

**VABILO**  
**K ODDAJI ZAVEZUJOČIH PONUDB ZA NAKUP**  
**ZEMLIŠČA V TRGOVSKI CONI GAŽENICA (ZADAR) –**  
**DUTB ID 6003**

**1. POGODBENI PREDMET**

Pogodbeni predmet v tem vabilu k oddaji zavezujočih ponudb za nakup zemljišča v trgovski coni Gaženica (Zadar) – DUTB ID 6003 (v nadaljevanju »Vabilo«) so nepremičnine, navedene v **Prilogi 1** tega Vabila, ki so v lasti Družbe za upravljanje terjatev bank, d.d., matična številka: 6339620000 (v nadaljevanju se navaja tudi kot »prodajalec«).

Nepremičnine iz prejšnjega odstavka se navajajo skupaj ali posamično tudi kot »pogodbeni predmet«.

**1.1. Seznanitev s pogodbenim predmetom**

Potencialni kupec (ponudnik) je s tem Vabilom še seznanjen:

- da se pogodbeni predmet prodaja samo kot celota posameznih nepremičnin;
- da se pogodbeni predmet prodaja in kupuje po načelu »videno – kupljeno«;
- da pogodbeni predmet v naravi predstavlja nepozidano stavbno zemljišče v (skupni) izmeri 21.693 m<sup>2</sup>;
- da ima prodajalec pogodbeni predmet v posesti in da glede njega ne obstoji najemna ali druga pogodba, ki bi kakorkoli obremenjevala pogodbeni predmet ali ki bi lahko kakorkoli omejevala pravico kupca do posesti pogodbenega predmeta;
- da ima pogodbeni predmet tudi status kulturnega spomenika po odločbi št. 532-04-01-03-02/2-19-1 z dne 9.7.2019, zaradi česar mora Občina Zadar podati izjavo o neuveljavljanju predkupne pravice za pogodbeni predmet iz tega naslova;
- da je pogodbeni predmet obremenjen s hipoteko PVN Zagreb d.o.o. in dvema hipotekama pravnega prednika prodajalca, Probanka d.d., kar je podrobnejše opredeljeno v osnutku prodajne pogodbe, ki je kot **Priloga 3** sestavni del tega Vabila;
- da bo prodajna pogodba sklenjena pod pogojem:
  - da bodo zemljiškoknjižni solastniki pogodbenega predmeta pisno izjavili, da ne uveljavljajo predkupne pravice po 66. členu Stvarnopravnega zakonika (Uradni list RS, št. 87/2002),
  - da bo prodajalcu Občina Zadar izdala Izjavo, da ponudbe za odkup pogodbenega predmeta ne sprejema oz. da ne uveljavlja predkupne pravice.

**2. POSTOPEK ZBIRANJA PONUDB**

Postopek prodaje pogodbenega predmeta vodi prodajalec. V postopku prodaje lahko sodelujejo domače in tuje fizične in pravne osebe, ki skladno z veljavno zakonodajo smejo pridobiti lastninsko pravico na nepremičninah na ozemlju Republike Hrvaške.

Ponudniki morajo svoje zavezujoče ponudbe oddati po pošti s priporočeno pošto pošiljko, v zaprti ovojnici na naslov: Družba za upravljanje terjatev bank, d.d., Davčna ulica 1, 1000 Ljubljana, z oznako: »**NE ODPIRAJ - PONUDBA ZA NAKUP NEPREMIČNIN V ZADRU - DUTB ID 6003**«.

Prodajalec bo obravnaval **formalno popolne** zavezujoče ponudbe za nakup pogodbenega predmeta, ki jih bo v roku za oddajo zavezujočih ponudb (v tem Vabilu se navaja tudi kot »Razpisni Rok«) prejel na način določen v 2. odstavku te točke do izteka Razpisnega Roka in za katere bo do oddaje ponudbe plačana varščina, opredeljena v točki 2.2. tega Vabila.

Dodatno mora ponudba za nakup pogodbenega predmeta vsebovati tudi pravilno izpolnjene in podpisane izjave v okviru postopka poznavanja stranke (**Priloga 2 temu Vabila**).

Na hrbtni strani ovojnice mora biti napisano ime in priimek oz. naziv družbe ter naslov oz. sedež ponudnika.

**Informativna neto prodajna cena pogodbenega predmeta je določena v višini 1.700.000,00 EUR + pripadajoči davek.**

Pripadajoči davek bo naveden v kasneje sklenjeni prodajni pogodbi (3% DPN) in ga bo plačal kupec.

