

**JAVNI RAZPIS ZA ZBIranJE ZAVEZUJOČIH PONUDB ZA NAKUP
POSLOVNEGA DELEŽA V DRUŽBI ZA NEKRETINE, d.o.o. in TERJATEV DO DRUŽBE DRUŽBA ZA
NEKRETINE, d.o.o.**

Družba za upravljanje terjatev bank, d.d. (v nadaljevanju: »**Prodajalec**«) Vas vabi k oddaji zavezujoče ponudbe za odkup terjatev do družbe DRUŽBA ZA NEKRETNINE d.o.o., Šetališče Svetog Bernardina bb, Krk, Hrvaška, OIB: 11083745287 (v nadaljevanju tudi: **Družba**) in odkup 100 % poslovnega deleža v tej Družbi, ki je v neposredni lasti Prodajalca.

1. Predmet prodaje

Prodajalec namerava prodati vse svoje terjatve (s katerimi preidejo na kupca tudi stranske pravice) do Družbe, ki na dan 23.10.2020 znašajo 6.403.746,84 EUR (v nadaljevanju: **Terjatev**).

Prodajalec si pridržuje pravico, da bo kupec z nakupom Terjatve dolžan vstopiti v celotno pogodbeno razmerje do dolžnika in tretjih oseb, ki je s Terjatvijo in pripadajočimi stranskimi pravicami povezano.

Skupaj s Terjatvijo namerava Prodajalec prodati tudi 100 % poslovni delež v Družbi ki predstavlja osnovni vložek v znesku 19.287,93 EUR (tj. 146.000,00 HRK), katerega imetnik je Prodajalec (v nadaljevanju: **Poslovni Delež**).

Družba ima v lasti zazidljiva zemljišča v Splitu, ki se nahajajo v soseski Kila. Skupna površina zemljišč je 8.822 m² in so namenjena stanovanjski gradnji.

Terjatev in Poslovni Delež sta lahko samo predmet skupne prodaje. Prav tako se Poslovni Delež, ki je predmet skupne prodaje s Terjatvijo, prodaja zgolj v celoti (tj. 100 %). V vsakem primeru se šteje, da je pogoj za nakup Poslovnega deleža nakup celotne Terjatve.

2. Postopek zbiranja ponudb

Postopek prodaje vodi Prodajalec. V postopku prodaje Terjatve in Poslovnega Deleža lahko sodelujejo domače in tuje fizične in pravne osebe, ki skladno z v nadaljevanju navedenimi pogoji oddajo svojo pisno ponudbo za odkup Terjatve in Poslovnega Deleža in ki skladno z veljavno zakonodajo Republike Slovenije ter veljavno zakonodajo Republike Hrvaške smejo pridobiti Terjatev in Poslovni Delež.

2.1. Rok za oddajo zavezujočih ponudb

Prodajalec bo obravnaval ponudbe za odkup Terjatve in Poslovnega Deleža, poslane priporočeno po pošti v zaprti kuverti ali ovoju na naslov: DUTB, d.d., Davčna ulica 1, 1000 Ljubljana, z oznako: »NE ODPIRAJ - PONUDBA ZA ODKUP TERJATVE IN POSLOVNEGA DELEŽA – DZN«.

Na hrbtni strani kuverte ali ovoja mora biti napisan naziv in naslov ponudnika. Rok za oddajo zavezujoče ponudbe je do vključno 28. 12. 2020. Ponudba šteje za pravočasno, če prispe na naslov Prodajalca do navedenega dne do 10.00 ure.

2.2. Vsebina zavezujoče ponudbe

V postopku prodaje bo Prodajalec upošteval pravočasne zavezujoče ponudbe, podpisane s strani zakonitega zastopnika ponudnika in z naslednjo vsebino:

