

VABILO K ODDAJI ZAVEZUJOČIH PONUDB ZA NAKUP VRSTNE HIŠE LIMBUŠ – DUTB ID 101928

1. Predmet prodaje

Predmet prodaje v tem vabilu k oddaji zavezujočih ponudb za nakup vrstne hiše Limbuš – DUTB ID 101928 (v nadaljevanju »Vabilo«) je nepremičnina:

- zemljišče z ID znakom: parcela 661 115/8 (ID 3437218), v velikosti 238 m², na katerem stoji stanovanjska stavba z ID št. 661-1506 skupne površine 162,90 m², v naravi nedokončana vmesna vrstna hiša skupne površine 162,90 m² na naslovu Vrunčeva ulica 3, Limbuš (v nadaljevanju se navaja kot »Predmet Prodaje«), ki je v celoti v lasti Družbe za upravljanje terjatev bank, d.d., matična številka: 6339620000 (v nadaljevanju se navaja tudi kot »Prodajalec«).

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

- da je pri Predmetu Prodaje v zemljiški knjigi vpisana stvarna pravica: neprava stvarna služnost, v korist družbe PLINARNA MARIBOR d.o.o., z ID pravice 11094746;
- da je bil za Predmet Prodaje izdano gradbeno dovoljenje št. 351-1005/2007-9 (7303), z dne 29.11.2007, pravnomočno dne 14.12.2007;
- da uporabno dovoljenje za Predmet prodaje zaradi nedograjenosti stanovanjske stavbe ni bilo pridobljeno;
- da Prodajalec ne razpolaga s projektno dokumentacijo za Predmet Prodaje;
- da stanovanjska stavba ni dokončana, kupec bo moral kupec na lastne stroške zagotoviti finalizacijo talnih oblog v pritličju (soba, dnevni prostor s kuhinjo) stanovanjske stavbe;
- da ima stanovanjska stavba že vodovodni priključek, kupec pa moral urediti vse potrebno za priključitev elektrike in nositi za priključitev potrebne stroške;
- da se pred stanovanjsko stavbo nahaja mala čistilna naprava, katere delovanje ni bilo pregledano in prodajalec za morebitne napake oz. nedelovanje ne jamči;
- da je bilo ogrevanje stanovanjske stavbe predvideno na utekočinjen naftni plin. Plinska instalacija do stanovanjske stavbe in notranji sistem ogrevanja ni bil pregledan, zato prodajalec ne jamči za pravilno delovanje plinske peči, ogrevanja in plinske instalacije do stavbe;
- da je bila za Predmet Prodaje pridobljena energetska izkaznica z oznako 2017-86-124-49248 in z veljavnostjo do 09.05.2027;
- da je dostop do Predmeta Prodaje omogočen preko zemljišča ID znak: parcele 661 117/12, ki je v lasti MOM z zaznambo javno dobro.

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 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, v zaprti ovojnici na naslov: Družba za upravljanje terjatev bank, d.d., Ulica Vita Kraigherja 5, 2000 Maribor, z oznako: »NE ODPIRAJ - PONUDBA ZA NAKUP VRSTNE HIŠE LIMBUŠ – DUTB ID 101928«, in za katere bo v Razpisnem Roku, in sicer do oddaje ponudbe, plačana varščina, opredeljena v tem Vabilu (točka 2.2).

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

Informativna prodajna cena Predmeta Prodaje je določena v višini 147.825,00 EUR (z vključenim 9,5% DDV).

Pripadajoči davek bo naveden v kasneje sklenjeni prodajni pogodbi (9,5% DDV) in ga bo plačal kupec.

Rok za sprejem zavezujočih ponudb (»Razpisni Rok«) je do vključno 04.03.2019 do 11:59:59 ure.

Ponudba se šteje za pravočasno, če prispe na naslov Prodajalca do izteka Razpisnega Roka in je v istem roku plačana s tem Vabilom določena varščina.

