

**RAZPIS ELEKTRONSKE DRAŽBE ZA NAKUP
NEPREMIČNIN »Kranj«**

Zavarovalnica Triglav, d.d., Miklošičeva cesta 19, 1000 Ljubljana (v nadaljevanju: Prodajalec), ki jo na podlagi pooblastila zastopa družba Triglav, Upravljanje nepremičnin, d.o.o., Dunajska cesta 22, 1000 Ljubljana (v nadaljevanju: pooblaščenec prodajalca) pod pogoji, ki sledijo v nadaljevanju, razpisuje elektronsko dražbo za nakup nepremičnine »Kranj«.

1. ORGANIZATOR ELEKTRONSKE DRAŽBE IN PRODAJALEC

Organizator elektronske dražbe (v nadaljevanju: e-dražba) je družba NAI Significa d.o.o., Vošnjakova 1, 1000 Ljubljana, matična št.: 6058736000, tel. številka: 051 367 646, e-pošta: drazbe@naisignifica.com (v nadaljevanju: Organizator).

Prodaja na e-dražbi se izvaja kot prostovoljna prodaja Predmeta prodaje, katerega lastnik je prodajalec Zavarovalnica Triglav, d.d., Miklošičeva cesta 19, 1000 Ljubljana, matična številka: 5063345000, in pri kateri lahko sodelujejo interesi za nakup, ki so Prodajalcu že oddali ponudbo za nakup v skladu z Vabilom za zbiranje zavezujočih ponudb Prodajalca z dne 30.05.2025 (v nadaljevanju: Zbiranje ponudb) in ki so tudi že vplačali varščino, ter tisti interesi, katere bo Prodajalec dodatno povabil k sodelovanju na e-dražbi in bodo do začetka dražbe vplačali varščino. Vabilo za zbiranje zavezujočih ponudb Prodajalca z dne 30.05.2025 z vsemi prilogami (dokumentacija za Zbiranje ponudb) je priloga tega Razpisa (Priloga 1).

2. PREDMET PRODAJE

Predmet prodaje je zaključena celota zemljišč, ki jo po podatkih iz zemljiške knjige in katastra nepremičnin predstavljajo nepremičnine ID znak: **parcela 2100 265/2 (ID 825848), parcela 2100 267/6 (ID 2674208), parcela 2100 267/17 (ID 490096), parcela 2100 267/34 (ID 322606), parcela 2100 267/35 (ID 155029)**, katerih izključni lastnik je Prodajalec (v nadaljevanju: Predmet prodaje).

Predmet prodaje se prodaja prosto hipotekarnih bremen, sicer pa v stanju kot je bilo ob objavi Zbiranja ponudb in tega Razpisa. Ponudnik se zaveže skrbno pregledati Predmet prodaje, za katerega oddaja zavezujočo ponudbo in se seznaniti z njenimi pravnimi in stvarnimi lastnostmi, saj se nepremičnina prodaja taka kot je, po načelu »**videno-kupljeno**«, z dokumentacijo, ki je ponudnikom na razpolago na vpogled pri Prodajalcu, ter z vsemi pravnimi in stvarnimi lastnostmi in se odpoveduje vsem zahtevkom do Prodajalca iz naslova pravnih in stvarnih napak Predmeta prodaje. Prodajalec izjavlja, da mu niso znana nobena druga bremena ali omejitve javnopravne narave, v kolikor niso vpisane v zemljiški knjigi ali so razvidna iz razpoložljive dokumentacije, s katero se ponudnik oz. potencialni ponudnik lahko seznani pri Prodajalcu oz. pooblaščenцу prodajalca, pri čemer je odgovornost Prodajalca tako za stvarne kot za pravne napake glede Predmeta prodaje izključena.

Na zemljiščih s parc. št. 267/6, 267/17 in 267/34 se nahaja zaklonišče, katerega je na podlagi sklenjene pogodbe št. 351-1069/1983-04 zgradila in z njim upravlja Mestna občina Kranj (v nadaljevanju: MOK). V skladu s sklenjenim Dogovorom z dne 26.4.2006 se je pravni prednik lastnika zavezal naročiti in kriti stroške parcelacije, katere predmet bo določitev in odmera zemljišča, pod katerim je zgrajeno dvonamensko javno zaklonišče in ki je nujno potrebno za uporabo zaklonišča tako, da bo tako odmerjeno zemljišče pridobilo samostojno parc. št., kar bo omogočalo ZK vpis neodplačne služnostne pravice v korist v korist MOK. Navedeno še ni bilo realizirano. Vsekakor pa bo zaklonišče in neodplačna služnostna pravica izgradnje, obstoja, vzdrževanja ter časovno neomejenega dostopa in uporabe dvonamenskega javnega zaklonišča postala del novega projekta in je v IZP že vključena. Vsi navedeni dokumenti bodo vsem zainteresiranim razkriti kot navedeno v predhodnem odstavku.

