

Telekom Slovenije, d. d., Cigaletova 15, 1000 Ljubljana na podlagi Statuta družbe Telekom Slovenije, d. d. z dne 9. 5. 2017 in Navodila o trajni izločitvi iz uporabe, odpisu in odtujitvi opredmetenih osnovnih sredstev z dne 9. 7. 2019, objavlja

## ZBIRANJE PISNIH NEZAVEZUJOČIH PONUDB ZA NAKUP ALI NAJEM NEPREMIČNIN

### I. Predmet zbiranja pisnih nezavezujočih ponudb

#### Ljubljana, Vilharjeva cesta 23 in 25, Hacquetova ulica 4 in Hacquetova ulica 1a

– nepremičnine v naravi predstavljajo poslovni kompleks dveh stavb s poslovnimi prostori različne namembnosti in parkirnimi mesti v treh kletnih etažah; ki se nahaja v neposredni bližini središča mesta, takoj za železniško progo in za železniško postajo Ljubljana. V naravi predstavljajo nepremičnine dva več-etažna povezana objekta s poslovnimi prostori, skupne površine 6.125,60 m<sup>2</sup> in 405 parkirnih [garažnih] mest v treh kletnih etažah istih objektov ter pripadajoči del zemljišča.

Objekti so iz armiranobetonske skeletne konstrukcije. Objekti obsegajo tri kleti, pritličje in štiri nadstropja. Zgrajeni so bili leta 1997. Medstropne konstrukcije so armiranobetonske. Fasada je obložena s kamnitimi ploščami in toplotno izolirana. Okna so iz alu okvirjev in zastekljena s termopanom. Obdelava tal notranjih prostorov je različna in sicer je industrijski tlak v garažah, iz kamnitih plošč v avlah, iz tapisona, parketa oziroma laminata v pisarniških prostorih in iz keramičnih ploščic v sanitarijah. Stene so večinoma ometane in popleskane, v določenih prostorih pa so stene obložene s sodobnimi materiali. V sanitarijah so stene obložene s keramiko. Objekti imajo električno, vodovodno in telekomunikacijsko napeljavo. Objekti imajo sistem protipožarne zaščite. Objekti imajo več dvigal, ki povezujejo vse etaže [od kleti do vrha]. Določeni prostori imajo urejeno umetno prezračevanje in so klimatizirani. Ogrevanje prostorov je centralno iz lastne toplotne razdelilne postaje. Kanalizacija je speljana v javni kanalizacijski vod.

Iz zemljiške knjige in katastra stavb izhaja, da je Telekom Slovenije, d.d. etažni lastnik osmih samostojnih e-delov [poslovnih prostorov različne namembnosti] z naslednjimi identifikacijskimi podatki:

- 2636-8089-86,	prostori prodajalne, površine	58,10 m <sup>2</sup> ;	Hacquetova ulica 4;
- 2636-8089-89,	prostori prodajalne, površine	123,00 m <sup>2</sup> ;	Hacquetova ulica 4;
- 2636-8089-93,	prostori pisarne, površine	30,80 m <sup>2</sup> ;	Vilharjeva cesta 25;
- 2636-8089-94,	prostori pisarne, površine	32,15 m <sup>2</sup> ;	Vilharjeva cesta 25;
- 2636-8089-90,	prostori različne namembnosti	1.244,85 m <sup>2</sup> ;	Vilharjeva cesta 25;
- 2636-8089-133,	skladišče, površine	18,40 m <sup>2</sup> ;	Vilharjeva cesta 25;
- 2636-8089-134,	skladišče, površine	18,40 m <sup>2</sup> ;	Vilharjeva cesta 25;
- 2636-8089-95,	prostori različne namembnosti	4.599,79 m <sup>2</sup> .	Vilharjeva cesta 23

Od skupne površine vseh poslovnih prostorov 6.125,60 m<sup>2</sup>, pripada pisarnam s hodniki, avlo in sanitarijami 4.001,94 m<sup>2</sup>, trgovini oziroma prodajalni 181,10 m<sup>2</sup> in tehnološkimi prostorom s skladišči 1.942,44 m<sup>2</sup>

Predmet prodaje je tudi prostor prezračevalnega jaška, površine 110,71 m<sup>2</sup> z ident. številko dela stavbe 2636-8097-109, na naslovu Hacquetova ulica 1a. Skupaj z navedenim etažnim delom stavbe se proda pripadajoče zemljišče skupne površine 32,18 m<sup>2</sup> s parcelno številko 1761/73 in parcelno številko 1764/6, obe k. o. 2636 – Bežigrad.

