

VABILO K ODDAJI ZAVEZUJOČIH PONUDB ZA NAKUP

LASTNIŠKEGA DELEŽA DRUŽBE DUTB BEOGRAD D.O.O.

ALI

**NEPREMIČNINE »POSLOVNI OBJEKT V NOVEM BEOGRADU«
NA NASLOVU MILUTINA MILANKOVIĆA 7V, NOVI BEOGRAD, DUTB ID 738**

Družba za upravljanje terjatev bank, d.d. (v nadaljevanju: »Prodajalec«) Vas vabi k oddaji zavezujoče ponudbe za odkup (i) 100 % poslovnega deleža v družbi DUTB Beograd d.o.o., matična številka 21207926, davčna številka 109597626, na naslovu Milutina Milankovića 7V, Novi Beograd (v nadaljevanju: »Družba«), ki je v neposredni lasti Prodajalca ali (ii) Poslovne stavbe »Novi Beograd« na naslovu Milutina Milankovića 7 V, Novi Beograd, parc. št. 2872/8, k.o. Novi Beograd, ki je v lasti Družbe.

1. Predmet prodaje

Predmet prodaje v tem vabilu k oddaji zavezujočih ponudb za nakup (v nadaljevanju »Vabilo«) je:

- a) 100 % lastniški delež v Družbi, katerega imetnik je Prodajalec (v nadaljevanju: »Poslovni Delež«), pri čemer prodaja Poslovnega Deleža poteka po načelu »vse ali nič«, kar pomeni, da se prodaja izključno 100 % Poslovni Delež in ga ni mogoče deliti na manjše poslovne deleže.

ali

- b) nepremičnina »Poslovna stavba Novi Beograd« na naslovu Milutina Milankovića 7 V, Novi Beograd v naravi poslovna stavba, v skupni velikosti 12.900 m², stoječa na zemljišču parcela št. 2872/8 v izmeri 6.606 m², k.o. Novi Beograd, do celote, ki je v lasti Družbe (v nadaljevanju: »Nepremičnina«).

Potencialni kupec (ponudnik) je seznanjen:

- da Nepremičnina stoji na zemljišču, za katerega je sklenjena zakupna pogodba št. 463-731/06 z dne 19.4.2006, za dobo 50 let;

- da je Nepremičnina navedena pod točko (b) zgoraj oddana v najem posameznim najemnikom.

Ponudnik tudi izrecno soglaša, da se Nepremičnina prodaja skupaj z najemniki iz prejšnjega odstavka te točke in bo s plačilom kupnine po pogodbi, v zvezi z najemnimi pogodbami, vstopil v pravni položaj prodajalca kot najemodajalca.

Nepremičnina predstavlja premoženje pridobljeno v postopku izvršbe, za poplačilo terjatve iz naslova Kreditne pogodbe št. LD0934500114 (v nadaljevanju: »Terjatev«), ki jo ima Prodajalec kot upnik do dolžnika PSZ, poslovni sistem d.d. - v stečaju, Opekarniška cesta 15B, 3000 Celje, matična št. 5968429000 (v nadaljevanju: »Dolžnik«).

2. Postopek zbiranja ponudb

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 odkup Poslovnega Deleža ali Nepremičnine in ki skladno z veljavno zakonodajo Republike Srbije smejo pridobiti lastninsko pravico na Lastniškem Deležu ali na Nepremičnini.

2.1. Rok za oddajo zavezujočih ponudb

Prodajalec bo obravnaval zavezujoče ponudbe za nakup Poslovnega Deleža ali Nepremičnine, ki jih bo pravočasno prejel priporočeno po pošti ali osebno, v zaprti kuverti ali ovojnici na naslov: DUTB, d.d., Davčna ulica 1, 1000 Ljubljana, z oznako: »NE ODPIRAJ – ZAVEZUJOČA PONUDBA ZA NAKUP POSLOVNEGA DELEŽA – DUTB BEOGRAD / NEPREMIČNINE »POSLOVNA STAVBA NOVI BEOGRAD«.

Na hrbtni strani kuverte ali ovoja mora biti napisan naziv in naslov ponudnika. Rok za oddajo/sprejem zavezujočih ponudb je do vključno 14.02.2019. Ponudba se šteje za pravočasno, če prispe na naslov Prodajalca do navedenega dne **do 11:59:59 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.

