

JAVNO POVABILO ZA ZBIRANJE ZAVEZUJOČIH PONUDB ZA NAKUP POSLOVNEGA PROSTORA

Delavska hranilnica d.d. Ljubljana, Miklošičeva cesta 5, 1000 Ljubljana, matična številka: 5448557000, ki jo zastopata predsednik uprave Renato Založnik in članica uprave Damjana Iglič (v nadaljevanju: **prodajalec**), vabi zainteresirano javnost k oddaji **zavezujočih ponudb** za nakup nepremičnine - poslovnega prostora, kot sledi:

1 PREDMET

1.1 Poslovni prostor – Cankarjev drevored 2a, 6310 Izola

- ID znak **del stavbe 2626-75-2**; katastrska občina 2626 Izola, stavba 75, del stavbe 2, ID (6063243), lastniški delež 1/1, po podatkih GURS poslovni prostor v izmeri **109,7 m²**, v objektu zgrajenem 1969. Energetska izkaznica: razred 104kWh/m²a;
- ID znak **del stavbe 2626-75-9**; katastrska občina 2626 Izola, stavba 75, del stavbe 9, ID (6063250), lastniški delež 1/1, po podatkih GURS stanovanje, v naravi pa predstavlja poslovni prostor v izmeri **28,4 m²**, v objektu zgrajenem 1969; skupaj **138,1 m² neto tlorisne površine**

Nepremičnina je prosta oseb, stvari in bremen ter se prodaja kot celota (oba posamezna dela skupaj) po načelu »**videno kupljeno**«.

Davek: 2% DPN oziroma 22% DDV

Dovoljenje: Gradbeno in uporabno dovoljenje

Bankomat: Po dogovoru

V najemu: Ne

1.2 Informativni opis nepremičnine

Predmet prodaje je v celoti opremljen poslovni prostor kot zaključena celota (nekdanja bančna poslovalnica), na naslovu: Cankarjev drevored 2a, 6310 Izola, v skupni izmeri **138,1 m² neto tlorisne površine**. Prostor obsegajo: vhodni prostor, večji osrednji prostor za stranke, blagajniški prostor, več pisarn, v zalednem delu pa so umeščene sanitarije ter čajna kuhinja s pomožnimi prostori. Predmetna nepremičnina ima dva vhoda: glavnega z ulice Cankarjevega drevoreda in stranskega iz dvoriščne strani objekta.

Poslovni prostor, ki je predmet prodaje, je del poslovno - stanovanjskega objekta, etažnosti P+3N. V letu 2016 je bila izvedena celovita prenova poslovnega prostora, ki je zajemala elektro in strojne instalacije ter ostala gradbeno obrtniška dela.

2. SKUPNE DOLOČBE

2.1 Ponudnik

Ponudnik/kupec za nepremičnino iz tega razpisa je lahko pravna oseba, ki **ima sedež v Republiki Sloveniji** in ki skladno z zakonom ZDDV-1

- kupuje nepremičnino kot davčni zavezanec,
- ima veljavno slovensko identifikacijsko številko za DDV,
- bo z nepremičnino opravljal dejavnost, od katere ima pravico do celotnega odbitka vstopnega DDV.

ali

- ki **nima sedež v Republiki Sloveniji** in se bo morala pred izvedbo posla v Republiki Sloveniji registrirati za DDV.

*V neto prodajno ceno niso vključeni pripadajoči davki, ki jih plača kupec.

ali

vsaka fizična ali pravna oseba, ki je lahko kupec nepremičnine v Republiki Sloveniji, odvisno katera davčna stopnja je navedena pri nepremičnini iz seznama tega povabila.

2.2 Davščine

Cena, ki jo v ponudbi navede ponudnik je **neto cena**, od katere se odmeri ustrezna davščina, kot je navedeno pri nepremičnini iz točke 1.1 tega povabila in se odmeri 22 % DDV, ki ga skladno z določbami 76. a člena ZDDV-1 v povezavi s 45. čl. ZDDV-1, obračuna kupec ali pa se odmeri 2% DPN, ki ga prav tako plača kupec.

2.2 Identifikacija

Vsak ponudnik mora opraviti **identifikacijo stranke** na izjavah objavljenih na spletni strani prodajalca, ki je Priloga št.: 2a, 2b, 2c, 2d, 2e tega povabila.

Namen identifikacije je, da se ponudnik predstavi ter pojasni namen nakupa, opiše način financiranja kupnine, poda izjavo o nepovezanosti ponudnika z družbo prodajalca in predstavi morebitno povezanost ponudnika z drugimi pravnimi subjekti.

Prodajalec lahko kadarkoli v postopku z javnim povabilom zahteva ponovno identifikacijo ponudnika ali da se ta dopolni tako, da ponudnik predloži dodatne listine.

