

**VABILO ZA ELEKTRONSKO JAVNO DRAŽBO ZA NAKUP  
NEPREMIČNINE - KOMPLEKSA V IHANU -  
v lasti družbe BR89 d.o.o.  
– DUTB ID 1525**

**1. PREDMET PRODAJE IN IZKLICNA CENA**

Predmet prodaje v tej objavi elektronske javne dražbe za nakup nepremičnine – KOMPLEKSA V IHANU – v lasti družbe BR89 d.o.o. - DUTB ID 1525 (v nadaljevanju »Vabilo«) so nepremičnine:

Zemljišča:

zap. št.	šifra k.o.	ime k.o.	št. parcele	Površina m2	Dejanska raba	Površina m2	Namenska raba
1.	1964	IHAN	231/3	2.613	Pozidano zemljišče	109	Kmetijsko zemljišče
2.	1964	IHAN	231/4	407	Pozidano zemljišče		
3.	1964	IHAN	231/9	411	Pozidano zemljišče		
4.	1964	IHAN	231/10	307	Pozidano zemljišče		
5.	1964	IHAN	231/11	13	Pozidano zemljišče		
6.	1964	IHAN	246/5	8.317	Pozidano zemljišče		
7.	1964	IHAN	246/7	1.026	Pozidano zemljišče		
8.	1964	IHAN	246/8	443	Pozidano zemljišče		
9.	1964	IHAN	246/9	754	Pozidano zemljišče		
10.	1964	IHAN	246/10	754	Pozidano zemljišče		
11.	1964	IHAN	246/11	333	Pozidano zemljišče		
12.	1964	IHAN	246/12	153	Pozidano zemljišče		
13.	1964	IHAN	254/4	1.291	Pozidano zemljišče		
14.	1964	IHAN	254/5	1.741	Pozidano zemljišče		
15.	1964	IHAN	254/6	1.742	Pozidano zemljišče		
16.	1964	IHAN	254/7	877	Pozidano zemljišče		
17.	1964	IHAN	254/8	435	Pozidano zemljišče		

18.	1964	IHAN	254/9	756	Pozidano zemljišče		
19.	1964	IHAN	254/10	754	Pozidano zemljišče		
20.	1964	IHAN	254/11	754	Pozidano zemljišče		
21.	1964	IHAN	254/12	754	Pozidano zemljišče		
22.	1964	IHAN	254/13	756	Pozidano zemljišče		
23.	1964	IHAN	254/14	438	Pozidano zemljišče		
24.	1964	IHAN	254/15	418	Pozidano zemljišče		
25.	1964	IHAN	254/16	604	Pozidano zemljišče		
26.	1964	IHAN	254/17	752	Pozidano zemljišče		
27.	1964	IHAN	254/18	751	Pozidano zemljišče		
28.	1964	IHAN	254/19	752	Pozidano zemljišče		
29.	1964	IHAN	254/20	753	Pozidano zemljišče		
30.	1964	IHAN	254/21	751	Pozidano zemljišče		
31.	1964	IHAN	254/22	752	Pozidano zemljišče		
32.	1964	IHAN	254/23	1.742	Pozidano zemljišče		
33.	1964	IHAN	254/24	1.746	Pozidano zemljišče		
34.	1964	IHAN	254/25	1.225	Pozidano zemljišče		
35.	1964	IHAN	254/26	268	Pozidano zemljišče		
36.	1964	IHAN	254/27	1.330	Pozidano zemljišče		
37.	1964	IHAN	254/28	19	Pozidano zemljišče		
38.	1964	IHAN	254/29	272	Pozidano zemljišče		
39.	1964	IHAN	254/30	178	Pozidano zemljišče		
40.	1964	IHAN	254/31	144	Pozidano zemljišče		
41.	1964	IHAN	254/32	30.270	Pozidano zemljišče		
42.	1964	IHAN	254/33	26.636	Pozidano zemljišče		

