



ŠTUDENTSKA ORGANIZACIJA UNIVERZE V LJUBLJANI, Pivovarniška ulica 6, 1000 Ljubljana, matična številka: 5133734000, davčna številka: SI 55049745, ki ga zastopa direktor Andrej Klasinc

objavlja:

VABILO K ODDAJI ZAVEZUJOČIH PONUDB ZA NAKUP NEPREMIČNIN NA KERSNIKOVI 4, LJUBLJANA (BREZ KLETI)

I. NAZIV IN SEDEŽ ORGANIZATORJA JAVNIH DRAŽB:

ŠTUDENTSKA ORGANIZACIJA UNIVERZE V LJUBLJANI, Pivovarniška ulica 6, 1000 Ljubljana. Postopek zavezujočega zbiranja ponudb vodi komisija, ki jo imenuje direktor ŠOU v Ljubljani. Komisija je pri svojem delu in odločitvah odgovorna Predsedstvu ŠOU v Ljubljani.

II. OPIS PREDMETOV PRODAJE:

Predmet prodaje so nepremičnine:

B) v pritličju stavbe na Kersnikovi 4 v Ljubljani:

- ID znak del stavbe 1725-276-2, v lasti prodajalca do 1/1, v izmeri 115,1 m² (dvorana za družabne prireditve);
- ID znak del stavbe 1725-276-3, v lasti prodajalca do 1/1, v izmeri 8,6 m² (skupni komunikacijski prostor);
- ID znak del stavbe 1725-276-4, v lasti prodajalca do 1/1, v izmeri 14,1 m² (shramba);
- ID znak del stavbe 1725-276-5, v lasti prodajalca do 1/1, v izmeri 24,4 m² (poslovni prostor);
- ID znak del stavbe 1725-276-6, v lasti prodajalca do 1/1, v izmeri 100,2 m² (poslovni prostor);
- ID znak del stavbe 1725-276-7, v lasti prodajalca do 1/1, v izmeri 15,7 m² (poslovni prostor).

Vsakokratni lastnik nepremičnin iz zgornjih alinej je lastnik tudi posebnega skupnega dela stavbe v etažni lastnini ID znak del stavbe 1725-276-8, v izmeri 14,4 m² (sanitarije), na katerem pa je vpisana neprava stvarna služnost v korist ZIL INŽENIRING d.d., Kersnikova ulica 6, Ljubljana ter MESTNE OBČINE LJUBLJANA, Mestni trg 1, Ljubljana, za dostop in dovoz le in samo za potrebe nadzora in vzdrževanja popravil in rekonstrukcije vgrajenih sider in jet-grouting pilotov, ki velja od trenutka pravnomočnega uporabnega dovoljenja za objekt PGH Kozolec II. faza, vendar največ 30 let ter neprava stvarna služnostna pravica izkop in vgradnje sider in jet-grouting pilotov v obsegu in v skladu z Načrtom začasnega varovanja gradbene jame št. 1-14PGD/2009.



V naravi navedene nepremičnine predstavljajo celotno pritličje stavbe na naslovu Kersnikova 4, 1000 Ljubljana. Nepremičninam pripadajo tudi splošni skupni deli stavbe (del pritličja predstavlja tudi splošni skupni del stavbe ID znak del stavbe 1725-276-64, vendar lastniku pripadajo tudi deleži na ostalih splošnih skupnih delih stavbe).

C) v prvem nadstropju stavbe na Kersnikovi 4 v Ljubljani:

- ID znak del stavbe 1725-276-9, v lasti prodajalca do 1/1, v izmeri 55,5 m² (poslovni prostor);
- ID znak del stavbe 1725-276-10, v lasti prodajalca do 1/1, v izmeri 23,6 m² (poslovni prostor);
- ID znak del stavbe 1725-276-11, v lasti prodajalca do 1/1, v izmeri 25,0 m² (poslovni prostor);
- ID znak del stavbe 1725-276-12, v lasti prodajalca do 1/1, v izmeri 24,8 m² (poslovni prostor);
- ID znak del stavbe 1725-276-13, v lasti prodajalca do 1/1, v izmeri 24,2 m² (poslovni prostor);
- ID znak del stavbe 1725-276-14, v lasti prodajalca do 1/1, v izmeri 48,3 m² (poslovni prostor);
- ID znak del stavbe 1725-276-15, v lasti prodajalca do 1/1, v izmeri 15,5 m² (poslovni prostor);
- ID znak del stavbe 1725-276-16, v lasti prodajalca do 1/1, v izmeri 17,3 m² (poslovni prostor).