2.3 Pravice in obveznosti prodajalca

Postopek javnega povabila in zbiranja ponudb vodi prodajalec.

Prodajalec si pridržuje pravico, da kadarkoli odstopi ali spremeni roke in korake vodenja postopka, da povabi ponudnika k dopolnitvi ponudbe, če so pomanjkljivosti administrativne narave in ne vplivajo na enako obravnavo ponudnikov ali da po zaključku roka za zbiranje ponudb odloči, da postopek nadaljuje s pogajanjem in/ali da postopek zaključi brez izbire najugodnejšega ponudnika.

Prodajalec bo svojo odločitev o nadaljevanju ali zaključku postopka javil vsakemu udeležencu postopka na njegov kontaktni e-naslov.

Prodajalec svojih odločitev ni dolžan obrazložiti.

2.4 Jezik postopka in pravo

Jezik javnega povabila in z njim povezane aktivnosti, je **slovenski**, pri čemer bo prodajna pogodba, ne glede na jezik ponudbe in sedež prodajalca, sklenjena v slovenskem jeziku. V primeru spora prevlada verzija slovenskih besedil.

To povabilo in postopek se presojata po slovenskem pravu. V primeru spora je pristojno stvarno pristojno sodišče v Ljubljani.

2.5 Naslov za pisanja in Popolna ponudba

Prodajalec bo v okviru tega povabila upošteval ponudbe, ki bodo poslane po pošti, priporočeno s povratnico, v zaprti kuverti, na naslov prodajalca:

Delavska hranilnica d.d. Ljubljana, Miklošičeva cesta 5, 1000 Ljubljana, z oznako: »NE ODPIRAJ – JAVNO POVABILO: POSLOVNI PROSTOR NA NASLOVU CANKARJEV DREVORED 2A, 6310 IZOLA«

2.6 Rok za oddajo ponudb

Pravočasna ponudba je ponudba, katero prodajalec prejme vključno do **27.02.2026 do 24.00 ure**. Tudi sicer se šteje, če je v povabilu določeno, da mora ponudnik določeno aktivnost izvršiti na

določen dan do določene ure, da je ponudnik aktivnost pravočasno izvedel, če je prodajalec pošto pošiljko prejel na določen datum do določene ure.

Ponudnik odda ponudbo na ponudbenem obrazcu, ki je Priloga št. 4 tega povabila s tem, da mora pravilno upoštevati pogoje davčnega režima pri prodaji nepremičnine iz tega povabila.

Prodajalec bo prodal in prenesel na kupca nepremičnino in delež pravic v obsegu, skladno z zemljiško knjižnim stanjem na dan sklenitve prodajne pogodbe. Nepremičnina tega povabila je v celoti opremljena in prosta oseb, stvari in bremen.

Nepremičnina se prodaja v stanju, kot je, po načelu »videno kupljeno«.

Vsi stroški v zvezi s pripravo ponudbe, z dokazili in pripravo druge ponudbene dokumentacije in stroški v zvezi z udeležbo ponudnika na tem povabilu, so izključno stroški ponudnika.

2.7 Merilo za presojo ponudbe

Merilo za presojo ponudbe je neto višina kupnine, od katere se odmeri ustrezne davščine, ki jih obračuna oziroma plača kupec.

2.8 Odpiranje ponudb in sprejemanje odločitev

Odpiranje ponudb ne bo javno, bo pa komisijsko in zapisniško.

2.9 Odškodninska odgovornost prodajalca,

Odškodninska odgovornost prodajalca v zvezi s tem povabilom je v celoti izključena.

2.10 Kontaktne osebe, pisanja

Zainteresirana javnost lahko v času trajanja tega povabila pisna vprašanja naslovi na:

- elektronski naslov: mitja.majc@dh.si ali
- tel. št.: +386 (0)1 3200 121; +386 31 867 283

Za potrebe tega povabila je s tem, ko se navaja spletna stran družbe, mišljena spletna stran: www.dh.si

3. POSTOPEK ZBIRANJA ZAVEZUJOČIH PONUDB

3.1 Informacije o predmetu povabila in ogledi

Prodajalec bo dokumentacijo za nepremičnino tega povabila (v nadaljevanju: relevantna dokumentacija) izročil vsakemu zainteresiranemu ponudniku, pod pogojem predhodne skupne izpolnitve naslednjih pogojev:

- a) da je predložena podpisana Izjava o izpolnjevanju splošnih pogojev, ki je v Prilogi št. 3;
- b) da je podpisana Izjava o zaupnosti v besedilu, ki je Priloga št. 5 tega povabila (v nadaljevanju: Izjava o zaupnosti);
- c) da je plačana varščina za resnost ponudbe na:
TRR DH d.d. št. SI56 6100 0610 0000 062 s sklicem SI00 90-15 z navedbo varščina za resnost ponudbe »POSLOVNI PROSTOR IZOLA« (v nadaljevanju: Varščina), vse skladno s točko 3.3 tega povabila, in sicer, tako, da je dolžan za nepremičnino, ki je predmet ponudbe plačati varščino v višini **50.000,00 EUR** (z besedo: petdeset tisoč evrov 00/100)

Zainteresirani ponudnik izpolnitev predpostavk za pridobitev relevantne dokumentacije in udeležbo na ogledu izkaže tako, da predloži s strani njegovih zakonitih zastopnikov podpisano Izjavo o zaupnosti in dokazilo o plačilu varščine.

Zainteresirani ponudnik relevantno dokumentacijo o nepremičnini, pod pogojem izpolnitve gornjih pogojev, prevzame po predhodni najavi najmanj tri delovne dni vnaprej na kontaktni e-naslov, ko tj navedeno v 2.10 členu tega povabila.

Vsak prevzemnik dokumentacije se mora ob prevzemu izkazati z osebnim dokumentom in imeti s seboj dokazilo o plačilu varščine in z njegove strani podpisano Izjavo o zaupnosti razen, če prodajalec s slednjo že razpolaga. O izročitvi dokumentacije se sestavi zapisnik.

Ogled nepremičnine bo izveden v navzočnosti pooblaščenca prodajalca, ko bosta kontaktni osebi ponudnika in pooblaščenca prodajalca po tem, ko bo pooblaščenec prodajalec prejel zahtevo ponudnika da se opravi ogled, dogovorili termin za ogled. Zadnji termin za ogled je 3 delovne dni pred iztekom roka za oddajo zavezujoče ponudbe. V zahtevi za ogled nepremičnine bo ponudnik moral navesti kdo se bo na njegovi strani udeležil ogleda. O izvedenem ogledu nepremičnine se izdela zabeležka.

Oseba, ki se udeleži ogleda se mora identificirati. Če se ogleda udeleži oseba, ki ni zakoniti zastopnik ponudnika, mora imeti pooblastilo podpisano s strani zakonitih zastopnikov/pooblaščenecv ponudnika. Če se ponudnik v usklajenem roku ne udeleži ogleda ali ne poda zahteve za ogled:

- je prodajalec prost svoje dolžnosti, da ponudniku omogoči ogled nepremičnine, četudi je ponudnik vplačal varščino in je naslovil na kontaktno osebo ponudnika zahtevo, da mu omogoči ogled,
- prodajalec ponudniku, ki je oddal ponudbo, v postopku sklenitve prodajne pogodbe ni dolžan omogočiti ogleda nepremičnine oziroma ponudnik nima upravičenja zahtevati ogleda nepremičnine.

3.2 Popolna in pravočasna ponudba

Popolna in pravočasna je ponudba, ki skupaj izpolnjuje naslednje pogoje:

- a) da bo ponudbo podal ponudnik, ki izpolnjuje pogoje iz točke 2.1 tega povabila in je podpisal Izjavo o izpolnjevanju splošnih pogojev, ki je v Prilogi št. 3,
- b) da bo ponudba dana na predpisanem ponudbenem obrazcu, ki je v Prilogi št. 4 tega povabila in bo podpisana s strani ponudnika oziroma njegovega zakonitega zastopnika, ter ji bodo priloženi izpolnjeni obrazci za identifikacijo ponudnika skladno s točko 2.2 tega povabila,
- c) da je ponudba prejeta v roku iz točke 2.6 člena in skladno s točko 2.5 tega povabila,
- d) da je plačana varščina iz točke 3.3 tega povabila.

3.3 Rok za odločitev

Prodajalec bo o izbiri najugodnejšega ponudnika ali o zaključku postopka brez izbire odločil in pisno obvestil vse ponudnike najkasneje v roku do 31.3.2026.

3.3 Instrumenti zavarovanja za resnost ponudbe

Instrument zavarovanja za resnost ponudbe **je varščina**, kot je določena v točki 3.1.

Prodajalec je upravičen zadržati varščino, če:

- a) v času veljavnosti zavezujoče ponudbe, ponudnik svojo zavezujočo ponudbo nedopustno spremeni ali umakne ali
- b) če v času veljavnosti zavezujoče ponudbe ponudnik zavrne sklenitev prodajne pogodbe, ki je pripravljena skladno s sprejeto ponudbo ponudnika.

