

Telekom Slovenije, d.d., Cigaletova 15, 1000 Ljubljana na podlagi Statuta družbe Telekom Slovenije, d.d. z dne 1. 7. 2013 in Navodila o trajni izločitvi iz uporabe, odpisu in odtujitvi opredmetenih osnovnih sredstev z dne 27. 1. 2015, objavlja

## ZBIRANJE PISNIH NEZAVEZUJOČIH INFORMATIVNIH PONUDB ZA PRODAJO NEPREMIČNIN

### I. Predmet zbiranja informativnih ponudb

- 1. nepremičnine na lokaciji Ljubljana, Litostrojska 58a in 58 b** – ki predstavljajo zemljišče skupne površine 3.631 m<sup>2</sup>, ki se nahaja v poslovni coni Litostroj v Ljubljani, v bližini avtocestnega priključka in železniške proge in dve poslovne stavbe (A in B), katerih skupna površina znaša 5.563 m<sup>2</sup>, od tega je približno 15 % površine pisarn in sejnih sob, preostalo predstavljajo skladišča, tehnični prostori, komunikacije, sanitarije in garažni prostori. Objekti so bili zgrajeni leta 2007. Na nepozidanem zemljišču je urejeno ograjeno in asfaltirano parkirišče, na katerem je skupaj 77 parkirnih mest.

#### Podatki o nepremičninah iz zemljiškega katastra:

| Zemljišče  | [raba/kultura]        | Parcelna številka | Delež Telekoma            | Katastrska občina    |
|------------|-----------------------|-------------------|---------------------------|----------------------|
| Stavbišče  | [969 m <sup>2</sup> ] | 1991/311          | 1/1 [969 m <sup>2</sup> ] | 1739 – Zgornja Šiška |
| Parkirišče | [578 m <sup>2</sup> ] | 1991/312          | 1/1 [578 m <sup>2</sup> ] | 1739 – Zgornja Šiška |
| Stavbišče  | [969 m <sup>2</sup> ] | 1991/313          | 1/1 [969 m <sup>2</sup> ] | 1739 – Zgornja Šiška |
| Parkirišče | [572 m <sup>2</sup> ] | 1991/314          | 1/1 [572 m <sup>2</sup> ] | 1739 – Zgornja Šiška |
| Cesta      | [309 m <sup>2</sup> ] | 1991/315          | 1/1 [309 m <sup>2</sup> ] | 1739 – Zgornja Šiška |
| Cesta      | [575 m <sup>2</sup> ] | 1991/321          | 1/4 [144 m <sup>2</sup> ] | 1739 – Zgornja Šiška |
| Cesta      | [361 m <sup>2</sup> ] | 1991/238          | 1/4 [90 m <sup>2</sup> ]  | 1739 – Zgornja Šiška |

#### Objekti:

Objekt A na naslovu Litostrojska 58a, Ljubljana z ident. številko stavbe 3372; etažnost P+2N; leto izgradnje 2007; leži na parcelni številki 1991/311 k.o. [1739] Zgornja Šiška [zazidana površina 969 m<sup>2</sup>]; površina vseh prostorov objekta A, znaša 2.783 m<sup>2</sup>.

Objekt B na naslovu Litostrojska 58b, Ljubljana z ident. številko stavbe 3373; etažnost P+2N; leto izgradnje 2007; leži na parcelni številki 1991/313 k.o. [1739] Zgornja Šiška [zazidana površina 969 m<sup>2</sup>]; površina vseh prostorov objekta B znaša 2.780 m<sup>2</sup>.

Navedene nepremičnine se prodajo skupaj kot celota

Vse nepremičnine oziroma objekti in poslovni prostori, so v času zbiranja informativnih ponudb zasedeni in se v njih izvaja dejavnost lastnika – prodajalca (Telekom Slovenije, d.d.); v primeru prodaje in sklenitve kupoprodajne pogodbe bodo vsi prostori izpraznjeni najpozneje v dvanajstih mesecih od sklenitve kupoprodajne pogodbe oziroma po dogovoru s potencialnim kupcem teh nepremičnin

Energetska učinkovitost stavbe A s številko stavbe 3372: merjena EI - dovedena energija 46 kWh/m<sup>2</sup>a.

Energetska učinkovitost stavbe B s številko stavbe 3373: merjena EI - dovedena energija 47 kWh/m<sup>2</sup>a.

