

VABILO
K ODDAJI ZAVEZUJOČIH PONUDB ZA NAKUP
STAVBNEGA IN KMETIJSKEGA ZEMLJIŠČA ZGORNJE PIRNIČE –
DUTB ID 405

1. POGODBENI PREDMET

Pogodbeni predmet v tem vabilu k oddaji zavezujočih ponudb za nakup stavbnega in kmetijskega zemljišča Zgornje Pirniče – DUTB ID 405 (v nadaljevanju »Vabilo«) sta nepremičnini:

- z ID znakom: parcela 1974 1166 (ID 3546816) – delež do celote (1/1), v izmeri 24.635 m²,
- z ID znakom: parcela 1974 1168 (ID 1942632) – delež do celote (1/1), v izmeri 4.047 m²,

ki v naravi predstavljata nepozidana, povečini stavbna zemljišča, delno kmetijska in manjši delež za stanovanjske površine, v skupni izmeri 28.682 m², ki sta v lasti Družbe za upravljanje terjatev bank, d.d., matična številka: 6339620000 (v nadaljevanju se navaja tudi kot »Prodajalec«).

Nepremičnini iz prejšnjega odstavka se navajata skupaj ali posamično tudi kot »pogodbeni predmet«.

1.1. Seznanitev 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 na zemljišču od bivše bioplinarne ostal silos in nasipne jame;
- da je bila na Občino Medvode predložena Pobuda za spremembo Občinskega prostorskega načrta s predlogom, da se večini zemljišč spremeni namenska raba v osnovno namensko rabo S – območja stanovanj in podrobnejšo namensko rabo SSe – stanovanjske površine, za gradnjo eno in dvostanovanjskih objektov;
- da bosta v prodajni pogodbi vključeni dve različni »top up« klavzuli, in sicer:
 - ena za plačilo razlike v ceni, če bi prišlo v roku petih let do spremembe namembnosti zemljišča kot zgoraj navedeno in
 - drugo z določilom glede nadaljnje prodaje pogodbenega predmeta;
- da bo morebitna bodoča vrednost pogodbenega predmeta v primeru spremembe prostorskega akta dostopna le s podpisom izjave o nerazkrivanju informacij (NDA);
- da sta pri pogodbenem predmetu vpisani služnostni pravici z ID pravice/zaznambe: 12562259 in 12562260;
- da ima prodajalec pogodbeni predmet v posesti in da glede njega ne obstoji najemna ali druga pogodba, ki bi kakorkoli obremenjevala pogodbeni predmet ali ki bi lahko kakorkoli omejevala pravico kupca do posesti pogodbenega predmeta;
- da je Občina Medvode dne 23.03.2021 pod številko 351-334/2021-2 za pogodbeni predmet izdala Potrdilo o namenski rabi zemljišča, iz katerega izhaja, da gre pretežno za območje stanovanj in površin za kmetije, del pa za kmetijska zemljišča, na katerih obstaja predkupna pravica po Odloku o določitvi predkupne pravice občine Medvode;
- da bo prodajna pogodba sklenjena pod pogojem:
 - da bo prodajalcu Občina Medvode izdala Izjavo, da ponudbe za odkup pogodbenega predmeta ne sprejema;

- da na pogodbenem predmetu zaradi namembnosti kmetijskih zemljišč obstaja zakonita predkupna pravica po 23. členu ZKZ; da bo prodajalec dal ponudbo za prodajo pogodbenega predmeta na oglasno desko UE Ljubljana; da bo prodajna pogodba sklenjena pod pogojem, da bo po izpeljanem postopku s strani UE Ljubljana izbran in potrjen kupec; da bo kupec takoj po podpisu prodajne pogodbe le-to dostavil na UE Ljubljana, katera bo izdala soglasje k sklenitvi tega posla, ki je pogoj za veljavnost prodajne pogodbe.

2. POSTOPEK ZBIRANJA PONUDB

Postopek prodaje pogodbenega predmeta 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 pošto pošiljko, v zaprti ovojnici na naslov: Družba za upravljanje terjatev bank, d.d., Davčna ulica 1, 1000 Ljubljana, ali jih osebno oddati v tajništvo Prodajalca na prej navedenem naslovu, z oznako: **»NE ODPIRAJ - PONUDBA ZA NAKUP ZEMLJIŠČA ZG. PIRNIČE - DUTB ID 405«**.

