



Triglav, Upravljanje nepremičnin, d.o.o.
Dunajska cesta 22
1000 Ljubljana

triglavnepremičnine

T: 01 47 44 440
E: info-nep@triglav.si
S: www.triglav-upravljanje.si

Zadeva: Vabilo k oddaji izboljšanih ali novih ZAVEZUJOČIH PONUDB za nakup nepremičnin

Spoštovani,

zahvaljujemo se za izkazan interes in posredovanje ponudbe za nakup nepremičnin na naslovu Davčna ulica 1, 1000 Ljubljana. Skladno s 4.6. točko Vabila k oddaji zavezujoče ponudbe za nakup nepremičnine z dne 11. 3. 2024 in zaradi večjega števila prispelih ponudb ter ugotovitve, da je mogoče doseči ugodnejše pogoje prodaje (krog potencialnih kupcev se razširja tudi na tiste, ki niso zavezanci za plačilo DDV), se je Zavarovalnica Triglav, d.d., Miklošičeva cesta 19, 1000 Ljubljana (v nadaljevanju: **prodajalec**), ki jo na podlagi pooblastila, zastopa Triglav, Upravljanje nepremičnin, d.o.o., Dunajska cesta 22, 1000 Ljubljana (v nadaljevanju: **pooblaščenec prodajalca**), odločila za izvedbo zbiranja novih oz. izboljšanih zavezujočih ponudb.

1 PREDMET PRODAJE

1.1 OPCIJA A: vse nepremičnine v lasti prodajalca v poslovnem objektu Davčna ulica 1, Ljubljana, in sicer:

Oznaka nepremičnine	Površina (m ²)	Lokacija	Tip nepremičnine
ID znak del stavbe 2706-1025-480	578,30	3. nad. (6. etaža)	Pisarniški prostor
ID znak del stavbe 2706-1025-442	441,40	pritličje (3. etaža)	Pisarniški prostor, oddano v najem
ID znak del stavbe 2706-1025-501	14,40	Pritličje (3. etaža)	Pisarniški prostor
ID znak del stavbe 2706-1025-502	39,14	Pritličje (3. etaža)	Pisarniški prostor
ID znak del stavbe 2706-1025-505	135,20	Pritličje (3. etaža)	Pisarniški prostor
ID znak del stavbe 2706-1025-506	13,80	Pritličje (3. etaža)	Skupni komun. prostor
ID znak del stavbe 2706-1025-431	46,70	druga klet (1.etaža)	Arhiv, klet
ID znak del stavbe 2706-1025-408	30,20	prva klet (2. etaža)	Arhiv, klet
ID znak del stavbe 2706-1025-410	103,10	prva klet (2. etaža)	Arhiv, klet, oddano v najem
ID znak del stavbe 2706-1025-414	60,20	prva klet (2. etaža)	Arhiv, klet, oddano v najem
ID znak parcela 2706-1421/59	34,00	Pritličje, zunaj	Parkirni prostor
ID znak parcela 2706-1421/60	35,00	Pritličje, zunaj	Parkirni prostor
ID znak parcela 2706-1421/61	34,00	Pritličje, zunaj	Parkirni prostor
ID znak parcela 2706-1421/62	22,00	Pritličje, zunaj	Parkirni prostor
ID znak parcela 2706-1421/63	55,00	Pritličje, zunaj	Parkirni prostor
ID znak parcela 2706-1421/64	38,00	Pritličje, zunaj	Parkirni prostor
ID znak parcela 2706-1421/69	36,00	Pritličje, zunaj	Parkirni prostor
ID znak parcela 2706-1421/70	35,00	Pritličje, zunaj	Parkirni prostor



Triglav, Upravljanje nepremičnin, d.o.o.
Dunajska cesta 22
1000 Ljubljana

triglavnepremičnine

T: 01 47 44 440
E: info-nep@triglav.si
S: www.triglav-upravljanje.si

* Nepremičnine predstavljajo skupaj 1.208,44 m² pisarniških prostorov, 240,20 m² arhivskih prostorov in 289 m² parkirnih površin.

** K nepremičnini ID znak del stavbe 2706-1025-501, 502 in 505, kot posamezen del stavbe, pripada še pripadajoč solastniški delež nepremičnine ID znak del stavbe 2706-1025-507, ki v naravi predstavlja skupni komunikacijski prostor v površini 22,3 m².

