

JAVNI RAZPIS ZA ZBIRANJE PONUDB ZA PRODAJO NEPREMIČNINE
Prodaja nepremičnine – objekt »Samski dom« (na zemljiški parceli s parc. št. 513/4, k.o. 1872 Dobovec) skupaj s funkcionalnim zemljiščem (parc. št. 513/10, k.o. 1872 Dobovec)



I. ORGANIZATOR JAVNEGA ZBIRANJA PONUDB – PRODAJALEC

HSE- Energetska družba Trbovlje d.o.o., Ob železnici 27, 1420 Trbovlje, matična številka:5035511000, davčna številka: SI 68195346, ki jo zastopa direktor Ervin Renko, kot lastnik nepremičnine (v nadaljevanju: prodajalec), na podlagi internega akta družbe Dezinvesticije SHSE (OP 640) objavlja JAVNI RAZPIS za prodajo nepremičnine – objekt »Samski dom« s funkcionalnim zemljiščem, na način javnega zbiranja ponudb.



Slika 1: Prikaz lokacije nepremičnine (vir: PISO)

II. PREDMET PRODAJE

Predmet prodaje je objekt »Samski dom« s funkcionalnim zemljiščem, na naslovu Zasavska cesta 11, 1420 Trbovlje.

Objekt »Samski dom« z ID oznako 1872-2-1 (v nadaljevanju: objekt ali stavba) se nahaja na zemljišču s parc. št. 513/4, k.o. 1872 Dobovec. Predmet prodaje je tudi (funkcionalno) zemljišče s parc. št. 513/10 k.o. 1872 Dobovec (v nadaljevanju: Zemljišče), pri čemer je skupna velikost zemljišč na parc. št. 513/4 ter 513/10, k.o. 1872 Dobovec 610 m².

- Objekt je zasnovan v šestih etažah (K+P+3N + M) in v višino meri 15,80 m. Neto tlorisna površina objekta znaša 899,00 m². Stanovanjski objekt je bil grajen leta 1961 (GURS). V širši okolici in bližnjih večjih mestih (Trbovlje, Hrastnik,) se nahajajo vse potrebne javne ustanove, šole, vrtci, gostinski lokali, trgovine, poslovni objekti itd.

Objekt je grajen skladno s standardi gradnje v obdobju izgradnje (po podatkih GURS I. 1961). Za objekte grajene pred letom 1967 se uporabno dovoljenje podeli na osnovi 1. odstavka 197. člena Zakona o graditvi objektov (prenehal veljati dne 1.6.2018) , zato se šteje, da imajo uporabno dovoljenje vse stavbe, ki so bile zgrajene pred 31. decembrom 1967.

- Zemljišče je asimetrične tlorisne oblike, ravne konfiguracije, kot celota zaključeno in komunalno opremljeno na način interne infrastrukture. Na lokaciji ni javnega pitnega

vodovoda in kanalizacije za čiščenje odpadnih vod, objekt je priključen na interni razvod prodajalca.

- Zemljišče predstavlja stavbišče ter makadamsko in ozelenjeno funkcionalno zemljišče. Po namenski rabi se zemljišče uvršča med osrednja območja energetske infrastrukture - E.

Zasnova:	Stanovanjski objekt – samski dom z ID oznako 1872-2-1 je zasnovan v šestih etažah (K+P+3N + M) in v višino meri 15,80 m. Neto tlorisna površina objekta znaša 899,00 m ² .
Konstrukcija:	Objekt je masivne gradnje, pravokotne oblike. Temelji objekta so betonske izvedbe. Nosilne in predelne stene so opečne in betonske gradnje. Medetažna konstrukcija je betonske in lesene izvedbe, etaže pa med seboj povezuje stopnišče betonske izvedbe. Strešna konstrukcija je lesene izvedbe.
Streha:	Streha je simetrična dvokapnica z izgrajenimi frčadami, leseno konstrukcijo, opečnato kritino ter zaključena z vsemi potrebnimi strešnimi kleparskimi elementi (obrobe, žlote, snegobrani in žlebovi).
Fasada:	Fasado predstavlja omet in okrasni oplesk.
Stavbno pohištvo:	Vgrajena okna so lesena, škatlasta, z vgrajenimi zunanji senčili (rolete). Vhodna in vsa notranja vrata so lesene izvedbe.
Finalna obdelava:	Tlaki so klasične izvedbe s talnimi oblogami izbranimi glede na namembnost prostorov. V mokrih prostorih so položene keramične ploščice, v sobah PVC obloge, na stopnišču pa terraco. Stene in stropi so ometani in beljeni, stene v mokrih prostorih pa so obložene s keramiko.
Inštalacije:	V objektu so vgrajene potrebne instalacije vodovodne, elektro, telekomunikacije, internet. Fekalne vode so speljane v greznico, meteorne pa v ponikovalnico. Ogrevanje poteka lokalno preko električnih radiatorjev. Prezračevanje pa poteka naravno preko vseh odprtih.
Stanje objekta:	Objekt nevzdrževan, vidni so znaki propadanja (odpadle talne in stenske obloge, ...) in je potreben celovite obnove.
Leto izgradnje:	Stanovanjski objekt je bil grajen leta 1961 (GURS).