Iz zemljiškega knjige in katastra stavb izhaja, da je Telekom Slovenije, d.d. tudi etažni lastnik 405 parkirnih [garažnih] mest v zgradbi s številko stavbe 8089, z naslednjimi identifikacijskimi podatki:

- 144 parkirnih mest v I. in III. kleti stavbe, ki predstavljajo 144 samostojnih etažnih delov stavbe z ident. številko stavbe 2636-8089; katerih skupna neto površina meri 1.810,15 m<sup>2</sup>.
- 261 parkirnih mest v II. kleti stavbe, ki predstavljajo en samostojni etažni del stavbe z ident. številko dela stavbe 2636-8089-457, katerih skupna neto površina meri 3.199,10 m<sup>2</sup>; predmetnim garažam [e-delu z oznako 2636-8089-457] pripadajo tudi dovozne poti skupne površine 4.461,05 m<sup>2</sup>.

Skupaj z vsemi navedenimi etažnimi deli stavb se prodaja tudi pripadajoče zemljišče skupne površine 1.753,22 m<sup>2</sup> [več parcelnih številok].

Določene poslovne [tehnološke] prostore, skupne površine 1.400,00 m<sup>2</sup> ter štiri parkirna [garažna] mesta, Telekom Slovenije, d. d. uporablja za izvajanje telekomunikacijske dejavnosti – za te bo Telekom Slovenije, d. d. z izbranim ponudnikom oziroma kupcem dogovoril in sklenil pogodbo o najemu teh tehnoloških prostorov in štirih parkirnih mestih. Pogoje uporabe in najema teh prostorov in parkirnih mest bosta Telekom Slovenije, d. d. in kupec dogovorila hkrati s sklenitvijo kupoprodajne pogodbe. Določena parkirna mesta Telekom Slovenije, d. d. oddaja v najem in so v času prodaje zasedena oziroma oddana v najem obstoječim uporabnikom oziroma pogodbenim najemnikom. Zato bo Telekom Slovenije, d. d. hkrati s sklenitvijo kupoprodajne pogodbe, na izbranega ponudnika oziroma kupca prenesel vse pravice in obveznosti iz obstoječih najemnih pogodb.

Navedene nepremičnine prodamo ali oddamo kot celoto ali po delih.

Energetska učinkovitost stavbe: merjena EI – dovedena energija 87 kWh/m<sup>2</sup>a.

**V primeru prodaje celote znaša izhodiščna prodajna cena vseh nepremičnin skupaj 11.075.289,00 EUR.**

**V primeru prodaje posameznih delov stavbe (poslovni prostori in parkirna mesta) znašajo izhodiščne prodajne cene:**

- od 1.566,00 EUR/m<sup>2</sup> za pisarniške prostore in pripadajoče pomožne prostore ter prodajalno;
- od 949,00 EUR/m<sup>2</sup> za tehnološke prostore in skladišča;
- od 9.000,00 EUR za parkirno mesto;

**V primeru oddaje poslovnih prostorov in parkirnih mest znašajo izhodiščne cene najemnin (mesečno):**

- od 11,00 EUR/m<sup>2</sup> za pisarniške prostore in pripadajoče pomožne prostore ter prodajalno;
- od 6,60 EUR/m<sup>2</sup> za tehnološke prostore, skladišča in druge pomožne prostore;
- od 70,00 EUR za posamezno parkirno mesto.

