

# RAZPIS ELEKTRONSKE JAVNE DRAŽBE ZA NAKUP NEPREMIČNINE – poslovni prostori Maribor

## 1. ORGANIZATOR ELEKTRONSKE JAVNE DRAŽBE IN PRODAJALEC

Organizator javne elektronske dražbe (v nadaljevanju: e-dražba) 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).

Prodaja na javni dražbi se izvaja kot prostovoljna prodaja po naročilu prodajalca Pošta Slovenije d.o.o., Slomškov trg 10, 2000 Maribor, matična št.: 5881447000, davčna št.: 25028022 (v nadaljevanju: Prodajalec).

## 2. PREDMET PRODAJE IN IZKLICNA CENA

Predmet prodaje po tem razpisu elektronske javne dražbe za nakup nepremičnine – poslovni prostori Maribor (v nadaljevanju: Razpis) so poslovni prostori v Mariboru, z naslovom Trg revolucije 8, kjer je do nedavnega poslovala pošta 2109 Maribor (v nadaljevanju tudi: Predmet prodaje).

Poslovni prostori se prodajajo delno opremljeni s pohištveno opremo. Nahajajo se v pritličju in delno v kleti poslovno stanovanjske stavbe z urejenim katastrskim vpisom (GURS k.o. 659 Tabor, stavba št. 322, del stavbe št. 42) v skupni izmeri 328,7 m<sup>2</sup>. Stavba stoji na parceli št. 277 k.o. 659 Tabor v izmeri 630 m<sup>2</sup>, ki je v lasti Prodajalca v idealnem deležu 1/8. Stavba stoji tudi na parceli št. 263 k.o. 659 Tabor v izmeri 72 m<sup>2</sup>, ki je lastnina na skupnem delu stavbe. Gre za stavbo zgrajeno leta 1980. Prostori poštno poslovalnice v pritličju obsegajo predprostor, prostor za stranke, pisarno, hodnik in pomožni prostor, skupaj v izmeri 171 m<sup>2</sup>. Prav tako je v pritličju poseben ločen prostor s sanitarijami in lastnim vhodom, primeren za lokal, v izmeri 52 m<sup>2</sup>. V kleti se nahajajo shramba, arhiv, kuhinja, sanitarije in pomožni prostori, v skupni izmeri 106 m<sup>2</sup> in so preko stopnišča in tovornega dvigala povezani s prostori v pritličju. Ogrevanje je centralno preko etažne peči na zemeljski plin. Osnovni prostor (prostor za stranke) je tudi hlajen, ostali so prezračevani. Dovoz je urejen z zadnje strani stavbe (v prehodu), medtem ko parkirišča niso predmet prodaje.

Etažno lastništvo poslovnih prostorov (GURS k.o. 659 Tabor, stavba št. 322, del stavbe št. 42) v zemljiški knjigi ni urejeno (se ureja), lastništvo deleža na parceli št. 277 k.o. 659 Tabor pa je urejeno in je v lasti Prodajalca.

Na poslovnih prostorih ima predkupno pravico preostali lastnik parcele. Prodajna pogodba bo sklenjena pod razveznim pogojem uveljavljanja predkupne pravice.

Nepremičnina se prodaja kot celota in po načelu videno kupljeno.

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

Za Predmet prodaje je bila pridobljena energetska izkaznica št. 2019-545-17-73879 in z veljavnostjo do 26.06.2029.

Izključna neto cena za pogodbeni predmet znaša 271.900,00 EUR, in sicer brez pripadajočega davka (2% DPN oz. 22% DDV po »dogovoru o obračunu DDV po 45. členu ZDDV-1« (za nakup z namenom opravljanja svoje registrirane dejavnosti)), ki ga plača kupec.

## 3. REGISTRACIJA

Ponudnik (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 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 prek portala NAI Ponudba in uporabe spletnega Portala (v nadaljevanju: Splošni pogoji), kot so objavljeni na Portalu.