Slika 2: Notranjost stavbe

Pravno stanje

Iz zemljiške knjige izhaja, da je pri nepremičnini - zemljiški parceli št. 513/10 k.o. 1872 Dobovec vknjižena stvarna služnost (služnostna pravica za dostop, hojo, vožnjo koles in motornih vozil po dostopni poti, v naravi celotna površina parcel), v korist vsakokratnih lastnikov nepremičnin s parc. št. 513/6, 512 in 514/16, vse k.o. 1872 Dobovec.

Nepremičnina – zemljiška parcela št. 513/4 k.o. 1872 Dobovec je po podatkih zemljiške knjige bremen prosta. Prav tako na stavbi, tj. objektu ne obstajajo nikakršna bremena.

Na nepremičnini obstaja predkupna pravica občine, prodajalec bo pred sklenitvijo pogodbe pridobil potrdilo o ne uveljavljanju predkupne pravice..

Prodajalec ima trenutno za oddajo prostorov v stavbi sklenjene pogodbe z najemniki, ki jih bo, z naslednjim dnem po sklenitvi pogodbe o prodaji z izbranim ponudnikom, sedanjim najemnikom odpovedal, upoštevajoč tri mesečni odpovedni rok.

Prodajna cena

Predmet prodaje – samski dom s funkcionalnim zemljiščem se prodaja za izklicno ceno 55.000,00 EUR(neto).

Višina varščine tako znaša 5.500,00 EUR.

Kupec plača tudi 22% DDV.

III. POGOJI PRODAJE

- Nepremičnina se prodaja najmanj za izklicno ceno, po načelu »videno-kupljeno«.
- Predmet prodaje je naprodaj kot celota.
- Davke in prispevke plača kupec, na osnovi veljavnih predpisov. Vse dajatve in stroške v zvezi z prepisom lastništva, (tj. dajatve, ter stroške prepisa nepremičnine v ZK) mora v celoti plačati kupec. Prodajalec plača samo overitev svojega podpisa pri notarju. Predlog za ureditev zemljiškoknjižnega stanja po sklenjeni kupoprodajni pogodbi poda kupec, ki s tem v zvezi tudi nosi vse stroške.
- Izbrani najugodnejši ponudnik je dolžan s prodajalcem skleniti kupoprodajno pogodbo najkasneje v roku 30 dni po prejemu sklepa o izbiri in po poteku roka za uveljavitev predkupne pravice ter po pridobitvi zahtevanih soglasij.
- Kupec mora plačati celotno preostalo kupnino (zmanjšano za že vplačano varščino) najkasneje v 30 dneh od sklenitve kupoprodajne pogodbe. Plačilo kupnine v navedenem roku je bistvena sestavina prodajne pogodbe.
- Če ponudnik ne podpiše pogodbe oz. plača kupnine v roku iz prejšnjih dveh alinej, se lahko podaljša rok za sklenitev pogodbe oz. plačilo kupnine za največ 15 dni. V kolikor ponudnik ne podpiše pogodbe oz. plača kupnine niti v podaljšanem roku prodajalec obdrži vplačano varščino ter šteje, da je od nakupa predmeta prodaje nepreklicno odstopil.
- Prodajalec izvede pogajanja s ponudniki, ki bodo oddali pravočasno in popolno ponudbo.
- Prenos lastnine oz. izročitev nepremičnine kupcu bo opravljena po poplačilu celotne kupnine, davčin in vseh ostalih stroškov.
- Prodajalec lahko odstopi od postopka izbire najugodnejšega ponudnika in/ali odstopi od pogajanj s ponudniki v vsakem trenutku brez stroškov in posledic. Obveznost prodajalca, da sklene pogodbo s ponudnikom, ki ponudi najvišjo ceno ali katerikoli ponudnikom, je izključena. Postopek se ustavi tudi v primeru, če prodajalec sklepa o izvedbi dezinvesticije, ki je potreben skladno z aktom o ustanovitvi prodajalca, ne sprejme.
- Pogodba z najugodnejšim ponudnikom bo sklenjena, v kolikor morebitni zakoniti predkupni upravičenec ne bo uveljavljal zakonite predkupne pravice pod enakimi ali za prodajalca ugodnejšimi pogoji.
- Poslovodstvo družbe lahko kadarkoli ustavi začeti postopek do sklenitve prodajne pogodbe, pri čemer je v tem primeru prodajalec dolžan brezobrestno povrniti varščino in vse do tedaj plačane stroške ponudniku v roku 8 dni od odstopa.