Vsakokratni lastnik nepremičnin iz zgornjih alinej je lastnik tudi posebnega skupnega dela stavbe v etažni lastnini ID znak del stavbe 1725-276-17, v izmeri 11,4 m² (sanitarije) in posebnega skupnega dela stavbe v etažni lastnini ID znak del stavbe 1725-276-18, v izmeri 64,5 m² (hodnik, skupni komunikacijski prostor) na katerih pa je vpisana neprava stvarna služnost v korist ZIL INŽENIRING d.d., Kersnikova ulica 6, Ljubljana ter MESTNE OBČINE LJUBLJANA, Mestni trg 1, Ljubljana, za dostop in dovoz le in samo za potrebe nadzora in vzdrževanja popravil in rekonstrukcije vgrajenih sider in jet-grouting pilotov, ki velja od trenutka pravnomočnega uporabnega dovoljenja za objekt PGH Kozolec II. faza, vendar največ 30 let ter neprava stvarna služnostna pravica izkop in vgradnje sider in jet-grouting pilotov v obsegu in v skladu z Načrtom začasnega varovanja gradbene jame št. 1-14PGD/2009.

V naravi navedene nepremičnine predstavljajo celotno prvo nadstropje stavbe na naslovu Kersnikova 4, 1000 Ljubljana. Nepremičninam pripadajo tudi splošni skupni deli stavbe (del prvega nadstropja predstavlja tudi splošni skupni del stavbe ID znak del stavbe 1725-276-64, vendar lastniku pripadajo tudi deleži na ostalih splošnih skupnih delih stavbe).

D) v drugem nadstropju stavbe na Kersnikovi 4 v Ljubljani:

- ID znak del stavbe 1725-276-20, v lasti prodajalca do 1/1, v izmeri 24,3 m² (poslovni prostor);
- ID znak del stavbe 1725-276-21, v lasti prodajalca do 1/1, v izmeri 25,6 m² (poslovni prostor);



- ID znak del stavbe 1725-276-22, v lasti prodajalca do 1/1, v izmeri 25,3 m² (poslovni prostor);
- ID znak del stavbe 1725-276-23, v lasti prodajalca do 1/1, v izmeri 25,2 m² (poslovni prostor);
- ID znak del stavbe 1725-276-24, v lasti prodajalca do 1/1, v izmeri 25,1 m² (poslovni prostor);
- ID znak del stavbe 1725-276-25, v lasti prodajalca do 1/1, v izmeri 24,1 m² (poslovni prostor).

Vsakokratni lastnik nepremičnin iz zgornjih alinej je tudi solastnik posebnega skupnega dela stavbe v etažni lastnini ID znak del stavbe 1725-276-26, v izmeri 13,3 m² (balkon, loža), posebnega skupnega dela stavbe v etažni lastnini ID znak del stavbe 1725-276-29, v izmeri 7,7 m² (sanitarije) in ID znak del stavbe 1725-276-30, v izmeri 69,6 m² (hodnik, skupni komunikacijski prostor), na katerih pa je vpisana neprava stvarna služnost v korist ZIL INŽENIRING d.d., Kersnikova ulica 6, Ljubljana ter MESTNE OBČINE LJUBLJANA, Mestni trg 1, Ljubljana, za dostop in dovoz le in samo za potrebe nadzora in vzdrževanja popravil in rekonstrukcije vgrajenih sider in jet-grouting pilotov, ki velja od trenutka pravnomočnega uporabnega dovoljenja za objekt PGH Kozolec II. faza, vendar največ 30 let ter neprava stvarna služnostna pravica izkop in vgradnje sider in jet-grouting pilotov v obsegu in v skladu z Načrtom začasnega varovanja gradbene jame št. 1-14PGD/2009.

