

RAZPIS ELEKTRONSKE JAVNE DRAŽBE ZA NAKUP NEPREMIČNINE – poslovni prostori Murska Sobota

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 Murska Sobota (v nadaljevanju: Razpis) so poslovni prostori v Murski Soboti, na naslovu Trg zmage 6.

Celota poslovnih prostorov obsega večinski del poslovne stavbe s pripadajočim funkcionalnim zemljiščem ter garažo in klet v kletni etaži sosednje stavbe. V pritličju poslovne stavbe obratuje poštna poslovalnica 9101 Murska Sobota. V stavbi je 81,3% površin v lasti Prodajalca, preostanek je v lasti Telekom Slovenije in ni predmet prodaje. Prostori so delno zasedeni. Poslovna stavba ima urejen katastrski vpis, je etažno razdeljena in ima vzpostavljeno etažno lastnino v zemljiški knjigi. Gre za stavbo št. 10603 k.o. 105 Murska sobota. Stavba se sestoji iz kletne etaže, pritličja, štirih nadstropij in mansarde. V kleti so delovni in skladiščni prostori ter garažna parkirna mesta. V pritličju se nahajajo poštna poslovalnica, delovni in pisarniški prostori. V nadstropjih in mansardi (razen drugega nadstropja, ki ni predmet prodaje) pa se nahajajo pisarniški prostori s sanitarijami, mini kuhinjami in ostalimi spremljajočimi prostori (arhivi, interni hodniki, tehnični prostori). Po nadstropjih je oblikovanih več ločenih etažnih delov kot zaključene enote. Skupaj gre za poslovne prostore v lasti Prodajalca v izmeri 2.167,4 m².

Poslovna stavba je bila grajena v treh fazah. Prvi starejši del stavbe je bil zgrajen leta 1962 in dograjen leta 1978, leta 2001 pa je bil dograjen še novejši vzhodni del stavbe. Objekt je AB gradnje, fasada je kombinacija klasičnega ometa in steklenih površin, streha pa je ravna. Nadstropja so med seboj povezana s stopnišči. V stavbi sta tovarno dvigalo, ki povezuje klet in pritličje ter osebno dvigalo v vzhodnem novejšem delu stavbe. Ogrevanje prostorov je radiatorsko iz kurilnice na zemeljski plin, prostori so tudi delno hlajenji s split klimatskimi napravami. Stavba se nahaja v dobrem stanju in je redno vzdrževana.

Poleg navedenih poslovnih prostorov se prodajata tudi garaža in kletni prostor v kletni etaži sosednje stavbe in sicer etažni del 105-6393-35 (garaža) v izmeri 445,8 m² v idealnem deležu 47/50 in etažni del 105-6393-40 (klet) v izmeri 44,9 m² v deležu 1/1. Vhod v kletno etažo je isti kot v zgoraj navedeno poslovno stavbo.

Predmet prodaje poslovne stavbe je večinski del prostorov in sicer 29 posameznih etažnih delov v skupni izmeri 2.167,4 m². V lasti Telekom Slovenije je 497,2 m², kar ni predmet prodaje, prostori v skupni rabi stavbe pa obsegajo 381,9 m². Predmet prodaje so etažni deli z ID 105-10603-3, ID 105-10603-5, ID 105-10603-6, ID 105-10603-7, ID 105-10603-8, ID 105-10603-9, ID 105-10603-10, ID 105-10603-11, ID 105-10603-12, ID 105-10603-13, ID 105-10603-14, ID 105-10603-17, ID 105-10603-20, ID 105-10603-21, ID 105-10603-22, ID 105-10603-23, ID 105-10603-24, ID 105-10603-25, ID 105-10603-27, ID 105-10603-28, ID 105-10603-29, ID 105-10603-30, ID 105-10603-31, ID 105-10603-32, ID 105-10603-33, ID 105-10603-34, ID 105-10603-35, ID 105-10603-36 in ID 105-10603-37, skupaj 29 delov v skupni izmeri 2.167,4 m².

Stavba stoji na parcelah št. 1325/6 in 1325/5, obe k.o. 105 Murska Sobota, obe lastnina na skupnem delu stavbe.

Predmet prodaje je tudi funkcionalno zemljišče okrog stavbe in sicer gre za parceli št. 1038/2 v izmeri 71 m² in št. 1323/4 v izmeri 115 m², obe k.o. 105 Murska Sobota, obe v lasti Prodajalca. Predmet prodaje je delež 1/1 na navedenih parcelah.

Predmet prodaje sta tudi garaža in kletni prostor v kletni etaži sosednje stavbe. Garažo predstavlja etažni del 105-6393-35 v izmeri 445,8 m², katerega predmet prodaje je idealni delež 47/50. Kletni prostor pa je etažni del 105-6393-40 v izmeri 44,9 m², katerega predmet prodaje je delež 1/1.

