

Ljubljana, dne 26.03.2021

S-REAM d.o.o., Ljubljana
Čopova ulica 3
SI – 1000 Ljubljana
T: +386 1 586 29 06
E: info@s-ream.com
www.nbrealestate.com

**JAVNO POVABILO
ZA ZBIRANJE ZAVEZUJOČIH PONUDB ZA NEPREMIČNINO -
»POSLOVNI PROSTORI NA CESTI NOTRANJSKEGA ODREDA 24, STARI TRG PRI LOŽU«**

NLB d.d., Trg republike 2, 1000 Ljubljana (v nadaljevanju: **prodajalec**), ki jo na podlagi generalnega pooblastila z dne 1.7.2019, ki je kot **PRILOGA št. 1** sestavni del tega povabila, zastopa družba **S-REAM d.o.o. Ljubljana**, Čopova ulica 3, 1000 Ljubljana (v nadaljevanju: **pooblaščenec prodajalca**), v svojem imenu in za svoj račun, vabi zainteresirano javnost, k oddaji **zavezujoče ponudbe** za nakup nepremičnin, kot sledi:

I. PREDMET:

Predmet povabila je zaključena celota, ki jo predstavljajo

NEPREMIČNINE: zemljiške parcele, po podatkih iz e ZK in katastra stavb:

- **ID znak:** parcela 1637 *41/7 **katastrska občina** 1637 STARI TRG PRI LOŽU **parcela** *41/7 (ID 893226) do 1/1, ki po podatkih iz javne evidence predstavlja zemljišče pod stavbo v izmeri *41 m², na katerem stoji stavba evidentirana v katastru stavb pod št. 36 katastrska občina 1637,
- **ID znak:** parcela 1637 *41/8 **katastrska občina** 1637 STARI TRG PRI LOŽU **parcela** *41/8 (ID 3076459) do 1/1, ki po podatkih iz javne evidence predstavlja zemljišče pod stavbo v izmeri *78 m², na katerem stoji stavba evidentirana v katastru stavb pod št. 36 katastrska občina 1637 in
- **ID znak:** parcela 1637 1485 **katastrska občina** 1637 STARI TRG PRI LOŽU **parcela** 1485 (ID 4651132) do 154/200, ki po podatkih iz javne evidence predstavlja pozidano zemljišče z namensko rabo: osrednja območja centralnih dejavnosti v izmeri 487 m²,

kar vse skupaj v naravi prestavlja poslovne prostore, po podatkih iz javne evidence številka stavbe 36, del stavbe 1 v katastrski občini 1637 Stari trg pri Ložu, na naslovu Cesta Notranjskega odreda 24, Stari trg pri Ložu s funkcionalnim zemljiščem (v nadaljevanju: **nepremičnina**).

V prostorih se nahaja bankomat, kateri ostaja na lokaciji. Z izbranim kupcem bo sklenjena najemna pogodba za prostor bankomata, ter neoviran dostop do njega.

Predmet prenosa lastninske pravice bo hipotekarnih bremen prosta nepremičnina, ki se prodaja po načelu **»videno – kupljeno«**.

Informativni opis nepremičnine:

Poslovni prostor, ki v naravi predstavlja bivšo bančno poslovalnico predstavlja del pritličnega poslovnega objekta. Poslovni prostor, ID znak del stavbe 1637 36 1, je po podatkih iz katastra velikosti 99,2 m². Prostor so bili urejeno za potrebe bančne poslovalnice. Glavni vhod je urejen iz vzhodne smeri (iz avtobusnega parkirišča). Dovoz z osebnimi vozili do nepremičnine je možen neposredno iz ceste do glavnega vhoda. Poslovni prostor ni v uporabi in se prodaja skupaj z opremo, ki se nahaja v prostorih. Prostor so pripravljene za takojšen prevzem.

podatki iz katastra stavb, znak () pomeni da je površina ocenjena

Ljubljana, dne 26.03.2021

S-REAM d.o.o., Ljubljana
Čopova ulica 3
SI – 1000 Ljubljana
T: +386 1 586 29 06
E: info@s-ream.com
www.nbrealestate.com

II. SKUPNE DOLOČBE

II.1. Ponudnik

- Ponudnik/kupec predmeta ponudbe je lahko pravna oseba ali fizična oseba, ki je lahko kupec nepremičnine v Republiki Sloveniji.
- V neto prodajno ceno niso vključeni pripadajoči davki, ki jih plača kupec.

