

Ljubljana, dne 30.8.2019

S-REAM d.o.o., Ljubljana
Čopova ulica 3
SI – 1000 Ljubljana
T: +386 1 586 29 16
E: darja.pasar@prorem.si
www.nbrealestate.com

JAVNO POVABILO
za ZBIRANJE ZAVEZUJOČIH PONUDB ZA NEPREMIČNINO – zaključena celota,
»POSLOVNI KOMPLEKS Z ZEMLJIŠČI, NA NASLOVU ULICA POHORSKEGA BATALJONA 5, 2310
SLOVENSKA BISTRICA«

PRO-REM d.o.o.-v likvidaciji, Čopova ulica 3, 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, da se udeleži postopka javne prodaje **ZAKLJUČENE CELOTE**, ki jo predstavlja **nepremičnina s komercialno oznako »POSLOVNI KOMPLEKS Z ZEMLJIŠČI, NA NASLOVU ULICA POHORSKEGA BATALJONA 5, 2310 SLOVENSKA BISTRICA«**

I. PREDMET:

Predmet povabila so zaključena celota-nepremičnin, ki jo predstavljajo:

nepremičnine, ki se nahajajo v Slovenski Bistrici, z naslednjimi ID znaki na naslovu Ulica Pohorskega bataljona 5, 2310 Slovenska Bistrica, ki v naravi predstavljajo:

- **ID znak:** parcela 753 660/1 **katastrska občina** 753 SLOVENSKA BISTRICA **parcela** 660/1 (ID 4254459) površina parcele 1.586 m²;
- **ID znak:** parcela 753 660/4 **katastrska občina** 753 SLOVENSKA BISTRICA **parcela** 660/4 (ID 4254460) površina parcele 51 m²;
- **ID znak:** parcela 753 651 **katastrska občina** 753 SLOVENSKA BISTRICA **parcela** 651 (ID 2437722) površina parcele 249 m²;
- **ID znak:** parcela 753 652 **katastrska občina** 753 SLOVENSKA BISTRICA **parcela** 652 (ID 3445611) površina parcele 313 m²;
- **ID znak:** parcela 753 653 **katastrska občina** 753 SLOVENSKA BISTRICA **parcela** 653 (ID 4620764) površina parcele 574 m²;
- **ID znak:** parcela 753 648/2 **katastrska občina** 753 SLOVENSKA BISTRICA **parcela** 648/2 (ID 2261419) površina parcele 33 m²;
- **ID znak:** parcela 753 648/3 **katastrska občina** 753 SLOVENSKA BISTRICA **parcela** 648/3 (ID 4873321) površina parcele 66 m²;
- **ID znak:** parcela 753 654 **katastrska občina** 753 SLOVENSKA BISTRICA **parcela** 654 (ID 2333175) površina parcele 1.176 m²;
- **ID znak:** parcela 753 655 **katastrska občina** 753 SLOVENSKA BISTRICA **parcela** 655 (ID 4809838) površina parcele 288 m²;
- **ID znak:** del stavbe 753-798-3 **katastrska občina** 753 SLOVENSKA BISTRICA **stavba** 798 **del stavbe** 3 (ID 5534638) poslovni prostor št. P-1 v pritličju v skupni izmeri 52,85 m² s pripadajočim kletnim prostorom-shrambo št. P-1 površine 15,90 m² in kletnim prostorom-shrambo št. P-1a površine 5,15 m², skupna izmera 73,90 m² v stanovanjsko poslovni stavbi v Slov. Bistrici, Ulica Pohorskega bataljona 5;
- **ID znak:** del stavbe 753-798-4 **katastrska občina** 753 SLOVENSKA BISTRICA **stavba** 798 **del stavbe** 4 (ID 5534639) poslovni prostor št. P-2 v pritličju v skupni izmeri 52,50 m² s pripadajočim kletnim prostorom-shrambo št. P-2 površine 17,30 m², kletnim prostorom-shrambo št. P-2a

Ljubljana, dne 30.8.2019

S-REAM d.o.o., Ljubljana

Čopova ulica 3

SI – 1000 Ljubljana

T: +386 1 586 29 16

E: darja.pasar@prorem.si

www.nbrealestate.com

površine 5,60 m² in kletnim prostorom-shrambo št. P-2b površine 5,50 m², skupna izmera 80,90 m² v stanovanjsko poslovni stavbi v Slov. Bistrici, Ulica Pohorskega bataljona 5;

- **ID znak:** del stavbe 753-798-5 **katastrska občina** 753 SLOVENSKA BISTRICA **stavba 798 del stavbe 5** (ID 5534640) skladišče št. P-1S v pritličju v skupni izmeri 8,45 m² v stanovanjsko poslovni stavbi v Slov. Bistrici, Ulica Pohorskega bataljona 5.

Nepremičnine niso v celoti oseb in stvari proste temveč so delno zasedene z najemnikom. Kupec bo, kot univerzalni pravni naslednik prodajalca vstopil v sklenjeno najemno pogodbo in druge pogodbe sklenjene v zvezi z nepremičnino.

