



NLB Real Estate d.o.o., Ljubljana

Šmartinska 130

1000 Ljubljana

M: 051 693 233

E: petra.kovac@nlb-re.com

Ljubljana, 18.07.2026

JAVNO POVABILO
za ZBIRANJE ZAVEZUJOČIH PONUDB ZA NAKUP NEPREMIČNINE:
»Poslovni prostori – Tržaška 132«

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

I. PREDMET PRODAJE

I.1. Poslovni prostori v objektu na naslovu Tržaška cesta 132, Ljubljana: po zemljiškoknjižnih podatkih :

- ID znak: **katastrska občina 1723 VIČ parcela 1573/10 (ID 857875), delež 89/500**

Informativna prodajna cena: **1.350.000 EUR (neto).**

Navedeni znesek je informativne narave in je naveden izključno v pomoč zainteresiranim osebam pri oblikovanju njihove pravno poslovne volje za nakup. Prodajalec z objavo te informacije ne postavlja nikakršnih pogojev za sodelovanje v postopku, prav tako pa ta informacija v nobenem pogledu ne zavezuje prodajalca h kakršnikoli prodaji.

Prodajna pogodba bo sklenjena pod razveznim pogojem, ki se izpolni v primeru pravilnega uveljavljanja predkupne pravice s strani morebitnih predkupnih upravičencev.

DAVEK: 2% DPN , ki ga plača kupec ob plačilu kupnine.

Informativni opis predmeta povabila:

Nepremičnina v naravi predstavlja zaključeno celoto poslovnih prostorov v 1. nadstropju, pritličju ter delno v kleti poslovnega objekta, katerih dejanska izmera znaša skupaj 1.665,75 m² neto tlorisne površine, od tega 80,12 m² v kleti, 779,53 m² v pritličju in 806,10 m² v 1. nadstropju, kot je vse razvidno iz tlorisa kleti in prvega nadstropja, kjer so oddani poslovni prostori na skici označeni z modro barvo, , ki je PRILOGA š.1a,

V zemljiški knjigi izhaja vpis pod ID znak: **katastrska občina 1723 VIČ parcela 1573/10 (ID 857875), delež 89/500**, v okviru postopka etažacije stavbe pa je bila izvedena parcelacija, v okviru katere je bila



ukinjena parcela 1573/10, nadomestili sta jo novi parceli 1573/20 in 1573/21, pri čemer nove parcele še niso vpisane v zemljiško knjigo. Sklep o parcelaciji je PRILOGA št 1b tega razpisa.

Prostori imajo lasten vhod iz zunanje strani v pritličju objekta ter stranski vhod skozi dovozno rampo, ki so bili v obdobju od 31.03.2006 dalje v izključni rabi NLB d.d. oziroma njenih strank in kar med solastniki ni sporno. NLB d.d. v dobri veri izjavlja, da v času aktivne rabe oziroma do dneva tega povabila med solastniki nikoli ni bilo sporno in ni bilo ugovorov, glede rabe predmeta tega povabila. Poslovni prostori so delno oddani v kratkoročni in dolgoročni najem in delno opremljeni, seznam sklenjenih najemnih pogodb, ročnosti in najemnina, je PRILOGA š.1c.

V teku je postopek vzpostavitve etažne lastnine v okviru katerega je bila izvedena parcelacija ter podatki o stavbi in posameznih delih stavbe že evidentirani v katastru stavb – predmet prodaje je evidentiran kot del stavbe 1723-3239-2. V okviru postopka etažacije je že bil izdan sklep o etažaciji v skladu s katerim je bilo v korist NLB ugotovljeno lastništvo na posameznem delu 1723-3239-2, solastništvo na skupnih delih v deležu do 17444/91349 in služnost dostopa do skupnega dela 1723-3239-235, a sklep o etažaciji še ni pravnomočen in posledično tudi ni izveden v zemljiški knjigi. V teku je tudi ločen postopek za določitev pripadajočega zemljišča k stavbi.

