

## VABILO

### k oddaji ponudb za odkup dela poslovnega prostora na Dalmatinovi ulici 4 v Ljubljani

Vabimo vas k oddaji ponudb za prodajo nepremičnin v lasti Gorenjske banke d.d., Kranj, Bleiweisova cesta 1, 4000 Kranj (v nadaljevanju: Prodajalec).

#### 1. Predmet prodaje

Predmet prodaje je poslovni prostor na naslovu Dalmatinova ulica 4, Ljubljana. Poslovni prostor predstavljajo etažni deli skupne površine 241,20 m<sup>2</sup> in sicer:

- Posamezni etažni del z ID št. 1725-350-44, ki predstavlja pisarniške prostore v medetaži površine 42,80 m<sup>2</sup>,
- posamezni etažni del z ID št. 1725-350-45, površine 198,40 m<sup>2</sup>, ki predstavlja lokal v pritličju površine 117,70 m<sup>2</sup> in skladiščni in sanitarni prostor v kleti površine 80,70 m<sup>2</sup>.

Poslovni prostori se nahajajo v poslovni stavbi zgrajeni v letu 1961 in delno prenovljenih prostorih v letu 2015.

Energetska izkaznica: merjena energetska izkaznica Dovedena energija: 79 kWh/m<sup>2</sup>a, Primarna energija: 330 kWh/m<sup>2</sup>a

#### 2. Obremenitve in druge posebnosti:

Prodajalec posebej obvešča kupca, da:

- se skupna toplotna postaja za ogrevanje in hlajenje prostorov kupca (ID št. 1725-350-44 in 45 – v nadaljevanju Prostor kupca) in banke (ID št. 1725-350-43-v nadaljevanju Prostor banke) nahaja v posebnem etažnem delu z ID št. 1725-350-46 (v nadaljevanju Toplotna postaja). Dostop do Toplotne postaje je možen le preko Prostorov kupca,
- se skupna elektro omara nahaja v Prostoru kupca,
- preko Prostorov kupca potekajo skupne elektro in strojne inštalacije do Prostorov banke,
- se črpališče fekalne vode nahaja za potrebe Prostorov kupca in Prostorov banke v posebnem etažnem delu z ID št. 1725-350-47 (v nadaljevanju črpališče fekalne vode). Dostop je možen le preko Prostorov kupca,
- se po izvedeni prodaji Toplotna postaja in Črpališče fekalne vode opredelita kot posebna skupna dela v solasti Prostorov kupca in Prostorov banke. S solastniki poslovne stavbe se uskladi in sklene sprememba sporazuma o etažni lastnini poslovne

stavbe, ki bo omogočala ustrezno upravljanje prostorov s strani upravnika in delitev skupnih stroškov ter vplačilo rezervnega sklada,

- se vpiše služnostno pravico za dostop do prostorov in razvoda skupnih inštalacij, ki potekajo po Prostorih kupca,
- se vpiše v zemljiško knjigo predkupno pravico Prodajalca na Prostorih kupca,
- se v prostorih nahaja najemnik,
- da je upravljanje poslovne stavbe sklenjena pogodba z upravnikom.

Slika navedenih etažnih delov je v prilogi 1 tega gradiva.

### 3. Izhodiščna prodajna cena:

- **550.000,00 € + pripadajoči davek**

Pripadajoči davek:

- DPN krije kupec,
- v primeru obračuna DDV-ja, mora kupec imeti 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 in kupec DDV ne plača prodajalcu.

### 4. Pogoji in postopek zbiranja ponudb:

- Postopek zbiranja ponudb vodi prodajalec. V postopku lahko sodelujejo domače in tuje pravne osebe, ki skladno z navedenimi pogoji, kot sledi v nadaljevanju, oddajo ponudbo za odkup nepremičnin, in ki skladno z veljavno zakonodajo Republike Slovenije smejo pridobiti nepremičnine, ki so predmet tega razpisa;
- **Prodajalec bo obravnaval ponudbe poslane do vključno 6.5.2026 priporočeno po pošti, v zaprti kuverti na naslov Gorenjska banka d.d. Kranj, Bleiweisova cesta 1, 4000 Kranj; z oznako: »NE ODPIRAJ – PONUDBA ZA ODKUP POSLOVNEGA PROSTORA DALMATINOVA«.**

### 5. Vsebina ponudbe:

V postopku prodaje bo Prodajalec upošteval ponudbe z naslednjo vsebino:

#### Predstavitev kupca:

- ime in priimek oz. firma ponudnika, stalno bivališče oz. sedež in davčna številka (za pravne osebe),
- kontaktni podatki odgovorne osebe ponudnika,
- identiteta končnega lastnika ponudnika,
- izjava, da ponudnik nastopa v svojem imenu in za svoj račun,
- izjava o povezanosti ponudnika z Družbo, v kateri ponudnik opiše, ali je ponudnik lastniško ali upravljavsko ali kakorkoli drugače povezan z Družbo v smislu pravil, ki urejajo gospodarske družbe, oziroma ali je ponudnik v smislu pravil, ki urejajo gospodarske družbe, povezan z lastniki ter člani upravljanja in nadzora v Družbi ali z družbami, ki so lastniško ali kako drugače povezane z Družbo ali lastniki ter člani

upravljanja in nadzora teh družb, oziroma ali je bil kdaj v preteklosti vzpostavljena omenjena povezava (Izjava o nepovezanosti);

- izpolnjena dokumentacija s področja pranja denarja.