2.2. Vsebina zavezujoče ponudbe

V postopku prodaje bo Prodajalec upošteval pravočasne zavezujoče ponudbe, podpisane s strani zakonitega zastopnika ponudnika in z naslednjo vsebino:

A. Vsebina zavezujoče ponudbe za nakup Poslovnega Deleža (predstavitev kupca) :

- I. Ime ponudnika in davčna številka;
- II. Kontaktni podatki odgovorne osebe ponudnika;
- III. Predstavitev ponudnika (kratek opis dejavnosti ponudnika, vključno z obsegom poslovanja, izkušnje/poznavanje področja dejavnosti družbe, identiteta končnega lastnika ponudnika, predstavitev osnovnih finančnih podatkov (bilanca stanja in izkaz poslovnega izida za zadnja tri leta oziroma za celoten čas obratovanja);
- IV. Izjava, da zoper ponudnika ni bil uveden postopek prenehanja, stečaja, prisilne poravnave ali drug insolventen postopek oziroma postopek prestrukturiranja;
- V. Opis namena za odkup Poslovnega Deleža ter opis nadaljnjega razvoja Družbe s strani ponudnika;
- VI. Opis načina in okoliščin financiranja nameravanega odkupa Poslovnega Deleža, skupaj z dokazilom ali zanesljivim pojasnilom, da ponudnik ima oziroma bo imel na razpolago zadostna finančna sredstva, in sicer najmanj v višini cene, kot jo je ponudnik navedel v zavezujoči ponudbi (primeroma: izjava banke glede deponiranih sredstev s strani ponudnika, izjava banke glede namena financiranja, ipd.), pri čemer mora ponudnik konkretno predstaviti tudi dejanski izvor sredstev za odkup Poslovnega Deleža (vključno z višino financiranja iz lastnih sredstev ter sredstev, pridobljenih od tretjih oseb);



- VII. Izjava, da ponudnik nastopa v svojem imenu in za svoj račun;
- VIII. Izjava o morebitnih dolgovih (obstoječih ali potencialnih) ponudnika do Prodajalca, v kateri ponudnik opiše ali ima ponudnik do Prodajalca obstoječe ali potencialne dolgove;
- IX. Izjava, da ima ponudnik vsa interna ali druga dovoljenja za podajo zavezujoče ponudbe, pri čemer mora ponudnik v izjavi predstaviti tudi dovoljenja, ki jih eventualno potrebuje za nakup Poslovnega Deleža.
- X. Izjavo, da ne obstajajo nobene zakonske ovire za sklenitev pogodbe o prodaji Poslovnega Deleža po 13. členu ZUKSB (Uradni list RS, št. 105/2012, 63/2013, 23/2014 in 104/2015), in sicer, da ponudnik ni:
- oseba, ki se v skladu z zakonom, ki ureja gospodarske družbe, šteje za osebo, povezano z Dolžnikom;
 - pravna oseba, v kapitalu katere ima oseba iz prejšnje alineje delež oziroma katere član posloводства ali prokurist je oseba, ki je bila član posloводства ali prokurist Dolžnika v obdobju treh let pred nastankom terjatve, razen če gre za osebo, ki je z osebo iz prve alineje tega odstavka povezana tako, da je Republika Slovenija obvladujoča družba po zakonu, ki ureja prevzeme;
 - fizična oseba, ki je bila član posloводства ali prokurist Dolžnika v obdobju treh let pred nastankom Terjatve;
 - fizična oseba, ki je s fizično osebo iz prejšnje alineje v razmerju ožje povezane osebe, kot jo določa zakon, ki ureja postopke zaradi insolventnosti;
 - oseba, za katero se v skladu z zakonom, ki ureja prevzeme, neizpodbitno domneva, da z osebo iz prejšnji dveh alinej deluje usklajeno, razen če gre za osebo, ki je z osebo iz prejšnjih dveh alinej tega odstavka povezana tako, da je Republika Slovenija obvladujoča družba po zakonu, ki ureja prevzeme;
 - pravna oseba, ki je opravljala pregled kakovosti sredstev bank in obremenitvene teste bank v letu 2013 (podatke o takšnih pravnih osebah lahko zagotovi DUTB);
 - pravna oseba, ki je kapitalsko povezana s pravno osebo, ki je opravljala preglede kakovosti sredstev bank in obremenitvene teste bank v letu 2013;
 - pravna oseba, ki ji poslovno svetuje pravna oseba, ki je opravljala preglede kakovosti sredstev bank in obremenitvene teste v bankah leta 2013, ali ki ji poslovno svetuje posameznik, ki je kot zaposleni v teh pravnih osebah ali kot podizvajalec teh podjetij sodeloval pri pregledu kakovosti sredstev bank in obremenitvenih testih bank v letu 2013.
- XI. Pravilno izpolnjen obrazec »ZAVEZUJOČA PONUDBA ZA NAKUP LASTNIŠKEGA DELEŽA DRUŽBE DUTB BEOGRAD d.o.o. ALI NEPREMIČNINE »POSLOVNI OBJEKT V NOVEM BEOGRADU« NA NASLOVU MILUTINA MILANKOVIČA 7V, NOVI BEOGRAD – DUTB ID 738« (v nadaljevanju: »Obrazec«) za oddajo ponudbe za nakup Poslovnega Deleža, ki je priloga temu Vabilu.

