

VABILO K ODDAJI ZAVEZUJOČIH PONUDB ZA NAKUP ZEMLJIŠČ »VILHARJEVA« V LJUBLJANI - DUTB ID 155

1. Predmet prodaje

Predmet prodaje v tem vabilu k oddaji zavezujočih ponudb za nakup zemljišč »Vilharjeva« v Ljubljani - DUTB ID 155 (v nadaljevanju »Vabilo«) so nepremičnine, kot celota nezazidanih stavbnih zemljišč, v skupni izmeri 10.244 m² (nadaljevanju: »Predmet Prodaje«), ki so v lasti Družbe za upravljanje terjatev bank, d.d., matična številka: 6339620000 (v nadaljevanju: »Prodajalec«) z ID znaki:

- parcela 1737 2067/0 (ID 938439) v izmeri 1.247 m²,
- parcela 1737 2061/2 (ID 2591604) v izmeri 25 m²,
- parcela 1737 2066/2 (ID 5110038) v izmeri 43 m²,
- parcela 1737 2068/0 (ID 1079632) v izmeri 238 m²,
- parcela 1737 2069/0 (ID 72064) v izmeri 74 m²,
- parcela 1737 2075/0 (ID 4270756) v izmeri 161 m²,
- parcela 1737 2078/0 (ID 1582891) v izmeri 45 m²,
- parcela 1737 2079/0 (ID 3935049) v izmeri 73 m²,
- parcela 1737 2061/3 (ID 1582892) v izmeri 1 m²,
- parcela 1737 2066/3 (ID 1247311) v izmeri 62 m²,
- parcela 1737 2073/5 (ID 2248277) v izmeri 15 m²,
- parcela 1737 2073/6 (ID 2248278) v izmeri 2.418 m²,
- parcela 1737 2073/7 (ID 568587) v izmeri 55 m²,
- parcela 1737 2073/8 (ID 3256187) v izmeri 2 m²,
- parcela 1737 2073/9 (ID 4097067) v izmeri 19 m²,
- parcela 1737 2073/10 (ID 3592571) v izmeri 10 m²,
- parcela 1737 2073/11 (ID 65769) v izmeri 1.231 m²,
- parcela 1737 2073/12 (ID 2416600) v izmeri 73 m²,
- parcela 1737 2074/3 (ID 1576477) v izmeri 257 m²,
- parcela 1737 2074/4 (ID 2248281) v izmeri 14 m²,
- parcela 1737 2076/1 (ID 1073251) v izmeri 22 m²,
- parcela 1737 2076/2 (ID 2079982) v izmeri 710 m²,
- parcela 1737 2077/1 (ID 2079979) v izmeri 229 m²,
- parcela 1737 2077/2 (ID 1408784) v izmeri 8 m²,
- parcela 1737 2080/4 (ID 1073252) v izmeri 25 m²,
- parcela 1737 2080/5 (ID 4264443) v izmeri 1.240 m²,
- parcela 1737 2106/21 (ID 65770) v izmeri 1.203 m²,
- parcela 1737 2106/22 (ID 4767651) v izmeri 37 m²,
- parcela 1737 2106/23 (ID 3256184) v izmeri 641 m²,
- parcela 1737 2106/24 (ID 2920573) v izmeri 66 m².

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 ZEMLJIŠČA »VILHARJEVA« V LJUBLJANI - DUTB ID 155«**, 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. podjetje ter naslov oz. sedež ponudnika.

Informativna prodajna cena je določena v višini 4.500.000 € + pripadajoči davek na nepremičnine, ki bo naveden v kasneje sklenjeni prodajni pogodbi po stopnji 22% DDV in ga bo plačal kupec.

Rok za sprejem zavezujočih ponudb (»Razpisni Rok«) je do vključno 14.09.2018 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 nadaljnjega postopka in vrnjena 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 ZEMLJIŠČ »VILHARJEVA« V LJUBLJANI - DUTB ID 155«** (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,
- 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., sklic SI00 155, s pripisom namena plačila »VARŠČINA ZEMLJIŠČ »VILHARJEVA« V LJUBLJANI - DUTB ID 155«, plačati varščino za resnost ponudbe v višini 50.000,00 EUR (v tem Vabilu se navaja kot »Varščina«).

Vidno plačilo na zgoraj navedeni račun Prodajalca na dan izteka 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.

V primeru, da ponudnik Varščine ne bo plačal znotraj Razpisnega Roka, 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 (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 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.**

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 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 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. 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«;
 - 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) 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 (izvemši 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 (izvemši 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 are 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 15 dneh 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 pri predstavniku Prodajalca Jani Cimerman, tel. št. 01/42 93 898, 041 981 374 elektronska pošta jana.cimerman@dutb.eu in sicer do vključno **12.09.2018**.

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, 08.08.2018

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.