

VABILO K ODDAJI PONUDBE ZA NAKUP NEPREMIČNINE – poslovni prostori Celje, Krekov trg 9

1. ORGANIZATOR ZBIRANJA NEZAVEZUJOČIH PONUDB IN PRODAJALEC

Organizator in izvajalec zbiranja nezavezujočih ponudb (v nadaljevanju: zbiranje ponudb) je družba NAI Significa d.o.o., Vošnjakova 1, 1000 Ljubljana, matična št.: 6058736000, telefonska številka: +386 31 601 368, e-pošta: drazbe@naisignifica.com (v nadaljevanju: Organizator).

Prodajalec nepremičnin je Pošta Slovenije d.o.o., Slomškov trg 10, 2000 Maribor, matična št.: 5881447000, davčna št.: 25028022 (v nadaljevanju: Prodajalec).

2. PREDMET PRODAJE

Predmet prodaje so poslovni prostori PE Celje, na naslovu Krekov trg 9 v Celju (v nadaljevanju tudi: Predmet prodaje). Poslovni prostori obsegajo večjo poslovno stavbo s pošto poslovalnico 3101 Celje, zemljišče pod in okrog stavbe ter dvorišče s parkirnimi mesti. Poslovni prostori so skoraj v celoti zasedeni. Poslovna stavba sestoji iz dveh delov in sicer osnovnega objekta (GURS k.o. 1077 Celje, stavba št. 1305 in stavba št. 3042 – dograditev) in dvoriščnega prizidka (GURS k.o. 1077 Celje, stavba št. 1307). Stavbe niso etažno razdeljene in nimajo narejenega katastrskega vpisa. Osnovni objekt sestoji iz kleti, pritličja, dveh nadstropij in mansarde, dograditev osnovnega objekta je pritlične izvedbe, dvoriščni prizidek pa je iz pritličja in nadstropja. V kleti so skladiščni ter tehnični prostori (tudi kurilnica). V pritličju se nahaja poštna poslovalnica z zalednimi prostori, pa tudi pisarniški prostori. V nadstropjih so pisarniški prostori s sanitarijami in čajnimi kuhinjami ter večja in manjša sejna soba. Na mansardi so prav tako pisarniški prostori, ki so v tretjinskem delu urejeni, v preostalem delu pa so potrebni obnove. Skupaj gre za poslovne prostore v izmeri 3.662,40 m². Prostori so lastniško zasedeni, delno pa tudi oddani v najem povezanim in ostalim pravnim subjektom. Na dvorišču, kjer je na razpolago 7 parkirnih mest, se neposredno ob osnovnem objektu nahaja še nadstrešnica.

Poslovna stavba je bila zgrajena med leti 1897-1898, v neorenesančnem stilu, po načrtih dunajske cesarsko kraljevske družbe Bureau fuer Post bauten. Razglašena je za kulturni oz. zgodovinski spomenik. V Registru nepremične kulturne dediščine je vpisana z imenom Celje – Palača Krekov trg 9 (EŠD 4298), prav tako je razglašena za kulturni spomenik lokalnega pomena z Odlokom o razglasitvi kulturnih in zgodovinskih spomenikov na območju občine Celje.

Prizidek je bil dograjen leta 1960. Zunanja fasada glavnega objekta je bila obnovljena leta 2018, streha pa 2019. V objektu so bila v zadnjih letih obnovljena tudi okna, sanitarije, klimatske naprave ter kotlovnica. Stavba je masivno grajena. Zunanji zidovi so debeline 60 cm. Streha je poševna, na tleh podstrešja je položena steklena volna. Večina oken je novejših, z lesenim okvirjem in dvoslojno izolacijsko zasteklitvijo. Preostala okna so prav tako z lesenim okvirjem in dvoslojno izolacijsko zasteklitvijo. V objektu je nameščena kogeneracijska (SPTe) naprava. Za ogrevanje in pogon motorja naprave se uporablja zemeljski plin. Naprava obratuje v ogrevalni sezoni, toplota se porablja za

ogrevanje, proizvedena električna energija pa se oddaja v omrežje. Sama kotlovnica na zemeljski plin, ki se nahaja v kleti, je bila obnovljena leta 2013. V poštni poslovalnici v pritličju je ogrevanje talno in delno konvektorsko, v ostalih nadstropjih je radiatorsko. Poslovalnica je tudi prezračevana. Prostori so hlajeni z multisplit in split sistemi.

