

**VABILO ZA ELEKTRONSKO JAVNO DRAŽBO ZA NAKUP  
HOTELA ARENA V MARIBORU –  
DUTB ID 127**

**1. PREDMET PRODAJE IN IZKLICNA CENA**

Predmet prodaje v tej objavi elektronske javne dražbe za nakup HOTELA ARENA V MARIBORU – DUTB ID 127 (v nadaljevanju »Vabilo«) so nepremičnine:

1. parcela 677 1178/2 (ID 3939263) v izmeri 1.268 m<sup>2</sup>, v naravi zemljišče okoli Hotela Arena (stari del);
2. parcela 677 1178/4 (ID 6426088) v izmeri 2.035 m<sup>2</sup>, v naravi opremljen rabljen Hotel Arena (novi del), stavba ID št. 677-1233;
3. parcela 677 1178/6 (ID 7193606) v izmeri 2.788 m<sup>2</sup>, v naravi del parkirišča;
4. parcela 677 1178/7 (ID 7193605) v izmeri 5.242 m<sup>2</sup>, v naravi parkirišče in ostale dovozne poti;
5. parcela 677 1178/8 (ID 7193607) v izmeri 4.725 m<sup>2</sup>, v naravi smučišče oz. smučarski poligon;
6. parcela 677 1179/1 (ID 3013480) v izmeri 1.881 m<sup>2</sup>, v naravi opremljen rabljen Hotel Arena (stari del), stavbe ID št. 677-1748, 677-1749 in 677-1750;

ki v naravi predstavlja Hotel ARENA in Prizidek k Hotelu Arena skupne površine 4.871 m<sup>2</sup> na zemljiščih v skupni izmeri 17.939 m<sup>2</sup>, na naslovu POT K MLINU 57, 2000 MARIBOR, lastništvo do celote (v nadaljevanju se navaja kot »**pogodbeni predmet**«), ki so v lasti Družbe za upravljanje terjatev bank, d.d., matična številka: 6339620000 (v nadaljevanju se navaja tudi kot »**Prodajalec**«).

Nepremičnine iz prejšnjega odstavka se navajajo skupaj ali posamično tudi kot »**pogodbeni predmet**«.

**1.1. Seznanič s pogodbenim predmetom**

Potencialni kupec (dražitelj) je s tem Vabilom še seznanjen:

- da se pogodbeni predmet prodaja samo kot celota posameznih nepremičnin;
- da se pogodbeni predmet prodaja in kupuje po načelu »videno – kupljeno«;
- da je Prodajalec tudi lastnik hotelske opreme, ki se nahaja v pogodbenem predmetu (v nadaljevanju »**premičnine**«), slednje so tudi pogodbeni predmet po tem Vabilu, njihov seznam je **Priloga 3** k temu Vabilu;
- da se premičnine prodajajo brez dokumentacije in garancijskih listov in da prodajalec ne odgovarja za količinska odstopanja med ugotovljeno – dogovorjeno količino in dejansko količino premičnin;
- da je bil pogodbeni predmet zgrajen in se uporablja na podlagi:
  - Gradbenega dovoljenja, ki ga je dne 13.4.1994 pod številko 351-05-142/94-1010-15 izdala Občina Maribor, Oddelek za varstvo okolja, urejanje prostora ter promet in zveze;
  - Uporabnega dovoljenja, ki ga je dne 11.5.1994 pod številko 351-05-664/94-1010/11 izdala Občina Maribor, Oddelek za varstvo okolja, urejanje prostora ter promet in zveze;
  - Gradbenega dovoljenja, ki ga je dne 4.12.1996 pod številko 351-05/2433-96-1010/15 izdala Upravna enota Maribor;
  - Uporabnega dovoljenja, ki ga je dne 17.2.1997 pod številko 351-05-15/97-1010/16 izdala Upravna enota Maribor;
  - Gradbenega dovoljenja, ki ga je dne 4.7.2007 pod številko 351-713/2007-10 (7108) izdala Upravna enota Maribor;
  - Uporabnega dovoljenja, ki ga je dne 17.12.2008 pod številko 351-1426/2008-6 (7122) izdala Upravna enota Maribor;

- da je bila za pogodbeni predmet - stavbo ID št. 677-1233, ki se nahaja na parceli 677 1178/4, pridobljena energetska izkaznica z oznako 2015-162-166-1010 in z veljavnostjo do 23.02.2025;
- da ima prodajalec pogodbeni predmet v posredni posesti, saj je pogodbeni predmet v neposredni posesti in uporabi najemnika do 31.10.2021;
- da bo kupec vstopil v obstoječo najemno razmerje, s čimer je kupec seznanjen in se z navedenim v celoti strinja;
- da je Mestna Občina Maribor dne 23.09.2021 pod številko 3515-1972/2021-2 za pogodbeni predmet izdala Potrdilo o namenski rabi zemljišča, iz katerega izhaja, da gre za stavbna zemljišča v ureditvenem območju naselja, na katerih obstaja predkupna pravica po Odloku o določitvi predkupne pravice Mestna Občina Maribor;
- da se pogodbeni predmet nahaja v območju varovanja: vodovarstveno območje;
- da je bila dne 28.07.2021 s strani GURS, OGU Maribor izdana odločba o parcelaciji št. 02112-1375/2021-2, po kateri so iz zemljišča ID znak: parcela 677 1178/1 nastala zemljišča ID znak:
  - parcela 677 1178/5 v izmeri 242 m<sup>2</sup> (ni predmet prodaje po tem Vabilu),
  - parcela 677 1178/6 v izmeri 2.788 m<sup>2</sup>,
  - parcela 677 1178/7 v izmeri 5.242 m<sup>2</sup>,
  - parcela 677 1178/8 v izmeri 4.725 m<sup>2</sup>,

