

Ljubljana, dne 08.5.2020

**S-REAM d.o.o., Ljubljana**  
Čopova ulica 3  
SI – 1000 Ljubljana  
T: +386 1 586 29 13  
E: info@s-ream.com  
[www.nlbrealstate.com](http://www.nlbrealstate.com)

**JAVNO POVABILO  
Z ZBIRANJEM ZAVEZUJOČIH PONUDB ZA NEPREMIČNINO:  
»nepozidano zemljišče KOPER«**

Družba **S-REAM d.o.o., Ljubljana**, Čopova ulica 3, 1000 Ljubljana (v nadaljevanju: **S-REAM ali pooblaščenec prodajalec**), ki deluje skladno z generalnim pooblastilom, ki je **PRILOGA št. 1** tega povabila, v imenu in za račun **PRO-REM d.o.o.-v likvidaciji** (v nadaljevanju: **prodajalec**), vabi zainteresirano javnost k oddaji **zavezujoče ponudbe za:**

**I. PREDMET:**

**NEPREMIČNINA:** nepozidano stavbno zemljišče, po podatkih iz e-ZK in katastra stavb, kot sledi:

- **ID znak: parcela 2605 1567/38; katastrska občina 2605 KOPER parcela 1567/38** (ID 3682443), nepozidano stavbno zemljišče površine 25.382 m<sup>2</sup>

Zemljišče predstavlja zaključeno celoto v skupni površini 25.382 m<sup>2</sup>. Meje parcele niso dokončno urejene. Zemljišče ni komunalno urejeno, je pa oseb in stvari prosto. Prodajalec ne daje nobenih jamstev kupcu, glede možnosti bodoče gradnje in razvoja zemljišča.

**Informativni opis nepremičnine:**

Predmetno zemljišče se nahaja v Kopru, jugovzhodno od centra, v bližini nakupovalnega središča Supernova in Luke Koper. Dostopno je iz Ferrarske ulice in na severovzhodni strani prek povezovalne ceste med Ferrarsko in Ankaransko cesto. Dostop je možen tudi z jugovzhodne strani, prek ulice, ki povezuje več večjih nakupovalnih središč. Zemljišče je ravno in pravilne oblike. Dostop do javnih poti je urejen.

**Predkupna pravica:**

Na nepremičnini ni ustanovljena pogodbene predkupna pravica, obstoji pa zakonita predkupna pravica Mestne občine Koper skladno z ZUreP-1.

**Postopek zaradi nezakonnosti podrobnega prostorskega načrta opr. št. UI 241/2019**

Prodajalec, kot tožnik je vložil zoper Mestno občino Koper (MOK), kot tožencem, tožbo zaradi nezakonnosti podrobnega občinskega načrta skladno s 58. čl. ZUreP-2. S tožbo prodajalec izpodbija Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za ureditev »*Centralnega parka Koper*« št. 3505-16 /2017 v katerega je vključeno tudi zemljišče, ki je predmet tega postopka .

**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.

Ljubljana, dne 08.5.2020

**S-REAM d.o.o., Ljubljana**  
Čopova ulica 3  
SI – 1000 Ljubljana  
T: +386 1 586 29 13  
E: info@s-ream.com  
[www.nlbrealestate.com](http://www.nlbrealestate.com)

## II.2. Identifikacija

Vsak ponudnik, glede na to ali oddaja ponudbo kot fizična ali kot pravna oseba, mora opraviti **identifikacijo stranke** na izjavah <sup>1</sup>, ki so, kot priponke objavljene na spletni strani [www.nlbrealestate.com](http://www.nlbrealestate.com) IN podati izjavo o izpolnitvi splošnih pogojev, ki je **PRILOGA 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 bo svoje odločitve sprejete v tem postopku sporočil na kontaktni e - naslov udeleženca postopka iz ponudbe.*

*Prodajalec oziroma pooblaščenec prodajalca svojih odločitev ni dolžan obrazložiti.*

**Prodajalec oziroma pooblaščenec prodajalca si pridržuje pravico, da kadarkoli odstopi ali spremeni roke in korake vodenja postopka, da povabi ponudnika k dopolnitvi ponudbe ali da po zaključku roka za zbiranje zavezujočih ponudb odloči, da postopek nadaljuje s pogajanjem in/ali da postopek zaključi brez izbire najugodnejšega ponudnika.**

## II.4. 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.5. Naslov za pisanja

Prodajalec bo v okviru razpisa upošteval pošiljke, ki bodo pravilno poslane priporočeno po pošti v zaprti kuverti na naslov pooblaščenca prodajalca:

**S-REAM d.o.o., Ljubljana, Čopova ulica 3, 1000 Ljubljana, z oznako: »NE ODPIRAJ – Povabilo za oddajo zavezujoče ponudbe za: »nepozidano zemljišče KOPER«.**

## II.6. Rok

**Pravočasna ponudba je ZAVEZUJOČA PONUDBA** za katero ponudnik izkaže, da je priporočeno pošto pošiljko s povratnico oddal vključno do **05.06.2020 do 24.00 ure**.

