

VABILO
K ODDAJI ZAVEZUJOČIH PONUDB ZA NAKUP
POSLOVNEGA KOMPLEKSA V SELNICI OB DRAVI –
DUTB ID 100672

1. POGODBENI PREDMET

Pogodbeni predmet v tem vabilu k oddaji zavezujočih ponudb za nakup poslovnega kompleksa v Selnici ob Dravi–DUTB ID 100672 (v nadaljevanju »Vabilo«) so nepremičnine z ID znakom:

- parcela 631 268/4 (ID 2568770), v izmeri 13.255 m², na kateri stojijo stavbe z ID št. 181, 182, 183, 184, 185, 186, 188, 189 in 191, ki v naravi predstavljajo proizvodno-skladiščne hale, poslovni aneks ter ostale pomožne ter infrastrukturne objekte, v skupni izmeri 8.357 m² neto tlorisne površine, vse na naslovu Mariborska cesta 46, Selnica ob Dravi, skupaj s pisarniško in računalniško opremo, ki se nahaja v poslovnem aneksu,
- parcela 631 268/5 (ID 4415119), v izmeri 59 m², ki v naravi predstavlja pozidano stavbno zemljišče,
- parcela 631 275/4 (ID 2410523), v izmeri 2.823 m², ki v naravi predstavlja funkcionalno zemljišče k zemljišču ID znak: parcela 631 268/4

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

Nepremičnine iz prejšnjega odstavka se navajajo skupaj ali posamično tudi kot »pogodbeni predmet«.

1.1. Seznani tev s pogodbenim predmetom

Potencialni kupec (ponudnik) je s tem Vabilom še seznanjen:

- da se pogodbeni predmet prodaja samo kot celota posameznih nepremičnin;
- da se pogodbeni predmet prodaja in kupuje po načelu »videno – kupljeno«;
- da je Prodajalec tudi lastnik osnovnih sredstev (t.i. pisarniške in računalniške opreme), ki se nahaja v delu pogodbenega predmeta - v poslovnem aneksu (v nadaljevanju »premičnine«), slednje so tudi pogodbeni predmet po tem Vabilu, njihov seznam je Priloga št. 4 k temu Vabilu;
- da se premičnine prodajajo brez dokumentacije in garancijskih listov ter Prodajalec ne odgovarja za količinska odstopanja med ugotovljeno – dogovorjeno količino in dejansko količino premičnin;
- da je bil pogodbeni predmet zgrajen in se uporablja na podlagi:
 - gradbenega dovoljenja št. 351-91/82-11/2-5 z dne 6.6.1983,
 - uporabnega dovoljenja št. 351-91/82-11/2-9 z dne 14.10.1987,
 - uporabnega dovoljenja št. 351-91/82-11/2-1 z dne 27.6.1988,
 - gradbenega dovoljenja št. 351-26/00-206/10 z dne 12.7.2000,
 - uporabnega dovoljenja št. 351-26/00-206/6 z dne 4.4.2001,
 - enotnega dovoljenja za gradnjo št. 351-296/2002/2065 z dne 28.1.2003,
 - uporabnega dovoljenja št. 351-45/2003/2064 z dne 8.7.2003,
 - lokacijskega dovoljenja št. 351-91/82-RU-11/2-10 z dne 6.8.1987,
 - odločbe št. 351-91/82-RU-11/2-10 z dne 4.4.1988,ki jih je izdala Upravna enota Ruše oz. Občina Maribor-Ruše.
- da ima prodajalec del pogodbenega predmeta v posredni posesti, saj je del pogodbenega predmeta v neposredni posesti in uporabi 3. osebe;
- da je Občina Selnica ob Dravi dne 04.12.2019 pod številko 351-197/2019 za pogodbeni predmet izdala Potrdilo o namenski rabi zemljišča, iz katerega izhaja, da gre za stavbna zemljišča, na katerih ne uveljavlja predkupne pravice občine po Odloku predkupni pravici Občine Selnica ob Dravi.