43.	1964	IHAN	256/1	4.986	Pozidano zemljišče		
44.	1964	IHAN	256/16	1.737	Pozidano zemljišče		
45.	1964	IHAN	256/17	411	Pozidano zemljišče		
46.	1964	IHAN	256/18	1	Pozidano zemljišče		
47.	1964	IHAN	256/19	249	Pozidano zemljišče		
48.	1964	IHAN	261/1	10	Pozidano zemljišče		
49.	1964	IHAN	261/2	13	Pozidano zemljišče		
50.	1964	IHAN	268/4	197	Pozidano zemljišče		
51.	1964	IHAN	268/5	2.493	Pozidano zemljišče		
52.	1964	IHAN	268/9	115	Pozidano zemljišče		
53.	1964	IHAN	268/10	46	Pozidano zemljišče		
54.	1964	IHAN	268/11	1.661	Pozidano zemljišče		
55.	1964	IHAN	268/12	2.764	Pozidano zemljišče		
56.	1964	IHAN	268/13	3.669	Pozidano zemljišče		
57.	1964	IHAN	268/14	3.676	Pozidano zemljišče		
58.	1964	IHAN	268/15	122	Pozidano zemljišče		
59.	1964	IHAN	268/16	308	Pozidano zemljišče		
60.	1964	IHAN	268/17	438	Pozidano zemljišče		
61.	1964	IHAN	268/18	246	Pozidano zemljišče		
62.	1964	IHAN	268/24	4.414	Pozidano zemljišče		
63.	1964	IHAN	268/26	9.222	Pozidano zemljišče		
64.	1964	IHAN	277/2	486	Pozidano zemljišče		
65.	1964	IHAN	277/3	2	Pozidano zemljišče		
66.	1964	IHAN	279/7	60	Pozidano zemljišče		
67.	1964	IHAN	279/8	68	Pozidano zemljišče		

68.	1964	IHAN	301/3	184	Pozidano zemljišče		
69.	1964	IHAN	302/1	348	Pozidano zemljišče		
70.	1964	IHAN	302/4	30	Pozidano zemljišče		
71.	1964	IHAN	302/5	348	Pozidano zemljišče		
72.	1964	IHAN	559/21	16	Pozidano zemljišče		
73.	1964	IHAN	559/34	26	Pozidano zemljišče		
74.	1964	IHAN	559/35	254	Pozidano zemljišče		
			Skupaj	133.792	Pozidano zemljišče	109	Kmetijsko zemljišče

Stavbe, stoječe na teh zemljiščih:

	Št. stavbe	Površina m2 GURS	Dejanska raba	Leto izgradnje
1.	1964-359	14	Črpališče vode	
2.	1964-373	714,3	hlev	1959
3.	1964-374	1.782,8	hlev	1960
4.	1964-375	1.767,9	hlev	1960
5.	1964-376	1.763,1	hlev	1960
6.	1964-377	1.776,4	hlev	1960
7.	1964-378	1.773,5	hlev	1960
8.	1964-379	684,1	hlev	1960
9.	1964-380	684,1	hlev	1960
10.	1964-381	684,1	hlev	1960
11.	1964-382	684,1	hlev	1960
12.	1964-383	684,1	hlev	1960
13.	1964-384	684,1	hlev	1960
14.	1964-385	684,1	hlev	1960
15.	1964-386	684,6	hlev	1960
16.	1964-387	729,6	hlev	1959
17.	1964-388	729,6	hlev	1959
18.	1964-389	729,6	hlev	1959
19.	1964-390	729,6	hlev	1959
20.	1964-391	729,6	hlev	1959
21.	1964-392	729,6	hlev	1959

22.	1964-393	729,6	hlev	1959
23.	1964-394	3.654,3	hlev	1980
24.	1964-396	1.770,9	hlev	1959
25.	1964-397	1.769,7	hlev	1959
26.	1964-398	1.764,3	hlev	1959
27.	1964-399	1.765,6	hlev	1959
28.	1964-400	1.760,7	hlev	1959
29.	1964-401	210,9	Prostor za spravilo pridelka	1920
30.	1964-402	43,6	Čistilna naprava	1989
	1964-475	24	Pomožni kmetijski objekt	1960
31.	1964-628	448,8	Pomožni kmetijski objekt	1920
32.	1964-629	26,7	transformator	1960
33.	1964-633	13,5	Pomožni kmetijski objekt	1960
34.	1964-634	37,2	Pomožni kmetijski objekt	1970
35.	1964-418	3.658,3	hlev	1980
36.	1964-474	1.153,6	Poslovni objekt	1986
37.	1964-470	123,2	Pomožni kmetijski objekt	1960
38.	1964-752	3.633,7	hlev	1980
39.	1964-969	50	hlev	2002
40.	1964-970	180,7	hlev	2002
41.	1964-748	263,3	Prehrambni gostinski obrat	1986

ki v naravi predstavljajo 74 stavbno – kmetijskih zemljišč v skupni velikosti 133.901 m<sup>2</sup> v Ihanu, na katerih stojijo objekti, ki v naravi predstavljajo kmetijske hleve, pomožne objekte ter upravno stavbo bivše farme Ihan, vse na naslovu Breznikova cesta 89, 1230 Domžale, pri čemer so skladno z novim OPN Občine Domžale objekti predvideni za rušenje, lastništvo do celote, ki so v lasti BR89, projektna družba, d.o.o., matična številka: 5403693000 (v nadaljevanju se navaja tudi kot »Prodajalec«).