B. Vsebina zavezujoče ponudbe za nakup Nepremičnine:

Ponudba za nakup Nepremičnine mora biti oddana na pravilno izpolnjenem obrazcu »ZAVEZUJOČA PONUDBA ZA NAKUP LASTNIŠKEGA DELEŽA DRUŽBE DUTB BEOGRAD d.o.o. ALI NEPREMIČNINE »POSLOVNI OBJEKT V NOVEM BEOGRADU« NA NASLOVU MILUTINA MILANKOVIČA 7V, NOVI BEOGRAD – DUTB ID 738« (v nadaljevanju: »Obrazec«). Obvezni Obrazec ponudbe je priloga temu Vabilu.

C. »Know your client« (KYC) izjave

V okviru postopka poznavanja ozadja potencialnega investitorja, morajo ponudniki svojim zavezujočim ponudbam priložiti naslednje izpolnjene izjave/obrazce, ki se nahajajo na spletni strani Prodajalca (http://www.dutb.eu/si/lastniske_nalozbe.aspx):

- Izjava o (ne) povezanosti poslovnih subjektov,
- Izjava o dejanskih lastnikih potencialnega investitorja,
- Izjava o povezanosti potencialnega investitorja,
- Izjava o okoliščinah finančnega odkupa terjatev, lastniških deležev ali nepremičnin,
- Obrazec Predstavitev potencialnega investitorja – fizična oseba oziroma Predstavitev potencialnega investitorja – pravna oseba,
- Izjava o povezanih osebah - v primeru, da je ponudnik pravna oseba, morajo to izjavo izpolniti vsi zakoniti zastopniki ponudnika,
- izjava o dejanjih, ki neupravičeno okoristijo dolžnika (13. člen ZUKSB)

D. Ponujena cena za odkup Poslovnega Deleža ali Nepremičnine

Ponudnik mora podati ponujeno ceno za odkup Poslovnega Deleža ali Nepremičnine v EUR, zaokroženo na dve decimalki (primer: cena za odkup Poslovnega Deleža znaša [●] EUR [z besedo: [●] 00/100 evrov] ali cena za odkup Nepremičnine znaša [●] EUR [z besedo: [●] 00/100 evrov]).

Ponudnik mora podrobno opisati način financiranja odkupa Poslovnega deleža ali Nepremičnine ter dinamiko in rok plačila. V kolikor bodo sredstva za nakup Poslovnega Deleža ali Nepremičnine pridobljena s strani tretjih oseb, bo potrebno podrobno predstaviti (i) obliko financiranja ter (ii) predložiti zavezujočo in nepreklicno izjavo o razpoložljivosti sredstev za nakup Poslovnega Deleža ali Nepremičnine s strani tretje osebe, ki bo zagotovila financiranje v korist ponudnika. Ponudba mora biti zavezujoča najmanj 90 dni. Ponudnik mora konkretno predstaviti in dokazati dejanski izvor sredstev za odkup Poslovnega Deleža ali Nepremičnine (vključno z višino financiranja iz lastnih sredstev ter sredstev, pridobljenih od tretjih oseb).

