

VABILO K ODDAJI ZAVEZUJOČIH PONUDB ZA NAKUP STANOVANJA Z OZNAKO 2B2N-211 V OBJEKTU CELOVŠKI DVORI V LJUBLJANI

1. Predmet prodaje

Predmet prodaje v tem vabilu k oddaji zavezujočih ponudb za nakup stanovanja z oznako 2B2N-211 v objektu Celovški dvori v Ljubljani (v nadaljevanju »Vabilo«) je eno stanovanje s pripadajočo shrambo in parkirnim mestom, z ID znaki in opisom v nadaljevanju (v nadaljevanju se navajajo skupaj tudi kot »Predmet Prodaje«), ki se nahajajo v stanovanjsko poslovni stavbi z ID znakom: stavba 1739-6767, na naslovu Rakuševa ulica 28, 1000 Ljubljana in so v lasti Družbe za upravljanje terjatev bank, d.d., matična številka: 6339620000 (v nadaljevanju se navaja tudi kot »Prodajalec«).

Predmet Prodaje predstavljajo naslednje nepremičnine:

- ID znak: del stavbe **1739-6767-211** (ID 5731496) – stanovanje s površino dela stavbe 33,0 m² in uporabno površino dela stavbe 28,6 m², ki se nahaja v 7. etaži stanovanjsko poslovne stavbe Rakuševa ulica 28, 1000 Ljubljana (vir: GURS podatki);
- ID znak: del stavbe **1739-6767-1055** (ID 5732339) – shramba s površino dela stavbe 10,4 m², ki se nahaja v 1. etaži iste stanovanjsko poslovne stavbe (vir: GURS podatki);
- ID znak: del stavbe **1739-6767-1765** (ID 5733271) – parkirno mesto s površino dela stavbe 29,3 m², ki se nahaja v 1. etaži iste stanovanjsko poslovne stavbe (vir: GURS podatki);

Energetska izkaznica za stavbo se vodi pod št. 2015-162-166-25844; veljavnost do 30.07.2025.

Za stanovanjsko poslovnem objektu Celovški dvori v Ljubljani, v katerem se nahaja Predmet Prodaje, je bilo izdano:

- gradbeno dovoljenje, št. 351-958/2007-61100, z dne 29.06.2007, pravnomočno dne 02.07.2007, ki je bilo spremenjeno na podlagi Odločbe, št. 351-2566/2007-2, z dne 20.12.2007 in Odločbe, opr. št. 351-90/2010-10-1351004, z dne 29.06.2010;
- uporabno dovoljenje z dne 18.08.2010 pod opr. št. 351-2070/2009-20-1351004.

1.1 Seznanitev s Predmetom Prodaje

Prodajalec izrecno poziva vse potencialne ponudnike, da se pred posredovanjem eventualnih ponudb v celoti seznanijo s splošnimi pogoji prodaje posameznih delov kompleksa Celovški dvori v Ljubljani, notarke Mete Zupančič, opr. št. SV 501/16 z dne 12.10.2016 (v nadaljevanju se navajajo tudi kot »splošni pogoji prodaje«), ki so objavljeni na spletnem naslovu www.celovskidvori.eu.

Prodajalec še dodatno opozarja kupce, da je na spletni stani www.celovskidvori.eu objavljen Popis pomanjkljivosti posameznih delov stavb (v nadaljevanju se navaja tudi kot »Popis lastnosti«), v katerem je navedeno možno posebno stanje ter lastnosti oz. okoliščine stanovanja, s katerimi se mora ponudnik pred oddajo ponudbe seznaniti in jih preučiti. Popis lastnosti, podpisan s strani ponudnika bo sestavni del prodajne pogodbe, katere pogoji za sklenitev in njene bistvene sestavine so določene v 3. točki tega Vabila.