2. POSTOPEK ZBIRANJA PONUDB

Postopek prodaje pogodbenih predmetov 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.

Ponudniki morajo svoje zavezujoče ponudbe oddati po pošti s priporočeno poštno pošiljko, v zaprti ovojnici na naslov: Družba za upravljanje terjatev bank, d.d. , Davčna ulica 1, 1000 Ljubljana, z oznako: »**NE ODPIRAJ - PONUDBA ZA NAKUP POSLOVNEGA KOMPLEKSA V SELNICI OB DRAVI – DUTB ID 100672**«.

Prodajalec bo obravnaval **formalno popolne** zavezujoče ponudbe za nakup pogodbenega predmeta, ki jih bo v roku za oddajo zavezujočih ponudb (v tem Vabilu se navaja tudi kot »Razpisni Rok«) prejel na način določen v 2. odstavku te točke do izteka Razpisnega Roka in za katere bo do oddaje ponudbe plačana varščina, opredeljena v točki 2.2. tega Vabila.

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. naziv družbe ter naslov oz. sedež ponudnika.

Informativna prodajna cena Predmeta Prodaje je določena v skupni višini 2.200.000,00 EUR, brez pripadajočega davka na nepremičnine (22% DDV po »dogovoru o obračunu DDV po 45. člena ZDDV-1«) in davka na premoženje (22% DDV), ki bo naknadno obračunan v prodajni pogodbi in ga bo plačal kupec.

Rok za sprejem zavezujočih ponudb (Razpisni Rok) je do vključno 15.01.2020 (do 11:59:59 ure.)

Ponudba se šteje za pravočasno, če je oddana s priporočeno pošiljko po pošti do izteka Razpisnega Roka.

Ko je ponudba prejeta s strani prodajalca iz 2. 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 4. odstavka 2.2. točke tega Vabila.

Šteje se, da je ponudnik pravočasno oddal novo (popravljeno, spremenjeno) ponudbo v primeru, če je do izteka Razpisnega Roka 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 nadaljnega postopka. Ponudniku, katerega ponudba se je izločila iz nadaljnega postopka se bo vrnila vplačana varščina na način, kot ostalim neizbranim ponudnikom v skladu s 4. odstavkom točke 2.2. tega vabila.

2.1 Vsebina zavezujoče ponudbe

Prodajalec bo upošteval **vsebinsko popolne** zavezujoče ponudbe za nakup pogodbenega predmeta, podpisane s strani ponudnika, ki bodo oddane na izpolnjenem obrazcu »**ZAVEZUJOČA PONUDBA ZA NAKUP POSLOVNEGA KOMPLEKSA V SELNICI OB DRAVI – DUTB ID 100672**« (v tem Vabilu se navaja tudi kot »Obrazec«).

V kolikor ponudba ne bo izpolnjena in oddana na priloženem Obrazcu ter z **obvezno prilogo** (Potrdilo o plačilu varščine iz katerega mora biti razviden datum plačila), bo taka ponudba izločena iz nadaljnje obravnave in postopka prodaje.

Prodajalec si pridržuje pravico izločiti nepopoln, nepravilno izpolnjen, nečitljiv Obrazec iz nadaljnje obravnave in postopka prodaje. Ponudniku, katerega ponudba se je izločila iz nadaljnega postopka se bo vrnila vplačana varščina na način, kot ostalim neizbranim ponudnikom v skladu s 4. odstavkom točke 2.2. tega vabila.

Vsak ponudnik lahko v predmetnem postopku prodaje odda več ponudb, pri čemer za eno ponudbo šteje en (1) izpolnjen Obrazec iz 1. odstavka te točke s pripadajočo obvezno prilogo (Potrdilo o plačilu varščine iz katerega mora biti razviden datum plačila), posredovan v eni (1) zaprti kuverti skladno s pogoji tega Vabila. Za vsako ponudbo mora biti plačana nova varščina.

