

Družba za upravljanje terjatev bank, d.d., Davčna ulica 1, 1000 Ljubljana,  
matična številka: 6339620000,

objavlja

**ELEKTRONSKO JAVNO DRAŽBO, št. 4-2018 za  
prodajo nepremičnine - poslovni prostor ID  
1737-480-235  
v objektu z naslovom Kotnikova 5, Ljubljana  
(Ledina center),  
DUTB ID 6057**

### **I. Predmet prodaje**

Predmet prodaje v tej objavi elektronske javne dražbe za nakup posameznega dela v poslovnem objektu Ledina center na naslovu Kotnikova ulica 5, Ljubljana (v nadaljevanju »Objava«) je nepremičnina z ID znakom: del stavbe 1737-480-235 (ID 5409354), ki v naravi predstavlja poslovni prostor št. 24, v etažirani in v zemljiški kataster vpisani poslovni stavbi, v skupni velikosti 16,20 m<sup>2</sup> NTP, na naslovu Kotnikova ulica 5, Ljubljana (v nadaljevanju se navaja tudi kot »Predmet Prodaje«), ki je v lasti Družbe za upravljanje terjatev bank, d.d., matična številka: 6339620000 (v nadaljevanju se navaja tudi kot »Prodajalec«).

Potencialni kupec (ponudnik, dražitelj) je s to Objavo še seznanjen:

- da se Predmet Prodaje kupuje po načelu »videno – kupljeno«;
- da se Predmet Prodaje prodaja brez priklopa na elektriko, vodo, kanalizacijo, telefonijo ali druge priključke, kar bo moral urediti kupec na lastne stroške;
- da k Predmetu prodaje pripada tudi oprema (premičnine), ki so vgrajene v poslovni prostor;
- da je bila za objekt, v katerem se nahaja Predmet prodaje, pridobljena energetska izkaznica z oznako 2015-196-128-4713 in z veljavnostjo do 13.01.2025.

### **II. Izključna cena**

Izključna cena za Predmet Prodaje znaša **16.500,00 EUR** in sicer brez pripadajočega davka, kateri bo naveden v kasneje sklenjeni prodajni pogodbi (2% DPN ali 22% DDV z »Izjavo za izbiro obdavčitve prometa z nepremičninami«) In ga bo plačal kupec.

### **III. Pogoji za sodelovanje na javni dražbi**

Postopek prodaje Predmeta Prodaje vodi Prodajalec. V postopku prodaje lahko sodelujejo domače in tuje fizične in pravne osebe, ki skladno z veljavno zakonodajo smejo pridobiti lastninsko pravico na nepremičninah na ozemlju Republike Slovenije.

Na elektronsko javno dražbo lahko kot dražitelji pristopijo subjekti, katerih potrjeno elektronsko izjavo o strinjanju s pravili in pogoji elektronske javne dražbe, izpolnjen obrazec 'Prijava na odprto dražbo' (v nadaljevanju e-obrazec) in priloženo potrdilo o vplačani varščini iz točke IV. te objave, bo Prodajalec prejel po spletnem obrazcu, izpolnjenem na <http://dutb.edrazbe.si> (v nadaljevanju »Prijava«), najkasneje do **13.05.2018 do 23:59 ure** (v nadaljevanju tudi kot »Razpisni Rok«).

Potrjena elektronska izjava o strinjanju s pravili in pogoji elektronske javne dražbe in izpolnjen e-obrazec s priloženim potrdilom o plačilu varščine s strani dražiteljev do izteka Razpisnega

Roka je pogoj, da bo lahko izvajalec javne dražbe pravočasno posredoval na elektronske naslove dražiteljev potrebne podatke za sodelovanje na elektronski javni dražbi.

Izbrani dražitelj bo moral naknadno predložiti še podpisane izjave v okviru postopka poznavanja stranke in dodatne podatke skladno z določili Zakona o preprečevanju pranja denarja in financiranja terorizma (ZPPDFT-1).

V primeru, da dražitelj ne bo potrdil izjave o strinjanju s pravili in pogoji elektronske javne dražbe ali e-obrazec na spletni strani ne bo oddan pravočasno ali varščina iz točke IV. te Objave ne bo plačana pravočasno, dražitelj ne bo mogel pristopiti na elektronsko javno dražbo.

Če je dražitelj tuja pravna oseba, mora Prijavi priložiti v slovenščino uradno preveden izpisek iz ustreznega registra, v katerega je vpisan kot pravna oseba.

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

E-dražba bo potekala v slovenskem jeziku.