A. Predstavitev kupca:

- I. Ime ponudnika in davčna številka;
- II. Kontaktni podatki odgovorne osebe ponudnika;
- III. Predstavitev ponudnika (kratek opis dejavnosti ponudnika, vključno z obsegom poslovanja, izkušnje/poznavanje področja dejavnosti družbe, identiteta končnega lastnika ponudnika, predstavitev osnovnih finančnih podatkov (bilanca stanja in izkaz poslovnega izida za zadnja tri leta oziroma za celoten čas obratovanja);
- IV. Izjava, da zoper ponudnika ni bil uveden postopek prenehanja, stečaja, prisilne poravnave ali drug insolventen postopek oziroma postopek prestrukturiranja,
- V. Opis namena za odkup Terjatve in Poslovnega Deleža ter opis nadaljnjega razvoja družbe s strani ponudnika,
- VI. Opis načina in okoliščin financiranja nameravanega odkupa Terjatve in Poslovnega Deleža, skupaj z dokazilom ali zanesljivim pojasnilom, da ponudnik ima oziroma bo imel na razpolago zadostna finančna sredstva, in sicer najmanj v višini cene, kot jo je ponudnik navedel v zavezujoči ponudbi (primeroma: izjava banke glede deponiranih sredstev s strani ponudnika, nepreklicna izjava banke glede namena financiranja, ipd.), pri čemer mora ponudnik konkretno predstaviti tudi dejanski izvor sredstev za odkup Terjatve in Poslovnega Deleža (vključno z višino financiranja iz lastnih sredstev ter sredstev, pridobljenih od tretjih oseb);
- VII. Izjava, da ponudnik nastopa v svojem imenu in za svoj račun;
- VIII. Izjava o morebitnih dolgovih (obstoječih ali potencialnih) ponudnika do Prodajalca, v kateri ponudnik opiše ali ima ponudnik do Prodajalca obstoječe ali potencialne dolgove;
- IX. Izjava, da ima ponudnik vsa interna ali druga dovoljenja za podajo zavezujoče ponudbe, pri čemer mora ponudnik v izjavi predstaviti tudi dovoljenja, ki jih eventualno potrebuje za nakup Terjatve in Poslovnega Deleža.

B. »Know your client« (KYC) izjave

V okviru postopka poznavanja ozadja potencialnega investitorja, morajo ponudniki svojim zavezujočim ponudbam priložiti naslednje izpolnjene izjave/obrazce, ki se nahajajo na spletni strani Prodajalca (https://dutb.eu/lastniske_nalozbe/):

- Izjava o (ne) povezanosti poslovnih subjektov,
- Izjava o dejanskih lastnikih potencialnega investitorja,
- Izjava o povezanosti potencialnega investitorja,
- Izjava o okoliščinah finančnega odkupa terjatev, lastniških deležev ali nepremičnin,
- Obrazec Predstavitev potencialnega investitorja – fizična oseba oziroma Predstavitev potencialnega investitorja – pravna oseba,
- Izjava o povezanih osebah. V primeru, da je ponudnik pravna oseba, morajo to izjavo izpolniti vsi zakoniti zastopniki ponudnika,
- Izjava o dejanskih lastnikih potencialnega investitorja.

C. Ponujena cena za odkup Terjatve in Poslovnega Deleža

Ponudnik mora podati ponujeno ceno za odkup Terjatve in Poslovnega Deleža v EUR, zaokroženo na dve decimalki. Ponudnik mora ponuditi enotno ceno za nakup Terjatve in Poslovnega Deleža, pri čemer mora ceno specificirati tudi na način, da navede posebej vrednost Terjatve ter vrednost Poslovnega Deleža (primer: cena za odkup Terjatve znaša 100,00 EUR [z besedo: sto 00/100 evrov], cena za odkup Poslovnega Deleža znaša 100,00 EUR [z besedo: sto 00/100 evrov]).

Ponudnik mora v zavezujoči ponudbi navesti rok plačila, in sicer v dnevih od sklenitve pogodbe o prodaji Poslovnega deleža in Terjatev. V primeru, če zadnji dan plačila sovpada z dnem, ko se po zakonu ne dela, se zadnji dan roka šteje naslednji delavni dan.

V izogib dvomu, Poslovnega Deleža ni mogoče kupiti brez nakupa Terjatev in obratno.

Prodajalec si pridržuje pravico, da bo tekom postopka postavil izklicno ceno. Končna cena v takšnem primeru ne sme biti nižja od izklicne cene.

D. Drugo:

Zavezujoča ponudba, mora biti veljavna najmanj do 31. 3. 2021.