Pošiljke, v katerih bo hkrati poslanih več ponudb (Obrazcev), bodo izločene iz nadaljnje obravnave in postopka prodaje. Ponudniku, katerega ponudba se je izločila iz nadaljnega postopka se bo vrnila vplačana varščina na način, kot ostalim neizbranim ponudnikom v skladu s 4. odstavkom točke 2.2. tega vabila.

Obvezna in bistvena sestavina ponudbe in pogoj za njeno vsebinsko popolnost sta naslednja dokumenta:

- **Pravilno izpolnjen Obrazec (Priloga 1 temu Vabilu),**
- **Potrdilo o plačilu varščine iz katerega mora biti razviden datum plačila.**

Ponudnik je dolžan ob predložitvi Obrazca predložiti tudi pravilno izpolnjene in podpisane **izjave v okviru postopka poznavanja stranke (Priloga 2 temu Vabilu)**. Prodajalec si pridržuje pravico, da v primeru nepredložitve oziroma nepopolno izpolnjene in podpisane izjave iz prejšnjega stavka, ponudnika pozove na predložitev oziroma dopolnitev le-te v primernem roku.

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. Prodajalec si pridržuje pravico, da v primeru ne predložitve izpiska iz prejšnjega stavka, ponudnika pozove na predložitev le-tega v primernem roku.

V vsakem primeru mora tuja pravna ali fizična oseba pred morebitno sklenitvijo prodajne pogodbe pridobiti ustrezno slovensko identifikacijsko številko.

Ponudba je lahko v slovenskem jeziku.

Ponudba je zavezujoča in nepreklicna ter velja za čas **devetdesetih (90) dni** po poteku Razpisnega Roka.

2.2. Varščina

Ponudnik je dolžan **znotraj Razpisnega Roka**, in sicer **do oddaje ponudbe (potrdilo o plačani varščini na katerem mora biti viden datum plačila je obvezna priloga Ponudbe)**, na transakcijski račun Prodajalca št. SI56 2900 0005 1319 162, voden pri UNICREDIT BANKA SLOVENIJA d.d., sklic »__-**matična št. oz. rojstni datum**«, s pripisom namena plačila »**VARŠČINA ZA NAKUP POSLOVNEGA KOMPLEKSA V SELNICI OB DRAVI – DUTB ID 100672**«, plačati varščino za resnost ponudbe v višini **50.000,00 EUR** (v tem Vabilu se navaja kot »Varščina«), kar predstavlja bistveni pogoj za veljavnost ponudbe in sodelovanje ponudnika v tem postopku izbire ponudnikov in prodaje.

Ponudnike pozivamo, da se pri banki pozanimajo, do katerega dne lahko banka izvede plačilo, da bo le-to pravočasno vidno na navedenem računu prodajalca.

V primeru, da bo ponudnik kot fizična ali pravna oseba uspešno izbran na podlagi tega razpisa in bo naknadno v Republiki Sloveniji registriral novo pravno osebo v večinski lasti ponudnika, se bo lahko plačilo kupnine izvedlo iz TRR računa slednje pravne osebe, za kar bo moral izbrani ponudnik pred sklenitvijo prodajne pogodbe predložiti ustrezno dokumentacijo.

Varščina se ne obrestuje. Neizbranim ponudnikom bo ne obrestovana Varščina vrnjena v roku:

- **petih (5) dni** od sklenitve prodajne pogodbe za pogodbeni predmet z izbranim ponudnikom oz.
- **petih (5) dni** od poslanega obvestila ponudniku o razveljavitvi postopka zbiranja zavezujočih ponudb oz.
- **devetdesetih (90) dni** od izteka Razpisnega Roka.

Varščina se bo vrnila na ponudnikov tekoči račun iz katerega je bila varščina nakazana v skladu s 1. odstavkom točke 2.2 tega Vabila.