3. IZKLICNA CENA IN POGOJI PLAČILA KUPNINE

Izklicna neto cena za Predmet prodaje znaša **3.900.000,00 EUR** (brez davka in ostalih stroškov). Način in rok plačila: (i) varščina v višini 5% izklicne cene ob oddaji ponudbe, v primeru sprejete ponudbe postane ara in (ii) plačilo preostalega dela kupnine skupaj z davkom, najkasneje v 30-ih dneh od notarske overitve zemljiškoknjižnega dovolila pripetega na prodajno pogodbo, pri čemer se prodajalec in kupec dogovorita, da je v primeru, da je od transakcije obračunan davek na promet nepremičnin, kupec neposredni zavezanec za plačilo.

Davek, ki se odmeri pri prodaji, ter stroški prenosa lastninske pravice in drugi stroški v povezavi s prodajno pogodbo, niso zajeti v prodajni ceni in jih plača kupec, Prodajalec plača le stroške notarske overitve podpisa Prodajalca na zemljiškoknjižnem dovolilu za prenos lastninske pravice na Predmetu prodaje na kupca. Predmet prodaje preide v last in posest kupca s plačilom celotne kupnine, davka in stroškov.

Skladno z Lokacijsko informacijo se predmet prodaje nahaja v območju predkupne pravice Mestne občine Kranj ter v območju zavarovanega območja ARSO in varstvenega režima kulturne dediščine. Pogoj za učinkovanje posla in dokončna prodaja je potrditev prodajnih pogojev s strani uprave Prodajalca. Prodajna pogodba bo sklenjena pod odložnim pogojem, da zakonite predkupne pravice ne bodo uveljavljane in da bodo prodajni pogoji potrjeni s strani uprave Prodajalca.

4. REGISTRACIJA IN POGOJI ZA REGISTRACIJO

Ponudnik, ki je že vplačal varščino (v nadaljevanju imenovan tudi: Dražitelj), se je dolžan za sodelovanje na e-dražbi registrirati na portalu na spletnem naslovu <https://www.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 sodeluje kot Dražitelj pri e-dražbi. 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.

5. VARŠČINA

Dražitelj je lahko le tisti, ki je do začetka e-dražbe vplačal varščino za resnost ponudbe v višini 5 % izklicne cene (v nadaljevanju: Varščina). Vplačana Varščina predstavlja bistveni pogoj za veljavnost ponudbe in za sodelovanje Dražitelja na e-dražbi. Varščina, ki je bila plačana na podlagi postopka Zbiranja ponudb po Vabilu z dne 30.5.2025, se šteje tudi kot Varščina za sodelovanje Dražitelja na e-dražbi.

S tem ko je Dražitelj plačal Varščino, je pridobil pravico draženja za Predmet prodaje. **Dražitelj s plačilom Varščine in s pričetkom draženja v skladu s tem Razpisom potrjuje, da se strinja z vsebino in vsemi pogoji iz tega Razpisa ter s pogoji iz dokumentacije za Zbiranje ponudb, v kolikor niso s tem Razpisom v nasprotju.**

Varščina se vplača na transakcijski račun Zavarovalnice Triglav, d.d., Miklošičeva cesta 19, 1000 Ljubljana, IBAN št. SI56 0400 1004 8780 804, ki se vodi pri banki OTP d.d., SWIFT/BIC: KBMASI2X, sklic: S100 771885-77-25702, namen »KRANJ«.

V primeru sprejete ponudbe in sklenjene prodajne pogodbe bo z dnem izpolnitve prodajne pogodbe za Predmet prodaje izbranemu ponudniku varščina brezobrestno všteta v kupnino kot ara. Neizbranim ponudnikom bo varščina vrnjena brez obresti v osmih delovnih dneh po končanem izboru, na račun, s katerega je bila prejeta. V primeru, da izbrani ponudnik ne bi sklenil prodajne pogodbe za nakup nepremičnine, ki je Predmet prodaje, ali v primeru, da sklenjena pogodba ne bi stopila v veljavo iz razlogov na strani ponudnika, Prodajalec obdrži prejeta Varščino in do izbranega ponudnika nima več nobenih obveznosti.

6. VRSTA E-DRAŽBE IN POTEK POSTOPKA E-DRAŽBE

E-dražba se izvaja kot dražba z zviševanjem cene. Prispele ponudbe so zavezujoče.

