



NLB Real Estate d.o.o., Ljubljana

Šmartinska cesta 130,

1000 Ljubljana

M: +386 51 303 307

E: dejan.ozimek@nlb-re.com

JAVNO POVABILO
za ZBIRANJE ZAVEZUJOČIH PONUDB ZA NAKUP NEPREMIČNINE: »Poslovni prostori v Plavi laguni, Ljubljana-Bežigrad«.

Družba **NLB Real Estate d.o.o., Ljubljana**, Šmartinska cesta 130, 1000 Ljubljana, članica NLB Skupine (v nadaljevanju: **NLB RE**), ki kot **pooblaščenka deluje** v imenu in za račun lastnika konkretne nepremičnine last NLB d.d., (v nadaljevanju: **prodajalec**), vabi zainteresirano javnost k udeležbi pri pozivu k oddaji zavezujoče ponudbe za nepremičnino kot sledi:

I. PREDMET PRODAJE

I.1. Poslovni prostori-posamezni etažni deli v poslovno stanovanjski stavbi, Linhartova cesta 3, 1000 Ljubljana:

ID znak: del stavbe 2636-2780-329; **katastrska občina** 2636 BEŽIGRAD **stavba** 2780 **del stavbe** 329 (ID 5600543), površina **557,5m²**, poslovni prostor; delež **1/1** NLB d.d.

ID znak: del stavbe 2636-2780-330 **katastrska občina** 2636 BEŽIGRAD **stavba** 2780 **del stavbe** 330 (ID 5600544), površina **276,9m²**, poslovni prostor; delež **1/1** NLB d.d.

ID znak: del stavbe 2636-2780-345 ; **katastrska občina** 2636 BEŽIGRAD **stavba** 2780 **del stavbe** 345 (ID 5600577), površina **69,5m²**, skladiščni prostor; delež **1/1** NLB d.d.

vsi etažni deli skupaj, površine **904m²** kot zaključena celota, ki se prodajajo po načelu **»videno-kupljeno«**. na naslovu **Linhartova cesta 3, 1000 Ljubljana**.

OPOMBA:

Nad posameznimi deli št. 330 in 329 se nahaja parkirna ploščad, ki funkcionalno predstavlja streho teh posameznih delov št. 330 in 329. V navedene prostore v lasti NLB, ki so predmet prodaje domnevno skozi strop, občasno vdira voda, zaradi česar je potrebna sanacija, da bi se zamakanje odpravilo.

Informativni opis nepremičnine:

Poslovni prostor na odlični lokaciji v Ljubljani – Plava Laguna, Bežigrad

Naprodaj je prostoren in funkcionalen poslovni prostor v poslovno-trgovskem objektu **Plava Laguna**, na izjemno frekventni lokaciji za Bežigradom, na naslovu **Linhartova cesta 3, Ljubljana**. Nepremičnina predstavlja odlično priložnost za podjetja, investitorje ali uporabnike, ki iščejo večji poslovni prostor z dobro vidnostjo, enostavnim dostopom in številnimi možnostmi prilagoditve.



Poslovni prostor obsega **834,4 m² neto tlorisne površine v pritličju** ter **69,5 m² skladiščnih površin v kleti**, skupaj **904 m² NTP**. Prostor je zasnovan kot zaključena celota in omogoča različne poslovne namene, kot so trgovska dejavnost, razstavno-prodajni salon, storitvene dejavnosti, zdravstvene ali izobraževalne vsebine, fitness center, pisarne odprtega tipa ali druge poslovne dejavnosti.

Prednost nepremičnine je lega v pritličju z **dvema samostojnima vhodoma**, kar omogoča fleksibilno uporabo prostora. Velike izložbene površine zagotavljajo odlično vidnost in naravno osvetlitev, neposreden dostop z zunanje ploščadi pa omogoča enostaven prihod obiskovalcev in zaposlenih.

Objekt se nahaja v uveljavljeni poslovni in storitveni coni Bežigrada z dobro prometno povezanostjo ter hitro dostopnostjo do mestnega središča, severne obvoznice in glavnih mestnih vpadnic.