II.2. Identifikacija

Vsak ponudnik glede na to ali oddajo ponudbo kot fizična ali kot pravna oseba, mora opraviti **identifikacijo** na izjavah v **PRILOGI št. 2** 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 ali fizičnimi osebami.

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

II.3. 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 ZBRINAJE 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.4. Jezik postopka in Pravo

Jezik javnega povabila in z njim povezanimi aktivnostmi, je **slovenski**, zato 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.5. Naslov za pisanja Popolna ponudba

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

S-REAM d.o.o., Ljubljana, Čopova ulica 3, 1000 Ljubljana, z oznako: »NE ODPIRAJ – Javno povabilo: »POSLOVNI PROSTORI NA CESTI NOTRANJSKEGA ODREDA 24, STARI TRG PRI LOŽU«.

II.6. Rok

Pravočasna ponudba je ponudba, za katero ponudnik izkaže, da je poštno pošiljko oddal vključno do **19.04.2021 do 24.00 ure**.

Ljubljana, dne 26.03.2021

S-REAM d.o.o., Ljubljana
Čopova ulica 3
SI – 1000 Ljubljana
T: +386 1 586 29 06
E: info@s-ream.com
www.nlbrealstate.com

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.

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

II.7. Merilo za izbiro

Merilo za izbiro najugodnejšega ponudnika bo neto višina kupnine od katere se odmerijo vse ustrezne davščine, ki jih obračuna oziroma plača kupec.«

II.8. Odpiranje ponudb in sprejemanje odločitev

Odpiranje ponudb ne bo javno, bo pa komisijsko in zapisniško. Komisija za odpiranje ponudbe bo pravočasne in popolne ponudbe valorizirala ob upoštevanju višine kupnine, pogojih in rokih plačila kupnine.

V primeru zaključka postopka z izbiro, po mnenju komisije za odpiranje ponudb najugodnejšega ponudnika, bo pooblaščenec prodajalca predlagal pristojnim organom prodajalca odobritev posla pod pogoji iz izbrane ponudbe. Končno odločitev o izbiri oziroma zaključku postopka z javnim povabilom sprejme pristojni organ družbe prodajalca.

Če obstojijo predkupna upravičenja bodo predkupni upravičenci pozvani, da se v zakonskem roku 30 dni izjasnijo ali uveljavljajo predkupno pravico.

II.9. Odškodninska odgovornost prodajalca in pravica ponudnika, da predlaga podaljšanje

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

Zainteresirani ponudnik, ki prepričljivo izkaže utemeljenost svojega predloga, lahko predlaga podaljšanje roka za oddajo ponudbe.

II.10. Kontaktne osebe, pisanja

Zainteresirana javnost se v času trajanja tega povabila lahko vprašanja naslovi na :
e-mail: tomaz.ojo@s-ream.com oz. T: **+386 (0)1 586 29 06**.

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 relevantno dokumentacijo v zvezi s nepremičnino objavila na spletni strani družbe.

Zainteresirani ponudnik izpolnitev predpostavk za udeležbo na ogledu nepremičnine izkaže tako, da predloži dokazilo o plačilu varščine. Ogled nepremičnine bo izveden v navzočnosti pooblaščenca prodajalca, ko bosta kontaktni osebi ponudnika in pooblaščenca prodajalca potem, 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 izdelata zabeležka.

Ljubljana, dne 26.03.2021

S-REAM d.o.o., Ljubljana
Čopova ulica 3
SI – 1000 Ljubljana
T: +386 1 586 29 06
E: info@s-ream.com
www.nlbrealstate.com

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. Na ogledu je potrebno upoštevati vsa navodila in priporočila NIJZ za preprečevanje okužbe in širjenja z virusom SARS-CoV-2.