V primeru uveljavljanja predkupne pravice s strani predkupnih upravičencev, so le-ti dolžni ponuditi neto ceno, pri čemer bo le-ta enako obdavčena kot izhaja iz prejšnjega odstavka te točke.

**Rok za sprejem zavezujočih ponudb (Razpisni Rok) je do vključno 31.10.2020 (do 23:59:59 ure.)**

Ponudba se šteje za pravočasno, če je oddana s priporočeno pošiljko po pošti do izteka Razpisnega Roka.

Ko je ponudba prejeta s strani prodajalca iz 2. odstavka te točke in ko poteče Razpisni Rok, se šteje, da je bila sprejeta s strani prodajalca in ponudnika, zato ponudbe s tistim trenutkom ni mogoče več preklicati ali umakniti, prav tako pa ni mogoče več zahtevati vračila varščine, razen v primerih iz 4. odstavka 2.2. točke tega Vabila.

Šteje se, da je ponudnik pravočasno oddal novo (popravljeno, spremenjeno) ponudbo v primeru, če je do izteka Razpisnega Roka predhodno ponudbo umaknil in predložil novo ponudbo, pri čemer se šteje za datum in uro oddaje čas oddaje nove ponudbe.

V primeru, da ponudba ne bo prispela pravočasno na zgoraj navedeni naslov prodajalca, bo ponudba izločena iz nadaljnega postopka. Ponudniku, katerega ponudba se je izločila iz nadaljnega postopka se bo vrnila vplačana varščina na način, kot ostalim neizbranim ponudnikom v skladu s 4. odstavkom točke 2.2. tega vabila.

Ponudniki bodo lahko ponudbe za pogodbeni predmet oddali že prvi naslednji dan po objavi tega Vabila (od 02.10.2020), ki je objavljeno tudi na spletnem naslovu <https://nepremicnine.dutb.eu/>.

## **2.1 Vsebina zavezujoče ponudbe**

Prodajalec bo upošteval vsebinsko popolne zavezujoče ponudbe za nakup pogodbenega predmeta, podpisane s strani ponudnika, ki bodo oddane na izpolnjenem obrazcu »ZAVEZUJOČA PONUDBA ZA NAKUP ZEMLJIŠČA V TRGOVSKI CONI GAŽENICA (ZADAR) – DUTB ID 6003« (v tem Vabilu se navaja tudi kot »Obrazec«).

V kolikor ponudba ne bo izpolnjena in oddana na priloženem Obrazcu ter z **obvezno prilogo** (Potrdilo o plačilu varščine iz katerega mora biti razviden datum plačila), bo taka ponudba izločena iz nadaljnje obravnave in postopka prodaje.

Obrazec se nahaja na spletnem naslovu <https://nepremicnine.dutb.eu/>. Ponudnik lahko izpolni in natisne Obrazec iz omenjenega spletnega naslova. V primeru, da ponudnik nima možnosti dostopati do spletnega mesta, kjer je objavljen predmetni Obrazec, se lahko za pridobitev ali izpolnitev le-tega obrne na predstavnika prodajalca.

Prodajalec si pridržuje pravico izločiti nepopoln, nepravilno izpolnjen, nečitljiv Obrazec iz nadaljnje obravnave in postopka prodaje. Ponudniku, katerega ponudba se je izločila iz nadaljnega postopka se bo vrnila vplačana varščina na način, kot ostalim neizbranim ponudnikom v skladu s 4. odstavkom točke 2.2. tega vabila.

Vsak ponudnik lahko v predmetnem postopku prodaje odda več ponudb, pri čemer za eno ponudbo šteje en (1) izpolnjen Obrazec iz 1. odstavka te točke s pripadajočo obvezno prilogo (Potrdilo o plačilu varščine iz katerega mora biti razviden datum plačila), posredovan v eni (1) zaprti kuverti skladno s pogoji tega Vabila. Za vsako ponudbo mora biti plačana nova varščina.

Pošiljke, v katerih bo hkrati poslanih več ponudb (Obrazcev), bodo izločene iz nadaljnje obravnave in postopka prodaje. Ponudniku, katerega ponudba se je izločila iz nadaljnega postopka se bo vrnila vplačana varščina na način, kot ostalim neizbranim ponudnikom v skladu s 4. odstavkom točke 2.2. tega vabila.

