

VABILO
K ODDAJI ZAVEZUJOČIH PONUDB ZA NAKUP
ZAZIDANEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA V MARIBORU –
DUTB ID 102111

1. POGODBENI PREDMET

Pogodbeni predmet v tem vabilu k oddaji zavezujočih ponudb za nakup zazidanega stavbnega zemljišča v Mariboru – DUTB ID 102111 (v nadaljevanju »Vabilo«) sta nepremičnini:

z ID znakom: parcela 659 286 (ID 3444147) v velikosti 314,00 m² in parcela 659 287 (ID 4116527) v velikosti 70,00 m², ki v naravi predstavlja zemljišče s starejšo stavbo, primerno za odstranitev, v skupni izmeri 384,00 m², na naslovu Ruška cesta 4, 2000 Maribor, lastništvo do celote (v nadaljevanju se navaja kot »pogodbeni predmet«), ki je v lasti Družbe za upravljanje terjatev bank, d.d., matična številka: 6339620000 (v nadaljevanju se navaja tudi kot »Prodajalec«).

Nepremičnini iz prejšnjega odstavka se navajajo skupaj ali posamično tudi kot »pogodbeni predmet«.

1.1. Seznamitev s pogodbenim predmetom

Potencialni kupec (ponudnik) je s tem Vabilom še seznanjen:

- da se pogodbeni predmet prodaja samo kot celota posameznih nepremičnin;
- da se pogodbeni predmet prodaja in kupuje po načelu »videno – kupljeno«;
- da na zemljišču z ID znakom: parcela 659 286 stoji stavba, zgrajena leta 1865 (v nadaljevanju: objekt), ID št.: 659 120, ki predstavlja objekt primeren za odstranitev;
- da prodajalec za objekt iz predhodne alineje ne razpolaga z gradbenim ali uporabnim dovoljenjem;
- dostop do pogodbenega predmeta je urejen po parceli z ID znakom: parcela 659 2802/1, katere lastnica je Mestna občina Maribor, z zaznambo javnega dobra;
- da ima prodajalec pogodbeni predmet v posesti in da glede njega ne obstoji najemna ali druga pogodba, ki bi kakorkoli obremenjevala pogodbeni predmet ali ki bi lahko kakorkoli omejevala pravico kupca do posesti pogodbenega predmeta;
- da je Mestna občina Maribor dne 17.01.2019 pod številko 35014-17/2019-2 za pogodbeni predmet izdala lokacijsko informacijo, iz katerega izhaja, da gre pri osnovni namenski rabi – za stavbni zemljišči, pri podrobnejši namenski rabi pa za centralne dejavnosti in stanovanjsko območje po URN na katerih (ne) obstaja predkupna pravica;
- da iz lokacijske informacije iz predhodne alineje izhaja, da se pogodbeni predmet nahaja v območju kulturne dediščine Maribor – EŠD – 6413 – Maribor – Mestna četrt Tabor, vendar ni spomenik kulturnega pomena;
- da bo prodajalec za potrebe overitve prodajna pogodbe pridobil Potrdilo o namenski rabi zemljišča.

2. POSTOPEK ZBIRANJA PONUDB

Postopek prodaje pogodbenih predmetov 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.

Ponudniki morajo svoje zavezujoče ponudbe oddati po pošti s priporočeno poštno pošiljko, v zaprti ovojnici na naslov: Družba za upravljanje terjatev bank, d.d., Davčna ulica 1, 1000 Ljubljana, z oznako: »NE ODPIRAJ - PONUDBA ZA NAKUP ZAZIDANEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA V MARIBORU - DUTB ID 102111.«

Prodajalec bo obravnaval formalno popolne zavezujoče ponudbe za nakup pogodbenega predmeta, ki jih bo v roku za oddajo zavezujočih ponudb (v tem Vabilu se navaja tudi kot »Razpisni Rok«) prejel na način določen v 2.

odstavku te točke do izteka Razpisnega Roka in za katere bo do oddaje ponudbe plačana varščina, opredeljena v točki 2.2. tega Vabila.