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

#### 1.1. Seznanitev s pogodbenim predmetom

Potencialni kupec (dražitelj) 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 se je pogodbeni predmet obremenjen s hipoteko družbe:
  - DUTB d.d. z ID pravice / zaznambe: 13207691, 13188720, 13175759, 13189940, 13320153, 13320694, 13321593, 13319798, 13371969, 14762929, 15356132, 13209021, 13231503, 13131635, 13318040, 13323408, 15356132, 19421949, 13174151, 18858915,
  - JATA EMONA d.o.o. z ID pravice / zaznambe: 13877889, 16900353,

katerih izbris bosta prodajalec in družba JATA EMONA d.o.o. zagotovila takoj po podpisu prodajne pogodbe z izdajo izbrisnih pobotnic in z njihovo deponažo pri notarki Meti Zupančič, slednja bo po plačilu celotne kupnine tudi vložila predlog za izbris v zemljiško knjigo.

- 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 prodajalec ne razpolaga z gradbenim in uporabnim dovoljenjem za pogodbeni predmet, s čimer je kupec seznanjen in s tem izrecno soglaša;

-da je Občina Domžale dne 02.11.2021 pod številko 3502-872/2021 za pogodbeni predmet izdala Potrdilo o namenski rabi zemljišča, iz katerega izhaja, da gre za stavbna zemljišča, razen parcele 231/3, ki je delno kmetijsko zemljišče in da na večini zemljišč obstaja predkupna pravica po Odloku o določitvi predkupne pravice Občine Domžale;

- da bo prodajna pogodba sklenjena pod pogojem, da bo Prodajalcu Občina Domžale izdala Izjavo, da ponudbe za odkup pogodbenega predmeta ne sprejema.

- da na pogodbenem predmetu zaradi namembnosti kmetijskih zemljišč obstaja zakonita predkupna pravica po 23. členu ZKZ; da bo/je Prodajalec dal ponudbo za prodajo pogodbenega predmeta na oglasno desko UE Domžale; da bo/je prodajna pogodba sklenjena pod pogojem, da bo/je po izpeljanem postopku s strani UE Domžale zbran in potrjen kupec; da bo/je kupec najkasneje v roku 30 dni po preteku roka za sprejem ponudbe podal vlogo za odobritev pravnega posla na UE Domžale, katera bo/je izdala soglasje k sklenitvi tega posla, ki je pogoj za veljavnost te pogodbe;

- da se na predmetnih zemljiščih nahajajo napol podrti objekti bivše prašičerejske farme IHAN, območju je občina spremenila namensko rabo iz kmetijskih površin, v površine za gradnjo bodoča poslovna cona, vsi objekti so predvideni za rušenje.

## 1.2. Izključna cena

Izključna neto cena za pogodbeni predmet znaša **6.555.555,00 EUR**, in sicer **brez pripadajočega davka (2% DPN oz. 22% DDV po »dogovoru o obračunu DDV po 45. členu ZDDV-1« (za nakup z namenom opravljanja svoje registrirane dejavnosti))**, ki ga bo plačal kupec.

Začetna cena pogodbenega predmeta bo na e-dražbi za en minimalen korak višanja nižja od izključne cene.

*Primer: če je izključna cena pogodbenega predmeta draženja 6.555.555,00 EUR, bo začetna vnesena cena v sistemu 6.415.555,00 EUR – prvi dražitelj, ki bo dražil, bo to ceno ob upoštevanju, da bo najmanjši korak višanja cene 140.000,00 EUR, dvignil na izključno ceno 6.555.555,00 EUR ter s tem potrdil izjavo volje oziroma sprejem ponudbe za to ceno.*

## 2. VARŠČINA

Dražitelj je dolžan na transakcijski račun notarke Mete Zupančič št. SI56 2900 0005 0143 231, voden pri UNICREDIT BANKA SLOVENIJA d.d., sklic »00 1525-matična št. oz. rojstni datum«, s pripisom namena plačila »Plačilo varščine, e-dražba KOMPLEKSA V IHANU – DUTB ID 1525«, plačati varščino za resnost ponudbe v višini

**330.000,00 EUR** (v tem Vabilu se navaja kot »**Varščina**«), kar predstavlja bistveni pogoj za veljavnost ponudbe in sodelovanje dražitelja v tem postopku izbire najugodnejšega dražitelja.

Varščino za pogodbeni predmet je treba plačati pred oddajo »Prijave na e-dražbo, KOMPLEKSA V IHANU – DUTB ID 1525« (v nadaljevanju: »**Prijava**«). Ob sami Prijavi je potrebno priložiti potrdilo o plačilu Varščine, kar je bistven pogoj za veljavnost Prijave in sodelovanje dražitelja v tem postopku izbire najugodnejšega dražitelja.