**Informativna prodajna cena vseh nepremičnin je 5.910.000,00 EUR.**

- 2. nepremičnine na lokaciji Ljubljana, Vojkova 58** – ki predstavljajo zemljišče skupne površine 7.718 m<sup>2</sup>, ki se nahaja ob Vojkovi cesti, v bližini središča mesta. Na zemljišču stojita 2 objekta - in sicer »baraka« s pisarnami ter skladiščna hala. Skupna površina objektov znaša 4.591,40 m<sup>2</sup>, od tega je približno 10 % površine pisarn in sejnih sob, preostalo pa predstavljajo skladišča, arhiv, tehnični prostori, komunikacije, sanitarije in garažni prostori. Objekta sta bila zgrajena leta 1975; »objekt baraka« je bil leta 2000 popolnoma obnovljen. Na nepozidanem zemljišču je urejeno ograjeno, asfaltirano in pokrito parkirišče [z nadstrešnico], na katerem je skupaj 70 parkirnih mest.

#### Podatki o nepremičninah iz zemljiškega katastra:

| Zemljišče       | [raba/kultura]          | Parcelna številka | Delež Telekoma              | Katastrska občina |
|-----------------|-------------------------|-------------------|-----------------------------|-------------------|
| Trafo           | [295 m <sup>2</sup> ]   | 1294/9            | 1/10 [30 m <sup>2</sup> ]   | 2636 – Bežigrad   |
| Stavbišče       | [4.212 m <sup>2</sup> ] | 1294/48           | 1/1 [4.212 m <sup>2</sup> ] | 2636 – Bežigrad   |
| Cesta           | [1.945 m <sup>2</sup> ] | 1294/58           | 1/100 [20 m <sup>2</sup> ]  | 2636 – Bežigrad   |
| Parkir., baraka | [3.456 m <sup>2</sup> ] | 1294/110          | 1/1 [3.456 m <sup>2</sup> ] | 2636 – Bežigrad   |

#### Objekti:

Objekt »skladiščna hala«, na naslovu Vojkova 58, Ljubljana z ident. številko stavbe 8099; etažnost P; leto izgradnje 1975; leži na parcelni številki 1294/48 k.o. [2636] Bežigrad [zazidana površina zemljišča 4212 m<sup>2</sup>]; površina vseh prostorov v objektu »skladiščna hala«, znaša 4.140,40 m<sup>2</sup>.

Objekt »baraka« na naslovu Vojkova 58, Ljubljana z ident. številko stavbe 1474; etažnost P; leto izgradnje 1975 in v letu 2000 popolnoma obnovljeno; leži na parcelni številki 1294/110 k.o. Bežigrad [zazidana površina zemljišča 488 m<sup>2</sup>]; površina vseh prostorov v objektu »baraka« znaša 451,0 m<sup>2</sup>.

Navedene nepremičnine se prodajo skupaj kot celota.

Vse nepremičnine oziroma poslovni prostori, so v času zbiranja informativnih ponudb zasedeni in se v njih izvaja dejavnost lastnika – prodajalca (Telekom Slovenije, d.d.); v primeru prodaje in sklenitve kupoprodajne pogodbe bodo vsi prostori izpraznjeni najpozneje v dvanajstih mesecih od sklenitve kupoprodajne pogodbe oziroma po dogovoru s potencialnim kupcem teh nepremičnin.

Energetska učinkovitost stavbe-baraka, s številko stavbe 1474: merjena EI - dovedena energija 134 kWh/m<sup>2</sup>a.

Energetska učinkovitost stavbe-skladiščne hale, s številko stavbe 8099: merjena EI - dovedena energija 92 kWh/m<sup>2</sup>a.

**Informativna prodajna cena vseh nepremičnin je 4.780.000,00 EUR.**

**3. nepremičnine na lokaciji Hočko Pohorje 40, 2208 Pohorje** – osnovne nepremičnine v hotelskem kompleksu Tisa v naravi predstavljajo objekt – hotel Tisa skupne površine 2.087,60 m<sup>2</sup> in pripadajoče stavbno zemljišče skupne površine 8.823 m<sup>2</sup>, s parcelnimi številkami 412/6, 412/7, 412/8, 412/9, 412/10, vse k.o. 699 – Hočko Pohorje.

#### **Zemljišče**

K hotelu pripada zemljišče, ki predstavlja pozidano stavbno zemljišče s parcelno številko 412/6, površine 624 m<sup>2</sup> [zemljišče pod stavbo]; s parcelno številko 412/7, površine 823 m<sup>2</sup> [asfaltirano dvorišče]; s parcelno številko 412/8, površine 2.809 m<sup>2</sup> [asfaltirano dvorišče in parkirišče]; s parcelno številko 412/9, površine 1.311 m<sup>2</sup> [asfaltirano igrišče]; s parcelno številko 412/10, površine 3.256 m<sup>2</sup> [funkcionalno zemljišče]; vse parcelne številke v k.o. 699 – Hočko Pohorje. Iz izdanega Potrdilo o namenski rabi zemljišč [ki ga je izdala občina Hoče – Slivnica, dne 21.05.2015] izhaja, da so vse navedene parcele v občinskem prostorskem načrtu Občine Hoče – Slivnica opredeljena kot osnovna namenska raba: »stavbno zemljišče« in podrobnejša namenska raba: »posebna območja, BT – turizem«.

