

**VABILO K ODDAJI ZAVEZUJOČIH PONUDB
ZA NAKUP NEPREMIČNINE
»GORTANOV TRG« V KOPRU
DUTB ID 6021**

1. Predmet prodaje

Predmet prodaje v tem vabilu k oddaji zavezujočih ponudb za nakup nepremičnin na Gortanovem trgu v Kopru - DUTB ID 6021 (v nadaljevanju »Vabilo«) sta dve stanovanji in en poslovni prostor, z ID znaki in opisom v nadaljevanju (v nadaljevanju se navajajo skupaj ali posamično tudi kot »Predmet Prodaje«), ki se nahajajo v poslovno stanovanjskem objektu z ID znakom: stavba 2605-597, na naslovu Gortanov trg 14A, 6000 Koper, stavba letnik 1900 (vir: GURS podatki).

Družba za upravljanje terjatev bank, d.d., Davčna ulica 1, 1000 Ljubljana, matična številka: 6339620000 (v nadaljevanju se navaja kot »Prodajalec«) prodaja Predmet Prodaje kot pravni naslednik družbe PROBANKA d.d., Trg Leona Štuklja 12, 2000 Maribor, matična številka 5459702000, saj se je PROBANKA d.d. na podlagi Pogodbe o pripojitvi z dne 03.02.2016, pripojila k prevzemni družbi Družba za upravljanje terjatev bank d.d., ter bila dne 19.02.2016 izbrisana iz sodnega registra (v zemljiški knjigi je lastninska pravica še vedno vpisana na družbo Probanka d.d.).

Predmet Prodaje so naslednje nepremičnine:

- 1) ID znak: del stavbe **2605-597-1**, katastrska občina 2605 Koper, stavba 597, del stavbe 1 (ID 6565713) – opremljeno stanovanje s površino dela stavbe 88,00 m² in uporabno površino dela stavbe 73,40 m², ki se nahaja v 3. etaži stanovanjsko poslovne stavbe Gortanov trg 14A, Koper (vir: GURS podatki);
- 2) ID znak: del stavbe **2605-597-2**, katastrska občina 2605 Koper, stavba 597, del stavbe 2 (ID 6565714) – neopremljeno stanovanje s površino dela stavbe 78,10 m² in uporabno površino dela stavbe 75,10 m², ki se nahaja v 3. etaži stanovanjsko poslovne stavbe Gortanov trg 14A, Koper (vir: GURS podatki);
- 3) ID znak: del stavbe **2605-597-5**, katastrska občina 2605 Koper, stavba 597, del stavbe 5 (ID 6565717) – delno opremljen poslovni prostor s površino dela stavbe 82,20 m², ki se nahaja v 2. etaži stanovanjsko poslovne stavbe Gortanov trg 14A, Koper (vir: GURS podatki).

V korist zgoraj navedenih posameznih delov stavbe je vpisana tudi solastnina na splošnih skupnih delih stavbe v etažni lastnini z ID znakom: stavba 2605-597 (ID 6565719) in na delu stavbe z ID znakom: del stavbe 2605-597-6 (ID 6565718).

Predmet Prodaje nima pripadajočih parkirnih mest.

Energetska izkaznica za stavbo se vodi pod št. 2015-196-128-19102; veljavnost do 05.05.2025.

2. Postopek zbiranja ponudb

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.

Prodajalec bo obravnaval izključno vsebinsko in formalno popolne zavezujoče ponudbe za nakup Predmeta Prodaje, ki jih bo v roku za oddajo zavezujočih ponudb (v tem Vabilu se navaja tudi kot »Razpisni Rok«) prejel priporočeno po pošti ali osebno, v zaprti ovojnici na naslov: Družba za upravljanje terjatev bank, d.d., Davčna ulica 1, 1000 Ljubljana, z oznako: **»NE ODPIRAJ - PONUDBA ZA NAKUP NEPREMIČNINE »GORTANOV TRG« V KOPRU - DUTB ID 6021«**, in za katere bo pravočasno plačana varščina, opredeljena v tem Vabilu (točka 2.2).

Dodatno mora ponudba za nakup Predmeta Prodaje vsebovati tudi podpisane izjave v okviru postopka poznavanja stranke (Priloga 2).

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

Izhodiščne prodajne cene za Predmet Prodaje so določene v višini:

- 1) **139.000,00 € + pripadajoči davek (2% DPN oz. 22% DDV z »Izjavo za izbiro obdavčitve prometa z nepremičninami« in 22% DDV za premično opremo) - za opremljeno stanovanje v 2. nadstropju desno, ID znak: del stavbe 2605-597-1;**
- 2) **132.000,00 € + pripadajoči davek (2% DPN oz. 22% DDV z »Izjavo za izbiro obdavčitve prometa z nepremičninami«) za neopremljeno stanovanje v 2. nadstropju levo, ID znak: del stavbe 2605-597-2;**
- 3) **133.000,00 € + pripadajoči davek (2% DPN oz. 22% DDV z »Izjavo za izbiro obdavčitve prometa z nepremičninami« in 22% DDV za premično opremo) za poslovni prostor v 1. nadstropju, ID znak: del stavbe 2605-597-5.**

Ponudbe z nižjimi ponudbenimi cenami od navedenih v prejšnjem odstavku bodo obravnavane kot neustrezne oz. nepopolne.