Nepremičnina je trenutno prazna, zato je **takoj na voljo za prevzem in začetek uporabe oziroma prenove po lastnih željah**. Prostor ponuja možnost osvežitve in prilagoditve sodobnim poslovnim standardom, kar novemu lastniku omogoča ustvarjanje poslovnega okolja po meri svojih potreb.

Prodaja se kot zaključena celota po načelu **»videno – kupljeno«**.

Ključne prednosti:

- odlična lokacija za Bežigradom v Ljubljani,
- 904 m² skupnih površin,
- pritlična izvedba z dobrim dostopom,
- dva samostojna vhoda,
- velike izložbene površine,
- pripadajoče manjše skladišče v kleti,
- številne možnosti preureditve in nove namembnosti,
- takojšnja razpoložljivost.

*****Nad prostorom je parkirna ploščad, ki zaradi dotrajanosti občasno zamaka, in so na stropu v notranjosti vidni madeži zamakanja. Potrebna je ustrezna sanacija stropa da se omeji zamakanje v prostor zaradi dotrajane ploščadi nad prostorom. Nepremičnina se prodaja kot zaključena celota po načelu »videno kupljeno«. Nepremičnina je prazna in je možen takojšen prevzem.**

II. SKUPNE DOLOČBE

II.1 Ponudnik

je lahko vsaka fizična ali pravna oseba, ki je lahko kupec nepremičnine v Republiki Sloveniji, in ki izpolnjuje pogoje za davčni režim v katerem želi kupiti nepremičnino.



II.2. Davščine

Cena, ki jo v ponudbi navede ponudnik je NETO cena, od katere se odmeri ustrezna davščina.

nepremičnino se lahko kupi v DDV režimu in se odmeri 22 % DDV, ki ga skladno z določbami 76. a člena ZDDV-1 v povezavi s 45. čl. ZDDV-1, obračuna kupec, ki je pravna oseba in ki mora izpolnjevati pogoje za nakup v DDV režimu ALI pa se odmeri 2% DPN, ki ga prav tako plača kupec.

II.3. Identifikacija

Vsak ponudnik mora opraviti **identifikacijo stranke** na izjavah objavljenih na spletni strani prodajalca v zavihku »identifikacija stranke« / pravne osebe/fizične osebe /, ki je **PRILOGA št.: 1a, 1b, 1c, 1d, 1e** tega povabila.

Namen identifikacije je, da se ponudnik predstavi ter pojasni namen nakupa, opiše način financiranja kupnine, poda izjavo o nepovezanosti ponudnika z družbo prodajalca in predstavi morebitno povezanost ponudnika z drugimi pravnimi subjekti.

Prodajalec lahko kadarkoli v postopku z javnim povabilom zahteva ponovno identifikacijo ponudnika ali da se ta dopolni tako, da ponudnik predloži dodatne listine.

II.4. Pravice in obveznosti prodajalca

Postopek javnega povabila in zbiranja ponudb vodi pooblaščenec prodajalca skupaj s prodajalcem.

PRODAJALEC SI PRIDRŽUJE PRAVICO, DA KADARKOLI ODSTOPI ALI SPREMEMI ROKE IN KORAKE VODENJA POSTOPKA, DA POVABI PONUDNIKA K DOPOLNITVI PONUDBE, če so pomanjkljivosti administrativne narave in ne vplivajo na enako obravnavo ponudnikov ALI DA PO ZAKLJUČKU ROKA ZA ZBIRANJE PONUDB ODLOČI, DA POSTOPEK NADALJUJE S POGAJANJI IN/ALI DA POSTOPEK ZAKLJUČI BREZ IZBIRE NAJUGODNEJŠEGA PONUDNIKA.

Prodajalec bo svojo odločitev o nadaljevanju ali zaključku postopka javil vsakemu udeležencu postopka na njegov kontaktni e-naslov.

Prodajalec oziroma pooblaščenec prodajalca, svojih odločitev ni dolžan obrazložiti.

II.5. Jezik postopka in Pravo

Jezik javnega povabila in z njim povezane aktivnosti, je **slovenski**, pri čemer bo prodajna pogodba, ne glede na jezik ponudbe in sedež prodajalca, sklenjena v slovenskem jeziku. V primeru spora prevlada verzija slovenskih besedil.