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 5. 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 in varščina ne bo plačana pravočasno, hkrati pa tudi ne bo vidno plačilo na računu Prodajalca najkasneje 1 delovni dan po izteku Razpisnega Roka, bo ponudba izločena iz nadaljnjega postopka in vrnjena ponudniku na njegov naslov, zapisan na hrbtni strani ovojnice. Ponudniku se bo vrnila vplačana Varščina na način kot ostalim neizbranim ponudnikom v skladu s 5. odstavkom točke 2.2. tega Vabila.

2.1 Vsebinska 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 VRSTNE HIŠE LIMBUŠ – DUTB ID 101928« (v nadaljevanju Obrazec). Obvezni obrazec ponudbe je Priloga 1 temu Vabilu.

Vsak ponudnik lahko v predmetnem postopku odda samo eno ponudbo. Pošiljke, v katerih bo hkrati poslanih več ponudb (Obrazcev), bodo izločene iz nadaljnje obravnave in postopka prodaje.

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

- **Pravilno izpolnjen Obrazec (Priloga 1 temu Vabila),**
- **Dokazilo o vplačilu 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. Prodajalec si pridržuje pravico, da v primeru nepredložitve 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 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 oddaje ponudbe, na transakcijski račun Prodajalca št. SI56 2900 0005 1319 162, voden pri UNICREDIT BANKA SLOVENIJA d.d., s pripisom namena plačila »VARŠČINA ZA NAKUP VRSTNE HIŠE LIMBUŠ – DUTB ID 101928«, plačati varščino za resnost ponudbe v višini 14.782,50 EUR (v tem Vabilu se navaja kot »Varščina«).

Vidno plačilo na zgoraj navedeni račun Prodajalca najkasneje en (1) delovni dan po izteku Razpisnega Roka 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),

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 se ne obrestuje. Neizbranim ponudnikom bo neobrestovana Varščina vrnjena v roku petih (5) 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.

Prodajalec bo predvidoma v roku **petih (5) dni** od dneva odpiranja zavezujočih ponudb iz prejšnjega odstavka te točke pripravil predlog, ki ga bo dal v odločitev ustrezno kreditno – naložbenem odboru. Po potrjeni odločitvi bo prodajalec predvidoma v nadaljnjem roku **petih (5) dni** vse prijavljene ponudnike obvestil o izidu postopka in razglasil zmagovalca javnega razpisa, pri čemer si prodajalec zadržuje pravico do zavrnitve vseh ponudb.

Prodajalec bo po končanih postopkih iz prejšnjih odstavkih te točke, z izbranim ponudnikom (razen če bodo vse ponudbe zavrnjene) sklenil prodajno pogodbo za Predmet Prodaje, ki bo vključevala vsebino določeno v točki 3.1. tega Vabila.

3. Kriteriji za izbor ponudnika in sklenitev prodajne pogodbe

Izbrani ponudnik bo izbran skladno z naslednjim kriterijem: **ponujena najvišja cena**, pri čemer si Prodajalec 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, skladno z določili točke 2.3. tega Vabila.

Ponudnik je dolžan pristopiti k podpisu prodajne pogodbe v roku **osmih (8) dni** od prejema Prodajalčevega vabila.

Če izbrani ponudnik ne sklene prodajne pogodbe v roku iz 2. odstavka te točke, Varščina zapade v korist Prodajalca (Varščina se izbranemu ponudniku ne vme 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 brez ponovitve postopka zbiranja ponudb, ob smiselni uporabi določb točke 2.3. tega Vabila. Morebiti novi pozvani ponudnik je dolžan na način in v roku iz 2. odstavka te točke pristopiti k sklenitvi prodajne pogodbe.

Vse javne datatve (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.

3.1. Obvezna vsebina prodajne pogodbe

Prodajna pogodba bo vključevala med drugim naslednjo obvezno vsebino:

- ugotovitev, da je Prodajalec zemljiškoknjižni lastnik Predmeta Prodaje;
- ugotovitev, da je Predmet Prodaje zemljišče z ID znakom: parcela 661 115/8 (ID 3437218), v velikosti 238 m², na katerem stoji stanovanjska stavba z ID št. 661-1506 skupne površine 162,90 m², v naravi nedokončana vmesna vrstna hiša skupne površine 162,90 m² na naslovu Vrunčeva ulica 3, Limbuš;
- 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 parcelne meje in lastnosti Predmeta Prodaje, ter vse ostale okoliščine v zvezi z le-tem oz. gradnjo le-tega) 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 ter očitne stvarne napake Predmeta Prodaje in je prej navedeno jamčevanje Prodajalca izključeno;
- določbo, da se pogodbenika glede jamčevanja za skrite stvarne napake prodajalca dogovorita za uporabo Zakona o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb (ZVKSES);
- določbo, da stanovanjska stavba ni dokončana, kupec bo moral kupec na lastne stroške zagotoviti finalizacijo talnih oblog v pritličju (soba, dnevni prostor s kuhinjo) stanovanjske stavbe;
- določbo, da bo kupec uredil vse potrebno za priključitev elektrike in nosil za priključitev potrebne stroške;
- izjavo kupca, da bo uporabno dovoljenje pridobil sam ter na lastne stroške;
- določbo, da se pred stanovanjsko stavbo nahaja mala čistilna naprava, katere delovanje ni bilo pregledano in prodajalec za morebitne napake oz. nedelovanje ne jamči;
- določbo, da je bilo ogrevanje stanovanjske stavbe predvideno na utekočinjen naftni plin. Plinska instalacija do stanovanjske stavbe in notranji sistem ogrevanja ni bil pregledan, zato prodajalec ne jamči za pravilno delovanje plinske peči, ogrevanja in plinske instalacije do stavbe;
- določbo, da so garancije izvajalcev za vgrajeno stavbno pohištvo (okna, vrata, ipd.) že iztekle, zato je jamčevanje prodajalca za napake na vgrajenem stavbnem pohištvu izključeno;
- določbo, da Predmet Prodaje predstavlja objekt in zemljišče, na katerem je postavljen ter da dvoletni rok od začetka uporabe ali prve vselitev še ni potekel, zato je promet te nepremičnine po tej pogodbi skladno s 7. točko 44. člena ZDDV-1 obdavčen z DDV;
- določbo, da lahko plačilo are in preostanka 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 prejšnjega odstavka 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 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 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 razdrta;
- določbo, da je rok za plačilo kupnine največ 60 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 z zemljiškoknjižnim dovolilom kupcu;
- določbo, da se Predmet Prodaje izroči kupcu v posest v roku najkasneje 15 dni po veljavno izpolnjenem plačilu celotne kupnine;
- določbo protikorupcijske klavzule;
- določbo o zaupnosti podatkov;
- določbo o upravljanju z osebnimi podatki.

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, za kar ne nosi nobene odgovornosti in ponudniki iz tega naslova ne morejo zoper Prodajalca uveljavljati nikakršnih zahtevkov.

Prodajalec si pridržuje pravico, da prodajne pogodbe ne sklene z nobenim ponudnikom.

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 predstavniku Prodajalca: Blaž Ribič, tel. št. 030 602 724, elektronska pošta blaz.ribic@dutb.eu, in sicer med delovnikom med 9. in 15. uro do vključno **28.02.2019**. Za vpogled v dokumentacijo je potrebno predhodno podpisati **DOGOVOR O NERAZKRIVANJU INFORMACIJ** (t.i. NDA).

7. Pritožba

Neuspešni ponudniki imajo pravico vložiti pritožbo. Pritožbo mora biti vložena v roku **petih (5) delovnih dni** po vročitvi odločitve prodajalca (velja tudi obvestilo po e-pošti).

Pritožbo je treba vložiti neposredno pri prodajalcu, po priporočeni pošti s povratnico na naslov: Družba za upravljanje terjatev bank, d.d., Davčna ulica 1, 1000 Ljubljana, ali po elektronski pošti na naslov nepremicnine@dutb.eu. Pritožba mora vsebovati podrobno obrazložitev razlogov za pritožbo. Pritožnik mora navesti ime in naslov vlagatelja, DUTB ID upoštevne nepremičnine, opis domnevno spornih kršitev, dejstva in dokazila o kršitvah. Pritožbo obravnavajo izvršni direktorji prodajalca. O sprejeti odločitvi se obvesti pritožnika.

8. 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, 18. 2. 2019

Prodajalec:

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



