

**JAVNO POVABILO**  
**za ZBIRANJE ZAVEZUJOČIH PONUDB**  
**»ZA NAKUP POSLOVNIH PROSTOROV LAST NLB d.d. V SLOVENIJI«**

**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 **PRIOLOGA 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 **zavezujočih ponudb** za nakup nepremičnin-poslovnih prostorov, kot sledi:

**I. SEZNAM NEPREMIČNIN:**

- 1. Videm 35a, 1312 Videm – Dobrepolje; zaključena celota ID znak:** parcela 1799 - 432/2 in ID znak: parcela 1799 \*127, vse last od celote (1/1)

**Opis nepremičnine:** Objekt je bil zgrajen leta 1977 in obsega **209,6 m<sup>2</sup>** neto tlorisne površine. Poslovni prostori so bili obnovljeni leta 2009.

**Davek:** 2% DPN ali 22% DDV

**Dovoljenje:** Uporabno dovoljenje

**Bankomat:** Da

**V najemu:** Da – dolgoročni najem

**Referenčna številka:** 2022-7033

---

- 2. Titova cesta 86, 8281 Senovo; ID znak:** parcela 1349 454/23 last do celote (1/1)

**Opis nepremičnine:** poslovni prostori se nahajajo v pritličnem poslovnem objektu, zgrajenem leta 1986. Poslovni prostori, v izmeri **77,2 m<sup>2</sup>** neto tlorisne površine, so bili delno obnovljeni 2009.

**Davek:** 2% DPN oziroma 22% DDV

**Dovoljenje:** Gradbeno in uporabno dovoljenje

**Bankomat:** Da

**V najemu:** Ne

**Referenčna številka:** 2022-7078

---

- 3. Ormoška cesta 30, 2250 Ptuj; zaključena celota, ID znak:** del stavbe 400-729-4 in ID znak: del stavbe 400-729-41, last do celote (1/1)

**Opis nepremičnine:** poslovni prostori se nahajajo v pritlični etaži, poslovnega objekta Mercator supermarket Ptuj, ki je bil zgrajen leta 1980. Poslovni prostori so bili obnovljeni leta 2007 in obsegajo **89,10 m<sup>2</sup>** neto tlorisne površine.

**Davek:** 2% DPN oziroma 22% DDV

**Dovoljenje:** Uporabno dovoljenje

**Bankomat:** Da

**V najemu:** Ne

**Referenčna številka:** 2022-7243

---

---

**4. Kolodvorska cesta 14A in 14B, 6257 Pivka; zaključena celota, ID znak:** del stavbe 2501-519-48; **ID znak:** del stavbe 2501-519-49, last do celote (1/1)

**Opis nepremičnine:** poslovni prostor (2501-519-48), se nahaja v pritličju poslovno-stanovanjskega objekta, zgrajenega 1988 in meri **143,7 m<sup>2</sup>** neto tlorisne površine. Poslovni prostor (2501-519-48), pa se nahaja v pritličju in v kleti objekta, in obsega **85,04 m<sup>2</sup>** neto tlorisne površine. Poslovna prostora sta bila obnovljena 2002.

**Davek:** 2% DPN oziroma 22% DDV

**Dovoljenje:** Gradbeno in uporabno dovoljenje

**Bankomat:** Da - poslovni prostor 2501-519-48

**V najemu:** Da - poslovni prostor 2501-519-49

**Referenčna številka:** 2022-7195

---

**5. Grajski trg 7, 8360 Žužemberk; ID znak:** parcela 1436 \*5 solastniški delež do 1/2

**Opis nepremičnine:** poslovni prostori se nahajajo v pritličju objekta, zgrajenega leta 1850, v izmeri **79 m<sup>2</sup>** neto tlorisne površine. Poslovni prostori so bili obnovljeni 2003.

**Davek:** 2% DPN oziroma 22% DDV

**Dovoljenje:** Gradbeno in uporabno dovoljenje

**Bankomat:** Da

**V najemu:** Da

**Referenčna številka:** 2022-7142

---

**6. Trg svobode 7, 8330 Metlika; ID znak:** parcela 1515-35/1 last od celote (1/1)

**Opis nepremičnine:** poslovni prostori se nahajajo v pritličju in nadstropju objekta, zgrajenega leta 1876, s pomožnimi prostori v kleti in mansardi, v skupni izmeri **330 m<sup>2</sup>** neto tlorisne površine. Poslovni prostori so bili obnovljeni 1999.