V naravi navedene nepremičnine predstavljajo del drugega nadstropja stavbe na naslovu Kersnikova 4, 1000 Ljubljana. Nepremičninam pripadajo tudi splošni skupni deli stavbe (del drugega nadstropja predstavlja tudi splošni skupni del stavbe ID znak del stavbe 1725-276-64, vendar lastniku pripadajo tudi deleži na ostalih splošnih skupnih delih stavbe).

E) v tretjem nadstropju stavbe na Kersnikovi 4 v Ljubljani:

- ID znak del stavbe 1725-276-31, v lasti prodajalca do 1/1, v izmeri 57,3 m² (stanovanje).

V naravi navedene nepremičnine predstavljajo del tretjega nadstropja stavbe na naslovu Kersnikova 4, 1000 Ljubljana. Nepremičninam pripadajo tudi splošni skupni deli stavbe (del tretjega nadstropja predstavlja tudi splošni skupni del stavbe ID znak del stavbe 1725-276-64, vendar lastniku pripadajo tudi deleži na ostalih splošnih skupnih delih stavbe).

Nepremičnine naštetje pod točkami od B) do E) se prodajajo kot celota.

Izklicna cena za nepremičnine pod točkami od B) do E), ki se prodajajo kot celota, znaša 1.250.000 EUR. Izklicna cena ne vključuje davkov in stroškov postopka.



III. OGLED NEPREMIČNIN:

Ogled nepremičnine, ki je predmet prodaje z zbiranjem zavezujočih ponudb, je mogoč na podlagi predhodne najave po elektronski pošti na naslov *andrej.klasinc@sou-lj.si*. Ogledi se bodo izvajali po predhodnih najavah v času po dogovoru, a najkasneje do 11. 2. 2019.

IV. POGOJI IN PRAVILA JAVNE DRAŽBE:

1. Postopek prodaje vodi prodajalec. V postopku prodaje lahko sodelujejo domače in tuje fizične in pravne osebe, ki skladno z v nadaljevanju navedenimi pogoji oddajo svojo pisno ponudbo za nakup nepremičnine in ki skladno z veljavno zakonodajo Republike Slovenije smejo pridobiti lastninsko pravico na nepremičnini.

2. Nepremičnina se proda v celoti po sistemu videno kupljeno zato morebitne reklamacije ne bodo upoštevane. **Predpisane davčne dajatve v višini 2% za davek na promet nepremičnin, stroške notarskih storitev in vpis v zemljiško knjigo, plača kupec.**

Nepremičnina bo prodana najboljšemu ponudniku.

3. Rok za oddajo zavezujočih ponudb

Prodajalec bo obravnaval zavezujoče ponudbe za nakup nepremičnine, ki jih bo pravočasno prejel priporočeno po pošti ali osebno, v zaprti kuverti ali ovojnici na naslov: ŠTUDENTSKA ORGANIZACIJA UNIVERZE V LJUBLJANI, Pivovarniška ulica 6, 1000 Ljubljana, z oznako: **»NE ODPIRAJ - ZAVEZUJOČA PONUDBA ZA NAKUP NEPREMIČNIN OD B) DO E)«**.

Na hrbtni strani ovojnice ali ovoja mora biti napisan naziv in naslov ponudnika. Ponudba se šteje za pravočasno, če **prispe na naslov prodajalca do 13. februarja 2019 do 13:00:00 ure**.

Šteje se, da je ponudnik pravočasno oddal novo (popravljeno, spremenjeno) ponudbo v primeru, če je pred prejemom prvotne ponudbe s strani prodajalca le-to umaknil in predložil novo ponudbo, pri čemer se šteje za datum in uro oddaje čas oddaje nove ponudbe.

v primeru, da ponudba ne bo prispela pravočasno na zgoraj navedeni naslov prodajalca, bo ponudba izločena iz nadaljnjega postopka.

4. Vsebina zavezujoče ponudbe za nakup nepremičnine:

Ponudba za nakup nepremičnine mora biti oddana na pravilno izpolnjenem obrazcu **»ZAVEZUJOČA PONUDBA ZA NAKUP NEPREMIČNINE »KERSNIKOVA 4 OD B) DO E)«** (v nadaljevanju: »Obrazec«). Obvezni Obrazec ponudbe je priloga temu vabilu.