**K cenam najemnin pri oddaji poslovnih prostorov se zaračunajo še obratovalni stroški.**

## **II. Pogoji za sodelovanje – pogoji za oddajo pisnih nezavezujočih ponudb za nakup ali najem**

1. Na podlagi zbiranja pisnih nezavezujočih ponudb lastnik nepremičnin (prodajalec) ni dolžan skleniti prodajne pogodbe ali pogodbe za oddajo / najem, četudi ponudba vsebuje vse objavljene pogoje.
2. Ponudbe lahko oddajo domače in tuje pravne in fizične osebe.
3. Ponudba mora v pisni obliki vsebovati naziv ponudnika, točen naslov, predmet ponudbe, ponujeno ceno ter način in rok plačila kupnine oziroma najemnine. Podpisati pa jo mora odgovorna oseba.
4. V primeru prodaje oziroma interesa za nakup mora ponudnik v ponudbi navesti:
  - za nakup celote (vseh nepremičnin skupaj) skupno ponujeno ceno v EUR v absolutnem znesku;
  - za nakup posameznih delov oziroma poslovnih prostorov (za pisarniške prostore, pripadajoče pomožne prostore, prodajalno ter tehnološke prostore, skladišča) ponujeno ceno v EUR v absolutnem znesku za 1m<sup>2</sup>;
  - za nakup posameznih parkirnih mest ponujeno ceno v EUR v absolutnem znesku za 1 parkirno mesto.Ponujene cene ponudnikov ne smejo biti nižje od navedenih [oglaševanih] izhodiščnih prodajnih cen.
5. V primeru oddaje oziroma interesa za najem mora ponudnik v ponudbi navesti:
  - za najem poslovnih prostorov (za pisarniške prostore, pripadajoče pomožne prostore, prodajalno ter tehnološke prostore, skladišča) ponujeno ceno za najem (najemnino) v EUR v absolutnem znesku za 1m<sup>2</sup> prostora, za posamezno vrsto prostorov;
  - za najem parkirnih mest ponujeno ceno za najem (najemnino) v EUR v absolutnem znesku za 1 eno [posamezno] parkirno mesto.Ponujene cene ponudnikov ne smejo biti nižje od navedenih [oglaševanih] izhodiščnih cen najemnin.
6. V primeru prodaje celote, mora ponudnik v ponudbi dodatno pisno izjaviti da je seznanjen, da Telekom Slovenije, d. d. v delu poslovnih prostorov [1.400,00 m<sup>2</sup>] in na štirih parkirnih mestih, izvaja telekomunikacijsko dejavnost. Zato bosta prodajalec in potencialni kupec za ta del prostorov, hkrati s sklenitvijo kupoprodajne pogodbe, dogovorila in sklenila dolgoročno najemno pogodbo.
7. Ponudnik mora v pisni ponudbi izjaviti, da je seznanjen s celotno vsebino objave, ki se nanaša na zbiranje pisnih ne-zavezujočih ponudb za prodajo ali oddajo predmetnih nepremičnin.
8. Ponudnik mora v pisni ponudbi dodatno izjaviti, da je seznanjen s prodajo in oddajo obravnavanih nepremičnin po načelu »videno-kupljeno«.
9. V primeru izvedbe pravnega posla, kupec plača tudi davek na promet z nepremičninami ali davek na dodano vrednost na prodajno vrednost nepremičnin oziroma davek na najemnino [DDV od najemnin skladno z zakonom].
10. **Pisno ponudbo za nakup ali najem nepremičnin je potrebno poslati priporočeno po pošti ali dostaviti osebno v zaprtih ovojnica na naslov: Telekom Slovenije, d.d., Cigaletova 15, 1000 Ljubljana, soba št. 111-B, z oznako »Ponudba za nakup ali najem nepremičnin - NE ODPIRAJ«.**
11. **Rok za predložitev ponudb je 10. 06. 2020. Za pravočasno prejete bodo veljale ponudbe, ki bodo prispele po pošti ali bodo dostavljene na naslov: Telekom Slovenije, d. d., Cigaletova 15, 1000 Ljubljana, soba 111-B, najkasneje do vključno 10. 06. 2020 do 12. ure.**
12. Vsi ponudniki bodo obveščeni o nadaljnjem postopku v 15. dneh po poteku roka za zbiranje pisnih nezavezujočih ponudb.

## **III. Informacije**

Vse informacije v zvezi z zbiranjem pisnih ne-zavezujočih ponudb za prodajo in oddajo ter ogledom nepremičnin dobijo ponudniki pri prodajalcu, Telekom Slovenije, d.d., Cigaletova 15, Ljubljana, vsak delovni dan, na telefonski številki: 01 234 19 45 ali po elektronski pošti na e-naslovih: maruska.ogrinleban@telekom.si.