---

<sup>1</sup> Če je družba ponudnika pri družbi prodajalca v obdobju zadnjih 6 mesecev od datuma tega povabila, že uspešno opravila identifikacijo stranke, na obrazcih objavljenih na spletni strani [www.realestate.com](http://www.realestate.com), se šteje, da je bila slednja tudi za potrebe tega povabila uspešno opravljena. Ne glede na pred tem navedeno, pa mora ponudnik podati novo izjavo o izpolnjevanju splošnih pogojev.

Ljubljana, dne 08.5.2020

**S-REAM d.o.o., Ljubljana**  
Čopova ulica 3  
SI – 1000 Ljubljana  
T: +386 1 586 29 13  
E: info@s-ream.com  
[www.nlbrealestate.com](http://www.nlbrealestate.com)

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

#### **II.7. Odpiranje ponudb in sprejemanje odločitev**

Odpiranje ponudb ne bo javno, bo pa komisijsko in zapisniško. *Prodajalec oziroma pooblaščenec prodajalca svojih odločitev ni dolžan obrazložiti.*

#### **II.8. Merila za izbor najugodnejšega ponudnika in dokazila o zagotovitvi sredstev**

Komisija za odpiranje ponudbe bo pravočasne in popolne ponudbe valorizirala ob upoštevanju višine kupnine, pogojih in rokov plačila kupnine<sup>2</sup>

Končno odločitev o izbiri oziroma zaključku postopka z javnim povabilom sprejme pristojni organ družbe prodajalca.

Ne glede na gornje, se povabljeni naslovnik zavezuje v nadaljevanju postopka skladno s tem povabilom, na prvi poziv prodajalca, v postavljenem roku ponovno predložiti dokazila o razpolaganju sredstev za financiranje kupnine ali predložiti zahtevana dokazila ali potrditev, da dokazilo o razpolaganju sredstev za financiranje kupnine predloženo v postopku zbiranja ne zavezujočih ponudb velja tudi v trenutku oddaje zavezujoče ponudbe oziroma je stanje nespremenjeno.

#### **II.9. Odškodninska odgovornost prodajalca**

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

#### **II.10. Kontaktne osebe, pisanja**

Zainteresirana javnost se v času trajanja tega povabila lahko pisno z vprašanji obrne in naslovi na:  
e-mail: [dejan.ozimek@s-ream.com](mailto:dejan.ozimek@s-ream.com) oz. T: **+386 (0)1 586 29 13**.

Kadar je v tem povabilu navedeno, da mora biti aktivnost izvedena ali pisanje podpisano s strani zakonitega zastopnika družbe ponudnika in jo opravi oseba, ki ni zakoniti zastopnik družbe, se mora ta oseba izkazati s pooblastilom podpisanim s strani zakonitega zastopnika družbe ponudnika in prodajalcu izročiti en originalen izvod tega pooblastila.

### **III. POSTOPEK ZBIRANJA PONUDB**

#### **III.1. Vpogled v upravni spis in NDA**

V času zbiranja zavezujočih ponudb bo lahko ponudnik, ki skupaj izpolni naslednje pogoje:

- predloži podpisano izjavo o izpolnjevanju splošnih pogojev, ki je v **PRILOGI št. 2**, tega povabila,
- podpiše dva izvoda sporazuma o zaupnosti (NDA), ki je v **PRILOGI št. 3** tega povabila IN
- plača varščino skladno s III.3.členom tega povabila,

---

- <sup>2</sup> V primeru plačila na skrbniške račune se kot rok plačila upošteva tisti datum, na katerega bi se skladno s ponudbo plačala celotna kupnina na račun prodajalca ali hipotekarnega upnika.

Ljubljana, dne 08.5.2020

**S-REAM d.o.o., Ljubljana**  
Čopova ulica 3  
SI – 1000 Ljubljana  
T: +386 1 586 29 13  
E: info@s-ream.com  
[www.nlbrealstate.com](http://www.nlbrealstate.com)

opravi vpogled<sup>3</sup> v spisovno dokumentacijo iz Postopka zaradi nezakonnosti podrobnega prostorskega načrta opr. št. Ul 241/2019 (v nadaljevanju: **upravni spis**).

Ponudnik, ki bo izpolnjeval pogoje za vpogled v upravni spis, bo lahko opravil vpogled v spis, najkasneje v treh (3) delovnih dneh od dneva, ko bo pooblaščenec prodajalca prejel njegovo zahtevo za vpogled v upravni spis.