**Obvezna in bistvena sestavina ponudbe in pogoj za njeno vsebinsko popolnost sta naslednja dokumenta:**

- **Pravilno izpolnjen Obrazec (Priloga 4 tega Vabila),**
- **Potrdilo o plačilu varščine iz katerega mora biti razviden datum plačila.**

Ponudnik je dolžan ob predložitvi Obrazca predložiti tudi pravilno izpolnjene in podpisane **izjave v okviru postopka poznavanja stranke (Priloga 2 temu Vabilu)**. Prodajalec si pridržuje pravico, da v primeru nepredložitve oziroma nepopolno izpolnjene in podpisane izjave iz prejšnjega stavka, ponudnika pozove na predložitev oziroma dopolnitev le-te v primernem roku.

Izbrani ponudnik bo moral naknadno predložiti še dodatne podatke skladno z določili Zakona o preprečevanju pranja denarja in financiranja terorizma.

Ponudnik je dolžan izjave in podatke iz prejšnjih dveh odstavkov te točke v primeru poziva prodajalca predložiti najkasneje v roku dvajset (20) dni od prejema poziva s strani prodajalca, v nasprotnem primeru bo ponudba takšnega ponudnika izločena iz nadaljnje obravnave in postopka prodaje. Ponudniku, katerega ponudba se je izločila iz nadaljnega postopka se bo vrnila vplačana varščina na način, kot ostalim neizbranim ponudnikom v skladu s 4. odstavkom točke 2.2. tega vabila.

Če je ponudnik tuja pravna oseba, mora ponudbi priložiti v slovenščino uradno preveden izpisek iz ustreznega registra, v katerega je vpisan kot pravna oseba. Prodajalec si pridržuje pravico, da v primeru ne predložitve izpiska iz prejšnjega stavka, ponudnika pozove na predložitev le-tega v primernem roku.

V vsakem primeru mora tuja pravna ali fizična oseba pred morebitno sklenitvijo prodajne pogodbe pridobiti ustrezno hrvaško identifikacijsko številko.

Ponudba je lahko v slovenskem ali angleškem) jeziku.

Ponudba je zavezujoča in nepreklicna ter velja do zaključka tega postopka zbiranja zavezujočih ponudb (vključno s postopki podpisa prodajnih pogodb.

## **2.2. Varščina**

Ponudnik je dolžan **znotraj Razpisnega Roka**, in sicer **do oddaje ponudbe (potrdilo o plačani varščini na katerem mora biti viden datum plačila je obvezna priloga ponudbe)**, na transakcijski račun Prodajalca št. SI56 2900 0005 1319 162, voden pri UNICREDIT BANKA SLOVENIJA d.d., sklic »**\_\_-matična št. oz. rojstni datum**«, s pripisom namena plačila »**VARŠČINA ZA NAKUP NEPREMIČNIN V ZADRU - DUTB ID 6003**«, plačati varščino za resnost ponudbe v višini **50.000,00 EUR** (v tem Vabilu se navaja kot »Varščina«), kar predstavlja bistveni pogoj za veljavnost ponudbe in sodelovanje ponudnika v tem postopku izbire ponudnikov in prodaje.

Ponudnike pozivamo, da se pri banki pozanimajo, do katerega dne lahko banka izvede plačilo, da bo le-to pravočasno vidno na navedenem računu prodajalca.

Varščina se ne obrestuje.

Neizbranim ponudnikom bo ne obrestovana Varščina vrnjena v roku:

- **petih (5) dni** od sklenitve prodajne pogodbe za pogodbeni predmet z izbranim ponudnikom oz.
- **petih (5) dni** od poslanega obvestila ponudniku o razveljavitvi postopka zbiranja zavezujočih ponudb oz.
- **devetdesetih (90) dni** od izteka Razpisnega Roka.

Varščina se bo vrnila na ponudnikov tekoči račun iz katerega je bila Varščina nakazana v skladu s 1. odstavkom točke 2.2 tega Vabila.

**V primeru, da ponudnik Varščine ne bo plačal znotraj Razpisnega Roka, in sicer do oddaje ponudbe, hkrati pa tudi ne bo vidno plačilo na zgoraj navedenem računu prodajalca najkasneje en (1) delovni dan po izteku Razpisnega Roka, bo ponudba takega ponudnika izločena iz nadaljnje obravnave in postopka prodaje.**

Varščina je denarni znesek, s plačilom katerega ponudnik pri zbiranju zavezujočih ponudb utrdi svojo obveznost skleniti prodajno pogodbo, če bo v postopku zbiranja zavezujočih ponudb uspel. Plačilo Varščine ponudnika, ki bo uspel v predmetnem postopku zbiranja zavezujočih ponudb in bo sklenil prodajno pogodbo za pogodbeni predmet, se v šteje v plačilo are v znamenje sklenitve bodoče prodajne pogodbe.