#### **Cena za odkup nepremičnin, rok plačila in način (plačila)**

- ponudnik mora ceno za odkup nepremičnin Prodajalca določno definirati in sicer z navedbo vseh podatkov iz **OBRAZCA ZA PODOJAJO PONUDBE**,
- ponudnik mora v ponudbi opredeliti okoliščine glede financiranja odkupa nepremičnin, skupaj z dokazilom, da ponudnik ima oziroma bo imel na razpolago sredstva, za odkup nepremičnin (primeroma: izjava banke glede deponiranih sredstev na bančnem računu ponudnika, izjava banke glede namena financiranja, itd.). Ponudnik mora navesti rok plačila, in sicer v dnevih od sklenitve pogodbe o prodaji nepremičnin, vendar najkasneje v 30 dneh. V primeru, če zadnji dan plačila sovpada z dnem, ko se po zakonu ne dela, se zadnji dan roka šteje naslednji delavnik,
- ponudba, skupaj z zavezujočimi izjavami o razpoložljivosti sredstev, morda biti veljavna najmanj 60 koledarskih dni,
- če je ponudnik tuja pravna oseba, mora ponudbi priložiti izpisek iz ustreznega registra, v katerega je vpisana kot pravna oseba.

#### **6. Skrbni pregled:**

- Ponudniki bodo imeli možnost opraviti skrbni pregled dokumentacije vezane na nepremičnine, ki so predmet prodaje (v nadaljevanju: dokumentacija);
- Skrbni pregled bo možno opraviti po dogovoru s prodajalcem, kjer predhodno skleneta pogodbo o zaupnosti (NDA);
- Ponudnik na elektronski naslov [info@imobilia-gbk.si](mailto:info@imobilia-gbk.si); zaprosi za NDA pogodbo in dokumentacijo;
- Prodajalec si pridržuje pravico, da posameznemu ponudniku, brez navedbe razloga, zavrne vpogled v dokumentacijo ali mu ne omogoči vpogleda v določene informacije;

#### **7. Odpiranje ponudb:**

- Odpiranje ponudb bo potekalo v poslovnih prostorih prodajalca. Odpiranje ponudb ne bo javno. Prodajalec bo o sprejetih odločitvah obvestil ponudnike po elektronski pošti navedeni v obrazcu ponudbe.

#### **8. Sklenitev pogodbe:**

- Prodajalec bo z izbranim ponudnikom uskladil končni predlog prodajne pogodbe (v nadaljevanju: Pogodba);
- Prodajalec si pridržuje pravico, da v postopku ne izbere nobenega ponudnika, prav tako z nobenim ponudnikom ni dolžan skleniti kakršnegakoli dogovora ali pogodbe glede njunega sodelovanja v postopku prodaje nepremičnin;
- Izbrani ponudnik bo izbran skladno z naslednjim kriterijem: ponujena najvišja končna cena za odkup nepremičnin, način plačila ter morebitne zahteve glede vsebine pogodbe

o prodaji nepremičnin, drugi pogoji (poslovno sodelovanje,...). Prodajalec bo po lastni presoji ocenil primernost ponudbe;

- Prodajalec se lahko po prejemu ponudb odloči, da s ponudniki začne individualna pogajanja;
- Poravnava kupnine za predmet prodaje: plačilo are v roku 3 dni od podpisa prodajne pogodbe v višini 10 % kupnine, preostanek najkasneje v 30 dneh od dneva podpisa pogodbe o prodaji oz. po dogovoru,
- Prenos nepremičnin bo skladno s Pogodbo realiziran po plačilu celotne kupnine. Vse davke in stroške v zvezi s prenosom oz. prodajo nepremičnine plača izbrani ponudnik - kupec. Prodajalec plača stroške notarske overovitve pogodbe in izbris hipotek. Nepremičnine se prodajo po načelu »videno-kupljeno«, skupaj z najemniki,
- Če ponudnika zastopa pooblaščenec ali oseba, ki ni njegov zakoniti zastopnik, oziroma oseba, ki je kot pooblaščenec za zastopanje vpisana v sodni register, mora zastopnik oziroma pooblaščenec predložiti pooblastilo za zastopanje ponudnika, ki mora vsebovati tudi pooblastilo za sklenitev pogodbe. Če pooblaščenec ni odvetnik, mora biti pooblastilo notarsko overjeno. Pooblastila morajo biti predložena v ponudbi. Ob sklenitvi pogodbe se izbrani ponudnik oziroma njegov pooblaščenec izkaže z osebnim dokumentom.