#### **IV. Varščina**

Dražitelji morajo najkasneje do **11.05.2018** plačati varščino v višini **1.500,00 EUR** (v tej Objavi se navaja kot »Varščina«). Varščino je potrebno nakazati na transakcijski račun Prodajalca št. SI56 2900 0005 1319 162, voden pri UNICREDIT BANKA SLOVENIJA d.d., sklic SI00 6057, s pripisom namena plačila »VARŠČINA LOKAL LEDINA CENTER 6057«.

Z vplačilom Varščine sprejme dražitelj obveznost pristopiti k elektronski javni dražbi, vendar pa se bo elektronska javna dražba štela za neuspešno, v kolikor edini dražitelj, ki je vplačal Varščino, ne potrdi izklicne cene ali v primeru več dražiteljev, ki so vplačali Varščino, najmanj en dražitelj ne poda v sistem vsaj ene ponudbe v višini izklicne cene.

Varščina se ne obrestuje. Neizbranim dražiteljem bo neobrestovana Varščina vrnjena v roku 15 delovnih dni od sklenitve prodajne pogodbe za Predmet Prodaje z izbranim dražiteljem oz. od pisne izjave Prodajalca, da ne sprejema nobene prejete Ponudbe oz. od pisne izjave Prodajalca, da prekinja postopek prodaje oz. od trenutka obvestila, da je dražba kot neuspešna preklicana oz. najkasneje v roku 30 dni od poteka Razpisnega roka, in sicer na račun dražitelja naveden v e-obrazcu.

Plačilo Varščine dražitelja, ki bo uspel v predmetnem postopku elektronske javne dražbe in bo sklenil prodajno pogodbo za Predmet Prodaje, se všteje v plačilo are v znamenje sklenitve navedene prodajne pogodbe.

#### **V. Izбира ponudnika**

Prodajalec bo v primeru uspešno zaključene elektronske javne dražbe, skladno s 13. odstavkom točke XIII. te Objave, sklenil prodajno pogodbo za Predmet Prodaje, ki bo vključevala vsebino, katera izhaja iz točke VII. te Objave.

#### **VI. Kriteriji za izbor ponudnika in sklenitev prodajne pogodbe**

Ko je Prijava prejeta s strani Prodajalca na način iz drugega odstavka točke III. te Objave, se šteje, da je bila sprejeta s strani Prodajalca in dražitelja, zato s tistim trenutkom ni mogoče več

preklicati sodelovanja na elektronski javni dražbi, prav tako pa ni mogoče več zahtevati vračila Varščine iz točke IV. te Objave, razen v primerih iz 3. odstavka IV. točke te Objave. Izbrani dražitelj bo izbran skladno s kriterijem ponujene najvišje cene.

Postopek elektronske javne dražbe se lahko ustavi kadarkoli vse do sklenitve pravnega posla, pri čemer se dražiteljem ne povrnejo stroški. Dražiteljem se bo v tem primeru najkasneje v roku 15 delovnih dni vrnila vplačana Varščina brez obresti.

Prav tako si Prodajalec pridržuje pravico, da v postopku ne izbere nobenega dražitelja oz. z nobenim dražiteljem ni dolžan skleniti prodajne pogodbe za Predmet Prodaje ali stopiti v kakršnokoli drugo pravno razmerje.

Izbrani dražitelj je dolžan pristopiti k podpisu prodajne pogodbe v roku 8 dni od prejema Prodajalčevega vabila.

Če izbrani dražitelj ne sklene prodajne pogodbe v roku iz prejšnjega odstavka te točke, Varščina zapade v korist Prodajalca (Varščina se izbranemu dražitelju ne vrne in jo obdrži Prodajalec).

V primeru iz prejšnjega odstavka te točke ima Prodajalec pravico (in ne dolžnost) skleniti pogodbo z dražiteljem, ki je podal drugo ali naslednjo najvišjo ponudbo brez ponovitve postopka elektronske javne dražbe. Morebiti novi pozvani ponudnik je dolžan na način in v roku iz prejšnjega odstavka te točke pristopiti k sklenitvi prodajne pogodbe.

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 in plača izbrani dražitelj – kupec.

Kupec se strinja z nakupom Predmeta Prodaje brez urejenega priklopa na elektriko, vodo, kanalizacijo, telefonijo ali druge priključke. Stroške priklopa krije kupec sam.