Ponudnik lahko predstavi svoja pričakovanja glede nadaljnega postopka prodaje Terjatve in Poslovnega Deleža (npr. glede vsebine dokumentacije, ki bi jo želel pregledati v postopku izvedbe skrbnega pregleda). Ponudnik lahko poda tudi druge predloge glede postopka prodaje Terjatve in Poslovnega Deleža.

Če je ponudnik tuja pravna oseba, mora ponudbi priložiti overjen in apostiliran prevod izpiska iz ustreznega registra, v katerega je vpisana kot pravna oseba, pri čemer izpisek iz ustreznega registra ne sme biti starejši kot 30 dni.

Ponudnik se mora ob oddaji zavezujoče ponudbe in nato v vsakem trenutku na zahtevo Prodajalca z ustreznimi dokumenti izkazati kot ustrezna in neoporečna oseba v smislu Zakona o preprečevanju pranja denarja in financiranja terorizma – ZPPDFT-1 (Uradni list RS, št. 68/2016) ter podzakonskih regulativ k temu zakonu. V nasprotnem primeru lahko Prodajalec nemudoma in brez obrazložitve izloči ponudnika iz postopka.

Vsak ponudnik lahko predloži le eno ponudbo. V primeru, da ponudnik predloži več kot eno ponudbo, bodo vse njegove ponudbe izločene.

3. Skrbni pregled

Ponudniki bodo imeli možnost opraviti skrbni pregled dokumentacije o Terjatvi in Poslovnem Deležu, ki sta predmet prodaje. Obseg skrbnega pregleda bo v celoti v diskreciji Prodajalca. Skrbni pregled bo možno opraviti vsak dan v obdobju od 16. 11. 2020 do vključno 23. 12. 2020, od 9.00 do 19.00 ure. Skrbni pregled se bo izvajal na sedežu Družbe, in sicer po predhodni najavi pri direktorici Družbe Maji Maračić, na e-naslov info@odvjetnicki-ured-maracic.hr. Zainteresirani ponudniki morajo najavo za skrbni pregled podati najmanj en delovni dan pred želeno izvedbo skrbnega pregleda.

Pogoj za dostop do dokumentacije in izvedbo skrbnega pregleda je podpis Dogovora o nerazkrivanju informacij (NDA) in v celoti izpolnjene »Know your client« (KYC) izjave, ki se nahajajo na spletni strani Prodajalca (https://dutb.eu/lastniske_nalozbe/). Dostop do informacij v VDR bo omogočen zgolj uporabnikom, ki bodo navedeni v NDA.

Prodajalec si pridržuje pravico, da posameznemu ponudniku, brez navedbe razloga, zavrne dostop do virtualne podatkovne sobe ali mu ne dostavi oziroma omogoči vpogleda v določene dokumente in informacije.

3.1. *Odpiranje zavezujočih ponudb*

Odpiranje zavezujočih ponudb ne bo javno. Ponudnik bo izbran skladno z naslednjimi kriteriji: ponujena končna cena za odkup Terjatve in Poslovnega Deleža ter način financiranja. Prodajalec bo po lastni presoji ocenil primernost ponudbe. V primeru, da več ponudnikov ponudi enako ceno, se s ponudniki izvedejo individualna pogajanja po enakih merilih kot za izbor ponudbe. Prodajalec si pridržuje pravico, da bo ponudnike pozval na izboljšanje ponudb ali da bo individualna pogajanja nadaljeval z vsemi ali zgolj določenimi ponudniki. Prodajalec si prav tako pridržuje pravico, da najugodnejšega ponudnika ne izbere in da vse ponudbe kot neprimerne zavrne.

4. Sklenitev pogodbe

Prodajalec bo, ni pa k temu zavezan, predvidoma v roku 60 dni od izteka roka za oddajo zavezujočih ponudb izbral ponudnika, ki bo posredoval primerno in najugodnejšo ponudbo (v nadaljevanju: **Izbrani ponudnik**) ter z njim sklenil pogodbo o prodaji Terjatve in Poslovnega Deleža. Pogodba bo skladno z zakonodajo Republike Hrvaške sklenjena v obliki neposredno izvršljivega zapisa oz. v drugi obliki, v kolikor relevantna zakonodaja Republike Hrvaške tako določa.