skica parcelacije je **Priloga št. 4** k temu vabilu kot njen sestavni del;

- da je pri Okrožnem sodišču v Ljubljani pod opr. št. IX Pg 551/2021 v teku gospodarsko pravdni spor glede pogodbenega predmeta, v okviru katerega MARPROM od prodajalca zahteva plačilo neplačane električne energije; da je bila dne 27.09.2021 sklenjena sodna poravnava med prodajalcem in MARPROM-om v korist MARPROM, njegovih sodelavcev in uporabnikov storitev MARPROM, da se na delu nepremičnine ID znak:
  - parcela 677 1178/8 v izmeri 4.725 m<sup>2</sup>, ki v naravi predstavlja smučišče oz. smučarski poligon, in sicer, od južnega dela parcelne meje zemljišča parc. št. 1179/3 do parcelne meje zemljišča parc. št. 1180, ob skrajnem vzhodnem delu parc. št. 1178/8, vse k.o. 677 Zgornje Radvanje, v pasu širine 5 m (kot je razvidno iz skice, ki je kot priloga poravnave njen sestavni del), za nedoločen čas ustanovi odplačno služnostno pravico uporabe, peš hoje ter vožnje z osebnimi in tovornimi vozili, postavitve letnega sankališča, urejanja smučišča, vključno z napeljavo komunalnih vodov in osvetlitvijo;
  - parcela 677 1178/6 v izmeri 2.788 m<sup>2</sup> in parcela 677 1178/7, v izmeri 5.242 m<sup>2</sup>, ki v naravi predstavljata parkirišče in okoliška zemljišča HOTELA ARENA za nedoločen čas ustanovi odplačno služnostno pravico napeljave, obratovanja in vzdrževanja komunalnih vodov (voda, elektrika);
- da na zemljišču ID znak: parcela 677 1179/1 (ID 3013480) v izmeri 1.881 m<sup>2</sup>, v naravi opremljen rabljen Hotel Arena (stari del), stojijo stavbe z ID št. 677-1748 (splošni skupni del stavbe v etažni lastnini), 677-1749 in 677-1750, pri čemer slednji dve stavbi nista vpisani v kataster stavb in ZK;
- da je stavba z ID št. 677-1748 sestavljena iz 29 posameznih delov z ID znaki:
  - del stavbe 677-1748-1 (ID 5535226) v izmeri 391,1 m<sup>2</sup>,
  - del stavbe 677-1748-2 (ID 5535550) v izmeri 129,9 m<sup>2</sup>,
  - del stavbe 677-1748-3 (ID 5535552) v izmeri 30 m<sup>2</sup>,
  - del stavbe 677-1748-4 (ID 5535553) v izmeri 14,8 m<sup>2</sup>,
  - del stavbe 677-1748-5 (ID 5535554) v izmeri 29,6 m<sup>2</sup>,
  - del stavbe 677-1748-6 (ID 5535556) v izmeri 20,2 m<sup>2</sup>,
  - del stavbe 677-1748-7 (ID 5535557) v izmeri 24,5 m<sup>2</sup>,
  - del stavbe 677-1748-8 (ID 5535558) v izmeri 35,7 m<sup>2</sup>,
  - del stavbe 677-1748-9 (ID 5535727) v izmeri 28,1 m<sup>2</sup>,
  - del stavbe 677-1748-10 (ID 5535559) v izmeri 23,2 m<sup>2</sup>,
  - del stavbe 677-1748-11 (ID 5535560) v izmeri 22,1 m<sup>2</sup>,
  - del stavbe 677-1748-12 (ID 5535568) v izmeri 22,7 m<sup>2</sup>,