Informativna oglaševana prodajna cena znaša 12.500.000 € + pripadajoči davek.

E. Drugo:

Če je ponudnik tuja pravna oseba, mora ponudbi priložiti overjen in apostiliran prevod izpiska iz ustreznega registra, v katerega je vpisan kot pravna oseba, pri čemer izpisek iz ustreznega registra ne sme biti starejši kot 30 dni.

Ponudnik se mora ob oddaji zavezujoče ponudbe in nato v vsakem trenutku na zahtevo Prodajalca z ustreznimi dokumenti izkazati kot ustrežna in neoporečna oseba v smislu Zakona o preprečevanju pranja denarja in financiranja terorizma – ZPPDFT-1 (Uradni list RS, št. 68/2016) ter podzakonskih regulativ k temu zakonu. V nasprotnem primeru lahko Prodajalec nemudoma in brez obrazložitve izloči ponudnika iz postopka.

Vsak ponudnik lahko predloži le eno ponudbo. V primeru, da ponudnik predloži več kot eno ponudbo, bodo vse njegove ponudbe izločene.

Ponudba mora biti v slovenskem ali angleškem jeziku.

3. Varščina

Ponudniki so dolžni znotraj razpisnega roka (od objave Vabila do 14.02.2019), in sicer najkasneje do oddaje ponudbe:

- a) v primeru ,da je ponudnik rezident EU, na transakcijski račun Prodajalca št. SI56 2900 0005 1319 162, voden pri UNICREDIT BANKA SLOVENIJA d.d., sklic SI00 738, s pripisom namena plačila »**VARŠČINA POSLOVNA STAVBA NOVI BEOGRAD – DUTB ID 738 oz. VARŠČINA POSLOVNI DELEŽ DUTB BEOGRAD**«,
- b) v primeru, da je ponudnik rezident Republike Srbije in drugih držav nerezidentk EU, na transakcijski račun Prodajalca št. RS35340000005190014515, voden pri ERSTE BANK v Srbiji, BIC: GIBARS22, sklic _____ 738, s pripisom namena plačila »**VARŠČINA POSLOVNA STAVBA NOVI BEOGRAD – DUTB ID 738 oz. VARŠČINA POSLOVNI DELEŽ DUTB BEOGRAD**«,

plačati varščino za resnost ponudbe v višini **100.000,00 EUR** (v tem Vabilu se navaja kot »Varščina«), kar je bistveni pogoj za veljavnost ponudbe in sodelovanje ponudnika v tem postopku izbire najugodnejšega ponudnika. V primeru, da je ponudnik za nakup Poslovnega Deleža rezident Republike Srbije mora biti Varščina na transakcijski račun Prodajalca št. RS35340000005190014515, voden pri ERSTE BANK v Srbiji, BIC: GIBARS22, sklic _____ 738, skladno z zakonodajo Republike Srbije vplačana v dinarski (Srbski dinarji RSD) protivrednosti, in sicer po prodajnem tečaju EUR Erste bank v Srbiji za podjetja na dan vplačila.

Vidno plačilo na zgoraj navedena računa Prodajalca na dan izteka razpisnega roka (tj. 14.02.2019) je bistveni pogoj za veljavnost ponudbe in sodelovanje ponudnika v tem postopku izbire najugodnejšega ponudnika.

Plačilo Varščine je prav tako pogoj za vstop v VDR (skladno s 4. točko tega Vabila), pri čemer ponudniku, ki vplača Varščino že ob vstopu v VDR (tj. pred oddajo zavezujoče ponudbe), ob oddaji zavezujoče ponudbe ni potrebno ponovno vplačati varščine.

Plačilo varščine lahko veljavno izpolni zgolj:

- ponudnik z nakazilom sredstev iz bančnega računa odprtega pri banki v Sloveniji (v nadaljevanju Potrjen bančni račun pri banki v Sloveniji),
- ponudnik z nakazilom sredstev iz svojega bančnega računa, ki je odprt pri banki s sedežem v EU (izvzemši Ciper, Romunijo, Bolgarijo in Luksemburg) (v nadaljevanju Potrjen bančni račun pri banki v EU),

Odstopanja od prejšnjih dveh alinej predhodnega odstavka morajo biti potrjena s strani Družbe.