Prodajalec opozarja, da je v zvezi s Predmetom Prodaje v teku vpis lastninske pravice v korist Prodajalca v zemljiško knjigo, ki bo izveden po rešitvi predhodne plombe Dn 276954/2017 (prenos hipoteke) in da bo po izvedbi postopkov lastnik Predmeta Prodaje DUTB, d.d., vsa bremena pa bodo v skladu z zakonom izbrisana, tako da bo Predmet Prodaje bremen prost.

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 STANOVANJE 2B2N-211 V OBJEKTU CELOVŠKI DVORI V LJUBLJANI«**, in za katere bo pravočasno plačana varščina, opredeljena v tem Vabilu (točka 2.2).

Dodatno mora ponudba za nakup Predmeta Prodaje vsebovati tudi Popis pomanjkljivosti posameznih delov stavb (Priloga 1) in 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.

Izhodiščna prodajna cena je določena v višini 110.000,00 EUR (z vključenim 9,5% DDV), ponudbe z nižjo ponudbeno ceno pa bodo obravnavane kot neustrezne oz. nepopolne.

Rok za sprejem zavezujočih ponudb (»Razpisni Rok«) je do vključno 07.09.2018 do 12.00 ure.

Ponudba se šteje za pravočasno, če prispe na naslov Prodajalca do izteka Razpisnega Roka.

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, bo ponudba izločena iz nadaljnjega 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 STANOVANJA 2B2N-211 V OBJEKTU CELOVŠKI DVORI V LJUBLJANI«** (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 iz druge, tretje in četrte alineje naslednjega odstavka te točke, posredovan v eni zaprti kuverti skladno s tem Vabilom. Pošiljke, v katerih bo hkrati poslanih več ponudb (Obrazcev), bodo kot neustrezne izločene iz nadaljnje obravnave in postopka prodaje. Za vsako ponudbo mora biti plačana nova varščina.

Obvezna in bistvena sestavina ponudbe in pogoj za njeno vsebinsko in formalno popolnost so naslednji dokumenti in izjave:

- Pravilno izpolnjen Obrazec,
- Podpisan Popis pomanjkljivosti posameznih delov stavb iz 3. odstavka 2. točke tega Vabila,
- 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 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, in sicer do dneva oddaje ponudbe, na transakcijski račun Prodajalca št. SI56 2900 0005 1319 162, voden pri UNICREDIT BANKA SLOVENIJA d.d., sklic **SI00 153-2018-211**, s pripisom namena plačila »**VARŠČINA STANOVANJE 2B2N-211 CELOVŠKI DVORI**«, plačati varščino za resnost ponudbe v višini 3.000,00 EUR (v tem Vabilu se navaja kot »Varščina«), kar je bistveni pogoj za veljavnost ponudbe in sodelovanje ponudnika v tem postopku izbire najugodnejšega ponudnika.