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 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 pogodbeni predmet, se všteje v plačilo are v znamenje sklenitve bodoče prodajne pogodbe.

2.3. Odpiranje zavezujočih ponudb

Odpiranje zavezujočih ponudb bo v roku **trideset (30) dni** od izteka Razpisnega Roka opravila 3 članska komisija na sedežu prodajalca. Odpiranje zavezujočih ponudb **bo javno**. Prodajalec bo obvestil ponudnike o času in kraju odpiranja zavezujočih ponudb predvidoma v roku **treh (3) delovnih dni** od izteka Razpisnega roka.

2.4. Kriteriji in način izbire najugodnejšega ponudnika

Izbrani ponudnik bo izbran skladno z naslednjimi kriteriji:

- **ponujena najvišja cena**
- **davčni zavezanec s pravico do odbitka celotnega vstopnega DDV,**

pri čemer si Prodajalec pridržuje pravico, da v postopku s katerimkoli ponudnikom (v primeru javnega odpiranja ponudb) izvede dodatna pogajanja, ali ne izbere nobenega ponudnika oz. z nobenim ponudnikom ni dolžan skleniti prodajne pogodbe za pogodbeni predmet, ali stopiti v kakršnokoli drugo pravno razmerje, skladno z določili točke 2.3. tega Vabila.

Vse javne datjave (DDV oz. DPN) 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.

2.5. Obveščanje izbranih ponudnikov

O izboru zavezujočih ponudb za nakup poslovnega kompleksa v Selnici ob Dravi – DUTB ID 100672 bo Prodajalec **vse** (uspešne in neuspešne) **ponudnike** obvestil na njihov e-naslov, zapisan v ponudbenem Obrazcu oz. pisno s priporočeno pošto (v tem Vabilu se navaja kot »Obvestilo«), najkasneje v roku **10 dni** od dneva odobritve prodaje s strani ustreznega kreditno - naložbenega odbora oziroma bo vse ponudnike obvestil o razveljavitvi postopka zbiranja zavezujočih ponudb. Neuspešni dražitelji bodo imeli pravico vložiti pritožbo v skladu s 6. točko tega Vabila.

3. SKLENITEV PRODAJNE POGODBE

Prodajalec bo sklenil prodajno pogodbo za pogodbeni predmet z najugodnejšim ponudnikom, to je tistim, ki je podal najvišjo ponudbo, v kolikor bo ponudnik izpolnjeval vse pogoje iz razpisne dokumentacije.

Ponudnik, ki bo izbran, bo o sprejetju zavezujoče ponudbe obveščen na način določen v točki 2.5. tega Vabila.

Izbrani dražitelj bo moral naknadno predložiti še dodatne podatke skladno z določili Zakona o preprečevanju pranja denarja in financiranja terorizma – 1.

Izbrani ponudnik bo dolžan pred podpisom prodajne pogodbe, v primeru poziva oddelka skladnosti poslovanja prodajalca, v roku **pet (5) dni** od poziva prodajalca, dokazati izvor lastnih sredstev, v primeru bančnega kredita pa predložiti izjavo banke, da ima pri izbrani banki odobrena sredstva za nakup pogodbenega predmeta, pri katerem je bil izbran kot najboljši ponudnik.

Prodajalec si pridržuje pravico, da v postopku ne izbere nobenega ponudnika oz. z nobenim ponudnikom ni dolžan skleniti prodajne pogodbe za pogodbeni predmet ali stopiti v kakršnokoli drugo pravno razmerje.

Najugodnejši ponudnik, bo po izpolnjenem pogoju iz 3. in 4. odstavka te točke prejel prodajno pogodbo, katere vsebina je določena v osnutku prodajne pogodbe, ki je kot Priloga 3 sestavni del tega Vabila. Najugodnejši ponudnik je prodajno pogodbo dolžan podpisati v roku **osem (8) dni** od prejema. Če izbrani ponudnik ne podpiše prodajne pogodbe v roku osmih (8) dni od prejema, se šteje, da je izbrani ponudnik odstopil od podpisa pogodbe, Varščina zapade v korist prodajalca (Varščina se izbranemu ponudniku ne vrne in jo obdrži Prodajalec).

