



NLB Real Estate d.o.o., Ljubljana
Šmartinska cesta 130
1000 Ljubljana
M: +386 51 303 307
E: dejan.ozimek@nlb-re.com

JAVNI POZIV
za PRIKUPLJANJE OBVEZUJUĆIH PONUDA ZA KUPNJU NEKRETNINE:
»Dvoetažni stan 176,61m² u stambenoj-poslovnoj zgradi, Hrvatskih branitelja 17, Zagreb, Hrvatska«:

Društvo **NLB Real Estate d.o.o., Ljubljana**, Šmartinska cesta 130, 1000 Ljubljana, članica NLB Grupe (u daljnjem tekstu: **NLB RE**), (u daljnjem tekstu: **prodavatelj**), poziva zainteresiranu javnost na sudjelovanje u pozivu za podnošenje obvezujuće ponude za nekretninu kako slijedi:

- **PREDMET PRODAJE**

I.1. Dvoetažni stan u stambenoj-poslovnoj zgradi, Hrvatskih branitelja 17, Zagreb, Hrvatska,

(u daljnjem tekstu: nekretnina) koja se nalazi u stambenoj-poslovnoj zgradi sagrađeni na čest. br. 2337/2 k.o. Stenjevec, sve upisano u ZK, zk.ul. 1711, k.o. 340057 STENJEVEC - JUG u zemljišnoknjižnom sudu Općinskog građanskog suda u Zagrebu. Dvoetažni stan sastoji se od dva samostalna etažna dijelova spojena u zaključenu cjelinu ukupne površine od **176,61m²**, kojem pripada i spremište od 6m² u podrumu zgrade. Upisano u ZK bez tereta je:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S NEODREĐENIM OMJERIMA

1. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-39) stan broj 14, stubište 2, kat 2+TAV, površine 99,86 m² i pripadajuće spremište broj 6, površine 3 m², koji je neodvojivo povezan sa odgovarajućim suvlasničkim dijelom cijele nekretnine koji je jednako velik kao i dijelovi ostalih suvlasnika u vlasništvu udio 1/1
NLB REAL ESTATE, D.O.O., LJUBLJANA, OIB: 83732459220, ŠMARTINSKA CESTA 130, 1000 LJUBLJANA, SLOVENIJA,

i



2. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-40)
stan broj 15, stubište 2, kat 2+TAV površine 76,75 m² i pripadajuće spremište broj 7, površine 3 m², koji je neodvojivo povezan sa odgovarajućim suvlasničkim dijelom cijele nekretnine koji je jednako velik kao i dijelovi ostalih suvlasnika u vlasništvu udio 1/1
NLB REAL ESTATE, D.O.O., LJUBLJANA, OIB: 83732459220, ŠMARTINSKA CESTA 130, 1000 LJUBLJANA, SLOVENIJA.

Informativni opis nekretnine:

Predmet prodaje su dva stana kao zaključena cjelina (etažno vlasništvo E-39 i E-40), spojena u jednog dvoetažnog, površine 176,61m² izgrađena u stambenoj-poslovnoj zgradi iz 1992. godine, gde se ukupno nalazi sedam stambenih jedinica, jedna poslovna jedinica i spremišta. Nekretnina koja je predmet prodaje u zgradi predstavlja udio od 34,28% ukupne površine zgrade. Katnost zgrade je podrum, prizemlje, kat, 2.kat i podkrovlje.

Stan br. 15, površine od 76,75m², (E-40) koji se nalazi na 2. katu zgrade gde je ulaz u dvoetažni stan sastoji se iz ulaznog hodnika, velikog dnevnog boravka, kuhinje, kupaonice, spremišta, lođe i balkona. Preko unutrašnjih stepenica u ulaznom hodniku povezan je sa **stanom br. 14 površine 99,86m² (E-39)** koji se nalazi u podkrovlju i sastoji se od 5 spavaćih soba, hodnika, kupaonice i spremišta.

Dvoetažnom stanu pripada i spremište u podrumu veličine 6m². Parkiranje je ispred zgrade. Oba stana su kao zaključena cjelina spojena u dvoetažni stan **površine 176,61m²** prazna su i neopremljena. Prodaju se po načelu **»viđeno-kupljeno«**.