Rok za sprejem zavezujočih ponudb (»Razpisni Rok«) je do vključno 23.03.2018 do 16.00 ure.

Ponudba se šteje za pravočasno, če prispe na naslov Prodajalca do izteka Razpisnega Roka.

Ko je ponudba prejeta s strani Prodajalca iz drugega 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 6. odstavka 2.2 točke tega Vabila.

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 nadaljnega postopka in vrnjena ponudniku na njegov naslov, zapisan na hrbtni strani ovojnice.

2.1 Vsebina zavezujoče ponudbe

V postopku prodaje bo Prodajalec upošteval pravočasne zavezujoče ponudbe, podpisane s strani ponudnika oz. zakonitega zastopnika ponudnika, ki bodo oddane na izpolnjenem obrazcu »ZAVEZUJOČA PONUDBA ZA NAKUP NEPREMIČNINE »GORTANOV TRG« V KOPRU - DUTB ID 6021« (v nadaljevanju Obrazec). Obvezni obrazec ponudbe je priloga temu Vabilu.

Vsak ponudnik lahko v predmetnem postopku odda več ponudb, pri čemer za eno ponudbo šteje en izpolnjen Obrazec iz prvega odstavka te točke s pripadajočimi obveznimi prilogami iz druge in tretje alineje naslednjega odstavka te točke, posredovan v eni zaprti kuverti skladno s tem Vabilom. Pošiljke, v katerih bo hkrati poslanih več ponudb (Obrazcev), bodo kot neustrezne izločene iz nadaljnje obravnave in postopka prodaje. Za vsako ponudbo mora biti plačana nova varščina.

Obvezna in bistvena sestavina ponudbe in pogoj za njeno vsebinsko in formalno popolnost so naslednji dokumenti in izjave:

- Pravilno izpolnjen Obrazec,
- Izpolnjene in podpisane izjave iz 3. odstavka 2. točke tega Vabila,
- Dokazilo (potrdilo) o plačilu varščine (točka 2.2 tega Vabila).

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.

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

Ponudba je lahko v slovenskem ali angleškem jeziku.

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

2.2 Varščina

Ponudniki so dolžni znotraj Razpisnega Roka, in sicer do dneva oddaje ponudbe, na transakcijski račun Prodajalca št. **SI56 2900 0005 1319 162**, voden pri UNICREDIT BANKA SLOVENIJA d.d., sklic **SI00 6021**, s pripisom namena plačila »**VARŠČINA NEPREMIČNINA »GORTANOV TRG« V KOPRU - DUTB ID 6021**«, plačati varščino za resnost ponudbe v višini **3.000,00 EUR** (v tem Vabilu se navaja kot »Varščina«), kar je bistveni pogoj za veljavnost ponudbe in sodelovanje ponudnika v tem postopku izbire najugodnejšega ponudnika.

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).

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 posamezni Predmet Prodaje nakazana nadaljnja kupnina.

V primeru, da vsaka posamezna ponudba ne bo vsebovala dokazila o plačilu Varščine, bo ponudba takega ponudnika izločena iz nadaljnje obravnave in postopka prodaje.

Varščina se ne obrestuje. Neizbranim ponudnikom bo neobrestovana Varščina vrnjena v roku osmih (8) delovnih dni od sklenitve prodajne pogodbe za Predmet Prodaje 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 90 dni od izteka Razpisnega Roka.

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 Predmet Prodaje, se všteje v plačilo are v znamenje sklenitve navedene prodajne pogodbe.

2.3. Odpiranje zavezujočih ponudb in izbor ponudnika

Odpiranje zavezujočih ponudb ne bo javno in jo bo Prodajalec izvedel ter sprejel odločitev o primernosti pravočasno prejetih zavezujočih ponudb predvidoma v roku osmih (8) delovnih dni od izteka Razpisnega Roka.

Prodajalec bo, ni pa k temu zavezan, v nadaljnjem roku osem (8) delovnih dni od poteka roka za odpiranje ponudb iz prejšnjega odstavka te točke izbral ponudnika, s katerim bo sklenil prodajno pogodbo za Predmet Prodaje, ki bo vključevala vsebino, katera izhaja iz točke 3.1 tega Vabila.

3. Kriteriji za izbor ponudnika in sklenitev prodajne pogodbe

Prodajalec si pridržuje pravico, da v postopku s katerimkoli ponudnikom izvede dodatna pogajanja ali ne izbere nobenega ponudnika oz. z nobenim ponudnikom ni dolžan skleniti prodajne pogodbe za Predmet Prodaje ali stopiti v kakršnokoli drugo pravno razmerje.

Ponudnik je dolžan pristopiti k podpisu prodajne pogodbe v roku osmih (8) delovnih dni od prejema Prodajalčevega vabila, poslanega na njegov e-naslov, zapisan v ponudbenem Obrazcu oz. od morebitne objave Prodajalčevega vabila na njegovi spletni strani www.dutb.eu.

