

Ljubljana, dne 11.3.2021

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

**JAVNO POVABILO
za ZBIRANJE ZAVEZUJOČIH PONUDB ZA NEPREMIČNINE -
»ZEMLJIŠČA BEŽIGRAD«**

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: nepozidana stavbna zemljišča, po podatkih iz e ZK in katastra stavb:

- **ID znak: parcela 2636 1323/2; katastrska občina 2636 BEŽIGRAD, parcela 1323/2** (ID 3426508), nepozidano stavbno zemljišče površine 4212 m²;
- **ID znak: parcela 2636 1323/3; katastrska občina 2636 BEŽIGRAD, parcela 1323/3** (ID 1578253), nepozidano stavbno zemljišče površine 302 m²;
- **ID znak: parcela 2636 1348/1; katastrska občina 2636 BEŽIGRAD, parcela 1348/1** (ID 961929), nepozidano stavbno zemljišče površine 2.619 m².

Zemljišča predstavljajo zaključeno celoto v skupni površini 7.133 m². Meje parcel so dokončno urejene.

Informativni opis nepremičnin:

Nepozidana stavbna zemljišča se nahajajo v Ljubljani, in sicer za Bežigradom, na območju južno pod Kranjčevo ulico in desno od rehabilitacijskega inštituta Soča.

Po podatkih iz lokacijske informacije za gradnjo objektov oziroma izvajanje drugih del na zemljiščih ali objektih se zemljišča, na podlagi Odloka o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del, nahajajo v območju centralnih dejavnosti za zdravstvo (CDz), kjer so poleg dopustnih objektov in dejavnosti za območje namenske rabe CDz dopustni tudi naslednji objekti in dejavnosti: 11301 Stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji in 11302 Stanovanjske stavbe za druge posebne družbene skupine: samo dom za starejše osebe.

Zemljišče ni komunalno opremljeno. Dostop do javne poti formalno ni urejen. Zemljišče je oseb in stvari prosto.

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 11.3.2021

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

II.2. Identifikacija

Vsak ponudnik glede na to ali oddajo ponudbo kot fizična ali, kot pravna oseba, mora opraviti **identifikacijo stranke** 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 ODPRE 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 objavil na spletni strani in bo o njej pisno obvestil tudi vsakega udeleženca postopka na kontaktni e-naslov udeleženca postopka iz ponudbe.

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**, 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 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: ZEMLJIŠČA BEŽIGRAD«

II.6. Rok

Pravočasna ponudba je ponudba za katero ponudnik izkaže, da je poštno pošiljko oddal vključno do **04.04.2021 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.

Ljubljana, dne 11.3.2021

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

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

Edino merilo za izbiro najugodnejšega ponudnika bo neto višina kupnine od katere se odmeri 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 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

Vse informacije o predmetu javnega povabila, ki so popisane v **PRILOGI št. 4** so javno dostopne na uradnih spletnih straneh.

Ogled nepremičnine je mogoč brez navzočnosti pooblaščenca prodajalca.

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.

Ljubljana, dne 11.3.2021

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

III.3. Instrumenti zavarovanja za resnost ponudbe

Instrument za resnost ponudbe je:

- **vplačana varščina v višini 150.000,00 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** po postopku z javnim povabilom za nepremičnino: **»ZEMLJIŠČA BEŽIGRAD«**.

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.

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;
- 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;
- 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;
- prodajalec ne daje nobenih jamstev kupcu glede bodoče gradnje in razvoja zemljišča;
- protikorupcijska klavzula in potrdilo o nepovezanosti z družbo osnovnega dolžnika MEDIOS d.o.o., njegovimi zakonitimi zastopniki, z družbo VIATOR VEKTOR d.o.o. kot edinim lastnikom družbe osnovnega dolžnika, ter z družbeniki in zakoniti zastopanki edinega družbenika;
- 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

Ljubljana, dne 11.3.2021

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

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.

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 mojih osebnih podatkov

Priloga 2e - Preključ uporabe in obdelave mojih osebnih podatkov

Priloga 3 - Izjava o izpolnjevanju splošnih pogojev

Priloga 4 - Seznam dokumentacije

Priloga 5 - Obrazec za ponudbo