

**VABILO K SODELOVANJU NA TREH JAVNIH DRAŽBAH ZA NAKUP NEPREMIČNIN
»TRIJE APARTMAJI NA PAŠMANU NA HRVAŠKEM« (SDH ID 6521)**

S tem vabilom se določajo pravila in način prodaje nepremičnine ter sprejemanja odločitev v prodajnem postopku, kriteriji izbora najboljšega ponudnika ter zahteve in pogoji, ki jih morajo za sodelovanje na javni dražbi ter za uspešen nakup nepremičnine izpolnjevati udeleženci postopka (dražitelji oziroma ponudniki).

Javna dražba se izvede kot elektronska dražba s pomočjo sredstev informacijske tehnologije (e-dražba), na način in v skladu s pravili iz tega vabila.

Dražitelji v postopku z javno dražbo sodelujejo kot ponudniki za nakup nepremičnine z zviševanjem izklicne cene (draženjem). Ponudbe so za dražitelje zavezujoče šestdeset (60) dni od dneva zaključka e-dražbe, razen če je postopek z javno dražbo že prej ustavljen ali razveljavljen.

Prodajalec izrecno navaja, da ga določbe zakonov, podzakonskih predpisov, internih aktov ali pravil iz tega vabila, v nobenem pogledu ne zavezujejo k sklenitvi pogodbe o prodaji nepremičnine v predmetnem postopku z javno dražbo. Za sklenitev prodajne pogodbe z dražiteljem, ki bi bil v tem postopku izbran kot najboljši ponudnik, je potrebno naknadno soglasje organa odločanja na DSU, sprejeto v obliki pisnega sklepa.

V nadaljevanju so povzeti nekateri ključni roki in vrednosti iz tega vabila, pri čemer so za kupca / dražitelja zavezujoči vsi pogoji tega razpisa:

Povzetek **ključnih rokov** iz tega vabila:

- Obdobje ogledov pogodbenega predmeta: od objave vabila do 4. 11. 2024
- Rok za prijavo na e-dražbo (»razpisni rok«): 4. 11. 2024 do 23:59:59 ure
- Rok za plačilo varščine: 4. 11. 2024 do 23:59:59 ure
- Rok vidnosti plačila varščine na TRR: 5. 11. 2024 do 23:59:59 ure
- Datum e-dražbe: 7. 11. 2024 ob 10:00, 12:00 in 14:00 uri

Povzetek **ključnih vrednosti** iz tega vabila:

Apartma Cpr v pritličju:

- Znesek varščine: 9.000,00 EUR
- Izklicna cena: 180.000,00 EUR
- Najmanjši možni dražbeni korak: 4.000,00 EUR

Apartma C1 v 1. nadstropju:

- Znesek varščine: 7.000,00 EUR
- Izklicna cena: 140.000,00 EUR
- Najmanjši možni dražbeni korak: 3.500,00 EUR

Apartma A2 v 2. nadstropju:

- Znesek varščine: 6.500,00 EUR
- Izklicna cena: 130.000,00 EUR
- Najmanjši možni dražbeni korak: 3.000,00 EUR

1. PREDMET PRODAJE IN IZKLICNA CENA

V zadevnem postopku z javno dražbo se prodajajo naslednje nepremičnine z ID znaki:

- parcela 405/2, k.o. 300896, ŽDRELAC, zk. vl.: 608, solastniški del: 1068/10000, etažna lastnina (E-3), v izmeri 56,36 m², v naravi apartma Cpr v pritličju 56,36 m², s pripadajočim parkirnim mestom št. 3 v izmeri 11,50 m², na naslovu Put Marašiča 9, 23271 Ždrelac, otok Pašman, Hrvatska (v nadaljevanju: »apartma Cpr«);

- parcela 405/2, k.o. 300896, ŽDRELAC, zk. vl.: 608, solastniški del: 1062/10000, etažna lastnina (E-6), v izmeri 55,99 m², v naravi apartma C1 v 1. nadstropju v izmeri 55,99 m², s pripadajočim parkirnim mestom št. 6 v izmeri 11,50 m², na naslovu Put Marašiča 9, 23271 Ždrelac, otok Pašman, Hrvaška (v nadaljevanju: »**apartma C1**«);
- parcela 405/2, k.o. 300896, ŽDRELAC, zk. vl.: 608, solastniški del: 1062/10000, etažna lastnina (E-7), v izmeri 55,99 m², v naravi apartma A2 v 2. nadstropju v izmeri 55,99 m², s pripadajočim parkirnim mestom št. 7 v izmeri 11,50 m², na naslovu Put Marašiča 9, 23271 Ždrelac, otok Pašman, Hrvaška (v nadaljevanju: »**apartma A2**«)

(v nadaljevanju vsi trije apartmaji tudi: »**nepremičnina**«).

Nepremičnina je last družbe SDH, d. d., matična številka: 5727847000 (v nadaljevanju: »**Prodajalec**«), do celote.

Izraz »**nepremičnina**« se v nadaljevanju tega vabila navaja tudi kot »**pogodbeni predmet**«.

