

VABILO K ODDAJI ZAVEZUJOČIH PONUDB ZA NAKUP NEPREMIČNINE**»Trgovski lokal na naslovu Vetrinjska ulica 22 v Mariboru«****(DSU RE ID 6116-001)**

D.S.U., družba za svetovanje in upravljanje, d.o.o., Dunajska cesta 160, 1000 Ljubljana, matična številka: 1646877000 (»D.S.U.«) s tem vabilom (»Vabilo«) zainteresirane ponudnike vabi k oddaji ponudb za nakup nepremičnin, ki so predmet tega Vabila.

Oddane ponudbe so za ponudnike **zavezujoče** in nepreklicne ter morajo biti veljavne najmanj **devetdeset (90) dni po poteku roka za oddajo ponudbe**.

I. PREDMET PRODAJE

Predmet prodaje so nepremičnine, ki se nahajajo na naslovu Vetrinjska ulica 22, 2000 Maribor in v naravi predstavljajo poslovni prostor – Trgovski lokal na Vetrinjski 22 v Mariboru s pripadajočimi parkirnimi mesti, z naslednjimi ID znaki in površinami:

Zap. št.	Katastrska občina	Šifra k.o.	ID znak	Raba	Površina v m ²
1.	Maribor-grad	657	del stavbe 657-1701-13	trgovski prostori	2.690,60
2.	Maribor-grad	657	del stavbe 657-1701-14	poslovni prostor	4,90
3.	Maribor-grad	657	parcela 657 1701/25	parkirno mesto	13,00
4.	Maribor-grad	657	parcela 657 1701/26	parkirno mesto	13,00
5.	Maribor-grad	657	parcela 657 1701/27	parkirno mesto	13,00

Nepremičnine so last družbe D.S.U. in sicer do celote (1/1).

Pri nepremičninah parcela 657 1701/25, parcela 657 1701/26 in parcela 657 1701/27 so v zemljiški knjigi na datum tega Vabila vpisana naslednja bremena (služnosti) z ID pravice 12331046, 12636544, 12636545, 11018248, 11192164 in 11035748.

Nepremičnine pod zap. št. 3., 4. in 5. iz zgornje tabele se nahajajo na **območju predkupne pravice Mestne občine Maribor**.

II. POGOJI PRAVNEGA POSLA

Nepremičnine se prodajajo po načelu **»videno – kupljeno«**.

Predmet prodaje je **sklop vseh nepremičnin v paketu** in ponudbe ni mogoče oddati za posamezne nepremičnine.

Davek na promet nepremičnin oziroma DDV ter vse druge stroške in dajatve v zvezi s prodajno pogodbo in prenosom lastništva na nepremičninah (razen stroškov notarske overitve podpisa prodajalca) plača kupec.

Za nepremičnine je sklenjeno **najemno razmerje z najemnikom H&M Hennes & Mauritz d.o.o., Šmartinska cesta 140, 1000 Ljubljana za obdobje do 31. 12. 2025**. V skladu z določbo 610. člena Obligacijskega zakonika bo z dnem prenosa lastniške pravice na nepremičninah na kupca, kupec po samem zakonu vstopil v pogodbeni položaj najemodajalca po sklenjeni najemni pogodbi.

*Za stavbo 1701 je v postopku sprejemanja nov etažni elaborat in akt o oblikovanju etažne lastnine. V primeru sklenitve prodajne pogodbe kupec vstopi v vsa obstoječa pravna razmerja in postopke glede oblikovanja etažne lastnine z Ministrstvom za javno upravo in v soudeležbo pri investiciji v skupne dele stavbe.