### **2.3. Odpiranje zavezujočih ponudb**

Odpiranje zavezujočih ponudb bo v roku **trideset (30) dni** od izteka Razpisnega Roka opravila 3 članska komisija na sedežu prodajalca. Odpiranje zavezujočih ponudb **bo javno**. Prodajalec bo obvestil ponudnike o času in kraju odpiranja zavezujočih ponudb predvidoma v roku **treh (3) delovnih dni** od izteka Razpisnega Roka.

### **2.4. Kriteriji in način izbire najugodnejšega ponudnika**

Izbrani ponudnik bo izbran skladno z naslednjim kriterijem:

- **ponujena najvišja cena**.

pri čemer si prodajalec pridržuje pravico, da v postopku s katerimkoli ponudnikom izvede dodatna pogajanja, izvede javno dražbo ali ne izbere nobenega ponudnika oz. z nobenim ponudnikom ni dolžan skleniti prodajne pogodbe za pogodbeni predmet, ali stopiti v kakršnokoli drugo pravno razmerje, skladno z določili točke 2.3. tega Vabila.

Vse javne dajatve (DPN) in stroške, vključno z morebitnimi notarskimi stroški (razen stroški notarske overitve podpisa prodajalca na sklenjeni prodajni pogodbi), v zvezi s sklenitvijo in izvedbo prodajne pogodbe nosi in plača izbrani ponudnik – kupec.

### **2.5. Obveščanje izbranih ponudnikov**

O izboru zavezujočih ponudb za nakup zemljišča v trgovski coni Gaženica (Zadar) – DUTB ID 6003 bo prodajalec vse (uspešne in neuspešne) **ponudnike** obvestil na njihov e-naslov, zapisan v ponudbenem Obrazcu oz. pisno s priporočeno pošto (v tem Vabilu se navaja kot »Obvestilo«), najkasneje v roku **desetih (10) dni** od dneva odobritve prodaje s strani ustreznega kreditno - naložbenega odbora prodajalca oziroma bo vse ponudnike obvestil o razveljavitvi postopka zbiranja zavezujočih ponudb.

## **3. SKLENITEV PRODAJNE POGODBE**

Prodajalec bo sklenil prodajno pogodbo za pogodbeni predmet z najugodnejšim ponudnikom, to je tistim, ki je podal najvišjo ponudbo, v kolikor bo ponudnik izpolnjeval vse pogoje iz razpisne dokumentacije.

Ponudnik, ki bo izbran, bo o sprejetju zavezujoče ponudbe obveščen na način določen v točki 2.5. tega Vabila.

Izbrani ponudnik bo moral naknadno predložiti še dodatne podatke skladno z določili Zakona o preprečevanju pranja denarja in financiranja terorizma.

Izbrani ponudnik bo dolžan pred podpisom prodajne pogodbe, v primeru poziva oddelka skladnosti poslovanja prodajalca, v roku **desetih (10) dni** od poziva prodajalca, dokazati izvor lastnih sredstev, v primeru bančnega kredita pa predložiti izjavo banke, da ima pri izbrani banki odobrena sredstva za nakup pogodbenega predmeta, pri katerem je bil izbran kot najboljši ponudnik.

Če izbrani ponudnik v roku iz prejšnjega odstavka te točke ne predloži zahtevanih listin in dokaže izvora sredstev oz. odobrenih sredstev za nakup pogodbenega predmeta, se šteje, da je izbrani ponudnik odstopil od podpisa pogodbe, Varščina pa zapade v korist prodajalca.

Ne glede na 11. odstavek točke 2. in 2. odstavek te točke tega Vabila si prodajalec pridržuje pravico, da v postopku ne izbere nobenega ponudnika oz. z nobenim ponudnikom ni dolžan skleniti prodajne pogodbe za pogodbeni predmet ali stopiti v kakršnokoli drugo pravno razmerje.

Najugodnejši ponudnik, bo po izpolnjenem pogoju iz 3. in 4. odstavka te točke prejel prodajno pogodbo, katere vsebina je določena v osnutku prodajne pogodbe, ki je kot **Priloga 3** sestavni del tega Vabila. Najugodnejši ponudnik je prodajno pogodbo dolžan podpisati v roku **osmih (8) dni** od prejema.

Če izbrani ponudnik ne podpiše prodajne pogodbe v roku **osmih (8) dni** od prejema, se šteje, da je izbrani ponudnik odstopil od podpisa pogodbe, Varščina zapade v korist prodajalca (Varščina se izbranemu ponudniku ne vrne in jo obdrži prodajalec).