**Davek:** 2% DPN oziroma 22% DDV

**Dovoljenje:** Uporabno dovoljenje po zakonu

**Bankomat:** Da

**V najemu:** Ne

**Referenčna številka:** 2022-7155

---

**7. Lendavska 43, 9101 Murska Sobota; ID znak:** 105-1978-301 last od celote (1/1)

**Opis nepremičnine:** poslovni prostori se nahajajo v pritličju objekta v skupni izmeri **113,1 m<sup>2</sup>** neto tlorisne površine. Objekt je iz leta 1989 in je bil obnovljen leta 2005.

**Davek:** 2% DPN oziroma 22% DDV

**Dovoljenje:** Gradbeno in uporabno dovoljenje

**Bankomat:** Ne

**V najemu:** Ne

**Referenčna številka:** 2022-7166

---

---

**8. Križevci pri Ljutomeru 3, 9242 Križevci pri Ljutomeru; ID znak:** del stavbe 236-513-9 last od celote (1/1)

**Opis nepremičnine:** poslovni prostori se nahajajo v pritličju stanovanjskega objekta, zgrajenega leta 1979 ter skupaj obsegajo **104,4 m<sup>2</sup>** neto tlorisne površine. Poslovni prostori so bili obnovljeni 2009.

**Davek:** 2% DPN oziroma 22% DDV

**Dovoljenje:** Ni na vpogled

**Bankomat:** Da

**V najemu:** Ne

**Referenčna številka:** 2022-7179

---

**9. Panonska cesta 7, 9252 Radenci; zaključena celota ID znak:** del stavbe 200-84-2, ID znak: del stavbe 200-84-3, ID znak: del stavbe 200-84-4, ID znak: del stavbe 200-84-7, ID znak: parcela 200-673/10, vse last do celote 1/1

**Opis nepremičnine:** poslovni prostori se nahajajo v pritličju ter v kleti objekta, zgrajenega leta 1980 ter skupaj obsega **172,7 m<sup>2</sup>** neto tlorisne površine. V kleti objekta se nahaja pomožni prostor, pisarna ter skladišče ter **2 parkirni mesti**.

**Davek:** 2% DPN oziroma 22% DDV

**Dovoljenje:** Gradbeno in uporabno dovoljenje

**Bankomat:** Da

**V najemu:** Ne

**Referenčna številka:** 2022-7175

---

**10. Gornji Petrovci 40 c, 9203 Gornji Petrovci, ID znak:** del stavbe 14-362-20 last do celote (1/1)

**Opis nepremičnine:** poslovni prostori se nahajajo v pritličju objekta, zgrajenega leta 1996 ter skupaj obsegajo **120,3 m<sup>2</sup>** neto tlorisne površine.

**Davek:** 2% DPN oziroma 22% DDV

**Dovoljenje:** Uporabno dovoljenje

**Bankomat:** Da

**V najemu:** Ne

**Referenčna številka:** 2022-7172

---

**11. Kidričeva 2/B, 3320 Velenje; ID znak:** del stavbe 964-3490-32 last do celote (1/1)

**Opis nepremičnine:** poslovni prostori se nahajajo v pritličju trgovskega centra Velenje, zgrajenega leta 1979, ter skupaj obsegajo **189,6 m<sup>2</sup>** neto tlorisne površine. Poslovni prostori so bili obnovljeni 2005.

**Davek:** 2% DPN oziroma 22% DDV

**Dovoljenje:** Gradbeno in uporabno dovoljenje

**Bankomat:** Da - dva

**V najemu:** Da

**Referenčna številka:** 2022-7187

---

---

**12. Center 23, 2393 Črna na Koroškem; zaključena celota, ID znak:** parcela 906 367/13 in ID znak: parcela 906-367/10, vse last do celote (1/1)

**Opis nepremičnine:** poslovni prostori se nahajajo v pritličju in nadstropju objekta, zgrajenega leta 1988. Poslovni prostori obsegajo **181 m<sup>2</sup>** neto tlorisne površine. Poslovni prostori so bili obnovljeni 1997. V mansardi se nahaja kotlovnica in shramba.

**Davek:** 2% DPN oziroma 22% DDV  
**Dovoljenje:** Gradbeno in uporabno dovoljenje  
**Bankomat:** Da  
**V najemu:** Da  
**Referenčna številka:** 2022-7214

---

**13. Podvelka 2, 2363 Podvelka; ID znak:** del stavbe 821-46-18 last do celote (1/1)

**Opis nepremičnine:** poslovni prostori se nahajajo v pritlični etaži stanovanjsko-poslovnega objekta, zgrajenega leta 1986. Poslovni prostori, v izmeri **60 m<sup>2</sup>** neto tlorisne površine, so bili obnovljeni 2002.