V postopku prodaje bo prodajalec upošteval pravočasne zavezujoče ponudbe, podpisane s strani ponudnika (fizične osebe) oziroma zakonitega zastopnika ponudnika (pravne osebe). Ponudba mora biti dana v slovenskem jeziku.

Ponudnik mora podati ponujeno ceno za nakup nepremičnine v EUR, zaokroženo na dve decimalki (primer: cena za odkup nepremičnine znaša [•] EUR [z besedo: [•] 00/100 evrov]).

5. Posebni pogoji

Ponudnik (potencialni kupec) z oddajo zavezujoče ponudbe za nepremičnine od B) do E) sprejema posebni pogoj prodajalca, in sicer:

- da bo obdržal v veljavi najemno razmerje, ki jo ima prodajalec sklenjeno z najemnikom Zavod Kersnikova, Kersnikova ulica 4, Ljubljana, za prostore v pritličju najmanj do 31.12.2020 po maksimalni ceni 10 EUR/m² + stroški;
- da bo obdržal v veljavi najemno razmerje, ki jo ima prodajalec sklenjeno z najemnikom Beletrina, Kersnikova ulica 4, Ljubljana, za prostore v drugem nadstropju najmanj do 31.12.2019 po maksimalni ceni 10 EUR/m² + stroški.

6. Odpiranje zavezujočih ponudb in izbira ponudnika

Odpiranje zavezujočih ponudb bo potekalo 14. 2. 2019 in ne bo potekalo javno. Prodajalec bo po lastni presoji ocenil primernost ponudbe. Ponudnik bo izbran skladno z naslednjimi kriteriji: ponujena cena za nakup nepremičnine in rok plačila.

V primeru, da več ponudnikov ponudi enako ceno, se s ponudniki izvedejo individualna pogajanja po enakih kriterijih kot za izbor ponudbe. Prodajalec si pridržuje pravico, da bo ponudnike pozval na izboljšanje ponudb ali da bo nadaljeval individualna pogajanja nadaljeval z vsemi ali zgolj določenimi ponudniki. Prodajalec si prav tako pridržuje pravico, da najugodnejšega ponudnika ne izbere in da vse ponudbe kot neprimerne zavrne.

Prodajalec si pridržuje pravico, da po izteku roka za zbiranje zavezujočih ponudb ne bo nadaljeval s postopkom prodaje in postopek prodaje zaključi. O svoji odločitvi bo prodajalec ponudnike pisno obvestil.

Nihče od ponudnikov ni upravičen do nikakršnega povračila škode in/ali stroškov iz razloga, če ni izbran kot najugodnejši ponudnik, če je postopek prodaje (predčasno) zaključen ipd. Prodajalec si pridržuje pravico, da ne izbere nobene ponudbe in nobenega ponudnika, kakor tudi, da ne pozove k pogajanju.



7. Sklenitev pogodbe

Prodajalec bo, ni pa k temu zavezan, predvidoma v roku 4 tednov od izteka roka za oddajo zavezujočih ponudb izbral ponudnika, ki bo posredoval primerno in najugodnejšo ponudbo (v nadaljevanju: izbrani ponudnik) ter z njim sklenil pogodbo o prodaji nepremičnine najkasneje v roku 5 delovnih dni od pisne potrditve sprejema zavezujoče ponudbe.

8. Sklenitve pogodbe:

Prodajna pogodba bo sklenjena v roku 5 delovnih dni od pisne potrditve sprejema zavezujoče ponudbe.

Prodajna pogodba bo sklenjena pod odložnim pogojem, da bo Študentski zbor Študentske organizacije, skladno z določbo 32. člena Statuta ŠOU v Ljubljani izdal soglasje k prodajni pogodbi.

Če ponudnik ne podpiše pogodbe v roku iz prvega odstavka te točke, iz razlogov, ki so na strani dražitelja ali ne plača kupnine kljub opominu, prodajalec zadrži njegovo varščino.

V kolikor uspešen ponudnik ne bo sklenil prodajne pogodbe, si prodajalec pridržuje pravico, da k sklenitvi pogodbe povabi drugega ponudnika, ki je ponudil drugo najvišjo kupnino ter nato tudi naslednje ponudnike, po vrstnem redu, glede na višino ponujene kupnine. Navedena možnost je le pravica prodajalca, ne pa tudi dolžnost.