Pogodba z Izbranim ponudnikom bo sklenjena v hrvaškem in slovenskem oziroma v hrvaškem in angleškem jeziku, v kolikor bo kupec tuja fizična ali pravna oseba. Pogodba bo vsebovala določila, običajna za posle nakupa/prodaje terjatev in poslovnih deležev, vključno s tkim. »top up« klavzulo, skladno s katero se bo kupec zavezal, da bo prodajalcu doplačal razliko med ceno dogovorjeno v kupoprodajni pogodbi in morebitno višjo ceno, dogovorjeno v poznejšem nakupu oziroma prodaji Terjatve ali Poslovnega Deleža, in sicer še 12 mesecev po prenosu lastništva na Terjatvi in Poslovnem Deležu.

Pravočasna poravnava kupnine bo bistvena sestavina Pogodbe. Če kupec zamudi s poravnavo, se šteje pogodba za razvezano.

Če s strani Prodajalca izbrani ponudnik ne sklene prodajne pogodbe, ima Prodajalec pravico (in ne dolžnost) skleniti prodajno pogodbo s ponudnikom, ki je podal drugo ali naslednjo primerno in najugodnejšo zavezujočo ponudbo brez ponovitve zbiranja ponudb za odkup Terjatve in Poslovnega Deleža.

Prenos Terjatve in Poslovnega Deleža bo skladno s prodajno pogodbo realiziran po plačilu celotne kupnine. Vse davke, takse in stroške, vključno z notarskimi stroški, v zvezi s prenosom Terjatve in Poslovnega Deleža bo plačal izbrani ponudnik - kupec. Terjatev in Poslovni Delež se kupuje po načelu

»videno-kupljeno«, pri čemer se na kupca prenese celotna Terjatev Prodajalca, vključno s pripadki in stranskimi pravicami, v največjem zakonskem dopustnem obsegu in celoten Poslovni Delež.

Prodajalec si pridržuje pravico, da v postopku ne izbere nobenega ponudnika, prav tako z nobenim ponudnikom ni dolžan skleniti pogodbe o prodaji Terjatve ali Poslovnega Deleža.

5. Drugo

Ponudniki sami nosijo stroške udeležbe v prodajnem postopku za odkup Terjatve in Poslovnega Deleža ter vse morebitne s tem povezane stroške, ne glede na uspeh v prodajnem postopku. Prodajalec si pridržuje pravico do spremembe postopka in pogojev prodaje Terjatve in Poslovnega Deleža.

Predmetni razpis je na voljo v slovenskem in angleškem jeziku. Ponudniki s svojim vstopom v postopek prodajnega procesa soglašajo s pogoji izvedbe le-tega.

Če je vloga (npr. ponudba) po tem razpisu vezana na rok, se šteje, da je vložena pravočasno, v kolikor je dejansko prispela na naslov Prodajalca pred iztekom roka. Če je zadnji dan sobota, nedelja, praznik ali drug dela prost dan, ki ga določa zakon o praznikih, se izteče rok s pretekom prvega prihodnjega delovnega dne.

Prodajalec dopušča možnost napak v tekstu objavljenega vabila.

6. Pravica do preklica in izključitev odškodninske odgovornosti Prodajalca

Odškodninska odgovornost Prodajalca je v celoti izključena.

Prodajalec si pridržuje pravico kadarkoli in brez pojasnila spremeniti načrtovani potek, korake, pogoje 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 je prav tako zavezan spoštovati morebitne zakonske ali druge predkupne pravice.

7. Dodatne informacije

Potencialni ponudniki lahko dodatne informacije dobijo pri predstavniku Prodajalca:

g. Gregor Krajnc, tel. št.: +386 1 429 34 61, e-mail: gregor.krajnc@dutb.eu

8. Pravo in pristojnosti

Za predmetni razpis, postopke vezane na razpis, zbiranje ponudb in pogodbo o prodaji Terjatve in Poslovnega Deleža se uporablja pravo Republike Slovenije. V primeru kakršnihkoli sporov je izključno krajevno pristojno stvarno pristojno sodišče v Ljubljani.

Družba za upravljanje terjatev bank, d.d.