

RAZPIS ELEKTRONSKE JAVNE DRAŽBE ZA NAKUP NEPREMIČNINE – poslovni prostori Portorož

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: 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 Portorož (v nadaljevanju: Razpis) so poslovni prostori na naslovu Obala 43a, kjer obratuje poštna poslovalnica 6322 Portorož (v nadaljevanju tudi: Predmet prodaje).

Prostori so zasedeni, saj v njih obratuje poštna poslovalnica. Gre za prostore v pritličju in delno kleti poslovne stavbe z urejenim katastrskim vpisom. Stavba je etažno razdeljena. Prodajamo posamezni del št. 1 v stavbi št. 2313 k.o. 2631 Portorož (ID znak del stavbe 2631-2313-1), v izmeri 367,7 m². Stavba stoji na parceli št. 1495/1 k.o. 2631 Portorož v izmeri 586 m², ki je lastnina na skupnem delu stavbe. Predmet prodaje je tudi parcela št. 1495/3 k.o. 2631 Portorož v izmeri 91 m², ki je v lasti Pošte Slovenije v deležu 1/1 ter predstavlja funkcionalno zemljišče ob stavbi, na katerem so dovoz in tri parkirišča. Gre za stavbo zgrajeno leta 1957, ki je bila v letih 1996 in 2004 obnovljena (okna, instalacije, fasada, streha). Prostori v pritličju v skupni izmeri ca. 240 m² obsegajo večji prostor za stranke s pultom, manipulativni prostor za pultom, pisarno, hodnik z garderobo, mini kuhinjo, trezor in sanitarije. V kletni etaži v skupni izmeri ca. 100 m² pa se nahajajo storitveni prostor, arhiv, skladišče, garderoba, dvojne sanitarije, prostor z etažno električno pečjo, stopnišče in tovarno dvigalo. Prostori v etažah so med seboj povezani z notranjim stopniščem in dvigalom za tovor nosilnosti 500 kg. Prostorom pripada še eno ločeno stopnišče z ločenim zunanjim vhodom, preko katerega se dostopa samo v kletne prostore. Prostorom pripada tudi nadstrešnica na bočnem delu stavbe. Poslovni prostori so opremljeni s pohištveno opremo, ki ni predmet prodaje. Ogrevanje prostorov je centralno radiatorsko preko lastne etažne peči na električno energijo. Prostori so tudi klimatizirani. Dostop do prostorov je preko dveh vhodov, s prednje strani stavbe preko vhoda za stranke in bočne strani stavbe. Dovoz do prostorov je možen preko lastnega zemljišča z rampo, kjer je omogočeno parkiranje treh osebnih vozil. Pošta Slovenije bo sočasno ob prodaji prostorov sklenila povraten najem prostorov v celoti za obdobje do enega leta po pričakovani ceni najema do 14,0 EUR/m², z možnostjo podaljšanja še največ za eno leto, kar je pogoj prodaji. Predvidoma po enem letu oz. najkasneje v dveh letih se bo iz stavbe izselila. V zemljiški knjigi je pri parceli št. 1495/3 k.o. 2631 Portorož vknjižena neprava stvarna služnost »Brezplačna služnost dostopa in parkiranja vozil za opravljanje dejavnosti ter v času intervencije v korist Telekom Slovenije d.d.« Lastništvo poslovnih prostorov in parcel je urejeno in je v lasti Pošte Slovenije. Na nepremičnini imajo predkupno pravico preostala etažna lastnika stavbe in Občina Piran. Prodajna pogodba bo sklenjena pod odložnim pogojem, da ne bo uveljavljena predkupna pravica.

Nepremičnina se prodaja kot celota in po načelu videno - kupljeno.

Poslovni prostori se po namenski rabi nahajajo v območjih centralnih dejavnosti in so namenjeni turizmu, centralnim dejavnostim in stanovanjem – območje Hotelov Palace z depandansami in stanovanjskimi objekti.

Za Predmet prodaje je bila pridobljena energetske izkaznica št. 2024-866-17-111321 z veljavnostjo do 22.02.2034.

Izklicna neto cena za pogodbeni predmet znaša 889.000,00 EUR.

