

# VABILO

## K ODDAJI ZAVEZUJOČIH PONUDB ZA NAKUP POSAMEZNIH DELOV – STANOVANJ – V KOMPLEKSU CELOVŠKI DVORI V LJUBLJANI

Družba za upravljanje  
terjatev bank, d. d.

Bank Assets  
Management Company

Davčna ulica 1  
SI-1000 Ljubljana

+386 1 429 38 77

info@dutb.eu  
www.dutb.eu

### 1. PREDMET PRODAJE

Predmet prodaje so nepremičnine, navedene v Prilogi 1 tega vabila k oddaji zavezujočih ponudb za nakup posameznih delov – stanovanj – v kompleksu Celovški dvori v Ljubljani (v nadaljevanju »Vabilo«), 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 »Predmet Prodaje«.

Za stanovanjsko poslovne objekte kompleksa Celovški dvori v Ljubljani, v katerih se nahajajo Predmeti Prodaje, je bilo izdano:

- gradbeno dovoljenje, št. 351-958/2007-61100, z dne 29.06.2007, pravnomočno dne 02.07.2007, ki je bilo spremenjeno na podlagi Odločbe, št. 351-2566/2007-2, z dne 20.12.2007 in Odločbe, opr. št. 351-90/2010-10-1351004, z dne 29.06.2010;
- uporabno dovoljenje z dne 18.08.2010 pod opr. št. 351-2070/2009-20-1351004.

#### 1.1 Seznanitev s Predmetom Prodaje

Prodajalec izrecno poziva vse potencialne ponudnike, da se pred posredovanjem eventualnih ponudb v celoti seznanijo s splošnimi pogoji prodaje posameznih delov kompleksa Celovški dvori v Ljubljani, notarke Mete Zupančič, opr. št. SV 501/16 z dne 12.10.2016 (v nadaljevanju se navajajo tudi kot »splošni pogoji prodaje«), ki so objavljeni na spletnem naslovu [www.celovskidvori.eu](http://www.celovskidvori.eu).

Prodajalec še dodatno opozarja kupce, da je na vhodnih vratih vsakega posameznega stanovanja kot Predmeta Prodaje nameščen popis pomanjkljivosti posameznih delov stavb (v nadaljevanju se navaja tudi kot »Popis lastnosti«), v katerem je navedeno posebno stanje ter lastnosti oz. okoliščine stanovanj, s katerimi se mora ponudnik pred oddajo ponudbe seznaniti in jih preučiti. Popis lastnosti, podpisan s strani ponudnika bo sestavni del prodajne pogodbe, katere pogoji za sklenitev in njene bistvene sestavine so določene v 3. točki tega Vabila.

## **2. POSTOPEK ZBIRANJA PONUDB**

Postopek prodaje Predmeta Prodaje 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 Slovenije.

Potencialni ponudniki morajo svoje zavezujoče ponudbe oddati po pošti s priporočeno poštno pošiljko, v zaprti ovojnici na naslov: Notarka Meta Zupančič, Davčna ulica 1, 1000 Ljubljana, z oznako: »NE ODPIRAJ - PONUDBA ZA NAKUP STANOVANJA V KOMPLEKSU CELOVŠKI DVORI« ali osebno na zgoraj opisani način v pisarno navedene notarke. Prodajalec bo obravnaval izključno vsebinsko in formalno popolne zavezujoče ponudbe za nakup Predmeta Prodaje, ki bodo v roku za oddajo zavezujočih ponudb (v tem Vabilu se navaja tudi kot »Razpisni Rok«) oddane priporočeno po pošti, v zaprti ovojnici na naslov: Notarka Meta Zupančič, Davčna ulica 1, 1000 Ljubljana, z oznako: »NE ODPIRAJ - PONUDBA ZA NAKUP STANOVANJA V KOMPLEKSU CELOVŠKI DVORI« oz. bodo osebno dostavljene v pisarno navedene notarke do izteka Razpisnega Roka in za katere bo v Razpisnem Roku plačana varščina, opredeljena v točki 2.2 tega Vabila.

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

**Rok za sprejem zavezujočih ponudb (v tem Vabilu se navaja tudi kot »Razpisni Rok«) je do vključno 31.05.2017 do 17.00 ure.**

Ponudba se šteje za pravočasno, če je oddana s priporočeno pošiljko po pošti oz. če je osebno dostavljena na zapisani naslov notarke iz 2. odstavka te točke do izteka Razpisnega Roka in je v istem roku plačana varščina, določena s tem Vabilom.