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

Opis nepremičnine:

Nepremičnine so locirane ob Ulici Pohorskega Bataljona v središču Slovenske Bistrice.

Predmetni kompleks kot zaključena celota je sestavljen iz etažirane poslovno stanovanjske stavbe v kateri se poleg ostalih delov nahajata dva poslovna prostora, ki sta predmet prodaje: poslovni prostor št. P-1 v pritličju v skupni izmeri 52,85 m² s pripadajočim kletnim prostorom-shrambo št. P-1 površine 15,90 m² in kletnim prostorom-shrambo št. P-1a površine 5,15 m², skupna izmera 73,90 m² ter poslovni prostor št. P-2 v pritličju v skupni izmeri 52,50 m² s pripadajočim kletnim prostorom-shrambo št. P-2 površine 17,30 m², kletnim prostorom-shrambo št. P-2a površine 5,60 m² in kletnim prostorom-shrambo št. P-2b površine 5,50 m², skupna izmera 80,90 m² in skladišče št. P-1S v pritličju v skupni izmeri 8,45 m², vse v objektu, ki je klasične opečne gradnje, etažnosti K+P+1 in je bil **zgrajen leta 1960**.

Preostali del zaključene celote predstavljajo nepremičnine - posamezne parcele (ID znak 753-660/1 v izmeri 1.586 m², ID znak 753-660/4 v izmeri 51 m², ID znak 753-651 v izmeri 249m², na katerem stoji samostojni stanovanjski objekt etažnosti K+P+1 klasične opečne gradnje, **zgrajen leta 1953** in je primeren za rušenje, ID znak 753-652 v izmeri 313 m², ID znak 753-653 v izmeri 574 m², ID znak 753-648/3 v izmeri 66 m², na kateri stoji v nizu pozidan pritlični garažni objekt klasične opečne gradnje, **zgrajen leta 1960**, ID znak 753-648/2 v izmeri 33 m² na kateri stoji v nizu pozidan pritlični garažni objekt klasične opečne gradnje, **zgrajen leta 1960**.

Na parcelah ID znak 753-654 v izmeri 1.176 m² in ID znak 753-655 v izmeri 288 m² stoji samostojni objekt, površine 200 m², etažnosti P+1, ki je bil **zgrajen leta 1963** in je bil pred petimi leti delno obnovljen in preurejen v pisarniške prostore v nadstropju. Objekt je odklopljen od primarnih komunalnih vodov in ogrevanja ter je primeren za rušenje. Dostop do vseh objektov in zemljišč je urejen. Poslovno stanovanjski objekti so zgrajeni pred letom 1968.

II. PONUDNIK in IDENTIFIKACIJA

II.1. Ponudnik

Ponudnik je **lahko vsaka pravna oseba, ki je po zakonodaji RS lahko kupec nepremičnine, ki leži v Republiki Sloveniji** in ki (i) kupuje nepremičnino kot davčni zavezanec; (ii) ima veljavno slovensko identifikacijsko številko za DDV, (iii) lahko poda izjavo iz 45. člena ZDDV-1 IN (iv) bo v nepremičnini opravljal dejavnost od katere ima pravico do odbitka vstopnega DDV.

Ljubljana, dne 30.8.2019

S-REAM d.o.o., Ljubljana
Čopova ulica 3
SI – 1000 Ljubljana
T: +386 1 586 29 16
E: darja.pasar@prorem.si
www.nlbrealstate.com

II.2. Identifikacija

Vsak ponudnik mora opraviti **identifikacijo stranke** na izjavah objavljenih na spletni strani prodajalca v zavihku »identifikacija stranke« / pravne osebe/ fizične osebe.

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. SKUPNE DOLOČBE

III.1. 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 ZBRINAJE PONUDB ODLOČI, DA POSTOPEK NADALJUJE S POGAJANJI IN/ALI DA POSTOPEK ZAKLJUČI BREZ IZBIRE NAJUGODNJEŠEGA PONUDNIKA.

III.2. Jezik postopka

Jezik javnega povabila in z njim povezanimi aktivnostmi je **slovenski**.

III.3. Faze postopka

Postopek z javnim povabilom bo potekal eno fazno z zbiranjem zavezujočih ponudb.

III.4. Popolna ponudba

Prodajalec bo upošteval le popolne in pravočasno oddane ponudbe.

Za popolno se šteje ponudba, ki bo izpolnjevala pogoje iz IV.2. tega povabila in bo poslana priporočeno po pošti v zaprti kuverti na naslov pooblaščenca prodajalca:

S-REAM d.o.o., Ljubljana, Čopova 3, 1000 Ljubljana, z oznako: NE ODPIRAJ-JAVNO POVABILO »POSLOVNI KOMPLEKS Z ZEMLJIŠČI, NA NASLOVU ULICA POHORSKEGA BATALJONA 5, 2310 SLOVENSKA BISTRICA«

III.5. Pravočasna ponudba

Pravočasna ponudba je ponudba za katero ponudnik izkaže, da je poštno pošiljko oddal vključno do **27.9.2019 do 24.00 ure**.