1.1. Seznanitev s pogodbenim predmetom in izjave potencialnega kupca (dražitelja oziroma ponudnika)

Potencialni kupec (dražitelj oziroma ponudnik) je s tem vabilom seznanjen:

1. da se pogodbeni predmet prodaja in kupuje po načelu »videno – kupljeno«;
2. da je za pogodbeni predmet bilo izdano »Rješenje o izvedenom stanju«, ki ga je 17. 2. 20215 pod številko 2198/1-11-2/4-15-13 izdala upravna enota Biograd na Moru, Hrvaška, ki nadomešča gradbeno in uporabno dovoljenje;
3. da ima Prodajalec pogodbeni predmet v posesti in da glede njega ne obstoji najemna ali druga pogodba, ki bi kakorkoli obremenjevala pogodbeni predmet ali ki bi lahko kakorkoli omejevala pravico kupca do posesti pogodbenega predmeta;
4. da bo 30. 9. 2024 SDH, d. d., (v nadaljevanju SDH) svojo nepremičninsko dejavnost prenesel na prevzemno družbo D.S.U, d. o. o., (v nadaljevanju DSU) in s tem vstopil v lastništvo omenjene družbe, ki je trenutno v 100 % lasti Republike Slovenije. Posledično se bo po 1. 10. 2024 postopek e-dražbe nadaljeval z družbo DSU in sicer: D. S. U., družba za svetovanje in upravljanje, d. o. o., Dunajska cesta 160, 1000 Ljubljana, ID št. za DDV: SI 63283786.

1.2. Izključna cena

Izključna neto cena za pogodbeni predmet znaša za:

- **apartma Cpr: 180.000,00 EUR,**
- **apartma C1: 140.000,00 EUR,**
- **apartma A2: 130.000,00 EUR,**

in sicer **brez pripadajočega davka (3 % DPN)**, ki ga plača kupec.

2. POGOJI ZA SODELOVANJE NA E-DRAŽBI

2.1. Prijava na e-dražbo

K javni dražbi lahko pristopijo dražitelji, ki se v skladu s točko 7. tega vabila prijavijo na spletnem naslovu <https://sdh.edrazbe.si/> - pod rubriko »**Odprte dražbe**«, št. 6521, z elektronskim sporočilom, iz katerega je razviden elektronski naslov dražitelja (prijavitelja) ter drugi podatki, potrebni za uspešno elektronsko prijavo v aplikacijo (v nadaljevanju: »**Prijava**«). V prijavi morajo dražitelji obvezno navesti: »**Prijava na e-dražbo, apartma Pašman Cpr – SDH ID 6521-001 / C1– SDH ID 6521-002 / A2 – SDH ID 6521-003**«.

Rok za oddajo Prijave je do **4. 11. 2024 do 23:59:59 ure** (v nadaljevanju: »**Razpisni rok**«). Nepravilne ali nepravočasne prijave se ne bodo upoštevale.

Dražitelji lahko, vendar neobvezno, že k prijavi priložijo (pripnejo) pravilno izpolnjene in podpisane izjave iz Priloge 2 tega vabila (v nadaljevanju: »Izjave«), ki jih Prodajalec sicer potrebuje zaradi dolžne izvedbe skrbnega pregleda stranke, s katero sklepa pogodbo o prodaji nepremičnine.

Dražitelji so lahko:

1. domače in tuje fizične osebe;
2. pravne osebe, ki imajo sedež v Republiki Sloveniji, in
3. pravne osebe, ki imajo sedež oziroma državljanstvo v eni od držav članic Evropske unije, kar izkažejo s priloženim v slovenščino uradno prevedenim izpiskom iz ePRS (AJPES) oziroma drugimi ustreznimi dokazili v primeru, da v ePRS ni vpisano ažurno stanje (v tem primeru se predloži npr. kopija notarskega zapisa predlaganega vpisa, spremembe in dopolnitve itd.).

Izpiski iz ePRS (AJPES), sodnega registra ali druge ustrezne evidence oziroma druga ustrezna dokazila iz točk 1. in 2. prejšnjega odstavka ne smejo biti starejši od **trideset (30) dni**.

Dražitelji, ki so pravne osebe, lahko na e-dražbi sodelujejo le preko zakonitega zastopnika ali pooblaščenca. Zakoniti zastopnik ali pooblaščenec pravne osebe je lahko le fizična oseba. Ob prijavi na e-dražbo mora biti predložen ustrezen registrski izpisek oziroma pooblastilo, iz katerega je razvidna identiteta fizične osebe, ki dražitelja v e-dražbi zastopa kot njegov zakoniti zastopnik oziroma pooblaščenec, identiteta zastopanega in temelj upravičenosti za zastopanje.

Fizična oseba lahko kot dražitelj na e-dražbi sodeluje sama ali preko zastopnika, ki je fizična oseba. Zastopnik fizične osebe se mora ob prijavi na ustrezen način izkazati kot pooblaščenec oziroma zakoniti zastopnik fizične osebe (npr. z ustreznim pisnim pooblastilom ali izpiskom iz rojstne matične knjige ipd.).

V vsakem primeru mora tuja pravna ali fizična oseba pred morebitno sklenitvijo prodajne pogodbe pridobiti ustrezno slovensko identifikacijsko številko.