#### **Objekt**

Objekt – hotel, na naslovu Hočko Pohorje 40, 2208 Hočko Pohorje, s številko stavbe 315; etažnosti K+P+6N; leto generalne obnove hotela 2003-2006; hotelska stavba leži na parcelni številki 412/6 k.o. 699 – Hočko Pohorje [zemljišče pod stavbo]; površina vseh prostorov objekta – hotela znaša 2.087,60 m<sup>2</sup>. Stavba ima dva samostojna etažna dela in sicer del stavbe z identifikacijsko številko dela stavbe 699-315-1 [prostor hotela skupne površine 2.071,60 m<sup>2</sup>] in del stavbe z identifikacijsko številko dela stavbe 699-315-2 [prostor za telekomunikacijsko dejavnost – tk centrala površine 16,00 m<sup>2</sup>]. Osrednji nastanitveni objekt je etažnosti K+P+6. Hotel ima skupno kapaciteto 31 enot [65 osnovnih ležišč + 26 dodatnih ležišč]. V nivoju kleti je na južni strani letna terasa in na vzhodni strani zelena terasa z otroškimi igrali in prostorom za piknike. V kleti objekta so prostori za smučarsko opremo, prostori za fitnes, savna, večnamenski družabni prostor; shrambe ter tehnični prostori za osebje in kuhinjo. V pritličju je recepcija, dnevni bar, restavracija, kuhinja ter pomožni prostori in sanitarije za goste. V nadstropjih so sobe in apartmaji. Glavni objekt ima notranje stopnišče in dvigalo. Hotel ima vso interno komunalno infrastrukturo: električno napeljavo; telefonsko – internetno napeljavo; vodovod; lasten sistem ogrevanja iz kotlovnice na kurilno olje in poleti za ogrevanje sanitarne vode toplotno črpalko; v kuhinji se za kuho uporablja zemeljski plin iz rezervoarja [cisterne] ter elektrika. Hotel ima sistem kanalizacije za meteorne in fekalne vode, ki so speljane v lastno čistilno napravo.

Parkiranje je zagotovljeno na dvorišču [parkirišču] neposredno pred hotelom. Osnovni objekt je bil zgrajen leta 1957 kot počitniško rekreativni objekt za zaposlene takratnih »ptt podjetij«; kasneje je bil objekt večkrat parcialno obnovljen, celovito je hotel adaptiran in obnovljen v letih 2003-2006.

Prodajalec in kupec bosta v kupoprodajni pogodbi posebej dogovorila služnostno pravico v korist Telekom Slovenije, d.d., kot služnostnega upravičenca za dostop do telekomunikacijskega omrežja in naprav za potrebe obratovanja, vzdrževanja in nadzora, za dobo funkcioniranja tk omrežja in naprav, na zemljišču s parcelnimi številkami 412/6, 412/7, 412/8, 412/9, 412/10, vse k.o. 699 – Hočko Pohorje.

Ker Telekom Slovenije, d.d. v delu objekta – hotela, z identifikacijsko številko dela stavbe 699-315-2 [v naravi poslovni prostor telekomunikacijske centrala površine 16,00 m<sup>2</sup>] izvaja telekomunikacijsko dejavnost, bosta Telekom Slovenije, d.d. in kupec hkrati s sklenitvijo kupoprodajne pogodbe, za ta del stavbe [prostor površine 16,00 m<sup>2</sup>] sklenila tudi pogodbo o najemu tega prostora za dobo 20 let.

Prodaja nepremičnin hotelskega kompleksa Tisa je vezana na prevzem 5 [petih] zaposlenih delavcev v hotelu Tisa – za kar bosta prodajalec in kupec sklenila posebno pogodbo o prevzemu zaposlenih, ki bo podpisana hkrati s kupoprodajno pogodbo za nakup nepremičnin hotelskega kompleksa Tisa.

Skupaj z nepremičninami v hotelskem kompleksu Tisa, se proda tudi vsa pripadajoča oprema [osnovna sredstva in drobni inventar] po navedeni fiksni prodajni ceni 100.000,00 EUR + ddv.

#### **Kmetijsko in gozdno zemljišče**

V sklopu širšega hotelskega kompleksa Tisa se nahaja tudi kmetijsko zemljišče s parcelno številko 412/11 k.o. 699 – Hočko Pohorje, površine 6.431 m<sup>2</sup> [v naravi travnik] in gozdno zemljišče s parcelno številko 412/2 k.o. 699 – Hočko Pohorje, površine 1.464 m<sup>2</sup> [v naravi dovozna pot – čez zemljišče poteka občinska javna pot št. 882001–Odcep Poštarski dom]. To kmetijsko in gozdno zemljišče je funkcionalno povezano z ostalimi že prej navedenimi nepremičninami [parcelami], ki so opredeljena kot stavbna zemljišča. Navedene dve parcelni številki [412/11 in 412/2 k.o. 699 – Hočko Pohorje] niso predmet tokratnega oglaševanja [ponudbe] oziroma niso predmet tokratnega prodajnega postopka, ampak bodo prodane po posebnem prodajnem postopku, na način kot ga predpisuje Zakon o kmetijskih zemljiščih [ZKZ-UPB2, Uradni list RS št. 71/2011].