Postopek prodaje Predmeta prodaje na e-dražbi vodi Organizator. Sodelovanje na e-dražbi in sama e-dražba se bosta izvedla v skladu s tem Razpisom in Splošnimi pogoji.

E-dražba bo potekala izključno elektronsko preko Portala, t.j. portala na spletnem naslovu <https://www.drazbe.significa.si/>.

Dražitelji so lahko domače in tuje fizične in pravne osebe. Do dneva začetka e-dražbe morajo Dražitelji posredovati v pisni obliki na poslovni naslov družbe **Triglav, Upravljanje nepremičnin, d.o.o., Dunajska cesta 22, 1000 Ljubljana**: (i) uradna izpisa iz Registra pravnih oseb ter iz Registra dejanskih lastnikov, ki ne sme biti starejši od 15 dni (za pravne osebe), (ii) izpolnjene in s strani zakonitega zastopnika podpisane obrazce, ki so priloženi dokumentaciji za Zbiranje ponudb, in sicer Priloge od 1 do 5 (vse skupaj v nadaljevanju: Priloga ponudbe), vse v zaprti pisemski ovojnici s pripisom: »Za Razpis: Kranj« ali na elektronski naslov: katja.pangrsic@triglav.si. Dražiteljem, ki so obravnavane obrazce izpolnili in posredovali že v postopku Zbiranja ponudb, le-teh ni potrebno ponovno izpolnjevati, v kolikor ni prišlo do sprememb.

Tuje pravne osebe morajo Organizatorju najkasneje do dneva elektronske dražbe posredovati uradno prevedena izpiska iz poslovnega registra (glede pravne osebe in glede dejanski lastnikov), ki nista starejša 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 Dražitelj ne bo mogel pridobiti lastninske pravice na Predmetu prodaje zaradi zakonskih omejitev na svoji strani, se šteje, da je izbrani Dražitelj odstopil od podpisa pogodbe in bo Varščina zapadla v korist Prodajalca.

Predmetna e-dražba za Predmet prodaje se bo začela dne 20.08.2025 ob 10. uri in se bo zaključila istega dne ob 12. uri.

Čas do zaključka e-dražbe se podaljšuje za 15 minut od nastavljenega zaključka e-dražbe, če Dražitelj odda novo ponudbo največ 15 minut pred nastavljenim zaključkom e-dražbe (na primer: če je predviden zaključek e-dražbe ob 12.00 in če Dražitelj poda novo ponudbo do vključno 11.45, se zaključek e-dražbe nastavi na nov čas ob 12.15). Dražba se lahko podaljšuje neomejeno krat, dokler v zadnjih 15 minutah ni oddana nobena nova ponudba.

Najmanjši možni korak višanja cene v e-dražbenem postopku znaša 50.000,00 EUR.

Dražiteljem bo sistem ves čas, od začetka e-dražbe, ko bodo identificirani v sistem, kazal preostanek časa do zaključka e-dražbe, morebitno podaljšano e-dražbo, trenutno najboljšo ponudbo (vendar brez identifikacijske navedbe, kateri Dražitelj jo je podal) ter zadnjo podano ceno Dražitelja, ki je vpisan v sistem. Sistem bo nudil možnost draženja (podaje nove cene, ki bo najmanj za 50.000,00 EUR višja od vsakokratne trenutno aktualne cene, ali višja). V primeru, da Dražitelj želi zvišati ceno za nesorazmerno višji znesek od koraka draženja, ga informacijski sistem pred samo oddajo take ponudbe z dodatnim opozorilom opozori na toliko višji znesek in Dražitelj mora tako ceno ponovno potrditi, šele po potrditvi se le-ta pošlje v informacijski sistem.

Dražitelj je vezan na svojo najvišjo ponudbo, podano v okviru e-dražbe. Ponudbe Dražitelje vežejo do 30.09.2025 in do tedaj od ponudbe ne morejo odstopiti, ali jo na kakršenkoli drugi način razveljaviti.

Ker gre tudi za možnost izboljšanja ponudb, ki so jih vabljeni Dražitelji že posredovali v dosedanjem postopku Zbiranja ponudb, v primeru, da vabljeni Dražitelj, skladno s pravili Razpisa in Splošnimi pogoji ne bo oddal izboljšane ponudbe, niti se ne bo registriral na Portalu, ostane v veljavi in se upošteva pri nadaljnjem odločanju zadnja posredovana ponudba, ki jo je posredoval ponudnik v postopku Zbiranja ponudb, v vsebini, kot je bila predhodno posredovana. V primeru, da se tak ponudnik registrira na Portalu se šteje, da se strinja, da se veljavnost njegove ponudbe podaljša do 30.09.2025.