9. Višina varščine:

Pred dražbo morajo dražitelji položiti **varščino v višini 100.000,00 EUR** na transakcijski račun ŠTUDENTSKE ORGANIZACIJE UNIVERZE V LJUBLJANI, Pivovarniška ulica 6, 1000 Ljubljana, številka: SI56 0510 0801 1668 704, sklic: SI00 2019-001, namen: »**Zavezujoče zbiranje ponudb – nepremičnine od B) do E)**«.

Rok za plačilo varščine je 11. februar 2019.

Ponudnikom, ki v postopku ne bodo uspeli se varščina brez obresti vrne v roku 10 dni od odločitve o izbranem ponudniku, na njihov transakcijski račun.

V primeru, da ponudnik varščine ne bo plačal znotraj roka, hkrati pa tudi ne bo vidno plačilo na zgoraj navedenem računu prodajalca, bo ponudba takega ponudnika izločena iz nadaljnje obravnave in postopka prodaje.

Izbranemu ponudniku se bo plačana varščina vštela v kupnino.



10. Način in rok plačila kupnine:

Kupnina se plača v 30 dneh po prejetju računa, ki ga bo prodajalec izstavil kupcu takoj po sklenitvi pogodbe. Kupec lahko zadrži plačilo celotne kupnine po poteku 30 dnevnega roka le v primeru, da do poteka roka Študentski zbor še ne bo odločil o soglasju k sklenitvi prodajne pogodbe. V primeru, da bo Študentski zbor soglasje izdal po poteku 30-dnevnega roka za plačilo, je kupec dolžan preostanek kupnine plačati v roku 3 dni po izdaji soglasja Študentskega zbora.

Kupnina se vplača na transakcijski račun ŠTUDENTSKO ORGANIZACIJE UNIVERZE V LJUBLJANI, Pivovarniška ulica 6, 1000 Ljubljana, številka: SI56 0510 0801 1668 704, sklic: SI00 2019-001. Plačilo celotne kupnine v navedenem roku je bistvena sestavina prodajne pogodbe. Položena varščina se všteje v kupnino.

Nepremičnina preide v last kupca po plačilu celotne kupnine in ostalih stroškov. Zemljiškoknjižno dovolilo prodajalec izstavi po celotnem plačilu kupnine.

11. Drugi pogoji:

Pogodba za nakup nepremičnine z izbranim ponudnikom bo sklenjena v slovenskem jeziku oziroma v angleškem jeziku, v kolikor kupec ne bo slovenska fizična oz. pravna oseba.

Pogodba o prodaji nepremičnine bo vključevala med drugim naslednjo obvezno vsebino:

- ugotovitev, da je prodajalec zemljiškoknjižni lastnik prodajane nepremičnine;
- določbo, da se prodajna pogodba sklepa po načelu »videno-kupljeno«;
- določbo, da morebitno odstopanje med pogodbeno ugotovljeno - dogovorjeno površino in dejansko površino predmeta prodaje, ne pomeni spremembe predmeta pogodbe in iz tega razloga pogodbe ni mogoče razdreti, niti uveljavljati nobenih zahtevkov;
- izjavo kupca, da si je nepremičnino podrobno ogledal ter je preučil vso z nepremičnino povezano dokumentacijo in relevantna dejstva ter je podrobno seznanjen s pravnim in dejanskim stanjem nepremičnine;
- izjavo kupca, da ima nepremičnina vse potrebne in dogovorjene lastnosti ter ustreza nameravani rabi oz. namenu zaradi katerega ga kupec kupuje;
- izjavo kupca, da se glede na navedeno v prejšnjih alinejah tega odstavka odpoveduje vsem morebitnim zahtevkom do prodajalca nepremičnine, izrecno tudi zahtevkom iz naslova jamčevanja za očitne in skrite pravne in stvarne napake nepremičnine in je prej navedeno jamčevanje prodajalca izključeno;
- določbo, da se del nepremičnine prodaja skupaj z najemniki in bo kupec s plačilom



kupnine po pogodbi, v zvezi z najemnimi pogodbami, vstopil v pravni položaj prodajalca kot najemodajalca ter se zavezal, da bo vse najemne pogodbe obdržal v veljavi najmanj do datuma v 5. točki tega vabila za maksimalno ceno najema 10 EUR/m² + stroški;