Prodajalec si pridržuje pravico, da v primeru nepredložitve listin iz prejšnjih odstavkov te točke, dražitelja pozove k predložitvi le-teh v primernem roku.

2.2. Založitev varščine

Varščina je denarni znesek, s plačilom katerega dražitelj utrdi svojo obveznost skleniti prodajno pogodbo, če bo v predmetnem postopku z javno dražbo uspel (varščina za resnost ponudbe; v tem vabilu se navaja kot »Varščina«). S pravočasnim vplačilom Varščine dražitelj pridobi pravico draženja oziroma dajanja ponudb za nakup pogodbenega predmeta preko elektronskega sistema draženja (aplikacija e-dražbe). Plačilo Varščine predstavlja bistveni pogoj za veljavnost ponudbe in za sodelovanje dražitelja v postopku z javno dražbo.

Višina Varščine za pogodbeni predmet se določi za:

- apartma Cpr: 9.000,00 EUR,
- apartma C1: 7.000,00 EUR,
- apartma A2: 6.500,00 EUR,

ki jih dražitelj nakaže na transakcijski račun Prodajalca št. SI56 2900 0005 1319 162, voden pri Unicredit banki Slovenija d.d., sklic »00 (davčna št. ali OIB)-6521«, koda namena »ADVA«, s pripisom namena plačila »**Plačilo varščine, e-dražba apartma Cpr – SDH ID 6521-001 / C1– SDH ID 6521-002 /A2 – SDH ID 6521-003**« za **vsak posamezen pogodbeni predmet**. Za veljavno plačilo Varščine se šteje tudi nakazilo na katerikoli drugi transakcijski račun Prodajalca, odprt v Republiki Sloveniji.

V primeru, da se dražitelj prijavi na več posameznih e-dražb, za draženje več posameznih pogodbenih predmetov, mora za vsak pogodbeni predmet izpolniti svojo prijavo ter za vsako prijavo vplačati Varščino.



Dražitelj mora (i) najkasneje do Razpisnega roka predložiti potrdilo o plačilu Varščine. Plačilo Varščine mora biti (ii) najkasneje naslednji dan po Razpisnem roku vidno tudi na transakcijskem računu Prodajalca. Iz potrdila o vplačilu Varščine in iz izpiska na transakcijskem računu Prodajalca mora biti (iii) razvidno, da je vplačnik Varščine dražitelj.

Če dražitelj ne predloži potrdila o vplačilu Varščine ali če plačilo ni vidno na transakcijskem računu prodajalca v skladu s prejšnjim odstavkom, njegova Prijava ni veljavna in ne more sodelovati v prodajnem postopku.

DODATNO OPOZORILO: Prodajalec dražitelje posebej poziva, da se pri plačilni banki pozanimajo, do katerega dne se lahko izvede plačilo, da bo pravočasno vidno na računu Prodajalca.

Šteje se, da se dražitelj z vplačilom Varščine izrecno in nepogojno strinja z vsebino ter vsemi zahtevami in pogoji iz tega vabila ter njegovih prilog.

2.3. Izguba in vračilo Varščine ter Varščina kot ara

V primerih, ki so izrecno predvideni v tem vabilu, založena Varščina zapade v korist Prodajalca (jo je upravičen obdržati Prodajalec, dražitelj oziroma vplačnik pa jo izgubi).

Kadar se Varščina vrača, se vrne v enakem številu denarnih enot, kot je bila vplačana (neobrestovano).

Če Prodajalec prekliče dražbo (točka 3.1.), se morebitna že založena Varščina vrne dražiteljem v roku **pet (5) delovnih dni** od objave preklica.

Varščina dražitelja, ki s Prodajalcem sklene pravno veljavno pogodbo o nakupu oziroma prodaji pogodbenega predmeta, ki je sposobna za prenos lastninske pravice v zemljiški knjigi (v nadaljevanju: »**kupec nepremičnine**«), velja za plačilo are v znamenje sklenitve prodajne pogodbe.

Dražiteljem, ki na dražbi niso uspeli, niti ni določeno, da njihova Varščina zapade v korist Prodajalca, se Varščina vrne v roku **pet (5) delovnih dni** od sklenitve prodajne pogodbe s kupcem nepremičnine, vendar najkasneje v **devetdesetih (90) dneh** od zaključka e-dražbe.

V primeru ustavitve postopka v skladu s točko 3.3. tega vabila se Varščina vrne dražiteljem v roku **trideset (30) dni** od Prodajalčevega obvestila o ustavitvi postopka, vendar ne kasneje kot v **devetdesetih (90) dneh** od zaključka e-dražbe, pri čemer se ne vrača tistim dražiteljem, katerih Varščina v skladu s tem vabilom zapade v korist Prodajalca.

V primeru, da Prodajalec iz utemeljenih razlogov razveljavi dražbo v skladu s točko 3.4. tega vabila, se Varščina vrne dražiteljem v roku **trideset (30) dni** od prejema Prodajalčevega obvestila o razveljavitvi dražbe, vendar najkasneje v **devetdesetih (90) dneh** od zaključka e-dražbe, pri čemer se ne vrača tistim dražiteljem, katerih Varščina v skladu s tem vabilom zapade v korist Prodajalca.

