



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

JAVNO ZBIRANJE PONUDB ZA NAKUP NEPREMIČNIN

Predmet prodaje so naslednje nezasedene nepremičnine v stanovanjski hiši v Dravogradu, Meža 19:

- **Prvi sklop**
 - ID znak del stavbe 829-1290-2 do 1/1 od celote v izmeri 58,53 m², etaža 2 (klet etaža 1)
 - ID znak del stavbe 829-1290-9 do 1/1 od celote v izmeri 11,12 m², etaža 2
 - ID znak del stavbe 829-1290-14 do 1/3 od celote v izmeri 5,04 m², etaža 1
 - ID znak del stavbe 829-1290-16 do 1/1 od celote v izmeri 1,40 m², etaža 2,3

Izhodiščna cena: 32.000 EUR

Varščina: 3.200,00 EUR

- **Drugi sklop**
 - ID znak del stavbe 829-1290-6 do 1/1 od celote v izmeri 11,12 m², etaža 3
 - ID znak del stavbe 829-1290-7 do 1/1 od celote v izmeri 34,24 m², etaža 4 (klet etaža 1)
 - ID znak del stavbe 829-1290-8 do 1/1 od celote v izmeri 31,39 m², etaža 4
 - ID znak del stavbe 829-1290-10 do 1/1 od celote v izmeri 32,40 m², etaža 4
 - ID znak del stavbe 829-1290-12 do 1/1 od celote v izmeri 1,40 m², etaža 3,4
 - ID znak del stavbe 829-1290-13 do 1/1 od celote v izmeri 1,40 m², etaža 3,4
 - ID znak del stavbe 829-1290-14 do 1/3 od celote v izmeri 5,04 m², etaža 1

Izhodiščna cena: 17.000,00 EUR

Varščina: 1.700,00 EUR

Ponudnik mora 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 05.08.2026 do 10.00 ure), namen nakazila: »Varščina za nakup nepremičnine«.

Ostali trije /3/ lastniki stanovanj v objektu v Dravogradu, Meža 19, imajo - na podlagi 124. člena Stanovanjskega zakona (Ur. l. RS, št. 69/03 s spremembami in dopolnitvami) - predkupno pravico na nepremičninah, ki so predmet prodaje.

Objekt Dravograd, Meža 19, ima energetska izkaznico št. 2023-623-200-105449 z dne 28.05.2023 in z veljavnostjo do 28.05.2033.

I. NAZIV IN SEDEŽ PRODAJALCA

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

II. OPIS NEPREMIČNIN, KI SO PREDMET PRODAJE

Nepremičnine so že dalj časa nezasedene (razen nepremičnine ID 9, ki je v začasnem najemu) in so v zelo slabem stanju. Streha na objektu Meža 19 je dotrajana (zamakanje) in potrebna takojšnje zamenjave. Izolacija zgornjih podstrešnih prostorov (etaža 4), kjer se med drugim nahajajo nepremičnine, ki so predmet prodaje, ni izvedena. Vsi prostori - predvsem pa prostori v etaži 4 - so potrebni temeljite obnove. Ogrevanje objekta ni urejeno.

Nepremičnine, zajete v prvem, kot tudi nepremičnine v drugem sklopu, niso zaključena enota, saj so ločene s skupnim hodnikom, solastniki katerega so vsi vsakokratni lastniki nepremičnin v tem objektu. Lega nepremičnin je razvidna iz etažnega elaborata (načrt stavbe iz etažnega elaborata – Priloga 4).



Predmet prodaje so naslednji posamezni deli stavb v objektu v Dravogradu, Meža 19, ID stavba 829 - 1290:

Prvi sklop:

- ID znak 2 – del stavbe, ki v naravi predstavlja stanovanje v pritličju in shrambo v kleti. Stanovanje se sestoji iz dveh sob in kuhinje;
- ID znak 9 – del stavbe, ki v naravi predstavlja pomožni prostor v pritličju, ki ni bivalno urejen;
- ID znak 14 – posebni skupni del stavbe - hodnik (do 1/3 od celote) v kleti, pred shrambo, ki pripada delu stavbe ID znak 2, (solastniki posebnega skupnega dela so vsakokratni lastniki posameznih delov stavbe ID znak 2, ID znak 4 in ID znak 7);
- ID znak 16 – posebni skupni del stavbe - stranišče med pritličjem in prvim nadstropjem, katerega solastnik je vsakokratni lastnik delov stavbe ID znak 2 in ID znak 9. Stranišče je potrebno usposobiti za uporabo;