To povabilo in postopek se presojata po slovenskem pravu. V primeru spora je pristojno stvarno pristojno sodišče v Ljubljani.

II.6. Naslov za pisanja in Popolna ponudba

Prodajalec bo v okviru tega povabila upošteval pošiljke, ki bodo poslane po pošti, priporočeno s povratnico, v zaprti kuverti, na naslov pooblaščenca prodajalca:

**NLB Real Estate d.o.o., Ljubljana, Šmartinska cesta 130, 1000 Ljubljana, z oznako: »NE
ODPIRAJ – Javno povabilo: »poslovni prostori v Plavi laguni, Ljubljana-Bežigrad«.**

II.7. Rok za oddajo ponudb

Pravočasna ponudba je ponudba za katero ponudnik izkaže, da je poštno pošiljko oddal vključno do **30.9.2026 do 24.00 ure**. Tudi sicer se šteje, če je v povabilu določeno, da mora ponudnik določeno aktivnost izvršiti na določen dan do določene ure, da je ponudnik aktivnost pravočasno izvedel, če je poštno pošiljko oddal na določen datum do določene ure.



Ponudnik lahko odda ponudbo na ponudbenem obrazcu, ki je **PRILOGA št. 3** tega povabila.

Prodajalec bo prodal in prenesel na kupca nepremičnino in delež pravic v obsegu, skladno z zemljiško knjižnim stanjem na dan sklenitve prodajne pogodbe. Nepremičnina tega povabila je prosta oseb.

Nepremičnina se prodaja v stanju, kot je, po načelu »videno kupljeno«.

Vsi stroški v zvezi s pripravo ponudbe, z dokazili in pripravo druge ponudbene dokumentacije in stroški v zvezi z udeležbo ponudnika na tem povabilu, so izključno stroški ponudnika.

II.8. Merilo za presojo oddane ponudbe

Kriterij za izbor in prodajo najboljšemu ponudniku bo:

- najvišja ponujena cena, ki ne sme biti nižja od izklicne cene, ki je 850.000,00 EUR, z besedo: (osemstopetdesettisoč evrov 00/100), (brez DDV ali brez DPN), V primeru, da v postopku z javnim povabilom sodeluje več ponudnikov, ki oddajo enako ponudbo (ki je enaka ali višja od izklicne cene) se postopek nadaljuje s poganjanji dokler eden izmed ponudnikov v razmerju do ostalih ponudnikov ne odda višje ponudbe. Če ponudnik, ki je oddal najvišjo ponudbo ne mora opraviti zadovoljivo identifikacijo in AML pregled in/ali ne dokaže, da razpolaga s sredstvi za financiranje kupnine ali/in ne izpolnjuje davčni pogojev, prodajalec ni dolžan prodati nepremičnine takemu ponudniku in ga izključi iz postopka prodaje.

- rok plačila, ki ne sme biti daljši od 60 dni od prejema scana prodajne pogodbe, ki bo imel naravo zemljiškoknjižne listine (overjeni podpisi), na elektronski naslov kupca.

- plačilo prvega obroka kupnine v roku 8 dni od podpisa prodajne pogodbe. Višina prvega obroka se določi v višini 10% od višine končno ponujene cene, pri čemer se varščina v višini 50.000,00 EUR, z besedo: (petdesettisoč evrov 00/100) všteva v prvi obrok kupnine.

Rok za sklenitev prodajne pogodbe je 30 dni od prejemu obvestila o izboru. V primerih, (i) da ponudnik po tem, ko je oddal popolno ponudbo in plačal varščino odstopi od ponudbe, ali (ii) če ponudnik po prejemu obvestila o izboru ne želi skleniti prodajne pogodbe v bistveno enaki vsebini, kot izhaja iz ponudbe ali (iii) če ne plača prvega obroka kupnine, je prodajalec upravičen zadržati znesek varščine v višini 50.000,00 EUR, z besedo: (petdesettisoč evrov 00/100).

Ponudbe ki so nižje od cene 850.000,00 EUR, z besedo: (osemstopetdesettisoč evrov 00/100) so avtomatično izključene brez preverjanja drugih predpostavk.