Če dražitelj vplača Varščino in Prodajalcu predloži vse zahtevane Izjave, dokumente in podatke, ki jih Prodajalec potrebuje za pregled kupca, ob pregledu pa se izkaže, da Prodajalcu zakon ali drug veljaven predpis iz kakršnegakoli razloga onemogoča skleniti pogodbo z njim, se šteje, da dražitelj ne izpolnjuje pogojev iz tega vabila. Dražitelju, ki je ob založitvi Varščine vedel oziroma bi moral vedeti, da Prodajalca relevantne določbe omejujejo pri sklepanju pogodbe z njim, se Varščina ne vrača (zapade v korist Prodajalca), v nasprotnem primeru pa se Varščina dražitelju vrne v roku **trideset (30) dni** od obvestila Prodajalca, da pogodbe z njim ne bo sklenil, vendar najkasneje v **devetdesetih (90) dneh** od zaključka e-dražbe.

Varščina se vrača na transakcijski račun dražitelja, iz katerega je bila nakazana v skladu z drugim odstavkom točke 2.2. tega vabila.

2.4. Druga pojasnila v zvezi s Prijavo in Varščino

S pravočasno Prijavo in vplačilom Varščine pridobi dražitelj pravico pristopiti k e-dražbi. Pravico do pristopa k e-dražbi mora predhodno potrditi Prodajalec (glej točko 7.).

Če Varščina ni na računu Prodajalca do zahtevanega roka, Prodajalec ne potrdi dražitelja, čeprav se je nanjo pravilno prijavil. Dražitelj v takem primeru ne more sodelovati v postopku z javno dražbo, Prodajalec pa ima pravico od njega zahtevati povračilo morebitne škode, ki bi mu zaradi nevestnosti ali nepoštenja, oziroma zaradi dražiteljevega ravnanja v nasprotju z dobrimi poslovnimi običaji, utegnila nastati.

Dražitelj tudi ne more sodelovati v postopku z javno dražbo, če Varščina ni nakazana z njegovega TRR.

V primeru, ko dražitelj vplača Varščino, pa se do dneva izteka Razpisnega roka, iz razlogov, ki so izključno na strani dražitelja, ne prijavi pravilno na e-dražbo, Prodajalec obdrži Varščino (Varščina zapade v korist Prodajalca in se dražitelju ne vrne).

Prodajalec do zaključka e-dražbe ne razkriva števila in imen oseb, ki so vplačale Varščino.

DODATNO OPOZORILO: Prodajalec bo omogočil sodelovanje na e-dražbi le tistemu dražitelju, ki najkasneje do Razpisnega roka:

- pravilno izpolni obrazec Prijava (VARIANTA: in/ali priloži pooblastilo zakonitega zastopnika ali pooblastilo fizične osebe);
- priloži k prijavi ali pošlje Prodajalcu potrdilo o vplačilu Varščine,

pod nadaljnjim pogojem, da je nakazilo celotnega zneska Varščine razvidno na Prodajalčevem transakcijskem računu najkasneje naslednji dan po preteku Razpisnega roka.

3. SPREJEMANJE ODLOČITEV V POSTOPKU PRODAJE

Vse odločitve v tem prodajnem postopku v imenu in za račun Prodajalca samostojno in neodvisno sprejema uprava Slovenskega državnega holdinga, d. d., oziroma druga v skladu z internimi akti Prodajalca pristojna oseba.

Pri sprejemanju odločitev, ki imajo kakršenkoli učinek na obveznosti Prodajalca v razmerju do ostalih udeležencev tega postopka, oziroma se nanašajo na prodajo pogodbenega predmeta ali na izbor ponudnika (potencialnega kupca), ali vplivajo na potek prodajnega postopka (v nadaljevanju: »**odločitve o izidu postopka**«), se Prodajalec ravna na način in po pravilih, kot je opisano v nadaljevanju te točke.

3.1. Odločitev o preklicu javne dražbe

Dokler javna dražba ni bila izvedena, ima Prodajalec pravico, da e-dražbo prekliče brez kakršnihkoli pravnih posledic, ne da bi mu bilo treba navesti razloge za svojo odločitev. V tem primeru lahko v istem prodajnem postopku skliče novo e-dražbo, pri čemer mora med preklicem e-dražbe in objavo vabila za novo e-dražbo preteči najmanj osem (8) delovnih dni.

3.2. Odločitev o prodaji pogodbenega predmeta (sprejem najugodnejše ponudbe)

3.2.1. Kriterij izbora

Če se Prodajalec po prejemu ponudb (po uspešnem zaključku e-dražbe) odloči za prodajo pogodbenega predmeta, potencialnega kupca izbere na podlagi kriterija **najvišje ponujene cene, ob izpolnjevanju vseh pogojev iz tega vabila**. Navedeno pomeni, da lahko Prodajalec nepremičnino, ki je predmet tega postopka, proda tistemu dražitelju, ki je izmed vseh dražiteljev, ki izpolnjujejo zahteve in pogoje iz tega vabila, ponudil najvišjo nakupno ceno.

