

VABILO
K ODDAJI ZAVEZUJOČIH PONUDB ZA NAKUP
STAVBNEGA ZEMLJIŠČA V VRŠCU, SRBIJA –
DUTB ID 1945

1. POGODBENI PREDMET

PY & CA d.o.o. (v nadaljevanju: »Prodajalec«) Vas s tem vabilom k oddaji zavezujočih ponudb za nakup pozidanega stavbnega zemljišča v Vršču, Srbija – DUTB ID 1945 (v nadaljevanju »Vabilo«) vabi k oddaji zavezujoče ponudbe za nakup nepremičnin, ki v naravi predstavljajo pozidano stavbno zemljišče bivšega industrijskega kompleksa »KLUZ Plitvice«, v (skupni) izmeri 16.656 m² (skupna površina objektov znaša 6.851 m²), parc. št. 8799, k.o. Vršac, na naslovu Ulica 2. oktobra, Vršac, Srbija (v nadaljevanju se navaja kot »**pogodbeni predmet**«), pri čemer je na zemljišču pod objektom vpisana pravica koriščenja, na objektih pa lastninska pravica, oboje v korist družbe PY & CA d.o.o. – v likvidaciji, Milutina Milankovića 7 V, 11070 Beograd (Novi Beograd), Republika Srbija, matična številka: 20793350, davčna številka: 107394386.

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 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.

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 Srbije.

Ponudniki morajo svoje zavezujoče ponudbe oddati po pošti s priporočeno poštno pošiljko, v zaprti pisemski ovojnici na naslov: Družba za upravljanje terjatev bank, d.d. , Davčna ulica 1, 1000 Ljubljana (v nadaljevanju: »Družba«), ali jih osebno oddati v tajništvo na prej navedenem naslovu, z oznako: »**NE ODPIRAJ - PONUDBA ZA NAKUP STAVBNEGA ZEMLJIŠČA V VRŠCU, SRBIJA - DUTB ID 1945**«, pri čemer je obvezen žig oziroma podpis pooblaščenih oseb za oddajo zavezujoče ponudbe na pisemski ovojnici čez mesto zapiranja na hrbtni strani, z namenom preprečitve dvomov o odpiranju zaprtih pisemskih ovojnic.

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.

Na hrbtni strani pisemske ovojnice mora biti napisano ponudnikovo ime in priimek oz. naziv družbe, naslov oz. sedež in kontaktni elektronski naslov.

Izključna neto prodajna cena pogodbenega predmeta je določena v višini 350.000,00 EUR + pripadajoči davek. Ponudbe z nižjo ponudbeno ceno bodo obravnavane kot neustrezne oz. nepopolne.

Pripadajoči davek na nepremičnine v višini 2,50 % bo plačal kupec.

Rok za oddajo zavezujočih ponudb (Razpisni Rok) je do vključno 02.03.2022 (do 23:59:59 ure.)

Ponudba se šteje za pravočasno, če je oddana s priporočeno pošiljko po pošti ali je osebno dostavljena v tajništvo na naslov iz 2.odstavka te točke do izteka Razpisnega Roka.

Ko je ponudba prejeta s strani Družbe, je 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 Družbo pisno s povratnico obvestil, da že oddano ponudbo umika in da je predložil novo ponudbo, pri čemer se šteje za datum in uro oddaje čas oddaje nove ponudbe. V primeru, da je nova ponudba oddana po Razpisnem Roku, se upošteva predhodna pravočasno oddana ponudba.

V primeru, da ponudba ni oddana pravočasno ali originalni izvod ni naslovljen na zgoraj navedeni naslov, 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 17.2.2022), ki je objavljeno tudi na spletnih naslovih: nepremicnine.dutb.eu in www.pyca.rs.

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 STAVBNEGA ZEMLJIŠČA V VRŠCU, SRBIJA – DUTB ID 1945**« (v tem Vabilu se navaja tudi kot »**Obrazec**« - **Priloga 1** tega Vabila).

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. 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.

Obrazec se nahaja na spletnih naslovih: *nepremicnine.dutb.eu in www.pyca.rs*. 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.

Obrazec je namenjen bodisi enemu ponudniku, ki bo sam oddal ponudbo, bil končni kupec (edini lastnik) in edini plačnik za izbran pogodbeni predmet, bodisi dvema ali več ponudnikom, ki bodo skupaj oddali ponudbo in bodo vsi končni kupci (solastniki v deležu) in vsi plačniki za izbrani pogodbeni predmet.