NAPOMENA:

Zgrada, a posljedično ni stan, još nisu dobili uporabnu dozvolu, jer je postupak još u tijeku. Novi vlasnik-kupac će ući u proces ishodaenja sve potpune dokumentacije, koji se provodi putem predstavnika stanara zgrade ako se postupak ne završi do trenutka završetka prodaje, te će snositi proporcionalni dio svih troškova nastalih do završetka postupka.

Prodavatelj ne daje nikakva jamstva za uspješan završetak postupka ishodaenja uporabne dozvole.

Dokumentacija za ishodaenje uporabne dozvole je predana u Gradski ured za obnovu, izgradnju, prostrno uređenje, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, u gradu Zagreb pod klasifikacijskom oznakom: UP/I-350-05/18-007/3906, redni broj pismena: 24-9, ustrojstvena jedinica 251-10-21-1, dana 24.10.2024.

Etažno vlasništvo već je upisano u ZK.

II. ZAJEDNIČKE ODREDBE

II.1. Ponuditelj

Može biti svaka fizička ili pravna osoba koja može biti kupac nekretnine u Republici Hrvatskoj i koja ispunjava uvjete za porezni režim u kojem želi kupiti nekretninu.

II.2. Porezi

Cijena koju ponuditelj navede u ponudi je NETO cijena, na koju se obračunava odgovarajući porez.

Predmetna nekretnina oporeziva je porezom na promet nekretnina. Obveza plaćanja svih poreznih davanja je na strani Ponuditelja.



II.3. Identifikacija

Svaki ponuditelj mora izvršiti **identifikaciju stranke** na izjavama objavljenim na internetskoj stranici prodavatelja u odjeljku »identifikacija stranke« / pravne osobe/fizičke osobe /, koja je **PRILOG br.: 1a, 1b, 1c, 1d, 1e, 2**, ovog poziva.

Svrha identifikacije je da se ponuditelj predstavi te objasni svrhu kupnje, opiše način financiranja kupoprodajne cijene, da izjavi o nepovezanosti ponuditelja s društvom prodavatelja i predstavi eventualnu povezanost ponuditelja s drugim pravnim subjektima. Prodavatelj može u bilo kojem trenutku tijekom postupka javnog poziva zatražiti ponovnu identifikaciju ponuditelja ili da se ista dopuni tako da ponuditelj dostavi dodatne isprave.

II.4. Prava i obveze prodavatelja

Postupak javnog poziva i prikupljanja ponuda vodi opunomoćenik prodavatelja zajedno s prodavateljem.

Prodavatelj zadržava pravo da u bilo kojem trenutku odustane ili promijeni rokove i korake vođenja postupka, da pozove ponuditelja na dopunu ponude ako su nedostaci administrativne prirode i ne utječu na jednako postupanje prema ponuditeljima ili da nakon isteka roka za prikupljanje ponuda odluči da postupak nastavi s pregovorima i/ili da postupak završi bez odabira najpovoljnijeg ponuditelja.

Prodavatelj će svoju odluku o nastavku ili završetku postupka priopćiti svakom sudioniku postupka na njegovu kontaktnu e-mail adresu.

Prodavatelj odnosno opunomoćenik prodavatelja nije dužan obrazložiti svoje odluke.

II.5. Jezik postupka i pravo

Jezik javnog poziva i s njim povezanih aktivnosti je **hrvatski**, pri čemu će kupoprodajni ugovor, bez obzira na jezik ponude i sjedište prodavatelja, biti sklopljen na hrvatskom jeziku. U slučaju spora prevladava verzija na hrvatskom jeziku.

Ovaj poziv i postupak ocjenjuju se prema hrvatskom pravu. U slučaju spora nadležan je stvarno nadležni sud u Zagrebu.

II.6. Adresa za slanje i potpuna ponuda

Prodavatelj će u okviru ovog poziva uzeti u obzir pošiljke koje su poslone klasičnom poštom, preporučeno s povratnicom, u zatvorenoj omotnici, na adresu prodavatelja:

NLB Real Estate d.o.o., Ljubljana, Šmartinska cesta 130, 1000 Ljubljana, s naznakom: »NE OTVARAJ – Javni poziv: »Dvoetažni stan 176,61m² u stambenoj-poslovnoj zgradi, Hrvatskih branitelja 17, Zagreb, Hrvatska.