Drugi sklop:

- ID znak 6 – del stavbe, ki v naravi predstavlja pomožni prostor v prvem nadstropju, ki ni bivalno urejen;
- ID znak 7 – del stavbe, ki v naravi predstavlja pomožni prostor na podstrešju, ki ni bivalno urejen, stojne površine so delno nižje ;
- ID znak 8 – del stavbe, ki v naravi predstavlja dva pomožna prostora na podstrešju, ki nista bivalno urejena, stojne površine so delno nižje;
- ID znak 10 – del stavbe, ki v naravi predstavlja pomožni prostor na podstrešju, ki ni bivalno urejen, stojne površine so delno nižje;
- ID znak 12 – posebni skupni del - stranišče med prvim nadstropjem in podstrešjem, katerega solastnik je vsakokratni lastnik nepremičnine ID znak 8 in ID znak 10. Stranišče je potrebno usposobiti za uporabo;
- ID znak 13 – posebni skupni del stavbe - stranišče med prvim nadstropjem in podstrešjem, katerega solastnik je vsakokratni lastnik nepremičnine ID znak 6 in ID znak 7. Stranišče je potrebno usposobiti za uporabo;
- ID znak 14 – posebni skupni del stavbe hodnik (do 1/3 od celote) v kleti, pred shrambo, ki pripada delu stavbe ID znak 7, (solastniki posebnega skupnega dela so vsakokratni lastniki posameznih delov stavbe ID znak 2, ID znak 4 in ID znak 7).

V nepremičninah ID znak 7, ID znak 8 in ID znak 10 se nahaja dostop do dimniških vratc. Kupec (oz. vsakokratni lastnik) je dolžan izvajalcu dimniških storitev omogočiti neoviran dostop za redno opravljanje dimniških storitev.

(Nekaj slik prostorov je priloženih – Priloga 5) .

Lastniki objekta Dravograd, Meža 19, so solastniki parcele št. ID znak parcela 828 1180 (zahodno od objekta), ki v naravi ni razdeljena. Na parceli stoji zidan objekt ID znak stavba 829 1291, ki je edini vpisan v GURS in več začasnih objektov. Te objekte uporabljajo lastniki objekta Dravograd, Meža 19, in najemnik stanovanja, čeprav nimajo izključne pravice do določenega dela zemljišča, kjer stoji objekt.

Slovenske železnice, d.o.o., so ostalim lastnikom stanovanj v objektu v Dravogradu, Meža 19, predlagale, da skupaj – na stroške Slovenskih železnic, d.o.o. - popravimo etažni elaborat, ker dejansko stanje skupnih prostorov v kleti ni enako kot je v etažnem elaboratu in z namenom, da skupni del na podstrešju spremenimo v posamezni del in skupaj prodamo, vendar se ostali lastniki za to niso odločili.

III. POGOJI PRODAJE

- a) Nepremičnine bodo prodane po sistemu »videno – kupljeno«,
- b) Upoštewane 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) Ponudnik je dolžen plačati varščino, s katero jamči za resnost ponudbe in izpolnjevanje pogodbenih obveznosti. K ponudbi je potrebno priložiti potrdilo o vplačani varščini za nepremičnine, za katere je oddal ponudbo, s priloženo številko svojega transakcijskega računa (št. 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 31.12.2026.
- 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 skrbništva 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 bo k podpisu pogodbe pozval naslednjega najugodnejšega ponudnika in zadržal 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 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 nepremičninah, ki bodo predmet prodaje.

VI. STROŠKI V ZVEZI S PRODAJO

Prodajalec pri prodaji stanovanja nosi strošek davka na promet nepremičnin, strošek overitve podpisa na prodajni pogodbi nosi vsaka pogodbená 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 stanovanja, se bo poračunalo tudi stanje sredstev v rezervnem skladu na dan sklenitve pogodbe.

VII. ROK VEZANOSTI PONUDNIKOV NA DANO PONUDBO

Ponudniki so vezani na dano ponudbo do dne **31.12.2026**.