Glavna stavba stoji na parceli št. 2221/1 k.o. 1077 Celje, dvorišče in prizidek pa na parceli št. 2222 k.o. 1077 Celje. Predmet prodaje je tudi manjše zemljišče pred stavbo, parcela št. 2223 k.o. 1077 Celje, na kateri stoji spomeniško obeležje. Izmera vseh 3 parcel skupaj znaša 1.784 m². Lastništvo stavb in parcel je urejeno in je v lasti Pošte Slovenije.

Dostop do obravnavane nepremičnine je mogoč z vozili in peš z Mariborske ceste ali Cankarjeve ulice preko parcel, ki so v lasti Mestne občine Celje z zaznambo javnega dobra, Republike Slovenije ali so družbena lastnina v splošni rabi. V neposredni bližini stavbe se nahajata glavna železniška in avtobusna postaja Celje, prav tako je v oddaljenosti 150 m parkirna hiša in večje število javnih plačljivih parkirišč.

Na nepremičnini ima predkupno pravico Mestna občina Celje. Prodajna pogodba bo sklenjena pod razveznim pogojem uveljavljanja predkupnih pravic. Poslovni prostori se v delu, ki so nezasedeni, prodajajo opremljeni s pohištveno opremo. Preostala pohištvena oprema, ki je zasedena s strani Prodajalca in najemnikov oz. je še v njihovi uporabi, pa ni predmet prodaje.

Kompletna nepremičnina se prodaja po načelu videno kupljeno.

Poslovni prostori so trenutno večidel zasedeni. Prostih je še ca. 400 m² urejenih pisarniških prostorov in še tolikšen del mansarde, ki je potrebna ureditve oz. obnove. Pošta Slovenije bo v prostorih ostala do prodaje oz. najdlje še eno leto po prodaji, ko se bo preselila na drugo lokacijo. Izjema so prostori poštne poslovalnice v pritličju, ki jih bo ob prodaji dolgoročno povratno najela. V najem so oddani pisarniški in storitveni prostori dvema najemnikoma v skupni izmeri 595 m² (v pritličju, I. in II. nadstropju) in dve parkirni mesti. Najemnika bosta v prostorih predvidoma ostala tudi po prodaji nepremičnine. Ob prodaji se vse pravice in obveznosti iz naslova že oddanih prostorov v najem, prenesejo na novega lastnika. Po predhodnem dogovoru je možen vpogled v obstoječe najemne pogodbe. Pošta Slovenije bo sočasno ob prodaji prostorov sklenila dolgoročen povraten najem dela prostorov v pritličju za pošto poslovalnico, v izmeri ca. 225 m², po tržni ceni 8,0 EUR/m² mesečno, kar je prodajni pogoj.

Na strehi stavbe se nahaja antena bazne postaje, ki ni predmet prodaje. Na vseh treh parcelah je na podlagi krovne pogodbe o ustanovitvi stvarne služnosti vpisana stvarna služnost pravice za izgradnjo elektronskih komunikacijskih omrežij in pripadajoče infrastrukture za namestitve in koriščenje baznih postaj in prostorov namenjenih za montažo telekomunikacijske opreme ter pravice hoje, vožnje, dostopa in vzdrževanja elektronsko komunikacijskega omrežja in pripadajoče infrastrukture.

Poslovni prostori se nahajajo v območju drugih zemljišč in so namenjeni poslovni in obrtni dejavnosti.

Prodaja ni predmet obdavčitve z DDV (je pa lahko opcija). Davek na promet nepremičnin ni zajet v prodajno ceno. Davek na promet nepremičnin plača kupec.

3. REGISTRACIJA

Ponudnik se je dolžan za oddajo ponudbe registrirati na portalu na spletnem naslovu <https://drazbe.significa.si/> (v nadaljevanju: Portal) ter aktivirati svoj uporabniški »račun«, pri čemer

ponudnik aktivacijsko povezavo prejme na svoj elektronski naslov. Z aktivacijo »računa« ponudnik lahko oddaja ponudbe. Ponudnik se na Portalu registrira kot fizična oseba ali pravna oseba, registracijo pa lahko izvedejo tako domače kot tuje pravne in fizične osebe.