Na hrbtni strani ovojnice mora biti napisano ime in priimek oz. naziv družbe ter naslov oz. sedež ponudnika.

Izključna neto prodajna cena Predmeta Prodaje je določena v višini 40.000,00 EUR + pripadajoči davek, ponudbe z nižjo ponudbeno ceno pa bodo obravnavane kot neustrezne oz. nepopolne.

Pripadajoči davek bo naveden v kasneje sklenjeni prodajni pogodbi (2% DPN oziroma 22% DDV po »dogovoru o obračunu DDV po 45. členu ZDDV-1« (za nakup z namenom opravljanja svoje registrirane dejavnosti)) in ga bo plačal kupec.

Ponudba se šteje za pravočasno, če je oddana s priporočeno pošiljko po pošti do izteka Razpisnega Roka.

Ko je ponudba prejeta s strani prodajalca iz 2. odstavka te točke, se šteje, da je bila sprejeta s strani prodajalca in ponudnika, zato ponudbe s tistim trenutkom ni mogoče več preklicati ali umakniti, prav tako pa ni mogoče več zahtevati vračila varščine, razen v primerih iz 4. odstavka 2.2. točke tega Vabila.

Šteje se, da je ponudnik pravočasno oddal novo (popravljen, spremenjen) ponudbo v primeru, če je do izteka Razpisnega Roka 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 nadaljnega postopka. Ponudniku, katerega ponudba se je izločila iz nadaljnega postopka se bo vrnila vplačana varščina na način, kot ostalim neizbranim ponudnikom v skladu s 4. odstavkom točke 2.2. tega vabila.

Ponudniki bodo lahko ponudbe za pogodbeni predmet oddali po objavi tega Vabila, ki je objavljeno tudi na spletnem naslovu: www.dutb.eu.

Zbiranje zavezujočih ponudb se zaključí tridesetí (30) dan po objavi Vabila.

2.1 Vsebina zavezujoče ponudbe

Prodajalec bo upošteval vsebinsko popolne zavezujoče ponudbe za nakup pogodbenega predmeta, podpisane s strani ponudnika, ki bodo oddane na izpolnjenem obrazcu »ZAVEZUJOČA PONUDBA ZA NAKUP ZAZIDANEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA V MARIBORU - DUTB ID 102111« (v tem Vabilu se navaja tudi kot »Obrazec«).

V kolikor ponudba ne bo izpolnjena in oddana na priloženem Obrazcu ter z obvezno prilogo (Potrdilo o plačilu varščine iz katerega mora biti razviden datum plačila), bo taka ponudba izločena iz nadaljnje obravnave in postopka prodaje.

Obrazec se nahaja na spletnem naslovu www.dutb.eu. Ponudnik lahko izpolni in natisne Obrazec iz omenjenega spletnega naslova. V primeru, da ponudnik nima možnosti dostopati do spletnega mesta, kjer je objavljen predmetni Obrazec, se lahko za pridobitev ali izpolnitev le-tega obrne na predstavnika prodajalca.

Prodajalec si pridržuje pravico izločiti nepopoln, nepravilno izpolnjen, nečitljiv Obrazec iz nadaljnje obravnave in postopka prodaje. Ponudniku, katerega ponudba se je izločila iz nadaljnega postopka se bo vrnila vplačana varščina na način, kot ostalim neizbranim ponudnikom v skladu s 4. odstavkom točke 2.2. tega vabila.

Vsak ponudnik lahko v predmetnem postopku prodaje odda več ponudb, pri čemer za eno ponudbo šteje en (1) izpolnjen Obrazec iz 1. odstavka te točke s pripadajočo obvezno prilogo (Potrdilo o plačilu varščine iz katerega mora biti razviden datum plačila), posredovan v eni (1) zaprti kuverti skladno s pogoji tega Vabila. Za vsako ponudbo mora biti plačana nova varščina.