Dostop do poslovne stavbe je urejen peš s prednje (severne) strani preko parkirišča v lasti Mestne občine Murska Sobota in lastnega dvorišča. Vhod v kletno etažo stavbe ter do ločene garaže in kleti je skupen in poteka z zahodne strani stavbe preko parcel v etažni lastnini in lasti Mestne občine Murska Sobota ter družbe IMO-REAL d.o.o.

Poslovni prostori so delno zasedeni. Prodajalec bo v delu pritličnih prostorov ostal tudi po prodaji nepremičnine. Gre za prostore poštne poslovalnice, ki jo bo dolgoročno najela. V najem so oddani pisarniški in tehnični prostori trem najemnikom v skupni izmeri 180 m² (v pritličju in prvem nadstropju). Najemniki bodo v prostorih predvidoma ostali 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. Prodajalec bo sočasno ob prodaji prostorov sklenil dolgoročen povraten najem dela prostorov v pritličju za poštno poslovalnico, v izmeri ca. 150 - 200 m² po tržni ceni 5 EUR/m² mesečno, kar je pogoj pri prodaji.

Na strehi stavbe se nahaja antenski stolp, ki ni predmet prodaje in je last solastnika stavbe. Na vseh parcelah je vknjižena nepravna stvarna služnost dostopa, uporabe in vzdrževanja telekomunikacijskih vodov, naprav in opreme, ki so locirane v stavbi in ob stavbi (potekajo skozi vse etaže starega dela stavbe) in tudi služnost dostopa, uporabe in vzdrževanja antenskega stolpa in klima naprav na strehi stavbe in služnost dostopa, uporabe in vzdrževanja podzemne kableske galerije v zemljišču s parcelno številko 1323/4 k.o. Murska Sobota vse v korist služnostnega upravičenca Telekom Slovenije d.d. Prav tako je pri etažnih delih stavbe št. 20, 22, 25, 34 in 35 dogovorjena nepravna stvarna služnost prostega dostopa do kinet TK kablov zaradi rednega in investicijskega vzdrževanja, na način in pod pogoji, kot to izhaja iz tč. 3 v 5. členu sporazuma o razdelitvi solastnine z ustanovitvijo etažne lastnine, z opustitvijo vseh dejanj vsakokratnega lastnika, ki bi lahko povzročila poškodovanje TK kablov, v korist služnostnega upravičenca Telekom Slovenije d.d. Nadalje je s sporazumom o razdelitvi solastnine z ustanovitvijo etažne lastnine v korist družbe Telekom Slovenije d.d. pri etažnem delu stavbe št. 37 dogovorjena služnost prostega dostopa preko prostora na streho do antenskega stolpa (anten), ki se nahaja na starem delu objekta, ter pri etažnem delu stavbe št. 25 služnost dostopa do sanitarij v posameznem delu stavbe št. 25.

Na obeh parcelah v izključni lasti Prodajalca ima predkupno pravico Mestna občina Murska Sobota, na etažnem delu garaže pa Telekom Slovenije. Prav tako je pri prodaji nepremičnin potrebno pridobiti soglasje Ministrstva za obrambo (MORS), saj obe parceli v k.o. 105 Murska Sobota sodita v območje nepremičnin po Uredbi o določitvi objektov in okolišev objektov, ki so posebnega pomena za obrambo, in ukrepah za njihovo varovanje. Prodajna pogodba bo sklenjena pod razveznim pogojem uveljavljanja predkupnih pravic in pridobitve soglasja s strani MORS.

Poslovni prostori se v delu, ki so nezasedeni, prodajajo delno opremljeni s pohištveno opremo. Preostala pohištvena oprema, ki je zasedena s strani prodajalca (poštna poslovalnica) in najemnikov oz. je še v njihovi uporabi, pa ni predmet prodaje.

Vse nepremičnine se prodajajo kot celota in po načelu videno kupljeno.

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

Za predmet prodaje je bila pridobljena energetska izkaznica št. 2015-74-88-12542 in z veljavnostjo do 01.04.2025.

Izklicna neto cena za pogodbeni predmet znaša 1.410.000,00 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 »Murska Sobota«, plačati varščino za resnost ponudbe v višini 70.500,00 EUR (v nadaljevanju: Varščina), kar predstavlja bistveni pogoj za veljavnost ponudbe in za sodelovanje dražitelja na javni dražbi.

Varščino je treba plačati do vključno 21.06.2023 do 12.00 ure. Dražitelj mora do vključno 21.06.2023 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 22.06.2023 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 10.000,00 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 10.000,00 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 dajatve 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.

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
- privolitvev 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 pridružujeta 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 in pridobijo dodatne informacije v zvezi Predmetom prodaje pri predstavniku Prodajalca: g. Tomislavu Slivnjaku na elektronskem naslovu tomislav.slivnjak@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 v skladu z določbami Zakona o preprečevanju pranja denarja in financiranja terorizma,
- privolitev za zbiranje in obdelovanje osebnih podatkov,
- zemljiškoknjižni izpiski,
- energetska izkaznica,
- lokacijska informacija, in
- uporabno dovoljenje.

V Ljubljani, dne 01.06.2023

Organizator:

NAI Significa d.o.o.
Simon Kavka