Plačilo Varščine mora biti vidno na zgoraj navedenem računu notarke Mete Zupančič najkasneje do vključno **16.12.2021**, kar je bistven pogoj veljavnosti Prijave in sodelovanja dražitelja v tem postopku izbire najugodnejšega dražitelja. Dražitelje pozivamo, da se pri banki pozanimajo, do katerega dne lahko banka izvede plačilo, da bo le-to pravočasno vidno na navedenem računu Prodajalca.

Z vplačilom Varščine v višini 330.000,00 EUR dražitelj pridobi pravico draženja za pogodbeni predmet draženja.

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

Varščina se ne obrestuje. Neizbranim dražiteljem bo neobrestovana Varščina vrnjena v roku:

- **petih (5) dni** od sklenitve prodajne pogodbe za pogodbeni predmet z najboljšim dražiteljem oz.
- **devetdesetih (90) dni** po končani e-dražbi oz.
- **tridesetih (30) dni** po končani e-dražbi v primeru razveljavitve e-dražbe.

Varščina se bo vrnila na TRR, iz katerega je bila varščina nakazana v skladu s 1. odstavkom te točke Vabila.

Varščina je denarni znesek, s plačilom katerega dražitelj pri predmetnem postopku e-dražbe utrdi svojo obveznost skleniti prodajno pogodbo, če bo v postopku e-dražbe uspel. Plačilo Varščine dražitelja, ki bo uspel v predmetnem postopku e-dražbe in bo sklenil prodajno pogodbo za pogodbeni predmet, se všteje v plačilo are v znamenje sklenitve bodoče prodajne pogodbe.

### **3. POTEK POSTOPKA E-DRAŽBE**

Postopek prodaje pogodbenega predmeta vodi Prodajalec.

E-dražba se bo izvedla v skladu s pravili e-dražbe objavljenimi na spletnem naslovu: <https://dutb.edrazbe.si/sl/Splosni-pogoji>. Video navodila za prijavo na posamezno e-dražbo ter za samo draženje so na voljo na spletnem naslovu: <https://dutb.edrazbe.si/>.

E-dražba bo potekala na spletnem naslovu <https://dutb.edrazbe.si/>.

#### **3.1. Pogoji za sodelovanje na e-dražbi**

Na e-dražbo lahko pristopijo dražitelji, ki se bodo najkasneje **do 15.12.2021 do 23:59:59 ure** (v nadaljevanju: »**Razpisni rok**«) pravilno elektronsko prijavili (obrazec **Prijava**) na spletnem naslovu <https://dutb.edrazbe.si/> - v rubriko »**Odprte dražbe**«, št. 1525.

Dražitelj **mora prijavi obvezno pripeti kopijo potrdila o pravočasnem plačilu Varščine** (v pdf, jpg, tif ali drugem podobnem formatu). Navedeno dokazilo je potrebno priložiti Prijavi v točki 3 Prijave (pripanke).

Dražitelji so lahko:

1. domače in tuje fizične osebe;

- pravne osebe iz Republike Slovenije ali tiste osebe, ki imajo sedež oziroma državljanstvo v eni od držav članic Evropske unije, kar izkažejo s priloženim v slovenščino uradno prevedenim izpiskom iz ePRS (AJPES) oziroma drugimi ustreznimi dokazili v primeru, da v ePRS ni vpisano ažurno stanje (v tem primeru se predloži npr. kopija notarskega zapisa predlaganega vpisa, spremembe in dopolnitve itd.) v katerega je vpisna pravna oseba. Izpisek iz ePRS (AJPES) - sodnega registra oziroma druge ustrezne evidence, je lahko star največ trideset (30) dni.

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

Zgoraj navedeno dokazilo je treba priložiti Prijavi v točki 3 Prijave (priponke). Prodajalec si pridržuje pravico, da v primeru ne predložitvi izpiska iz prejšnjega stavka, dražitelja pozove na predložitev le-tega v primernem roku.

**Prodajalec omogoči sodelovanje na e-dražbi tistemu dražitelju, ki:**

- pravilno izpolni obrazec Prijava;
- pravočasno plača Varščino in priloži potrdilo o plačilu Varščine;
- potrdi izjavo o strinjanju s pravili in pogoji e-dražbe;

**najkasneje do 15.12.2021 do 23:59:59 ure.**

Ko je Prijava prejeta s strani Prodajalca na način iz 1. odstavka te točke tega Vabila, se šteje, da je bila sprejeta s strani Prodajalca in dražitelja, zato s tistim trenutkom ni mogoče več preklicati sodelovanja na e-dražbi, prav tako pa ni mogoče več zahtevati vračila Varščine iz 2. točke tega Vabila, razen v primerih iz 7. odstavka 2. točke tega Vabila.