**Davek:** 2% DPN oziroma 22% DDV  
**Dovoljenje:** Uporabno dovoljenje  
**Bankomat:** Da  
**V najemu:** Ne  
**Referenčna številka:** 2022-7217

---

**14. Železnikova ulica 4, 2000 Maribor; zaključena celota, ID znak:** del stavbe 681-6164-4; **ID znak:** del stavbe 681-6164-29 in **ID znak:** del stavbe 681-6164-30, vse last do celote (1/1)

**Opis nepremičnine:** poslovni prostori v pritličju in dve parkirni mesti v poslovnem objektu iz leta 2008. Poslovni prostori imajo **250 m<sup>2</sup>** neto tlorisne površine. Predmet prodaje sta tudi **2 parkirni mesti**, ki se nahajata v garaži objekta.

**Davek:** 20% DDV  
**Dovoljenje:** Gradbeno in uporabno dovoljenje  
**Bankomat:** Ne  
**V najemu:** Da  
**Referenčna številka:** 2022-7249

---

**15. Ulica bratov Gerjovičev 57, 8257 Dobova; ID znak:** del stavbe 1293-43-10, last do celote (1/1)

**Opis nepremičnine:** poslovni prostori se nahajajo v pritlični etaži stanovanjsko-poslovnega objekta, zgrajenega leta 1966. Poslovni prostori, ki obsegajo **102,7 m<sup>2</sup>** neto tlorisne površine, so bili obnovljeni 2009.

**Davek:** 2% DPN oziroma 22% DDV  
**Dovoljenje:** Uporabno dovoljenje  
**Bankomat:** Da  
**V najemu:** Ne  
**Referenčna številka:** 2022-7248

---

---

**16. Glavni trg 19 a, 2000 Maribor; zaključena celota ID znak:** del stavbe 657-1991-306 (do 3/4), **ID znak.** del stavbe 657-1991-307; **ID znak.** del stavbe 657-1991-309, **ID znak:** del stavbe 657-1991-310, **ID znak:** del stavbe 657-1991-313; **ID znak:** del stavbe 657-1991-314, vsi do (1/1)

**Opis nepremičnine:** poslovni prostori se nahajajo v pritlični etaži poslovnega objekta, zgrajenega leta 1980. Poslovni prostori, ki obsegajo **314,80 m<sup>2</sup>** neto tlorisne površine, so bili obnovljeni 2011.

**Davek:** 2% DPN oziroma 22% DDV

**Dovoljenje:** Gradbeno dovoljenje

**Bankomat:** Da

**V najemu:** Da

**Referenčna številka:** 2022-7015

---

**17. Litijska cesta 38, 1000 Ljubljana<sup>1</sup>; zaključena celota ID znak:** del stavbe 1732-900-19; **ID znak:** del stavbe 1732-900-34, vse (1/1)

**Opis nepremičnine:** poslovni prostori se nahajajo v pritlični etaži in kletni etaži poslovnega objekta, zgrajenega leta 1980. Poslovni prostori, ki obsegajo **301,80 m<sup>2</sup>** neto tlorisne površine.

**Davek:** 2% DPN oziroma 22% DDV

**Dovoljenje:** Gradbeno in uporabno dovoljenje

**Bankomat:** Da

**V najemu:** Ne

**Referenčna številka:** 2022-7029

---

**18. Posl. prostor Trg svobode 26, 2310 Slovenska Bistrica; ID znak:** del stavbe 753-1319-4 last od celote (1/1)

**Opis nepremičnine:** poslovni prostori se nahajajo v pritlični etaži in prvem nadstropju poslovnega objekta, zgrajenega leta 1905. Poslovni prostori, ki obsegajo **238,60 m<sup>2</sup>** neto tlorisne površine, so bili obnovljeni 2004.

**Davek:** 2% DPN oziroma 22% DDV

**Dovoljenje:** Gradbeno in uporabno dovoljenje

**Bankomat:** Da

**V najemu:** Ne

**Referenčna številka:** 2022-7073

---

**19. Glavni trg 4b, 2366 Muta; ID znak:** del stavbe 808-209-17, last do celote (1/1)

**Opis nepremičnine:** poslovni prostori se nahajajo v pritlični etaži poslovno-stanovanjskega objekta, zgrajenega leta 1974. Poslovni prostori, ki obsegajo **122,40 m<sup>2</sup>** neto tlorisne površine, so bili obnovljeni 2012.