Podrobnejši postopek registracije je določen v Splošnih pogojih prodaje na način zbiranja ponudb in prek e-dražbe, ter glede uporabe spletnega portala Nai Ponudba (v nadaljevanju: Splošni pogoji), kot so objavljeni na Portalu.

4. NAJUGODNEJŠA PONUDBA IN PLAČILO ARE

Če je za Prodajalca ponudba ponudnika sprejemljiva, se Predmet prodaje proda najboljšemu ponudniku, t.j. tistemu, ki ponudi najvišjo ceno. V kolikor bo prejetih več enakovrednih ponudb, se lahko po odločitvi Prodajalca izvede dodatno pogajanje, na podlagi pisnega poziva (ali na podlagi zbiranja zavezujočih ponudb), naj ponudniki v roku 8 dni izboljšajo svojo ponudbo, razen če ni v pisnem pozivu Prodajalca določen drugačen rok. Odločitev o prodaji oz. o izbiri najboljšega ponudnika bo znana najkasneje v 60 dneh od poteka roka za zbiranje ponudb, oziroma v primeru poziva za izboljšanje ponudb najkasneje v 60 dneh od poteka roka za oddajo izboljšanja ponudb, razen če ni v pisnem pozivu Prodajalca določen drugačen rok. Prodajalec bo v primeru odločitve o prodaji najboljšega ponudnika obvestil preko elektronskega naslova, ki ga je ponudnik navedel pri registraciji, in ga pozval k sklenitvi prodajne pogodbe. Ponudnik mora prodajno pogodbo skleniti v roku 30 dni od obvestila, da je njegova ponudba izbrana. Ponudnik mora aro plačati v roku 3 dni od sklenitve prodajne pogodbe. Ara se všteva v kupnino.

Izbrani ponudnik za nakup Predmeta prodaje mora ob sklenitvi prodajne pogodbe izpolniti, podpisati in Prodajalcu predložiti sledeče dokumente, ki so priloga tega vabila:

- pregled stranke – fizične/pravne osebe v skladu z določbami Zakona o preprečevanju pranja denarja in financiranja terorizma, in
- privolitev za zbiranje in obdelovanje osebnih podatkov.

Če izbrani ponudnik ne predloži navedenih listin, se šteje, da je ponudnik odstopil od sklenitve posla.

5. POTEK POSTOPKA ZBIRANJA NEZAVEZUJOČIH PONUDB

Postopek zbiranja nezavezujočih ponudb vodi Organizator. Zbiranje ponudb se izvede v skladu s tem vabilom in Splošnimi pogoji.

Zbiranje ponudb bo potekalo elektronsko preko Portala, t.j. portala na spletnem naslovu <https://drazbe.significa.si/>, kjer se mora ponudnik pred oddajo ponudbe registrirati.

Ponudba z obrazložitvijo se zatem lahko odda še v elektronski obliki na e-naslov: vladimir.gujej@posta.si in na e-naslov: info@naisignifica.com, lahko pa se pošlje tudi v pisni obliki na naslov Pošta Slovenije d.o.o., Slomškov trg 10, 2500 Maribor, s pripisom: »Zbiranje nezavezujočih ponudb za nepremičnino

Celje». Ponudba bo veljavna, če bo prejeta po e-pošti do 13.2.2023 do 24.00 ure oz. če bo oddana priporočeno po pošti najkasneje 13.2.2023 do 24.00 ure ob izpolnjenem pogoju registracije na Portalu.

Ponudnik mora v ponudbi navesti najmanj ceno nakupa nepremičnine, časovnico izvedbe nakupa in svoje natančne podatke (naslov, davčno številko, matično številko/EMŠO, telefonsko številko in e-naslov).

Ostali pogoji za oddajo ponudb so določeni v Splošnih pogojih in v tem vabilu.

Ponudb, ki ne bodo oddane skladno s temi pravili in Splošnimi pogoji, Prodajalec in Organizator ne bosta upoštevala.

