



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:
»OBITELJSKA KUĆA na adresi Put Punte 3, Okrug Donji, Čiovo, 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. OBITELJSKA KUĆA na adresi Put Punte 3, Okrug Donji, Čiovo, Hrvatska,
u daljnjem tekstu: nekretnina:

IDENTIFIKACIJA ZEMLJIŠNA KNJIGA

Općinski sud:	u Splitu
Zemljišnoknjižni odjel:	TROGIR
kat. općina:	OKRUG
z.k.uložak br.:	3431
br. poduloška:	
z.k.č.br.:	1758 ZGR, 2113/112
opis nekretnine:	KUĆA, DVOR
vlasnik nekretnine:	NLB REAL ESTATE, D.O.O., LJUBLJANA, ŠMARTINSKA CESTA 130, 1000 LJUBLJANA, SLOVENIJA, SLOVENIJA 375 m ²
površina čestice:	
<i>KATASTAR (identifikacija)</i>	
<i>k. č. br.:</i>	<i>*1758, 2113/112</i>
kat. općina:	OKRUG
<i>površina čestice:</i>	<i>375 m²</i>



Informativni opis nekretnine:

Predmetni objekt ukupne površine 561,13m² nalazi se u ulici Put Punte, u Okrugu Donjem, na otoku Čiovu, prvi red do mora. Izgrađen je godine 1997 na zemljištu veličine 375m² kao smještajni objekt sa 12 soba veličina dvokrevetne, trokrevetne i četvero krevetne, za ukupno do 35 gostiju. U suterenu je ugostiteljski prostor, a na katovima su sobe sa krevetima i kupaonicama. Sve sobe imaju vlastitu kupaonicu i balkon s pogledom na more i borovu šumu. Pristup objektu omogućen je asfaltiranom ulicom.

Prodaju se po načelu »**viđeno-kupljeno**«.

NAPOMENA:

Predmet prodaje trenutno nije u posjedu vlasnika nego je nekretnina zauzeta te se pred Općinskim sudom u Splitu-Stalna služba u Trogiru vodi postupak ovrhe za oslobađanje nekretnine od osoba i stvari radi predaje u posjed.

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 izjavu 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 poslane 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: »OBITELJSKA KUĆA na adresi Put Punte 3, Okrug
Donji, Čiovo, Hrvatska.**

II.7. Rok za podnošenje ponuda

Pravovremena ponuda je ponuda za koju ponuditelj dokaže da je poštansku pošiljku predao najkasnije do **01.07.2026 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 **460.000,00 EUR, slovima: (četrstošestdesettisuća 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 460.000,00 EUR, slovima: (četristošestdesettisuća 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.nlbrealstate.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: pettisuća 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 »OBITELJSKA KUĆA na adresi Put Punte 3, Okrug Donji, Čiovo, Hrvatska.**
- « (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 predaje je nekretnina oslobođena hipotekarnih tereta, ali u stanju kakvom je u trenutku objave ovog poziva;
- da je kupac svjestan da **predmet prodaje trenutno nije u posjedu vlasnika nego je nekretnina zauzeta te se pred Općinskim sudom u Splitu-Stalna služba u Trogiru vodi postupak ovrhe za oslobađanje nekretnine od osoba i stvari radi predaje u posjed,**
- 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 zabilježba 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, 13.06.2026

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:
»OBITELJSKA KUĆA na adresi Put Punte 3, Okrug Donji, Čiovo, 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