Vpogled v spis bo na sedežu družbe v navzočnosti pooblaščenca prodajalca, pri čemer bosta kontaktni osebi ponudnika in pooblaščenca prodajalca, potem, ko bo pooblaščenec prodajalec prejel zahtevo ponudnika, da se opravi vpogled, dogovorili termin za vpogled v spis. Zadnji termin za vpogled v spis je tri (3) delovne dni pred iztekom roka za oddajo zavezujoče ponudbe. V zahtevi za vpogled v upravni spis bo ponudnik moral navesti kdo se bo na njegovi strani udeležil vpogleda.

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

Oseba, ki se udeleži vpogleda v spis se mora identificirati. Če se vpogleda v spis udeleži oseba, ki ni zakoniti zastopnik ponudnika mora imeti pooblastilo podpisano s strani zakonitih zastopnikov/pooblaščenecv ponudnika.

### **III.2. Popolna in pravočasna zavezujoča ponudba**

**Popolna in pravočasna je ponudba, ki skupaj izpolnjuje naslednje pogoje:**

- (i) da bo ponudbo podal ponudnik oseba, ki izpolnjuje pogoje iz II.1.tega povabila in je podpisala Izjavo o izpolnjevanju splošnih pogojev, ki je v **PRILOGI št. 2**;
- (ii) da bo ponudba podpisana s strani zakonitega zastopnika ponudnika in bo dana na predpisanem obrazcu, ki je **PRILOGA št. 4** tega povabila, tako da ponudba vsebuje vse bistvene elemente ponudbe t.j., (i) da je navedeno, da je zavezujoča, (ii) da je veljavna 60 dni, da bo navedena neto in bruto cena, da bo navedeno, (iii) da 22%DDV plača skupaj s kupnino kupec, (iv) da bodo v njej navedeni roki in pogoji plačila kupnine in eventualni drugi pogoji, ki jih želi kupec vključiti v ponudbo oziroma pogodbo;
- (iii) da je ponudba oddana v roku iz II.6. tega povabila,
- (iv) da je ponudba poslana skladno s II.5. in II.6. tega povabila.

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

Instrument za resnost ponudbe je vplačana varščina v višini **EUR 300.000,00** (z besedo: tristo tisoč evrov) na transakcijski račun prodajalca odprtega pri **NLB d. d. št. SI 56 0287 3026 1064 898** z navedbo varščina za ponudbo: **Povabilo za oddajo zavezujoče ponudbe za: »nepozidano zemljišče KOPER«** (v nadaljevanju: **varščina**).

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

<sup>3</sup> Vpogled v spis se izvede upošteva vse varnostne ukrepe, ki bodo veljali v trenutku vpogleda v spis in ki so bili sprejeti zaradi preprečevanja širjenja CORONA virusa.

Ljubljana, dne 08.5.2020

**S-REAM d.o.o., Ljubljana**  
Čopova ulica 3  
SI – 1000 Ljubljana  
T: +386 1 586 29 13  
E: info@s-ream.com  
[www.nlbrealestate.com](http://www.nlbrealestate.com)

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.

#### **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 naslova pravnih ali stvarnih napak;
- predmet izročitve je nepremičnina hipotekarnih bremen prosta, sicer pa v stanju kot je v naravi, ob objavi 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 šteje za s kupcem povezane osebe;
- lastninska pravica preide na kupca po plačilu celotne kupnine na račun prodajalca ali hipotekarnega upnika;
- kupec nepremičnino prevzame v posest po plačilu celotne kupnine na račun prodajalca ali hipotekarnega upnika;
- primopredaja se opravi zapisniško;
- 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;
- prodajalec ne daje nobenih jamstev kupcu, glede bodoče gradnje in razvoja zemljišča;
- protikorupcijska klavzula in potrdilo o nepovezanosti z izbrisano družbo osnovnega dolžnika MOTO TRADE trgovina d.o.o., Ljubljana, njegovimi zakonitimi zastopniki, oziroma z osebo Franc Zdešar;
- 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 podpis 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;
- pogoj za veljavnost pogodbe na strani prodajalca je odobritev pristojnega organa prodajalca in pridobitev potrdila, da predkupni upravičenec MOK ne uveljavlja predkupne pravice;
- plačana varščina se šteje v plačilo zadnjega obroka kupnine.

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 le-ta 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. 2**.

Ljubljana, dne 08.5.2020

**S-REAM d.o.o., Ljubljana**  
Čopova ulica 3  
SI – 1000 Ljubljana  
T: +386 1 586 29 13  
E: [info@s-ream.com](mailto:info@s-ream.com)  
[www.nlbrealstate.com](http://www.nlbrealstate.com)

### **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**

***PRILOGE:***

*Priloga št.: 1 - Generalno pooblastilo*

*Priloga št.: 2 - Izjava o izpolnjevanju splošnih pogojev*

*Priloga št.: 3 - NDA*

*Priloga št.: 4 - Ponudbeni obrazec*