Ponudniki so lahko domače in tuje fizične in pravne osebe. Tuje pravne osebe morajo Prodajalcu najkasneje do sklenitve prodajne pogodbe posredovati uradno preveden izpisek iz poslovnega registra, ki ni starejši od 30 dni. V vsakem primeru mora tuja pravna ali fizična oseba pred morebitno sklenitvijo prodajne pogodbe pridobiti ustrezno slovensko identifikacijsko številko, ki je po predpisih potrebna za sklenitev prodajne pogodbe.

V primeru, da ponudnik ne bo mogel pridobiti lastninske pravice na pogodbenem predmetu zaradi zakonskih omejitev na svoji strani, se šteje, da je izbrani ponudnik odstopil od nakupa. podpisa pogodbe.

Zbiranje in oddaja ponudb za Predmet prodaje je možno v času enega meseca od objave tega vabila oz. do ure in datuma, kot je za Predmet prodaje navedeno na spletni strani Organizatorja: <https://drazbe.significa.si/>. V primeru, da do navedenega roka ne prispe nobena nezavezujoča ponudba oz. da Prodajalec nobene ponudbe ne sprejme, Prodajalec lahko zbiranje ponudb ustavi ali ponovi.

6. KRITERIJI IZBORA IN SKLENITEV PRODAJNE POGODBE TER STROŠKI POSTOPKA

Izbrani ponudnik bo izbran skladno s kriterijem ponujene najvišje cene. Postopek obvestila o izidu zbranih ponudb in sklenitvi prodajne pogodbe določajo Splošni pogoji in to vabilo.

Ponudniki sami nosijo stroške udeležbe v zvezi s sodelovanjem v predmetnem postopku zbiranja ponudb, ne glede na uspeh v postopku.

7. PRAVICA DO PREKLICA (RAZVELJAVITVE) POSTOPKA ZBIRANJA PONUDB IN ODŠKODNINSKA ODGOVORNOST

Prodajalec in Organizator si pridržujeta pravico, da kadarkoli do sklenitve pravnega posla postopek zbiranja ponudb brez razlogov in brez vsakršne obrazložitve razveljavi, za kar ne nosita nobene odgovornosti in ponudniki iz tega naslova ne morejo zoper Prodajalca in Organizatorja uveljaviti

nikakršnih zahtevkov. Prodajalec in Organizator ponudnikom v tem primeru ne povrneta nobenih stroškov, ki so jim nastali iz tega naslova.

8. DODATNE INFORMACIJE IN OGLED POGODBENEGA PREDMETA

Ponudniki lahko pridobijo dodatne informacije v zvezi s Predmetom prodaje pri predstavniku Prodajalca, elektronski naslov vladimir.guzej@posta.si.

Ogled nepremičnine je možen v navzočnosti predstavnika, in sicer po dogovoru. Za ogled in dodatne informacije je na voljo g. Vladimir Guzej na elektronskem naslovu vladimir.guzej@posta.si.

9. DRUGA DOLOČILA

Za postopek zbiranja ponudb v celoti veljajo Splošni pogoji, razen če ni v tem vabilu kaj drugače ali podrobneje določeno.

Ponudniki s svojim vstopom v predmetni postopek zbiranja ponudb soglašajo s pogoji izvedbe le-tega, izrecno tudi s pogoji, zapisanimi v tem vabilu in Splošnimi pogoji.

Organizator in Prodajalec se zavezuje osebne podatke varovati skladno z veljavno zakonodajo in jih uporabiti izključno za potrebe postopka izvedbe postopka zbiranja ponudb.

V zvezi s tem vabilom in iz njega izhajajočimi razmerji se uporablja pravni red Republike Slovenije, za reševanje morebitnih sporov pa krajevno in stvarno pristojno sodišče v Ljubljani.

Priloge, ki so sestavni del tega vabila:

- pregled stranke – fizične osebe v skladu z določbami Zakona o preprečevanju pranja denarja in financiranja terorizma,
- pregled stranke – pravne osebe v skladu z določbami Zakona o preprečevanju pranja denarja in financiranja terorizma,
- privolitev za zbiranje in obdelovanje osebnih podatkov,
- zemljiškoknjižni izpiski,
- energetska izkaznica in
- lokacijska informacija.

V Ljubljani, dne 12.01.2023

Organizator:

NAI Significa d.o.o.

Simon Kavka