Splošne pogoje uporabe informacijskega sistema [dutb.edrazbe.si](https://dutb.edrazbe.si) dražitelj potrdi ob prijavi z enoličnim identifikacijskim podatkom - žetonom, ki ga bo prejel za vsako dražbo.

### **3.2. Druga pojasnila**

S Prijavo in vplačilom Varščine prejme dražitelj pravico pristopiti k e-dražbi. Prodajalec do izteka e-dražbe ne bo razkril števila dražiteljev, ki so vplačali Varščino za predmet draženja.

Če bo za pogodbeni predmet draženja Varščino vplačal zgolj en (1) dražitelj, se mora za uspešno pridobitev pogodbenega predmeta draženja v času trajanja e-dražbe prijaviti v informacijski sistem <https://dutb.edrazbe.si/> ter **vsaj enkrat dražiti**.

V ta namen bo začetna cena predmeta draženja za en (1) minimalen korak višanja nižja od izklicne cene.

**Primer:** če je izklicna cena pogodbenega predmeta draženja 6.555.555,00 EUR, bo začetna vnesena cena v sistemu 6.415.555,00 EUR – prvi dražitelj, ki bo dražil, bo to ceno ob upoštevanju, da bo najmanjši korak višanja cene 140.000,00 EUR, dvignil na izklicno ceno 6.555.555,00 EUR ter s tem potrdil izjavo volje oziroma sprejem ponudbe za to ceno

Če edini dražitelj ne bo dražil, se bo e-dražba pogodbenega predmeta štela za neuspešno, Prodajalec pa obdrži Varščino (Varščina se dražitelju ne vrne).

Če dva (2) ali več dražiteljev vplača Varščino, pa nihče od njih ne draži (vsaj enkrat (1) ne dvigne cene), se bo e-dražba pogodbenega predmeta štela za neuspešno, Prodajalec pa obdrži vse prejete Varščine (Varščine se dražiteljem ne vrnejo).

Dražitelji bodo takoj po uspešni Prijavi na odprto e-dražbo, na spletnem naslovu <https://dutb.edrazbe.si/> prejeli avtomatsko generirano elektronsko sporočilo, na katerem je potrdilo o prijavi na predmete draženja, in sicer na elektronski naslov, ki so ga vnesli v prijavi na odprto e-dražbo. Elektronsko sporočilo bodo **PREJELI IZKLUČNO DRAŽITELJI, KI SO USPEŠNO OPRAVILI ELEKTRONSKO PRIJAVO**. V kolikor dražitelj po prijavi ne bo prejel elektronskega sporočila, naj najprej preveri, če je bilo sporočilo preusmerjeno med 'Nezaželena sporočila',



'Promocije' ali 'Posodobitve'..., sicer naj kontaktira tehnično pomoč preko "Klepeta v živo" (ikona v spodnjem desnem kotu spletne strani). Tehnično pomoč na enak način lahko dražitelj kontaktira tudi za druga tehnična vprašanja.

**Prejem potrebnih podatkov o dražitelju** (t. j. podatki, ki se bodo privzeli v morebitno kasnejšo prodajno pogodbo) **oz. sodražiteljih** (t.j. kot so deleži v primeru morebitnih solastništev ipd.), **prejem potrdila o vplačani Varščini ter vidno plačilo Varščine na TRR-ju Prodajalca** je pogoj, da bo lahko izvajalec e-dražbe pravočasno posredoval na elektronske naslove dražiteljev potrebne podatke za sodelovanje na e-dražbi (t.i. **žeton**).

Plačana Varščina se bo uspešnemu dražitelju (kupcu) vračunala v kupnino.

V primeru, da dražitelj ne bo mogel pridobiti lastninske pravice na pogodbenem predmetu zaradi zakonskih omejitev na svoji strani, se šteje, da je izbrani dražitelj odstopil od podpisa pogodbe in bo Varščina zapadla v korist Prodajalca.

### **3.3. Obvestilo o izidu**

Informacijski sistem neposredno po zaključku dražbe izpiše dnevnik poteka draženja s podatki o posameznih dražiteljih in doseženi ceni. Dnevnik poteka draženja za zaključeno e-dražbo si lahko vsak dražitelj ogleda tudi naknadno s prijavo v sistemu z identifikacijskim podatkom – žetonom, izdanim za e-dražbo. Dnevnik poteka draženja za najuspešnejšega dražitelja še ne pomeni sprejem njegove ponudbe s strani DUTB.

