

**VABILO K ODDAJI ZAVEZUJOČIH PONUDB
ZA NAKUP CELOTNEGA SKLOPA NEPREMIČNIN
»BIVŠA TAVERNA IN KEGLJIŠČE S STANOVANJI«
NA NASLOVU OBALA 22-24, PORTOROŽ – DUTB ID 77 in 78**

1. Predmet prodaje

Predmet prodaje v tem vabilu k oddaji zavezujočih ponudb za nakup celotnega sklopa nepremičnin »Bivša Taverna in kegljišče s stanovanji« na naslovu Obala 22-24, Portorož – DUTB ID 77 in 78 (v nadaljevanju »Vabilo«) so nepremičnine:

- zemljišče z ID znakom: parcela 2631 5526/2 (ID 4818740), v velikosti 2.564 m², na katerem stoji večji del stavbe z ID št. 3512, v naravi nestanovanjska stavba v skupni velikosti 2.190 m², do celote;
- zemljišče z ID znakom: parcela 2631 5526/18 (ID 4147661) v velikosti 274 m², na katerem stoji manjši del stavbe z ID št. 3512, v naravi nestanovanjska stavba v skupni velikosti 2.190,00 m², do celote;
- zemljišče z ID znakom: parcela 2631 5526/19 (ID 1292002), v velikosti 36,00 m², v naravi pozidano zemljišče, do celote;
- stavba z ID znakom: stavba 2631-3527 (ID 5391631), v naravi stanovanjsko – poslovna stavba, etažirana in v zemljiški kataster vpisana stavba, v skupni velikosti 1.088 m², stoječa na zemljišču z ID znakom: parcela 2631 5526/25 (ID 4738522), do celote;
- zemljišče z ID znakom: parcela 2631 5526/6 (ID 1727897), v velikosti 3.430 m² (v idealnem deležu 1.715 m²), v naravi dostop in parkirišča, v deležu ½;
- zemljišče z ID znakom: parcela 2631 5526/22 (ID 3744078), v velikosti 12 m² (v idealnem deležu 6 m²), v naravi funkcionalno zemljišče, v deležu ½;

ki so v lasti Družbe za upravljanje terjatev bank, d.d., matična številka: 6339620000 (v nadaljevanju se navaja tudi kot »Prodajalec«).

Prodajalec opozarja, da nepremičnine iz prejšnjega odstavka predstavljajo nedelujočo neopremljeno restavracijo in zapuščeno kegljišče s stanovanji, neprimernimi za uporabo ter del parkirišč na naslovu Obala 22-24, Portorož (vse navedeno v tem odstavku se v nadaljevanju navaja tudi kot »Predmet Prodaje«).

Potencialni kupec (ponudnik) je seznanjen:

- da je bila za ½ lastniškem deležu na 2 zemljiščih navedenimi v 6. in 7. alineji 1. odstavka te točke z ID znakom: parcela 2631 5526/6 (ID 1727897) in parcela 2631 5526/22 (ID 3744078), ki v naravi predstavljata parkirne prostore, sklenjena najemna pogodba št. NP-38-2016-77, za določen čas do 31.03.2018;
- da je bila za del stavbe naveden v 1. alineji 1. odstavka te točke z ID št.: 3512, ki v naravi predstavlja mansardo v poslovni stavbi »Taverna«, Obala 22, Portorož, sklenjena najemna pogodba št. 2837-17, za določen čas do 31.03.2018;
- da je bila za del stavbe naveden v 1. alineji 1. odstavka te točke z ID št.: 3512, ki v naravi predstavlja sanitarije ob plaži, ograjeno dvorišče v poslovni stavbi »Taverna«, 5 parkirnih mest ob lokalu ALAIA in del poslovne stavbo »Taverna«, sklenjena najemna pogodba št. 2837-16, za določen čas do 31.03.2018.

Ponudnik tudi izrecno soglaša, da se Predmet prodaje prodaja skupaj z najemniki iz prejšnjega odstavka te točke in bo s plačilom kupnine po pogodbi, v zvezi z najemnimi pogodbami, vstopil v pravni položaj prodajalca kot najemodajalca.