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 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, 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 30 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 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 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 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;
- ugotovitev, da bo Predmet Prodaje prost vseh bremen;
- ugotovitev, da so sestavni deli prodajne pogodbe splošni pogoji prodaje, informativna komercialna skica stanovanja ter Popis lastnosti;
- izjavo kupca, da mu je bilo pred sklenitvijo prodajne pogodbe izročeno navodilo prodajalca o vpogledu fotokopije notarskega zapisa splošnih pogojev prodaje na spletni strani prodajalca kot sestavnem delu prodajne pogodbe, informativna komercialna skica stanovanja ter Popis lastnosti;
- določbo, da kupec kupuje Predmet Prodaje takšen kot je razviden iz prilog splošnih pogojev prodaje in vsebine Popisa lastnosti ter da je površina Predmeta Prodaje določena kot neto tlorisna površina, to je bruto površina z odbitkom površin pod nosilnimi stenami in brez odbitkov površin pod predelnimi stenami;
- določbo, da je kupec dolžan v roku osem (8) 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 in prodajalcu predloži dokaz o plačilu, sicer se šteje, da prodajna pogodba ni sklenjena;
- določbo, da se ara všteje v kupnino kot prvi obrok kupnine;
- določbo, da je rok za plačilo kupnine najmanj trideset (30) do največ šestdeset (60) dni od sklenitve prodajne pogodbe;
- 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 iz prejšnje alineje te točke 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 prejšnje alineje te točke ne odobri, se kupnina vrne plačniku v nadaljnjem roku 3 dni in o tem obvesti kupca;
- določbo, da je v primeru zamude s plačilom kupnine kupec dolžan plačati zakonske zamudne obresti v skladu z Zakonom o obrestni meri zamudnih obresti;
- določbo, da v kolikor kupec zamudi s plačilom kupnine iz tega člena in zamuda s plačilom kupnine traja več kot en (1) mesec ter se stranki posebej pisno ne dogovorita drugače, se šteje, da je Prodajalec odstopil od pogodbe, ne da bi dal kupcu dodaten rok za plačilo;
- izjavo kupca, da je seznanjen z vsebino iz prejšnje alineje tega odstavka in so mu znane posledice, ki iz nje izvirajo, zato stranki soglašata, da posebna pisna izjava Prodajalca o odstopu ni potrebna oziroma se le-tej stranki odpovedujeta;
- določbo, da se predmet Prodaje izroči kupcu v posest najkasneje v roku petnajst (15) dni od poteka roka za plačilo celotne kupnine, pod pogojem, da je kupec izpolnil vse obveznosti iz prodajne pogodbe in eventualnih sklenjenih dodatkov;
- določbo z vsebovanim zemljiškoknjižnim dovolilom za prenos lastninske pravice na Predmetu Prodaje v korist kupca;
- določbo protikorupcijske klavzule;
- določbo, da zemljiškoknjižni predlog za vpis lastninske pravice sestavi in vloži na sodišče kupec na svoje stroške;
- določbo o soglasju strank, da Prodajalec v primeru nesoglasja v zvezi z morebitnimi napakami na Predmetu Prodaje, pridobi mnenje skrbnika nepremičnin pri prodajalcu, h kateremu poda kupec tudi svoje soglasje in katerega mnenje je zavezujoče za obe pogodbeni stranki;
- določbo, da v kolikor kupec nasprotuje mnenju iz prejšnje alineje, lahko predlaga imenovanje neodvisnega sodnega izvedenca gradbene stroke pri Ministrstvu za pravosodje, ki ga izbereta obe pogodbeni stranki in katerega izvedeniško mnenje je zavezujoče za obe pogodbeni stranki, pri čemer se lahko stranki, glede na zahtevnost odprave napak, s pisnim dogovorom sporazumeta o podaljšanju rokov iz 19. člena splošnih pogojev prodaje;
- določbo o zaupnosti podatkov;
- določbo o upravljanju z osebnimi podatki (v kolikor je ponudnik fizična oseba);
- določbo, da bo spore med pogodbenima strankama reševalo stvarno in krajevno pristojno sodišče v Ljubljani;
- določbo, da stopi prodajna pogodba v veljavo z dnem, ko jo podpišeta obe pogodbeni stranki in ko je izpolnjen odložni pogoji, da kupec v roku osem (8) dni od sklenitve prodajne pogodbe plača aro in prodajalcu predloži dokaz o plačilu, sicer se šteje, da prodajna pogodba ni sklenjena.

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, ali da prodajne pogodbe ne sklene z nobenim ponudnikom, za kar ne nosi nobene odgovornosti in ponudniki iz tega naslova ne morejo zoper Prodajalca uveljavljati nikakršnih zahtevkov.

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 – Maša Žlajpah Puš, telefon 01/429 34 83, elektronska pošta masa.zlajpah-pus@dutb.eu, in sicer vsak delovnik med 9. in 15. uro do vključno **06.09.2018**.


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, 24.08.2018

Prodajalec:

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


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