NLB RE si pridržuje pravico, da kadarkoli odstopi ali spremeni roke in korake vodenja postopka, da povabi ponudnika k dopolnitvi ponudbe, če so pomanjkljivosti administrativne narave in ne vplivajo na enako obravnavo ponudnikov ali da po zaključku roka za zbiranje zavezujočih ponudb bodisi odloči, da postopek nadaljuje ali ga zaključi. NLB RE se lahko v katerikoli fazi postopka odloči, da se postopek zaključi brez izbire najugodnejšega ponudnika. NLB RE bo svojo odločitev o nadaljevanju ali zaključku postopka upoštevala določbe obligacijskega zakonika, pisno obvestil tudi vsakega udeleženca postopka na kontaktni e - naslov udeleženca postopka iz ponudbe.

NLB RE svojih odločitev ni dolžan obrazložiti.

V času trajanja tega poziva se lahko pisno z vprašanji obrnete na:

- Dejan Ozimek, e mail: dejan.ozimek@nlb-re.com

Predmet obravnave bodo le popolne ponudbe. Vsi udeleženci v tem postopku s pozivom sami nosijo vse stroške, ki jim nastanejo v zvezi s tem.



II.9. Odpiranje ponudb in sprejemanje odločitev

Odpiranje ponudb ne bo javno, bo pa komisijsko in zapisniško.

II.10. Odškodninska odgovornost prodajalca,

Odškodninska odgovornost prodajalca v zvezi s tem povabilom je v celoti izključena.

Za potrebe tega povabila je s tem, ko se navaja spletna stran družbe, mišljena spletna stran: www.nlbrealstate.com.

III. POSTOPEK ZBIRANJA ZAVEZUJOČIH PONUDB

III.1. Informacije o predmetu povabila in ogledi

Družba pooblaščenka bo dokumentacijo za nepremičnino od točke I. tega povabila (v nadaljevanju: relevantna **dokumentacija**) izročila vsakemu zainteresiranemu ponudniku, pod pogojem **predhodne skupne izpolnitve naslednjih pogojev**:

- (i) da je predložena podpisana izjavo o Izpolnjevanju splošnih pogojev, ki je v **PRILOGI št.2**
- (ii) da je sklenjen NDA v besedilu, ki je **PRILOGA št. 4** tega povabila (v nadaljevanju **NDA**);
- (iii) da je plačana varščina za resnost ponudbe na:
TRR NLB d.d. št. SI56 0290 0000 0200 020 s sklicem 05 9916806-169367-293 z navedbo, varščina za resnost ponudbe »Poslovni prostori v Plavi laguni, Ljubljana-Bežigrad«.

(v nadaljevanju: Varščina), vse skladno s III.3 tega povabila in sicer, tako, **da je dolžan za nepremičnino, ki je predmet ponudbe plačati varščino v višini 50.000,00 EUR (z besedo: petdeset tisoč evrov 00/100).**

Zainteresirani ponudnik izpolnitev predpostavk za pridobitev relevantne dokumentacije in udeležbo na ogledu izkaže tako, da predloži s strani njegovih zakonitih zastopnikov podpisan NDA in dokazilo o plačilu varščine.

Zainteresirani ponudnik relevantno dokumentacijo o nepremičnini, pod pogojem izpolnitve gornjih pogojev, prevzame, po predhodni najavi najmanj en tri delovne dni vnaprej na kontaktni e-naslov, kot je navedeno v III.1. členu tega povabila.

Vsak prevzemnik dokumentacije se mora ob prevzemu izkazati z osebnim dokumentom in imeti s seboj **dokazilo o plačilu varščine in z njegove strani podpisani NDA** razen, če družba z njim že razpolaga. O izročitvi dokumentacije se sestavi zapisnik.

Ogled nepremičnine bo izveden v navzočnosti pooblaščenca prodajalca, ko bosta kontaktni osebi ponudnika in pooblaščenca prodajalca po tem, ko bo pooblaščenec prodajalec prejel zahtevo ponudnika da se opravi ogled, dogovorili termin za ogled. **Zadnji termin za ogled je 3 delovne dni pred iztekom roka za oddajo zavezujoče ponudbe.** V zahtevi za ogled nepremičnine bo ponudnik moral navesti kdo se bo na njegovi strani udeležil ogleda. O izvedenem ogledu nepremičnine se izdela zabeležka.