Ljubljana, dne 30.8.2019

S-REAM d.o.o., Ljubljana

Čopova ulica 3

SI – 1000 Ljubljana

T: +386 1 586 29 16

E: darja.pasar@prorem.si

www.nlbrealstate.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 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.

III.6. Merilo za izbiro

Edino merilo za izbiro najugodnejšega ponudnika bo neto višina kupnine od katere se odmeri ustrezna davščina, ki jo obračuna oziroma plača kupec.

III.7. 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.

III.8. Odškodninska odgovornost prodajalca, 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.

III.9. Sodna pristojnost

To povabilo in postopek se presoja po slovenskem pravu. V primeru spora je pristojno stvarno pristojno sodišče v Ljubljani.

III.10. Kontaktne osebe, pisanja

Vaša morebitna vprašanja naslovite na: dejan.ozimek@prorem.si, T: 01 586 29 13

Za potrebe tega povabila je s tem, ko se navaja spletna stran družbe, mišljena spletna stran: www.nlbrealstate.com.

Kadar je v tem povabilu navedeno, da mora biti aktivnost izvedena ali pisanje podpisano s strani zakonitega zastopnika družbe ponudnika in ga opravi oseba, ki ni zakoniti zastopnik družbe se mora izkazati s pooblastilom podpisanim s strani zakonitega zastopnika družbe ponudnika in sicer tako, da prodajalec lahko ohrani en izvod pooblastila.

V vseh pisanjih se ponudnik in prodajalec sklicujeta na »**JAVNO POVABILO ZA »POSLOVNI KOMPLEKS Z ZEMLJIŠČI, NA NASLOVU ULICA POHORSKEGA BATALJONA 5, 2310 SLOVENSKA BISTRICA«**

Ljubljana, dne 30.8.2019

S-REAM d.o.o., Ljubljana
Čopova ulica 3
SI – 1000 Ljubljana
T: +386 1 586 29 16
E: darja.pasar@prorem.si
www.nlbrealstate.com

IV. POSTOPEK ZBIRANJA ZAVEZUJOČIH PONUDB

IV.1. Informacije o predmetu povabila in NDA

V času zbiranja zavezujočih ponudb lahko ponudnik:

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

prejme informacije navedene v **PRILOGI št. 4** tega povabila, ter lahko zaprosi za ogled nepremičnine.

Ponudnik, ki bo izpolnjeval pogoje za pridobitev dokumentacije popisane v **PRILOGI št. 4** bo od pooblaščenca prodajalca pridobil dokumente bodisi v kopiji ali na e nosilcu podatkov in sicer najkasneje v 3 delovnih dneh od dneva, ko bo pooblaščenec prodajalec prejel njegovo zahtevo za predložitev dokumentov in/ali za ogled nepremičnine.

Dokumenti bodo poslani priporočeno po pošti oziroma, če bodo prevzeti na sedežu družbe pooblaščenke prodajalca bo o tem podpisan zapisnik.

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, je podpisal izjavo, ki je v **PRILOGI št. 2** tega povabila 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.

IV.2. Popolna in pravočasna zavezujoča ponudba

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

- da bo ponudbo podala oseba, ki izpolnjuje pogoje iz II.1.tega povabila in je podpisala Izjavo o izpolnjevanju splošnih pogojev, ki je v **PRILOGI št. 2**;
- 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;
- da je plačana varščina skladno s IV.3. členom ponudbe;
- da je ponudba oddana v roku iz III.5. tega povabila;
- da je ponudba poslana skladno s III.4. in III.5. tega povabila.

Ljubljana, dne 30.8.2019

S-REAM d.o.o., Ljubljana
Čopova ulica 3
SI – 1000 Ljubljana
T: +386 1 586 29 16
E: darja.pasar@prorem.si
www.nlbrealstate.com

IV.3. Instrumenti zavarovanja za resnost ponudbe

Instrument za resnost ponudbe je vplačana **varščina** v višini **EUR 25.000,00** (z besedo: petindvajset tisoč evrov) na transakcijski račun pri **NLB d. d. št. SI56 0290 0000 0200 020** s sklicem 05 3916804-292 z navedbo varščina za ponudbo »**POSLOVNI KOMPLEKS Z ZEMLJIŠČI, NA NASLOVU ULICA POHORSKEGA BATALJONA 5, 2310 SLOVENSKA BISTRICA**« (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 njegov 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 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 Ljubljani, 30.8.2019

PRO-REM d.o.o.- v likvidaciji

po pooblastilu
S-REAM d.o.o., Ljubljana

Poslovodji:
Lamija Hadžiosmanović Jovica Jakovac

- Priloga 1 - Generalno pooblastilo
- Priloga 2 - Izjava o izpolnjevanju splošnih pogojev
- Priloga 3 - NDA
- Priloga 4 - Popis dokumentacije
- Priloga 5 - Obrazec ponudbe