

Ljubljana, dne 16.06.2020

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

**JAVNO POVABILO
ZA ZBIRANJE ZAVEZUJOČIH PONUDB ZA NEPREMIČNINE -
»POSLOVNI PROSTORI NA LJUBLJANSKI CESTI 82, DOMŽALE«**

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: etažni deli, po podatkih iz e ZK in katastra stavb:

- **ID znak: del stavbe 1959 4997 3; katastrska občina 1959 DOMŽALE stavba 4997 del stavbe 3** (ID 5592505), poslovni prostor v pritličju objekta površine 516,8 m²;
- **ID znak: del stavbe 1959 5583 133; katastrska občina 1959 DOMŽALE, stavba 5583 del stavbe 133** (ID 5729653), kletni prostori površine 335,4 m²;

Etažni deli predstavljajo poslovne prostore v objektu na naslovu Ljubljanska cesta 82, Domžale v skupni površini 852,2 m².

Informativni opis nepremičnin:

Poslovni prostor, ki v naravi predstavlja bivšo bančno poslovalnico zajema pritlične poslovne prostore s skladiščem v kletni etaži. Poslovni prostor v pritličju, ID znak del stavbe 1959 4997 3, je velikosti 516,8 m² in se nahaja v objektu zgrajenem leta 1982. Prostori so bili za potrebe bančne poslovalnice obnovljeni leta 2005. Vhod je urejen iz vzhodne smeri (iz Ljubljanske ceste). Poslovni prostor ni v uporabi in se prodaja prazen, brez opreme. Kletni prostori, ID znak 1959 5583 133, so velikosti 335,4 m². Dostop do njih je urejen neposredno iz pritličnih prostorov po stopnišču. Dovoz z osebnimi vozili do kleti je možen iz severni smeri iz Masijeve ulice. Po kletni dostopni poti je uvoz v klet možen preko osebnih vrat ali dviznih sekcijskih vrat.

V prostorih se nahajata dva bankomata, katera se lahko po dogovoru z izbranim kupcem odstranita ali pa ostaneta na lokaciji.

Nepremičnina ni oseb in stvari prosta temveč je, na podlagi pravno veljavne najemne pogodbe, zasedena z najemnikom. Kupec bo, kot univerzalni pravni naslednik prodajalca, vstopil v sklenjeno najemno pogodbo in druge pogodbe sklenjene v zvezi z nepremičnino. V najemu je del kletnih prostorov v velikosti 28,05 m² za skladiščne potrebe.

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

Ljubljana, dne 16.06.2020

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

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 NAJUGODNJEŠEGA 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 LJUBLJANSKI CESTI 82, DOMŽALE«

Ljubljana, dne 16.06.2020

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

II.6. Rok

Pravočasna ponudba je ponudba, za katero ponudnik izkaže, da je poštno pošiljko oddal vključno do **06.07.2020 do 24.00 ure**.

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.

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.

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

Družba pooblaščenka bo dokumentacijo popisano v **PRILOGI št. 4** tega povabila (v nadaljevanju: **relevantna dokumentacija**) izročila vsakemu zainteresiranemu ponudniku, pod pogojem predhodne skupne izpolnitve naslednjih pogojev:

- (i) da je predložena podpisana izjavo o izpolnjevanju splošnih pogojev, ki je v **PRILOGI št. 3**;
- (ii) da je sklenjen NDA v besedilu, ki je **PRILOGA št. 6** tega povabila (v nadaljevanju **NDA**);

Ljubljana, dne 16.06.2020

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

- (iii) da je plačana varščina v višini **50.000,00 EUR** (z besedo: sto 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 za ponudbo »POSLOVNI PROSTORI NA LJUBLJANSKI CESTI 82, DOMŽALE« (v nadaljevanju: **Varščina**), vse skladno s III.3 tega povabila.

Zainteresirani ponudnik izpolnitev predpostavk za pridobitev relevantne dokumentacije in udeležbo na ogledu izkaže tako, da predloži s strani njegovih zakonitih zastopnikov podpisan NDA in dokazilo o plačilu varščine.

Zainteresirani ponudnik relevantno dokumentacijo o nepremičnini, pod pogojem izpolnitve gornjih pogojev, prevzame, po predhodni najavi najmanj en dan vnaprej na kontaktni e-naslov: tomaz.ojo@s-ream.com, ali na sedežu družbe pooblaščenca prodajalca, vsak delavnik med 9. in 11.30 uro ter med 13.30. in 15.30 uro.

Vsak prevzemnik dokumentacije se mora ob prevzemu izkazati z osebnim dokumentom in imeti s seboj dokazilo o plačilu varščine in z njegove strani podpisani NDA razen, če družba z njim že razpolaga. O izročitvi dokumentacije se sestavi zapisnik.

Oseba, ki ni zakoniti zastopnik ponudnika, se mora izkazati ob prevzemu dokumentacije in/ali ogledu s pooblastilom podpisanim s strani zakonitega zastopnika. Družba en odpravek pooblastila zadrži.

Ogled nepremičnine bo izveden v navzočnosti pooblaščenca prodajalca pri čemer 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.

Če se ponudnik v usklajenem roku ne udeleži ogleda, je prodajalec prost svoje dolžnosti, da ponudniku omogoči ogled nepremičnine, četudi ponudnik izpolnjuje pogoje zanj – ima sklenjen NDA, je ustanovil instrumente zavarovanja in je naslovil na kontaktno osebo ponudnika zahtevo, da mu omogoči ogled.

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.

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. 5** 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 50.000,00 EUR** (z besedo: petdeset 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 LJUBLJANSKI CESTI 82, DOMŽALE**«.

Ljubljana, dne 16.06.2020

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

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.

Če ponudnik s svojo ponudbo ne bi uspel ali bi prodajalec postopek z javnim povabilom zaključil brez izbire najugodnejšega ponudnika, bo ponudniku vrnjen ne-obrestovani znesek varščine v roku treh (3) delovnih dni od dneva, ko je sprejeta odločitev, pod pogojem, da prodajalec razpolaga s pisno izjavo ponudnika s podatki o transakcijskem računu in banki na katero se vrne ne-obrestovani znesek varščine. Če pooblaščenec prodajalec ali prodajalec s pisno izjavo iz prejšnjega stavka ne razpolaga, rok za vračilo varščine začne teči od dne, ko prejme izjavo ponudnika s podatki o računu na katerega naj se izvede vračilo varščine.

V primeru, da je ponudnik izbran kot najugodnejši se varščina všteva 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;
- kupec nepremičnine ne prevzame v neposredno posest v celoti;
- 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.

Ljubljana, dne 16.06.2020

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

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 **PRILOGE 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
l.r.

Jovica Jakovac
l.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 mojnih osebnih podatkov

Priloga 2e - Preklic uporabe in obdelave mojnih osebnih podatkov

Priloga 3 - Izjava o izpolnjevanju splošnih pogojev

Priloga 4 – Seznam relevantne dokumentacije

Priloga 5 - Obrazec za ponudbo

Priloga 6 - NDA