

# GENERALNO POOBLASTILO

**NOVA LJUBLJANSKA BANKA d.d.**, Ljubljana, Trg republike 2, 1520 Ljubljana, matična št.: 5860571000, ID št. za DDV: SI91132550 (v nadaljevanju: **naročnik ali NLB d.d.**), ki jo zastopa po pooblastilu uprave banke Jovica Jakovac, direktor sektorja za upravljanje z naložbenimi nepremičninami

ugotavlja in potrjuje:

- da sta NLB d.d., kot naročnik in PRO – REM d.o.o.-v likvidaciji, Čopova 3, 1000 Ljubljana, matična št.: 6680917000, ID št. za DDV: SI53176197 (v nadaljevanju: PRO-REM) dne 1.5.2015 sklenili Pogodbo o opravljanju storitev in dne 17.9.2015 Dodatek št. 1 k njej (v nadaljevanju skupaj imenovani: pogodba), na podlagi katere je naročnik oddal, PRO-REM pa se zavezal opravljati v imenu in za račun naročnika storitve celovitega upravljanja z nepremičninami last naročnika;
- da je bil z veljavnostjo od 1.7.2019 sklenjen tripartitni dodatek št. 2 k pogodbi (v nadaljevanju dodatek št. 2 in pogodba skupaj: **pogodba**) med NLB d.d, PRO-REM in družbo **S-REAM d.o.o. Ljubljana**, Čopova 3, 1000 Ljubljana, matična številka: 8203474000 ID za DDV: SI51743841, (v nadaljevanju: **S-REAM ali izvajalec**) na podlagi katerega je v pogodbo namesto PRO-REM kot izvajalec vstopila družba S-REAM d.o.o. Ljubljana,
- da za potrebe tega pooblastila nepremičnina pomeni konkretno nepremičnino, ki je opredeljena z ID znaki/parcelnimi številkami in je last naročnika, kar dokazuje vsakokrat veljavni izpisek iz e zemljiške knjige,
- da naročnik izstavlja to pooblastilo z namenom, da z njim naročnik v razmerju do tretjih dokazuje upravičenje iz pogodbe, ki pomeni, da izvajalec oziroma njegovi zaposleni začnejo in vodijo vsak postopek in aktivnosti s ciljem celovitega upravljanja z nepremičninam last naročnika in v posledici vstopajo v imenu in za račun naročnika . v pravna razmerja s tretjimi.

Na podlagi gornjih ugotovitev NLB d.d..

## pooblašča

družbo **S-REAM d.o.o. Ljubljana**, Čopova 3, 1000 Ljubljana, matična številka: 8203474000 ID za DDV: SI51743841,

da v imenu in za račun naročnika. začne in vodi vse aktivnosti in postopke v zvezi s celovitim upravljanjem z nepremičninami v lasti naročnika, kar pomeni, da je bilo s pogodb in tem pooblastilom družbi izvajalki s strani naročnika dano pooblastilo, da v imenu in za račun naročnika skladno z notranje organizacijskimi predpisi obeh družb in pogodbo, izvaja zlasti, vendar ne izključeno, naslednje aktivnosti:

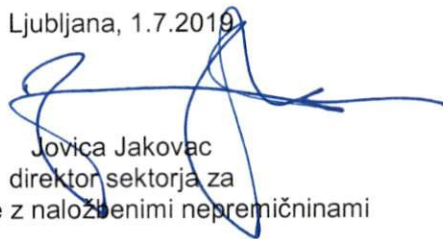
- ogled nepremičnine na kraju samem in/ali vstop vanjo z namenom komercialnega upravljanja ter ugotovitve tehničnega stanja nepremičnine,
- prevzem nepremičnine od tretjih, kot prodajalcev v posest vključno s podpisom primopredajnega zapisnika na strani naročnika,
- ureditev zavarovanja nepremičnine vključno s plačilom zavarovalnih premij in izvedbo postopka prijave in likvidacije škode,
- ureditev prenosa energentov na naročnika, kot novega lastnika nepremičnine ali izvajalca, kot pooblaščenca, vključno s podpisom pogodbe o prenosu energentov, prejemom računom in plačilom,

