

**JAVNO POVABILO**  
**za ZBIRANJE NEZAVEZUJOČIH PONUDB ZA NEPREMIČNINE:**  
**»Poslovni prostori - Šmartinska 130, 1000 Ljubljana«**

Družba **S-REAM d.o.o., Ljubljana**, Čopova ulica 3, 1000 Ljubljana (v nadaljevanju: **S-REAM ali pooblaščenec prodajalec**), v imenu in za račun **PRO-REM d.o.o.- v likvidaciji**, Čopova ulica 3, 1000 Ljubljana (v nadaljevanju: **prodajalec**), vabi zainteresirano javnost k oddaji **ne-zavezujoče ponudbe** za nakup nepremičnin, na podlagi Generalnega pooblastila, ki je **PRILOGA št. 1**, kot sledi:

**I. PREDMET:**

- **ID znak:** del stavbe 1730-36-12 **katastrska občina** 1730 MOSTE **stavba** 36 del stavbe 12 (ID 6982050), ki v naravi predstavlja poslovni prostor v izmeri 270,2m<sup>2</sup>, last 1/1 PRO-REM d.o.o.-v likvidaciji, Čopova ulica 3, 1000 Ljubljana,
- **ID znak:** del stavbe 1730-36-22 **katastrska občina** 1730 MOSTE **stavba** 36 del stavbe 22 (ID 6982060), ki v naravi predstavlja poslovni prostor v izmeri 187,2m<sup>2</sup>, last 1/1 PRO-REM d.o.o.-v likvidaciji, Čopova ulica 3, 1000 Ljubljana,
- **ID znak:** del stavbe 1730-36-30 **katastrska občina** 1730 MOSTE **stavba** 36 del stavbe 30 (ID 6982068), ki v naravi predstavlja poslovni prostor v izmeri 14,8m<sup>2</sup>, last 1/1 PRO-REM d.o.o.-v likvidaciji, Čopova ulica 3, 1000 Ljubljana,
- **ID znak:** del stavbe 1730-36-94 **katastrska občina** 1730 MOSTE **stavba** 36 del stavbe 94 (ID 6982132), ki v naravi predstavlja poslovni prostor v izmeri 9,8m<sup>2</sup>, last 1/1 PRO-REM d.o.o.-v likvidaciji, Čopova ulica 3, 1000 Ljubljana,
- **ID znak:** del stavbe 1730-36-96 **katastrska občina** 1730 MOSTE **stavba** 36 del stavbe 96 (ID 6982134), ki v naravi predstavlja poslovni prostor v izmeri 39m<sup>2</sup>, last 1/1 PRO-REM d.o.o.-v likvidaciji, Čopova ulica 3, 1000 Ljubljana.

Vsi navedeni **ID znaki** v naravi skupaj predstavljajo posamezne poslovne prostore, v različnih etažah poslovne stavbe, ki so namenjeni za pisarne ali manjša enostavna skladišča v **skupni površini 521,01m<sup>2</sup>** in se prodajajo kot zaključena celota vsi skupaj, na naslovu Šmartinska cesta 130, 1000 Ljubljana.

Nepremičnine niso oseb in stvari proste, temveč so delno zasedene z najemniki. Kupec bo, kot univerzalni pravni naslednik prodajalca, vstopil v sklenjene najemne pogodbe in druge pogodbe sklenjene v zvezi z nepremičninami.

Predmet prenosa lastninske pravice bodo hipotekarnih bremen proste nepremičnine, ki se prodajajo po načelu **»videno kupljeno«**

**Informativni opis nepremičnine:**

Predmet prodaje so posamezni etažni deli nepremičnin, ki v naravi predstavljajo poslovne prostore v poslovnem objektu na naslovu Šmartinska cesta 130, 1000 Ljubljana. Poslovni prostori se nahajajo v prvi kleti, pritličju, 1. nadstropju ter 12. in 13. nadstropju. Nepremičnina je locirana ob Šmartinski cesti v Ljubljani. V okolici oziroma južno in vzhodno se razprostira kompleks BTC ter Kolosej, severno poslovno – stanovanjski, večstanovanjski in individualni stanovanjski objekti. Poslovni objekt je bil zgrajen leta 1980 in je etažnosti K+P+14. Poslovni prostori so v nadstropjih (od 1. do 14.). Dostopni so z osebnimi dvigali in po stopnišču. Vsako etažo sestavljajo centralni hodnik ob dvigalih, sanitarije in sklopi pisarniških prostorov na vsaki strani hodnika.

Poslovni prostori v prvi kleti (št. 12; ID znak: 1730-36-12) predstavljajo v osnovi pisarniške prostore.

Poslovni prostori v pritličju (št. 22; ID znak: 1730-36-22) predstavljajo pisarniške prostore v samostojnem traktu in so locirani na vsaki strani osrednjega veznega hodnika. Posamezni prostori so med seboj prehodno povezani.

Poslovna prostora v dvanajstem in trinajstem nadstropju (št. 94, 96; ID znak: 1730-36-94, 1730-36-96).