III. PODROBNEJŠI POGOJI IN NAČIN ZBIRANJA PONUDB

- Pogoji za sodelovanje:** V postopku lahko sodelujejo domače fizične in pravne osebe ter fizične in pravne osebe, ki imajo sedež oziroma državljanstvo v eni od držav članic Evropske unije (ali drugih državah, ki za pridobitev lastninske pravice na nepremičninah ne potrebujejo odločbe o ugotovitvi vzajemnosti). Tuje pravne osebe morajo ponudbi priložiti izpis iz sodnega (ali drugega ustreznega) registra, ki ni starejši od 30 dni.
- Plačilo varščine:** Ponudnik je dolžan v roku za oddajo ponudbe plačati varščino za resnost ponudbe v višini **50.000,00 EUR** na transakcijski račun D.S.U., d.o.o., Dunajska cesta 160, 1000 Ljubljana, številka TRR: SI56 0292 2026 6002 028, ki je odprt pri NLB d.d., Ljubljana, s pripisom: »Varščina za nakup trgovskega lokala na Vetrinjski 22 v Mariboru«. Varščina mora biti plačana iz transakcijskega računa ponudnika. Potrdilo o plačani varščini je obvezna priloga ponudbe. Plačana varščina se ne obrestuje.
- Izhodišča prodajna cena:** Najnižja oziroma izhodiščna neto prodajna cena za vse nepremičnine je določena v višini **1.500.000,00 EUR**.
- Rok za oddajo ponudbe:** Ponudniki lahko svoje ponudbe oddajo po pošti ali osebno na sedežu D.S.U. d.o.o., Dunajska cesta 160, 1000 Ljubljana, v zaprti pisemski ovojnici s pripisom »**NE ODPIRAJ - Ponudba za nakup trgovskega lokala na Vetrinjski 22 v Mariboru**«. Šteje se, da je ponudba pravočasna, če bo na naslov D.S.U., Dunajska cesta 160, 1000 Ljubljana, prispela najkasneje do 9. 5. 2025 do 12. ure.
- Vsebina ponudbe:** Ponudniki lahko svoje ponudbe oddajo izključno na obrazcu iz Priloge 1. Ponudbe za nakup nepremičnin morajo biti **brezpogojne** in morajo vsebovati naslednje elemente:
 - ponujeno ceno, ki ni nižja od izhodiščne prodajne cene,
 - način, rok in v primeru odloženega plačila zavarovanje plačila kupnine,
 - rok veljavnosti ponudbe, ki ne sme biti krajši od 90 dni od poteka roka za oddajo ponudbe,
 - potrdilo o vplačani varščini.
- Komisija za oceno ponudb:** Odpiranje ponudb ne bo javno. Ponudbe bo pregledala in ocenila komisija za oceno ponudb. Ocenjevala jih bo na podlagi kriterijev najvišje ponudbene cene ter načina, roka in morebitnega zavarovanja plačila kupnine. Če komisija oceni, da na podlagi ponujenih pogojev izmed prejetih ponudb ne more izbrati najugodnejšega ponudnika ali da je mogoče doseči ugodnejše pogoje prodaje, lahko pozove vse oziroma posamezne ponudnike, da ponudbe še dopolnijo v posameznih elementih oz. jih izboljšajo. Komisija lahko odloči, da se s posameznimi ponudniki opravijo pogajanja z namenom doseganja čim boljših pogojev prodaje in njihovega preciziranja. Morebiten poziv ponudnikom s strani D.S.U. za zvišanje ponudb v okviru tega postopka ne šteje za zavrnitev njihovih ponudb po drugem odstavku 29. člena Obligacijskega zakonika tako, da te ostajajo v veljavi do konca postopka oziroma do izboljšanja ponudbe s strani posameznega ponudnika, s čimer se ponudniki z oddajo ponudbe izrecno strinjajo.
- D.S.U. lahko do sklenitve pravnega posla, postopek zbiranja ponudb po lastni presoji kadarkoli **ustavi**, brez kakršnekoli odškodninske ali druge odgovornosti do ponudnikov. Predmetno Vabilo D.S.U. v nobenem pogledu **ne zavezuje** k sklenitvi pogodbe o prodaji nepremičnine z najugodnejšim ponudnikom ali s katerimkoli ponudnikom, ki sodeluje v postopku.

IV. SKLENITEV PRODAJNE POGODBE in OBVEŠČANJE, VRAČILO in ZADRŽANJE VARŠČINE

- Postopki poznavanja stranke:** Pred sklenitvijo prodajne pogodbe z izbranim ponudnikom bo D.S.U. preverila kupca z vidika vsakokrat veljavnih določb zakona, ki ureja preprečevanje pranja denarja in financiranja terorizma (»ZPPDFT-2«), in drugih predpisov in ga v ta namen pozvala k predložitvi podatkov o dejanskih

lastnikov, dokazil o izvoru lastnih sredstev (oziroma v primeru bančnega kredita izjavo banke, da ima odobrena sredstva za nakup pogodbenega predmeta) ter morebitnih dodatnih podatkov skladno z določili ZPPDFT-2.