Potrjen bančni račun pri banki v Sloveniji oz. v EU mora biti naveden v Obrazcu in mora biti identičen računu, iz katerega bo v primeru izbora kupca za Predmet Prodaje nakazana nadaljnja kupnina.

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

Varščina se ne obrestuje. Neizbranim ponudnikom bo neobrestovana Varščina vrnjena v roku treh (3) delovnih dni od sklenitve prodajne pogodbe za Poslovni Delež/Nepremičnino z izbranim ponudnikom oz. od pisne izjave Prodajalca, da ne sprejema nobene prejete ponudbe oz. od pisne izjave Prodajalca, da prekinja postopek prodaje oz. najkasneje v roku 30 dni od poteka roka za izbor iz 6. točke tega Vabila.

Varščina se bo vrnila na ponudnikov Potrjen bančni račun pri banki v Sloveniji oz. v EU, ki ga je slednji navedel v ponudbi (Obrazcu). Če ponudnik v ponudbi (Obrazcu) ni navedel nobenega Potrjenega bančnega računa pri banki v Sloveniji oz. v EU, lahko Prodajalec zadrži varščino do prejema podatka o Potrjenem bančnem računu pri banki v Sloveniji oz. v EU.

Varščina je denarni znesek, s plačilom katerega ponudnik pri zbiranju zavezujočih ponudb utrdi svojo obveznost skleniti prodajno pogodbo, če bo v postopku zbiranja zavezujočih ponudb uspel.

Plačilo Varščine ponudnika, ki bo uspel v predmetnem postopku zbiranja zavezujočih ponudb in bo sklenil prodajno pogodbo za Nepremičnino, se vrne izbranemu ponudniku v 10 dneh od dneva plačila are, določene v prodajni pogodbi iz 6. točke tega Vabila.

4. Skrbni pregled

Ponudniki bodo imeli možnost opraviti skrbni pregled dokumentacije o Poslovnem Deležu ali Nepremičnini, ki je predmet prodaje. Obseg skrbnega pregleda bo v celoti v diskreciji Prodajalca. Skrbni pregled bo možno opraviti vsak dan v obdobju od 17.12.2018 do vključno, 14.02.2019 do 11:59:59 ure. Skrbni pregled se izvaja elektronsko, preko virtualne podatkovne sobe (v nadaljevanju: VDR), in sicer 24 ur na dan, razen zadnji dan VDR, ko se le-ta zapre ob 11:59:59 uri. Pogoji za izvedbo skrbnega pregleda bo podpis Dogovora o nerazkrivanju informacij (NDA) in plačilo Varščine iz 3. točke tega Vabila. Dostop do informacij v podatkovni sobi bo omogočen zgolj uporabnikom, ki bodo navedeni v NDA. Tekom poteka skrbnega pregleda bo možno opraviti tudi ogled Družbe/Nepremičnine, in sicer po predhodnem dogovoru s Prodajalcem.

Ponudniku, ki vplača Varščino že ob vstopu v VDR (tj. pred oddajo zavezujoče ponudbe), ob oddaji zavezujoče ponudbe ni potrebno vplačati nove Varščine.

Prodajalec si pridržuje pravico, da posameznemu ponudniku, brez navedbe razloga, zavrne dostop do virtualne podatkovne sobe ali mu ne dostavi oziroma omogoči vpogleda v določene dokumente in informacije. Najkasneje 8 dni pred iztekom roka za izvedbo skrbnega pregleda bodo imeli ponudniki možnost pregleda osnutka pogodbe o prodaji Poslovnega Deleža/Nepremičnine ter podaje morebitnih komentarjev na pogodbo. Pogodba o prodaji Poslovnega Deleža/Nepremičnine bo sklenjena v obliki kakor določa relevantna zakonodaja.