- del stavbe 677-1748-13 (ID 5535571) v izmeri 22,5 m<sup>2</sup>,
  - del stavbe 677-1748-14 (ID 5535574) v izmeri 23,2 m<sup>2</sup>,
  - del stavbe 677-1748-15 (ID 5535578) v izmeri 23 m<sup>2</sup>,
  - del stavbe 677-1748-16 (ID 5535579) v izmeri 38,6 m<sup>2</sup>,
  - del stavbe 677-1748-17 (ID 5535581) v izmeri 23,1 m<sup>2</sup>,
  - del stavbe 677-1748-18 (ID 5535582) v izmeri 18,2 m<sup>2</sup>,
  - del stavbe 677-1748-19 (ID 5535583) v izmeri 15,3 m<sup>2</sup>,
  - del stavbe 677-1748-20 (ID 5535584) v izmeri 25 m<sup>2</sup>,
  - del stavbe 677-1748-21 (ID 5535585) v izmeri 21,4 m<sup>2</sup>,
  - del stavbe 677-1748-22 (ID 5535586) v izmeri 30,3 m<sup>2</sup>,
  - del stavbe 677-1748-23 (ID 5535588) v izmeri 20,8 m<sup>2</sup>,
  - del stavbe 677-1748-24 (ID 5535589) v izmeri 10,9 m<sup>2</sup>,
  - del stavbe 677-1748-25 (ID 5535590) v izmeri 23,8 m<sup>2</sup>,
  - del stavbe 677-1748-26 (ID 5535591) v izmeri 14,8 m<sup>2</sup>,
  - del stavbe 677-1748-27 (ID 5535593) v izmeri 362,7 m<sup>2</sup>,
  - del stavbe 677-1748-28 (ID 5535594) v izmeri 133,6 m<sup>2</sup>,
  - del stavbe 677-1748-29 (ID 5535595) v izmeri 249,2 m<sup>2</sup>, v naravi skupni prostori v etaži 2.
- da bo prodajna pogodba sklenjena pod pogojem, da bo Mestna Občina Maribor izdala Izjavo, da ponudbe za odkup pogodbenega predmeta ne sprejema.

## 1.2. Izklicna cena

Izklicna neto cena za pogodbeni predmet znaša **2.125.000,00 EUR**, v katero je vključena vrednost premožnin v neto vrednosti **116.135,00 EUR**, in sicer **brez pripadajočega davka (za nepremičnine 2% DPN oz. 22% DDV po »dogovoru o obračunu DDV po 45. členu ZDDV-1« (za nakup z namenom opravljanja svoje registrirane dejavnosti) in za premožnine 22% DDV)**, ki ga bo plačal kupec.

V primeru nakupa pogodbenega predmeta, ki je obdavčen z DPN, s strani izbranega dražitelja ali predkupnega upravičenca, ki nima pravice do odbitka celotnega vstopnega DDV v skladu s 45. členom ZDDV-1, bo izbrani dražitelj ali predkupni upravičenec dolžan plačati izklicno neto ceno povečano za obveznost vračila vstopnega DDV, ki bi nastala ob realizaciji prodaje izven sistema DDV.

Začetna cena pogodbenega predmeta bo na e-dražbi za en minimalen korak višanja nižja od izklicne cene.

*Primer:* če je izklicna cena pogodbenega predmeta draženja 2.125.000,00 EUR, bo začetna vnesena cena v sistemu 2.120.000,00 EUR – prvi dražitelj, ki bo dražil, bo to ceno ob upoštevanju, da bo najmanjši korak višanja cene 5.000,00 EUR, dvignil na izklicno ceno 2.125.000,00 EUR ter s tem potrdil izjavo volje oziroma sprejem ponudbe za to ceno.

## 2. VARŠČINA

Dražitelj je dolžan na transakcijski račun Prodajalca št. SI56 0292 4026 0336 063, voden pri NLB d.d., sklic »**00 127-matična št. oz. rojstni datum**«, s pripisom namena plačila »**Plačilo varščine, e-dražba HOTELA ARENA V MARIBORU – DUTB ID 127**«, plačati varščino za resnost ponudbe v višini **50.000,00 EUR** (v tem Vabilu se navaja kot »**Varščina**«), kar predstavlja bistveni pogoj za veljavnost ponudbe in sodelovanje dražitelja v tem postopku izbire najugodnejšega dražitelja.

Varščino za pogodbeni predmet je treba plačati pred oddajo »Prijave na e-dražbo, HOTELA ARENA V MARIBORU – DUTB ID 127« (v nadaljevanju: »**Prijava**«). Ob sami Prijavi je potrebno priložiti potrdilo o plačilu Varščine, kar je bistven pogoj za veljavnost Prijave in sodelovanje dražitelja v tem postopku izbire najugodnejšega dražitelja.

Plačilo Varščine mora biti vidno na zgoraj navedenem računu Prodajalca najkasneje do vključno **26.10.2021**, kar je bistven pogoj veljavnosti Prijave in sodelovanja dražitelja v tem postopku izbire najugodnejšega dražitelja. Dražitelje pozivamo, da se pri banki pozanimajo, do katerega dne lahko banka izvede plačilo, da bo le-to pravočasno vidno na navedenem računu Prodajalca.

Z vplačilom Varščine v višini 50.000,00 EUR dražitelj pridobi pravico draženja za pogodbeni predmet draženja.

V primeru, da bo dražitelj kot fizična ali pravna oseba uspešno izbran na podlagi tega Vabila in bo naknadno v Republiki Sloveniji registriral novo pravno osebo v večinski lasti dražitelja, se bo lahko plačilo kupnine izvedlo iz TRR slednje pravne osebe, za kar bo moral izbrani dražitelj pred sklenitvijo prodajne pogodbe predložiti ustrezno dokumentacijo.