Če ponudnik s svojo ponudbo ne bi uspel ali bi prodajalec postopek z javnim povabilom zaključil brez izbire najugodnejšega ponudnika ali če ponudnik v roku za oddajo ponudb ne odda ponudbe, bo ponudniku vrnjen ne-obrestovani znesek varščine v roku treh (3) delovnih dni od dneva, ko je sprejeta odločitev, najkasneje pa do 31.3.2026, pod pogojem, da prodajalec razpolaga s pisno izjavo ponudnika s podatki o transakcijskem računu in banki, na katero se vrne ne-obrestovani znesek varščine. Če prodajalec s pisno izjavo iz prejšnjega stavka ne razpolaga, rok za vračilo varščine začne teči od dne, ko prejme izjavo ponudnika s podatki o računu, na katerega naj se izvede vračilo varščine.

V primeru, da je ponudnik izbran kot najugodnejši, se varščina všteva v kupnino, in sicer kot plačilo zadnjega obroka kupnine.

Varščina se ne obrestuje.

Rok za sklenitev pogodbe je 30 dni od datuma pisne potrditve prodajalca o sprejemu ponudbe oz. najkasneje **do 30.04.2026**.

Pogodba bo sklenjena v slovenskem jeziku.

3.4 Bistvene sestavine prodajne pogodbe:

Prodajna pogodba bo vključevala klavzule, za katere se šteje, da jih je ponudnik s ponudbo sprejel in niso predmet pogodbenega usklajevanja, kot sledi:

- potrdilo kupca, da je s potrebno skrbnostjo samostojno preveril in preučil vse okoliščine, za katere se pričakuje, da jih bo skrben kupec preveril, preučil in upošteval pri sklenitvi predmetnega posla;
- kupec kupuje nepremičnino po načelu »videno-kupljeno« in nima nobenih zahtevkov do prodajalca iz naslov pravnih ali stvarnih napak;
- predmet izročitve je nepremičnina hipotekarnih bremen prosta, sicer pa v stanju kot je ob objavi tega povabila;
- lastninska pravica preide na kupca po plačilu celotnega zneska kupnine;
- prodajalec je dolžan spoštovati zakonske in druge predkupne pravice;
- primopredaja je zapisniška in se opravi po plačilu celotnega zneska kupnine;
- račun za transakcijo prodajalec izroči kupcu po opravljeni primopredaji;
- do primopredaje so vsi stroški, ter nevarnost zaradi uničenja in poškodovanja stvari na prodajalcu, po opravljeni primopredaji pa preide skupaj s stroški na kupca;
- kupec je dolžan v roku 15 dni od primopredaje vložiti zemljiškoknjižni predlog za prenos lastninske pravice od prodajalca na kupca. Če v roku 15 dni od datuma te pogodbe v e-ZK ne bo razvidna plomba iz katere bo razvidno, da je kupec vložil zemljiško knjižni predlog za prenos lastninske pravice skladno s pogoji iz te pogodbe, lahko prodajalec vloži zemljiškoknjižni predlog za prenos lastninske pravice na stroške kupca. Kupec se mu v tem primeru zavezuje povrniti vse dejanske stroške (plačilo takse, ponovna overitev podpisov zakonitih zastopnikov prodajalca) in manipulativne stroške v višini dejanskih stroškov;
- stroški notarske overitve prodajne pogodbe in listin, ki so obvezna priloga pogodbe ob overitvi so stroški prodajalca, drugi stroški, ki odpadejo na prodajno pogodbo - stroški njene zemljiškoknjižne realizacije ali drugih aktivnosti kupca v postopku pred sklenitvijo pogodbe, pa so stroški kupca.

Strošek priprave prodajne pogodbe se ne zaračuna. Prvi osnutek prodajne pogodbe izdelajo strokovne službe prodajalca. Če v fazi uskladitve prodajne pogodbe na strani izbranega ponudnika – kupca deluje odvetnik se mora izkazati s pooblastilom.

Prodajalec si izrecno pridržuje pravico, da v postopku pred sprejemom ponudbe (odobritvijo pristojnih organov prodajalca) od kupca zahteva, da z listinami izkaže izpolnitev pogojev iz Priloge št. 3.

3.5 Stroški

Vsi stroški v zvezi s pripravo ponudbe in v zvezi z udeležbo ponudnika na tem povabilu so stroški ponudnika.

V Ljubljani, dne 14.01.2026

Delavska hranilnica d.d. Ljubljana

PRILOGE:

Priloga 2a: Izjava za predstavitev stranke- pravna oseba

Priloga 2b: Izjava za predstavitev stranke- fizična oseba

Priloga 2c: Vprašalnik za politično izpostavljene osebe

Priloga 2d: Vprašalnik o premoženju

Priloga 2e: Soglasje k uporabi in obdelavi mojih osebnih podatkov

Priloga 3: Izjava o izpolnjevanju splošnih pogojev

Priloga 4: Obrazec za ponudbo

Priloga 5: Izjava o zaupnosti