



NLB Real Estate d.o.o., Ljubljana

Čopova ulica 3

1000 Ljubljana

M: +386 51 303 307

E: dejan.ozimek@nlb-re.com

**JAVNO POVABILO
za ZBIRANJE ZAVEZUJOČIH PONUDB ZA NAKUP NEPREMIČNINE:**

»Zemljišči - POSTOJNA«

Družba **NLB Real Estate d.o.o., Ljubljana**, Čopova ulica 3, 1000 Ljubljana, članica NLB Skupine (v nadaljevanju: **NLB RE**), ki kot **pooblaščenka deluje** v imenu in za račun lastnika konkretne nepremičnine last **PRO-REM d.o.o., - v likvidaciji**, Čopova ulica 3, 1000 Ljubljana (v nadaljevanju: **prodajalec**), vabi zainteresirano javnost k udeležbi pri pozivu k oddaji zavezujoče ponudbe za nepremičnino kot sledi:

I. PREDMET PRODAJE

Zemljišči - POSTOJNA

- ID znak: parcela 2490 570/1 katastrska občina 2490 POSTOJNA parcela 570/1 (ID 4448558), v izmeri 24.232 m² last PRO-REM d.o.o., - v likvidaciji, do 1/1,
- ID znak: parcela 2490 570/11 katastrska občina 2490 POSTOJNA parcela 570/11 (ID 4113816), v velikosti 876 m², last PRO-REM d.o.o., - v likvidaciji do 1/1.

Predmetni zemljišči se prodajata kot zaključena celota obe skupaj, **v skupni površini 25.108 m²**, po načelu **»videno-kupljeno«**.

Prodajna pogodba bo sklenjena pod razveznim pogojem uveljavljanja predkupne pravice. Lastnik nepremičnine pri prodaji zemljišč ne zagotavlja nobenih možnosti razvoja projekta ali gradnje na predmetu prodaje.

DAVEK: 22% DDV, ki ga plača kupec

Informativni opis nepremičnine:

Predmetno zemljišče v skupni velikosti 25.108 m² se nahaja ob avtocesti Ljubljana – Koper (na levi strani v smeri Kopra), med Kraško ulico in ulico Pod Jelovico. Zemljišče ima omogočen dostop iz javnih površin. Na parceli št. 570/1 ID znak: parcela 2490 570/1 katastrska občina 2490 POSTOJNA parcela 570/1 (ID 4448558) in 570/11 ID znak: parcela 2490 570/11 katastrska občina 2490 POSTOJNA parcela 570/11 (ID 4113816) ima predkupno pravico Občina Postojna. Za možnost gradnje je potrebna izdelava in sprejetje OPPN.



II. SKUPNE DOLOČBE

II.1 Ponudnik

je lahko vsaka fizična ali pravna oseba, ki je lahko kupec nepremičnine v Republiki Sloveniji, in ki izpolnjuje pogoje za davčni režim v katerem želi kupiti nepremičnino.

II.2. Davščine

Cena, ki jo v ponudbi navede ponudnik je NETO cena, od katere se odmeri ustrezna davščina. Nepremičnina se kupi v DDV režimu in se odmeri 22 % DDV, ki ga 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.: 1a, 1b, 1c, 1d, 1e** 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 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 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:

**NLB Real Estate d.o.o., Ljubljana, Čopova ulica 3, 1000 Ljubljana, z oznako:
»NE ODPIRAJ – Javno povabilo: » Zemljišči - POSTOJNA«**

II.7. Rok za oddajo ponudb

Pravočasna ponudba je ponudba za katero ponudnik izkaže, da je poštno pošiljko oddal vključno do **10.10.2025 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. 3** tega povabila.

Prodajalec bo prodal in prenesel na kupca nepremičnino in delež pravic v obsegu, skladno z zemljiško knjižnim stanjem na dan sklenitve prodajne pogodbe. Nepremičnina tega povabila je prosta oseb.