1.2 OPCIJA B: del nepremičnin v lasti prodajalca v poslovnem objektu Davčna ulica 1, Ljubljana, in sicer:

ZK oznaka nepremičnine*	Površina (m ²)	Lokacija	Tip nepremičnine
ID znak del stavbe 2706-1025-480	578,30	3. nad. (6. etaža)	Pisarniški prostor

*Predmet prodaje po tej opciji so lahko tudi arhivi/kletni prostori, ki se ustrezno ovrednotijo.

Nepremičnine iz obeh sklopov se prodajajo po načelu videno-kupljeno, kar pomeni, da se prodajajo take, kot so, prodajalec ne prevzema nobene odgovornosti glede očitnih ali skritih stvarnih napak, kot tudi ne glede pravnih napak ali kakršnihkoli pomanjkljivosti.

2 CENA IN POGOJI PRODAJE:

2.1 Izključna neto cena (cena brez davka in ostalih stroškov):

- za sklop nepremičnin iz Opcije A je:
 - 2.800.000,00 EUR v primeru, da je od transakcije obračunan DDV
 - 2.836.000,00 EUR v primeru, da je od prometa z nepremičnino obračunan DPN
- Za sklop nepremičnin iz Opcije B je:
 - 1.156.600,00 EUR v primeru, da je od transakcije obračunan DDV
 - 1.192.900,00 EUR v primeru, da je od prometa z nepremičnino obračunan DPN.

2.2 Ponudbe, katerih neto cena bi bila pod izključno neto ceno, ne bodo obravnavane.

2.3 V primeru, da ima kupec sposobnost podati izjavo, da ima pravico do odbitka celotnega DDV in da se na podlagi 76.a člena ZDDV-1 obračuna DDV kot obrnjena davčna obveznost (kupec DDV ne plača prodajalcu) je zavezan podati ponudbo, po kateri bo od transakcije obračunan DDV po predpisani stopnji. V primeru, da kupec ni sposoben podati take izjave (pravica do odbitka celotnega DDV), mora biti ponujena cena najmanj v višini izključne cene, za katero je od prometa z nepremičninami obračunan DPN.

2.4 Davek (DDV ali DPN) ter vse druge stroške in dajatve v zvezi s prodajno pogodbo in v zvezi s prenosom lastništva na nepremičninah (razen stroškov sestave in overitve prodajne pogodbe, notarske overitve podpisa prodajalca) plača kupec.



Triglav, Upravljanje nepremičnin, d.o.o.
Dunajska cesta 22
1000 Ljubljana

triglavnepremičnine

T: 01 47 44 440
E: info-nep@triglav.si
S: www.triglav-upravljanje.si

3 ODDAJA PONUDBE

3.1 ODDAJA IZBOLJŠANE PONUDBE:

Izboljšana ponudba za nakup nepremičnine mora **biti zavezujoča in brezpogojna** in mora vsebovati naslednje elemente:

- Identifikacijo ponudnika (firma / ime subjekta, naslov, davčna št., matična št., zastopnik, kontaktne osebe in kontaktni podatki) vključno z navedbo ali je ponudnik zavezanec za DDV ali ne;
- Identifikacijo nepremičnin za katere se posreduje ponudba z navedbo sklopov iz točke 1.;
- Ponujeno končno neto ceno brez pripadajočega davka in drugih stroškov in dajatev v zvezi s prodajno pogodbo in v zvezi s prenosom lastništva na nepremičninah;
- Način in rok plačila preostanka kupnine skupaj z davkom v enkratnem znesku, ki ne sme biti daljši od 90 dni od posredovanja kopije overjene prodajne pogodbe;
- Klavzulo »videno-kupljeno« z izključitvijo odgovornosti prodajalca tako za stvarne, kot za pravne napake glede predmeta prodaje.

Rok veljavnosti ponudbe mora biti vsaj 90 dni od datuma zaključka zbiranja zavezujočih ponudb po tem Vabilu.

Ponudba mora biti podpisana s strani zakonitega zastopnika ponudnika, v kolikor nepremičnino kupuje pravna oseba oz. s strani fizične osebe kupca, v kolikor nepremičnino kupuje fizična oseba. V kolikor ponudbo podpiše pooblaščen oseba, mora biti ponudbi priloženo tudi notarsko overjeno pooblastilo.

