

**VABILO K ODDAJI ZAVEZUJOČIH PONUDB ZA NAKUP NEPREMIČNINE:  
VILA FRAGIACOMO, MIRNI KOT 9 PORTOROŽ/PORTOROSE**

**1. PREDMET PRODAJE**

Predmet prodaje je nepremičnina: **Samostojna hiša z zemljiščem – Vila Fragiaco** na naslovu **Mirni kot 9 Portorož/Portorose Slovenija. Nepremičnina**– vila stoji na zemljišču ID znak parcela 2631 1596/2 ocenjene površine pod stavbo 83 m<sup>2</sup>, pripadajoče zemljišče stavbi je ID znak parcela 2631 1596/1 površine 499 m<sup>2</sup>, oboje k.o. 2631 Portorož. Nepremičnina je vpisana v kataster stavb, številka stavbe: 2118, površina stavbe po GURS je 122,6 m<sup>2</sup>, stavba - vila ima po GURS tri posamezne dele stavbe in sicer: posamezni del stavbe št. 1 - stanovanje ima površino 46,7 m<sup>2</sup>, posamezni del stavbe št. 2 - stanovanje ima površino dela stavbe 65,4 m<sup>2</sup>, posamezni del stavbe št. 3 – skupni komunikacijski prostor ima površino dela stavbe 10,5 m<sup>2</sup>. Na parceli ID znak parcela 2631 1596/1 stoji tudi pomožni kmetijski del stavbe št. 2099, površine po GURS 15,9 m<sup>2</sup>. Leto izgradnje vile je 1906. Vse navedeno se prodaja **do celote (1/1)**. Predmet prodaje je le celota, to je vila (vsi posamezni deli stavbe) in pripadajoče zemljišče. Nepremičnina je brez najemnikov, prevzem je možen takoj po plačilu kupnine.

Nepremičnina se prodaja po načelu »videno – kupljeno«, vsa oprema, pohištvo in druge stvari, ki se nahajajo v nepremičnini in okoli nje, pa kupec odstrani sam na lastne stroške.

**2. PRAVNO IN DEJANSKO STANJE NEPREMIČNINE**

Pomembna dejstva v zvezi z nepremičnino:

- Nepremičnina je vpisana v register kulturne dediščine Zavoda za varstvo kulturne dediščine, ki je javno dostopen na povezavi: <https://gisportal.gov.si/portal/apps/webappviewer/index.html?id=403a54629867466e940983d70a16ad9e>, vpisana je v režim dediščina, podrežim stavbna dediščina. Dopis ZVKD Piran je priloga tega vabila (priloga št. 1 tega vabila).
- Za nepremičnino je bila pridobljena lokacijska informacija št. 3501-303/2022-2 z dne 06.05.2022 (priloga št. 2 tega vabila).
- Za nepremičnino se šteje, da ima gradbeno in uporabno dovoljenje po samem zakonu (150. člen GZ-1).
- Za oba posamezna dela stavbe (obe stanovanji) v nepremičnini sta bili izdelani energetska izkaznica, za del št. 1 ima energetska izkaznica številko 2018-162-166-65746 in velja do 10.07.2028 (priloga št. 3 tega vabila); za del št. 2 ima energetska izkaznica številko 2015-204-206-5143 in velja do 20.01.2025 (priloga št. 4 tega vabila).
- Nepremičnina je potrebna celovite prenovе.
- ZK izpiski parcel, stavbe in posameznih delov stavbe so priloga tega vabila (priloga št. 5 v več delih, izpisek za vsako parcelo posebej, za stavbo posebej, za 3 posamezne dele stavbe posebej).

Trenutno vknjižene izvedene pravice/ bremena na nepremičnini, povzeta iz zemljiške knjige:

- pri nepremičnini ID znak parcela 2631 1596/1 je vknjižena služnost na a podlagi služnostne pogodbe-SKK Piran št. 4780-324/2006 z dne 30.8.2007, z naslednjo vsebino: - graditev, postavitve in obratovanje kableske kanalizacije v prenosnih in distribucijskih komunikacijskih omrežjih in pripadajoče infrastrukture, - dostop do kableske kanalizacije v prenosnih in distribucijskih komunikacijskih omrežjih in pripadajoče infrastrukture za potrebe njihovega

obratovanja, vzdrževanja, popravil in nadzora, - odstranjevanje naravnih ovir pri gradnji, postavitvi, obratovanju in kableske kanalizacije v prenosnih in distribucijskih komunikacijskih omrežjih in pripadajoče infrastrukture. Imetnik služnosti je T - 2 družba za ustvarjanje, razvoj in trženje;