2. **Obvestilo predkupnim upravičencem:** D.S.U. bo pred sklenitvijo prodajne pogodbe z izbranim ponudnikom obvestila predkupne upravičence in jih pozvala, da se opredelijo, ali bodo uveljavili svojo predkupno pravico.
3. **Sklenitev prodajne pogodbe:** Po prejemu vseh zahtevanih dokumentov in podatkov v okviru skrbnega pregleda (in prejemu izjave morebitnih predkupnih upravičencev, da svoje predkupne pravice ne uveljavljajo) bo D.S.U. izbranega ponudnika pozvala k podpisu prodajne pogodbe. Pogodbo je izbrani ponudnik dolžan podpisati v roku **osmih (8) dni od prejema poziva D.S.U.** Ta rok lahko D.S.U. po lastni presoji podaljša v kolikor presodi, da so podani upravičeni razlogi na strani ponudnika. V primeru sklenitve prodajne pogodbe, se izbranemu ponudniku plačana varščina všteje kot plačilo are v znamenje sklenitve prodajne pogodbe.
4. **Odstop ponudnika od sklenitve pravnega posla:** Če izbrani ponudnik ne predloži zahtevanih podatkov v okviru skrbnega pregleda skladno z ZPPDFT-2 v roku, ki ga določi D.S.U., ali ne razkrije vseh podatkov ali če predloži napačne ali kakorkoli pomanjkljive in nepopolne podatke, ali če ne sklene prodajne pogodbe v roku 8 dni od poziva D.S.U., se šteje, da je izbrani ponudnik odstopil od sklenitve pravnega posla, D.S.U. pa je v tem primeru upravičena obdržati vplačano varščino.
V primeru odstopa izbranega ponudnika od sklenitve pravnega posla ima DSU pravico pozvati k sklenitvi drugega ponudnika.
5. **Obveščanje ponudnikov:** Neizbrani ponudniki bodo obveščeni po sklenitvi prodajne pogodbe z izbranim ponudnikom, najkasneje pa v roku 90 dni od izteka roka za oddajo ponudb, in sicer na njihov elektronski naslov naveden v ponudbenem obrazcu. V primeru ustavitve postopka brez sklenitve prodajne pogodbe bodo ponudniki obveščeni v roku osmih (8) delovnih dni od ustavitve postopka.
6. **Vračilo varščine:** D.S.U. bo vsem neizbranim ponudnikom, vplačano varščino vrnila v roku **osmih (8) delovnih dni** od sklenitve prodajne pogodbe z izbranim ponudnikom, vendar najkasneje v **devetdesetih (90) dneh od izteka roka za oddajo ponudb**, razen v primerih za katere to Vabilo izrecno določa, da vplačano varščino obdrži D.S.U. V primeru ustavitve postopka brez sklenitve prodajne pogodbe bo D.S.U. vplačano varščino vrnila vsem ponudnikom v **roku osmih (8) delovnih dni** od obvestila o ustavitvi postopka. Varščina se vrne v enakem znesku kot je bila vplačana (neobrestovano), na transakcijski račun plačnika, iz katerega je bila nakazana.
7. **Zadržanje varščine:** D.S.U. je upravičena obdržati vplačano varščino (in v tem primeru ponudnik ni upravičen do vračila varščine) v primeru: (i) da ponudnik vplača varščino, pa do izteka roka za oddajo ponudb ne odda ponudbe; (ii) da izbrani ponudnik po pozivu D.S.U. ne predloži vseh zahtevanih podatkov in dokazil, ki jih D.S.U. potrebuje v okviru skrbnega pregleda kupca v skladu z določbami ZPPDFT-2; (iii) da izbrani ponudnik v roku 8 dni od poziva D.S.U. ne sklene prodajne pogodbe iz razlogov na njegovi strani.

V. DRUGE DOLOČBE

1. **Stroški postopka:** Ponudniki sami nosijo stroške udeležbe v zvezi s sodelovanjem v predmetnem postopku zbiranja zavezujočih ponudb, ne glede na uspeh.
2. **Dodatne informacije:** Dodatne informacije o nepremičnini in prodajnem postopku lahko zainteresirani ponudniki dobijo vsak delavnik na D.S.U. med 9. in 14. uro **do vključno 9. 5. 2025**, na tel. št. + 386 (1) 5894 800 oz. + 386 (040) 977 235 in na spletni strani <http://nepremicnine.dsu.si>.
3. **Pregled dokumentacije v virtualni podatkovni sobi:** Zainteresiranim ponudnikom, ki podpišejo dogovor o ne razkrivanju podatkov (NDA), bo D.S.U. omogočila tudi vpogled v dokumentacijo, ki se nahaja v virtualni podatkovni sobi (VDR), in sicer **do vključno 28. 4. 2025**. Ponudniki morajo za dostop do VDR plačati znesek v višini 5.000,00 EUR, pri čemer se navedeni znesek zainteresiranim ponudnikom, ki do poteka razpisnega roka ne bodo oddali ponudbe, vrne, ponudnikom, ki bodo do poteka razpisnega roka oddali ponudbe, pa se všteje v vplačano varščino. Interes za sklenitev NDA in dostop do VDR zainteresirani ponudniki sporočijo na elektronski naslov D.S.U.: ponudbe@dsu.si ali edo.becic@dsu.si.

4. **Pravo in pristojnost:** Za to Vabilo se uporablja pravni red Republike Slovenije, za reševanje morebitnih sporov pa je pristojno stvarno pristojno sodišče v Ljubljani.
5. **Varstvo osebnih podatkov:** Z oddajo ponudbe se ponudniki strinjajo z obdelavo osebnih podatkov. D.S.U. se zavezuje vse osebne podatkov zbirati, obdelovati in varovati v skladu z veljavno zakonodajo, izključno za namene izvedbe postopka, ki je predmet tega Vabila.

VI. PRILOGE

Sestavni del tega Vabila so naslednje priloge:

PRILOGA 1 OBRAZEC ZA ODDAJO PONUDBE
PRILOGA 2 NDA

Ljubljana, 10. 3. 2025

D.S.U., d.o.o.

Mitja Križaj
glavni direktor

Aleš Resnik
direktor