Ker ne gre za novo, ampak za izboljšavo že prejetih obstoječih ponudb, ponovno pošiljanje prilog ni potrebno. S poslano izboljšano ponudbo boste potrdili, da že vplačana varščina šteje tudi za izboljšano ponudbo. **V primeru, da ponudnik svoje ponudbe ne izboljša, bo prodajalec kot končno ponudbo upošteval prvotno ponudbo, tako tudi v primeru, da ne podate izboljšane ponudbe ostane še naprej v celoti veljavna prvotno posredovana ponudba.**

3.2 ODDAJA NOVE PONUDBE

Ponudbe za nakup nepremičnin morajo **biti zavezujoče in brezpogojne** in morajo vsebovati naslednje elemente:

- Identifikacijo ponudnika (firma / ime subjekta, naslov, davčna št., matična št., zastopnik, kontaktne osebe in kontaktni podatki) vključno z navedbo ali je ponudnik zavezanec za DDV oz. ali lahko poda izjavo v skladu s 45. členom ZDDV-1;
- Identifikacijo nepremičnin za katere se posreduje ponudba z navedbo sklopov iz točke 1.;



Triglav, Upravljanje nepremičnin, d.o.o.
Dunajska cesta 22
1000 Ljubljana

triglavnepremičnine

T: 01 47 44 440
E: info-nep@triglav.si
S: www.triglav-upravljanje.si

- Ponujeno neto ceno brez davka ter drugih stroškov in dajatev v zvezi s prodajno pogodbo in v zvezi s prenosom lastništva na nepremičninah;
- Klavzulo »videno-kupljeno« z izključitvijo odgovornosti prodajalca tako za stvarne, kot za pravne napake glede predmeta prodaje;
- Rok veljavnosti ponudbe mora biti vsaj 90 dni od datuma zaključka zbiranja zavezujočih ponudb po tem Vabilu.

Način in rok plačila:

- Varščino za resnost ponudbe v višini 5 % izklicne cene v primeru oddaje ponudbe za nepremičnine iz Opcije A ali varščino za resnost v višini 10 % izklicne cene za primer oddaje ponudbe za nepremičnine iz Opcije B plača ponudnik ob oddaji ponudbe, in
- plačilo preostanka kupnine v enkratnem znesku, najkasneje v 90 dneh od posredovanja kopije overjene prodajne pogodbe.

Z dnem učinkovanja prodajne pogodbe za predmet prodaje izbranemu ponudniku varščina postane ara in se ob realizaciji pogodbe brezobrestno všteje v plačilo kupnine. Neizbranim ponudnikom bo varščina vrnjena brez obresti v osmih delovnih dneh po končanem postopku izbora, na račun, s katerega je bila prejeta. V primeru, da izbrani ponudnik ne bi sklenil prodajne pogodbe za nakup nepremičnine, ki je predmet prodaje, ali v primeru, da sklenjena pogodba ne bi stopila v veljavo iz razlogov na strani ponudnika, prodajalec obdrži prejeto varščino in do izbranega ponudnika nima več nobenih obveznosti.

Ponudbi za nakup nepremičnin mora biti priloženo:

- Izpolnjen obrazec Pregled stranke (Priloga 1) in Izjava o končnem lastniku (Priloga 2), vse v skladu z Zakonom o preprečevanju pranja denarja in financiranja terorizma (ZPPDFT-2) (Uradni list RS, št. 48/22 in 145/22) in izvirnik uradnega izpisa iz Registra pravnih oseb ter iz Registra dejanskih lastnikov (za pravne osebe);
- Izpolnjen in podpisan obrazec Privolitev za obdelavo osebnih podatkov (Priloga 3) (tistih fizičnih oseb, katerih podatki bodo navedeni v ponudbi in prilogah, kot so kontaktne osebe itd.);
- Izpolnjen obrazec Politična izpostavljenost (Priloga 4);
- Podpisana izjava ponudnika, da je zavezanec za DDV, ki ima pravico do odbitka celotnega DDV;
- Ponudba mora biti podpisana s strani zakonitega zastopnika ponudnika. V kolikor ponudbo podpiše pooblaščen oseb, mora biti ponudbi priloženo tudi notarsko overjeno pooblastilo;
- **Dokazilo o vplačani varščini**, katero so ponudniki za resnost ponudbe dolžni vplačati na transakcijski račun ZAVAROVALNICA TRIGLAV, d.d., Miklošičeva 19, 1000 Ljubljana, številka IBAN SI56 0400 1004 8780 804, odprt pri Nova KBM, Ulica V. Kraigherja 4, Maribor, sklic 961884-25702 **do roka za oddajo ponudb** v višini, kot je navedeno v tej točki.