II.7. Rok za podnošenje ponuda

Pravovremena ponuda je ponuda za koju ponuditelj dokaže da je poštansku pošiljku predao najkasnije do **19.06.2026 do 24:00 sata**. Također, ako je u pozivu određeno da ponuditelj određenu aktivnost mora izvršiti na određeni dan do određenog sata, smatra se da je ponuditelj aktivnost pravovremeno izvršio ako je poštansku pošiljku predao na određeni datum do određenog sata.

Ponuditelj može podnijeti ponudu na obrascu za ponudu koji je **PRILOG br. 3** ovog poziva. Prodavatelj će prodati i prenijeti na kupca nekretninu i udio prava u opsegu, sukladno zemljišnoknjižnom stanju na dan sklapanja kupoprodajnog ugovora. Nekretnina ovog poziva je slobodna od osoba.



Nekretnina se prodaje u stanju kakvom jest, po načelu »viđeno-kupljeno«.

Svi troškovi u vezi s pripremom ponude, dokazima i pripremom druge dokumentacije za ponudu te troškovi u vezi sa sudjelovanjem ponuditelja u ovom pozivu isključivo su troškovi ponuditelja.

II.8. Kriterij za ocjenu podnesene ponude

Kriterij za izbor i prodaju najboljem ponuditelju bit će:

- najviša ponuđena cijena, koja ne smije biti niža od početne cijene, koja je **360.000,00 EUR, slovima: (tristošestdesttisuća eura 00/100), (bez poreza na promet nekretnina kojeg plaća kupac)**. U slučaju da u postupku javnog poziva sudjeluje više ponuditelja koji podnesu istu ponudu (koja je jednaka ili viša od početne cijene), postupak se nastavlja pregovorima dok jedan od ponuditelja u odnosu na ostale ponuditelje ne podnese višu ponudu. Ako ponuditelj koji je podnio najvišu ponudu ne može izvršiti zadovoljavajuću identifikaciju i AML provjeru i/ili ne dokaže da raspolaže sredstvima za financiranje kupoprodajne cijene ili/ili ne ispunjava porezni uvjet, prodavatelj nije dužan prodati nekretninu takvom ponuditelju i isključuje ga iz postupka prodaje.
- rok plaćanja, koji ne smije biti duži od 60 dana od primitka skeniranog kupoprodajnog ugovora koji ima karakter zemljišnoknjižne isprave (ovjereni potpisi) na elektroničku adresu kupca.
- plaćanje prve rate kupoprodajne cijene u roku od 8 dana od potpisa kupoprodajnog ugovora. Visina prve rate određuje se u iznosu od 10% od konačno ponuđene cijene, pri čemu se jamčevina u iznosu od 5.000,00 EUR, slovima: (pettisuća eura 00/100) uračunava u prvu ratu kupoprodajne cijene.

Rok za sklapanje kupoprodajnog ugovora je 30 dana od primitka obavijesti o izboru. U slučajevima, (i) da ponuditelj nakon što je podnio potpunu ponudu i uplatio jamčevinu odustane od ponude, ili (ii) ako ponuditelj nakon primitka obavijesti o izboru ne želi sklopiti kupoprodajni ugovor u bitno istom sadržaju kao što proizlazi iz ponude ili (iii) ako ne plati prvu ratu kupoprodajne cijene, prodavatelj ima pravo zadržati iznos jamčevine od 5.000,00 EUR, slovima: (pettisuća eura 00/100).

Ponude koje su niže od cijene 360.000,00 EUR, slovima: (tristošestdesttisuća eura 00/100) automatski se isključuju bez provjere drugih pretpostavki.

NLB RE zadržava pravo da u bilo kojem trenutku odustane ili promijeni rokove i korake vođenja postupka, da pozove ponuditelja na dopunu ponude ako su nedostaci administrativne prirode i ne utječu na jednako postupanje prema ponuditeljima ili da nakon isteka roka za prikupljanje obvezujućih ponuda odluči da postupak nastavi ili ga završi. NLB RE se može u bilo kojoj fazi postupka odlučiti da se postupak završi bez izbora najpovoljnijeg ponuditelja. NLB RE će svoju odluku o nastavku ili završetku postupka, uzimajući u obzir odredbe obveznog zakona, pisano obavijestiti svakog sudionika postupka na kontaktnu e-adresu sudionika iz ponude.