Ponudnika in potencialnega kupca hotela Tisa [objekt površine 2.087,60m<sup>2</sup>] in pripadajočega stavbnega zemljišče skupne površine 8.823 m<sup>2</sup> [s parcelnimi številkami 412/6, 412/7, 412/8, 412/9, 412/10, vse k.o. 699 – Hočko Pohorje] se bo naknadno pozvalo – povabilo k oddaji ponudbe za odkup navedenega kmetijskega zemljišča s parcelno številko 412/11 k.o. 699 – Hočko Pohorje, površine 6.431 m<sup>2</sup> [v naravi travnik] in gozdnega zemljišča s parcelno številko 412/2 k.o. 699 – Hočko Pohorje, površine 1.464 m<sup>2</sup> [v naravi dovozna pot], skladno s predvidenim postopkom prodaje po Zakonu o kmetijskih zemljiščih [ZKZ-UPB2, Uradni list RS št. 71/2011].

Energetska učinkovitost stavbe – hotel, s številko stavbe 315: merjena EI – dovedena energija 121 kWh/m<sup>2</sup>a.

#### **Informativna prodajna cena hotelskega kompleksa Tisa**

**(hotel s pripadajočim stavbnim zemljiščem) znaša skupaj 1.700.000,00 EUR.**

**Prodajna cena opreme znaša 100.000,00 EUR + ddv.**

## II. Pogoji dajanja nezavezujočih informativnih ponudb

1. Zbiranje pisnih ponudb je informativnega značaja in lastnik nepremičnin (prodajalec) ni dolžan skleniti prodajne pogodbe, četudi ponudba vsebuje vse razpisne in objavljene pogoje.
2. Ponudbe lahko oddajo domače in tuje, pravne in fizične osebe.
3. Ponudba mora v pisni obliki vsebovati naziv ponudnika, njegov točen naslov, predmet ponudbe, ponujeno ceno in rok plačila kupnine, podpisati pa jo mora odgovorna oseba.
4. Ponudnik mora v ponudbi navesti posebej ponujeno ceno v EUR v absolutnem znesku za vsako posamezno nepremičnino za katero oddaja ponudbo, ki ne sme biti nižja od objavljene informativne prodajne cene.
5. V primeru oddaje ponudbe za nepremičnino pod zaporedno 3. (Hotel Tisa), mora ponudnik dodatno pisno izjaviti, da soglaša z nakupom opreme po navedeni (objavljeni) fiksni prodajni ceni za opremo, (ki se prodaja skupaj z hotelom), po prodajni ceni 100.000,00 EUR + DDV.
6. Ponudnik mora v pisni ponudbi izjaviti, da je seznanjen s celotno vsebino objave, ki se nanaša na zbiranje nezavezujočih informativnih ponudb za prodajo določene nepremičnine.
7. Ponudnik mora v pisni ponudbi dodatno izjaviti, da je seznanjen s prodajo vseh obravnavanih nepremičnin in opreme po načelu »videno-kupljeno«.
8. V primeru izvedbe pravnega posla, kupec plača tudi davek na promet z nepremičninami oziroma ddd na prodajno vrednost nepremičnin ter davek na dodano vrednost na prodajno vrednost opreme.
9. Rok za oddajo nezavezujočih informativnih ponudb je **11. 04. 2016**.
10. **Ponudbe pošljite v zaprti kuverti s priporočeno pošiljko po pošti na naslov: Telekom Slovenije, d.d., Cigaletova 15, 1000 Ljubljana, s pripisom oziroma z oznako: »Zbiranje nezavezujočih informativnih ponudb – NE odpiraj«.**
11. Vsi ponudniki bodo obveščeni o nadaljnjem načinu in postopku prodaje v 30 dneh po poteku roka za zbiranje pisnih nezavezujočih informativnih ponudb.

## III. Informacije

Vse informacije v zvezi z zbiranjem nezavezujočih informativnih ponudb in ogledom nepremičnin dobijo ponudniki pri prodajalcu, Telekom Slovenije, d.d., Cigaletova 15, Ljubljana, vsak delovni dan, na telefonskih številkah: 01 234 16 50 (Mladen), 02 530 27 70 (Marjan), 01 234 15 92 (Jana).

Telekom Slovenije