- pri nepremičnini ID znak del stavbe 2631-2118-2 je trenutno vknjižena prepoved odsvojitve in obremenitve na podlagi darilne pogodbe z dne 26. 5. 2009, Ov. št. I - 365/09 in izpiska iz matičnega registra o rojstvu z dne 25. 5. 2009, šifra 542/2009 v korist Gorazda Jereba, kateri bo to prepoved izbrisal v postopku pravnega zaključevanja;
- pri nepremičnini ID znak del stavbe 2631-2118-2 je trenutno vknjižena hipoteka na podlagi posojilne pogodbe z dne 1.4.2019, v višini 55.000,00 EUR z dogovorjenimi letnimi pogodbenimi obrestmi v višini 1 % + 6-mesečni Euribor, z datumom zapadlosti 1.1.2030, v korist Aleksandra Tomšiča, ki se bo poplačala ali izbrisala v postopku pravnega zaključevanja.

**Ponudnik – kupec se je pred oddajo ponudbe seznanil s pravnim in dejanskim stanjem nepremičnine, vsemi prilogami k temu vabilu, z lego nepremičnine, orientacijo, kakovostjo, vgrajenimi materiali, površino in nepremičnino kupuje po načelu »videno-kupljeno«.**

**Za vse ponudnike, ki sodelujejo pri oddaji ponudbe velja, da se strinjajo z razpisnimi pogoji in postopkom zbiranja zavezujočih ponudb.**

### **3. IZHODIŠČNA PONUDBENA NETO CENA**

**Izhodiščna neto cena je 800.000,00 EUR, ponudbe pod to ceno ne bodo obravnavane.** Rok za plačilo celotne kupnine je 60 dni od dneva podpisa prodajne pogodbe. Davek na promet nepremičnin (2% od pogodbene vrednosti) je dolžan plačati kupec. Prodajno pogodbo sestavi nepremičninska družba, pogodbeni stranki nosita stroške vsaka do polovice (1/2). Prodajalec pokrije strošek izbrisa prepovedi odtujitve ter izbris hipoteke iz zemljiške knjige ter strošek overitve svojega podpisa na prodajni pogodbi, kupec pa plača takso in strošek vknjižbe v zemljiško knjigo.

### **4. POSTOPEK ZBIRANJA ZAVEZUJOČIH PONUDB**

Po pooblastilu prodajalcev postopek zbiranja ponudb vodi nepremičninska družba RE/MAX Commercial, RMC d.o.o., Štihova ulica 16, 1000 Ljubljana.

Ponudniki naj svoje zavezujoče ponudbe pošljejo po e-pošti na **naslov [nina.kahne@re-max.si](mailto:nina.kahne@re-max.si) ali (alternativno) priporočeno po pošti na naslov RMC d.o.o., Štihova 16, 1000 Ljubljana.** Rok za oddajo zavezujočih ponudb je do **20.07.2022 do 12:00 ure**. Ne glede na navedeno se bodo kot pravočasne štete samo ponudbe, ki bodo poslane po e-pošti ali imele poštni žig z dne 20.07.2022 do 12:00 ure in bo najkasneje na dan 20.07.2022 vplačana varščina. Vse prispele ponudbe, ne glede na to ali bodo prišle po e-pošti ali fizično, bodo obravnavane hkrati in sicer po izteku roka za oddajo.

Ponudniki so dolžni do izteka roka za oddajo ponudb na fiduciarni račun nepremičninske družbe **RMC d.o.o., Štihova 16, 1000 Ljubljana, št. računa: IBAN SI56 3300 0000 9698 148, odprt pri Addiko Bank d.d., položiti varščino za resnost ponudbe v višini 5% izhodiščne cene, kar znaša 40.000,00 EUR.** Položena varščina se izbranemu ponudniku oziroma kupcu všteje v kupnino/aro, neizbranim ponudnikom pa bo varščina vrnjena brez obresti v roku 3 delovne dni od dneva izbire/potrditve najugodnejšega ponudnika.