Iz obrazložitve sklepa o etažaciji izhaja, da naj bi bil v zvezi s posebnim delom stavbe 1723-3239-248 (v lasti Rdečega križa RS) v teku inšpekcijski postopek zaradi nelegalne gradnje. Nelegalno gradnjo naj bi domnevno predstavljal tudi del 1723-3239-269, ki je bil v sklepu o etažaciji opredeljen kot splošni skupni del, predstavlja pa vetrolov na drugem koncu stavbe, ki ga NLB ne uporablja. NLB je seznanjena s tem, kar izhaja iz sklepa o etažaciji ter dodatno, da je Območno združenje Rdečega križa Ljubljana skušalo pridobiti gradbeno dovoljenje za izvedene posege na delu v lasti Rdečega križa, a je bila izdaja gradbenega dovoljenja zavrnjena. Tožba zoper tako odločitev pa zavrnjena s sodbo Upravnega sodišča I U 1842/2021 z dne 19.12.23. Stavba še ni vpisana v zemljiški knjigi in posledično v zemljiški knjigi tudi ni zaznambe nelegalne gradnje in/ali prepovedi prometa. NLB ni udeleženka v kakršnemkoli inšpekcijskem postopku zaradi domnevne nelegalne gradnje v zvezi s to nepremičnino.

Dostop do nepremičnine ni pravno-formalno urejen, uporabi dostopnih poti s strani NLB pa v preteklosti do dne tega povabila ni nihče nasprotoval. Nepremičnina se prodaja v stanju, v kakršnem je trenutno, po načelu »**videno-kupljeno**« tako, da kasnejši jamčevalni zahtevki iz naslova pravnih in/ali stvarnih napak zoper prodajalca niso več mogoči.

II. SKUPNE DOLOČBE

II.1 Ponudnik

Ponudnik je lahko domača ali tuja pravna ali fizična oseba, ki lahko v skladu s pravnim redom Republike Slovenije postane lastnik nepremičnine.

II.2. Davščine

Cena, ki jo v ponudbi navede ponudnik je **NETO** cena, od katere se odmeri 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.: 2a, 2b, 2c, 2d, 2e** 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 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 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

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 130, 1000 Ljubljana,
z oznako: »NE ODPIRAJ – Javno povabilo: »Poslovni prostori – Tržaška 132« .**

II.7. Rok za oddajo ponudb

Pravočasna ponudba je ponudba za katero ponudnik izkaže, da je poštno pošiljko oddal vključno do **30.09.2026 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 nepremičnine in delež pravic v obsegu, skladno z zemljiško knjižnim stanjem na dan sklenitve prodajne pogodbe. Nepremičnine tega povabila so delno proste oseb in stvari.

Nepremičnine se prodajajo v stanju, kot so, 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.** Če ponudnik, ki je oddal najvišjo ponudbo, ne more opraviti zadovoljivo identifikacije in AML pregleda in/ali ne dokaže, da razpolaga s sredstvi za financiranje kupnine, oziroma ne izpolnjuje davčnega pogoja, prodajalec ni dolžan prodati nepremičnine takemu ponudniku in ga izključiti iz postopka prodaje;



- rok plačila, ki ne sme biti daljši od 90 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) všteta v zadnji 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 in pogojev tega povabila 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).

NLB RE oziroma 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 oziroma prodajalec 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 upošteva določbe obligacijskega zakonika, pisno obvestil tudi vsakega udeleženca postopka na kontaktni e - naslov udeleženca postopka iz ponudbe.

Pooblaščenec prodajalca in prodajalec svojih odločitev sprejetih v zvezi s tem povabilom nista dolžna obrazložiti.