7. KRITERIJI IZBORA IN SKLENITEV PRODAJNE POGODBE TER STROŠKI POSTOPKA

Izbrani dražitelj bo izbran skladno s kriterijem ponujene najvišje cene. Postopek obvestila in sklenitev pogodbe sta določena v dokumentaciji za Zbiranje ponudb.

Dražitelji sami nosijo stroške udeležbe v zvezi s sodelovanjem v predmetnem postopku e-dražbe, ne glede na uspeh v postopku.

Izbrani ponudnik za nakup Predmeta prodaje mora najkasneje do povabila k sklenitvi prodajne pogodbe izpolniti, podpisati in Prodajalcu predložiti vse potrebne podatke, izpise in obrazce, navedene v 5. točki tega Razpisa (Priloga ponudbe), v kolikor teh dokumentov ni že predložil do začetka e-dražbe. Če izbrani ponudnik ne predloži navedenih listin niti potem, ko mu je bil dodeljen dodatni rok pred sklenitvijo prodajne pogodbe, Prodajalec lahko šteje, da je ponudnik odstopil od sklenitve posla iz razlogov na njegovi strani in obdrži Varščino ter do izbranega ponudnika nima več nobenih obveznosti.

8. PRAVICA DO PREKLICA (RAZVELJAVITVE) E-DRAŽBE IN ODŠKODNINSKA ODGOVORNOST

Prodajalec in Organizator si pridržujeta pravico, da kadarkoli in brez razloga do sklenitve pravnega posla postopek e-dražbe (delno ali v celoti) razveljavita, za kar ne nosita nobene odgovornosti in Dražitelji iz tega naslova ne morejo zoper Prodajalca, pooblaščenca prodajalca ali Organizatorja uveljaviti nikakršnih zahtevkov.

Prodajalec, pooblaščenec prodajalca ali Organizator Dražiteljem v primeru razveljavitve e-dražbe ne povrneta nobenih stroškov, ki so jim nastali iz tega naslova.



9. DODATNE INFORMACIJE IN OGLED POGODBENEGA PREDMETA

Dražitelji si pridobijo dodatne informacije v zvezi s Predmetom prodaje pri pooblaščenцу prodajalca. Kontaktna oseba je: ga. Katja Pangršič na elektronskem naslovu katja.pangrsic@triglav.si ali tel. št. 031 565 935. Za vpogled v dokumentacijo, ki je zaupne narave, je potrebno predhodno podpisati pogodbo o nerazkrivanju informacij, v kolikor le-ta ni bila podpisana ob oddaji ponudbe v postopku Zbiranja ponudb. Obrazec pogodbe o nerazkrivanju informacij je priloga 6 dokumentacije za Zbiranje ponudb.

Ogled Predmeta prodaje je možen ob predhodnem dogovoru termina.

10. DRUGA DOLOČILA

Za e-dražbo v celoti veljajo Splošni pogoji, razen če ni v tem Razpisu kaj drugače ali podrobneje določeno, v celoti pa tudi veljajo pogoji prodaje glede Predmeta prodaje, Varščine, kupnine in drugih pogojev, ki so bili določeni v dokumentaciji za Zbiranje ponudb.

Dražitelji s svojim vstopom v predmetni postopek e-dražbe soglašajo s pogoji izvedbe le-tega, izrecno tudi s pogoji, zapisanimi v tem Razpisu in pogoji iz dokumentacije za Zbiranja ponudb, kot tudi s pogoji, zapisanimi v Splošnih pogojih v primeru, da niso v nasprotju z zgoraj navedenim Razpisom in dokumentacijo za Zbiranje ponudb.

Organizator in Prodajalec in pooblaščenec prodajalca bodo osebne podatke varovali skladno z veljavno zakonodajo in jih uporabili izključno za potrebe postopka izvedbe razpisane e-dražbe, vračila vplačane Varščine in dnevnika draženja ter za izvedbo prodaje Predmeta prodaje.

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

PRILOGA:

Vabilom za zbiranje zavezujočih ponudb Prodajalca z dne 30.05.2025 (s prilogami).

V Ljubljani, dne 04.08.2025

Organizator:

NAI Significa d.o.o., direktor Simon Kavka



Prodajalec:

ZAVAROVALNICA TRIGLAV, d.d.

Po pooblastilu

Triglav, Upravljanje nepremičnin, d.o.o.

Direktor

Rok Pivk

Glavni direktor

mag Jure Valjavec