Po sprejemu odločitve s strani pristojnega organa odločanja Prodajalca, bo Prodajalec v nadaljnjem roku **dveh (2) delovnih dni** od dneva prejema odpravka o odobritvi prodaje s strani pristojnega organa odločanja, vsem sodelujočim dražiteljem posredoval obvestilo, na njihov e-naslov zapisan na Prijavi, o izidu e-dražbe oziroma jih bo obvestil o razveljavitvi e-dražbe (v nadaljevanju: »**Obvestilo**«).

## **4. KRITERIJI IZBORA IN SKLENITEV PRODAJNE POGODBE**

### **4.1. Kriterij izbora**

Izbrani dražitelj bo izbran skladno s kriterijem **ponujene najvišje cene**.

Dražitelj, ki bo izbran, bo o sprejetju ponudbe obveščen na način določen v točki 3.3. tega Vabila.

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

Izbrani dražitelj bo moral naknadno v roku **desetih (10) delovnih dni od poziva Prodajalca** predložiti še pravilno izpolnjene in podpisane **izjave v okviru postopka poznavanja stranke (Priloga 2** tega Vabila) ter **dodatne podatke** skladno z določili Zakona o preprečevanju pranja denarja in financiranja terorizma – 1.

Izbrani dražitelj bo dolžan pred podpisom prodajne pogodbe, v primeru poziva oddelka skladnosti poslovanja Prodajalca, v nadaljnjem roku **desetih (10) delovnih dni od poziva Prodajalca**, razkriti podatke o dejanskih lastnikih in 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 dražitelj.

Če izbrani dražitelj v roku iz prejšnjih dveh odstavkov te točke ne predloži zahtevanih listin, ne razkrije podatkov o dejanskih lastnikih in ne dokaže izvora sredstev oz. odobrenih sredstev za nakup pogodbenega predmeta, se šteje, da je izbrani dražitelj odstopil od podpisa pogodbe, Varščina pa zapade v korist Prodajalca.

Najugodnejši dražitelj, bo po izpolnjenem pogoju iz 4. in 5. odstavka te točke prejel prodajno pogodbo, katere vsebina je določena v osnutku prodajne pogodbe, ki je kot **Priloga 1** sestavni del tega Vabila in jo bo dolžan podpisati v roku **osmih (8) dni** od prejema.

Če izbrani dražitelj v roku iz prejšnjega odstavka te točke ne podpiše pogodbe, se šteje, da je izbrani dražitelj odstopil od podpisa pogodbe, 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 e-dražbe najkasneje v roku **devetdesetih (90) dni** od izteka Razpisnega Roka. Morebitno novi pozvani dražitelj bo imel možnost pristopiti k sklenitvi prodajne pogodbe 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 4., 5., 6., 7. in 8. odstavka te točke.

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.

Pri pripravi in sklenitvi prodajne pogodbe bo Prodajalec glede pogodbenih strank in solastništva upošteval podatke o solastnikih in deležih razvidnih iz k Prijavi priloženega seznama sodražiteljev.

#### **4.2. Obvezna vsebina prodajne pogodbe**

Osnutek prodajne pogodbe je **Priloga 1** tega Vabila in se z oddajo ponudbe dražitelj z njeno vsebino v celoti strinja ter jo v celoti potrjuje.

#### **5. STROŠKI POSTOPKA IN IZJAVA VOLJE**

Dražitelji sami nosijo stroške udeležbe v zvezi s sodelovanjem v predmetnem postopku e-dražbe, ne glede na uspeh v postopku.

Dražitelji s svojim vstopom v predmetni postopek e-dražbe soglašajo s pogoji izvedbe le-tega, izrecno tudi s pogoji, zapisanimi v tem Vabilu.

#### **6. PRAVICA DO PREKLICA (RAZVELJAVITVE) E-DRAŽBE IN ODŠKODNINSKA ODGOVORNOST**

Prodajalec si pridržuje pravico, da kadarkoli, vendar le do sklenitve pravnega posla, postopek e-dražbe (delno, t.j. za določene pogodbene predmete e-dražbe, ali v celoti, t.j. za vse pogodbene predmete e-dražbe) razveljavi, za kar ne nosi nobene odgovornosti in dražitelji iz tega naslova ne morejo zoper Prodajalce uveljaviti nikakršnih zahtevkov.

Dražiteljem bo o razveljavitvi e-dražbe posredovano obvestilo na način naveden v 2. odstavku 3.3. točke tega Vabila. Dražiteljem se bo v primeru razveljavitve e-dražbe najkasneje v tridesetih (30) dneh po končani e-dražbi vrnila vplačana Varščina brez obresti. Prodajalec dražiteljem v tem primeru ne povrne stroškov, ki so jim nastali iz tega naslova.