#### 4. VARŠČINA

Dražitelj je dolžan na transakcijski račun Prodajalca št. SI56 0451 5000 1110 867, odprt pri NKBM d.d., sklic »00-unikatna številka, ki se generira na Portalu ob vplačilu varščine«, s pripisom namena plačila »Maribor«, plačati varščino za resnost ponudbe v višini 13.595,00 EUR (v nadaljevanju: Varščina), kar predstavlja bistveni pogoj za veljavnost ponudbe in za sodelovanje dražitelja na javni dražbi.

Varščino je treba plačati do vključno 21.11.2023 do 12.00 ure. Dražitelj mora do vključno 21.11.2023 do 12.00 ure posredovati tudi potrdilo o vplačilu Varščine v skenirani verziji na elektronski naslov: vladimir.guzej@posta.si, kar je bistven pogoj za veljavnost ponudbe in za sodelovanje dražitelja na javni dražbi. V vsakem primeru bodo upošteevane samo tiste varščine, ki bodo prispele na objavljen račun do začetka e-dražbe.

Z vplačilom Varščine dražitelj pridobi pravico draženja za Predmet prodaje. Dražitelj se s plačilom Varščine strinja z vsebino in vsemi pogoji iz tega Razpisa ter njegovih prilog.

Varščina se ne obrestuje. Neizbranim dražiteljem bo neobrestovana Varščina vrnjena v roku in na način, kot je določeno v Splošnih pogojih.

Varščina se bo vrnila na račun, iz katerega je bila Varščina nakazana v skladu s 1. odstavkom te točke Razpisa.

Varščina dražitelja, ki bo uspel v predmetnem postopku e-dražbe in bo sklenil prodajno pogodbo za Predmet prodaje, se všteje v kupnino.

#### 5. VRSTA E-DRAŽBE IN POTEK POSTOPKA E-DRAŽBE

E-dražba se izvaja kot odprta dražba, ki ima značilnosti dražbe z zviševanjem cene.

Postopek prodaje Predmeta prodaje 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/>.

Pogoji za sodelovanje na e-dražbi so določeni v Splošnih pogojih.

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

Dražitelji so lahko domače in tuje fizične in pravne osebe. Tuje pravne osebe morajo Organizatorju najkasneje do vplačila Varščine 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 dražitelj ne bo mogel pridobiti lastninske pravice na pogodbenem predmetu zaradi zakonskih omejitev na svoji strani, se šteje, da je izbrani dražitelj odstopil od podpisa pogodbe in bo Varščina zapadla v korist Prodajalca.

V primeru, da ne bo noben dražitelj vplačal Varščine za predmet draženja, se bo elektronska javna dražba tega Predmeta prodaje štela za neuspešno.

Predmetna e-dražba za Predmet prodaje se bo začela dne 22.11.2023 ob 12.00 uri in se bo zaključila istega dne ob 17.00 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 17.00 in če dražitelj poda novo ponudbo do vključno 16.45, se zaključek e-dražbe nastavi na nov čas ob 17.15). 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 3.000,00 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 3.000,00 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 ponudbo, dokler ni podana višja ponudba, na dražbi pa uspe dražitelj, ki do zaključka e-dražbe ponudi najvišjo ceno. Ponudba veže do zaključka e-dražbe in dražitelj do tedaj od ponudbe ne more odstopiti, ali jo na kakršenkoli drugi način razveljaviti.

Neposredno po zaključku e-dražbe sistem izpiše dnevnik s potekom draženja, iz katerega je razviden celoten potek draženja, prejete ponudbe s časi draženja ter najuspešnejša ponudba.

## 6. KRITERIJI IZBORA IN SKLENITEV PRODAJNE POGODBE TER STROŠKI POSTOPKA

Izbrani dražitelj bo izbran skladno s kriterijem ponujene najvišje cene. Postopek obvestila o izidu e-dražbe in sklenitvi prodajne pogodbe določajo Splošni pogoji.

