

**JAVNO VABILO K ODDAJI ZAVEZUJOČIH PONUDB ZA NAKUP NEPREMIČNINE Z
ID ZNAKOM: del stavbe 2606-951-39 katastrska občina 2606 SEMEDELA
stavba 951 del stavbe 39 (ID 5521826)**

1. Predmet prodaje

Predmet prodaje v tem vabilu k oddaji zavezujočih ponudb za nakup nepremičnine (v nadaljevanju: »vabilo«) je:

- nepremičnina z ID znakom: del stavbe 2606-951-39 **katastrska občina 2606 SEMEDELA stavba 951 del stavbe 39** (ID 5521826), ki v naravi predstavlja dvosobno stanovanje v večstanovanjski stavbi na naslovu Cesta na Markovec 9, 6000 Koper v izmeri 58,9 m² skupaj s pripadajočo kletjo št. 39 (v nadaljevanju: »predmet prodaje«).

Predmet prodaje je last družbe ISTRABENZ TURIZEM d. d., turizem in storitve Portorož, Obala 33, 6320 Portorož, matična številka: 5004888000 (v nadaljevanju: »prodajalec«) do 1/1.

Nepremičnina je prosta vseh bremen.

2. Način prodaje in postopek zbiranja ponudb

Postopek prodaje nepremičnine vodi prodajalec.

Predmetna prodaja poteka na način zavezujočega zbiranja ponudb.

V postopku prodaje lahko sodelujejo domače in tuje fizične ter pravne osebe, ki skladno z veljavno zakonodajo smejo pridobiti lastninsko pravico na nepremičninah na ozemlju Republike Slovenije.

Prodajalec bo obravnaval izključno vsebinsko in formalno popolne zavezujoče ponudbe za nakup predmeta prodaje, ki jih bo do predpisanega roka za oddajo zavezujočih ponudb (v tem vabilu se navaja tudi kot **»razpisni rok«**), v zaprti ovojnici, prejel na naslov: ISTRABENZ TURIZEM d. d., turizem in storitve Portorož, Obala 33, 6320 Portorož – Portorose, z oznako: **»NE ODPIRAJ - PONUDBA ZA NAKUP NEPREMIČNINE Z ID ZNAKOM: del stavbe 2606-951-39**

katastrska občina 2606 SEMEDELA stavba 951 del stavbe 39 (ID 5521826)« in za katere bo v razpisnem roku plačana varščina, opredeljena v tem vabilu (točka 2.2).

Na hrbtni strani ovojnice mora biti napisano ime in priimek oz. firma ter naslov oz. sedež ponudnika.

Izhodiščna prodajna cena predmeta prodaje je določena v višini **240.000,00 EUR**.

Rok za sprejem zavezujočih ponudb je **srede, dne 18.6.2025 do 12.00 ure**.

Kot pravočasne se štejejo ZGOLJ ponudbe, ki bodo prispеле v tajništvo prodajalca najkasneje do izteka razpisnega roka, i. e. do srede, **dne 18.6.2025 do 12.00 ure**¹, ne glede na to ali ponudbo ponudnik dostavi sam ali so bile dostavljene po pošti. Ko je prodajalec ponudbo prejel, je ni mogoče več preklicati ali umakniti, prav tako pa ni mogoče več zahtevati vračila varščine, razen v primerih iz 5. odstavka 2.2 točke tega vabila.

V primeru, da ponudba ne bo prispela pravočasno na zgoraj navedeni naslov prodajalca ali bo ponudba nepopolna ali varščina ne bo plačana pravočasno, bo ponudba izločena iz nadaljnega postopka in vrnjena ponudniku na njegov naslov, zapisan na hrbtni strani ovojnice.

2.1 Vsebina zavezujoče ponudbe

V postopku prodaje bo prodajalec upošteval pravočasne zavezujoče ponudbe, podpisane s strani ponudnikov oz. zakonitih zastopnikov ponudnikov, ki bodo oddane na izpolnjenem obrazcu Priloga 1 »**ZAVEZUJOČA PONUDBA ZA NAKUP NEPREMIČNINE Z ID ZNAKOM: del stavbe 2606-951-39**« (v nadaljevanju: »**obrazec**«).

Obrazec ponudbe je obvezna priloga temu vabilu.