Ko je ponudba prejeta s strani notarke iz drugega odstavka te točke, 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 3. odstavka 2.2 točke tega Vabila.

Šteje se, da je ponudnik pravočasno oddal novo (popravljeno, spremenjeno) ponudbo v primeru, če je pred prejemom prvotne ponudbe s strani Prodajalca le-to 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 notarke ali varščina ne bo plačana pravočasno, bo ponudba izločena iz nadaljnega postopka in vrnjena ponudniku na njegov naslov, zapisan na hrbtni strani ovojnice.

Ponudniki bodo lahko ponudbe za Predmete Prodaje v objektih kompleksa Celovški dvori v Ljubljani oddali že prvi naslednji dan po objavi tega Vabila na spletnem naslovu **[www.celovskidvori.eu](http://www.celovskidvori.eu)**.

## 2.1 Vsebina zavezujoče ponudbe

Prodajalec bo upošteval izključno vsebinsko in formalno popolne ter pravočasne zavezujoče ponudbe za nakup Predmeta Prodaje, podpisane s strani ponudnika oz. zakonitega zastopnika ponudnika, ki bodo oddane na izpolnjenem obrazcu »ZAVEZUJOČA PONUDBA ZA NAKUP STANOVANJA V KOMPLEKSU CELOVŠKI DVORI« (v tem Vabilu se navaja tudi kot »Obrazec«).

V kolikor ponudba ne bo izpolnjena in oddana na priloženem Obrazcu ter z obveznimi prilogami, bo taka ponudba izločena iz nadaljnje obravnave in postopka prodaje. Obrazec se nahaja na spletnem naslovu [www.celovskidvori.eu](http://www.celovskidvori.eu). Ponudnik lahko izpolni in natisne Obrazec z 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.

Vsak ponudnik lahko v predmetnem postopku odda več ponudb, pri čemer za eno ponudbo šteje en izpolnjen Obrazec iz prvega odstavka te točke s pripadajočimi obveznimi prilogami, posredovan v eni zaprti kuverti skladno s tem Vabilom. Pošiljke, v katerih bo hkrati poslanih več ponudb (Obrazcev), bodo izločene iz nadaljnje obravnave in postopka prodaje.

Vsaka posamezna ponudba lahko vključuje največ tri Predmete Prodaje, kot to izhaja iz Priloge 1 tega Vabila, pri čemer mora ponudnik na oddanem ponudbenem obrazcu razvrstiti Predmete Prodaje za katere oddaja ponudbo po preferenčnem vrstnem redu, in sicer 1. mesto pomeni njegovo prvo (najbolj željeno), 3. mesto pa pomeni njegovo zadnjo (najmanj željeno) izbiro.

Ponudnik lahko z vsako oddano ponudbo kupi le en (1) Predmet Prodaje.

**Obvezna in bistvena sestavina ponudbe in pogoj za njeno vsebinsko in formalno popolnost so naslednji dokumenti in izjave:**

- **pravilno izpolnjeni Obrazec;**
- **s strani ponudnika podpisan Popis lastnosti;**
- **plačilo varščine (točka 2.2 tega Vabila).**

Izbrani ponudnik bo moral naknadno predložiti še dodatne podatke skladno z določili Zakona o preprečevanju pranja denarja in financiranja terorizma – 1.

Če je ponudnik tuja pravna oseba, mora ponudbi priložiti v slovenščino uradno preveden izpisek iz ustreznega registra, v katerega je vpisan kot pravna oseba.

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

Ponudba je lahko v slovenskem ali angleškem jeziku.

## 2.2 Varščina

Ponudniki so dolžni za vsako oddano ponudbo (upoštevajoč 3. odstavek točke 2.1 tega Vabila) znotraj Razpisnega Roka na transakcijski račun Prodajalca št. SI56 2900 0005 1319 162, voden pri UNICREDIT BANKA SLOVENIJA d.d., sklic »153-matična št. oz. rojstni datum«, s pripisom namena plačila »VARŠČINA ZA NAKUP STANOVANJA CELOVŠKI DVORI«, položiti varščino za resnost ponudbe v višini 3.000,00 EUR (v tem Vabilu se navaja kot »Varščina«). Vidno plačilo na zgoraj navedeni račun Prodajalca na dan izteka Razpisnega Roka je bistvena sestavina ponudbe in pogoj za njeno veljavnost ter popolnost in je pogoj za sodelovanje ponudnika v tem postopku izbire kupcev in prodaje.