**Davek:** 2% DPN oziroma 22% DDV

**Dovoljenje:** Ne razpolagamo

**Bankomat:** Da

**V najemu:** Ne

**Referenčna številka:** 2022-7215

---

<sup>1</sup> Predlog pod Dn št. 9747172020, predlog za vzpostavitev etažne lastnine po ZVeTL-1, opr. št. II N 412/2020

---

## 20. Ulica talcev 1, 8351 Straža; ID znak: parcela 1447 139/4 (1/1)

**Opis nepremičnine:** poslovni prostori se nahajajo v pritlični etaži poslovnega objekta, zgrajenega leta 1973. Poslovni prostori, ki obsegajo **72 m<sup>2</sup>** neto tlorisne površine, so bili obnovljeni 2003.

**Davek:** 2% DPN oziroma 22% DDV

**Dovoljenje:** Gradbeno in uporabno dovoljenje

**Bankomat:** Da

**V najemu:** Ne

**Referenčna številka:** 2022-7140

---

## 21. Zadržna 1, 9232 Črenšovci; ID znak: del stavbe 140-712-1 (1/1)

**Opis nepremičnine:** poslovni prostori se nahajajo v pritlični etaži poslovnega objekta, zgrajenega leta 1997. Poslovni prostori, ki obsegajo **165,40 m<sup>2</sup>** neto tlorisne površine, so bili obnovljeni 2007.

**Davek:** 2% DPN oziroma 22% DDV

**Dovoljenje:** Gradbeno in uporabno dovoljenje

**Bankomat:** Da

**V najemu:** Ne

**Referenčna številka:** 2022-7181

---

V nadaljevanju navedene nepremičnine od 1.- 21. skupaj imenovane: **nepremičnine po seznamu.**

## II. SKUPNE DOLOČBE

### II.1 Ponudnik

Ponudnik/kupec za nepremičnine iz seznama od (1. - 21.) točke I. tega razpisa je lahko 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.

ALI

vsaka fizična ali pravna oseba, ki je lahko kupec nepremičnine v Republiki Sloveniji, odvisno katera davčna stopnja je navedena pri posamezni nepremičnini iz seznama od (1. – 21.), I. točke tega povabila

### II.2. Davščine

Cena, ki jo v ponudbi navede ponudnik je NETO cena, od katere se odmeri ustrezna davščina, kot je navedeno pri posamezni nepremičnini iz seznama od (1. – 21.), I. točke tega povabila in se odmeri 22 % DDV, ki ga skladno z določbami 76. a člena ZDDV-1 v povezavi s 45. čl. ZDDV-1, obračuna kupec ALI pa se odmeri 2% DPN, ki ga prav tako plača kupec.

### II.3. Identifikacija

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

#### **II.4. 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 ZBIRANJE 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.5. 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.

#### **II.6. Naslov za pisanja in Popolna ponudba**

Prodajalec bo v okviru tega povabila upošteval pošiljke, ki bodo poslane 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: POSLOVNI PROSTORI LAST NLB d.d. v Sloveniji.«**

#### **II.7. Rok za oddajo ponudb**

**Pravočasna ponudba** je ponudba za katero ponudnik izkaže, da je poštno pošiljko oddal vključno do **24.10.2022 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.

Ponudnik lahko odda ponudbo na ponudbenem obrazcu, ki je **PRILOGA št. 4** tega povabila za **POSAMEZNO NEPREMIČNINO** ali **VEČ NEPREMIČNIN ALI SKUPAJ ZA VSE NEPREMIČNINE** iz seznama s tem, da mora pravilno upoštevati pogoje davčnega režima pri prodaji nepremičnine iz **seznama od (1. – 21.), I. točke tega povabila.**

V primeru, da ponudnik odda eno ponudbo za več/vse nepremičnin/e mora še vedno ločeno za vsako nepremičnino iz seznama navesti ponudbeno **NETO** ceno. Prodajalec bo namreč v primeru ponudbe, ki bo vključevala več nepremičnin iz seznama, obravnaval za vsako nepremičnino iz seznama posebej, kot, da je dana individualna ponudba za posamezno nepremičnino iz seznama.

Pri navedbi nepremičnine, ponudnik obvezno upošteva **OZNAKE** nepremičnine iz I. člena tega povabila **(od 1.- 21.)**.

Prodajalec bo prodal in prenesel na kupca nepremičnine in delež pravic v obsegu, skladno z zemljiško knjižnim stanjem na dan sklenitve prodajne pogodbe. Nepremičnine od **(1.- 21.)** točke I. tega povabila niso opremljene in niso vse proste stvari in oseb. Za nekatere nepremičnine so sklenjene pravno veljavne najemne pogodbe v katere bo novi kupec vstopil kot univerzalni pravni naslednik. V nekaterih nepremičninah je nameščen bankomat za katerega bo novi lastnik hkrati s prodajno pogodbo sklenil

tudi najemno pogodbo za bankomat. Vse navedeno je razvidno iz seznama nepremičnin od **(1.- 21.)** točke I. tega povabila.