## **VII. Obvezna vsebina prodajne pogodbe**

Prodajna pogodba bo vključevala med drugim naslednjo obvezno vsebino:

- ugotovitev, da je v zemljiški knjigi kot zemljiškoknjižni lastnik še vedno vpisana PROBANKA, d.d. Trg Leona Štuklja 12, Maribor, ki pa se je na podlagi Pogodbe o pripojitvi z dne 03.02.2016 pripojila k Družbi za upravljanje terjatev bank, d.d. kot prodajalcu;
- ugotovitev, da je Predmet Prodaje prost vseh bremen;
- določbo, da se prodajna pogodba sklepa po načelu »videno-kupljeno«;
- izjavo kupca, da si je Predmet Prodaje oz. pogodbeni predmet podrobno ogledal ter je preučil vso s Predmetom Prodaje povezano dokumentacijo in relevantna dejstva (izrecno tudi lastnosti objekta, v katerem se nahaja Premet Prodaje, ter vse ostale okoliščine v zvezi z njim) ter je podrobno seznanjen s pravnim in dejanskim stanjem Predmeta Prodaje in je v zvezi s tem ter pravnimi posledicami nakupa Predmeta Prodaje, pridobil nasvet s svoje strani najetega strokovnjaka;
- izjavo kupca, da ima Predmet Prodaje vse potrebne in dogovorjene lastnosti ter ustreza nameravani rabi oz. namenu zaradi katerega ga kupec kupuje;
- izjavo kupca, da se glede na navedeno v 2. In 3. allneji tega odstavka odpoveduje vsem morebitnim zahtevkom do Prodajalca, izrecno tudi zahtevkom iz naslova jamčevanja

za očitne in skrite pravne in stvarne napake Predmeta Prodaje in je prej navedeno jamčevanje Prodajalca izključeno;

- določbo, da morebitno odstopanje med pogodbeno ugotovljeno - dogovorjeno površino in dejansko površino Pogodenega predmeta, ne pomeni spremembe predmeta pogodbe in iz tega razloga pogodbe ni mogoče razdreti, niti uveljavljati nobenih zahtevkov;
- določbo, da se poslovni prostor prodaja brez urejenega priklopa na elektriko, vodo, kanalizacijo, telefonijo ali druge priključke in da stroške priklopa krije kupec sam;
- določbo, da je kupec dolžan v roku pet (5) dni od sklenitve prodajne pogodbe plačati aro v višini 10% kupnine (pri čemer se Varščina všteje v znesek are in se doplača samo razlika);
- določbo, da je pogodba sklenjena pod odložnim pogojem, da kupec v roku iz prejšnje alineje tega odstavka plača aro in prodajalcu predloži dokaz o plačilu, sicer se šteje, da prodajna pogodba ni sklenjena;
- določbo, da je rok za plačilo kupnine največ 60 dni od sklenitve prodajne pogodbe;
- 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 (izvzemši 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 (izvzemši Ciper, Romunijo, Bolgarijo in Luksemburg), v kolikor je kupec od nje pridobil kredit za namen financiranja.
- določbo, da v primeru kakršnihkoli odstopanj od določbe iz prejšnje alineje te točke stopi pogodba v veljavo pod odložnim pogojem, da jo prodajalec pisno odobri v roku desetih (10) dni od dneva prejema kupnine;
- določbo, da v kolikor prodajalec plačila kupnine glede na določilo prejšnje alineje te točke ne odobri, se kupnina vrne plačniku v nadaljnjem roku 3 dni in o tem obvesti kupca;
- določbo, da je plačilo kupnine v dogovorjenem roku bistveni sestavni del te pogodbe, zato se šteje, da je ta pogodba samodejno in brez dolžnosti na pozivanje na plačilo kupnine razdrta, če kupec kupnine ne plača v dogovorjenem roku;
- določbo, da je veljavno izpolnjeno plačilo celotne kupnine pogoj za izročitev notarsko overjenega izvirnika prodajne pogodbe kupcu;
- določbo, da se predmet Prodaje izroči kupcu v posest v roku 15 dni po veljavno izpolnjenem plačilu celotne kupnine;
- določbo protikorupcijske klavzule;
- določbo o zaupnosti podatkov;
- določbo, da se prodajna pogodba šteje za nično v primeru, da se po podpisu prodajne pogodbe izkaže povezava med subjektom, ki je bil lastnik Predmeta Prodaje preden je na njem pridobil lastninsko pravico Prodajalec, ter kupcem.

## **VIII. Stroški postopka in izjava volje**

Ponudniki sami nosijo stroške udeležbe v zvezi s sodelovanjem v predmetnem postopku elektronske dražbe, ne glede na uspeh v postopku. Prodajalec si pridržuje pravico do spremembe postopka in pogojev prodaje.