V primeru, da ponudnik Varščine ne bo plačal znotraj Razpisnega Roka, hkrati pa tudi ne bo vidno plačilo na zgoraj navedenem računu Prodajalca, bo ponudba takega ponudnika izločena iz nadaljnje obravnave in postopka prodaje.

V kolikor je ponudnik že v postopku zbiranja zavezujočih ponudb za nakup posameznih delov – stanovanj – v kompleksu Celovški dvori v Ljubljani z dne 16.1.2017 (v nadaljevanju »Razpis 2«) plačal Varščino in je v Razpisu 2 neuspešno oz. napačno sodeloval, Varščina pa je bila na željo ponudnika prenesena v ta postopek zbiranja zavezujočih ponudb za nakup posameznih delov – stanovanj – v kompleksu Celovški dvori v Ljubljani, se šteje, da je Varščino plačal tudi v tem postopku.

Varščina se ne obrestuje. Neizbranim ponudnikom bo neobrestovana varščina vrnjena v roku treh (3) delovnih dni od sklenitve prodajne pogodbe za Predmet Prodaje z izbranim ponudnikom oz. od pisne izjave Prodajalca, da ne sprejema nobene prejete ponudbe oz. od pisne izjave Prodajalca, da prekinja postopek prodaje oziroma najkasneje v roku 30 dni od poteka roka za izbor iz 2. odstavka 2.3 točke tega Vabila.

Ponudnik mora Prodajalcu najkasneje v roku 15 dni od poteka roka za izbor iz drugega odstavka 2.3 točke tega Vabila sporočiti podatke o transakcijskem računu, na katerega se vrne varščina, v primeru, da ponudnik s svojo ponudbo ne bo uspel, v nasprotnem primeru se bo varščina vrnila na račun ponudnika, ki ga je slednji navedel v ponudbi (Obrazcu). Če ponudnik v ponudbi (Obrazcu) ni navedel nobenega transakcijskega računa, lahko Prodajalec zadrži varščino do prejema podatka o transakcijskem računu s strani ponudnika.

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 Predmet Prodaje, se všteje v plačilo are v znamenje sklenitve bodoče prodajne pogodbe.

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

Odpiranje zavezujočih ponudb bo v roku 21 dni od izteka Razpisnega Roka opravila tri (3) članska komisija na sedežu Prodajalca s sodelovanjem notarke Mete Zupančič iz Ljubljana, o čemer bo navedena notarka sestavila notarski zapisnik. Odpiranje ponudb ne bo javno.

Prodajalec bo, ni pa k temu zavezan, v nadaljnjem roku osem (8) dni od poteka roka za odpiranje ponudb izbral ponudnika, s katerim bo sklenil prodajno pogodbo za Predmet Prodaje, ki bo vključevala vsebino, katera izhaja iz točke 3.1 tega Vabila.

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

Ponudbena cena za posamezni Predmet Prodaje mora biti najmanj enaka (ne sme biti nižja) izhodiščni ceni, ki izhaja iz Prodajnega cenika DUTB, objavljenega na spletni strani **[www.celovskidvori.eu](http://www.celovskidvori.eu)**.

V prvem koraku izbire ponudnika bo Prodajalec kot ponudnika za posamezni Predmet Prodaje izbral ponudnika, ki bo za isti Predmet Prodaje ponudil najvišjo ceno ne glede na preferenčno listo.

V primeru, da več ponudnikov ponudi enako najvišjo ceno, bo izbran ponudnik, ki je ponudbo z najvišjo ceno prej oddal priporočeno na pošto ali osebno dostavil v pisarno notarke iz 2. odstavka 2. točke tega Vabila. Šteje se, da so ponudniki, ki bodo ponudbo oddali tudi v tem postopku, so pa neuspešno oz. napačno sodelovali že v Razpisu 2 in so v Razpisu 2 pravočasno plačali Varščino ter jo na njihovo željo prenesli v ta postopek zbiranja zavezujočih ponudb za nakup posameznih delov – stanovanj – v kompleksu Celovski dvori v Ljubljani, ponudbo oddali ob 00.00 uri dne 11.4.2017.