Varščina se ne obrestuje. Neizbranim dražiteljem bo neobrestovana Varščina vrnjena v roku:

- **petih (5)** dni od sklenitve prodajne pogodbe za pogodbeni predmet z najboljšim dražiteljem oz.
- **devetdesetih (90)** dni po končani e-dražbi oz.
- **tridesetih (30)** dni po končani e-dražbi v primeru razveljavitve e-dražbe.

Varščina se bo vrnila na TRR, iz katerega je bila varščina nakazana v skladu s 1. odstavkom te točke Vabila.

Varščina je denarni znesek, s plačilom katerega dražitelj pri predmetnem postopku e-dražbe utrdi svojo obveznost skleniti prodajno pogodbo, če bo v postopku e-dražbe uspel. Plačilo Varščine dražitelja, ki bo uspel v predmetnem postopku e-dražbe in bo sklenil prodajno pogodbo za pogodbeni predmet, se všteje v plačilo are v znamenje sklenitve bodoče prodajne pogodbe.

### 3. POTEK POSTOPKA E-DRAŽBE

Postopek prodaje pogodbenega predmeta vodi Prodajalec.

E-dražba se bo izvedla v skladu s pravili e-dražbe objavljenimi na spletnem naslovu: <https://dutb.edrazbe.si/si/Splosni-pogoji>. Video navodila za prijavo na posamezno e-dražbo ter za samo draženje so na voljo na spletnem naslovu: <https://dutb.edrazbe.si/>.

E-dražba bo potekala na spletnem naslovu <https://dutb.edrazbe.si/>.

#### 3.1. Pogoji za sodelovanje na e-dražbi

Na e-dražbo lahko pristopijo dražitelji, ki se bodo najkasneje do 25.10.2021 do 23:59:59 ure (v nadaljevanju: »Razpisni rok«) pravilno elektronsko prijavili (obrazec Prijava) na spletnem naslovu <https://dutb.edrazbe.si/> - v rubriko »Odpрте dražbe«, št. 127.

Dražitelj **mora prijaviti obvezno pripeti kopijo potrdila o pravočasnem plačilu Varščine** (v pdf, jpg, tif ali drugem podobnem formatu). Navedeno dokazilo je potrebno priložiti Prijavi v točki 3 Prijave (priponke).

Dražitelji so lahko:

1. domače in tuje fizične osebe;
2. pravne osebe iz Republike Slovenije ali tiste osebe, ki imajo sedež oziroma državljanstvo v eni od držav članic Evropske unije, kar izkažejo s priloženim v slovenščino uradno prevedenim izpiskom iz ePRS (AJ PES) oziroma drugimi ustreznimi dokazili v primeru, da v ePRS ni vpisano ažurno stanje (v tem primeru se predloži npr. kopija notarskega zapisa predlaganega vpisa, spremembe in dopolnitve itd.) v katerega je vpisna pravna oseba. Izpisek iz ePRS (AJ PES) - sodnega registra oziroma druge ustrezne evidence, je lahko star največ trideset (30) dni.

V vsakem primeru mora tuja pravna ali fizična oseba pred morebitno sklenitvijo prodajne pogodbe pridobiti ustrezno slovensko identifikacijsko številko.

Zgoraj navedeno dokazilo je treba priložiti Prijavi v točki 3 Prijave (pripombe). Prodajalec si pridržuje pravico, da v primeru ne predložitvi izpiska iz prejšnjega stavka, dražitelja pozove na predložitev le-tega v primernem roku.

**Prodajalec omogoči sodelovanje na e-dražbi tistemu dražitelju, ki:**

- pravilno izpolni obrazec Prijava;
- pravočasno plača Varščino in priloži potrdilo o plačilu Varščine;
- potrdi izjavo o strinjanju s pravili in pogoji e-dražbe;

**najkasneje do 25.10.2021 do 23:59:59 ure.**

Ko je Prijava prejeta s strani Prodajalca na način iz 1. odstavka te točke tega Vabila, se šteje, da je bila sprejeta s strani Prodajalca in dražitelja, zato s tistim trenutkom ni mogoče več preklicati sodelovanja na e-dražbi, prav tako pa ni mogoče več zahtevati vračila Varščine iz 2. točke tega Vabila, razen v primerih iz 7. odstavka 2. točke tega Vabila.

Splošne pogoje uporabe informacijskega sistema [dutb.edrazbe.si](https://dutb.edrazbe.si) dražitelj potrdi ob prijavi z enoličnim identifikacijskim podatkom - žetonom, ki ga bo prejel za vsako dražbo.

### **3.2. Druga pojasnila**

S Prijavo in vplačilom Varščine prejme dražitelj pravico pristopiti k e-dražbi. Prodajalec do izteka e-dražbe ne bo razkril števila dražiteljev, ki so vplačali Varščino za predmet draženja.