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 pogodbenega predmeta vsebovati tudi **pravilno izpolnjene in podpisane izjave** v okviru postopka poznavanja stranke (**Priloga 2** tega Vabila).

Na hrbtni strani ovojnice mora biti napisano ime in priimek oz. naziv družbe ter naslov oz. sedež ponudnika.

Izključna neto prodajna cena pogodbenega predmeta je določena v višini 698.000,00 EUR + pripadajoči davek. Ponudbe z nižjo ponudbeno ceno bodo obravnavane kot neustrezne oz. nepopolne.

Pripadajoči davek bo naveden v kasneje sklenjeni prodajni pogodbi (**22% DDV**) in ga bo plačal kupec.

Rok za oddajo zavezujočih ponudb (Razpisni Rok) je do vključno 14.05.2021 (do 23:59:59 ure).

Ponudba se šteje za pravočasno, če je oddana s priporočeno pošiljko po pošti ali je osebno dostavljena v tajništvo Prodajalca do izteka Razpisnega Roka.

Ko je ponudba prejeta s strani Prodajalca, je 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 (popravljen, spremenjen) ponudbo v primeru, če je do izteka Razpisnega Roka Prodajalca pisno s povratnico obvestil, da že oddano ponudbo umika in da je predložil novo ponudbo, pri čemer se šteje za datum in uro oddaje čas oddaje nove ponudbe. V primeru, da nova ponudba prispe po Razpisnem Roku, se upošteva predhodna pravočasno oddana ponudba.

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.

Ponudniki bodo lahko ponudbe za pogodbeni predmet oddali že prvi naslednji dan po objavi tega Vabila (od **13.04.2021**), ki je objavljeno tudi na spletnem naslovu www.dutb.eu.

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 STAVBNEGA IN KMETIJSKEGA ZEMLJIŠČA ZGORNJE PIRNIČE - DUTB ID 405« (v tem Vabilu se navaja tudi kot »Obrazec« - Priloga 1 tega Vabila).

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. 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.

Obrazec se nahaja na spletnem naslovu www.dutb.eu. Ponudnik lahko izpolni in natisne Obrazec iz omenjenega spletnega naslova. V primeru, da ponudnik nima možnosti dostopati do spletnega mesta, kjer je objavljen predmetni Obrazec, se lahko za pridobitev ali izpolnitev le-tega obrne na predstavnika Prodajalca.

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.

Obrazec je namenjen bodisi enemu ponudniku, ki bo sam oddal ponudbo, bil končni kupec (edini lastnik) in edini plačnik za izbran pogodbeni predmet, bodisi dvema ali več ponudnikom, ki bodo skupaj oddali ponudbo, bili vsi končni kupci (solastniki v deležu) in vsi plačniki za izbrani pogodbeni predmet.

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

- **Pravilno izpolnjen Obrazec (Priloga 1),**
- **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 tega Vabila)**. 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.

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.

Ponudnik je dolžan izjave in podatke iz prejšnjih dveh odstavkov te točke predložiti najkasneje v roku 10 delovnih dni od prejema poziva s strani Prodajalca, v nasprotnem primeru bo ponudba takšnega ponudnika izločena 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.

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

Ponudba je lahko v slovenskem ali angleškem jeziku.

Ponudba je zavezujoča in nepreklicna ter velja do zaključka tega postopka zbiranja zavezujočih ponudb (vključno s postopki podpisa prodajnih pogodb).

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 ZEMLJIŠČA ZG. PIRNIČE - DUTB ID 405**«, 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 v šteje 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 **ne bo javno**.

2.4. Kriteriji in način izbire najugodnejšega ponudnika

Izbrani ponudnik bo izbran skladno z naslednjim(-a) kriterijem(-a):

- **ponujena najvišja cena,**

pri čemer si Prodajalec pridržuje pravico, da v postopku s ponudniki, ki so oddali enako najvišjo ponudbo, izvede dodatna pogajanja, javno dražbo ali ne izbere nobenega ponudnika oz. z nobenim ponudnikom ni dolžan skleniti prodajne pogodbe za pogodbeni predmet, ali stopiti v kakršnokoli drugo pravno razmerje.

V primeru, da se Prodajalec ne odloči za izvedbo dodatnih pogajanj ali izvedbo javne dražbe, se v primeru prejetja dveh ali več enakih ponudb šteje za boljšo ponudbo tista, ki je bila oddana prej.