NLB RE nije dužan obrazložiti svoje odluke.

Tijekom trajanja ovog poziva možete se pisano obratiti s pitanjima na:

- g.Dejan Ozimek, Mobi: +386 51 303 307, e-mail: dejan.ozimek@nlb-re.com

Predmet razmatranja bit će samo potpune ponude. Svi sudionici u ovom postupku sami snose sve troškove koji im nastanu u vezi s tim.

II.9. Otvaranje ponuda i donošenje odluka

Otvaranje ponuda neće biti javno, već će biti komisijski i zapisnički.



II.10. Odgovornost za štetu prodavatelja

Odgovornost za štetu prodavatelja u vezi s ovim pozivom u cijelosti je isključena.

Za potrebe ovog poziva, kada se navodi internetska stranica društva, misli se na internetsku stranicu: www.nlbrealestate.com.

POSTUPAK PRIKUPLJANJA OBVEZUJUĆIH PONUDA

III.1. Informacije o predmetu poziva i razgledavanje

Prodavatelj će dokumentaciju za nekretninu iz točke I. ovog poziva (u daljnjem tekstu: relevantna **dokumentacija**) predati svakom zainteresiranom ponuditelju, pod uvjetom prethodnog zajedničkog ispunjenja sljedećih uvjeta:

- da je dostavljena potpisana izjava o ispunjavanju općih uvjeta, koja je u **PRILOGU br. 2**
- da je sklopljen NDA u tekstu koji je **PRILOG br. 4** ovog poziva (u daljnjem tekstu NDA)
- da je uplaćena jamčevina za ozbiljnost ponude **u iznosu od 5.000,00 EUR (slovima: petrtisuća eura 00/100), na: IBAN: SI 56 0214 0026 2721 394 SWIFT BIC: LJBAS12X otvoren kod NLB d.d., s naznakom, jamčevina za ozbiljnost ponude »Dvoetažni stan, Hrvatskih branitelja 17, Zagreb.«** (u daljnjem tekstu: Jamčevina), sve sukladno III.3 ovog poziva, i to tako, da je dužan za nekretninu koja je predmet ponude uplatiti jamčevinu u iznosu **od 5.000,00 EUR (slovima: pettisuća eura 00/100)**.

Zainteresirani ponuditelj ispunjenje uvjeta za dobivanje relevantne dokumentacije i sudjelovanje u razgledavanju dokazuje tako da dostavi od strane njegovih zakonskih zastupnika potpisan NDA i dokaz o uplati jamčevine.

Zainteresirani ponuditelj relevantnu dokumentaciju o nekretnini, pod uvjetom ispunjenja gornjih uvjeta, preuzima uz prethodnu najavu najmanje tri radna dana unaprijed na kontakt e-adresu, kako je navedeno u članku III.1. ovog poziva.

Svaki preuzimatelj dokumentacije mora se prilikom preuzimanja identificirati osobnim dokumentom i imati sa sobom dokaz o uplati jamčevine te od njega potpisani NDA, osim ako društvo već raspolaže s istim. O primopredaji dokumentacije sastavlja se zapisnik.

Razgledavanje nekretnine provodi se u prisutnosti opunomoćenika prodavatelja, kada će kontakt osobe ponuditelja i opunomoćenika prodavatelja, nakon što opunomoćenik prodavatelja zaprimi zahtjev ponuditelja za razgledavanje, dogovoriti termin razgledavanja. Zadnji termin za razgledavanje je tri radna dana prije isteka roka za podnošenje obvezujuće ponude. U zahtjevu za razgledavanje nekretnine ponuditelj mora navesti tko će s njegove strane sudjelovati u razgledavanju. O provedenom razgledavanju nekretnine sastavlja se zabilješka.

Osoba koja sudjeluje u razgledavanju mora se identificirati. Ako razgledavanju prisustvuje osoba koja nije zakonski zastupnik ponuditelja, mora imati punomoć potpisanu od strane zakonskih zastupnika/opunomoćenika ponuditelja.