Dostop do vhoda v poslovni prostor oziroma do prostora s stopniščem (št.94), v 12. nadstropju, je čez poslovne prostore v lasti tretje osebe, tako da direkten dostop ni urejen. Po kovinskem stopnišču se iz prostora št. 94 dostopa do prostora št. 96 v 13. nadstropju (podstreha), kjer je urejen arhiv.

Ponudnik/kupec predmeta ponudbe je lahko le pravna oseba, ki **ima sedež v Republiki Sloveniji** IN, ki skladno z zakonom ZDDV-1

- kupuje nepremičnino kot davčni zavezanec,
- ima veljavno slovensko identifikacijsko številko za DDV,
- bo z nepremičnino opravljal dejavnost od katere ima pravico do odbitka vstopnega DDV.

ALI

- ki **nima sedež v Republiki Sloveniji** IN se bo morala pred izvedbo posla v Republiki Sloveniji registrirati za DDV.

\*V neto prodajno ceno niso vključeni pripadajoči davki, ki jih plača kupec.

Ljubljana, dne 21.1.2023

**S-REAM d.o.o., Ljubljana**  
Čopova ulica 3  
SI – 1000 Ljubljana  
T: +386 1 586 29 16  
E: info@s-ream.com  
[www.nlbrealstate.com](http://www.nlbrealstate.com)

## II. Identifikacija

Vsak ponudnik mora opraviti **identifikacijo stranke** na izjavah objavljenih na spletni strani prodajalca v zavihku »identifikacija stranke«, ki je **PRILOGA št.: 2, 2a, 2b**, 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.

## III. 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 ne zavezujočih ponudb bodisi odloči, da postopek nadaljuje z zbiranjem zavezujočih ponudb<sup>1</sup> bodisi postopek nadaljuje s pogajanjem ali ga zaključi.

Prodajalec se lahko v katerikoli fazi postopka odloči, da se postopek zaključi brez izbire najugodnejšega ponudnika.

Prodajalec bo svojo odločitev o nadaljevanju ali zaključku postopka, pisno obvestil tudi vsakega udeleženca postopka na kontaktni e naslov udeleženca postopka iz ponudbe.

Prodajalec oziroma S-REAM svojih odločitev ni dolžan obrazložiti.

## IV. 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.

## V. Naslov za pisanja Popolna ponudba

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

**S-REAM d.o.o., Ljubljana, Čopova ulica 3, 1000 Ljubljana, z oznako: »NE ODPIRAJ –  
JAVNO POVABILO  
za ZBIRANJE NEZAVEZUJOČIH PONUDB ZA NEPREMIČNINE:  
»Poslovni prostori - Šmartinska 130, 1000 Ljubljana«**

---

<sup>1</sup> V tem primeru bo prodajalec dopolnil to povabilo s pogoji za nadaljevanje postopka za oddajo zavezujočih ponudb.

Ljubljana, dne 21.1.2023

**S-REAM d.o.o., Ljubljana**  
Čopova ulica 3  
SI – 1000 Ljubljana  
T: +386 1 586 29 16  
E: info@s-ream.com  
[www.nlbrealstate.com](http://www.nlbrealstate.com)

## **VI. Rok za oddajo ponudb**

**Pravočasna ponudba** je ponudba za katero ponudnik izkaže, da je poštno pošiljko oddal vključno do **7.2.2023 do 24.00 ure**.

\* Ponudnik lahko odda ponudbo na ponudbenem obrazcu, ki je **PRILOGA št. 3** tega povabila za posamezno nepremičnino ali ponudbo za paket nepremičnin iz seznama s tem, da mora pravilno upoštevati pogoje davčnega režima pri prodaji nepremičnine.

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, z dokazili in pripravo druge ponudbene dokumentacije in stroški v zvezi z udeležbo ponudnika na tem povabilu, so izključno stroški ponudnika.

## **VII. Merilo za presojo ponudbe**

Edino merilo za presojo ponudbe je neto višina kupnine od katere se odmeri ustrezne davščine, ki jih obračuna oziroma plača kupec.

## **VIII. Odpiranje ponudb in sprejemanje odločitev**

Odpiranje ponudb ne bo javno, bo pa komisijsko in zapisniško.

## **IX. Odškodninska odgovornost prodajalca,**

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

## **XI. Kontaktne osebe, pisanja**

Zainteresirana javnost lahko v času trajanja tega povabila pisna vprašanja naslovi na elektronski naslov: [info@s-ream.com](mailto:info@s-ream.com) ali T: **+386 (0)1 586 29 13 ali 080 88 58**

Za potrebe tega povabila je s tem, ko se navaja spletna stran družbe, mišljena spletna stran: [www.nlbrealstate.com](http://www.nlbrealstate.com)

V Ljubljani, dne 21.1.2023

**S-REAM d.o.o., Ljubljana**

*PRILOGE:*

*Priloga 1 - Generalno pooblastilo*  
*Priloge 2, 2a, 2b - Identifikacija stranke*  
*Priloga 3 - Obrazec za ponudbo*