5. Odpiranje zavezujočih ponudb in izbira ponudnika

Odpiranje zavezujočih ponudb ne bo potekalo javno. Prodajalec bo po lastni presoji ocenil primernost ponudbe. Ponudnik bo izbran skladno z naslednjimi kriteriji: ponujena cena za odkup Poslovnega Deleža/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 pogajanjem.

6. 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 Poslovnega Deleža/Nepremičnine najkasneje v roku 14 dni od pisne potrditve sprejema zavezujoče ponudbe.

6.1. Pogodba o prodaji Poslovnega Deleža

Pogodba za nakup Poslovnega Deleža z izbranim ponudnikom bo sklenjena v slovenskem in srbskem jeziku oziroma v srbskem in angleškem jeziku, v kolikor kupec ne bo slovenska fizična ali pravna oseba.

Pogodba o prodaji Poslovnega Deleža bo sklenjena v obliki kakor določa relevantna zakonodaja.

Pogodba bo vsebovala določila, običajna za posle nakupa/prodaje poslovnih deležev, vključno s t. i. »top up« klavzulo, skladno s katero se bo kupec zavezal, da bo prodajalcu doplačal razliko med ceno dogovorjeno v kupoprodajni pogodbi in morebitno višjo ceno, dogovorjeno v poznejšem nakupu oziroma prodaji Poslovnega Deleža, in sicer še 12 mesecev po prenosu lastništva na Poslovnem Deležu. Pogodba bo poleg »top up« klavzule vsebovala tudi »Re-sale« klavzulo, katera kupca zavezuje, da v obdobju 5 let Poslovnega Deleža ne sme prodati določenim povezanim osebam. Poleg navedenih klavzul bo pogodba vsebovala tudi protikorupcijsko klavzulo. Prodajalec si bo v pogodbi o prodaji Poslovnega Deleža pridržal pravico, da razkrije identiteto kupca.

Pogodba bo vsebovala tudi zagotovilo kupca, da je seznanjen z vsebino 13. člena ZUKSB, ter izjavo in jamstvo, da kot kupec Poslovnega Deleža ne spada med pravne ali fizične osebe iz prvega in drugega odstavka 13. člena ZUKSB, pri čemer bo v pogodbo vključena tudi klavzula o ničnosti pogodbe v primeru ugotovitve povezave z dolžnikom DUTB v smislu 13. člena ZUKSB.

Pravočasna poravnava kupnine bo bistvena sestavina pogodbe o prodaji Poslovnega Deleža. Če kupec zamudi s poravnavo preostanka kupnine (celotna kupnina zmanjšana za znesek Varščine/are), se šteje pogodba za razvezano in Prodajalec obdrži Varščino/aro.

Varščina ponudnika, ki bo uspel v predmetnem postopku zbiranja zavezujočih ponudb in bo sklenil pogodbo o prodaji Poslovnega Deleža, se od trenutka sklenitve pogodbe o prodaji Poslovnega Deleža naprej šteje kot ara.

Kupoprodajna pogodba bo vsebovala tudi določilo, da lahko plačilo kupnine veljavno izpolni zgolj:

- kupec z nakazilom sredstev iz bančnega računa odprtega pri banki v Sloveniji (v nadaljevanju Potrjen bančni račun pri banki v Sloveniji),
- kupec z nakazilom sredstev iz svojega bančnega računa, ki je odprt pri banki s sedežem v EU (izvemši Ciper, Romunijo, Bolgarijo in Luksemburg) (v nadaljevanju Potrjen bančni račun pri banki v EU),
- kupčeva poslovna banka s sedežem v Sloveniji, v kolikor je kupec od nje pridobil kredit za namen financiranja plačila kupnine (v nadaljevanju: Potrjena poslovna banka v Sloveniji),
- kupčeva poslovna banka s sedežem v EU (izvemši Ciper, Romunijo, Bolgarijo in Luksemburg), v kolikor je kupec od nje pridobil kredit za namen financiranja.
- odstopanja od prejšnjih alinej morajo biti potrjena s strani Družbe.

V primeru kakršnihkoli odstopanj od določila prejšnjega odstavka bo pogodba stopila v veljavo pod odložnim pogojem, da jo Prodajalec pisno odobri v roku desetih (10) dni od dneva prejema kupnine.