Če bo za pogodbeni predmet draženja Varščino vplačal zgolj en (1) dražitelj, se mora za uspešno pridobitev pogodbenega predmeta draženja v času trajanja e-dražbe prijaviti v informacijski sistem <https://dutb.edrazbe.si/> ter **vsaj enkrat dražiti**.

V ta namen bo začetna cena predmeta draženja za en (1) minimalen korak višanja nižja od izklicne cene.

*Primer: če je izklicna cena pogodbenega predmeta draženja 2.125.000,00 EUR, bo začetna vnesena cena v sistemu 2.120.000,00 EUR – prvi dražitelj, ki bo dražil, bo to ceno ob upoštevanju, da bo najmanjši korak višanja cene 5.000,00 EUR, dvignil na izklicno ceno 2.125.000,00 EUR ter s tem potrdil izjavo volje oziroma sprejem ponudbe za to ceno.*

Če edini dražitelj ne bo dražil, se bo e-dražba pogodbenega predmeta štela za neuspešno, Prodajalec pa obdrži Varščino (Varščina se dražitelju ne vrne).

Če dva (2) ali več dražiteljev vplača Varščino, pa nihče od njih ne draži (vsaj enkrat (1) ne dvigne cene), se bo e-dražba pogodbenega predmeta štela za neuspešno., Prodajalec pa obdrži vse prejete Varščine (Varščine se dražiteljem ne vrnejo).

Dražitelji bodo takoj po uspešni Prijavi na odprto e-dražbo, na spletnem naslovu <https://dutb.edrazbe.si/> prejeli avtomatsko generirano elektronsko sporočilo, na katerem je potrdilo o prijavi na predmete draženja, in sicer na elektronski naslov, ki so ga vnesli v prijavi na odprto e-dražbo. Elektronsko sporočilo bodo **PREJELI IZKLUČNO DRAŽITELJI, KI SO USPEŠNO OPRAVILI ELEKTRONSKO PRIJAVO**. Prejem potrebnih podatkov o dražitelju (t. j. podatki, ki se bodo privzeli v morebitno kasnejšo prodajno pogodbo, kot so **deleži v primeru morebitnih solastništev ipd.**), **prejem potrdila o vplačani Varščini ter vidno plačilo Varščine na TRR-ju Prodajalca** je pogoj, da bo lahko izvajalec e-dražbe pravočasno posredoval na elektronske naslove dražiteljev potrebne podatke za sodelovanje na e-dražbi (t.i. **žeton**). V kolikor dražitelj po prijavi ne bo prejel elektronskega sporočila, naj najprej preveri, če je bilo sporočilo preusmerjeno med 'Nezaželeno sporočila', 'Promocije' ali 'Posodobitve'..., sicer naj kontaktira tehnično pomoč preko "Klepeta v živo" (ikona v spodnjem desnem kotu spletne strani). Tehnično pomoč na enak način lahko dražitelj kontaktira tudi za druga tehnična vprašanja.

Plačana Varščina se bo uspešnemu dražitelju (kupcu) vračunala v kupnino.

V primeru, da dražitelj ne bo mogel pridobiti lastninske pravice na pogodbenem predmetu zaradi zakonskih omejitev na svoji strani, se šteje, da je izbrani dražitelj odstopil od podpisa pogodbe in bo Varščina zapadla v korist Prodajalca.

### 3.3. Obvestilo o izidu

Informacijski sistem neposredno po zaključku dražbe izpiše dnevnik poteka draženja s podatki o posameznih dražiteljih in doseženi ceni. Dnevnik poteka draženja za zaključeno e-dražbo si lahko vsak dražitelj ogleda tudi naknadno s prijavo v sistemu z identifikacijskim podatkom – žetonom, izdanim za e-dražbo. Dnevnik poteka draženja za najuspešnejšega dražitelja še ne pomeni sprejem njegove ponudbe s strani DUTB.

Po odobritvi najboljšega dražitelja s strani ustreznega odbora Prodajalca, bo Prodajalec v roku **desetih (10) delovnih dni** vsem sodelujočim dražiteljem posredoval obvestilo na njihov e-naslov zapisan na Prijavi, o razglasitvi zmagovalca e-dražbe oziroma jih bo obvestil o razveljavitvi e-dražbe (v nadaljevanju: »**Obvestilo**«).

## 4. KRITERIJI IZBORA IN SKLENITEV PRODAJNE POGODBE

### 4.1. Kriterij izbora

Izbrani dražitelj bo izbran skladno s kriterijem **ponujene najvišje cene**.

Dražitelj, ki bo izbran, bo o sprejetju ponudbe obveščen na način določen v točki 3.3. tega Vabila.

Prodajalec bo sklenil prodajno pogodbo za pogodbeni predmet z najugodnejšim dražiteljem, to je tistim, ki je podal najvišjo ponudbo, v kolikor bo dražitelj izpolnjeval vse pogoje iz razpisne dokumentacije.