Obvezna in bistvena sestavina ponudbe in pogoj za njeno vsebinsko informalno popolnost so naslednji dokumenti in izjave:

- pravilno izpolnjen obrazec (Priloga 1), podatki o ponudniku, ponudba, izjava o sprejemanju pogojev,
- fotokopija osebne dokumenta ponudnika,
- potrdila o plačilu varščine.

¹ V kolikor ponudnik oddaja ponudbo po pošti, prodajalec priporoča, da ponudbo odda pravočasno oz. nekaj dni pred rokom, določenim za oddajo ponudbe, da bo poštna pošiljka dostavljena do razpisnega roka za oddajo ponudbe.

Če je ponudnik tuja pravna oseba, mora ponudbi priložiti v slovenščino uradno preveden izpisek iz ustreznega registra, v katerega je vpisan kot pravna oseba. V vsakem primeru mora tuja pravna ali fizična oseba ponudbi priložiti kopijo osebnega dokumenta ter ustrezno slovensko enolično identifikacijsko številko.

2.2 Varščina

Ponudniki so dolžni znotraj razpisnega roka na transakcijski račun prodajalca št. SI56 0223 7001 3586 885, voden pri NLB d.d., namen nakazila OTHR, sklic: SI 00 (davčna številka ponudnika), s pripisom namena plačila »**VARŠČINA - NAKUP NEPREMIČNINE Z ID ZNAKOM: del stavbe 2606-951-39**«, plačati varščino za resnost ponudbe v višini **24.000,00 EUR** (v tem vabilu se navaja kot »**varščina**«).

Ponudniki morajo najpozneje do torka dne, 17.6.2025, plačati varščino in o tem k ponudbi predložiti dokaz (bančni izpisek).

V primeru, da ponudnik varščine ne bo plačal v roku iz prejšnjega odstavka in ponudbi ne bo predložil dokazila o plačilu varščine ali pa varščina najkasneje do odpiranja ponudb ne bo nakazana na navedeni račun prodajalca, bo ponudba takega ponudnika izločena iz nadaljnje obravnave in postopka prodaje.

Vplačana varščina izbranega ponudnika se všteje v plačilo kupnine.

Varščina se ne obrestuje. Neizbranim ponudnikom bo neobrestovana varščina vrnjena v roku trideset (30) dni od poteka roka za izbor iz 2.3. točke tega vabila.

V primeru, da ponudnik s svojo ponudbo ne bo uspel, bo prodajalec vrnil varščino na transakcijski račun, iz katerega je bila varščina nakazana – Priloga 1.

2.3 Odpiranje zavezujočih ponudb in izbor ponudnika

Javno odpiranje zavezujočih ponudb bo izvedla komisija, ki jo s sklepom imenuje prodajalec. Odpiranje ponudb bo javno in bo opravljeno na sedežu prodajalca ISTRABENZ TURIZEM d. d., turizem in storitve Portorož, Obala 33, 6320 Portorož – Portorose, **dne 18.6.2025 ob 13.00 uri, na sedežu prodajalca, in sicer v upravni stavbi (Vila Planinka ob Hotelu Neptun), na naslovu Obala 33, Portorož.**

Predstavniki zainteresiranih ponudnikov se morajo v primeru prisotnosti pri odpiranju ponudb izkazati z osebnim dokumentom oz. pooblastilom ponudnika, kadar gre za pravne osebe.

3. Kriteriji za izbor ponudnika in sklenitev prodajne pogodbe

Izbrani ponudnik bo izbran skladno z naslednjim kriterijem: ponujena najvišja cena. Ponudbena cena ne sme biti nižja od izhodiščne cene določene s tem vabilom. Cena in drugi elementi ponudbe so zavezujoči.

Prodajalec si pridržuje pravico, da v postopku ne izbere nobenega ponudnika oz. z nobenim ponudnikom ni dolžan skleniti prodajne pogodbe za predmet prodaje ali stopiti v kakršnokoli drugo pravno razmerje.

Komisija lahko v primeru prejema več ponudb s ponudniki opravi dodatna pogajanja, pridržuje pa si tudi pravico do izvedbe javne dražbe z vnaprej podanimi pravili, v kolikor komisija oceni, da je to v interesu družbe. .