VIII. VSEBINA PONUDBE (Priloga 2)

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 sklopa nepremičnin iz objave, ki ga želi kupiti (kraj, naslov in ID znak nepremičnine),
- navedba ponujene cene v EUR, ki ne sme biti nižja od objavljene izhodiščne prodajne cene,
- navedba načina plačila kupnine (v enem znesku ob podpisu pogodbe oz. kredit pri prodajalcu),
- 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 in naziv 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 (pri čemer ima prednost predkupni upravičenec). Nepremičnine bodo prodane ponudniku, za katerega bo imenovana Komisija ugotovila, da je podal najugodnejšo ponudbo in bo s sklepom posloводства prodajalca 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 pooblaščenca. Izključna 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 v kupnino, ki jo bo poravnal prodajalcu, ostalim ponudnikom pa bo vrnjena brez obresti v roku 10 dni od dneva sklenitve prodajne pogodbe z najugodnejšim ponudnikom oz. najkasneje do 31.12.2026.

Prodajalec si pridržuje pravico, da - brez kakršnekoli odškodninske odgovornosti - začeti postopek javnega zbiranja ponudb, 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.

X. ROK ZA ODDAJO PONUDB

Rok za predložitev ponudb je **05.08.2026 do 10.00 ure.**

Do roka za oddajo ponudb, ki je določen s tem razpisom, lahko ponudnik dopolni oddano ponudbo.

Pisno ponudbo za nakup posameznega sklopa nepremičnin je potrebno poslati priporočeno po pošti ali dostaviti osebno v vložnišče, 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 vložnišče prodajalca najkasneje **do vključno 05.08.2026 do 10.00 ure.**

Odpiranje ponudb bo javno, in sicer na sedežu **Slovenskih železnic, d.o.o., Kolodvorska ulica 11, 1506 Ljubljana, soba 626, dne 05.08.2026 ob 12.00 uri.**

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

Ponudniki bodo o izboru obveščeni praviloma v 15 dneh od dneva sprejetja sklepa posloводства družbe Slovenske železnice, d.o.o. o izbiri najugodnejšega ponudnika.

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

XI. OGLED NEPREMIČNINE

Ogleda nepremičnine sta predvidena dne **20.07.2026 ob 10,00 uri** in **30.07.2026 ob 10,00 uri**. Interesenti se morajo za ogled predhodno prijaviti, in sicer pri go. Darji Dolšak, tel. 051 693 283, oz. go. Seniji Pamuk, tel. 031 668 705. V kolikor za ogled ne bo prijavljen nihče, ogled odpade.



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. 01 29 14 613 oz. 031 237 344.

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 4: Načrt stavbe

Priloga 5: Slike



OBVESTILO POSAMEZNIKOM GLEDE OBDELAVE OSEBNIH PODATKOV¹

Evidenca kupcev in najemnikov nepremičnin

- **Upravljavlec osebnih podatkov:** Slovenske železnice, d.o.o., Kolodvorska ulica 11, 1506 Ljubljana, ki ga zastopa direktor Dušan Mes;
- **Kontakt pooblaščenih oseb za varstvo osebnih podatkov:** Slovenske železnice, d.o.o., Kolodvorska 11, 1506 Ljubljana, s pripisom »za pooblaščenega 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 GDPR²;
- **Obdobje hrambe osebnih podatkov:** trajno;
- **Uporabniki osebnih podatkov:** Slovenske železnice, d.o.o., Kolodvorska ulica 11, 1506 Ljubljana, FURS, GURS, občina, notar, sodišče, upravnik, Republika Slovenija;

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 omejitve obdelave, ugovora obdelavi in prenosljivosti osebnih podatkov uveljavlja z vložitvijo zahteve, poslano na naslov družbe: Slovenske železnice, d.o.o., Kolodvorska 11, 1506 Ljubljana, s pripisom »za pooblaščenega 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 pooblaščenca RS.

¹ Obvestilo je izdano na podlagi 13. člena Splošne uredbe (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 pogodbeni stranka je posameznik, na katerega se nanašajo osebni podatki, ali za izvajanje ukrepov na zahtevo takega posameznika pred sklenitvijo pogodbe.



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:



PRAVILNO IZPOLNJENA OVOJNICA ZA ODDAJO PONUDBE

Naslovna stran ovojnice

<p>PONUDBA ZA NAKUP NEPREMIČNINE</p> <p>KRAJ, NASLOV in ID ZNAK nepremičnine za katerega se oddaja ponudba</p> <p>NE ODPIRAJ!</p> <p>SLOVENSKE ŽELEZNICE, D.O.O. SEKTOR ZA UPRAVLJANJE NEPREMIČNIN KOLODVORSKA ULICA 11 1506 LJUBLJANA</p>	
---	---