IV. POGOJI SODELOVANJA

Kot ponudniki lahko sodelujejo:

- pravne osebe s sedežem na območju Republike Slovenije. Sedež pravne osebe se izkazuje z izpisom iz AJPES, ki ga pridobi prodajalec;
- pravne osebe s sedežem na območju druge države Evropske unije - sedež pravne osebe se izkazuje z izpisom ustrezne ustanove sorodne AJPES v drugi državi članici, ki ga pridobi kupec;
- fizične osebe, ki so državljani Republike Slovenije ali druge države članice Evropske unije oz. drugih držav, če izpolnjujejo pogoje (tuje pravne ali fizične osebe morajo ponudbi priložiti dokazila, ki izkazujejo pogoje, pod katerimi lahko pridobijo lastninsko pravico na nepremičninah v Republiki Sloveniji, kot jih za tujce določa zakon ali mednarodna pogodba).

Pri javnem zbiranju ponudb kot ponudniki ne morejo sodelovati cenilec, ki je opravil cenitev nepremičnin, ki so predmet javnega zbiranja ponudb in člani komisije ter z njimi povezane osebe.

V kolikor je ponudba za nepremičnino, ki je predmet prodaje, podana po pooblaščenju, je potrebno predložiti izrecno pisno pooblastilo overjeno pri notarju, ki se nanaša na nepremičnine, ki so predmet prodaje.

Ponudniki morajo do roka oddaje ponudbe vplačati varščino v višini 10% objavljene izklicne cene nepremičnine (brez DDV), navedene v II. točki razpisa na transakcijski račun prodajalca št: SI 56 0233 0001 2039 058, odprt pri NLB d.d. Izbranemu ponudniku bo varščina všteta v kupnino. Ostalim ponudnikom se varščina vrne v roku 8 delovnih dni po zaključku javnega zbiranja ponudb. Znesek varščine se v nobenem primeru ne obrestuje. Varščino izgubi izbrani ponudnik, ki s prodajalcem ne sklene prodajne pogodbe.

V. VSEBINA PISNE PONUDBE

Pisna ponudba mora biti poslana s priporočeno pošto in mora vsebovati:

- podatke o ponudniku s točnim naslovom, če je ponudnik fizična oseba;
- firmo in sedež ponudnika, če je ponudnik pravna oseba;
- podatke o pravni osebi s sedežem v drugi državi Evropske unije (za tuje pravne osebe) - veljavni izpis ustrezne ustanove o sedežu pravne osebe;
- matično in davčno številko ponudnika;
- pooblastilo, overjeno pri notarju, v primeru, da se ponudba poda po pooblaščenju;
- točno navedbo nepremičnine, ki jo ponudnik namerava kupiti,
- jasno navedeno višino ponujene cene brez davščin (neto), ki ne sme biti nižja od izklicne cene,
- dokazilo o plačilu varščine v višini 10% od izklicne cene nepremičnine (brez DDV), s priloženo navedbo celotne številke bančnega računa ponudnika za primer vračila varščine.
- lastnoročno podpisano pisno izjavo ponudnika, da se strinja z vsemi pogoji razpisa;
- lastnoročno podpisano izjavo ponudnika, da ponudba velja še 120 dni od dneva odpiranja ponudb,
- pisno izjavo ponudnika, da mu je poznana vsebina razpisa ter da brezpogojno sprejema razpisne pogoje,

Vse listine (razen dokazila o plačilu varščine) je potrebno predložiti v izvorniku.

