

# **VABILO K ODDAJI ZAVEZUJOČIH PONUDB ZA NAKUP CELOTNEGA SKLOPA NEPREMIČNIN »VEČSTANOVANJSKI OBJEKT V VOJNIKU - DUTB ID 448«**

## **1. Predmet prodaje**

Predmet prodaje v tem Vabilu k oddaji zavezujočih ponudb za nakup celotnega sklopa nepremičnin »Večstanovanjski objekt v Vojniku – DUTB ID 448« (v nadaljevanju »Vabilo«), so nepremičnine:

- stavba z ID znakom: stavba 1065-346 (ID 5391453), stoječa na zemljišču z ID znakom: parcela 1065 317/1 (ID 3547133) v izmeri 1.974 m<sup>2</sup>,
- zemljišče z ID znakom: parcela 1065 314 (ID 3683421), v izmeri 341 m<sup>2</sup>, v naravi nepozidano funkcionalno zemljišče,
- zemljišče z ID znakom: parcela 1065 317/2 (ID 4980875), v izmeri 26 m<sup>2</sup>, v naravi pozidano funkcionalno zemljišče,
- zemljišče z ID znakom: parcela 1065 317/3 (ID 4477200), v izmeri 53 m<sup>2</sup>, v naravi pozidano funkcionalno zemljišče,
- zemljišče z ID znakom: parcela 1065 317/4 (ID 4477201), v izmeri 24 m<sup>2</sup>, v naravi pozidano funkcionalno zemljišče,
- zemljišče z ID znakom: parcela 1065 317/5 (ID 782457), v izmeri 52 m<sup>2</sup>, v naravi pozidano funkcionalno zemljišče,
- zemljišče z ID znakom: parcela 1065 317/6 (ID 1789709), v izmeri 25 m<sup>2</sup>, v naravi pozidano funkcionalno zemljišče,

zemljišča v skupni izmeri 2.495 m<sup>2</sup> (v nadaljevanju se navajajo kot »Predmet Prodaje«), ki so v lasti Družbe za upravljanje terjatev bank, d.d., matična številka: 6339620000 (v nadaljevanju se navaja kot »Prodajalec«).

Predmet prodaje v naravi predstavlja večstanovanjski objekt s pripadajočimi zemljišči, objekt v skupni površini 3.728,50 m<sup>2</sup>, na naslovu Vinterjeva ulica 4, 3212 Vojnik, etažiran in v zemljiški kataster vpisan objekt z ID znakom: stavba 1065–346, letnik 2009, ki je bil zgrajen na podlagi:

- Pravnomočno gradbeno dovoljenje, ki ga je dne 24.1.2008, pod številko 351–794/2007–6 (0361), izdala Upravna enota Celje in
- Spremembe pravnomočnega gradbenega dovoljenja, ki ga je dne 15.12.2008, pod številko 351–1074/2008–19 (0361), izdala Upravna enota Celje,
- Spremembe pravnomočnega gradbenega dovoljenja, ki ga je dne 31.8.2016, pod številko 351-247/2016-7 (13103), izdala Upravna enota Celje.

Za objekt, v katerem se nahaja predmet prodaje je bila izdana Energetska izkaznica pod št. 2015-162-166-23919, ki velja do 28.6.2025.

## **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 VEČSTANOVANJSKEGA OBJEKTA V VOJNIKU -**

**DUTB ID 448**, in za katere bo v Razpisnem Roku 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.

**Izklicna prodajna cena znaša 1.620.000,00 EUR + pripadajoči davek (9,5% DDV za večstanovanjski objekt, s pozidanimi zemljišči in 22% DDV za nepozidana zemljišča).** Ponudba, ki se bo glasila pod izklicno prodajno ceno, se bo smatrala za nepopolno in bo izločena iz nadaljnje obravnave in postopka prodaje.

**Rok za sprejem zavezujočih ponudb (»Razpisni Rok«) je do vključno 15.6.2018, do 12.00 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 3. 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 nadaljnjega postopka in vmjena ponudniku na njegov naslov, zapisan na hrbtni strani ovojnice.