Ponujena cena vsakega od dražiteljev je razvidna iz dnevnika poteka draženja (glej točko 7. Pravila elektronske javne dražbe).

Na poziv Prodajalca mu mora dražitelj, ki je ponudil najvišjo ceno, **v roku desetih (10) delovnih dni poslati pravilno izpolnjene in podpisane izjave (v obliki obrazcev), ki se nahajajo v Prilogi 2 k temu vabilu (v nadaljevanju: »Izjave«), razkriti podatke o dejanskih lastnikih in dokazila o izvoru lastnih sredstev (oziroma v primeru bančnega kredita izjavo banke, da ima odobrena sredstva za nakup pogodbenega predmeta) ter posredovati morebitne dodatne podatke skladno z določili Zakona o preprečevanju pranja denarja in financiranja terorizma (ZPPDFT-2).**

Prodajalec si pridržuje pravico, da dražitelja iz prvega odstavka te točke (3.2.1.), v primeru nepredložitve Izjav (Priloga 2), ali nepopolno izpolnjenih oziroma nepravilno podpisanih Izjav, ali zaradi posredovanja pomanjkljivih ali napačnih podatkov, pozove k ustrezni dopolnitvi, za kar mu določi primeren dodaten rok. Če dražitelj tudi v dodatnem roku ne predloži vseh zahtevanih Izjav oziroma ne razkrije vseh podatkov, ali če predloži nepopolno izpolnjene ali podpisane Izjave, ali če predloži napačne ali kakorkoli pomanjkljive podatke, se šteje, da pogojev iz tega vabila ne izpolnjuje, njegova ponudba pa se izloči iz nadaljnje obravnave v okviru tega prodajnega postopka. Varščina, ki jo je tak dražitelj založil na podlagi točke 2.2. tega vabila, zapade v korist Prodajalca (se dražitelju ne vrne in jo obdrži Prodajalec).

V primeru iz prejšnjega odstavka ima Prodajalec pravico (in ne dolžnost), da v roku (60) dni od dneva zaključka e-dražbe k predložitvi pravilno izpolnjenih in podpisanih Izjav ter posredovanju vseh ostalih zahtevanih oziroma potrebnih podatkov pozove tistega dražitelja, ki je ponudil drugo najvišjo ceno, če pa tudi od tega ni mogoče pridobiti dokumentacije in podatkov, še naslednjega najvišjega dražitelja in tako dalje, ne da bi bilo treba ponoviti postopek z javno dražbo. Glede vračila Varščine se v tem primeru smiselno upošteva prejšnji odstavek, ne glede na to, ali dražitelja ponudba ob zapadlosti Varščine v korist Prodajalca še veže.

Dokler Varščina tistega, ki je ponudil najvišjo ceno, ne zapade v korist Prodajalca v skladu s predprejšnjim v povezavi s prejšnjim odstavkom, Prodajalec ne bo izbral ponudnika oziroma obravnaval kot potencialnega kupca nobenega izmed ostalih dražiteljev.

3.2.2. Obvestilo izbranemu dražitelju in obvezne sestavine pogodbe o prodaji

Če se Prodajalec odloči za prodajo pogodbenega predmeta, dražitelja iz prejšnje točke (3.2.1.), po prejemu vseh zahtevanih Izjav, dokumentov in podatkov, obravnava kot najboljšega ponudnika, če ni zadržkov v smislu devetega odstavka točke 2.3., in ga o sprejemu njegove ponudbe obvesti v skladu s točko 3.5. tega vabila. Prodajalec izbranemu ponudniku (dražitelju) hkrati pošlje v podpis prodajno pogodbo, katere vsebina je določena v **Prilogi 1** tega vabila. Prodajalec si pridržuje pravico spremeniti osnutek prodajne pogodbe v določbah glede Prodajalca, ki bo po 1. 10. 2024 DSU in posledično glede (ne)bistvenih sestavin. Pogodbo je izbrani ponudnik dolžan podpisati v roku **osmih (8) dni** od prejema.

Šteje se, da dražitelji z oddajo ponudbe v celoti potrjujejo vsebino prodajne pogodbe iz Priloge 1 in se izrecno strinjajo, da bistvenih pogodbenih sestavin ni mogoče spreminjati. Če izbrani dražitelj v roku iz predprejšnjega odstavka ne podpiše pogodbe oziroma ni pripravljen kupiti pogodbenega predmeta, ali če zaradi zakonskih omejitev, ki so na njegovi strani, kljub sklenitvi pogodbe ne more pravno veljavno pridobiti lastninske pravice na zadevni nepremičnini, prodajalec obdrži Varščino (Varščina zapade v korist Prodajalca in se ne vrne dražitelju). V slednjem primeru se lahko Prodajalec odloči za prodajo nepremičnine tistemu dražitelju, ki ob izpolnjevanju vseh zahtevanih pogojev iz tega vabila ponuja naslednjo najvišjo ceno, pri čemer je naknadno izbrani dražitelj dolžan skleniti pogodbo o nakupu nepremičnine le, če ga Prodajalec o svoji odločitvi obvesti v roku, dokler dražitelja ponudba veže (šestdeset (60) dni od zaključka e-dražbe); če pa Prodajalec naslednjega najvišjega dražitelja o naknadnem izboru obvesti po preteku šestdeset (60) dni od dneva zaključka e-dražbe, vendar najkasneje v šestih (6) mesecih po datumu izteka veljavnosti dražiteljeve ponudbe, se takšno obvestilo šteje za nasprotno ponudbo Prodajalca, dano v tem postopku z javno dražbo (naknadno izbrani dražitelj ima še vedno **možnost** skleniti prodajno pogodbo, ni pa k temu zavezan). Glede vračanja Varščine dražitelju, ki je na podlagi tega odstavka dolžan skleniti pogodbo o nakupu nepremičnine, se smiselno uporabljajo pravila iz tega vabila, ki urejajo zapadlost Varščine v korist Prodajalca.