- (v) udeležba in izdelava primopredajnega zapisnika ter izvedba primopredaje nepremičnine na strani naročnika, kot prodajalcem tretjim - kupcu ali najemniku vključno s popisom napak nepremičnine oz. pripomb kupca/najemnika ter organiziranje in vodenje postopka za odpravo pomanjkljivosti ugotovljenih ob primopredaji (v skladu s podpisano kupoprodajno/najemno pogodbo),
- (vi) organizacija in priprava predloga ter izvedba vseh aktivnosti za izbor upravnika oz. vzdrževalca nepremičnine vključno s podpisom pogodbe z izbrani vzdrževalcem/upravljavcem, plačevanjem nadomestila in vodenje poslovnega odnosa z njim,
- (vii) organizacija odprave pomanjkljivosti na nepremičnini, ki vključuje izdelavo popisa vseh potrebnih del, ki jih je potrebno izvesti na podlagi primopredajnega zapisnika s katerim se je nepremičnino predalo kupcu/najemniku ali popis vseh potrebnih del za odpravo pomanjkljivosti/napak na nepremičnini z namenom priprave nepremičnine za prodajo/oddajo, ki vključuje sklenitev pogodbe z izbranimi izvajalci,
- (viii) navzočnost in podpis zapisniške uvedbe v delo, izvajanje nadzora nad potekom in kvaliteto del ter rokom izvedbe GOI del, reklamacije, izvedba zapisniškega prevzema del ter končnega obračuna, ki vključuje podpis vsake relevantne dokumentacije,
- (ix) organizacija in vodenje trženja (prodaje in oddaje) nepremičnin, ki vključuje sklenitev pogodbe o posredovanju z nepremičninskimi agencijami v imenu in za račun naročnika ter vodenje poslovnega odnosa z agencijami vključno s plačevanjem provizij,
- (x) organizacija oglaševanja (virtualni mediji in tiskani mediji), ki ga bodo zagotovile nepremičninske agencije in druge marketinške akcije, ki jih izvaja družba izvajalka zvezi z nepremičninami,
- (xi) udeležba in organizacija in izvedba ogledov nepremičnin s potencialnimi kupci/najemniki,
- (xii) pregled in analiza prejetih ponudb, priprava predloga ponudbe prodajne cene/najemnine in pogajanja s tretjimi s ciljem sklenitev prodajne, najemen pogodbe, pri čemer je družba izvajalka izrecno pooblaščen, da na strani naročnika kot najemodajalca podpiše najemno pogodbo (ne pa tudi prodajne pogodbe) in fakturira mesečne najemnine,
- (xiii) izpeljava celotnega posla prodaje oziroma oddaje nepremičnine v smislu poročanje skladno z vsakokrat veljavno zakonodajo v državi lege nepremičnine,
- (xiv) spremljava plačil iz naslova sklenjenih prodajnih, najemnih pogodb, ki vključuje predsobno izterjavo vključno z odstopom od sklenjenih najemnih pogodb in/ali prodajnih pogodb,
- (xv) pridobivanje dokumentacije o nepremičnini, vključno z zastopanjem v upravnih postopkih pred pristojnim organom glede na lego nepremičnine za pridobitev gradbenega, uporabnega dovoljenja, vpogled/dvig, projektno-tehnična dokumentacije, ki jo hrani upravna enota, arhiv ali tretji, ki jo je izdelal,
- (xvi) naročilo lokacijske informacije, potrdila o namenski rabi,
- (xvii) naročilo ortofoto posnetka,
- (xviii) vodenje postopka za vpis objekta v kataster stavb,
- (xix) izdelava načrta etažne lastnine, ki vključuje podpis načrta etažne lastnine
- (xx) zastopanje v postopkih upravljanja več stanovanjske stavbe-udeležba na zborov lastnikov posameznih delov stavbe , pogajanja in podpisi pogodbe o vzajemnih razmerjih,
- (xxi) zastopanje v postopkih določitve meje in/ali parcelaciji (geodetske odmere), vključno z udeležbo na naroku, podpis zapisnikov,
- (xxii) vodenje postopka odmere davščin,
- (xxiii) organiziranje in izvedba vseh aktivnosti v postopku javnega zbiranja ponudb in
- (xxiv) izvaja identifikacijo stranke skladno z določili zakona o preprečevanju pranja denarja in financiranju terorizma.

Družba izvajalka je dolžna izvrševati to pooblastilo skladno s pogodbo in notranje organizacijskimi predpisi in mora zlasti v primerih kadar nastanejo na podlagi aktivnosti iz tega pooblastila plačilne obveznosti ali druga bremena za naročnika pridobiti predhodne odobritve.

Družba izvajalka upravičena to pooblastilo prenesti na tretje, pri čemer v tem primeru družba izvajalka v celoti odgovarja naročniku za delo tretjih.

Ljubljana, 1.7.2019



Jovica Jakovac  
direktor sektorja za  
upravljanje z naloženimi nepremičninami

MLL