V primeru, da je izbrani ponudnik odstopil od podpisa prodajne pogodbe iz 5. in 8. odstavka te točke, ima prodajalec pravico (in ne dolžnost) skleniti pogodbo s katerimkoli ponudnikom, ki je podal primerno in veljavno zavezujočo ponudbo za isti pogodbeni predmet brez ponovitve postopka zbiranja ponudb, najkasneje v roku **devetdesetih (90) dneh** od izteka Razpisnega Roka. Morebitno novi pozvani ponudnik bo imel **možnost** pristopiti k sklenitvi na način določen v 2. odstavku te točke, ne bo pa k temu zavezan. V kolikor novi pozvani dražitelj pristopi k podpisu prodajne pogodbe, se zanj smiselno uporabljajo določbe od 3. do 8. odstavka te točke.

Javne dajatve in stroške, vključno z morebitnimi notarskimi stroški, razen stroškov notarske overovitve podpisa prodajalca, v zvezi s sklenitvijo in izvedbo prodajne pogodbe, je zavezan plačati izbrani ponudnik – kupec skladno z določili prodajne pogodbe.

Pri pripravi in sklenitvi prodajne pogodbe bo prodajalec glede pogodbenih strank in solastništva upošteval podatke o solastnikih in deležih razvidnih iz Obrazca.

### **3.1. Obvezna vsebina prodajne pogodbe**

Osnutek prodajne pogodbe je **Priloga 3** tega Vabila in ga z oddajo ponudbe ponudnik potrjuje.

## **4. STROŠKI POSTOPKA IN IZJAVA VOLJE**

Ponudniki sami nosijo stroške udeležbe v zvezi s sodelovanjem v predmetnem postopku zbiranja zavezujočih ponudb, ne glede na uspeh v postopku. Prodajalec si pridržuje pravico do spremembe postopka in pogojev prodaje do sklenitve pravnega posla z izbranim ponudnikom.

Ponudniki s svojim vstopom v predmetni postopek zbiranja zavezujočih ponudb soglašajo s pogoji izvedbe le-tega, izrecno tudi s pogoji, zapisanimi v tem Vabilu.

## **5. PRAVICA DO PREKLICA (RAZVELJAVITVE) IN ODŠKODNINSKA ODGOVORNOST**

Prodajalec si pridržuje pravico kadarkoli, vendar le do sklenitve pravnega posla, zavrniti vse ponudbe in s tem razveljaviti postopek zbiranja zavezujočih ponudb, prodaje oz. pogajanj, za kar ne nosi nobene odgovornosti in ponudniki iz tega naslova ne morejo zoper prodajalca uveljavljati nikakršnih zahtevkov. Ponudnikom bo o razveljavitvi postopka zbiranja zavezujočih ponudb posredovano obvestilo na način naveden v 2.5. točki tega Vabila. Prodajalec ponudnikom v tem primeru ne povrne stroškov, ki so jim nastali iz tega naslova.

Odškodninska odgovornost prodajalca je v celoti izključena.

## **6. OGLED POGODBENEGA PREDMETA IN DODATNE INFORMACIJE**

Morebitni ponudniki lahko pridobijo dodatne informacije v zvezi s pogodbenim predmetom po predhodnem dogovoru pri predstavniku prodajalca Edo Bečić, tel. št. 00386/40-977-235, elektronska pošta [edo.becic@dutb.eu](mailto:edo.becic@dutb.eu), in sicer med delovnikom med 9. in 15. uro, do vključno **30.10.2020**.

Ogledi pogodbenega predmeta bodo potekali po predhodnem dogovoru pri predstavniku prodajalca iz prejšnjega odstavka te točke, upoštevaje vseh smernic Ministrstva za zdravje, Nacionalnega instituta za javno zdravje (NIJZ) ter drugih uradnih institucij RS.

Za vpogled v dokumentacijo, ki je zaupne narave, je potrebno predhodno podpisati IZJAVO O NERAZKRIVANJU INFORMACIJ (t.i. NDA).

## **7. PRAVO IN PRISTOJNOSTI**

V zvezi s tem Vabilom in iz njega izhajajočimi razmerji se uporablja pravni red Republike Slovenije, za reševanje morebitnih sporov pa krajevno in stvarno pristojno sodišče v Ljubljani.

Ljubljana, 01.10.2020

**Prodajalec:**

Družba za upravljanje terjatev bank, d.d.

Direktor upravljanja nepremičnin

Andrej Lazar



Družba za upravljanje terjatev bank, d.d.  
Davčna ulica 1  
1000 Ljubljana V.

**Priloge:**

- 1-Seznam nepremičnin;
- 2- Izjave;
- 3- Osnutek prodajne pogodbe;
- 4-Obrazec.