Slovenske železnice

Slovenske železnice, d.o.o.

Sektor za nepremičnine

Kolodvorska ulica 11
1506 Ljubljana
Slovenija

T +386 1 29 14 614
E janja.pfeifer@slo-zeleznice.si
www.sz.si

Družba Slovenske železnice, d. o. o., Kolodvorska ulica 11, 1506 Ljubljana objavlja

JAVNO ZBIRANJE PONUDB ZA NAKUP STANOVANJA

Predmet prodaje je stanovanja štev. 4 v Lupoglavu, Lupoglav 26a, na Hrvaškem, ki se nahaja v drugem nadstropju in meri 69,93 m² (od tega klet 4,38 m²). Objekt Lupoglav 26a stoji na parceli štev. 874/3 k.o. 322261 Gorenja Vas.

Izhodiščna cena znaša 58.000,00 EUR, varščina znaša 5.800,00 EUR.

Ponudniki 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 18.03.2026 do 9.00 ure), namen nakazila: »Varščina za nakup nepremičnine«.

I. OPIS STANOVANJA

Stanovanje je **v zelo slabem stanju**. Odklopljeni sta voda in elektrika, cevi so potrgane, podi so uničeni. Kupec bo sam in na lastne stroške stanovanje uredil za bivanje.

Slovenske železnice, d.o.o., niso vpisane kot lastnik tega stanovanja v zemljiški knjigi. Na parceli štev. 874/3 k.o. 322261 Gorenja Vas, na kateri stoji objekt Lupoglav, Lupoglav 26a, je kot lastnik vpisana Republika Hrvaška, etažna lastnina na objektu ni vzpostavljena. Za vzpostavitev etažne lastnine na objektu in za vpis lastninske pravice na stanovanju bo moral poskrbeti **kupec, ki bo kril tudi vse stroške v zvezi s temi postopki.**

Stanovanje ima energetsko izkaznico.

II. PODATKI O PRODAJALCU

Slovenske železnice, d.o.o., Kolodvorska ulica 11, 1506 Ljubljana, Matična št.: 5142733000, identifikacijska številka za DDV: SI 18190995, **v nadaljevanju prodajalec**.

III. 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 mora 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 30.06.2026.

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 zakonski zvezi, 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.

IV. 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.

V. 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.

VI. STROŠKI V ZVEZI S PRODAJO

Slovenske železnice, d.o.o. nosijo stroške davka na promet nepremičnin, overitve podpisa prodajalca na pogodbi oz. zemljiškoknjižnem dovolilu in prevoda listin. Kupec pa nosi stroške ureditve stanovanja za bivanje /tudi strošek priklopa elektrike in vode/, izdelave etažnega elaborata in vpisa lastninske pravice v zemljiško knjigo, morebitne stroške overitve svojega podpisa na pogodbi in ustanovitve hipoteke ter hrambe overjene pogodbe pri notarju.

Poleg kupnine bo moral kupec plačati prodajalcu tudi neporabljeni znesek rezervnega sklada, ki za stanovanje, ki je predmet odkupa, na dan 31.12.2025 znaša 911,76 EUR.

VII. ROK VEZANOSTI PONUDNIKOV NA DANO PONUDBO

Ponudniki so vezani na dano ponudbo do dne 30.06.2026.

VIII. 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.

IX. KRITERIJ ZA IZBOR

Kriterij za izbor najugodnejšega ponudnika je najvišja ponujena cena. 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 30.06.2026.

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.

X. ROK ZA ODDAJO PONUDB

Rok za predložitev ponudb je **18.03.2026 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 18.03.2026 do 9.00 ure.**

Odpiranje ponudb bo javno, in sicer na sedežu **Slovenskih železnic, d.o.o., Kolodvorska ulica 11, 1506 Ljubljana, soba 626, dne 19.03.2026, 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., ter na spleti strani www.njuskalo.hr.

XI. OGLED NEPREMIČNINE

Ogled nepremičnine bo opravljen po predhodnem dogovoru, in sicer z go. Katarino Juvančič, tel. 00 386 1 29 14 613 oz. 00 386 31 237 344.

XII. 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.*

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

Priloga 2

PODATKI O PONUDNIKU IN PONUJENI CENI OBRAZEC IZPOLNITE ČITLJIVO, Z VELIKIMI TISKANIMI ČRKAMI!

Ime in priimek ponudnika:	
Stalno prebivališče ponudnika:	
EMŠO oz. OIB ponudnika:	
Davčna številka ponudnika:	
Navedba nepremičnine, ki je predmet odkupa (kraj, naslov in številka stanovanja oz. št. parcele):	
Ponujena cena za nakup stanovanja v EUR (ne sme biti nižja od objavljene izhodiščne cene):	
Kupnino nameravam poravnati (ustrezno obkroži):	a.) z enkratnim gotovinskim plačilom celotne kupnine z lastnimi sredstvi c.) s kreditom pri prodajalcu (samo kupci stanovanj)
Naziv banke in št. TRR ponudnika, ki bo vplačal varščino /zaradi morebitnega vračila/:	
Telefon / e-pošta:	

<u>Obvezno priložite fotokopijo veljavnega osebnega dokumenta (osebna izkaznica ali potni list) in potrdilo o plačilu varščine (razen najemnikov stanovanj).</u>

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

Datum: Podpis:

_____ _____

Naslovna stran ovojnice

PONUDBA ZA NAKUP STANOVANJA

KRAJ, NASLOV in ID ZNAK stanovanja 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