Prenos Poslovnega Deleža bo skladno s prodajno pogodbo realiziran po plačilu celotne kupnine. Vse davke, takse in stroške, vključno z notarskimi stroški, v zvezi s prenosom Poslovnega Deleža bo plačal izbrani ponudnik - kupec. Poslovni Delež se kupuje po načelu »videno-kupljeno«, pri čemer se na kupca prenese celoten Poslovni Delež.

Če izbrani ponudnik ne sklene Pogodbe, ima Prodajalec pravico (in ne dolžnost) skleniti pogodbo s ponudnikom, ki je podal drugo ali naslednjo primerno in najugodnejšo zavezujočo ponudbo brez ponovitve zbiranja ponudb za odkup Poslovnega deleža.

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

6.2. Pogodba o prodaji Nepremičnine

Pogodba za nakup Nepremičnine z izbranim ponudnikom bo sklenjena v slovenskem in srbskem jeziku oziroma v angleškem jeziku, v kolikor kupec ne bo slovenska ali srbska fizična oz. pravna oseba.

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

- ugotovitev, da je Družba zemljiškoknjižni lastnik Nepremičnine;
- ugotovitev, da ima Prodajalec vsa potrebna dovoljenja ter pooblastila Družbe za oglaševanje prodaje 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 oz. pogodbeni predmet podrobno ogledal ter je preučil vso z Nepremičnino povezano dokumentacijo in relevantna dejstva (izrecno tudi parcelne meje/lastnosti objektov, stoječih na Nepremičnini, ter vse ostale okoliščine v zvezi z le-njih oz. gradnjo le-njih) ter je podrobno seznanjen s pravnim in dejanskim stanjem Nepremičnine in je v zvezi s tem ter pravnimi posledicami nakupa Nepremičnine, pridobil nasvet s svoje strani najetega strokovnjaka;
- 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 Nepremičnina prodaja skupaj z najemniki in bo kupec s plačilom kupnine po pogodbi, v zvezi z najemnimi pogodbami, vstopil v pravni položaj Družbe kot najemodajalca;
- določbo, da lahko plačilo kupnine veljavno izpolni zgolj:
 - kupec z nakazilom sredstev iz bančnega računa odprtega pri banki v Sloveniji (v nadaljevanju Potrjen bančni račun pri banki v Sloveniji),
 - kupec z nakazilom sredstev iz svojega bančnega računa, ki je odprt pri banki s sedežem v EU (izvemši Ciper, Romunijo, Bolgarijo in Luksemburg) (v nadaljevanju Potrjen bančni račun pri banki v EU),
 - kupčeva poslovna banka s sedežem v Sloveniji, v kolikor je kupec od nje pridobil kredit za namen financiranja plačila kupnine (v nadaljevanju: Potrjena poslovna banka v Sloveniji),
 - kupčeva poslovna banka s sedežem v EU (izvemši Ciper, Romunijo, Bolgarijo in Luksemburg), v kolikor je kupec od nje pridobil kredit za namen financiranja,
- določbo, da morajo biti odstopanja od prejšnje alineje potrjena s strani Družbe;
- določbo, da v primeru kakršnihkoli odstopanj od določbe prejšnjega odstavka stopi pogodba v veljavo pod odložnim pogojem, da jo Družba pisno odobri v roku desetih (10) dni od dneva prejema kupnine;
- določbo, da v kolikor Družba plačila kupnine glede na določilo prejšnjega odstavka tega člena ne odobri, se kupnina vrne plačniku v nadaljnjem roku 3 dni in o tem obvesti kupca;
- določbo, da je kupec dolžan v roku 5 dni od sklenitve prodajne pogodbe plačati aro v višini 10% kupnine;
- določbo, da je pogodba sklenjena pod odložnim pogojem, da kupec v roku iz prejšnje alineje tega odstavka plača aro, sicer se šteje pogodba za razdrto;
- 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 izvirnika prodajne pogodbe kupcu;