3.2.3. Posebni primeri

Če izbrani ponudnik (dražitelj), že po obvestilu Prodajalca o svoji odločitvi glede prodaje, bodisi kot fizična ali pravna oseba, v Republiki Sloveniji registrira ново pravno osebo v svoji večinski lasti, se lahko plačilo kupnine izvede iz transakcijskega računa te slednje pravne osebe, pod pogojem, da izbrani ponudnik pred sklenitvijo same pogodbe predloži ustrezno dokazno dokumentacijo, ki je potrebna za izvedbo postopka skrbnega pregleda stranke na podlagi predpisov, ki zavezujejo Prodajalca.

Če se za nakup pogodbenega predmeta potegujeta dva ali več potencialnih kupcev skupaj, morajo izmed sebe izbrati enega, ki bo založil Varščino in dražil za njihov skupen račun. V razmerju do Prodajalca se kot dražitelj obravnava le tisti, ki ga skupni ponudniki izmed sebe izberejo za sodelovanje na e-dražbi. Dražitelju ob prijavi ni potrebno razkriti, da se skupaj z njim za nakup potegujejo še druge osebe. Skupni ponudniki (potencialni kupci kot bodoči solastniki ali skupni lastniki) pa se morajo identificirati najkasneje takrat, ko, oziroma če Prodajalec dražitelja, ki je dražil za skupen račun, pozove k predložitvi ustreznih Izjav, dokumentov in drugih potrebnih podatkov v skladu s tretjim odstavkom točke 3.2.1 tega vabila. Če skupni ponudniki ne zagotovijo potrebne dokumentacije in podatkov za izvedbo skrbnega pregleda kupcev, ali če na poziv Prodajalca niso pripravljeni skleniti pogodbe o nakupu nepremičnine, oziroma če iz razlogov na njihovi strani prenosa lastninske pravice ni mogoče vpisati v zemljiško knjigo, založena Varščina zapade v korist Prodajalca (se ne vrne dražitelju).

3.2.4. Dajatve in stroški

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 kupec.

3.3. Odločitev o ustavitvi postopka

Prodajalec lahko sprejme odločitev, da pogodbenega predmeta ne proda, ne da bi moral udeležencem postopka pojasnjevati svoje razloge. To pomeni, da ni dolžan, niti nihče od njega ne more zahtevati, da sklene pogodbo o prodaji nepremičnine z dražiteljem, ki je ob izpolnjevanju vseh zahtevanih pogojev iz tega vabila ponudil najvišjo ceno, ali komerkoli drugim. V primeru tovrstne odločitve se postopek z javno dražbo ustavi, pogodbeni predmet pa lahko Prodajalec proda po izvedbi novega prodajnega postopka na podlagi ene izmed metod prodaje ali njihovih kombinacij, v skladu s Politiko upravljanja DSU.

3.4. Odločitev o razveljavitvi postopka

Prodajalec si pridržuje pravico, da kadarkoli, tudi že po zaključku e-dražbe in sklenitvi pogodbe s kupcem, vendar le do pravno veljavnega prenosa lastninske pravice na pogodbenem predmetu na kupca, postopek z javno dražbo razveljavi iz posebej upravičenih razlogov, ki jih vnaprej ni mogel predvideti, za kar ne nosi nobene odgovornosti, dražitelji pa iz tega naslova ne morejo zoper njega uveljaviti nikakršnih zahtevkov. Za prodajni postopek ima takšna Prodajalčeva odločitev enake posledice kot ustavitev postopka z javno dražbo (točka 3.3.).

3.5. Obveščanje o odločitvi o izidu postopka prodaje

Preklic dražbe iz točke 3.1. Prodajalec objavi na isti način, kot je objavljeno to vabilo.

Prodajalec o svoji odločitvi, ki se nanaša na izid postopka prodaje iz točk od 3.2. do 3.4., vsem dražiteljem brez nepotrebnega odlašanja pošlje obvestilo na elektronski naslov, ki so ga v skladu s točko 2.1. tega vabila navedli v Prijavi na e-dražbo.

4. STROŠKI POSTOPKA IN IZJAVA VOLJE

Dražitelji sami nosijo stroške udeležbe v predmetnem postopku z javno dražbo, ne glede na uspeh.

