pisna ponudba mora vsebovati naslednje podatke in priloge:

- navedba identifikacijskih podatkov (ime in priimek/popolno ime firme, naslov/sedež firme, EMŠO/MŠ, DŠ/ID št. za DDV),
- navedba nepremičnine iz objave, ki jo želi kupiti (kraj, naslov in ID znak nepremičnine),
- navedba ponujene cene v EUR (brez davka), ki mora biti najmanj enaka izhodiščni vrednosti in ne sme biti nižja od objavljene izhodiščne prodajne vrednosti,
- 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 podatkov o številki transakcijskega računa ponudnika (naziv banke in številka računa) 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. Nepremičnine bodo prodane ponudniku, za katerega bo imenovana Komisija ugotovila, da je podal najugodnejšo ponudbo in bo s sklepi poslovodstev družb Slovenske železnice, d.o.o., in SŽ – Tovorni promet, 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.

Prodajalec (Slovenske železnice, d.o.o., in SŽ – Tovorni promet, d.o.o.,) si pridržuje pravico, da - brez kakršnekoli odškodninske odgovornosti - začeti postopek javnega zbiranja ponudb, v celoti ali za posamezno nepremičnino, do sklenitve pogodbe kadarkoli ustavi. V primeru ustavitve postopka se ponudnikom povrne varščina, v kolikor je že bila plačana. Obveznost prodajalca, da s ponudnikom, ki

ponudi najvišjo ceno, sklene prodajno pogodbo, je izključena.

Kupec s sodelovanjem pri zbiranju pisnih ponudb potrjuje, da je seznanjen s stanjem nepremičnine in se odreka odškodninskim zahtevkom iz naslova stvarnih napak.

IX. ROK ZA ODDAJO PONUDB:

Rok za predložitev ponudb je **11.02.2026 do 12.00 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, 1000 Ljubljana, z oznako »PONUDBA ZA NAKUP NEPREMIČNINE – NE ODPIRAJ! – (z navedbo nepremičnine za katero se oddaja ponudba)«. Na hrbtni strani ovojnice mora biti navedeno ime, priimek (oz. naziv) ter naslov ponudnika.**

Za pravočasne bodo veljale ponudbe, ki bodo prispele v vložišče družbe Slovenske železnice, d.o.o., Kolodvorska ulica 11, 1000 Ljubljana, najkasneje **do vključno 11.02.2026 do 12.00 ure.**

Odpiranje ponudb bo javno, in sicer na sedežu **Slovenskih železnic, d.o.o., Kolodvorska ulica 11, 1000 Ljubljana, sejna soba 105, dne 12.02.2026 s pričetkom ob 8.30 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., in na spletnem portalu nepremičnine.net (21.01.2026 – 11.02.2026).

X. OGLEDI NEPREMIČNIN:

Ogled nepremičnin bo opravljen po predhodnem dogovoru, in sicer z go. Tanjo Tarlanović tel. 01 29 14 131 oz. 051 637 906.

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. 01 29 14 131, 051 637 906 oz. 01 29 14 680 (tajništvo).

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

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 ponudnika (oz. MŠ ponudnika)	
Davčna številka ponudnika (oz. ID št. za DDV ponudnika)	
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):	
Kupnino nameravam poravnati (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 (v primeru 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:

Priloga 3

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

IME IN PRIIMEK PONUDNIKA, NASLOV, KRAJ

Hrbtna stran ovojnice