## **9. Drugo:**

- Ponudniki sami nosijo morebitne stroške udeležbe na razpisu oziroma postopku prodaje ter vse morebitne s tem povezane stroške, ne glede na uspeh na razpisu. Prodajalec si pridržuje pravico do spremembe postopka in pogojev prodaje;
- Ponudniki s svojim vstopom v postopek razpisa soglašajo s pogoji izvedbe le-tega.

## **10. Pravica do preklica in izključitev odškodninske odgovornosti Prodajalca:**

- Prodajalec si pridržuje pravico kadarkoli in brez pojasnila spremeniti načrtovani potek, korake ali druge elemente postopka, prav tako lahko prekine postopek zbiranja ponudb, prodaje oz. pogajanj, za kar ne nosi nobene odgovornosti in ponudniki iz tega naslova ne morejo zoper prodajalca uveljavljati nikakršnih zahtevkov;
- Prodajalec si pridržuje pravico, da pogodbe ne sklene z nobenim ponudnikom;
- Odškodninska odgovornost prodajalca je v celoti izključena.

## **11. Dodatne informacije**

- Potencialni ponudniki lahko dodatne informacije dobijo pri predstavniku Prodajalca na telefon 04/208 41 86 oz. na elektronski naslov: [info@imobilia-gbk.si](mailto:info@imobilia-gbk.si).

## **12. Pravo in pristojnosti**

- Za ta razpis oziroma objavo, postopke, vezane na ta razpis, zbiranje ponudb in pogodbo o prodaji se uporablja pravo Republike Slovenije. V primerih kakršnihkoli sporov je izključno krajevno pristojno stvarno pristojno sodišče v Kranju.

V prilogi:

- obrazec ponudbe
- slike

Ponudnik lahko pridobi po podpisu NDA-ja:

- Predlog prodajne pogodbe
- Pogodba za upravljanje
- Najemna pogodba najemnik poslovnega prostora
- Upravna dovoljenja stavbe
- Elaborat za vpis stavbe v kataster stavb
- Energetska izkaznica
- Druge podatke na zahtevo ponudnika

Obrazec ponudbe:

**Obrazec za podajo zavezujoče ponudbe za nakup nepremičnine****PONUĐNIK:**

---

*(ime in priimek fizične osebe ali firma gospodarske družbe)*

---

*(naslov/sedež)***NEPREMIČNINE:**

---

*(ID znak nepremičnin, ki so predmet nakupa)*

---

*(ID znak nepremičnin, ki so predmet nakupa)*

---

*(ID znak nepremičnin, ki so predmet nakupa)***PONUJENA CENA:**

---

*(cena v EUR)***ROK PLAČILA:**

---

*(rok plačila naveden v številu dni od sklenitve pogodbe)***VELJAVNOST  
PONUDBE:**

---

*(datum veljavnosti ponudbe)***DRUGI POGOJI:****KONTAKT  
PONUĐNIKA:**

---

*(ime in priimek)*

---

*(telefon)*

---

*@*

---

*(elektronski naslov/e.-pošta)*

V \_\_\_\_\_, dne \_\_\_\_\_  
(kraj podpisa) (dan podpisa)

---

*(ime in priimek fizične osebe ali firma gospodarske družbe)*

---


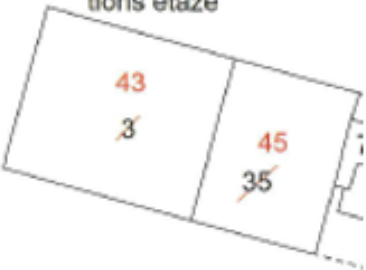
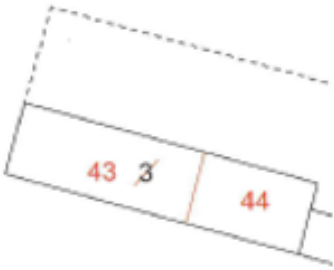
*(ime in priimek ter funkcija zakonitega zastopnika)*

---

*(podpis in žig)***Obvezno priložiti PRILOGE:**

- Pooblastilo (kadar ponudbo podpisuje pooblaščenec);
- Dokazilo o razpoložljivih sredstvih za nakup (bančni izpisek ali izjava banke o pripravljenosti financiranja nakupa do določeno navedenega zneska).

Slika 1. Etažni elaborat

<p><u>Klet</u></p>	<p>tloris etaže</p>  <p>Detailed description: This floor plan shows a large room labeled '43' with a diagonal line and the number '3' below it. To its right is a smaller room labeled '45' with '35' below it. Further right is a narrow room labeled '46'. At the bottom right corner, there are two small rooms labeled '40' and '2' stacked vertically.</p>
<p><u>Pritličje</u></p>	<p>tloris etaže</p>  <p>Detailed description: This floor plan shows a large room labeled '43' with a diagonal line and the number '3' below it. To its right is a smaller room labeled '45' with '35' below it. The right side of the plan is partially cut off by a dashed line.</p>
<p><u>Medetaža</u></p>	<p>tloris etaže</p>  <p>Detailed description: This floor plan shows a large room labeled '43' with a diagonal line and the number '3' below it. To its right is a smaller room labeled '44'. The top part of the plan is enclosed by a dashed line.</p>

Slike 2a: Slike prostorov