Ponudniki s svojim vstopom v predmetni postopek soglašajo s pravili in pogoji izvedbe le-tega v skladu s splošnimi pogoji, objavljenimi na spletni strani <https://edrazbe.si/sl/Splosni-pogoji> (v nadaljevanju Splošni pogoji sistema e-dražbe.si) in izrecno tudi s pogoji, zapisanimi v tej Objavi.

## **IX. 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 elektronske javne dražbe, prodaje oz. pogajanj, za kar ne nosi nobene odgovornosti in dražitelji iz tega naslova ne morejo zoper Prodajalca uveljavljati nikakršnih zahtevkov.

Odškodninska odgovornost Prodajalca je v celoti izključena.

## **X. Ogled Predmeta prodaje, dokumentacije in dodatne informacije**

Morebitni dražitelji si lahko Predmet Prodaje ogledajo po predhodnem dogovoru in dobijo dodatne informacije pri upravljavki nepremičnine Jani Cimerman na E-mail: [jana.cimerman@dutb.eu](mailto:jana.cimerman@dutb.eu) ali po telefonu 041 981 374, od 23.4.2018 do vključno 11.05.2018.

## **XI. Pravo in pristojnost**

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

## **XII. Dan in ura poteka javne elektronske dražbe**

Elektronska javna dražba bo za Predmet prodaje potekala: dne 16.05.2018, z začetkom ob 10:00 ur.

## **XIII. Pravila elektronske javne dražbe**

1. Javna dražba poteka izključno elektronsko preko portala na spletnem naslovu <https://dutb.edrazbe.si>, dostop je mogoč z aktualnim spletnim brskalnikom, kot je Internet Explorer, Mozilla Firefox, Safari ipd., vse aktualne verzije) ali preko namenske aplikacije za pametni telefon (aplikacija e-Dražbe na Google Play – za Android platformo). Če v posameznih korakih elektronske javne dražbe ponudbe dražiteljev ne bodo oddane skladno pravili te točke, jih Prodajalec ne bo upošteval.

2. Dražitelji, ki bodo pravočasno posredovali Prodajalcu E-obrazec na način, kot je navedeno v III. točki te Objave, bodo najkasneje do dne 15.05.2018 do 12.00 ure, na elektronski naslov, ki ga bodo posredovali, prejeli potrebne identifikacijske podatke za dostop do posamezne elektronske javne dražbe. Identifikacijski podatki enolično določajo dražitelja, zato jih morajo kot take ustrezno varovati in jih ne razkriti tretjim osebam, da ne bi prišlo do zlorab. Dražijo lahko le dražitelji, ki bodo pravočasno potrdili elektronsko izjavo o strinjanju s pravili in pogoji elektronske javne dražbe ter posredovali v celoti izpolnjen obrazec 'Podatki o dražitelju' s priloženim potrdilom o plačani Varščini – v zneskih in sklicem kot navedeno v točki IV. te Objave).

3. Dražitelj bo za vsako dražbo prejel svoj identifikacijski podatek (žeton). V elektronskem sporočilu bo natančno navedeno, za katero dražbo velja identifikacijski podatek (žeton) ter kdaj se začne elektronska javna dražba. Posamezen žeton je uporaben samo za dražbo, ki ji je namenjen.

4. V primeru, da dražitelj do navedenega roka ne bo prejel elektronskega sporočila z identifikacijskimi podatki za dostop do elektronske javne dražbe, naj najprej preveri, če je bilo sporočilo preusmerjeno med 'Nezaželena sporočila', sicer naj kontaktira tehnično pomoč (telefon 0590 75 608 ali podpora@praetor.si). Tehnično pomoč lahko dražitelj kontaktira tudi za druga tehnična vprašanja.

5. Za elektronsko javno dražbo veljajo Splošni pogoji sistema edrazbe.si, ki so dosegljivi na <https://www.edrazbe.si/sl/Splosni-pogoj> in jih dražitelji potrdijo pri identifikaciji v informacijski sistem.

7. V primeru, da bo Varščino plačal le en dražitelj se šteje, da je z vplačilom Varščine pristopil k elektronski javni dražbi, vendar pa se bo elektronska javna dražba štela za neuspešno, v kolikor dražitelj ne potrdi izklicne cene.