Ponudnik, ki bo oddal nepopolno ponudbo, bo pozvan k dopolnitvi, če bo ponudba sicer vsebovala vse elemente ponudbe in bo plačana varščina. **Merilo za izbor najugodnejšega ponudnika je ponujena cena.**

Prodajalec si pridržuje pravico, da s ponudniki opravi dodatna pogajanja in jih pozove k izboljšanju ponudbenih pogojev, vključno z možnostjo, da opravi draženje med ponudniki. Prodajalec si tudi pridržuje pravico, da v postopku zbiranja ponudb ne izbere nobene izmed prispelih ponudb oziroma da ne sklene prodajne pogodbe s ponudnikom, ki ponudi najvišjo ceno oziroma da začeti postopek prodaje nepremičnine ustavi. Prodajalec si nadalje pridržuje pravico do spremembe postopka in pogojev prodaje. Odškodninska odgovornost prodajalca je v celoti izključena. Ponudniki sami nosijo vse stroške udeležbe v zvezi s sodelovanjem v predmetnem postopku zbiranja zavezujočih ponudb in vsemi aktivnostmi, usmerjenimi v nakup predmeta prodaje, ne glede na uspeh v postopku.

Izbrani ponudnik (kupec) bo dolžan v roku 15 (petnajst) dni po tem, ko bodo izpolnjeni vsi pogoji za podpis prodajne pogodbe (pripravljena prodajna pogodba) skleniti prodajno pogodbo in v 5 delovnih dneh od prejema odločbe o odmeri davka na promet nepremičnin, plačati ta davek v višini 2% dogovorjene prodajne cene. Če izbrani ponudnik ne sklene pogodbe v roku iz prejšnjega stavka in so izpolnjeni pogoji za podpis kot navedeno zgoraj, lahko prodajalec podaljša rok za sklenitev pogodbe ali pa zadrži njegovo varščino. Če izbrani ponudnik ne pristopi k sklenitvi pogodbe v roku, velja, da je odstopil od sklenitve pogodbe, varščina pa pripade prodajalcu in se iz nje poračunajo stroški, ki so nastali v zvezi s pravno izpeljavo posla, skladno s cenikom nepremičninske družbe. O dokončni izbiri najugodnejšega ponudnika bodo ponudniki, ki niso uspeli, pisno preko e-pošte obveščeni v roku 3 (tri) delovne dni od izbora.

## 5. DODATNE INFORMACIJE

**Za vsa dodatna pojasnila kot tudi posredovanje vseh prilog iz tega razpisa** ter natančnejše podatke o nepremičnini, informacije in dokumente ter ogled nepremičnine prosimo pišite na: [nina.kahne@re-max.si](mailto:nina.kahne@re-max.si) ali pokličite na +386 (0)41 360 670.

## 6. VSEBINA PONUDBE

Pisne ponudbe morajo biti sestavljene v slovenskem ali angleškem jeziku in morajo vsebovati naslednje elemente:

- Firmo in sedež ali ime in priimek ponudnika, matično številko ali EMŠO ponudnika, davčno številko ponudnika, številko transakcijskega računa ponudnika iz katere je plačana varščina.
- Kontaktno osebo ponudnika: Ime in priimek, e-naslov in telefonsko številko.
- Navedbo, kaj je predmet nakupa (Vila Fragiacom), ponudbeno ceno (neto cena brez davka na promet nepremičnin) in rok plačila, ki ne sme biti daljši od 60 dni šteto od podpisa prodajne pogodbe.
- Navedena mora biti veljavnost ponudbe, ki mora biti najmanj 60 dni.

Ponudba mora biti veljavno podpisana (elektronsko ali fizično) in skenirana ter elektronsko poslana na naslov [nina.kahne@re-max.si](mailto:nina.kahne@re-max.si) z navedbo v zadevi: Vila Fragiacom, alternativno, v primeru pošiljanja priporočeno po pošti, pa mora biti kuverta opremljena z oznako **»Ne odpiraj – ponudba za nakup nepremičnine Vila Fragiacom«**. Na hrbtni strani kuverte mora biti navedeno ime oziroma naziv ter točen naslov ponudnika.

Hvala za vaše sodelovanje.

RE/MAX Commercial