Izbrani ponudnik mora v roku 15 (petnajst) dni po opravljeni izbiri najugodnejšega ponudnika skleniti prodajno pogodbo, ki jo pripravi lastnik, v nasprotnem primeru se lahko k podpisu pogodbe pozove naslednjega najugodnejšega ponudnika.

Če izbrani ponudnik ne sklene prodajne pogodbe v roku 15 (petnajst) dni po opravljeni izbiri najugodnejšega ponudnika, varščina zapade v korist prodajalca (varščina se izbranemu ponudniku ne vrne in jo obdrži prodajalec).

Prodajna pogodba je sklenjena pod odložnim pogojem, i. e. pogojem pridobitve soglasja nadzornega sveta prodajalca oz. družbe ISTRABENZ TURIZEM d.d. za prodajo nepremičnine, ki je predmet te prodaje oz. za sklenitev prodajne pogodbe. V primeru, da soglasje nadzornega sveta družbe ISTRABENZ TURIZEM d.d. ni podano se šteje, da prodajna pogodba z izbranim ponudnikom ni bila sklenjena.

Izbrani ponudnik oziroma kupec je dolžan plačati kupnino v 30 (tridesetih) dneh od sklenitve prodajne pogodbe, in sicer na transakcijski račun prodajalca.

Plačilo celotne kupnine v navedenem roku je bistvena sestavina prodajne pogodbe.

V kolikor kupnina ni plačana v roku, se šteje posel za razvezan po samem zakonu, varščina pa se zadrži kot pogodbena kazen.

V roku 5 dni po plačilu celotne kupnine in po poravnanih vseh stroških se bo kupcu nepremičnina izročila v last in posest s pravico vpisa lastninske pravice na kupljeni nepremičnini v zemljiški knjigi.

Nepremičnina se prodaja po sistemu »**videno – kupljeno**«.

4. Stroški postopka in izjava volje

Izhodiščna prodajna cena ne vključuje davčin in stroškov prodaje.

Vse davke in stroške prodaje ter prenosa premoženja, ki je predmet prodaje, na kupca, nosi kupec.

Uspeli ponudnik oz. kupec mora plačati davek na promet nepremičnin. Nadalje mora kupec plačati stroške sestave kupoprodajne pogodbe, ki jo pripravi notar in stroške prenosa lastninske pravice v zemljiški knjigi.

Ponudniki sami nosijo stroške udeležbe v zvezi s sodelovanjem v predmetnem postopku zbiranja zavezujočih ponudb, ne glede na uspeh v postopku.

Prodajalec si pridržuje pravico do spremembe postopka in pogojev prodaje.

Ponudniki s svojim vstopom v predmetni postopek zbiranja ponudb soglašajo s pogoji izvedbe le-tega, izrecno tudi s pogoji, zapisanimi v tem vabilu.

5. 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 zavezujočih 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 prodajne pogodbe ne sklene z nobenim ponudnikom.

Odškodninska odgovornost prodajalca je v celoti izključena.

6. Ogled predmeta prodaje, dokumentacija in dodatne informacije

Vsa dodatna pojasnila v zvezi s predmetom prodaje oziroma v zvezi z izvedbo javnega zbiranja ponudb ter natančnejše podatke o nepremičninah in informacije ter najavo za ogled nepremičnine lahko ponudniki dobijo pri tajništvu prodajalca, tel. št. 00386 5 692 9011, elektronska pošta tajnistvo@lifeclass.net.

Prodajalec bo zagotovil javni ogled, pod pogojem predhodne najave ogleda najmanj 24 ur pred predvidenim terminom ogleda, ki je predmet prodaje, in sicer vsak torek med 9.00 in 12.00 ter petek med 14.00 in 16.00 uro, oziroma po dogovoru. Zadnji možni termin ogleda je petek, 13.6.2025.

Besedilo javnega zbiranja ponudb je objavljeno na spletni strani družbe ISTRABENZ TURIZEM d.d. <https://www.lifeclass.net/si/o-nas/informacije-javnega-znacaja/> in na spletni strani www.nepremicnine.net.

Portorož, dne 1.4.2025

Prodajalec:

ISTRABENZ TURIZEM d.d.

Predsednik uprave:

Dr. Aleš Semeja