8. V primeru več dražiteljev se bo javna dražba štela za uspešno, ko bo en dražitelj potrdil izklicno ceno.

9. Elektronska javna dražba bo potekala 10 minut z možnostjo podaljšanja največ za 10 minut. Sistem pogojnega podaljševanja je zastavljen na sledeči način: če bo v zadnji eni minuti pred iztekom javne dražbe katerikoli dražitelj uspešno zvišal ceno, se bo dražba avtomatično podaljšala za nadaljnjo eno minuto (kar bo razvidno vsem ponudnikom v realnem času znotraj sistema). Če bo nato manj kot eno minuto pred iztekom novega (podaljšanega) roka spet katerikoli dražitelj uspešno zvišal ceno, se bo dražba ponovno podaljšala za nadaljnjo eno minuto in tako dalje. To pomeni, da se bo dražba podaljševala, dokler je interes dražiteljev za draženje, vendar največ 10 minut. Po dvajsetih minutah se javna dražba ne bo več podaljševala in bo aktualno zadnje draženje najuspešnejšega dražitelja.

10. Začetna cena za Predmet Prodaje je izklicna cena znižana za korak zvišanja (200,00 EUR). Dražba se šteje za uspešno, če vsaj en ponudnik vsaj potrdi izklicno ceno (t.j., da začetno ceno zviša na izklicno ceno Predmeta prodaje).

11. Prvi korak zvišanja pomeni strinjanje z izklicno ceno predmeta prodaje in potrditev izklicne cene.

12. Najnižji znesek, za katerega se bo v posameznem koraku višanja zviševala izklicna cena znaša 200,00 EUR. Dražiteljem bo sistem ves čas, od začetka elektronske javne dražbe, ko bodo identificirani v sistem, kazal preostanek časa do zaključka elektronske javne dražbe, morebitna podaljšanja elektronske javne dražbe, trenutno najboljšo ponudbo, vendar brez identifikacijske navedbe, kateri dražitelj jo je podal, ter zadnjo podano ceno dražitelja, ki je vpisan v sistem. V primeru, da dražitelj želi zvišati ceno za več kot trikratnik najmanjšega možnega koraka višanja cene, ga informacijski sistem pred samo oddajo take ponudbe z dodatnim opozorilom opozori na toliko višji znesek in dražitelj mora tako ceno ponovno potrditi, šele nato se le-ta pošlje v informacijski sistem.

13. Dražitelj je vezan na svojo zadnjo dano ponudbo, dokler ni podana višja ponudba, na dražbi pa uspe dražitelj, ki ponudi najvišjo ceno.

14. Ponudba dražitelja veže od trenutka, ko je bila dana, in do zaključka dražbe in dražitelj od nje ne more odstopiti, ali jo na kakršen drugi način razveljaviti.

15. Neposredno po zaključku elektronske javne dražbe sistem vsem vpisanim dražiteljem izpiše dnevnik s potekom višanja cene, iz katerega je razviden celoten potek postopka, vse prejete ponudbe vseh dražiteljev z imenom in priimkom, časom dane ponudbe ter navedbo najvišje ponudbe na dražbi.

16. Na podlagi pisnega soglasja dražitelja lahko za Predmet Prodaje sodeluje na elektronski javni dražbi na njegovi strani več subjektov, pri čemer morajo biti ti subjekti obvezno navedeni že v prijavi – na e-obrazcu »Prijava na odprto dražbo«, skupaj z navedbo vseh identifikacijskih podatkov (ime, priimek oziroma naziv (firma), naslov stalnega prebivališča oziroma sedež, EMŠO oziroma matična številka v primeru gospodarske družbe) in solastninskega deleža. Spremljanje ali dodatno navajanje drugih subjektov po oddaji e-obrazca ni več mogoče.

17. Če dražitelj pristopi k elektronski javni dražbi z zviševanjem izklicne cene, s tem potrди poznavanje predmeta in vsebine elektronske javne dražbe, izklicne cene ter jasno poznavanje predmetnih dražbenih pravil ter Objave. Kakršnekoli pritožbe zaradi nepoznavanja dražbenih pravil, Objave, Predmeta Prodaje ali izklicne cene po pristopu k dražbi niso možne in jih Prodajalec zavrne brez obrazložitve.

18. Ugovore proti dražbenemu postopku je mogoče podati pisno, priporočeno s povratnico, na naslov: Družba za upravljanje terjatev bank, d.d., Davčna ulica 1, 1000 Ljubljana, najkasneje dva dni po zaključku elektronske javne dražbe. O ugovoru odloča Prodajalec, glede odločitve o ugovoru pa bosta obveščena pritožnik in morebitni uspešni dražitelj.

Ljubljana, 23.04.2018

**Prodajalec:**

Družba za upravljanje terjatev bank, d.d.  
Direktor upravljanja nepremičnin  
Andrej Lazar

