

## VABILO

### K ODDAJI ZAVEZUJOČIH PONUDB ZA NAKUP

#### Vile Operetta v Opatiji – SDH ID 5079

#### 1. POGODBENI PREDMET

Pogodbeni predmet v tem vabilu k oddaji zavezujočih ponudb za nakup Ville Operette v Opatiji – SDH ID 5079 (v nadaljevanju »Vabilo«) je nepremičnina ID znakom: parcela 525, k.o. Opatija, zk. vl: 635, v izmeri 1.302 m<sup>2</sup>:

1. Solastništvo: 160/4000 ETAŽNO LASTNIŠTVO (E-1), ki v naravi predstavlja poslovni prostor št. 11 v izmeri 55,00 m<sup>2</sup>
2. Solastništvo: 87/4000 ETAŽNO LASTNIŠTVO (E-2), ki v naravi predstavlja poslovni prostor št. 12 v izmeri 29,97 m<sup>2</sup>
3. Solastništvo: 102/4000 ETAŽNO LASTNIŠTVO (E-3), ki v naravi predstavlja poslovni prostor št. 13 v izmeri 35,18 m<sup>2</sup>
4. Solastništvo: 50/4000 ETAŽNO LASTNIŠTVO (E-4), ki v naravi predstavlja poslovni prostor št. 14 v izmeri 17,16 m<sup>2</sup>
5. Solastništvo: 49/4000 ETAŽNO LASTNIŠTVO (E-5), ki v naravi predstavlja poslovni prostor št. 15 v izmeri 16,84 m<sup>2</sup>
6. Solastništvo: 46/4000 ETAŽNO LASTNIŠTVO (E-6), ki v naravi predstavlja poslovni prostor št. 16 v izmeri 15,82 m<sup>2</sup>
7. Solastništvo: 68/4000 ETAŽNO LASTNIŠTVO (E-7), ki v naravi predstavlja poslovni prostor št. 17 v izmeri 23,36 m<sup>2</sup>
8. Solastništvo: 61/4000 ETAŽNO LASTNIŠTVO (E-8), ki v naravi predstavlja poslovni prostor št. 18 v izmeri 21,06 m<sup>2</sup>
9. Solastništvo: 44/4000 ETAŽNO LASTNIŠTVO (E-9), ki v naravi predstavlja poslovni prostor št. 19 v izmeri 15,20 m<sup>2</sup>
10. Solastništvo: 67/4000 ETAŽNO LASTNIŠTVO (E-10), ki v naravi predstavlja poslovni prostor št. 20 v izmeri 22,92 m<sup>2</sup>
11. Solastništvo: 176/4000 ETAŽNO LASTNIŠTVO (E-11), ki v naravi predstavlja poslovni prostor št. 21 v izmeri 60,39 m<sup>2</sup>
12. Solastništvo: 101/4000 ETAŽNO LASTNIŠTVO (E-12), ki v naravi predstavlja poslovni prostor št. 22 v izmeri 34,51 m<sup>2</sup>
13. Solastništvo: 57/4000 ETAŽNO LASTNIŠTVO (E-13), ki v naravi predstavlja poslovni prostor št. 23 v izmeri 19,53 m<sup>2</sup>
14. Solastništvo: 56/4000 ETAŽNO LASTNIŠTVO (E-14), ki v naravi predstavlja poslovni prostor št. 24 v izmeri 19,25 m<sup>2</sup>
15. Solastništvo: 80/4000 ETAŽNO LASTNIŠTVO (E-15), ki v naravi predstavlja poslovni prostor št. 25 v izmeri 27,30 m<sup>2</sup>
16. Solastništvo: 31/4000 ETAŽNO LASTNIŠTVO (E-16), ki v naravi predstavlja poslovni prostor št. 26 v izmeri 10,78 m<sup>2</sup>
17. Solastništvo: 105/4000 ETAŽNO LASTNIŠTVO (E-17), ki v naravi predstavlja poslovni prostor št. 27 v izmeri 25,94 m<sup>2</sup>
18. Solastništvo: 112/4000 ETAŽNO LASTNIŠTVO (E-18), ki v naravi predstavlja poslovni prostor št. 28 v izmeri 38,31 m<sup>2</sup>
19. Solastništvo: 105/4000 ETAŽNO LASTNIŠTVO (E-19), ki v naravi predstavlja poslovni prostor št. 29 v izmeri 35,94 m<sup>2</sup>
20. Solastništvo: 112/4000 ETAŽNO LASTNIŠTVO (E-20), ki v naravi predstavlja poslovni prostor št. 30 v izmeri 38,31 m<sup>2</sup>
21. Solastništvo: 61/4000 ETAŽNO LASTNIŠTVO (E-21), ki v naravi predstavlja poslovni prostor št. 31 v izmeri 21,00 m<sup>2</sup>
22. Solastništvo: 134/4000 ETAŽNO LASTNIŠTVO (E-22), ki v naravi predstavlja poslovni prostor št. 33 v izmeri 46,00 m<sup>2</sup>