Izbrani dražitelj bo moral naknadno v roku **desetih (10) delovnih dni od poziva Prodajalca** predložiti še pravilno izpolnjene in podpisane **izjave v okviru postopka poznavanja stranke (Priloga 2 tega Vabila)** ter **dodatne podatke** skladno z določili Zakona o preprečevanju pranja denarja in financiranja terorizma – 1.

Izbrani dražitelj bo dolžan pred podpisom prodajne pogodbe, v primeru poziva oddelka skladnosti poslovanja Prodajalca, v nadaljnjem roku **desetih (10) delovnih dni od poziva Prodajalca**, razkriti podatke o dejanskih lastnikih in dokazati izvor lastnih sredstev, v primeru bančnega kredita pa predložiti izjavo banke, da ima pri izbrani banki odobrena sredstva za nakup pogodbenega predmeta, pri katerem je bil izbran kot najboljši dražitelj.

Če izbrani dražitelj v roku iz prejšnjih dveh odstavkov te točke ne predloži zahtevanih listin, ne razkrije podatkov o dejanskih lastnikih in ne dokaže izvora sredstev oz. odobrenih sredstev za nakup pogodbenega predmeta, se šteje, da je izbrani dražitelj odstopil od podpisa pogodbe, Varščina pa zapade v korist Prodajalca.

Najugodnejši dražitelj, bo po izpolnjenem pogoju iz 4. in 5.odstavka te točke prejel prodajno pogodbo, katere vsebina je določena v osnutku prodajne pogodbe, ki je kot **Priloga 1** sestavni del tega Vabila in jo bo dolžan podpisati v roku **osmih (8) dni** od prejema.

Če izbrani dražitelj v roku iz prejšnjega odstavka te točke ne podpiše pogodbe, se šteje, da je izbrani dražitelj odstopil od podpisa pogodbe, Varščina zapade v korist Prodajalca (Varščina se izbranemu dražitelju ne vrne in jo obdrži Prodajalec).

V primeru iz prejšnjega odstavka te točke ima Prodajalec pravico (in ne dolžnost) skleniti pogodbo z dražiteljem, ki je podal drugo ali naslednjo najvišjo ponudbo brez ponovitve postopka e-dražbe najkasneje v roku **devetdesetih (90) dni** od izteka Razpisnega Roka. Morebitno novi pozvani dražitelj bo imel možnost pristopiti k sklenitvi prodajne pogodbe na način določen v 2. odstavku te točke, ne bo pa k temu zavezan. V kolikor novi pozvani dražitelj pristopi k podpisu prodajne pogodbe, se zanj smiselno uporabljajo določbe 4., 5., 6., 7. in 8. odstavka te točke.

Vse javne datjave in stroške, vključno z morebitnimi notarskimi stroški (razen stroški notarske overitve podpisa Prodajalca na sklenjeni prodajni pogodbi), v zvezi s sklenitvijo in izvedbo prodajne pogodbe nosi in plača izbrani dražitelj – kupec.

Pri pripravi in sklenitvi prodajne pogodbe bo Prodajalec glede pogodbenih strank in solastništva upošteval podatke o solastnikih in deležih razvidnih iz Prijave.

#### **4.2. Obvezna vsebina prodajne pogodbe**

Osnutek prodajne pogodbe je **Priloga 1** tega Vabila in se z oddajo ponudbe dražitelj z njeno vsebino v celoti strinja ter jo v celoti potrjuje. Prodajalec si pridržuje pravico do spremembe določb glede parcelacije in posledično vsebine ZK dovolila ter novonastale služnostne pravice na podlagi sklenjene sodne obravnave.

#### **5. STROŠKI POSTOPKA IN IZJAVA VOLJE**

Dražitelji sami nosijo stroške udeležbe v zvezi s sodelovanjem v predmetnem postopku e-dražbe, ne glede na uspeh v postopku.

Dražitelji s svojim vstopom v predmetni postopek e-dražbe soglašajo s pogoji izvedbe le-tega, izrecno tudi s pogoji, zapisanimi v tem Vabilu.

#### **6. PRAVICA DO PREKLICA (RAZVELJAVITVE) E-DRAŽBE IN ODŠKODNINSKA ODGOVORNOST**

Prodajalec si pridržuje pravico, da kadarkoli, vendar le do sklenitve pravnega posla, postopek e-dražbe (delno, t.j. za določene pogodbene predmete e-dražbe, ali v celoti, t.j. za vse pogodbene predmete e-dražbe) razveljavi, za kar ne nosi nobene odgovornosti in dražitelji iz tega naslova ne morejo zoper Prodajalce uveljaviti nikakršnih zahtevkov.

Dražiteljem bo o razveljavitvi e-dražbe posredovano obvestilo na način naveden v 2. odstavku 3.3. točke tega Vabila. Dražiteljem se bo v primeru razveljavitve e-dražbe najkasneje v tridesetih (30) dneh po končani e-dražbi vrnila vplačana Varščina brez obresti. Prodajalec dražiteljem v tem primeru ne povrne stroškov, ki so jim nastali iz tega naslova.