### **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 VEČSTANOVANJSKEGA OBJEKTA V VOJNIKU - DUTB ID 448« (v nadaljevanju Obrazec). Obvezni obrazec ponudbe je priloga 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 in izjave:**

- **Pravilno izpolnjen Obrazec,**
- **Izpolnjene in podpisane izjave iz 3. odstavka 2. točke tega Vabila,**
- **Dokazilo 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 mora biti 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., sklic SI00 448, s pripisom namena plačila »VARŠČINA VEČSTANOVANJSKI OBJEKT VOJNIK - DUTB ID 448«, plačati varščino za resnost ponudbe v višini 50.000,00 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.

Varščina se ne obrestuje. Neizbranim ponudnikom bo neobrestovana Varščina vrnjena v roku treh 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 60 dni od poteka roka za izbor iz 2.3. točke tega vabila.

Varščina se bo vmila 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 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 osmih (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 katerikoli 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 pet (5) delovnih dni od prejema Prodajalčevega vabila oz. od morebitne objave Prodajalčevega vabila na njegovi spletni strani [www.dutb.eu](http://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 individualna pogajanja po enakem merilu za izbor ponudbe.

Če izbrani ponudnik ne sklene prodajne pogodbe v roku iz 2. odstavka 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 katerikoli 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 zemljiškoknjižni lastnik Predmeta Prodaje;
- določbo, da se prodajna pogodba sklepa po načelu »videno-kupljeno«;
- ugotovitev, da za objekt, ki stoji na Predmetu Prodaje, ni pridobljeno uporabno dovoljenje;
- 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 / lastnosti objekta, stoječega na Predmetu Prodaje, ter vse ostale okoliščine v zvezi z le-njim 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 in stvarne napake Predmeta Prodaje in je prej navedeno jamčevanje Prodajalca izključeno;
- 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 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 treh (3) delovnih dni od sklenitve prodajne pogodbe plačati aro v višini 10% kupnine (pri čemer se Varščina všteje v znesek are);
  - 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 10 delovnih dni po veljavno izpolnjenem plačilu celotne kupnine;
  - določbo protikorupcijske klavzule;
  - določbo o omejitvah nadaljnje prodaje, ki določa, da kupec v roku 5 let od sklenitve prodajne pogodbe ne sme prodati Predmeta Prodaje subjektom iz prvega in drugega odstavka 13. člena ZUKSB, pri čemer izraz dolžnik predstavlja subjekt, ki je bil lastnik Predmeta Prodaje preden je na njem pridobil lastninsko pravico prodajalec; za primer kršitve te prepovedi bo v korist prodajalca določena pogodbeni kazni v višini 50% kupnine po prodajni pogodbi, ki bo sklenjena v postopku prodaje na podlagi tega Vabila;
  - izjavo kupca, da je seznanjen z vsebino 13. člena ZUKSB, ter izjavo in jamstvo, da kot kupec nepremičnin ne spada med pravne ali fizične osebe iz prvega in drugega odstavka 13. člena ZUKSB, pri čemer izraz dolžnik predstavlja subjekt, ki je bil lastnik Predmeta Prodaje preden je na njem pridobil lastninsko pravico prodajalec;
  - določbo, da je bila za del zemljišča z ID znakom: parcela 1065 317/1, sklenjena Prodajna predpogodba št. 61-2016-448, med Občino Vojnik in družbo DUTB d.o.o., z dne 26.9.2016, za prodajo dela zemljišča za potrebe ureditve steze za pešce in kolesarje, v približni velikosti 45,40 m<sup>2</sup>, kjer je občina že uredila cesto in da bo bodoči kupec vstopil v pogodbeno razmerje z Občino Vojnik. Površina dela zemljišča je določena približno. Dokončna površina zemljišča bo skladno z dogovorom ugotovljena po opravljeni geodetski izmeri in parcelaciji, ki bo izvedena po pridobitvi pravnomočnega uporabnega dovoljenja za objekt. Morebitno razliko v površini in odškodnini bosta pogodbeni stranki uredili s Prodajno pogodbo, ki bo sklenjena najpozneje v roku 90 dni po pridobitvi pravnomočnega uporabnega dovoljenja za objekt, pod pogoji določenimi s Prodajno predpogodbo.

#### 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 takoj po objavi tega Vabila pri predstavniku Prodajalca Ivi Kozar, tel. št. 01/ 429 38 34, elektronska pošta [iva.kozar@dutb.eu](mailto:iva.kozar@dutb.eu) in sicer do vključno **13.6.2018**.

#### 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, 8.5.2018

**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.