Pošiljke, v katerih bo hkrati poslanih več ponudb (Obrazcev), bodo izločene iz nadaljnje obravnave in postopka prodaje. Ponudniku, katerega ponudba se je izločila iz nadaljnega postopka se bo vrnila vplačana varščina na način, kot ostalim neizbranim ponudnikom v skladu s 4. odstavkom točke 2.2. tega vabila.

Obvezna in bistvena sestavina ponudbe in pogoj za njeno vsebinsko popolnost sta naslednja dokumenta:

- **Pravilno izpolnjen Obrazec (Priloga 1 temu Vabilu),**
- **Potrdilo o plačilu varščine iz katerega mora biti razviden datum plačila.**

Izbrani ponudnik bo moral naknadno predložiti še dodatne podatke skladno z določili Zakona o preprečevanju pranja denarja in financiranja terorizma – 1.

Če je ponudnik tuja pravna oseba, mora ponudbi priložiti v slovenščino uradno preveden izpisek iz ustreznega registra, v katerega je vpisan kot pravna oseba. Prodajalec si pridržuje pravico, da v primeru ne predložitve izpiska iz prejšnjega stavka, ponudnika pozove na predložitev le-tega v primernem roku.

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

Ponudba je lahko v slovenskem ali angleškem jeziku.

Ponudba je zavezujoča in nepreklicna ter velja za čas devetdesetih (90) dni po poteku Razpisnega Roka.

2.2. Varščina

Ponudnik je dolžan znotraj Razpisnega Roka, in sicer do oddaje ponudbe (potrdilo o plačani varščini na katerem mora biti viden datum plačila je obvezna priloga Ponudbe), na transakcijski račun Prodajalca št. SI56 2900 0005 1319 162, voden pri UNICREDIT BANKA SLOVENIJA d.d., sklic » -matična št. oz. rojstni datum«, s pripisom namena plačila »VARŠČINA ZA NAKUP ZAZIDANEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA v MARIBORU v - DUTB ID 102111«, plačati varščino za resnost ponudbe v višini 4.000,00 EUR (v tem Vabilu se navaja kot »Varščina«), kar predstavlja bistveni pogoj za veljavnost ponudbe in sodelovanje ponudnika v tem postopku izbire ponudnikov in prodaje.

Ponudnike pozivamo, da se pri banki pozanimajo, do katerega dne lahko banka izvede plačilo, da bo le-to pravočasno vidno na navedenem računu prodajalca.

V primeru, da bo ponudnik kot fizična ali pravna oseba uspešno izbran na podlagi tega razpisa in bo naknadno v Republiki Sloveniji registriral novo pravno osebo v večinski lasti ponudnika, se bo lahko plačilo kupnine izvedlo iz TRR računa slednje pravne osebe, za kar bo moral izbrani ponudnik pred sklenitvijo prodajne pogodbe predložiti ustrezno dokumentacijo.

Varščina se ne obrestuje. Neizbranim ponudnikom bo ne obrestovana Varščina vrnjena v roku:

- **petih (5) dni** od sklenitve prodajne pogodbe za pogodbeni predmet z izbranim ponudnikom oz.
- **petih (5) dni** od poslanega obvestila ponudniku o razveljavitvi postopka zbiranja zavezujočih ponudb oz.
- **devetdesetih (90) dni** od izteka Razpisnega Roka.

Varščina se bo vrnila na ponudnikov tekoči račun iz katerega je bila varščina nakazana v skladu s 1. odstavkom točke 2.2 tega Vabila.

V primeru, da ponudnik Varščine ne bo plačal znotraj Razpisnega Roka, in sicer do oddaje ponudbe, hkrati pa tudi ne bo vidno plačilo na zgoraj navedenem računu Prodajalca najkasneje en (1) delovni dan po izteku Razpisnega Roka, bo ponudba takega ponudnika izločena iz nadaljnje obravnave in postopka prodaje.