#### **7. DODATNE INFORMACIJE IN OGLED POGODBENEGA PREDMETA**

Dražitelji si pogodbeni predmet lahko ogledajo po predhodnem dogovoru in pridobijo dodatne informacije v zvezi s pogodbenim predmetom pri predstavniku Prodajalca: Iztok Vozelj, tel. št. 02 2520 710, elektronska pošta iztok.vozelj@dutb.eu, in sicer med delovnikom med 9. in 15. uro do vključno **22.10.2021**.

Ogledi pogodbenega bodo potekali po predhodnem dogovoru pri predstavniku Prodajalca iz prejšnjega odstavka te točke upoštevaje vseh smernic Ministrstva za zdravje, Nacionalnega instituta za javno zdravje (NIJZ) ter drugih uradnih institucij RS.

Prodajalec si pridržuje pravico, da podaljša rok za ogled in za pridobitev dodatnih informacij, Razpisni rok in rok pričetka elektronske dražbe, v kolikor vladni ukrepi ne bodo ponovno omogočali prehajanja med statističnimi regijami pred potekom Razpisnega Roka.

Za vpogled v dokumentacijo, ki je zaupne narave, je potrebno predhodno podpisati IZJAVO O NERAZKRIVANJU INFORMACIJ (t.i. NDA).

## 8. PRAVO IN PRISTOJNOSTI

V zvezi s tem Vabilom in iz njega izhajajočimi razmerji se uporablja pravni red Republike Slovenije, za reševanje morebitnih sporov pa krajevno in stvarno pristojno sodišče v Ljubljani.

## 9. PRAVILA ELEKTRONSKE JAVNE DRAŽBE

1. E-dražba poteka izključno elektronsko preko portala na spletnem naslovu <https://dutb.edrazbe.si/> (dostop je mogoč z aktualnim spletnim brskalnikom, za katerega proizvajalec nudi podporo, kot je MS Internet Explorer, MS Edge, Google Chrome, Mozilla Firefox, Apple Safari ipd., vse aktualne verzije) ali preko namenske aplikacije za pametni telefon (aplikacija e-dražbe na Google Play – za Android platformo). Ponudb, ki ne bodo oddane skladno s temi pravili, Prodajalec ne bo upošteval.
2. Dražitelji, ki bodo uspešno posredovali podatke na način, kot je navedeno zgoraj, bodo najkasneje **do dne 26.10.2021 do 16.00 ure**, na elektronski naslov, ki ga bodo posredovali v Prijavi, prejeli potrebne identifikacijske podatke za dostop do elektronske javne dražbe (žeton za dražbo, na katero se bodo prijavili). Identifikacijski podatki enolično določajo dražitelja, zato jih morajo kot take ustrezno varovati in jih ne razkriti tretjim osebam, da ne bi prišlo do zlorab. Dražijo lahko le dražitelji, ki se bodo pravočasno in pravilno prijavili v sistem e-dražbe na portalu <https://dutb.edrazbe.si/>. Dražitelj bo za e-dražbo prejel svoj identifikacijski podatek (žeton). V elektronskem sporočilu bo natančno navedeno, za katero e-dražbo velja identifikacijski podatek (žeton) ter kdaj se začne e-dražba. Posamezen žeton je uporaben samo za e-dražbo, ki ji je namenjen.
3. V primeru, da dražitelj do navedenega roka ne bo prejel elektronskega sporočila z identifikacijskim podatkom za dostop do e-dražbe, naj najprej preveri, če je bil sporočilo preusmerjeno med 'Nezaželeno sporočila', 'Promocije' ali 'Posodobitve'..., sicer naj kontaktira tehnično pomoč preko "Klepeta v živo" (ikona v spodnjem desnem kotu spletne strani). Tehnično pomoč na enak način lahko dražitelj kontaktira tudi za druga tehnična vprašanja. Vsebinska vprašanja v zvezi s pogodbenim predmetom draženja lahko pridobi pri skrbniku nepremičnine: Iztok Vozelj, tel. št. 02 2520 710, elektronska pošta [iztok.vozelj@dutb.eu](mailto:iztok.vozelj@dutb.eu).
4. Za e-dražbo veljajo splošni pogoji uporabe sistema <https://dutb.edrazbe.si/>, ki so dosegljivi na <https://dutb.edrazbe.si/sl/Splosni-pogoj> in jih dražitelji potrjujejo pri identifikaciji v informacijski sistem ob vsaki prijavi s pomočjo prejetega žetona.
5. V primeru, da bo Varščino plačal le en dražitelj, mora za uspešen nakup predmeta draženja vsaj enkrat dražiti. Smiselno enako velja za primer, ko bo Varščino za pogodbeni predmet plačalo več dražiteljev. Če nihče od dražiteljev, ki so plačali Varščino, ne draži do izklicne cene, se bo e-dražba za predmet draženja štela za neuspešno, Prodajalec pa obdrži vse vplačane Varščine (Varščine se dražiteljem ne vrnejo). Smiselno enako velja, če je dražitelj samo eden. V primeru, da ne bo noben dražitelj vplačal Varščine za predmet draženja, se bo elektronska javna dražba tega predmeta štela za neuspešno.
6. Elektronska dražba za pogodbeni predmet se bo začela dne **27.10. ob 13. uri**. E-dražba bo potekala 15 minut z možnostjo podaljšanja največ za 60 minut. Sistem pogojnega podaljševanja je zastavljen na sledeči način: če bo v zadnji minuti pred iztekom javne dražbe katerikoli dražitelj uspešno zvišal ceno, se bo e-dražba avtomatično podaljšala za nadaljnjo minuto (kar bo razvidno vsem dražiteljem v realnem času znotraj sistema). Če bo nato manj kot minuto pred iztekom novega (podaljšanega roka) spet katerikoli dražitelj uspešno zvišal ceno, se bo e-dražba spet podaljšala za nadaljnjo minuto in tako dalje. To pomeni, da se bo e-dražba podaljševala, dokler je interes dražiteljev za draženje, vendar največ za 60 minut. Po poteku tega časa se e-dražba ne bo več podaljševala in bo aktualno zadnje draženje najuspešnejšega dražitelja.
7. Najmanjši možni korak višanja cene v e-dražbenem postopku znaša **5.000,00 EUR**. Dražiteljem bo sistem ves čas, od začetka e-dražbe, ko bodo identificirani v sistem, kazal preostanek časa do zaključka e-dražbe, morebitno podaljšano e-dražbo, trenutno najboljšo ponudbo, vendar brez identifikacijske navedbe, kateri dražitelj jo je podal, ter zadnje podano ceno dražitelja, ki je vpisan v sistem. Sistem bo nudil možnost draženja (podaje nove cene, ki bo najmanj za 5.000,00 EUR višja od vsakokratne trenutno