V kolikor posamezni ponudnik izpolni pogoje za izbor ponudnika po drugem odstavku te točke za več kot en Predmet Prodaje, bo kot ponudnik izbran za Predmet Prodaje za katerega je v svoji ponudbi označil najvišje preferenčno mesto.

Sistem izbora najugodnejšega ponudnika (kupca) za posamezni Predmet Prodaje temelji izključno na podlagi najvišje ponujene cene, zaradi česar v prvem koraku izbora preferenčna mesta nimajo nobene veljave. Le v primeru, da bi bil posamezni ponudnik najugodnejši pri več Predmetih Prodaje, označenih na enem Obrazcu, se pri izbiri najugodnejšega ponudnika upošteva še preferenčno mesto.

To pomeni, da bo lahko vsak ponudnik, ki bo na Obrazcu označil več kot en Predmet Prodaje po preferenčnem vrstnem redu, v prvem koraku izbran za katerikoli naveden Predmet Prodaje, ne glede na preferenčno mesto, če bo za tisti Predmet Prodaje ponudil najvišjo ceno.

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

O izboru zavezujočih ponudb za nakup posameznih delov – stanovanj – v kompleksu Celovški dvori v Ljubljani, bo prodajalec vse 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 15 dni od poteka roka za izbor iz drugega odstavka 2.3 točke tega Vabila.

### **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 Predmet Prodaje ali stopiti v kakršnokoli drugo pravno razmerje.

Ponudnik, ki bo izbran in o sprejetju zavezujoče ponudbe obveščen na način določen v točki 2.5 tega Vabila, je dolžan pristopiti k podpisu prodajne pogodbe v roku osem (8) dni od prejema Obvestila.

Če izbrani ponudnik ne sklene prodajne pogodbe v roku iz 2. odstavka te točke, Varščina zapade v korist Prodajalca (Varščina se izbranemu ponudniku ne vrne in jo obdrži Prodajalec).

V primeru iz prejšnjega odstavka te točke ima Prodajalec pravico (ne pa tudi dolžnost) skleniti pogodbo s katerimkoli ponudnikom, ki je podal primerno in veljavno zavezujočo ponudbo za isti Predmet Prodaje brez ponovitve postopka zbiranja ponudb. Morebiti novi pozvani ponudnik je dolžan na način in v roku iz 2. odstavka te točke pristopiti k sklenitvi prodajne pogodbe.

Javne dajatve in stroške, vključno z morebitnimi notarskimi stroški, v zvezi s sklenitvijo in izvedbo prodajne pogodbe, je zavezan plačati izbrani ponudnik – kupec skladno z določili splošnih pogojev prodaje in prodajne pogodbe.

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

Prodajna pogodba, katere sestavni del so tudi splošni pogoji prodaje, bo vključevala naslednjo obvezno vsebino:

- ugotovitev, da je Prodajalec zemljiškoknjižni lastnik Predmeta Prodaje;
- ugotovitev, da je Predmet Prodaje prost vseh bremen;
- ugotovitev, da so sestavni deli prodajne pogodbe splošni pogoji prodaje, informativna komercialna skica stanovanja ter Popis lastnosti;
- izjavo kupca, da mu je bilo pred sklenitvijo prodajne pogodbe izročeno navodilo prodajalca o vpogledu fotokopije notarskega zapisa splošnih pogojev prodaje na

spletni strani prodajalca kot sestavnem delu prodajne pogodbe, informativna komercialna skica stanovanja ter Popis lastnosti;