Vse javne datjatve in stroške, vključno z morebitnimi notarskimi stroški (razen stroški notarske overitve podpisa Prodajalca na sklenjeni prodajni pogodbi), v zvezi s sklenitvijo in izvedbo prodajne pogodbe nosi in plača izbrani dražitelj – kupec.

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

Prodajalec bo pred sklenitvijo prodajne pogodbe preveril uspelega dražitelja z vidika vsakokrat veljavnih določb zakona, ki ureja preprečevanje pranja denarja in financiranja terorizma, in drugih predpisov, pri čemer mora uspeli dražitelj izpolnjevati vse pogoje po navedenih predpisih, prodajalec pa lahko brez vsakršne odgovornosti zavrne sklenitev prodajne pogodbe s takšnim uspelim dražiteljem, ki ne zadostuje vsem kriterijem po določbah zakona, ki ureja preprečevanje pranja denarja in financiranja terorizma. Vsled navedenega bo uspeli dražitelj s strani Prodajalca pred sklenitvijo prodajne pogodbe pregledan kot stranka v skladu z določbami Zakona o preprečevanju pranja denarja in financiranja terorizma na podlagi obrazcev, ki so priloga tega razpisa. Izbrani ponudnik za nakup Predmeta prodaje mora ob sklenitvi prodajne pogodbe izpolniti, podpisati in Prodajalcu predložiti dokumente, ki so priloga tega vabila, in sicer pregled stranke 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.

## 7. 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, t.j. za določene Predmete prodaje, ali v celoti, t.j. za vse Predmete prodaje) razveljavita, za kar ne nosita nobene odgovornosti in dražitelji iz tega naslova ne morejo zoper Prodajalca in Organizatorja uveljaviti nikakršnih zahtevkov.

Dražiteljem se bo v primeru razveljavitve e-dražbe najkasneje v 3 delovnih dneh po končani e-dražbi vrnila vplačana Varščina brez obresti. Prodajalec in Organizator dražiteljem v tem primeru ne povrneta nobenih stroškov, ki so jim nastali iz tega naslova.

## 8. DODATNE INFORMACIJE IN OGLED POGODBENEGA PREDMETA

Dražitelji si pogodbeni predmet lahko ogledajo po predhodnem dogovoru pri predstavniku Prodajalca: g. Tomislavu Slivnjaku, na elektronskem naslovu tomislav.slivnjak@posta.si ter si pridobijo dodatne informacije v zvezi Predmetom prodaje pri predstavniku Prodajalca: g. Vladimirju Guzeju, na elektronskem naslovu vladimir.guzej@posta.si.

Za vpogled v dokumentacijo, ki je zaupne narave, je potrebno predhodno podpisati izjavo o nerazkrivanju informacij (t.i. NDA).

## 9. DRUGA DOLOČILA

Za e-dražbo v celoti veljajo Splošni pogoji, razen če ni v tem Razpisu kaj drugače ali podrobneje določeno.

Dražitelji s svojim vstopom v predmetni postopek e-dražbe soglašajo s pogoji izvedbe le-tega, izrecno tudi s pogoji, zapisanimi v tem Razpisu in Splošnimi pogoji.

Organizator in Prodajalec se zavezujeta osebne podatke varovati skladno z veljavno zakonodajo in jih uporabiti izključno za potrebe postopka izvedbe razpisane e-dražbe, vračila vplačane Varščine, ter objave dnevnika draženja za namene transparentne izvedbe postopka.

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.

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 – proračunskega uporabnika 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,
- vprašalnik glede politične izpostavljenosti,
- privolitev za zbiranje in obdelovanje osebnih podatkov,
- zemljiškoknjižni izpisek,
- GURS izpisek,
- energetska izkaznica,
- uporabno dovoljenje in
- lokacijska informacija.

V Ljubljani, dne 06.11.2023

Organizator:

NAI Significa d.o.o.  
Simon Kavka