#### **7. DODATNE INFORMACIJE IN OGLED POGODBENEGA PREDMETA**

Dražitelji si pogodbeni predmet lahko ogledajo po predhodnem dogovoru in pridobijo dodatne informacije v zvezi s pogodbenim predmetom pri predstavniku Prodajalca: Mišo Josip Ivanec, tel. št. 01/429-34-88 ali 030 / 602-711, elektronska pošta [miso-josip.ivanec@dutb.eu](mailto:miso-josip.ivanec@dutb.eu), in sicer med delovnikom med 9. in 15. uro do vključno **15.12.2021**.

Ogledi pogodbenega predmeta bodo potekali po predhodnem dogovoru pri predstavniku Prodajalca iz prejšnjega odstavka te točke upoštevaje vseh smernic Ministrstva za zdravje, Nacionalnega instituta za javno zdravje (NIJZ) ter drugih uradnih institucij RS.

Prodajalec si pridržuje pravico, da podaljša rok za ogled in za pridobitev dodatnih informacij, Razpisni rok in rok pričetka elektronske dražbe, v kolikor vladni ukrepi ne bodo ponovno omogočali prehajanja med statističnimi regijami pred potekom Razpisnega Roka.

Za vpogled v dokumentacijo, ki je zaupne narave, je potrebno predhodno podpisati IZJAVO O NERAZKRIVANJU INFORMACIJ (t.i. NDA).

## 8. 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.

## 9. PRAVILA ELEKTRONSKE JAVNE DRAŽBE

1. E-dražba poteka izključno elektronsko preko portala na spletnem naslovu <https://dutb.edrazbe.si/> (dostop je mogoč z aktualnim spletnim brskalnikom, za katerega proizvajalec nudi podporo, kot je MS Internet Explorer, MS Edge, Google Chrome, Mozilla Firefox, Apple Safari ipd., vse aktualne verzije) ali preko namenske aplikacije za pametni telefon (aplikacija e-dražbe na Google Play – za Android platformo). Ponudb, ki ne bodo oddane skladno s temi pravili, Prodajalec ne bo upošteval.
2. Dražitelji, ki bodo uspešno posredovali podatke na način, kot je navedeno zgoraj, bodo najkasneje **do dne 17.12.2021 do 10.00 ure**, na elektronski naslov, ki ga bodo posredovali v Prijavi, prejeli potrebne identifikacijske podatke za dostop do elektronske javne dražbe (žeton za dražbo, na katero se bodo prijavili). 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 se bodo pravočasno in pravilno prijavili v sistem e-dražbe na portalu <https://dutb.edrazbe.si/>. Dražitelj bo za e-dražbo prejel svoj identifikacijski podatek (žeton). V elektronskem sporočilu bo natančno navedeno, za katero e-dražbo velja identifikacijski podatek (žeton) ter kdaj se začne e-dražba. Posamezen žeton je uporaben samo za e-dražbo, ki ji je namenjen.
3. V primeru, da dražitelj do navedenega roka ne bo prejel elektronskega sporočila z identifikacijskim podatkom za dostop do e-dražbe, naj najprej preveri, če je bil sporočilo preusmerjeno med 'Nezaželeno sporočila', 'Promocije' ali 'Posodobitve'..., sicer naj kontaktira tehnično pomoč preko "Klepeta v živo" (ikona v spodnjem desnem kotu spletne strani). Tehnično pomoč na enak način lahko dražitelj kontaktira tudi za druga tehnična vprašanja. Vsebinska vprašanja v zvezi s pogodbenim predmetom draženja lahko pridobi pri skrbniku nepremičnine: Mišo Josip Ivanec, tel. št. 01/429-34-88 ali 030 / 602-711, elektronska pošta [miso-josip.ivanec@dutb.eu](mailto:miso-josip.ivanec@dutb.eu).
4. Za e-dražbo veljajo splošni pogoji uporabe sistema <https://dutb.edrazbe.si/>, ki so dosegljivi na <https://dutb.edrazbe.si/sl/Splosni-pogoj> in jih dražitelji potrjujejo pri identifikaciji v informacijski sistem ob vsaki prijavi s pomočjo prejetega žetona.
5. V primeru, da bo Varščino plačal le en dražitelj, mora za uspešen nakup predmeta draženja vsaj enkrat dražiti. Smiselno enako velja za primer, ko bo Varščino za pogodbeni predmet plačalo več dražiteljev. Če nihče od dražiteljev, ki so plačali Varščino, ne draži do izklicne cene, se bo e-dražba za predmet draženja štela za neuspešno, Prodajalec pa obdrži vse vplačane Varščine (Varščine se dražiteljem ne vrnejo). Smiselno enako velja, če je dražitelj samo eden. V primeru, da ne bo noben dražitelj vplačal Varščine za predmet draženja, se bo elektronska javna dražba tega predmeta štela za neuspešno.
6. Elektronska dražba za pogodbeni predmet se bo začela dne **17.12.2021 ob 13.00 uri**. E-dražba bo potekala 15 minut z možnostjo podaljšanja največ za 45 minut. Sistem pogojnega podaljševanja je zastavljen na sledeči način: če bo v zadnji minuti pred iztekom javne dražbe katerikoli dražitelj uspešno zvišal ceno, se bo e-dražba avtomatično podaljšala za nadaljnjo minuto (kar bo razvidno vsem dražiteljem v realnem času znotraj sistema). Če bo nato manj kot minuto pred iztekom novega (podaljšanega roka) spet katerikoli dražitelj uspešno zvišal ceno, se bo e-dražba spet podaljšala za