Vse nepremičnine se prodajajo v stanju, kot je, po načelu »videno kupljeno«.

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.

## **II.8. Merilo za presojo ponudbe**

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

## **II.9. Odpiranje ponudb in sprejemanje odločitev**

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

## **II.10. Odškodninska odgovornost prodajalca,**

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

## **II.11. Kontaktne osebe, pisanja**

Zainteresirana javnost lahko v času trajanja tega povabila pisna vprašanja naslovi na elektronski naslov: [petra.kovac@s-ream.com](mailto:petra.kovac@s-ream.com) ali T: +386 (0)1 586 29 06; M: +386 51 693 233

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

# **III. POSTOPEK ZBIRANJA ZAVEZUJOČIH PONUDB**

## **III.1. Informacije o predmetu povabila in ogledi**

Družba pooblaščenka bo dokumentacijo za nepremičnine od **(1.- 21.)** točke I. 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. 5 tega povabila (v nadaljevanju NDA);**
- (iii) **da je plačana varščina za resnost ponudbe na TRR NLB d.d. št. SI56 0290 0000 0200 020 s sklicem 05 9916806-169367-293 z navedbo varščina za resnost ponudbe »POSLOVNI PROSTORI LAST NLB d.d. v Sloveniji.«(v nadaljevanju: Varščina), vse skladno s III.3 tega povabila in sicer, tako, da je dolžan za vsako nepremičnino, ki je predmet ponudbe plačati varščino v višini 3.000,00 EUR (z besedo: tri tisoč evrov 00/100)<sup>2</sup>**

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: [petra.kovac@s-ream.com](mailto:petra.kovac@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.

Ogled nepremičnine bo izveden v navzočnosti pooblaščenca prodajalca, ko bosta kontaktni osebi ponudnika in pooblaščenca prodajalca po tem, 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.

---

<sup>2</sup> Varščina je zmnožek med številom nepremičnin, ki so predmet ponudbe in zneskom 3.000,00 EUR. Npr. če ponudnik poda ponudbo za 6 nepremičnin pravilno vplačana varščina zanaša EUR 18.000,00.



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 trenutno veljavna 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, oz. plačano toliko varščin, kolikor ponudb odda ponudnik.

### **III.3. Instrumenti zavarovanja za resnost ponudbe**

Instrument zavarovanja za resnost ponudbe **je varščina, kot je določena v III.1.**

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 všteta v kupnino, in sicer kot plačilo zadnjega obroka kupnine.**

**Varščina se ne obrestuje.**

Rok za sklenitev pogodbe je 30 dni od datuma specialnega pooblastila prodajalca. 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;

- v primeru kjer so sklenjene pravno veljavne najemne pogodbe, bo kupec kot novi lastnik vstopil vanje kot univerzalni pravni naslednik. Podatki pri katerih nepremičninah so sklenjene pravno veljavne najemne pogodbe so razvidni v seznamu nepremičnin od **(1.- 21.)** točke I. tega povabila.
- v nekaterih nepremičninah je nameščen bankomat za katerega bo kupec kot novi lastnik hkrati z prodajno pogodbo sklenil tudi najemno pogodbo za bankomat. Podatki o vgrajenih bankomatih so razvidni v seznamu nepremičnin od **(1.- 21.)** točke I. tega povabila.
- 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 štejejo za s kupcem povezane osebe;
- lastninska pravica preide na kupca po plačilu celotnega zneska kupnine;
- prodajalec je dolžan spoštovati zakonske in druge predkupne pravice;
- 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, 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 **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.

V Ljubljani, dne 24.09.2022

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

### **PRILOGE:**

*Priloga 1 - Generalno pooblastilo*

*Priloga 2a - Izjava za predstavitev stranke-Pravna oseba*

*Priloga 2b -Izjava za predstavitev stranke-Fizična oseba*

*Priloga 2c - Vprašalnik za politično izpostavljene osebe*

*Priloga 2d -Vprašalnik o premoženju*

*Priloga 2e - Soglasje k uporabi in obdelavi mojih osebnih podatkov*

*Priloga 3 - Izjava o izpolnjevanju splošnih pogojev*

*Priloga 4 - Obrazec za ponudbo*

*Priloga 5 - NDA*