



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 ZAVEZUJOČE PONUDBE za nakup nepremičnine

Najprej se želimo zahvaliti za izkazan interes za nakup nepremičnin na naslovu Davčna ulica 1, 1000 Ljubljana. Zaradi interesa s strani več ponudnikov smo se odločili za izvedbo postopka zbiranja pisnih zavezujočih ponudb. S tem Vabilom pozivamo k oddaji pisne zavezujoče ponudbe za nakup nepremičnin, kot izhaja v nadaljevanju.

ZAVAROVALNICA TRIGLAV, d.d., Miklošičeva cesta 19, 1000 Ljubljana, matična št. 5063345000, ID za DDV SI 80040306 (v nadaljevanju: »Prodajalec«), ki jo na podlagi Pooblastila z dne 23. 3. 2021 zastopa družba Triglav, Upravljanje nepremičnin, d.o.o., Dunajska cesta 22, 1000 Ljubljana, matična št. 5075076000, ID za DDV SI77156480, vabi vse zainteresirane k oddaji zavezujoče ponudbe za nakup nepremičnine.

1. PREDMET PRODAJE so naslednje nepremičnine:

1.1. OPCIJA A: vse nepremičnine 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
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



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

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

* Nepremičnine predstavljajo skupaj 1.208,44 m² pisarniških prostorov, 240,20 m² arhivskih prostorov in 289 m² parkirnih površin (v naravi 14 parkirnih mest).

** 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, lastnik ne prevzema nobene odgovornosti glede očitnih ali skritih stvarnih napak, kot tudi ne glede pravnih napak ali kakršnihkoli pomanjkljivosti.



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

2. CENA IN POGOJI PRODAJE:

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

- za sklop nepremičnin iz Opcije A je 2.800.000,00 EUR,
- za sklop nepremičnin iz Opcije B je 1.156.600 EUR.

2.2 Ponudbe, katerih neto cena bi bila pod izključno neto ceno, ne bodo obravnavane. DDV ter vse druge stroške in dajatve v zvezi s prodajno pogodbo in v zvezi s prenosom lastništva (razen stroškov notarske overitve podpisa lastnika) plača kupec.

2.3 Ponudnik mora biti zavezanec za DDV, ki ima pravico do odbitka celotnega DDV. Ker gre za prodajo nepremičnine, ki bi bila v skladu s 7. točko 44. člena ZDDV-1 oproščena plačila DDV, prodajalec in bodoči kupec skleneta dogovor o obdavčitvi po 45. členu ZDDV-1 ter po 76. a členu ZDDV-1 bodoči kupec obračuna in plača DDV.

3. ODDAJA PONUDBE:

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

- Identifikacijo ponudnika, zaradi davčnih vidikov prodaje so ponudniki lahko samo pravne osebe ali fizične osebe, ki opravljajo dejavnost (firma / ime subjekta, naslov, davčna št., matična št., zastopnik, kontaktne osebe in kontaktni podatki);
- Identifikacijo nepremičnin za katere se posreduje ponudba z navedbo sklopov iz točke 1.;
- Ponujeno neto ceno brez DDV - DDV ter vse druge stroške in dajatve v zvezi s prodajno pogodbo in v zvezi s prenosom lastništva (razen stroškov sestave in overitve prodajne pogodbe, notarske overitve podpisa prodajalca na zemljiškoknjižnem dovolilu) plača kupec;
- Klavzulo »videno-kupljeno« z izključitvijo odgovornosti prodajalca tako za stvarne, kot za pravne napake glede predmeta prodaje;
- Način in rok plačila:
 - varščino za resnost ponudbe v višini 5 % izključne cene v primeru oddaje ponudbe za nepremičnine iz Opcije A ali varščino za resnost v višini 10 % izključne 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 overjene prodajne pogodbe;
- V primeru sklenjene prodajne pogodbe, z dnem začetka 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.

- **Rok veljavnosti ponudbe:** mora biti vsaj 90 dni od datuma ponudbe.

3.2 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 izvornik 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 pooblaščenca oseba, 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 iz točke 3.1.

4. POSTOPEK ZBIRANJA ZAVEZUJOČIH PONUDB IN POSTOPEK IZBORA:

- 4.1. Na razpisu lahko sodelujejo samo pravne osebe ali fizične osebe, ki opravljajo dejavnost. Ponudbi mora biti priložen izpis iz sodnega registra (AJPES ali drug ustrezen register) in izpis glede dejanskih lastnikov. Izpisi ne smejo biti starejši od 30 dni.
- 4.2. **Ponudbe se posredujejo** na sedež družbe Triglav, Upravljanje nepremičnin, d.o.o., Dunajska cesta 22, Ljubljana **najkasneje do 29. 3. 2024**, v zaprti pisemski ovojnici s pripisom »ponudba Davčna ulica 1, Ljubljana«.
- 4.3. Za pravilne in popolne se bodo štete zgolj ponudbe, ki bodo vsebovale vse zahtevane elemente navedene v tem Vabilu. Pravočasna ponudba je ponudba, ki prispe na poslovni naslov prodajalca (tajništvo 9. nadstropje) najkasneje do vključno dne **do 29. 3. 2024** do 14.00 ure oz. za katero ponudnik izkaže, da je priporočeno poštno pošiljko oddal na pošti vključno **do 29. 3. 2024**, prodajalec pa jo je prejel najkasneje do **2. 4. 2024**. Prodajalec lahko podaljša rok za oddajo ponudb, o čemer bo ponudnike naknadno pisno obvestil.



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

- 4.4. 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.
- 4.5. Odpiranje ponudb ne bo javno, bo pa komisijsko in zapisniško. Na podlagi tega razpisa si prodajalec pridržuje pravico, da kadarkoli ustavi začet postopek izbora najugodnejšega ponudnika (oz. postopek prodaje) in brez kakršnekoli odškodninske odgovornosti ne sprejme nobene od prejetih ponudb in ni zavezan skleniti nobene pogodbe o prodaji nepremičnine z najboljšim ali katerimkoli drugim ponudnikom.
- 4.6. Postopek izbora bo predvidoma zaključen v 90 dneh od datuma, določenega za oddajo ponudbe. V tem času si prodajalec pridržuje pravico do razjasnitve posamičnih vprašanj ponudbe z najboljšimi ponudniki. Če lastnik 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 oziroma posamezne ponudnike, da ponudbe še dopolnijo v posameznih elementih oz. ponudbe izboljšajo.
- 4.7. Izbrani ponudnik bo dolžan skleniti prodajno pogodbo v roku 10 delovnih dni od prejema pisnega obvestila, da je izbran kot najugodnejši ponudnik. Prodajalec lahko rok 10 delovnih dni iz upravičenih razlogov podaljša.

5. ODDAJA PONUDBE:

- 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.korenčan@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, 11.3.2024

Triglav, Upravljanje nepremičnin, d.o.o.

prokuristka

direktor

Nataša Veselinović

Rok Pivk