Dražitelji z elektronsko prijavo na e-dražbo soglašajo s pravili vodenja postopka in izvedbe draženja, kot opisano v tem vabilu, izrečno tudi s pogoji in drugimi zahtevami, ki jih morajo dražitelji na podlagi tega vabila izpolnjevati za sodelovanje v postopku in uspešen nakup nepremičnine.

5. DODATNE INFORMACIJE IN OGLED POGODBENEGA PREDMETA

Dražitelji oziroma njihovi zastopniki si pogodbeni predmet lahko ogledajo po predhodnem dogovoru in pridobijo dodatne informacije v zvezi s pogodbenim predmetom pri predstavniku Prodajalca: Edo Bečić, tel. št. 00386/40-977-235, elektronska pošta edo.becic@dsu.si ter pri hrvaški agenciji Spiller Farmer na elektronski naslov: tomislav.pticek@spillerfarmer.hr in sicer med delovnikom med 9. in 15. uro do vključno **4. 11. 2024**.

Ogledi pogodbenega predmeta bodo potekali po predhodnem dogovoru pri predstavniku Prodajalca iz prejšnjega odstavka te točke.

Za vpogled v dokumentacijo, ki je zaupne narave, je potrebno predhodno podpisati Izjavo o nerazkrivanju informacij (t.i. NDA).

6. PRAVO IN USTALITEV PRISTOJNOSTI

V zvezi s tem vabilom in iz njega izhajajočimi razmerji se uporablja pravni red Republike Slovenije, za reševanje morebitnih sporov pa krajevno in stvarno pristojno sodišče v Ljubljani.

7. PRAVILA ELEKTRONSKE JAVNE DRAŽBE

1. E-dražbo vodi Prodajalec. Ponudb, ki ne bodo oddane skladno s temi pravili, Prodajalec ne bo upošteval. Video navodila za prijavo na posamezno e-dražbo ter za samo draženje so na voljo na spletnem naslovu: <https://sdh.edrazbe.si/>.
2. En dražitelj se lahko prijavi na več posameznih e-dražb, za draženje več posameznih pogodbenih predmetov, pri čemer mora za vsak pogodbeni predmet izpolniti svojo Prijavo ter za vsako Prijavo vplačati Varščino.
3. E-dražba poteka izključno elektronsko preko portala na spletnem naslovu <https://sdh.edrazbe.si/> (dostop je mogoč z aktualnim spletnim brskalnikom, za katerega proizvajalec nudi podporo, kot je MS Edge, Google Chrome, Mozilla Firefox ipd., vse aktualne verzije), preko računalnika, pametnega mobilnega telefona ali tablice. Sistem ne deluje na s strani proizvajalca Microsoft nepodprtem brskalniku Internet Explorer.
4. V elektronski sistem e-dražbe se lahko prijavijo le fizične osebe, bodisi kot dražitelji ali zastopniki (pooblaščenici) dražitelja. Na e-dražbi lahko opravlja dejanja draženja le tista fizična oseba, ki se pravilno in pravočasno prijavi (kot dražitelj, pooblaščenec ali zakoniti zastopnik) na portalu <https://sdh.edrazbe.si/>. Kasnejša menjava v osebi prijavitelja ni mogoča. Dražiteljem, ki jih potrdi Prodajalec, bo sistem v primeru potrditve s strani Prodajalca, najkasneje 2 uri pred pričetkom e-dražbe, dodelil enolični anonimizirani niz znakov, ki bo edini viden drugim udeležencem v času draženja, s čimer bo zagotovljena anonimnost dražitelja v času draženja.
5. V primeru, da dražitelj do navedenega roka iz prejšnje točke ne prejme enoličnega anonimiziranega niza znakov, naj kontaktira tehnično pomoč preko "Pomoči v živo" (ikona v spodnjem desnem kotu spletne strani). Tehnično pomoč na enak način lahko dražitelj kontaktira tudi za druga tehnična vprašanja. Tehnična pomoč ni pristojna za dajanje vsebinskih ali pravnih pojasnil v zvezi s posamezno dražbo. Vsebinska ali pravna vprašanja v zvezi s predmetom draženja in postopkom lahko dražitelj naslovi na skrbnika zadevne nepremičnine: Edo Bečić, tel. št. 00386/40-977-235, elektronska pošta edo.becic@dsu.si.