Vsako 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 pisemski ovojnici 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.

V postopku zbiranja ponudb se upoštevajo le ponudbeni in prodajni pogoji, listine, izjave in druga dokumentacija, ki so predmet zahteve iz Vabila k zbiranju ponudb in zahtevanih prilog. Morebitna druga ali dodatno priložena dokumentacija, listine, izjave ali spremenjeni oziroma nasprotni ponudbeni ali prodajni pogoji, se v postopku ne upoštevajo in se štejejo za brezpredmetne.

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

- **Pravilno izpolnjen Obrazec (Priloga 1),**
- **Potrdilo o plačilu varščine, iz katerega mora biti razviden datum plačila.**

Ponudnik je dolžan podatke iz prejšnjega odstavka te točke predložiti najkasneje v roku **desetih (10) delovnih 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.

Ponudba je lahko v slovenskem, angleškem ali srbskem 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 najkasneje **do oddaje ponudbe (potrdilo o plačani varščini na katerem mora biti viden datum plačila je obvezna priloga ponudbe)**, na transakcijski račun družbe PY&CA d.o.o. Beograd, voden pri Credit Agricoll banka Srbije a.d. Novi Sad št. 330-0000040120991-61, sklic »**2022 1945**«, s pripisom namena plačila »**VARŠČINA ZA NAKUP STAVBNEGA ZEMLJIŠČA V VRŠCU, SRBIJA – DUTB ID 1945**«, plačati varščino za resnost ponudbe v višini **35.000,00 EUR**, skladno z zakonodajo Republike Srbije v dinarski (Srbski dinarji RSD) protivrednosti, in sicer po prodajnem tečaju EUR Erste bank v Srbiji za podjetja na dan vplačila (v tem Vabilu se navaja kot »**Varščina**«), kar predstavlja bistveni pogoj za veljavnost ponudbe in sodelovanje ponudnika v tem postopku izbire ponudnikov in prodaje.

V primeru, če je ponudnik plačal Varščino, pa do dneva izteka Razpisnega Roka ni oddal ponudbe, Prodajalec obdrži vplačano Varščino (Varščina se ponudniku ne vrne).

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

Ponudnik se s plačilom Varščine strinja z vsebino in vsemi pogoji iz tega Vabila ter njegovih Prilog.

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 všteje v plačilo are v znamenje sklenitve bodoče prodajne pogodbe.

2.3. Odpiranje zavezujočih ponudb

Odpiranje zavezujočih ponudb bo v roku petnajst (15) dni od izteka Razpisnega Roka opravila 3 članska komisija na naslovu navedenem v 2. odstavku točke 2. tega Vabila. Odpiranje zavezujočih ponudb **ne bo javno**.

2.4. Kriteriji in način izbire najugodnejšega ponudnika

Izbrani ponudnik bo izbran skladno z naslednjim(-a) kriterijem(-a):

- **ponujena najvišja cena:**

pri čemer si Prodajalec pridržuje pravico, da v postopku s ponudniki, ki so **oddali enako najvišjo ponudbo** izvede **dodatna pogajanja, 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.

V primeru prejetja več ponudb, kjer je **razlika med najboljšo prispelo ponudbo in drugo najboljšo prispelo ponudbo manj kot 10 %** se lahko Prodajalec odloči, da se izvedejo dodatna pogajanja, pri čemer lahko na **dodatnih pogajanjih** sodelujejo vsi ponudniki, ne glede na višino oddane ponudbe.

Pogajanja izvaja stalna komisija, imenovana s strani Prodajalca.

V primeru, da se Prodajalec ne odloči za izvedbo dodatnih pogajanj, izvedbo javne dražbe ali ne izbere nobenega ponudnika, se v primeru prejetja dveh ali več enakih ponudb šteje za boljšo ponudbo tista, ki je bila oddana prej.

2.5. Obveščanje (ne)izbranih ponudnikov

O izboru zavezujočih ponudb za nakup pozidanega stavbnega zemljišča v Vršču, Srbija – DUTB ID 1945, bo Prodajalec **vse** (uspešne in neuspešne) **ponudnike** obvestil na njihov elektronski naslov zapisan na oddani pisemski ovojnici oz. pisno s priporočeno pošto (v tem Vabilu se navaja kot »**Obvestilo**«), najkasneje v roku **desetih (10) delovnih dni** od dneva odločitve o prodaji s strani pristojnega organa odločanja Prodajalca oziroma bo vse ponudnike obvestil o razveljavitvi postopka zbiranja zavezujočih ponudb.