23. Solastništvo: 98/4000 ETAŽNO LASTNIŠTVO (E-23), ki v naravi predstavlja poslovni prostor št. 34 v izmeri 33,70 m<sup>2</sup>
24. Solastništvo: 31/4000 ETAŽNO LASTNIŠTVO (E-24), ki v naravi predstavlja poslovni prostor št. 35 v izmeri 10,56 m<sup>2</sup>
25. Solastništvo: 31/4000 ETAŽNO LASTNIŠTVO (E-25), ki v naravi predstavlja poslovni prostor št. 36 v izmeri 10,56 m<sup>2</sup>
26. Solastništvo: 72/4000 ETAŽNO LASTNIŠTVO (E-26), ki v naravi predstavlja poslovni prostor št. 37 A v izmeri 24,76 m<sup>2</sup>
27. Solastništvo: 22/4000 ETAŽNA LASTNIŠTVO (E-27), ki v naravi predstavlja poslovni prostor št. 38 v izmeri 7,50 m<sup>2</sup>
28. Solastništvo: 50/4000 ETAŽNO LASTNIŠTVO (E-28), ki v naravi predstavlja poslovni prostor št. 39 v izmeri 17,00 m<sup>2</sup>
29. Solastništvo: 50/4000 ETAŽNA LASTNIŠTVO (E-29), ki v naravi predstavlja poslovni prostor št. 40 v izmeri 17,00 m<sup>2</sup>
30. Solastništvo: 418/4000 ETAŽNO LASTNIŠTVO (E-30), ki v naravi predstavlja stanovanje št. 3 v izmeri 210,08 m<sup>2</sup> in klet v izmeri 2,25 m<sup>2</sup>
31. Solastništvo: 139/4000 ETAŽNA LASTNIŠTVO (E-31), ki v naravi predstavlja stanovanje št. 4 v izmeri 69,85 m<sup>2</sup> in klet v izmeri 2,40 m<sup>2</sup>
32. Solastništvo: 138/4000 ETAŽNO LASTNIŠTVO (E-32), ki v naravi predstavlja stanovanje št. 5 v izmeri 69,17 m<sup>2</sup> in klet v izmeri 14,14 m<sup>2</sup>
33. Solastništvo: 109/4000 ETAŽNO LASTNIŠTVO (E-33), ki v naravi predstavlja stanovanje št. 6 v izmeri 54,75 m<sup>2</sup> in klet v izmeri 3,60 m<sup>2</sup>
34. Solastništvo: 132/4000 ETAŽNO LASTNIŠTVO (E-34), ki v naravi predstavlja stanovanje št. 7 v izmeri 66,39 m<sup>2</sup> in klet v izmeri 3,20 m<sup>2</sup>
35. Solastništvo: 139/4000 ETAŽNO LASTNIŠTVO (E-35), ki v naravi predstavlja stanovanje št. 8 v izmeri 69,96 m<sup>2</sup> in klet v izmeri 3,00 m<sup>2</sup>
36. Solastništvo: 129/4000 ETAŽNO LASTNIŠTVO (E-36), ki v naravi predstavlja stanovanje št. 9 v izmeri 64,42 m<sup>2</sup> in klet v izmeri 2,00 m<sup>2</sup>
37. Solastništvo: 133/4000 ETAŽNO LASTNIŠTVO (E-37), ki v naravi predstavlja stanovanje št. 10 v izmeri 64,42 m<sup>2</sup> in klet v izmeri 4,50 m<sup>2</sup>
38. Solastništvo: 81/4000 ETAŽNO LASTNIŠTVO (E-38), ki v naravi predstavlja stanovanje št. 41 v izmeri 40,85 m<sup>2</sup>
39. Solastništvo: 81/4000 ETAŽNO LASTNIŠTVO (E-39), ki v naravi predstavlja stanovanje št. 42 v izmeri 40,90 m<sup>2</sup>
40. Solastništvo: 82/4000 ETAŽNO LASTNIŠTVO (E-40), ki v naravi predstavlja stanovanje št. 44 v izmeri 41,24 m<sup>2</sup>
41. Solastništvo: 82/4000 ETAŽNO LASTNIŠTVO (E-41), ki v naravi predstavlja stanovanje št. 43 v izmeri 41,17 m<sup>2</sup>
42. Solastništvo: 22/4000 ETAŽNO LASTNIŠTVO (E-42), ki v naravi predstavlja poslovni prostor št. 37 B v izmeri 7,50 m<sup>2</sup>
43. Solastništvo: 97/4000 ETAŽNO LASTNIŠTVO (E-43), ki v naravi predstavlja poslovni prostor št. 32 v izmeri 33,40 m<sup>2</sup>

lastništvo do celote (v nadaljevanju se navaja kot »**pogodbeni predmet**«), ki je v lasti družbe Slovenski državni holding, d.d., matična številka: 5727847000 (v nadaljevanju se navaja tudi kot »**Prodajalec**« oz. »**SDH**«).