V primeru, da je da je izbrani ponudnik odstopil od podpisa prodajne pogodbe iz prejšnjega odstavka te točke, ima Prodajalec pravico (ne pa tudi dolžnost) skleniti pogodbo s katerimkoli ponudnikom, ki je podal primerno in veljavno zavezujočo ponudbo za isti pogodbeni predmet brez ponovitve postopka zbiranja ponudb, najkasneje v **devetdesetih (90) dneh** od poteka Razpisnega Roka. Morebitni novi pozvani ponudnik **je dolžan** pristopiti k sklenitvi prodajne pogodbe na način določen v 2. odstavku te točke. V kolikor novi pozvani dražitelj pristopi k podpisu prodajne pogodbe, se zanj smiselno uporabljajo določbe 3.,4., 5. in 6. odstavka te točke.

Javne dajatve in stroške, vključno z morebitnimi notarskimi stroški, razen stroškov notarske overovitve podpisa prodajalca, v zvezi s sklenitvijo in izvedbo prodajne pogodbe, je zavezan plačati izbrani ponudnik – kupec skladno z določili splošnih pogojev prodaje in prodajne pogodbe.

Pri pripravi in sklenitvi prodajne pogodbe bo Prodajalec glede pogodbenih strank in solastništva upošteval podatke o solastnikih in deležih razvidnih iz Obrazca.

3.1. Obvezna vsebina prodajne pogodbe

Osnutek prodajne pogodbe je **Priloga 3** 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 zavezujočih ponudb soglašajo s pogoji izvedbe le-tega, izrecno tudi s pogoji, zapisanimi v tem Vabilu.

5. PRAVICA DO PREKLICA (RAZVELJAVITVE) IN ODŠKODNINSKA ODGOVORNOST

Prodajalec si pridržuje pravico kadarkoli, vendar le do sklenitve pravnega posla, zavrniti vse ponudbe in s tem razveljaviti 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. Ponudnikom bo o razveljavitvi postopka zbiranja zavezujočih ponudb posredovano obvestilo na način naveden v 2.5. točki tega Vabila. Prodajalec dražiteljem v tem primeru ne povrne stroškov, ki so jim nastali iz tega naslova.

Odškodninska odgovornost prodajalca je v celoti izključena.

6. PRITOŽBA

Neuspešni ponudniki imajo pravico vložiti pritožbo. Pritožbo mora biti vložena v roku **petih (5) delovnih dni** po vročitvi odločitve (Obvestila) prodajalca.

Pritožbo je treba vložiti neposredno pri prodajalcu, v pisni obliki, po priporočeni pošti s povratnico na naslov: Družba za upravljanje terjatev bank, d.d., Davčna ulica 1, 1000 Ljubljana.

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.

7. OGLED POGODBENEGA PREDMETA IN DODATNE INFORMACIJE

Morebitni ponudniki lahko pridobijo dodatne informacije v zvezi s pogodbenim predmetom po predhodnem dogovoru pri predstavniku prodajalca Borisu Vončini tel. št.040 503 255, elektronska pošta boris.voncina@dutb.eu, in sicer med delovnikom med 9. in 15. uro, do vključno **10.01.2020**.

Ogledi pogodbenih predmetov bodo potekali po predhodnem dogovoru pri predstavniku prodajalca iz prejšnjega odstavka te točke.

Za vpogled v dokumentacijo, ki je zaupne narave, je potrebno predhodno podpisati IZJAVO O NERAZKRIVANJU INFORMACIJ (t.i. NDA).

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, 10.12.2019

Prodajalec:

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

Priloge:

- 1- Obrazec;
- 2- Izjave;
- 3- Osnutek prodajne pogodbe;
- 4- Seznam pisarniške opreme.