V kolikor bo Prodajalec ponudnike v Obvestilu pozval k morebitnim dodatnim pogajanjem oz. zviševanju ponudb, takšno Obvestilo ne šteje za zavrnitev že danih ponudb, tako da le-te ostajajo v veljavi do konca tega postopka prodaje oziroma do izboljšanja ponudbe s strani posameznega ponudnika (potencialnega kupca), s čimer se ponudnik (potencialni kupec) z oddajo ponudbe izrecno strinja.

3. SKLENITEV PRODAJNE POGODBE

Prodajalec si 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.

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 v roku **desetih (10) delovnih dni** od poziva Prodajalca predložiti še **dodatne podatke** skladno z določili Zakona o preprečevanju pranja denarja in financiranja terorizma.

Izbrani ponudnik bo dolžan pred podpisom prodajne pogodbe, v roku **desetih (10) delovnih dni** od poziva Prodajalca, razkriti podatke o dejanskih lastnikih in 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 prejšnjih dveh odstavkov te točke ne predloži zahtevanih listin, ne razkrije podatkov o dejanskih lastnikih in ne 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.

Najugodnejši ponudnik bo po izpolnjenem pogoju iz 4. in 5. odstavka te točke prejel prodajno pogodbo, katere vsebina je določena v osnutku prodajne pogodbe, ki je kot **Priloga 2** sestavni del tega Vabila. Najugodnejši ponudnik je prodajno pogodbo dolžan podpisati v roku **osmih (8) dni** od prejema poziva Prodajalca. Če izbrani ponudnik ne podpiše prodajne pogodbe v roku osmih (8) dni, 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 prejšnjega odstavka te točke, ima Prodajalec pravico (ne pa tudi dolžnost) pozvati na sklenitev pogodbe ponudnika, ki je podal drugo ali naslednjo najvišjo, primerno in veljavno zavezujočo ponudbo za isti pogodbeni predmet brez ponovitve postopka zbiranja ponudb, najkasneje v roku **šestdesetih (60) dni** od izteka Razpisnega Roka. Morebitni novi pozvani ponudnik **je dolžan** pristopiti k podpisu prodajne pogodbe, zanj pa se smiselno uporabljajo določbe 4., 5., 6. in 7. odstavka te točke Vabila.

V kolikor Prodajalec ne bo pozval na sklenitev pogodbe ponudnika, ki je podal drugo ali naslednjo najvišjo, primerno in veljavno zavezujočo ponudbo v roku iz prejšnjega odstavka te točke Vabila, pač pa v roku **enainšestdeset (61) do devetdeset (90) dni** od izteka Razpisnega Roka, bo imel novi pozvani ponudnik še vedno **možnost** skleniti prodajno pogodbo, ne bo pa k temu zavezan. V kolikor novi pozvani ponudnik pristopi k podpisu prodajne pogodbe, se zanj smiselno uporabljajo določbe 4., 5., 6. in 7. odstavka te točke Vabila.

Vse 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

Osutek prodajne pogodbe je **Priloga 2** tega Vabila in se z oddajo ponudbe ponudnik z njeno vsebino v celoti strinja ter jo v celoti 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.

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. dodatnih 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 predstavnikih Prodajalca: g. Andrej Filipič, tel. št. + 386 (0)1 429 34 79, elektronska pošta andrej.filipic@dutb.eu in ga. Duša Arhanič, tel. + 386 30 458 573, elektronska pošta office@pyca.rs, sicer med delovnikom med 9. in 15. uro, do vključno 28.02.2022.

Ogledi pogodbenega(-ih) predmeta(-ov) bodo potekali po predhodnem dogovoru pri predstavniku Prodajalca iz prejšnjega odstavka te točke upoštevaje smernice uradnih institucij v Republiki Srbiji v zvezi z epidemiološkimi razmerami Covid.

Za vpogled v dokumentacijo, ki je zaupne narave, morajo ponudniki 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 .

Za pogodbo o prodaji nepremičnin (pogodbenega predmeta) se uporablja pravo Republike Srbije.

Ljubljana, 16.02.2022

PY&CA d.o.o. Beograd - v likvidaciji
Duša Arhanič, likvidacijski upravitelj

Prilogi:

- 1- Obrazec;
- 2- Osnutek prodajne pogodbe.