

# **VABILO K ODDAJI ZAVEZUJOČIH PONUDB ZA NAKUP POSLOVNIH PROSTOROV NA TRDINOVI ULICI 4 V LJUBLJANI – DUTB ID 1167-003**

## **1. Predmet prodaje**

Predmet prodaje v tem vabilu k oddaji zavezujočih ponudb za nakup poslovnih prostorov na Trdinovi ulici 4 v Ljubljani - DUTB ID 1167-003 (v nadaljevanju »Vabilo«) so neopremljeni poslovni prostori z ID št. 1725-279-11, v naravi pisarne v skupni izmeri 367,20 m<sup>2</sup>, v 6. nadstropju neetažirane poslovne stavbe stoječe na zemljišču z ID znakom: parcela 1725 2486 (ID 2168396), na naslovu Trdinova 4, Ljubljana, lastništvo v deležu 599/5000 celote (v nadaljevanju se navajajo skupaj tudi kot »Predmet Prodaje«) in so 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 se Predmet Prodaje kupuje po načelu »videno – kupljeno«, in sicer brez opreme, ki se trenutno nahaja v Predmetu prodaje;
- da je Predmet Prodaje prost vseh bremen;
- da je bila za objekt, v katerem se nahaja pogodbeni predmet, pridobljena energetska izkaznica z oznako 2018-86-124-61865 in z veljavnostjo do 28.02.2028;
- da je bil za poslovni objekt, v katerem se nahaja Predmet Prodaje, izdano:
  - gradbeno dovoljenje, št. 3515-14/2002-440/CP, z dne 05.03.2002, pravnomočno dne 19.03.2002
  - uporabno dovoljenje z dne 09.06.2003 pod opr. št. 3517-101/2002-13-440/CP-SS.
- da bo prodajna pogodba sklenjena pod pogojem, da bodo ostali zemljiškoknjižni solastniki zemljišča z ID znakom: parcela 1725 2486 (ID 2168396), na katerem stoji poslovna stavba z ID št. 1725 – 279, in sicer BANKA CELJE d.d. Bančna skupina Banke Celje, Odvetniška pisarna Zaman in partnerji d.o.o., Uroš Ilič ter ABC nepremičnine d.o.o., pisno izjavili, da ne uveljavljajo predkupne pravice po 66. členu Stvarnopravnega zakonika (Uradni list RS, št. 87/2002).

## **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 POSLOVNIH PROSTOROV NA TRDINOVI ULICI V LJUBLJANI – ID 1167-003«, 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.

**Informativna prodajna cena je določena v višini 550.800,00 EUR + pripadajoči davek. Pripadajoči davek na nepremičnine bo naveden v kasneje sklenjeni prodajni pogodbi (2% DPN oz. 22% DDV z »Izjavo za izbiro obdavčitve prometa z nepremičninami«) In ga bo plačal kupec.**

**Rok za sprejem zavezujočih ponudb (»Razpisni Rok«) je do vključno 05.10.2018 do 12.00 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 6. odstavka 2.2 točke tega Vabila.

Šteje se, da je ponudnik pravočasno oddal novo (popravljeno, spremenjeno) ponudbo v primeru, če je pred prejemanjem 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.

### **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 »**NE ODPIRAJ - PONUDBA ZA NAKUP POSLOVNIH PROSTOROV NA TRDINOVI ULICI V LJUBLJANI – ID 1167-003**« (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,**
- **Plačilo 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 1167-003, s pripisom namena plačila »VARŠČINA POSLOVNI PROSTORI NA TRDINOVI ULICI V LJUBLJANI«, plačati varščino za resnost ponudbe v višini 20.000,00 EUR (v tem Vabilu se navaja kot »Varščina«).

Vidno plačilo na zgoraj navedeni račun Prodajalca najkasneje 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).

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 ponudnik Varščine ne bo plačal znotraj Razpisnega Roka, hkrati pa tudi ne bo vidno plačilo na zgoraj navedenem računu Prodajalca najkasneje 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 treh (3) 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. Prodajalec bo sprejel odločitev o primernosti pravočasno prejetih zavezujočih ponudb predvidoma v roku osmih (8) dni od izteka Razpisnega Roka.

Prodajalec bo, ni pa k temu zavezan, v nadaljnjem roku osem (8) 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 **pet (5) delovnih dni** od prejema Prodajalčevega vabila.

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

Ne glede na določilo prvega odstavka te točke, se lahko v primeru, da dva ali več ponudnikov ponudi enako najvišjo ceno, tudi 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, 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. Morebiti 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. Vseblina prodajne pogodbe**

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

### **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. Ogleđ 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 po objavi tega Vabila pri predstavniku Prodajalca – Jana Cimerman, telefon 01/429 38 98, elektronska pošta [jana.cimerman@dutb.eu](mailto:jana.cimerman@dutb.eu), in sicer vsak delovnik med 9. in 15. uro do vključno 03.10.2018.

## 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, 14.09.2018

**Prodajalec:**

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

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

v.