Oseba, ki se udeleži ogleda se mora identificirati. Če se ogleda udeleži oseba, ki ni zakoniti zastopnik ponudnika, mora imeti pooblastilo podpisano s strani zakonitih zastopnikov/pooblaščenecv ponudnika. Če se ponudnik v usklajenem roku ne udeleži ogleda ali ne poda zahteve za ogled:

- je prodajalec prost svoje dolžnosti, da ponudniku omogoči ogled nepremičnine, četudi je ponudnik ustanovil instrumente zavarovanja in je naslovil na kontaktno osebo ponudnika zahtevo, da mu omogoči ogled,
- prodajalec ponudniku, ki je oddal ponudbo, v postopku sklenitve prodajne pogodbe ni dolžan omogočiti ogleda nepremičnine oziroma ponudnik nima upravičenja zahtevati ogleda nepremičnine.



III.2. Popolna in pravočasna ponudba

Popolna in pravočasna je ponudba, ki skupaj izpolnjuje naslednje pogoje:

- (i) da bo ponudbo podal ponudnik, ki izpolnjuje pogoje iz II.1. tega povabila in je podpisal Izjavo o Izpolnjevanju splošnih pogojev, ki je v **PRILOGI št. 2**,
- (ii) da bo ponudba dana na predpisanem ponudbenem obrazcu, ki je v **PRILOGI št. 3** tega povabila in bo podpisana s strani zakonitega zastopnika ponudnika, TER ji bodo priloženi izpolnjeni obrazci za identifikacijo stranke ponudnika skladno s II.2. tega povabila,
- (iii) da je ponudba oddana v roku iz II.6. člena in skladno s II.5. člena tega povabila,
- (iv) da je plačana varščina iz III.3. člena tega povabila.

III.3. Instrumenti zavarovanja za resnost ponudbe

Instrument zavarovanja za resnost ponudbe **je varščina, kot je določena v III.1.**

Prodajalec je upravičen zadržati varščino, če: (i) v času veljavnosti zavezujoče ponudbe, ponudnik svojo zavezujočo ponudbo nedopustno spremeni ali umakne ali (ii) če ponudnik rok veljavnosti ponudbe na poziv prodajalca oziroma njegovega pooblaščenca ne podaljša (iv) ali če v času veljavnosti zavezujoče ponudbe ponudnik zavrne sklenitev prodajne pogodbe, ki je pripravljena skladno s sprejeto ponudbo ponudnika.

Če ponudnik s svojo ponudbo ne bi uspel ali bi prodajalec postopek z javnim povabilom zaključil brez izbire najugodnejšega ponudnika, bo ponudniku vrnjen ne-obrestovani znesek varščine v roku treh (3) delovnih dni od dneva, ko je sprejeta odločitev, pod pogojem, da prodajalec razpolaga s pisno izjavo ponudnika s podatki o transakcijskem računu in banki, na katero se vrne ne-obrestovani znesek varščine. Če pooblaščenec prodajalec ali prodajalec s pisno izjavo iz prejšnjega stavka ne razpolaga, rok za vračilo varščine začne teči od dne, ko prejme izjavo ponudnika s podatki o računu na katerega naj se izvede vračilo varščine.

V primeru, da je ponudnik izbran kot najugodnejši se varščina všteva v kupnino, in sicer kot plačilo zadnjega obroka kupnine.

Varščina se ne obrestuje.

Rok za sklenitev pogodbe je 30 dni od datuma specialnega pooblastila prodajalca. Pogodba bo sklenjena v slovenskem jeziku.

III.4. Bistvene sestavine prodajne pogodbe:

Prodajna pogodba bo vključevala klavzule za katere se šteje, da jih je ponudnik s ponudbo sprejel in niso predmet pogodbenega usklajevanja, kot sledi:

- potrdilo kupca, da je s potrebno skrbnostjo samostojno preveril in preučil vse okoliščine, za katere se pričakuje, da jih bo skrben kupec preveril, preučil in upošteval pri sklenitvi predmetnega posla;
- da je kupec seznanjen da je nad posameznimi deli št. 330 in 329 se nahaja parkirna ploščad, ki funkcionalno predstavlja streho teh posameznih delov št. 330 in 329. V navedene prostore v lasti NLB, ki so predmet prodaje domnevno skozi strop občasno vdira voda, zaradi česar je potrebna sanacija, da bi se zamakanje odpravilo,
- kupec kupuje nepremičnino po načelu »videno-kupljeno« in nima nobenih zahtevkov do prodajalca iz naslov pravnih ali stvarnih napak;
- predmet izročitve je nepremičnina hipotekarnih bremen prosta, sicer pa v stanju kot je ob objavi tega povabila;
- kupec eno leto od primopredaje ne more nepremičnine prenesti na tretje osebe, pri čemer se za tretje ne štejejo osebe, ki se po pozitivni zakonodaji štejejo za s kupcem povezane osebe;
- lastninska pravica preide na kupca po plačilu celotnega zneska kupnine;
- prodajalec je dolžan spoštovati zakonske in druge predkupne pravice;
- primopredaja je zapisniška in se opravi po plačilu celotnega zneska kupnine;
- račun za transakcijo prodajalec izroči kupcu po opravljeni primopredaji;
- do primopredaje so vsi stroški, ter je nevarnost zaradi uničenja in poškodovanja stvari na prodajalcu, po opravljeni primopredaji pa preide skupaj s stroški na kupca;



- kupec je dolžan v roku 15 dni od primopredaje vložiti zemljiškoknjižni predlog za prenos lastninske pravice od prodajalca na kupca. Če v roku 15 dni od datuma te pogodbe v e-ZK ne bo razvidna plomba iz katere bo razvidno, da je kupec vložil zemljiško knjižni predlog za prenos lastninske pravice skladno s pogoji iz te pogodbe, lahko prodajalec vloži zemljiškoknjižni predlog za prenos lastninske pravice na stroške kupca. Kupec se mu v tem primeru zavezuje povrniti vse dejanske stroške (plačilo takse, ponovna overitev podpisov zakonitih zastopnikov prodajalca) in manipulativne stroške v višini 100,00 EUR;
- stroški notarske overitve prodajne pogodbe in listin, ki so obvezna priloga pogodbe ob overitvi so stroški prodajalca, drugi stroški, ki odpadejo na prodajno pogodbo - stroški njene zemljiškoknjižne realizacije ali drugih aktivnosti kupca v postopku pred sklenitvijo pogodbe, pa so stroški kupca.

Strošek priprave prodajne pogodbe se ne zaračuna. Prvi osnutek prodajne pogodbe izdelajo strokovne službe pooblaščenca prodajalca. Če v fazi uskladitve prodajne pogodbe na strani izbranega ponudnika – kupca deluje odvetnik se mora izkazati s pooblastilom.

Prodajalec si izrecno pridržuje pravico, da v postopku pred sprejemom ponudbe (odobritvijo pristojnih organov prodajalca) od kupca zahteva, da z listinami izkaže izpolnitev pogojev iz **PRILOGE št. 3**.

III.5. Stroški

Vsi stroški v zvezi s pripravo ponudbe in v zvezi z udeležbo ponudnika na tem povabilu so stroški ponudnika.

V Ljubljani, dne 1.8.2026

NLB Real Estate d.o.o., Ljubljana

poslovodstvo

Miroslav Živković

I.r.

Boris Zalezina

I.r.

PRILOGE:

JAVNO POVABILO

za ZBIRANJE ZAVEZUJOČIH PONUDB ZA NAKUP NEPREMIČNINE: »poslovni prostori v Plavi laguni, Ljubljana-Bežigrad«.

Priloga št. 1a - Izjava za predstavitev stranke-Pravna oseba

Priloga št. 1b - Izjava za predstavitev stranke-Fizična oseba

Priloga št. 1c - Vprašalnik za politično izpostavljene osebe

Priloga št. 1d - Vprašalnik o premoženju

Priloga št. 1e - Soglasje k uporabi in obdelavi mojih osebnih podatkov

Priloga št. 2 - Izjava o izpolnjevanju splošnih pogojev

Priloga št. 3 - Obrazec za ponudbo

Priloga št. 4 – NDA

Generalno pooblastilo NLB d.d.- S-REAM d.o.o., Ljubljana

Ajpes izpis NLB RE

Seznam dokumentacije