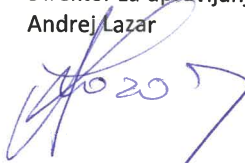
aktualne cene, ali višja). V primeru, da dražitelj želi zvišati ceno za trikratnik ali več najmanjšega možnega koraka višanja cene, ga informacijski sistem pred samo oddajo take ponudbe z dodatnim opozorilom opozori na toliko višji znesek in dražitelj mora tako ceno ponovno potrditi, šele po potrditvi se le-ta pošlje v informacijski sistem.

8. Dražitelj je vezan na svojo ponudbo, dokler ni podana višja ponudba, na dražbi pa uspe dražitelj, ki do zaključka e-dražbe ponudi najvišjo ceno.
9. Ponudba veže do zaključka e-dražbe in dražitelj do tedaj ne more odstopiti, ali jo na kakršenkoli drugi način razveljaviti.
10. Neposredno po zaključku e-dražbe sistem vsem vpisanim dražiteljem izpiše dnevnik s potekom draženja, iz katerega je razviden celoten potek draženja, prejete uspešne in neuspešne ponudbe vsakega od dražiteljev s časi draženja, ter najuspešnejši dražitelj z uspešno ponudbo. **OPOZORILO: zaradi transparentnosti postopka draženja vsak dražitelj s prijavo na posamezno e-dražbo potrdi, da se strinja, da se ob zaključku draženja izpiše dnevnik poteka draženja, kjer je v stolpcu »Dražitelj« vidno njegovo ime in priimek oz. naziv (torej začetno stanje) ter vsa njegova morebitna (uspešna ali neuspešna) draženja – s potrditvijo prijave dražitelj podaja izjavo, da se s tem načinom strinja.**
11. Prodajalec se zavezuje osebne podatke varovati skladno z veljavno zakonodajo in jih uporabiti izključno za potrebe postopka izvedbe razpisane e-dražbe, vračila vplačane Varščine, ter objave dnevnika draženja za namene transparentne izvedbe postopka. S potrditvijo in posredovanjem prijave se šteje, da je podpisnik pristal, da se ob zaključku elektronske javne dražbe objavi njegovo ime oz. naziv v sistemu elektronske dražbe.
12. Na podlagi pisnega soglasja dražitelja lahko za pogodbeni predmet sodeluje na e-dražbi na njegovi strani več subjektov, pri čemer morajo biti ti subjekti obvezno navedeni že ob prijavi na elektronsko dražbo – skupaj z navedbo vseh identifikacijskih podatkov (ime, priimek oziroma naziv (firma), naslov stalnega prebivališča oziroma sedež, EMŠO oziroma matična številka v primeru gospodarske družbe) in solastninskega deleža (v ulomku), na v elektronskem obrazcu predviden način. Spreminjanje ali dodatno navajanje drugih subjektov po prijavi ni več mogoče.

V Ljubljani, dne 27.09.21

**Prodajalec:**

Družba za upravljanje terjatev bank, d.d.  
Direktor za upravljanje nepremičnin  
Andrej Lazar



Družba za upravljanje terjatev bank, d.d.  
Davčna ulica 1  
1000 Ljubljana XI.

Priloge:

- 1 – Osnutek prodajne pogodbe;
- 2 – Izjave;
- 3 – Seznam opreme;
- 4 – Skica parcelacije;