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. 3**,
- (ii) da bo ponudba dana na predpisanem ponudbenem obrazcu, ki je v **PRILOGI št. 4** 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 za resnost ponudbe je:

- **vplačana varščina v višini 5.000,00 EUR** (z besedo: pet tisoč evrov 00/100) na transakcijski račun družbe pri **NLB d.d. št. SI56 0290 0000 0200 020** s sklicem **05 3916804-292** z navedbo: **varščina po postopku z javnim povabilom za nepremičnino: »POSLOVNI PROSTORI NA CESTI NOTRANJSKEGA ODREDA 24, STARI TRG PRI LOŽU«.**

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.

Ponudnik potrjuje, da ga je S-REAM d.o.o., Ljubljana seznanil, da odločitev o sprejemu ponudbe sprejema pristojni organ NLB d.d. na predlog S-REAM d.o.o., Ljubljana in bo v posledici navedenega vrnjen znesek ne obrestovane Varščine na transakcijski račun Prejemnika bodisi v roku 3 delovne dni od dne, (i) ko bo S-REAM d.o.o., Ljubljana ocenil, da prejeta ponudba ni sprejemljiva in jo ne bo predlagal na odločanje pristojnemu organu odločanja NLB d.d. ALI (ii) v istem roku od dne, ko pristojni organ NLB d.d. sprejem negativno odločitev, vse pod pogojem, da prodajalec razpolaga s pisno izjavo ponudnika s podatki o transakcijskem računu in banki na katero se vrne ne-obrestovani znesek varščine ALI(iii) bo pristojni organ NLB pod odložnim pogojem sprejel ponudbo ponudnika, pa bo najemnik kot predkupni upravičenec, v roku za uveljavljanje predkupne pravice podal izjavo in izpolnil pogoje za pravno veljavno uveljavitev predkupne pravice (položil kupnino).

Če pooblaščenec prodajalec ali prodajalec ne razpolaga s podatki o TRR računu, rok za vračilo varščine začne teči od dne, ko prejme izjavo ponudnika s podatki o računu na katerega naj se izvede vračilo varščine.

Ljubljana, dne 26.03.2021

S-REAM d.o.o., Ljubljana
Čopova ulica 3
SI – 1000 Ljubljana
T: +386 1 586 29 06
E: info@s-ream.com
www.nbrealestate.com

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

Varščina se ne obrestuje.

Rok za sklenitev pogodbe je 30 dni od prejema obvestila o izbiri ponudnika. 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;
- 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 (to da ni oseb in stvari prosto in ni v neposredni posesti prodajalca);
- 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 šteje za s kupcem povezane osebe;
- lastninska pravica preide na kupca po plačilu celotnega zneska kupnine;
- 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 npr. poskusni izkop, 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 **PRIOLOGE št. 3**.

III.5. Stroški

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

S-REAM d.o.o.. Ljubljana

Lamija Hadžiosmanović

Jovica Jakovac

Ljubljana, dne 26.03.2021

S-REAM d.o.o., Ljubljana
Čopova ulica 3
SI – 1000 Ljubljana
T: +386 1 586 29 06
E: info@s-ream.com
www.nbrealestate.com

I.r.

I.r.

PRILOGE:

- Priloga 1 - Generalno pooblastilo*
- Priloga 2a - Identifikacija stranke (pravna oseba)*
- Priloga 2b - Identifikacija stranke (fizična oseba)*
- Priloga 2c - Izjava za tuje politično izpostavljene stranka*
- Priloga 2d - Soglasje k uporabi in obdelavi mojih osebnih podatkov*
- Priloga 2e - Preklic uporabe in obdelave mojih osebnih podatkov*
- Priloga 3 - Izjava o izpolnjevanju splošnih pogojev*
- Priloga 4 - Obrazec za ponudbo*