Ako se ponuditelj u dogovorenom roku ne odazove razgledavanju ili ne podnese zahtjev za razgledavanje:

- prodavatelj je oslobođen svoje obveze omogućiti ponuditelju razgledavanje nekretnine, čak i ako je ponuditelj uspostavio instrumente osiguranja i uputio kontakt osobi ponuditelja zahtjev za razgledavanje,
- prodavatelj ponuditelju koji je podnio ponudu, u postupku sklapanja kupoprodajnog ugovora nije dužan omogućiti razgledavanje nekretnine, odnosno ponuditelj nema pravo zahtijevati razgledavanje nekretnine.



III.2. Potpuna i pravovremena ponuda

Potpuna i pravovremena je ponuda koja zajedno ispunjava sljedeće uvjete:

- (i) da će ponudu podnijeti ponuditelj koji ispunjava uvjete iz točke II.1. ovog poziva i potpisao je Izjavu o ispunjavanju općih uvjeta koja se nalazi u **PRILOGU br. 2**,
- (ii) da će ponuda biti dana na propisanom obrascu za ponudu koji se nalazi u **PRILOGU br. 3** ovog poziva i bit će potpisana od strane zakonskog zastupnika ponuditelja, TE će joj biti priloženi ispunjeni obrasci za identifikaciju stranke ponuditelja sukladno točki II.2. ovog poziva,
- (iii) da je ponuda podnesena u roku iz članka II.6. i sukladno članku II.5. ovog poziva,
- (iv) da je uplaćena jamčevina iz članka III.3. ovog poziva.

III.3. Instrumenti osiguranja ozbiljnosti ponude

Instrument osiguranja ozbiljnosti ponude je jamčevina, kako je određeno u točki III.1.

Prodavatelj ima pravo zadržati jamčevinu ako: (i) tijekom valjanosti obvezujuće ponude ponuditelj svoju obvezujuću ponudu nedopušteno izmijeni ili povuče ili (ii) ako ponuditelj na poziv prodavatelja odnosno njegovog opunomoćenika ne produži rok valjanosti ponude (iv) ili ako tijekom valjanosti obvezujuće ponude ponuditelj odbije sklopiti kupoprodajni ugovor koji je pripremljen sukladno prihvaćenoj ponudi ponuditelja.

Ako ponuditelj sa svojom ponudom ne uspije ili prodavatelj postupak po javnom pozivu završi bez izbora najpovoljnijeg ponuditelja, ponuditelju će biti vraćen neobračunati iznos jamčevine u roku od tri (3) radna dana od dana donošenja odluke, pod uvjetom da prodavatelj raspolaže pisanom izjavom ponuditelja s podacima o transakcijskom računu i banci na koju se vraća neobračunati iznos jamčevine. Ako opunomoćenik prodavatelja ili prodavatelj ne raspolaže pisanom izjavom iz prethodne rečenice, rok za povrat jamčevine počinje teći od dana kada zaprimi izjavu ponuditelja s podacima o računu na koji treba izvršiti povrat jamčevine.

U slučaju da je ponuditelj izabran kao najpovoljniji, jamčevina se uračunava u kupoprodajnu cijenu, i to kao plaćanje posljednje rate kupoprodajne cijene. Jamčevina se ne obračunava.

Rok za sklapanje ugovora je 30 dana od datuma posebnog ovlaštenja prodavatelja. Ugovor će biti sklopljen na hrvatskom jeziku.

III.4. Bitne sastavnice kupoprodajnog ugovora:

Kupoprodajni ugovor sadržavat će klauzule za koje se smatra da ih je ponuditelj ponudom prihvatio i nisu predmet ugovornog usklađivanja, kako slijedi:

- potvrda kupca da je s potrebnom pažnjom samostalno provjerio i proučio sve okolnosti koje se očekuje da će pažljiv kupac provjeriti, proučiti i uzeti u obzir pri sklapanju predmetnog posla;
- kupac kupuje nekretninu po načelu »viđeno-kupljeno« i nema nikakvih zahtjeva prema prodavatelju po osnovi pravnih ili stvarnih nedostataka;
- predmet prodaje je nekretnina oslobođena hipotekarnih tereta, ali u stanju kakvom je u trenutku objave ovog poziva;
- da je kupac svjestan da uporabna dozvola još nije ishođena, da je postupak još uvijek u tijeku i da prodavatelj ne daje nikakva jamstva da će postupak biti uspješno završen
- da ako se postupak ne završi do trenutka završetka prodaje, te će kupac snositi proporcionalni dio svih troškova nastalih do završetka postupka ishođenja uporabne dozvole