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 pogodbeni predmet, se v šteje v plačilo are v znamenje sklenitve bodoče prodajne pogodbe.

2.3. Odpiranje zavezujočih ponudb

Odpiranje zavezujočih ponudb bo v roku trideset (30) dni od izteka Razpisnega Roka opravila 3 članska komisija na sedežu prodajalca. Odpiranje zavezujočih ponudb ne bo javno.

2.4. Kriteriji in način izbire najugodnejšega ponudnika

Izbrani ponudnik bo izbran skladno z naslednjim kriterijem: **ponulena najvišja cena**, pri čemer si Prodajalec pridržuje pravico, da v postopku s katerikoli ponudnikom (v primeru javnega odpiranja ponudb) izvede dodatna pogajanja, ali ne izbere nobenega ponudnika oz. z nobenim ponudnikom ni dolžan skleniti prodajne pogodbe za pogodbeni predmet, ali stopiti v kakršnokoli drugo pravno razmerje, skladno z določili točke 2.3. tega Vabila.

Vse javne dajatve (DDV oz. DPN) 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 ponudnik – kupec.

2.5. Obveščanje izbranih ponudnikov

O izboru zavezujočih ponudb za nakup zazidanega stavbnega zemljišča v Mariboru – DUTB ID 102111 bo prodajalec vse (uspešne in neuspešne) ponudnike obvestil na njihov e-naslov, zapisan v ponudbenem Obrazcu oz. pisno s priporočeno pošto (v tem Vabilu se navaja kot »Obvestilo«), najkasneje v roku 10 dni od dneva odobritve prodaje s strani ustreznega kreditno - naložbenega odbora oziroma bo vse ponudnike obvestil o razveljavitvi postopka zbiranja zavezujočih ponudb. Neuspešni dražitelji bodo imeli pravico vložiti pritožbo v skladu s 6. točko tega Vabila.

3. SKLENITEV PRODAJNE POGODBE

Prodajalec bo sklenil prodajno pogodbo za pogodbeni predmet z najugodnejšim ponudnikom, to je tistim, ki je podal najvišjo ponudbo, v kolikor bo ponudnik izpolnjeval vse pogoje iz razpisne dokumentacije.

Ponudnik, ki bo izbran, bo o sprejetju zavezujoče ponudbe obveščen na način določen v točki 2.5. tega Vabila.

Izbrani dražitelj bo moral naknadno predložiti še dodatne podatke skladno z določili Zakona o preprečevanju pranja denarja in financiranja terorizma – 1.

Izbrani ponudnik bo dolžan pred podpisom prodajne pogodbe, v primeru poziva oddelka skladnosti poslovanja prodajalca, v roku pet (5) dni od poziva prodajalca, dokazati izvor lastnih sredstev, v primeru bančnega kredita pa predložiti izjavo banke, da ima pri izbrani banki odobrena sredstva za nakup pogodbenega predmeta, pri katerem je bil izbran kot najboljši ponudnik

Prodajalec si pridržuje pravico, da v postopku ne izbere nobenega ponudnika oz. z nobenim ponudnikom ni dolžan skleniti prodajne pogodbe za pogodbeni predmet ali stopiti v kakršnokoli drugo pravno razmerje.

Najugodnejši ponudnik, bo po izpolnjenem pogoju iz 3. in 4. odstavka te točke prejel prodajno pogodbo, katere vsebina je določena v osnutku prodajne pogodbe, ki je kot Priloga 3 sestavni del tega Vabila. Najugodnejši ponudnik je prodajno pogodbo dolžan podpisati v roku osem (8) dni od prejema. Če izbrani ponudnik ne podpiše prodajne pogodbe v roku osmih (8) dni od prejema, se šteje, da je izbrani ponudnik odstopil od podpisa pogodbe, Varščina zapade v korist prodajalca (Varščina se izbranemu ponudniku ne vrne in jo obdrži Prodajalec).