- določbo, da kupec kupuje Predmet Prodaje v stanju in za pripadajočo ceno, kot je razvidna iz prilog splošnih pogojev prodaje, vsebine Popisa lastnosti ter prodajnega cenika DUTB in da je površina Predmeta Prodaje določena kot neto tlorisna površina, to je bruto površina z odbitkom površin pod nosilnimi stenami in brez odbitkov površin pod predelnimi stenami;
- določbo, da je kupec dolžan v roku osem (8) dni od sklenitve prodajne pogodbe plačati aro v višini 10% kupnine (pri čemer se Varščina všteje v znesek are);
- določbo, da je pogodba sklenjena pod odložnim pogojem, da kupec v roku iz prejšnje alineje tega odstavka plača aro in prodajalcu predloži dokaz o plačilu, sicer se šteje, da prodajna pogodba ni sklenjena;
- določbo, da se ara všteje v kupnino kot prvi obrok kupnine;
- določbo, da je rok za plačilo kupnine najkasneje v roku šestdeset (60) dni od sklenitve prodajne pogodbe;
- določbo, da je v primeru zamude s plačilom kupnine kupec dolžan plačati zakonske zamudne obresti v skladu z Zakonom o obrestni meri zamudnih obresti;
- določbo, da v kolikor kupec zamudi s plačilom kupnine iz tega člena in zamuda s plačilom kupnine traja več kot en (1) mesec ter se stranki posebej pisno ne dogovorita drugače, se šteje, da je Prodajalec odstopil od pogodbe, ne da bi dal kupcu dodaten rok za plačilo;
- izjavo kupca, da je seznanjen z vsebino iz prejšnje alineje tega odstavka in so mu znane posledice, ki iz nje izvirajo, zato stranki soglašata, da posebna pisna izjava Prodajalca o odstopu ni potrebna oziroma se le-tej stranki odpovedujeta;
- določbo, da se Prodajalec zaveže Predmet Prodaje izročiti kupcu najkasneje v roku petnajst (15) dni od plačila celotne kupnine, pod pogojem, da je kupec izpolnil vse obveznosti iz prodajne pogodbe in eventualnih sklenjenih dodatkov;
- določbo z vsebovanim zemljiškoknjižnim dovolilom za prenos lastninske pravice na Predmetu Prodaje v korist kupca;
- določbo protikorupcijske klavzule;
- določbo, da zemljiškoknjižni predlog za vpis lastninske pravice sestavi in vloži na sodišče kupec na svoje stroške;
- določbo o soglasju strank, da Prodajalec v primeru nesoglasja v zvezi z morebitnimi napakami na Predmetu Prodaje, pridobi mnenje skrbnika nepremičnin pri prodajalcu, h kateremu poda kupec tudi svoje soglasje in katerega mnenje je zavezujoče za obe pogodbeni stranki;

- določbo, da v kolikor kupec nasprotuje mnenju iz prejšnje alineje, lahko predlaga imenovanje neodvisnega sodnega izvedenca gradbene stroke pri Ministrstvu za pravosodje, ki ga izbereta obe pogodbeni stranki in katerega izvedeniško mnenje je zavezujoče za obe pogodbeni stranki, pri čemer se lahko stranki, glede na zahtevnost odprave napak, s pisnim dogovorom sporazumeta o podaljšanju rokov iz 19. člena splošnih pogojev prodaje;
- določbo, da bo spore med pogodbenima strankama reševalo stvarno in krajevno pristojno sodišče;
- določbo, da stopi prodajna pogodba v veljavo z dnem, ko jo podpišeta obe pogodbeni stranki in ko je izpolnjen odložni pogoji, da kupec v roku osem (8) dni od sklenitve prodajne pogodbe plača aro in prodajalcu predloži dokaz o plačilu, sicer se šteje, da prodajna pogodba ni sklenjena.

#### **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 IN ODŠKODNINSKA ODGOVORNOST**

Prodajalec si pridržuje pravico kadarkoli in brez pojasnila spremeniti načrtovani potek, korake ali druge elemente postopka, prav tako lahko prekine 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.

Odškodninska odgovornost Prodajalca je v celoti izključena.

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

Morebitni Ponudniki si Predmet Prodaje lahko ogledajo ter pridobijo dodatne informacije takoj po objavi tega Vabila na spletnem naslovu [www.celovskidvori.eu](http://www.celovskidvori.eu), in sicer po predhodnem dogovoru s predstavnikom Prodajalca STOJA Trade d.o.o., telefon 01/2800-863, elektronska pošta [info@celovskidvori.eu](mailto:info@celovskidvori.eu).



Ogledi Predmetov Prodaje ne bodo mogoči od dneva poteka Razpisnega Roka iz tega Vabila do dneva prevzema Predmeta Prodaje v skladu z določili prodajne pogodbe.

#### **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, 10.04.2017

Prodajalec:

**Družba za upravljanje terjatev  
bank, d.d.**

Izvršni direktor  
Janez Škrubej