Prodaja ni predmet obdavčitve z DDV, je pa opcija. Davek na promet nepremičnin ni zajet v prodajno ceno. Davek na promet nepremičnin 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 OTP d.d., sklic SI00 2310000 (pri plačilu preko spletnega portala se sklic generira sam), s pripisom namena plačila »Nepremičnina Portorož«, plačati varščino za resnost ponudbe v višini 44.450,00 EUR (v nadaljevanju: Varščina), kar predstavlja bistveni pogoj za veljavnost ponudbe in za sodelovanje dražitelja na javni dražbi.

Varščino je treba plačati do vključno 28.9.2026 do 24.00 ure. Dražitelj mora do vključno 28.9.2026 do 24.00 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 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.

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 30.9.2026 ob 13.00 uri in se bo zaključila istega dne ob 16.00 uri.

Čas do zaključka e-dražbe se podaljšuje za 5 minut od nastavljenega zaključka e-dražbe, če dražitelj odda novo ponudbo največ 5 minut pred nastavljenim zaključkom e-dražbe (na primer: če je predviden zaključek e-dražbe ob 16.00 in če dražitelj poda novo ponudbo do vključno 15.55, se zaključek e-dražbe nastavi na nov čas ob 16.05). Dražba se lahko podaljšuje neomejeno krat, dokler v zadnjih 5 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.

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 (integritete), 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. Izbrani ponudnik za nakup Predmeta prodaje bo moral ob sklenitvi prodajne pogodbe podpisati privolitev za zbiranje in obdelovanje osebnih podatkov ter dovoliti pregled stranke v skladu z določbami Zakona o preprečevanju pranja denarja in financiranja terorizma. Če izbrani ponudnik navedenega ne bo storil, se šteje, da je ponudnik odstopil od sklenitve posla, vplačana Varščina pa zapade v korist prodajalca.

Prodajalec bo najuspešnejšega dražitelja pozval na podpis prodajne pogodbe, le-ta pa jo mora podpisati v roku 30 dni po končani spletni javni dražbi oz. v primeru predkupnih upravičencev v roku 30 dneh ali od prejema njihovih izjav ali od preteka zakonskega roka za podajo izjav. Če najuspešnejši dražitelj ne podpiše prodajne pogodbe, se šteje, da je odstopil od podpisa pogodbe, prodajalec pa zadrži vplačano varščino.

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

V primeru nepravočasnega plačila varščine in/ali v primeru, da dražitelj ne odda pravočasne ali popolne elektronske prijave, dražitelj ne bo mogel sodelovati na spletni javni dražbi (bo zavrnjen oziroma ne bo potrjen).

Organizator spletne javne dražbe si pridržuje pravico, po lastni diskrecijski pravici ter brez kakršnekoli odškodninske odgovornosti organizatorja spletne javne dražbe, zavrniti oziroma ne potrditi kateregakoli prijavljenega dražitelja, ne glede na razlog oziroma brez njegove navedbe, oziroma ga naknadno po tem, ko ga je že potrdil, do začetka dražbe zavrniti, brez navedbe razloga.

Organizator spletne javne dražbe in Prodajalec si pridružujeta pravico posamezno spletno javno dražbo kadarkoli pred začetkom preklicati, med potekom pa jo prekiniti, brez kakršnekoli odškodninske odgovornosti organizatorja spletne javne dražbe ali prodajalca. Preklic ali prekinitev sta vidna na portalu. Dražiteljem se bo v primeru preklica ali prekinitev e-dražbe najkasneje v 3 delovnih dneh po 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.

Izbor najugodnejšega dražitelja še ne pomeni sprejema ponudbe s strani prodajalca (lastnika nepremičnine). Prodajalec (lastnik nepremičnine) ni zavezan k sklenitvi pogodbe o prodaji nepremičnine z najugodnejšim dražiteljem, zato lahko že začeti postopek do podpisa prodajne pogodbe ustavi, vse brez obrazložitve in brez odškodninske odgovornosti, dolžan pa je takoj vrniti varščino brez obresti.

8. DODATNE INFORMACIJE IN OGLED POGODBENEGA PREDMETA

Ogledi nepremičnine so možni v navzočnosti predstavnika in sicer po dogovoru. Za ogled je potrebna predhodna najava na elektronski naslov natasa.klinec@posta.si.

Dražitelji 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:

- zemljiškoknjižni izpisek,
- orto foto posnetek,
- energetska izkaznica,
- uporabno dovoljenje
- Obrazec Pregled stranke FO,
- Obrazec Pregled stranke PO,
- Obrazec Pregled stranke PO Proračun,
- Vprašalnik Politično izpostavljene osebe PIO.

V Ljubljani, dne 14.9.2026

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