Nepremičnina se prodaja 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 oddane ponudbe

Kriterij za izbor in prodajo najboljšemu ponudniku bo:

- najvišja ponujena cena, ki ne sme biti nižja od izklicne cene, ki je **199.000,00 EUR**, z besedo: (stodevindevetdesettisoč evrov 00/100), (brez DDV). V primeru, da v postopku z javnim povabilom sodeluje več ponudnikov, ki oddajo enako ponudbo (ki je enaka ali višja od izklicne cene) se postopek nadaljuje s poganjanji dokler eden izmed ponudnikov v razmerju do ostalih ponudnikov ne odda višje ponudbe. Če ponudnik, ki je oddal najvišjo ponudbo ne more opraviti zadovoljive identifikacije in AML pregled in/ali ne dokaže, da razpolaga s sredstvi za financiranje kupnine ali/in ne izpolnjuje davčni pogojev, prodajalec ni dolžan prodati nepremičnine takemu ponudniku in ga izključi iz postopka prodaje.
- rok plačila, ki ne sme biti daljši od 60 dni od prejema scana prodajne pogodbe, ki bo imel naravo zemljiškoknjižne listine (overjeni podpisi), na elektronski naslov kupca.
- plačilo prvega obroka kupnine v roku 8 dni od podpisa prodajne pogodbe. Višina prvega obroka se določi v višini 10% od višine končno ponujene cene, pri čemer se varščina v višini 10.000,00 EUR, z besedo: (desettisoč evrov 00/100) všteva v prvi obrok kupnine.

Rok za sklenitev prodajne pogodbe je 30 dni od prejemu obvestila o izboru. V primerih, (i) da ponudnik po tem, ko je oddal popolno ponudbo in plačal varščino odstopi od ponudbe, ali (ii) če ponudnik po prejemu obvestila o izboru ne želi skleniti prodajne pogodbe v bistveno enaki vsebini, kot izhaja iz ponudbe ali (iii) če ne plača prvega obroka kupnine, je prodajalec upravičen zadržati znesek varščine v višini 10.000,00 EUR, z besedo: (desettisoč evrov 00/100).



Ponudbe ki so nižje od cene 199.000,00 EUR, z besedo: (stodevindevetdesettisoč evrov 00/100) so avtomatično izključene, brez preverjanja drugih predpostavk.

NLB RE 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 zavezujočih ponudb bodisi odloči, da postopek nadaljuje ali ga zaključi. NLB RE se lahko v katerikoli fazi postopka odloči, da se postopek zaključi brez izbire najugodnejšega ponudnika. NLB RE bo svojo odločitev o nadaljevanju ali zaključku postopka upošteva določbe obligacijskega zakonika, pisno obvestil tudi vsakega udeleženca postopka na kontaktni e - naslov udeleženca postopka iz ponudbe.

NLB RE svojih odločitev ni dolžan obrazložiti.

V času trajanja tega poziva se lahko pisno z vprašanji obrnete na:

- Dejan Ozimek, GSM: +386 51 303 307, e mail: dejan.ozimek@nlb-re.com

Predmet obravnave bodo le popolne ponudbe. Vsi udeleženci v tem postopku s pozivom sami nosijo vse stroške, ki jim nastanejo v zvezi s tem.

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.

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 dokumentacijo za nepremičnino od 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.2**
- (ii) da je sklenjen NDA v besedilu, ki je **PRILOGA št. 4** tega povabila (v nadaljevanju **NDA**);
- (iii) da je plačana varščina za resnost ponudbe na, **TRR: NLB d. d. št. SI56 0287 3026 1064 898** z navedbo, varščina za resnost ponudbe »Zemljišči POSTOJNA« (v nadaljevanju: **Varščina**), vse skladno s III.3 tega povabila in sicer, tako, da je dolžan za nepremičnino, ki je predmet ponudbe plačati varščino v višini 10.000,00 EUR (z besedo: deset tisoč evrov 00/100).

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 tri delovne dni vnaprej na kontaktni e-naslov, kot je navedeno v III.1. členu tega povabila.

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 izdela zabeležka.

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. 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. 2**,
- (ii) da bo ponudba dana na predpisanem ponudbenem obrazcu, ki je v **PRILOGI št. 3** 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 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 všteva 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;