Ponudbena dokumentacija mora biti podana na zahtevanih oziroma priloženih razpisnih obrazcih iz te razpisne dokumentacije. Vsi razpisni obrazci morajo biti izpolnjeni in podpisani s strani ponudnika ali njegovega pooblaščenca in žigosani s strani pristojne oziroma pooblaščenice osebe, v kolikor je ponudnik pravna oseba in pri poslovanju uporablja žig.

Ponudbene dokumentacije se predložijo priporočeno po pošti. Ponudbene dokumentacije ni mogoče oddati v elektronski obliki.

VI. POSTOPEK ZBIRANJA PONUDB IN IZBIRA NAJUGODNEJŠEGA PONUDNIKA

Ponudba se bo štela za pravočasno, če bo prispela najkasneje do 12. septembra 2022 do 12. ure na naslov: HSE Energetska družba Trbovlje d.o.o., Ob železnici 27, 1420 Trbovlje, pod oznako »**Javni razpis za zbiranje ponudb za prodajo nepremičnine – ne odpiraj!**«. Na hrbtni strani ovojnice mora biti označen priimek, ime, naziv in polni naslov pošiljatelja. Nepravočasne ponudbe ne bodo obravnavane in bodo izločene iz nadaljnjega postopka ter se v zaprti ovojnici vrnejo pošiljatelju. Ponudnik, ki je oddal ponudbo za nepremičnino, ki je predmet prodaje in jo želi dopolniti, lahko ponudbo dopolni do odpiranja ponudb. Pravočasne in popolne ponudbe bo v roku 10 dni od dneva po preteku roka za

oddajo ponudb obravnava komisija. Odpiranje ponudb ni javno. Ponudniki bodo o izidu postopka javne ponudbe pisno obveščeni in sicer v roku treh delovnih dni od datuma izbire najugodnejšega ponudnika oz. po izvedenih dodatnih pogajanjih.

Ponudniki bodo o izbiri obveščeni pisno.

Po pridobitvi ponudb mora prodajalec pridobiti potrebna soglasja za izvedbo posla (kot npr. soglasje ustanovitelja).

Prodajalec na podlagi tega zbiranja ponudb ni zavezan k sklenitvi pogodbe o prodaji nepremičnin z najugodnejšim ponudnikom oziroma lahko začeti postopek do sklenitve pogodbe ustavi v vsakem trenutku brez stroškov in posledic zanj.

Upoštevane bodo le ponudbe, ki bodo izpolnjevale zahtevane pogoje in bodo enake ali višje od izklicne cene.

VII. SKLENITEV POGODBE

Prodajalec bo po končanem postopku izbire ponudnika pridobil potrebna soglasja, ki predstavljajo odložne pogoje za sklenitev pogodbe. Izbrani ponudnik bo povabljen k podpisu pogodbe v roku, določenem s strani prodajalca. V primeru, da do podpisa pogodbe v določenem roku ne pride zaradi razlogov na strani ponudnika, se šteje, da ponudnik odstopa od svoje ponudbe in od podpisa pogodbe. V tem primeru lahko prodajalec k podpisu pogodbe pozove naslednjega najugodnejšega ponudnika ali razveljavi prodajni postopek in obdrži varščino ponudnika, ki pogodbe ne sklene v roku. Plačana varščina za resnost ponudbe ima v takšnem primeru naravo pogodbene kazni.

Izbranemu ponudniku bo plačana varščina všteta v kupnino.

VIII. INFORMACIJE

Dodatne informacije dobijo zainteresirani ponudniki na naslovu: info@hse-edt.si.

V kolikor prodajalec v roku ne prejme nobenih prijav zainteresiranih ponudnikov za ogled predmetnih nepremičnin, se le- ta ne izvede.

Prodajalec si pridržuje pravico, da delno spremeni ali dopolni razpisno dokumentacijo. Sprememba ali dopolnitev razpisne dokumentacije bo objavljena na spletni strani na povezavi <https://hse-edt.si>.

HSE Energetska družba Trbovlje d.o.o.

Priloga:

- Obrazec oddaja ponudbe OBS-640-1
- Zk izpisi za zemljišče in stavbo