- kupac godinu dana od primopredaje ne može nekretninu prenijeti na treće osobe, pri čemu se za treće ne smatraju osobe koje se prema pozitivnim propisima smatraju povezanim osobama s kupcem;
- vlasništvo prelazi na kupca nakon uplate cjelokupnog iznosa kupoprodajne cijene;
- prodavatelj je dužan poštovati zakonska i druga prava prvokupa;
- primopredaja se vrši zapisnički i nakon uplate cjelokupnog iznosa kupoprodajne cijene;
- račun za transakciju prodavatelj predaje kupcu nakon izvršene primopredaje;
- do primopredaje svi troškovi i rizik uništenja i oštećenja stvari su na prodavatelju, a nakon primopredaje prelaze na kupca zajedno s troškovima;
- kupac je dužan u roku 15 dana od primopredaje podnijeti zemljišnoknjižni prijedlog za prijenos vlasništva s prodavatelja na kupca. Ako u roku od 15 dana od datuma ovog ugovora u e-ZK ne bude vidljiva zabilješka iz koje je razvidno da je kupac podnio zemljišnoknjižni prijedlog za prijenos vlasništva sukladno uvjetima iz ovog ugovora, prodavatelj može podnijeti zemljišnoknjižni prijedlog za prijenos vlasništva na trošak kupca. Kupac se u tom slučaju obvezuje nadoknaditi sve stvarne troškove (plaćanje pristojbe, ponovna ovjera potpisa zakonskih zastupnika prodavatelja) i manipulativne troškove u iznosu od 100,00 EUR;
- troškove javnobilježničke ovjere kupoprodajnog ugovora i isprava koje su obvezni prilozi ugovoru pri ovjeri snosi prodavatelj, a ostale troškove koji se odnose na realizaciju ugovora u zemljišnim knjigama ili druge aktivnosti kupca u postupku prije sklapanja ugovora snosi kupac.

Trošak pripreme kupoprodajnog ugovora se ne naplaćuje. Prvi izvod kupoprodajnog ugovora izrađuju stručne službe opunomoćenika prodavatelja. Ako u fazi usklađivanja kupoprodajnog ugovora na strani izabranog ponuditelja – kupca djeluje odvjetnik, mora se legitimirati punomoći.

Prodavatelj izričito zadržava pravo da u postupku prije prihvaćanja ponude (odobrenja nadležnih tijela prodavatelja) od kupca zatraži da ispravama dokaže ispunjenje uvjeta iz **PRILOGA br. 3**.

III.5. Troškovi

Svi troškovi u vezi s pripremom ponude i u vezi sa sudjelovanjem ponuditelja u ovom pozivu su troškovi ponuditelja.

U Ljubljani, 30.05.2026

NLB Real Estate d.o.o., Ljubljana

posloводство

Miroslav Živković

I.r.

Boris Zalezina

I.r.

Prilozi:

JAVNI POZIV za PRIKUPLJANJE OBVEZUJUĆIH PONUDA ZA KUPNJU NEKRETNINE:
**»Dvoetažni stan 176,61m² u stambenoj-poslovnoj zgradi, Hrvatskih branitelja 17,
Zagreb, Hrvatska«:**

Prilog br. 1a - Izjava za prezentaciju klijenta-Pravna osoba_hr
Prilog br. 1 b - Izjava za prezentaciju klijenta-Fizička osoba_hr
Prilog br. 1c - Upitnik za političko izložene osobe_hr
Prilog br. 1d - Upitnik o imovini_hr
Prilog br. 1e - Suglasnost za korištenje i obradu osobnih podataka_hr
Prilog br. 2 - Izjava o sukladnosti s općim uvjetima_hr
Prilog br. 3 - Obrazac ponude_hr
Prilog br. 4 - NDA_hr
Popis dokumentacije nekretnine