

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 51 367 646, e-pošta: sabina.gregoric@naisignifica.com (v nadaljevanju: Organizator).

Prodaja na javni dražbi se izvaja kot prostovoljna prodaja po naročilu prodajalca GENERALI d.d., Kržičeva ulica 3, 1000 Ljubljana, matična številka: 5186684000 (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) sta nepremičnini ID znak: del stavbe 105-820-15 in 105-820-18, do 1/1, ki v naravi predstavljata poslovne prostore v skupni izmeri 395,3 m² v poslovnem objektu Žuta kuča na naslovu Murska Sobota, Ulica arhitekta Novaka 13 iz leta 1994 (v nadaljevanju: Predmet prodaje). Prostori se nahajajo v pritličju in v 1. nadstropju. V pritličju so sprejemna pisarna, dodatni dve pisarni, sejna soba in tehnični kabinet ter krožne stopnice za dostop v nadstropje. V nadstropju pa so hodnik, čajna kuhinja, manjša pisarna, pet srednje velikih pisarn in ena večja pisarna.

Talne obloge so iz keramike, kamna in tekstila-itison. Okna so alu profilov z dvojno zasteklitvijo in žaluzijami. Ogrevanje je centralno za celotno zgradbo, možno pa tudi individualno s klimatskimi napravami. V prostorih je urejeno centralno prezračevanje.

Parkiranje je možno na skupnem zemljišču ob objektu (pod nadstreškom).

Prostori imajo svoj vhod z ulice ter dva vhoda znotraj zgradbe, v vsaki etaži ločeno.

Prostori so zelo svetli in primerni za različne storitvene dejavnosti. Objekt se nahaja v središču mesta v bližini vse infrastrukture.

Lastništvo nepremičnine je urejeno in je v lasti Prodajalca.

Nepremičnina se prodaja delno opremljena, po načelu videno kupljeno.

Izključna neto cena za pogodbeni predmet znaša **310.000,00 EUR**, plus pripadajoči davek, ki ga plača kupec.

Prodaja nepremičnine je predmet obdavčitve in se na neto pogodbeno prodajno ceno obračuna DPN, ki ga plača kupec, in ni zajet v prodajno ceno.

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 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. VARŠČINA

Dražitelj je dolžan na transakcijski račun Prodajalca št. **SI56 1010 0005 3194 407, odprt pri BANKA INTESA SANPAOLO D.D.**, sklic »00-unikatna številka, ki se generira na Portalu ob vplačilu varščine«, s pripisom namena plačila »Murska Sobota - varščina«, plačati varščino za resnost ponudbe v višini 31.000,00 EUR (v nadaljevanju: Varščina), kar predstavlja bistveni pogoj za veljavnost ponudbe in za sodelovanje dražitelja na javni dražbi.

Varščino je treba plačati do vključno do 24.02.2026 do 12. ure. Dražitelj mora do vključno 24.02.2026 do 12. ure posredovati tudi potrdilo o vplačilu Varščine v skenirani verziji »pdf« na elektronski naslov irena.dolenc@generali.com in sabina.gregoric@naisignifica.com, kar je bistven pogoj za veljavnost ponudbe in za sodelovanje dražitelja na javni dražbi. V vsakem primeru bodo upoštevane 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.

V primeru edinega dražitelja, ki vplača Varščino, vendar ponudbe ne odda, se šteje, da je dražitelj pripravljen kupiti Predmet prodaje po izklicni ceni, tako da se mu Varščina ne vrne in se mu všteje v kupnino. V kolikor tak dražitelj ne sklene prodajne pogodbe, se šteje, da je dražitelj odstopil od podpisa pogodbe in bo Varščina zapadla v korist Prodajalca.

Prodajalec si pridržuje pravico do izvedbe postopkov skrbnega preverjanja dražitelja v skladu z določbami zakonodaje o preprečevanju pranja denarja in financiranja terorizma, vključno s preverjanjem izvora sredstev. Od izida postopka zavisi, ali je dražitelj lahko kupec Predmeta prodaje. Prodajalec lahko v zvezi s tem dražitelja brez vsakršne odgovornosti zavrne in mu Predmeta prodaje ne proda.

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

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

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. Splošni pogoji veljajo v celotni vsebini, razen če ni v tem Razpisu izrecno drugače določeno.

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 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, kot to določajo predpisi po legi Predmeta prodaje, 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 25.02.2026 ob 10. uri in se bo zaključila istega dne ob 15. 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 15.00 in če dražitelj poda novo ponudbo do vključno 14.45, se zaključek e-dražbe

nastavi na nov čas ob 15.15). 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 dajatve in stroške, vključno z morebitnimi notarskimi stroški (razen stroškov 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:

- obrazec za prijavo na javno dražbo – pravne osebe, in
- obrazec za prijavo na javno dražbo – fizične osebe

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 ali v celoti) 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 pridobijo dodatne informacije v zvezi Predmetom prodaje pri predstavniku Organizatorja. Ogledi bodo organizirani dne 11.02.2026, pri čemer se je potrebno za ogled predhodno dogovoriti s predstavnikom Organizatorja. Kontaktna oseba je: ga. Sabina Gregorič Kavka na elektronskem naslovu sabina.gregoric@naisignifica.com ali tel. št. 051 367 646.

Za vpogled v morebitno 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:

- obrazec za prijavo na javno dražbo – pravne osebe,
- obrazec za prijavo na javno dražbo – fizične osebe
- zemljiškoknjižna izpiska,
- energetska izkaznica,
- gradbeno dovoljenje z dne 14.3.1994,
- uporabno dovoljenje z dne 6.12.1994,
- uporabno dovoljenje za nadstrešnico z dne 21.9.2015.

V Ljubljani, dne 20.01.2026

Organizator:

NAI Significa d.o.o.
Simon Kavka