

# POSLOVNI PROSTORI NOVO MESTO, NOVI TRG 7

Naslov: Novi trg 7, NOVO MESTO, Slovenija

Velikost: 2096,60 m<sup>2</sup>

Letnik: 1961

Izklicna cena: 1.350.000,00 EUR

Prodamo poslovne prostore nekdanje PE Novo mesto, na naslovu Novi trg 7 v Novem mestu. V sklopu poslovnih prostorov se nahaja večja poslovna stavba s pošto poslovalnico 8105 Novo mesto, zemljišče pod in okrog stavbe ter 12 parkirnih mest v bližnji garažni hiši. Poslovni prostori so delno zasedeni. Nahajajo se v poslovni stavbi (GURS k.o. 1456 Novo mesto, stavba št. 744). Stavba ni etažno razdeljena in nima narejenega katastrskega vpisa. Gre za pet etažno stavbo (klet z manjšo podkletjo, pritličje in tri nadstropja) v skupni izmeri 2.060,00 m<sup>2</sup>. Stavba je bila zgrajena leta 1961, na kateri je bila leta 1990 obnovljena streha, leta 1994 pa fasada. Ogrevanje stavbe je centralno, iz sosednje kurilnice, kjer se uporablja kurilni medij zemeljski plin. V kleti stavbe se nahajajo obsežni delovni, pisarniški in tehnični prostori, ki so večidel prazni. V pritličnih prostorih obratuje pošta poslovalnici, del pisarniških prostorov pa je oddan v najem. V I. nadstropju so pisarniški prostori, ki so delno oddani v najem ter večja dvorana, ki sega še v II. nadstropje. Preostali prostori v II. nadstropju so pisarniški, ki so večidel v lastni uporabi. V III. nadstropju je nekaj skupnih prostorov, večidel pa so pisarniški prostori in sejna soba, ki so prazni. Stavba stoji na dveh parcelah in sicer na parceli št. 1278 in delu parcele št. 1280/8, obe k.o. 1456 Novo mesto. Predmet prodaje je tudi funkcionalno zemljišče okoli stavbe, na katerem se nahajajo dovoz in parkirišča. Gre za 10 parcel in sicer parcele št. 1279/1, 1279/2, 1280/1, 1280/4, 1280/5, 1280/6, 1280/7, 1280/9, 1280/10 in 1280/11, vse k.o. 1456 Novo mesto. Izmera vseh 12 parcel znaša 1.495 m<sup>2</sup>. Parcela 1279/2 je v naravi obremenjena s stavbno pravico (pod parcelo je garažna hiša). Lastništvo stavbe in 12 parcel je urejeno in je v lasti Pošte Slovenije.

Prodamo tudi poslovni prostor v sosednji stavbi (GURS k.o. 1456 Novo mesto, stavba št. 733, del stavbe št. 63), v izmeri 36,60 m<sup>2</sup>. Gre za kletni prostor, ki je neposredno povezan s kletnimi prostori v naši stavbi št. 744. Pošta Slovenije je dejanska lastnica dela št. 63 v stavbi št. 733 k.o. 1456 Novo mesto v skladu s sklepom sodišča. Gre za sklep Okrajnega sodišča v Novem mestu v nepravdnem postopku pod opr. št. N 52/2011 z dne 21.11.2017 in se nanaša na vzpostavitev etažne lastnine za nepremičnine na naslovu Novi trg 7a in Novi trg 8 v Novem mestu. Sklep še ni pravnomočen, saj se je nekaj udeležencev v postopku zoper sklep pritožilo, vendar ne v delu, ki se nanaša na pridobitev lastninske pravice v korist Pošte Slovenije. Pošta Slovenije razpolaga s kupoprodajno pogodbo tega dela stavbe. V primeru prodaje bo kupec vstopil v nepravdni postopek pod opr. št. N 52/2011, ki se nanaša na vzpostavitev etažne lastnine za nepremičnine na naslovu Novi trg 7a in Novi trg 8 v Novem mestu.

Predmet prodaje je še 12 parkirnih mest, vsako v izmeri 12,00 m<sup>2</sup>, ki se nahajajo v kletni etaži garažne hiše (GURS k.o. 1456 Novo mesto, stavba št. 733, deli stavbe št. 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 in 17). Pošta Slovenije je dejanska lastnica parkirnih mest v kletni etaži stavbe v skladu s sklepom sodišča. Gre za sklep Okrajnega sodišča v Novem mestu v nepravdnem

postopku pod opr. št. N 52/2011 z dne 21.11.2017 in se nanaša na vzpostavitev etažne lastnine za nepremičnine na naslovu Novi trg 7a in Novi trg 8 v Novem mestu. Sklep še ni pravnomočen, saj se je nekaj udeležencev zoper sklep pritožilo, vendar ne v delu, ki se nanaša na pridobitev lastninske pravice v korist Pošte Slovenije. Pošta Slovenije razpolaga z ustrežno listino o prenosu lastninske pravice za 12 parkirnih mest. V primeru prodaje bo kupec vstopil v nepravdni postopek pod opr. št. N 52/2011, ki se nanaša na vzpostavitev etažne lastnine za nepremičnine na naslovu Novi trg 7a in Novi trg 8 v Novem mestu.

Na poslovni stavbi in parcelah ima predkupno pravico Mestna občina Novo mesto. Prodajna pogodba bo sklenjena pod razveznim pogojem uveljavljanja predkupnih pravic. Poslovni prostori se v delu, ki so nezasedeni, prodajajo opremljeni s pohištveno opremo. Preostala pohištvena oprema, ki je zasedena s strani prodajalca in najemnika oz. je še v njuni uporabi, pa ni predmet prodaje. Vse nepremičnine se prodaja po načelu videno kupljeno.