2.5. Obveščanje (ne)izbranih ponudnikov

O izboru zavezujočih ponudb za nakup stavbnega in kmetijskega zemljišča Zgornje Pirniče – DUTB ID 405 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 **desetih (10) delovnih dni** od dneva odobritve prodaje s strani ustreznega kreditno - naložbenega odbora Prodajalca oziroma bo vse ponudnike obvestil o razveljavitvi postopka zbiranja zavezujočih ponudb.

V kolikor bo Prodajalec ponudnike v Obvestilu pozval k morebitnim dodatnim pogajanjem oz. zviševanju ponudb, takšno Obvestilo ne šteje za zavrnitev že danih ponudb po drugem odstavku 29. člena Obligacijskega zakonika, tako da le-te ostajajo v veljavi do konca tega postopka prodaje oziroma do izboljšanja ponudbe s strani vsakega posameznega ponudnika, s čimer se ponudnik z oddajo ponudbe izrecno strinja.

3. SKLENITEV PRODAJNE POGODBE

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.

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 ponudnik bo moral naknadno predložiti še **dodatne podatke** skladno z določili Zakona o preprečevanju pranja denarja in financiranja terorizma.

Izbrani ponudnik bo dolžan pred podpisom prodajne pogodbe, v primeru poziva oddelka skladnosti poslovanja Prodajalca, v roku **desetih (10) delovnih dni** od poziva Prodajalca, razkriti podatke o dejanskih lastnikih in 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.

Če izbrani ponudnik v roku iz prejšnjih dveh odstavkov te točke ne predloži zahtevanih listin, ne razkrije podatkov o dejanskih lastnikih in ne dokaže izvora sredstev oz. odobrenih sredstev za nakup pogodbenega predmeta, se šteje, da je izbrani ponudnik odstopil od podpisa pogodbe, Varščina pa zapade v korist Prodajalca.

Najugodnejši ponudnik bo po izpolnjenem pogoju iz 4. in 5. 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 **osmih (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 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) dni** od izteka Razpisnega Roka. Morebitni novi pozvani ponudnik je **dolžan** pristopiti k sklenitvi prodajne pogodbe na način določen v 3. odstavku te točke. V kolikor novi pozvani ponudnik pristopi k podpisu prodajne pogodbe, se zanj smiselno uporabljajo določbe 4., 5., 6. in 7. odstavka te točke.

Vse 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 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 se z oddajo ponudbe ponudnik z njeno vsebino v celoti strinja ter jo v celoti potrjuje.

Prodajna pogodba vsebuje klasično »top up« določilo glede nadaljnje prodaje dela ali celote pogodbenega predmeta v roku šestih mesecev od podpisa prodajne pogodbe in posebno »top up« določilo, vezano na

morebitno spremembo namembnosti zemljišča v pretežno stanovanjske površine z možnostjo gradnje stanovanjskih objektov, v obdobju petih let od podpisa pogodbe.

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. dodatnih 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 ponudnikom v tem primeru ne povrne stroškov, ki so jim nastali iz tega naslova.

Odškodninska odgovornost prodajalca je v celoti izključena.

6. OGLED POGODBENEGA PREDMETA IN DODATNE INFORMACIJE

Morebitni ponudniki lahko pridobijo dodatne informacije v zvezi s pogodbenim predmetom po predhodnem dogovoru pri predstavnici Prodajalca Meti Šuštaršič, tel. št. 01 429 38 55, elektronska pošta meta.sustarsic@dutb.eu, in sicer med delovnikom med 9. in 15. uro, do vključno **10.05.2021**.

Ogledi pogodbenega predmeta bodo potekali po predhodnem dogovoru pri predstavnici Prodajalca iz prejšnjega odstavka te točke upoštevaje vseh smernic Ministrstva za zdravje, Nacionalnega instituta za javno zdravje (NIJZ) ter drugih uradnih institucij RS.

Prodajalec si pridržuje pravico, da podaljša rok za pridobitev dodatnih informacij in Razpisni Rok, v kolikor vladni ukrepi ne bodo ponovno omogočali prehajanja med občinami oziroma statističnimi regijami pred potekom Razpisnega Roka.

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.

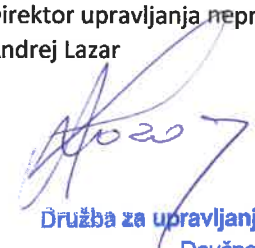
Ljubljana, 12.04.2021

Prodajalec:

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

Priloge:

- 1- Obrazec;
- 2- Izjave;
- 3- Osnetek prodajne pogodbe.


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