Izbrani ponudnik bo izbran skladno z naslednjim kriterijem: **ponujena najvišja cena**.

V primeru, da dva ali več ponudnikov ponudi enako najvišjo ceno, se s temi ponudniki izvedejo bodisi individualna ali skupna pogajanja po enakem merilu za izbor ponudbe.

Če izbrani ponudnik ne sklene prodajne pogodbe v roku iz 2. odstavka te točke 3., Varščina zapade v korist Prodajalca (Varščina se izbranemu ponudniku ne vrne in jo obdrži Prodajalec).

V primeru iz prejšnjega odstavka te točke ima Prodajalec pravico (in ne dolžnost) skleniti pogodbo s katerimkoli ponudnikom, ki je podal primerno in veljavno zavezujočo ponudbo za Predmet Prodaje brez ponovitve postopka zbiranja ponudb. Morebitni novi pozvani ponudnik je dolžan na način in v roku iz 2. 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 ponudnik – kupec.

3.1. Obvezna vsebina prodajne pogodbe

Prodajna pogodba bo vključevala med drugim naslednjo obvezno vsebino:

- ugotovitev, da je Prodajalec pravni naslednik zemljiškoknjižnega lastnika Predmeta Prodaje, in sicer družbe PROBANKA d.d., Trg Leona Štuklja 12, 2000 Maribor, matična številka 5459702000, davčna številka SI42820600, saj se je PROBANKA d.d., na podlagi Pogodbe o pripojitvi z dne 03.02.2016, pripojila k prevzemni družbi Družba za upravljanje terjatev bank, d.d., matična številka 6339620000, ter bila dne 19.02.2016 izbrisana iz sodnega registra, zato to pogodbo sklepa DUTB, d.d. kot njena pravna naslednica;
- 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 Predmet Prodaje oz. pogodbeni predmet podrobno ogledal ter je preučil vso s Predmetom Prodaje povezano dokumentacijo in relevantna dejstva (izrecno tudi lastnosti pogodbenega predmeta 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 prejšnjih alinejah 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 je kupec dolžan v roku 3 dni od sklenitve prodajne pogodbe plačati aro v višini 10% kupnine (pri čemer se Varščina všteje v znesek aro in se doplača samo razlika);
- 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 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 (izvemši 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 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 z zemljiškoknjižnim dovolilom kupcu;
 - določbo, da se kupec zavezuje plačati stroške davka od prometa nepremičnin, deponiranja pogodbe pri notarju, vknjižbe lastninske pravice po pogodbi, morebitne druge stroške vezane na pogodbo, ki niso posebej opredeljeni;
 - določbo, da se predmet Prodaje izroči kupcu v posest v roku 15 dni po veljavno izpolnjenem plačilu celotne kupnine;
 - določbo, da bo kupec kot etažni lastnik pri upravljanju skupnih delov stavbe udeležen v sorazmerju s svojim solastniškim deležem na teh skupnih delih in da bo vstopil v obstoječe razmerje v zvezi z opravljanju storitev upravljanja, obratovanja in vzdrževanja skupnih delov stavbe in v pogodbo o medsebojnih razmerjih;
 - določbo protikorupcijske klavzule;
 - določbo o zaupnosti podatkov.

4. Stroški postopka in izjava 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 ponudb soglašajo s pogoji izvedbe le-tega, izrecno tudi s pogoji, zapisanimi v tem Vabilu.

5. 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, ali da prodajne pogodbe ne sklene z nobenim ponudnikom, za kar ne nosi nobene odgovornosti in ponudniki iz tega naslova ne morejo zoper Prodajalca uveljavljati nikakršnih zahtevkov.

Odškodninska odgovornost Prodajalca je v celoti izključena.

6. Ogled Predmeta prodaje, dokumentacije in dodatne informacije

Morebitni Ponudniki si lahko Predmet Prodaje, kakor tudi vso razpoložljivo dokumentacijo, ki bo ob morebitnem nakupu predana kupcu, ogledajo po predhodnem dogovoru in dobijo dodatne informacije pri predstavnici pooblaščenega prodajalca ABC nepremičnine d.o.o., Jasmini Bratož, tel. št. 051/ 690-000, elektronska pošta jasmina.bratoz@abc.si in pri predstavnici prodajalca Meti Šuštaršič, tel. št. 01/42 93 855, elektronska pošta meta.sustarsic@dutb.eu, in sicer do vključno **21.03.2018**.

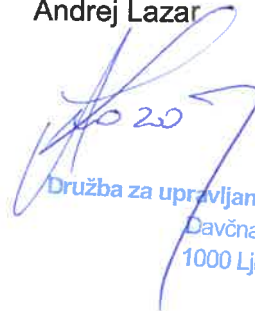
7. Pravo in pristojnosti

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.

Ljubljana, 07.03.2018

Prodajalec:

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



Družba za upravljanje terjatev bank, d.d.
Davčna ulica 1
1000 Ljubljana V.