Triglav, Upravljanje nepremičnin, d.o.o.
Dunajska cesta 22
1000 Ljubljana

triglav nepremičnine

T: 01 47 44 440
E: info-nep@triglav.si
S: www.triglav-upravljanje.si

4 POSTOPEK ZBIRANJA PONUDB in IZBOLJŠANIH ZAVEZUJOČIH PONUDB

- 4.1 Ponudbe in izboljšane ponudbe (v nadaljevanju skupno: ponudbe) se posredujejo v pisni obliki na sedež družbe Triglav, Upravljanje nepremičnin, d.o.o., Dunajska cesta 22, Ljubljana v zaprti pisemski ovojnici s pripisom »ponudba Davčna ulica 1«. Pravočasna ponudba po tem Vabilu je ponudba, za katero ponudnik izkaže, da je pošto pošiljko oddal vključno do **25. 4. 2024**, na sedež družbe Triglav, Upravljanje nepremičnin, d.o.o. pa ni prispela kasneje kot do **26. 4. 2024**. Za pravočasne, pravilne in popolne ponudbe se bodo štete zgolj tiste, ki bodo vsebovale vse zahtevane elemente iz tega vabila. Prodajalec lahko podaljša rok za oddajo ponudb, o čemer bo ponudnike naknadno pisno obvestil.
- 4.2 Vsi stroški v zvezi s pripravo ponudbe, s pripravo dokazil in druge ponudbene dokumentacije in stroški v zvezi z udeležbo ponudnika na tem povabilu, so izključno stroški ponudnika in ponudnik v nobenem primeru ne bo zahteval od prodajalca, da se mu povrnejo.
- 4.3 Odpiranje ponudb ne bo javno, bo pa komisijsko in zapisniško. Na podlagi tega vabila si prodajalec pridržuje pravico, da kadarkoli ustavi začet postopek izbora najugodnejšega ponudnika (oz. postopek prodaje) in da brez kakršnekoli odškodninske odgovornosti ne sprejme nobene od prejetih ponudb in ni zavezan skleniti nobene pogodbe o prodaji nepremičnine (predmeta prodaje) z najboljšim ali katerikoli drugim ponudnikom. Prodajalec bo po lastni presoji ocenil primernost ponudb. Prodajalec se lahko po prejemu ponudb odloči, da s ponudniki začne individualna pogajanja. V primeru zaključka postopka z izbiro najugodnejšega ponudnika, bo prodajalec o tem obvestil izbranega ponudnika, vse ostale pa le glede dejstva, da njihova ponudba ni bila izbrana. S prejemom obvestila o izboru se šteje, da je izbrani ponudnik zavezan skleniti prodajno pogodbo za nakup nepremičnine (predmet prodaje).
- 4.4 Postopek izbora bo predvidoma zaključen do **31. 5. 2024**. V tem času si prodajalec pridržuje pravico do razjasnitve posamičnih vprašanj ponudbe z najboljšimi ponudniki. Če prodajalec oceni, da na podlagi ponujenih pogojev, izmed prejetih ponudb ne more identificirati najugodnejšega ponudnika, ali da je mogoče doseči ugodnejše pogoje prodaje, lahko pozove vse oz. posamezne ponudnike, da ponudbe še dopolnijo v posameznih elementih oz. ponudbe izboljšajo.
- 4.5 Izbrani ponudnik bo dolžan skleniti prodajno pogodbo v roku 10 delovnih dni od prejema pisnega obvestila, da je izbran kot najugodnejši ponudnik. Sprejem ponudbe šteje kot sklenitev posla pod pogojem, da bo prejeta ponudba potrdila tudi Uprava ZAVAROVALNICE TRIGLAV, d.d.. Prodajalec lahko rok 10 delovnih dni iz upravičenih razlogov podaljša.



Triglav, Upravljanje nepremičnin, d.o.o.
Dunajska cesta 22
1000 Ljubljana

triglavnepremičnine

T: 01 47 44 440
E: info-nep@triglav.si
S: www.triglav-upravljanje.si

5. INFORMACIJE O PREDMETU PRODAJE

- 5.1. Dodatne informacije lahko zainteresirani ponudniki dobijo vsak delavnik med 9. in 15. uro na Triglav, Upravljanje nepremičnin, d.o.o., Dunajska cesta 22, Ljubljana – Breda Korenčan, tel. št. 051 694 687 oz. na email: breda.korencan@triglav.si.

Priloge:

1. Obrazec - pregled stranke v skladu z ZPPDFT-2
2. Obrazec - izjava o končnem lastniku
3. Obrazec - privolitev za obdelavo osebnih podatkov
4. Obrazec - politična izpostavljenost

V Ljubljani, 16.4.2024

Triglav, Upravljanje nepremičnin, d.o.o.

direktor

Rok Pivk

prokuristka

Nataša Veselinović