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

### **1.1. Seznani tev 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 je v zemljiški knjigi kot zemljiškoknjižni lastnik dela pogodbenega predmeta – E 14, še vedno vpisana Factor projekt d.o.o., vendar je prodajna pogodba že podpisana in vložen predlog za prepis na prodajalca po tej pogodbi;
- da je v zemljiški knjigi kot zemljiškoknjižni lastnik ostalih delov pogodbenega predmeta, še vedno vpisana Družba za upravljanje terjatev bank, d. d., Davčna ulica 1, 1000 Ljubljana, ki pa se je na podlagi pogodbe o pripojitvi z dne 28. 10. 2022 kot prevzeta družba pripojila k Prodajalcu po tej pogodbi kot prevzemni družbi. Prevzeta družba je zaradi izvedbe pripojitve prenehala, prevzemna družba pa je prevzela vso premoženje prevzete družbe, vključno z vsemi pravicami in obveznostmi;
- da je pri pogodbenemu predmetu vpisana zaznamba spora na podlagi tožbe o ugotavljanju lastništva (P-1681/21), z ID pravice / zaznambe Z-32617;
- da je pogodbeni predmet kulturni spomenik (zaščiteno kulturno dobro) po odločbi št. : UP-I-612-08/02-01/560 z dne 19.2.2003 izdani s strani Ministrstva za kulturo, Uprava za zaščito kulturne dediščine in po odločbi št.: UP/11-612/08/04-01-14 z dne 9.4.2004 izdani s strani Ministrstva za kulturo, evidentirana je zakonita predkupna pravica na predmetnem kulturnem dobrem, zaradi tega je potrebno pridobiti izjavo o odstopu od predkupne pravice s strani občine, županije in Republike Hrvaške;
- 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 bo prodajna pogodba sklenjena pod pogojem:
  - da bo mesto Opatija izdala Izjavo, da ponudbe za odkup pogodbenega predmeta ne sprejema;
  - da bo Primorsko- Goranska županija izdala Izjavo, da ponudbe za odkup pogodbenega predmeta ne sprejema;
  - da bo Ministrstvo za kulturo izdala Izjavo, da ponudbe za odkup pogodbenega predmeta ne sprejema.

### **2. POSTOPEK ZBIRANJA PONUDB**

Postopek prodaje pogodbenih predmetov 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.

Ponudniki morajo svoje zavezujoče ponudbe oddati po pošti s priporočeno poštno pošiljko, v zaprti pisemski ovojnici na naslov: Slovenski državni holding, Mala ulica 5, 1000 Ljubljana, ali jih osebno oddati v tajništvo Prodajalca na prej navedenem naslovu, z oznako: »**NE ODPIRAJ - PONUDBA ZA NAKUP Vile Operetta v Opatiji – SDH ID 5079**«, 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.

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

**Informativna neto prodajna cena pogodbenega predmeta je določena v višini 5.950.000,00 EUR + pripadajoči davek.**

Pripadajoči davek na nepremičnine (**3% DPN / 25% DDV po »dogovoru o obračunu DDV po 3. točki 75. člena hrvaškega Zakona o PDV (za nakup z poslovnim namenom)«**) bo naveden v kasneje sklenjeni prodajni pogodbi in ga bo plačal kupec.

Pogodbeni predmet predstavlja objekt oziroma del objekta in zemljišče, na katerih so postavljeni ter je dvoletni rok od začetka uporabe oziroma prve vselitve že potekel, zato je promet nepremičnin po tej pogodbi skladno s 40. členom hrvaškega Zakona o PDV oproščen plačila davka na dodano vrednost in zapade plačilu 3% davku na promet nepremičnin, ki se ga zaveže plačati kupec. V kolikor je kupec zavezanec za DDV na Hrvaškem in ima pravico do odbitka vstopnega davka za transakcijo dobave pogodbenega predmeta, za nakup z namenom opravljanja poslovne dejavnosti (turizma), ki ni oproščena DDV, se bosta pogodbeni stranki skladno in na podlagi določil hrvaškega Zakona o PDV o pravici do izbire pri obdavčitvi transakcij v zvezi z nepremičninami dogovorili, da se bo pri prodaji pogodbenega predmeta, obračunal 25% DDV. Če bo kupec oddajal pogodbeni predmet v najem za bivanje (ne za turizem), potem za pogodbeni predmet ni možno izbrati DDV, je pa treba plačati davek na promet nepremičnin. Stanovanjski najem je namreč storitev, ki je oproščena plačila DDV na način, da ponudnik storitve nima pravice do odbitka vstopnega davka.