V primeru, da je da je izbrani ponudnik odstopil od podpisa prodajne pogodbe iz prejšnjega odstavka te točke, ima prodajalec pravico (in ne dolžnost) skleniti pogodbo s katerikoli ponudnikom, ki je podal primerno in veljavno zavezujočo ponudbo za isti pogodbeni predmet brez ponovitve postopka zbiranja ponudb, najkasneje v **devetdesetih (90) dneh** od poteka Razpisnega Roka. Morebitno novi pozvani ponudnik bo imel **možnost** pristopiti k sklenitvi na način določen v 2. odstavku te točke, ne bo pa k temu zavezan. V kolikor novi pozvani dražitelj pristopi k podpisu prodajne pogodbe, se zanj smiselno uporabljajo določbe 3., 4., 5. in 6. odstavka te točke.

Javne dajatve in stroške, vključno z morebitnimi notarskimi stroški, razen stroškov notarske overovitve podpisa prodajalca, v zvezi s sklenitvijo in izvedbo prodajne pogodbe, je zavezan plačati izbrani ponudnik – kupec skladno z določili splošnih pogojev prodaje in prodajne pogodbe.

Pri pripravi in sklenitvi prodajne pogodbe bo prodajalec glede pogodbenih strank in solastništva upošteval podatke o solastnikih in deležih razvidnih iz Obrazca.

3.1. Obvezna vsebina prodajne pogodbe

Osnutek prodajne pogodbe je Priloga 3 tega Vabila in ga z oddajo ponudbe Ponudnik potrjuje.

4. STROŠKI POSTOPKA IN IZIJAVA VOLJE

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

Ponudniki s svojim vstopom v predmetni postopek zbiranja zavezujočih ponudb soglašajo s pogoji izvedbe letga, izrecno tudi s pogoji, zapisanimi v tem Vabilu.

5. PRAVICA DO PREKICA (RAZVELJAVITVE) IN ODŠKODNINSKA ODGOVORNOST

Prodajalec si pridržuje pravico kadarkoli, vendar le do sklenitve pravnega posla, zavrniti vse ponudbe in s tem razveljaviti 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. Ponudnikom bo o razveljavitvi postopka zbiranja zavezujočih ponudb posredovano obvestilo na način naveden v 2.5. točki tega Vabila. Prodajalec dražiteljem v tem primeru ne povrne stroškov, ki so jim nastali iz tega naslova.

Odškodninska odgovornost prodajalca je v celoti izključena.

6. PRITOŽBA

Neuspešni ponudniki imajo pravico vložiti pritožbo. Pritožbo mora biti vložena v roku **petih (5) delovnih dni** po vročitvi odločitve (Obvestila) prodajalca.

Pritožbo je treba vložiti neposredno pri prodajalcu, v pisni obliki, po priporočeni pošti s povratnico na naslov: Družba za upravljanje terjatev bank, d.d., Davčna ulica 1, 1000 Ljubljana.

Pritožba mora vsebovati podrobno obrazložitev razlogov za pritožbo. Pritožnik mora navesti ime in naslov vlagatelja, ID znak (RE ID) upoštevne nepremičnine, opis domnevno spornih kršitev, dejstva in dokazila o kršitvah.

7. OGLED POGODBENEGA PREDMETA IN DODATNE INFORMACIJE

Morebitni ponudniki lahko pridobijo dodatne informacije v zvezi s pogodbenim predmetom pri predstavniku prodajalca Blažu Ribiču tel. št. 02 252 07 06, elektronska pošta blaz.ribic@dutb.eu, in sicer med delovnikom med 9. in 15. uro.

Ogledi pogodbenih predmetov bodo potekali po predhodnem dogovoru pri predstavniku prodajalca iz prejšnjega odstavka te točke.

7. PRAVO IN PRISTOJNOSTI

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

Ljubljana, 3. 2. 2020

Prodajalec:

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



Priloge:

- 1- Obrazec;
- 2- Izjave;
- 3- Osnutek prodajne pogodbe;