Za stavbo z ID znakom: stavba 2631-3527 (ID 5391631) je bila pridobljena energetska izkaznica z oznako 2016-41-8-36019 in z veljavnostjo do 01.03.2026.

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 zavezujoče ponudbe za nakup Predmeta Prodaje, ki jih bo v Razpisnem Roku prejel 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 – ZAVEZUJOČA PONUDBA ZA NAKUP NEPREMIČNIN »TAVERNA&BOWLING« NA NASLOVU OBALA 22-24, PORTOROŽ – DUTB ID 77 in 78«, 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.

Informativna oglaševana prodajna cena znaša 3.300.000 € + pripadajoči davek.

Rok za sprejem zavezujočih ponudb (v tem vabilu se navaja tudi kot »Razpisni Rok«) je do vključno 31.03.2018 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 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 ali varščina ne bo plačana pravočasno, 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 NEPREMIČNIN »TAVERNA&BOWLING«

NA NASLOVU OBALA 22-24, PORTOROŽ – DUTB ID 77 in 78« (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, posredovan v eni zaprti kuverti skladno s tem Vabilom. 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 77-78, s pripisom namena plačila »VARŠČINA TAVERNA&BOWLING, PORTOROŽ – DUTB ID 77 in 78«, plačati varščino za resnost ponudbe v višini **100.000,00 EUR** (v tem Vabilu se navaja kot »Varščina«), kar je bistveni pogoj za veljavnost ponudbe in sodelovanje ponudnika v tem postopku izbire najugodnejšega ponudnika.

V primeru, da ponudnik Varščine ne bo plačal znotraj Razpisnega Roka in ponudbi ne bo predložil dokazila o plačilu varščine, bo ponudba takega ponudnika izločena iz nadaljnjega postopka in bo vrnjena ponudniku na njegov naslov.

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 in sicer do oddaje Ponudbe, hkrati pa tudi ne bo vidno plačilo na zgoraj navedenem računu Prodajalca, bo ponudba takega ponudnika izločena iz nadaljnje obravnave in postopka prodaje.

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 30 dni od poteka roka za izbor iz 2.3. točke tega Vabila.

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 izbira ponudnika

Odpiranje zavezujočih ponudb bo javno. Prodajalec bo obvestil ponudnike o času in kraju odpiranja zavezujočih ponudb predvidoma v roku treh (3) 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 dni od prejema Prodajalčevega vabila 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 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 tem primeru ima Prodajalec pravico (in ne dolžnost) skleniti pogodbo s ponudnikom, ki je podal drugo ali naslednjo primerno in najugodnejšo zavezujočo ponudbo 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.

Ker se prodaja solastniški delež na zemljiščih z ID znaki parcela 2631 5526/6 (ID 1727897) in parcela 2631 5526/22 (ID 3744078), bo Prodajna pogodba sklenjena pod pogojem, da bo družba MARINA PORTOROŽ, turistično podjetje, d.d. pisno izjavila, da ne uveljavlja predkupne pravice po 66. členu Stvarnopravnega zakonika (Uradni list RS, št. 87/2002).

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 družba MARINA PORTOROŽ, turistično podjetje, d.d., kot solastnik dela Predmeta prodaje, dne __. __. 2018, pisno izjavila, da ne uveljavlja predkupne pravice po 66. členu Stvarnopravnega zakonika (Uradni list RS, št. 87/2002);
- 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 parcelne meje/lastnosti objektov, stoječih na Predmetu Prodaje, ter vse ostale okoliščine v zvezi z le-njih oz. gradnjo le-njih) 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 še Predmet Prodaje prodaja skupaj z najemniki in bo Kupec s plačilom kupnine po pogodbi, v zvezi z najemnimi pogodbami, vstopil v pravni položaj prodajalca kot najemodajalca;
- 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 5 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 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 (smiselno za nepremičnine), 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 kazen 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 (smiselno za nepremičnine) 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.

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 Andreju Filipiču, mobilni telefon 040 424 060, elektronska pošta andrej.filipic@dutb.eu, in sicer do vključno **26.03.2018**.

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, 28.02.2018

Prodajalec:

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



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