nadaljnjo minuto in tako dalje. To pomeni, da se bo e-dražba podaljševala, dokler je interes dražiteljev za draženje, vendar največ za 45 minut. Po poteku tega časa se e-dražba ne bo več podaljševala in bo aktualno zadnje draženje najuspešnejšega dražitelja.

7. Najmanjši možni korak višanja cene v e-dražbenem postopku znaša **140.000,00 EUR**. Dražiteljem bo sistem ves čas, od začetka e-dražbe, ko bodo identificirani v sistem, kazal preostanek časa do zaključka e-dražbe, morebitno podaljšano e-dražbo, trenutno najboljšo ponudbo, vendar brez identifikacijske navedbe, kateri dražitelj jo je podal, ter zadnje podano ceno dražitelja, ki je vpisan v sistem. Sistem bo nudil možnost draženja (podaje nove cene, ki bo najmanj za 140.000,00 EUR višja od vsakokratne trenutno aktualne cene, ali višja). **V primeru, da dražitelj želi zvišati ceno za trikratnik ali več 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 po potrditvi se le-ta pošlje v informacijski sistem.**
8. Dražitelj je vezan na svojo ponudbo, dokler ni podana višja ponudba, na dražbi pa uspe dražitelj, ki do zaključka e-dražbe ponudi najvišjo ceno.
9. Ponudba veže do zaključka e-dražbe in dražitelj do tedaj ne more odstopiti, ali jo na kakršenkoli drugi način razveljaviti.
10. Neposredno po zaključku e-dražbe sistem vsem vpisanim dražiteljem izpiše dnevnik s potekom draženja, iz katerega je razviden celoten potek draženja, prejete uspešne in neuspešne ponudbe vsakega od dražiteljev s časi draženja, ter najuspešnejši dražitelj z uspešno ponudbo. **OPOZORILO: zaradi transparentnosti postopka draženja vsak dražitelj s prijavo na posamezno e-dražbo potrdi, da se strinja, da se ob zaključku draženja izpiše dnevnik poteka draženja, kjer je v stolpcu »Dražitelj« vidno njegovo ime in priimek oz. naziv (torej začetno stanje) ter vsa njegova morebitna (uspešna ali neuspešna) draženja – s potrditvijo prijave dražitelj podaja izjavo, da se s tem načinom strinja.**
11. Prodajalec se zavezuje osebne podatke varovati skladno z veljavno zakonodajo in jih uporabiti izključno za potrebe postopka izvedbe razpisane e-dražbe, vračila vplačane Varščine, ter objave dnevnika draženja za namene transparentne izvedbe postopka. S potrditvijo in posredovanjem prijave se šteje, da je podpisnik pristal, da se ob zaključku elektronske javne dražbe objavi njegovo ime oz. naziv v sistemu elektronske dražbe.
12. Na podlagi priloženega seznama sodražiteljev (**Priloga 3** k temu Vabilu) k Prijavi, lahko za pogodbeni predmet sodeluje na e-dražbi na njegovi strani več subjektov, pri čemer morajo biti ti subjekti obvezno navedeni že ob prijavi na elektronsko 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 (v ulomku). Spreminjanje ali dodatno navajanje drugih subjektov po prijavi ni več mogoče.

V Ljubljani, dne 17.11.2021

**Prodajalec:**

Družba za upravljanje terjatev bank, d.d.

Andrej Lazar

v. d. izvršnega direktorja

  
Družba za upravljanje terjatev bank, d.d.

Davčna ulica 1

1000 Ljubljana

IX.

Priloge:

- 1 – Osnutek prodajne pogodbe;
- 2 – Izjave;
- 3 – Seznam sodražiteljev.