**Rok za oddajo zavezujočih ponudb (Razpisni Rok) je do vključno 6. 4. 2023 (do 23:59:59 ure.)**

Ponudba se šteje za pravočasno, če je oddana s priporočeno pošiljko po pošti ali je osebno dostavljena v tajništvo Prodajalca do izteka Razpisnega Roka.

Ko je ponudba prejeta s strani Prodajalca, 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 Prodajalca 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 nova ponudba prispe po Razpisnem Roku, se upošteva predhodna pravočasno oddana ponudba.

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

### **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 »**Vile Operetta v Opatiji – SDH ID 5079**« (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 nadaljnjega 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 spletnem naslovu *nepremicnine.sdh.si*. 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 nadaljnjega 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, bili 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 nadaljnjega postopka se bo vrnila vplačana varščina na način, kot ostalim neizbranim ponudnikom v skladu s 4. odstavkom točke 2.2. tega vabila.

Ponudnik lahko z vsako oddano ponudbo kupi le en (1) pogodbeni predmet.

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 ob predložitvi Obrazca predložiti tudi pravilno izpolnjene in podpisane **izjave v okviru postopka poznavanja stranke (Priloga 2)** tega Vabila). 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.

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.

Ponudnik je dolžan izjave in podatke iz prejšnjih dveh odstavkov 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 nadaljnjega postopka se bo vrnila vplačana varščina na način, kot ostalim neizbranim ponudnikom v skladu s 4. odstavkom točke 2.2. tega vabila.

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

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 0292 4026 0336 063, voden pri NLB d.d., sklic »00 \_\_-letnica in SDH ID«, s pripisom namena plačila »**VARŠČINA ZA NAKUP Vile Operetta v Opatiji – SDH ID 5079**«, plačati varščino za resnost ponudbe v višini **300.000,00 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. Za veljavno plačilo Varščine šteje tudi nakazilo na katerikoli drugi transakcijski račun Prodajalca, odprt v Republiki Sloveniji.

**V primeru, če je ponudnik plačal Varščino, pa do dneva izteka Razpisnega roka ni oddal ponudbe, Prodajalec obdrži vplačano Varščino (Varščina se dražitelju 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.

V primeru, da bo ponudnik kot fizična ali pravna oseba uspešno izbran na podlagi tega razpisa in bo naknadno v Republiki Sloveniji registriral novo pravno osebo v večinski lasti ponudnika, se bo lahko plačilo kupnine izvedlo iz TRR računa slednje pravne osebe, za kar bo moral izbrani ponudnik pred sklenitvijo prodajne pogodbe predložiti ustrezno dokumentacijo.

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.
- **sto petdesetih (150) 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 **trideset (30) dni** od izteka Razpisnega Roka opravila 3 članska komisija na sedežu Prodajalca. Odpiranje zavezujočih ponudb **ne bo javno**.

## 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 ponudniki 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, se lahko Prodajalec odloči, da se izvedejo dodatna pogajanja, pri čemer lahko v **dodatnih pogajanjih** sodelujejo vsi ponudniki, ne glede na višino oddane ponudbe.

Pogajanja izvaja 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 Ville Operette v Opatiji – SDH ID 5079 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 odobritve prodaje 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 po drugem odstavku 29. člena Obligacijskega zakonika, 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.

Prodajalec bo v roku **petih (5) delovnih dni** po končni izbiri najugodnejšega ponudnika o tem obvestil tudi morebitne predkupne upravičence in jih pozval, da uveljavijo svojo predkupno pravico.

### **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 in morebitni predkupni upravičenec, bo o sprejetju zavezujoče ponudbe obveščen na način določen v točki 2.5. tega Vabila.

Izbrani ponudnik oz. predkupni upravičenec 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 oz. predkupni upravičenec bo dolžan pred podpisom prodajne pogodbe, v primeru poziva oddelka skladnosti poslovanja Prodajalca, 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 oz. predkupni upravičenec 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 oz. predkupni upravičenec 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 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 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 **sto trideset (130) 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 **sto enaintrideset (131) do sto petdeset (150) 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**

Osnutek prodajne pogodbe je **Priloga 3** 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 predstavniku Prodajalca Edo Bečić, tel. št. +386 40 977 235, elektronska pošta [edo.becic@sdh.si](mailto:edo.becic@sdh.si) in sicer med delovnikom med 9. in 15. uro, do vključno **6. 4. 2023.**

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, 1. 3. 2023

**Prodajalec:**

**Slovenski državni holding, d.d.,**  
Žiga Pfeifer  
izvršni direktor

Priloge:

- 1- Obrazec;
- 2- Izjave;
- 3- Osnutek prodajne pogodbe;