- določbo, da stopi prodajna pogodba v veljavo pod odložnim pogojem, da bo Študentski zbor ŠOU v Ljubljani dal soglasje k njeni sklenitvi;
- določbo, da je rok za plačilo kupnine največ 30 dni od sklenitve prodajne pogodbe;
- določbo, da je plačilo kupnine v dogovorjenem roku bistveni sestavni del te pogodbe, zato se šteje, da je pogodba samodejno in brez dolžnosti na pozivanje na plačilo kupnine razdrta, če kupec kupnine ne plača v dogovorjenem roku;
- določbo, da je plačilo celotne kupnine pogoj za izročitev notarsko overjenega izvornika prodajne pogodbe kupcu;
- določbo, da se nepremičnina izroči kupcu v posest v roku 10 delovnih dni po veljavno izpolnjenem plačilu celotne kupnine, in sicer na način, da bosta predstavnika pogodbenih strank sklenila primopredajni zapisnik;
- določbo, da ko je prodajna pogodba podpisana, so morebitne spremembe dogovora o plačilu kupnine mogoče le na podlagi podpisanega dodatka k prodajni pogodbi;
- določbo, da si je kupec ob prisotnosti predstavnika prodajalca nepremičnino ogledal pred sklenitvijo prodajne pogodbe;
- določbo, da se od dneva izvedene primopredaje po prodajni pogodbi, vse obveznosti in dogovori med prodajalcem in najemnikom iz medsebojno sklenjene najemne pogodbe prenesejo na kupca, kateri bo od tega dne sam urejal razmerja z najemnikom prostorov;
- določbo, da če ne pride do izpolnitve prodajne pogodbe, plača vse stroške v zvezi s to pogodbo ter stroške morebitnih iz nje izvedenih poslov tista pogodbenega stranka, ki je odgovorna, da do izpolnitve ne pride oziroma v primeru deljene odgovornosti, znesek glede na to, kolikor je posamezna stranka odgovorna, da do izpolnitve ni prišlo;
- določbo, da se ne glede na prejšnjo alinejo stranki strinjata, da v kolikor bo za neizpolnitev pogodbe do poteka pogodbenega roka za izročitev nepremičnine odgovoren prodajalec, je kupec upravičen do vračila samo enojne are;
- določbo, da sta pogodbeni stranki sporazumni, da skladno z določili prodajne pogodbe in vsemi samostojnimi dejanji (posegi, spremembami), kupec za vsa pretekla in bodoča vlaganja ob primeru razdrtja ali neveljavnosti te prodajne pogodbe z vsemi pripadajočimi dodatki, nima pravice do nobenih zahtevkov in povračil investicijskih



- stroškov oz. morebitnih stroškov v zvezi z dokončanjem oz. legalizacijo nepremičnine;
- določbo o zaupnosti podatkov in upravljanju z osebnimi podatki.

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 Pogodbe o prodaji nepremičnine nosi in plača izbrani ponudnik-kupec.

Prodajalec si pridržuje pravico, da v postopku ne izbere nobenega ponudnika, prav tako z nobenim ponudnikom ni dolžna skleniti pogodbe o prodaji Nepremičnine.

12. Pravila zavezujočega zbiranja ponudb:

Postopek prodaje na podlagi javnega zbiranje zavezujočih ponudb vodi pristojna komisija, ki jo imenuje prodajalec.

V skladu z določbo 32. člena Statuta ŠOU v Ljubljani, mora Študentski zbor ŠOU v Ljubljani, na predlog direktorja sprejeti sklep o razpolaganju z nepremičninami v pravnem prometu. Posledično bo prodajna pogodba sklenjena pod odložnim pogojem, kot je zapisano v 8. točki tega razpisa.

V Ljubljani, 28. 1. 2019

ŠTUDENTSKA ORGANIZACIJA UNIVERZE V LJUBLJANI
direktor Andrej Klasinc