Poslovni prostori so delno zasedeni. Pošta Slovenije uporablja del prostorov v kleti, pritličju (poštna poslovalnica) in II. nadstropju (pisarne) v okvirni izmeri 700,00 m<sup>2</sup>, poleg tega uporablja tudi parkirna mesta pri stavbi in v garažni hiši. Prav tako so v najem oddani prostori v izmeri 209,00 m<sup>2</sup>, ki se nahajajo v pritličju in I. nadstropju in dve zunanji parkirni mesti. Najemnik bo v prostorih ostal tudi po prodaji nepremičnine. Ob prodaji se vse pravice in obveznosti iz naslova že oddanih prostorov v najem, prenesejo na novega lastnika. Po predhodnem dogovoru je možen vpogled v obstoječo najemno pogodbo. Pošta Slovenije se bo iz stavbe izselila. Je pa pripravljena sočasno ob prodaji prostorov skleniti začasen povraten najem dela prostorov v pritličju za poštno poslovalnico, v izmeri ca. 150 m<sup>2</sup>.

Na stavbi stoji telekomunikacijska antena, ki ni last Pošte Slovenije in ni predmet prodaje.

Poslovni prostori se nahajajo v osrednjem območju centralnih dejavnosti in so namenjeni poslovni in obrtni dejavnosti.

#### PODATKI O NEPREMIČNINI:

Prodajna cena: 1.350.000,00 EUR + pripadajoči davek

Energetski razred: 73 kWh/m<sup>2</sup>a (dovedena energija)

Šifra: 802081050000

Vrsta objekta: poslovni prostori (poslovna stavba) z zemljiščem in parkirna mesta v garažni hiši

Regija: Jugovzhodna Slovenija

Kraj: Novo mesto

Leto izgradnje: 1961

Leto zadnje prenove: 1990 (streha), 1994 (fasada)

Velikost: poslovni prostori: 2.096,60 m<sup>2</sup>

zemljišče: 1.495,00 m<sup>2</sup>

parkirna mesta v garažni hiši: 144,00 m<sup>2</sup>

Vrsta ogrevanja: centralno ogrevanje

Zemljiška knjiga: urejeno stanje

ID znak: parcele 1456 1278, 1456 1279/1, 1456 1279/2, 1456 1280/1, 1456 1280/4, 1456 1280/5, 1456 1280/6, 1456 1280/7, 1456 1280/8, 1456 1280/9, 1456 1280/10 in 1456 1280/11.

Ogledi nepremičnine so možni v navzočnosti predstavnika in sicer po dogovoru. Za ogled je potrebna predhodna najava na elektronski naslov kaja.bracun@posta.si.

Za sodelovanje vplačate varščino najkasneje do vključno 17.9.2019 do 12.00 ure, na transakcijski račun lastnika št. 04515-0001110867, odprt pri NKBM, v znesku 67.500,00 EUR. Nalog za plačilo varščine mora vsebovati namen plačila z naslednjimi elementi: ime dražitelja, zaporedno št. nepremičnine: 1. Dražitelj mora do vključno 17.9.2019 do 12.00 ure posredovati potrdilo o vplačilu varščine v skenirani verziji na elektronski naslov: vladimir.zemljic@posta.si. Za dodatne informacije vam je na voljo ga. Kaja Bračun na elektronskem naslovu kaja.bracun@posta.si.

Prodaja ni predmet obdavčitve z DDV. Davek na promet nepremičnin ni zajet v prodajno ceno. Davek na promet nepremičnin plača kupec.

#### DOKUMENTI IN PRILOGE

Energetska izkaznica (En. izkaznica Novo mesto, Novi trg.pdf, 446 kB)

GURS podatki1 (GURS Novo mesto, Novi trg 7, parcele.pdf, 455 kB)

GURS podatki 2 (GURS Novo mesto, Novi trg 7, stavbe.pdf, 495 kB)

ZK izpisek 1 (ZKI Novo mesto\_1456\_1278.pdf, 95 kB)

ZK izpisek 2 (ZKI Novo mesto\_1456\_1279-1.pdf, 95 kB)

ZK izpisek 3 (ZKI Novo mesto\_1456\_1279-2.pdf, 95 kB)

ZK izpisek 4 (ZKI Novo mesto\_1456\_1280-1.pdf, 95 kB)

ZK izpisek 5 (ZKI Novo mesto\_1456\_1280-4.pdf, 95 kB)

ZK izpisek 6 (ZKI Novo mesto\_1456\_1280-5.pdf, 95 kB)

ZK izpisek 7 (ZKI Novo mesto\_1456\_1280-6.pdf, 95 kB)

ZK izpisek 8 (ZKI Novo mesto\_1456\_1280-7.pdf, 94 kB)

ZK izpisek 9 (ZKI Novo mesto\_1456\_1280-8.pdf, 95 kB)

ZK izpisek 10 (ZKI Novo mesto\_1456\_1280-9.pdf, 95 kB)

ZK izpisek 11 (ZKI Novo mesto\_1456\_1280-10.pdf, 95 kB)

ZK izpisek 12 (ZKI Novo mesto\_1456\_1280-11.pdf, 95 kB)

Sklep sodišča (Sklep sodišča Novo mesto, Novi trg 7.pdf, 2948 kB)

Potrdilo o namenski rabi (Potrdilo o zemljišču Novo mesto.pdf, 910 kB)