

# VABILO K ODDAJI ZAVEZUJOČIH PONUDB ZA NAKUP POSLOVNE STAVBE, TRŽAŠKA 23, MARIBOR – DUTB ID 100197

## 1. Predmet prodaje

Predmet prodaje v tem vabilu k oddaji zavezujočih ponudb za nakup Poslovnega objekta v Mariboru – DUTB ID 100197 (v nadaljevanju »Vabilo«) je nepremičnina:

- zemljišče z ID znakom: parcela 2713 855/1 (ID 1879324), v velikosti 8.015 m<sup>2</sup>, na katerem na kateri stoji del poslovne stavbe z ID št. 2713-110-na naslovu Tržaška cesta 23, 2000 Maribor, stavba ni etažirana in ni vpisana v zemljiški kataster, del v skupni površini 8.126 m<sup>2</sup> (v nadaljevanju se navaja kot »Predmet Prodaje«), ki je 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«;
- da se Predmet Prodaje prodaja neopremljen;
- da Predmet Prodaje v naravi predstavlja rabljen - neopremljen poslovni objekt v skupni površini 8.126 m<sup>2</sup>, na naslovu Tržaška cesta 23, 2000 Maribor, ki je sestavljen iz stare hale, nove hale in pisarniškega aneksa, objekt zgrajen l. 1935;
- da del poslovne stavbe z ID št. 2713-110-5 stoji na komunalno opremljenem ravnem zemljišču velikosti 8.015 m<sup>2</sup>, ki tvori zaključeno prostorsko celoto;
- da so pri Predmetu Prodaje v zemljiški knjigi vpisane stvarne pravice: dve nepravi stvarni služnosti, v korist imetnika: SODO d.o.o., z ID pravice 16093138 in ID pravice 16155816;
- da Prodajalec ne razpolaga z gradbenim in uporabnim dovoljenjem za Predmet Prodaje;
- da je Predmet Prodaje delno v posesti in uporabi najemnikov, pri čemer bo Prodajalec obstoječe Najemne pogodbe odpovedal z dnem veljavno izpolnjenega celotnega plačila kupnine po tej pogodbi, pri čemer velja 3- mesečni odpovedni rok Najemnih pogodb.

## 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 POSLOVNE STAVBE, TRŽAŠKA 23, MARIBOR - DUTB ID 100197«**, 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 pravilno izpolnjene in podpisane izjave v okviru postopka poznavanja stranke iz 3. odstavka 2. točke tega Vabila (**Priloga 2 temu Vabila**).

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 1.440.000,00 + pripadajoči davek.**

Pripadajoči davek 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 30.11.2018 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 6. 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 6. odstavkom točke 2.2. tega Vabila.

## **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 POSLOVNE STAVBE, TRŽAŠKA 23, MARIBOR - DUTB ID 100197«** (v nadaljevanju Obrazec). Obvezni obrazec ponudbe je **Priloga 1 temu Vabilu**.

Ponudbe za nakup Predmeta Prodaje pa morajo vsebovati še naslednje obrazce (**Priloga 2 temu Vabilu**):

- **izjavo o okoliščinah finančnega odkupa,**
- **izjavo, da potencialni kupec/investitor ni pravna ali fizična oseba v smislu 13. člena ZUKSB,**
- **izjavo o nepovezanosti poslovnih subjektov,**
- **izjavo o dejanskih lastnikih,**
- **izjavo o povezanih osebah,**
- **predstavitev ponudnika ter,**
- **izjavo o morebitnih dolgovih (obstoječih ali potencialnih) ponudnika do DUTB.**

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 (Priloga 1 temu Vabila),**
- **Pravilno izpolnjene in podpisane izjave v okviru postopka poznavanja stranke iz 3. odstavka 2. točke tega Vabila (Priloga 2 temu Vabila),**
- **Pravočasno in pravilno 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 na transakcijski račun Prodajalca št. SI56 2900 0005 1319 162, voden pri UNICREDIT BANKA SLOVENIJA d.d., s pripisom namena plačila »**VARŠČINA ZA NAKUP POSLOVNE STAVBE, TRŽAŠKA 23, MARIBOR - DUTB ID 100197**«, plačati varščino za resnost ponudbe v višini **140.000,00 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),

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 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 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 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 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 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 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 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 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 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 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;

- ugotovitev, da Predmet Prodaje v naravi predstavlja rabljen poslovni objekt v skupni površini 8.126 m<sup>2</sup>, na naslovu Tržaška cesta 23, 2000 Maribor, ki je sestavljen iz stare hale, nove hale in pisarniškega aneksa;
- ugotovitev, da je Predmet Prodaje delno v posesti in uporabi najemnikov, pri čemer bo Prodajalec v primeru prodaje Predmeta Prodaje 3. osebi (s plačilom kupnine po prodajni pogodbi) najemne pogodbe odpovedal z odpovednim rokom 3 mesecev;
- 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 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 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 10 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 zemljiškoknjžnim dovolilom kupcu;
- določbo, da se Predmet Prodaje izroči kupcu v posest najkasneje v roku **90 dni** od dneva veljavno izpolnjenega celotnega plačila kupnine po prodajni pogodbi;
- določbo protikorupcijske klavzule;
- določbo o zaupnosti podatkov;
- določbo o upravljanju z osebnimi podatki;
- 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;
- 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 pogodbena kazen v višini 50% kupnine po prodajni pogodbi, ki bo sklenjena v postopku prodaje na podlagi tega Vabila;

#### **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 Borisu Vončini, tel. št. 01/429-34-85, 040/503-255, elektronska pošta [boris.voncina@dutb.eu](mailto:boris.voncina@dutb.eu), in sicer do vključno **26.11.2018**. Za vpogled v dokumentacijo je potrebno predhodno podpisati 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](mailto:nepremicnine@dutb.eu). Pritožba mora vsebovati podrobno obrazložitev razlogov za pritožbo. Pritožnik mora navesti ime in naslov vlagatelja, ID znak (RE ID) upoštevne nepremičnine, opis domnevno spornih kršitev, dejstva in dokazila o kršitvah. Pritožbo obravnavajo izvršni direktorji prodajalca. O sprejetju odločitve se obvesti pritožnika.

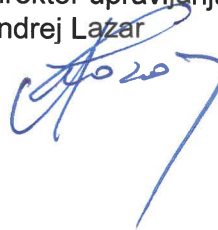
## 8. Pravo in pristojnosti

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, 9.11.2018

**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.