Hrbtina stran ovojnice

<p>IME IN PRIIMEK PONUDNIKA, NASLOV, KRAJ</p>
--

Načrt stavbe

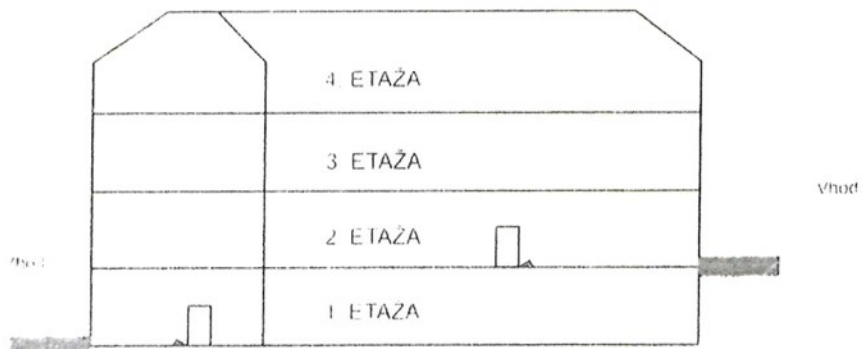
Obrazec K-3N

Številka stavbe: 0829 - 1290	Datum: 20.12.2007
------------------------------	-------------------

Značilni prerezi stavbe

M=1:200

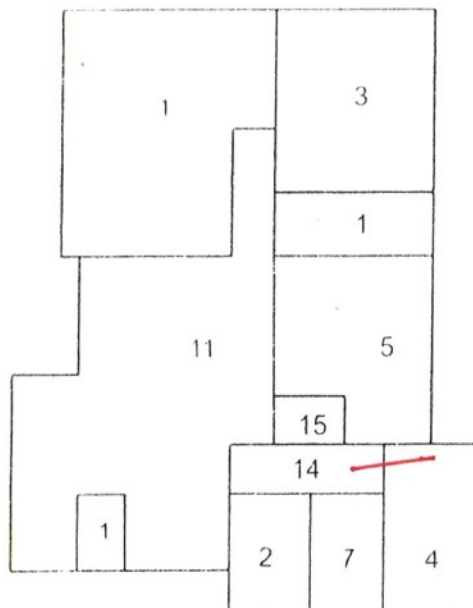
Prerez



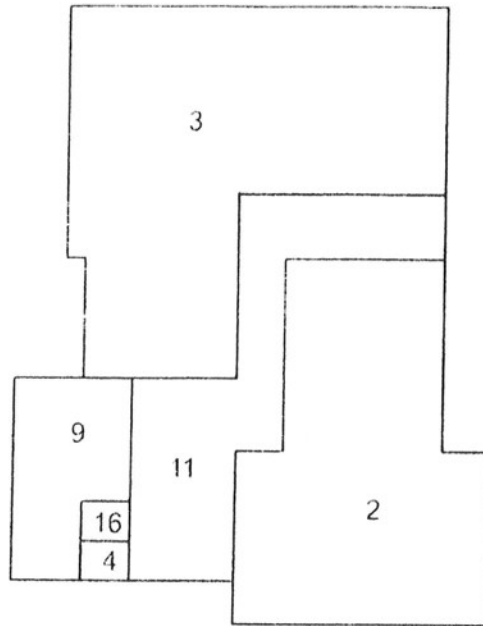
Tlorisi delov stavbe po etažah

M=1:200

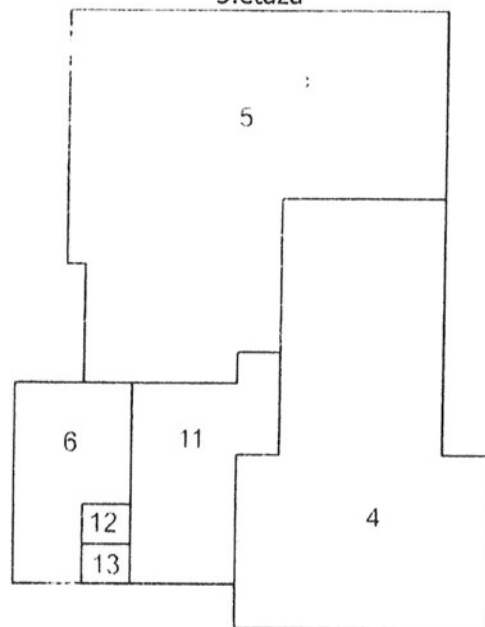
1. etaža



2.etaža



3.etaža



4.etaža