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

- Petra Kovač, telefonska številka: 051 693 233, e mail: petra.kovac@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. Popolna in pravočasna ponudba

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

- 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**,
- 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.3. tega povabila,
- da je ponudba oddana v roku iz II.7. člena in skladno s II.8. člena tega povabila,
- da je plačana varščina iz III.2. člena tega povabila, na **TRR NLB d.d. št. SI56 0290 0000 0200 020 s sklicem 05 9916806-169367-293 z navedbo varščina za resnost ponudbe »Poslovni prostor Tržaška 132.«**



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.

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 5 delovnih 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. Instrumenti zavarovanja za resnost ponudbe

Instrument zavarovanja za resnost ponudbe **je varščina, kot je določena v II.8.**

Prodajalec je upravičen zadržati varščino, če: (i) v času veljavnosti zavezujoče ponudbe, ponudnik svojo zavezujočo ponudbo umakne ali zniža oz. poslabša njene pogoje ali (ii) če ponudnik roka veljavnosti ponudbe na poziv prodajalca oziroma njegovega pooblaščenca ne podaljša (iv) ali če v času veljavnosti zavezujoče ponudbe ponudnik zavrne sklenitev oz. ne sklene 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 pet (5) 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 pisnega obvestila o izboru.

III.3. Poslovna skrivnost

Vsi dokumenti in vsa komunikacija, ki si jih udeleženci izmenjajo v zvezi s postopkom tega javnega povabila in ki niso javno dostopni podatki, predstavljajo poslovno skrivnost. Udeleženci se zavezujejo, da bodo te informacije varovali kot zaupne, razen v primerih, ko razkritje zahteva zakon.

Obveznost varovanja poslovne skrivnosti traja še pet (5) let po zaključku tega javnega povabila. Z vsemi ponudniki, ki bodo oddali zavezujočo ponudbo in ki bodo vključeni v nadaljevanje postopka s pogajanjem, bo pred nadaljevanjem postopka, ponujen v podpis sporazum o nerazkrivanju informacij (NDA).

V primeru kršitve te določbe in/ali NDA in nastanka škode ima prizadeti udeleženec pravico zahtevati odškodnino od osebe, ki je kršitev povzročila, vse skladno s pravili odškodninskega prava.



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;
- prodajalec ne daje nobenih jamstev glede nadaljnjega razvoja zemljišča ali izvedbe projekta,
- 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;
- dostop do poslovnih prostorov še ni pravno-formalno urejen;
- 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 (vključno z NUSZ) 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 18.07.2026

NLB d.d.
po pooblastilu

NLB Real Estate d.o.o., Ljubljana
poslovodstvo
Boris Zalezina Miroslav Živković



PRILOGE:

JAVNO POVABILO za ZBIRANJE ZAVEZUJOČIH PONUDB ZA NAKUP NEPREMIČNINE: »Poslovni prostori – Tržaška 132«

Priloga št.1a – Skica poslovnih prostorov (oddani prostori obarvani - klet, pritličje, 1. nadstropje)

Priloga št.1b – Sklep o parcelaciji

Priloga št.1c – Seznam sklenjenih najemnih pogodb, ročnosti in najemnina

Priloga št.2 - Izjava o izpolnjevanju splošnih pogojev

Priloga št. 2a - Izjava za predstavitev stranke-Pravna oseba

Priloga št. 2b - Izjava za predstavitev stranke-Fizična oseba

Priloga št. 2c - Vprašalnik za politično izpostavljene osebe

Priloga št. 2d - Vprašalnik o premoženju

Priloga št. 2e - Soglasje k uporabi in obdelavi mojih osebnih podatkov

Priloga št. 3 - Obrazec za ponudbo

Priloga št. 4 – NDA

Priloga št. 5 – Seznam dokumentacije in pojasnila k dokumentaciji

Generalno pooblastilo NLB d.d.- S-REAM d.o.o., Ljubljana¹

Ajpes izpis NLB RE

Sklep o vpisu spremembe pri subjektu NLB RE

¹ Družba NLB Real Estate d.o.o., Ljubljana je do 10.5.2024 delovala pod imenom S-REAM d.o.o., Ljubljana.