- določbo, da se predmet Prodaje izroči kupcu v posest v roku 10 delovnih dni po veljavno izpolnjenem plačilu celotne kupnine, in sicer na način, da bosta predstavnik 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 Družbe / nepremičninskega posrednika Nepremičnino ogledal pred sklenitvijo prodajne pogodbe;
- določbo, da se od dneva izvedene primopredaje po prodajni pogodbi, vse obveznosti in dogovori med Družbo 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 pogodbeni 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 odgovorna Družba, 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 razdrta 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 omejitvah nadaljnje prodaje, ki določa, da kupec v roku 5 let od sklenitve prodajne pogodbe ne sme prodati Predmeta Prodaje subjektom iz prvega in drugega odstavka 13. člena ZUKSB (smiselno za nepremičnine), pri čemer izraz dolžnik predstavlja subjekt, ki je bil lastnik Predmeta Prodaje preden je na njem pridobil lastninsko pravico Prodajalec; za primer kršitve te prepovedi bo v korist Družbe določena pogodbeni kazen v višini 50% kupnine po prodajni pogodbi, ki bo sklenjena v postopku prodaje na podlagi tega Vabila;
- določbo, da določba prejšnje alineje velja tudi za morebitnega pravnega naslednika kupca po prodajni pogodbi;
- izjavo kupca, da je seznanjen z vsebino 13. člena ZUKSB, ter izjavo in jamstvo, da (smiselno za nepremičnine) kot kupec nepremičnin ne spada med pravne ali fizične osebe iz prvega in drugega odstavka 13. člena ZUKSB, pri čemer izraz dolžnik predstavlja subjekt, ki je bil lastnik Predmeta Prodaje preden je na njem pridobil lastninsko pravico Prodajalec.
- določbo protikorupcijske klavzule;
- določbo o zaupnosti podatkov in upravljanju z osebniimi podatki.

Vse javne dajatve in stroške, vključno z morebitnimi notarskimi stroški (razen stroški notarske overitve podpisa Družbe 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.

7. Drugo

Ponudniki sami nosijo stroške udeležbe v zvezi s sodelovanjem v predmetnem postopku zbiranja zavezujočih ponudb ter vse morebitne s tem povezane stroške (vključno z morebitnimi valutnimi tveganji), ne glede na uspeh v prodajnem postopku. Prodajalec si pridržuje pravico do spremembe postopka in pogojev prodaje.

Predmetna ponudba je na voljo v slovenskem in angleškem jeziku. Ponudniki s svojim vstopom v predmetni postopek zbiranja ponudb soglašajo s pogoji izvedbe le-tega, izrecno tudi s pogoji, zapisanimi v tem Vabilu.

Če je vloga (npr. ponudba) po tem Vabilu vezana na rok, se šteje, da je vložena pravočasno, v kolikor je dejansko prispela na naslov Prodajalca pred iztekom roka. Če je zadnji dan sobota, nedelja, praznik ali drug dela prost dan, ki ga določa zakon o praznikih, se izteče rok s pretekom prvega prihodnjega delovnega dne.

Prodajalec dopušča možnost napak v tekstu objavljenega Vabila.

8. Pravica do preklica in izključitev odškodninske odgovornosti Prodajalca

Prodajalec si pridržuje pravico kadarkoli in brez pojasnila spremeniti načrtovani potek, korake ali druge elemente postopka, prav tako lahko prekine postopek zbiranja zavezujočih ponudb, prodaje oz. pogajanj, za kar ne nosi nobene odgovornosti in ponudniki iz tega naslova ne morejo zoper Prodajalca uveljavljati nikakršnih zahtevkov. Prodajalec je prav tako zavezan spoštovati morebitne zakonske ali druge predkupne pravice.

Odškodninska odgovornost Prodajalca je v celoti izključena.

9. Dodatne informacije

Potencialni ponudniki lahko dodatne informacije dobijo pri predstavniku Prodajalca: g. Andrej Filipič, mobilni telefon 040 424 060, elektronska pošta: andrej.filipic@dutb.eu, in sicer do vključno 12.02.2019.

10. Pravo in pristojnosti

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

Za pogodbo o prodaji Poslovnega Deleža/Nepremičnine se uporablja pravo Republike Srbije.

Ljubljana, 14.12.2018

Družba za upravljanje terjatev bank, d.d.

Andrej Lazar, direktor upravljanja nepremičnin

Jana Miličević, direktor upravljanja naložb

Handwritten signature or mark