6. V primeru, da Varščino vplača le en dražitelj, mora za uspešen nakup predmeta draženja **vsaj enkrat dražiti (aktivno potrditi vsaj izklicno ceno)**. Če edini dražitelj ne draži, se e-dražba šteje za neuspešno, Prodajalec pa obdrži Varščino (Varščina se dražitelju ne vrne). Če dva (2) ali več dražiteljev vplačajo Varščino, pa nihče od njih ne draži (aktivno ne potrdi vsaj izklicne cene), se e-dražba šteje za neuspešno, Prodajalec pa obdrži vse prejete Varščine (Varščine se dražiteljem ne vrnejo). Prav tako Prodajalec obdrži Varščino tudi v primeru, če je dražitelj vplačal Varščino, pa se do dneva izteka Razpisnega roka ni pravilno prijavil na e-dražbo. V primeru, da noben od prijavljenih dražiteljev ne vplača Varščine, se e-dražba šteje za neuspešno.
7. V primeru več dražiteljev, se e-dražba šteje za uspešno, če vsaj eden od dražiteljev v sistem odda vsaj eno ponudbo, pri čemer je prvo draženje mogoče za izklicno ceno ali višjo ceno. V primeru, da noben od dražiteljev na portalu ne odda niti izklicne cene, se šteje, da je dražba neuspešna, prodajalec pa zadrži vse vplačane Varščine potrjenih dražiteljev.
8. V primeru, da en dražitelj plača več Varščin in kupi manj nepremičnin od števila vplačanih Varščin, se mu vse vplačane Varščine štejejo kot del are oz. plačila pri nakupu tistih nepremičnin za katere je najboljši dražitelj.
9. Elektronska dražba se bo začela dne **7. 11. 2024 ob 10:00, 12:00 in 14:00 uri**. Trajala bo 10 minut z možnostjo podaljšanja, brez omejitve skrajnega roka. Sistem pogojnega podaljševanja je zastavljen na sledeči način: če v zadnjih dveh minutah pred iztekom dražbe katerikoli dražitelj uspešno zviša ceno, se draženje avtomatično podaljša za nadaljnji dve minuti (kar je razvidno vsem dražiteljem v realnem času znotraj sistema). Če nato dve minuti ali manj pred iztekom novega (podaljšanega roka) spet kdo od dražiteljev uspešno zviša ceno, se dražba ponovno podaljša za nadaljnji dve minuti in tako dalje (dražba teče toliko časa, dokler jo dražitelji na ta način podaljšujejo). **Prodajalec svetuje, da dražitelji ne čakajo z draženjem do zadnjega trenutka, saj se e-dražba podaljša za nadaljnji dve minuti ne glede na to, ali dražijo minuto ali zgolj sekundo pred predvidenim iztekom; z draženjem v zadnjem trenutku vedno obstaja možnost, da je draženje prepozno!**
10. Najmanjši možni korak višanja cene v e-dražbenem postopku znaša za:
- apartma Cpr: 4.000,00 EUR,
 - apartma C1: 3.500,00 EUR,
 - apartma A2: 3.000,00 EUR.
- Dražiteljem sistem ves čas, od začetka e-dražbe, ko bodo identificirani v sistem, kaže preostanek časa do zaključka e-dražbe, morebitno podaljšanje e-dražbe, trenutno najvišjo ponujeno ceno (vendar brez identifikacijske navedbe, kateri dražitelj jo je podal), ter zadnjo ponujeno ceno dražitelja, ki je vpisan v sistem. Sistem nudi možnost draženja (podaje nove cene), ki je najmanj za najmanjši korak draženja višja od vsakokratne trenutno aktualne cene, ali višja. **V primeru, da dražitelj želi zvišati ceno za trikratnik ali več najmanjšega možnega koraka višanja cene, ga informacijski sistem pred samo oddajo take ponudbe, iz previdnosti z dodatnim opozorilom vizualno opozori na toliko višji znesek, dražitelj pa lahko kljub temu draži, če se za to odloči.**
11. Neposredno po zaključku e-dražbe informacijski sistem vsem vpisanim dražiteljem izpiše dnevnik s potekom draženja, iz katerega je razviden celoten potek draženja, prejete uspešne in neuspešne ponudbe vsakega od dražiteljev s časi draženja, ter najuspešnejši dražitelj z uspešno ponudbo. Dnevnik poteka draženja za zaključeno e-dražbo si lahko vsak dražitelj ogleda tudi naknadno s prijavo v sistem, pri posamezni dražbi. Dnevnik poteka draženja za Prodajalca ne predstavlja nikakršne obveze za sklenitev prodajne pogodbe. **OPOZORILO: zaradi transparentnosti postopka draženja vsaka fizična oseba, ki se prijavi na posamezno e-dražbo, potrdi, da se strinja, da se ob zaključku draženja izpiše dnevnik poteka draženja, kjer je v stolpcu »Dražitelj« vidno njeno ime in priimek ter vloga (podatek o tem, ali draži zase in za svoj račun oziroma kot zakoniti zastopnik ali pooblaščenec v imenu in za račun zastopanega), kakor tudi vsa njena morebitna (uspešna ali neuspešna) draženja – z oddajo Prijave fizična oseba izrecno izjavlja, da se z opisanim načinom prikaza njenih osebnih podatkov, z namenom transparentnosti postopka, strinja.**
12. Prodajalec se zavezuje osebne podatke varovati skladno z GDPR in veljavno zakonodajo in jih zbirati ter obdelovati izključno za namen izvedbe e-dražbe.



V Ljubljani, dne 27. 9. 2024

Prodajalec:

Slovenski državni holding, d.d.

Žiga Pfeifer
izvršni direktor



SLOVENSKI DRŽAVNI HOLDING, d. d.
LJUBLJANA

Priloge:

- 1 – Osnutek prodajne pogodbe;
- 2 – Izjave v okviru postopka pregleda stranke;