

POZIV
ZA DOSTAVLJANJE OBAVEZUJUĆIH PONUDA ZA KUPOVINU
GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA U VRŠCU, SRBIJA -
DUTB ID 1945

1. PREDMET UGOVORA

PY & CA d.o.o. (u nastavku: „**Prodavac**“) Vas ovim pozivom za dostavljanje obavezujućih ponuda za kupovinu izgrađenog građevinskog zemljišta u Vršcu, Srbija – DUTB ID 1945 (u nastavku „**Poziv**“) poziva do dostavite obavezujuće ponude za kupovinu nepokretnosti, koje u prirodi predstavljaju izgrađeno građevinsko zemljište bivšeg industrijskog kompleksa „KLUZ Plitvice“, u (ukupnoj) površini od 16.656 m² (ukupna površina objekata iznosi 6.851 m²), parc. br. 8799, k.o. Vršac, na adresi Ulica 2. oktobra, Vršac, Srbija (u nastavku takođe „**predmet ugovora**“), pri čemu je na zemljištu ispod objekta upisano pravo korišćenja, a na objektima pravo svojine, oba u korist društva PY & CA d.o.o. – u likvidaciji, Milutina Milankovića 7 V, 11070 Beograd (Novi Beograd), Republika Srbija, matični broj: 20793350, poreski broj: 107394386.

1.1. Upoznavanje sa predmetom ugovora

Potencijalni kupac (ponuđač) je ovim Pozivom takođe upoznat:

- da se predmet ugovora prodaje samo kao celina pojedinačnih nepokretnosti;
- da se predmet ugovora prodaje i kupuje po načelu „viđeno - kupljeno“;
- da prodavac ima u posedu predmet ugovora i da u pogledu njega ne postoji ugovor o zakupu ili drugi ugovor koji bi na bilo koji način opterećivao predmet ugovora odnosno koji bi na bilo koji način ograničavao pravo kupca na posed predmeta ugovora.

2. POSTUPAK PRIKUPLJANJA PONUDA

Postupak prodaje predmeta ugovora vodi Prodavac. U postupku prodaje mogu učestvovati domaća i strana fizička i pravna lica koja u skladu sa važećim zakonodavstvom mogu steći pravo svojine na nepokretnostima na teritoriji Republike Srbije.

Ponuđači moraju svoje obavezujuće ponude dostaviti putem pošte preporučenom poštanskom pošiljkom, u zatvorenoj kovrti na adresu: Družba za upravljanje terjatev bank, d.d. , Davčna ulica 1, 1000 Ljubljana (u nastavku: »**Društvo**«), ili ih lično dostaviti u prijemnu kancelariju na gore navedenu adresu, sa oznakom: »**NE OTVARAJ - PONUDA ZA KUPOVINU GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA U VRŠCU, SRBIJA - DUTB ID 1945**«, pri čemu je obavezan pečat odnosno potpis ovlašćenog lica za dostavljanje obavezujuće ponude na kovrti preko mesta zatvaranja na poledini, u svrhu sprečavanja sumnje o otvaranju zatvorenih kovrti.

Prodavac će razmatrati **formalno potpune** obavezujuće ponude za kupovinu predmeta ugovora koje će u roku za dostavljanje obavezujućih ponuda (u ovom Pozivu takođe „**Rok za podnošenje ponuda**“) primiti na način određen u stavu 2. ove tačke do isteka Roka za podnošenje ponuda i za koje će do dostavljanja ponude biti plaćen depozit određen u tački 2.2. ovog Poziva.

Na poledini kovrte mora biti napisano ime i prezime ponuđača odnosno naziv društva, adresa odnosno sedište i kontakt e-mail.

Početna neto prodajna cena predmeta ugovora je određena u visini od 350.000,00 EUR + pripadajući porez. Ponude sa nižom ponuđenom cenom razmatraće se kao neodgovarajuće odnosno nepotpune.

Pripadajući porez na nepokretnosti u visini od 2,50 % plaća kupac.

Rok za dostavljanje obavezujućih ponuda (Rok za podnošenje ponuda) je do uključujući 02.03.2022 (do 23:59:59 časova.)

Ponuda se smatra blagovremenom ako je dostavljena preporučenom pošiljkom ili je lično dostavljena u prijemnu kancelariju na adresu iz stava 2. ove tačke do isteka Roka za podnošenje ponuda.

Nakon što je ponuda primljena od strane Društva, od tog trenutka ona se više ne može opozvati ili povući, a isto tako se više ne može zahtevati povraćaj depozita, osim u slučajevima iz stava 4. tačke 2.2. ovog Poziva.

Smatra se da je ponuđač blagovremeno dostavio novu (prepravljenu, izmenjenu) ponudu u slučaju ako je do isteka Roka za podnošenje ponuda pismeno sa povratnicom obavestio Društvo da već dostavljenu ponudu povlači i da je dostavio novu ponudu, pri čemu se smatra kao datum i sat dostavljanja vreme dostavljanja nove ponude. U slučaju da je nova ponuda dostavljena nakon Roka za podnošenje ponuda, uzima se u obzir prethodna blagovremeno dostavljena ponuda.

U slučaju da ponuda nije dostavljena blagovremeno ili originalni primerak nije adresiran na gore navedenu adresu, ponuda će biti isključena iz daljeg postupka. Ponuđaču čija je ponuda isključena iz daljeg postupka biće vraćen depozit na način kao i ostalim neizabranim ponuđačima u skladu sa stavom 4. tačke 2.2. ovog Poziva.

Ponuđači će moći da dostave ponude za predmet ugovora već prvi sledeći dan od objavljivanja ovog Poziva (od 17.02.2022), koji je objavljen i na internet stranici: nepremicnine.dutb.eu in www.pyca.rs.

2.1. Sadržina obavezujuće ponude

Prodavac će uzeti u obzir **sadržinski potpune** obavezujuće ponude za kupovinu predmeta ugovora potpisane od strane ponuđača koje će biti dostavljene na popunjenom obrascu „**OBAVEZUJUĆA PONUDA ZA KUPOVINU GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA U VRŠCU, SRBIJA – DUTB ID 1945**« (u ovom Pozivu takođe »**Obrazac**« - **Prilog 1** ovog Poziva).

Ukoliko ponuda ne bude popunjena i dostavljena na priloženom Obrascu i sa **obaveznim prilogom** (potvrda o uplati depozita iz koje mora biti vidljiv datum uplate), takva ponuda će biti isključena iz daljeg razmatranja i postupka prodaje. Ponuđaču čija je ponuda isključena iz daljeg postupka biće vraćen depozit na način kao i ostalim neizabranim ponuđačima u skladu sa stavom 4. tačke 2.2. ovog poziva.

Obrazac se nalazi na internet stranicama: nepremicnine.dutb.eu i www.pyca.rs. Ponuđač može popuniti i odštampati Obrazac sa navedene internet adrese. U slučaju da ponuđač nema mogućnosti da pristupi internet adresi gde je objavljen predmetni Obrazac, za dobijanje ili popunjavanje istog može se obratiti predstavniku Prodavca.

Prodavac zadržava pravo da isključi nepotpun, nepravilno popunjen, nečitljiv Obrazac iz daljeg razmatranja i postupka prodaje. Ponuđaču čija je ponuda isključena iz daljeg postupka biće vraćen depozit na način kao i ostalim neizabranim ponuđačima u skladu sa stavom 4. tačke 2.2. ovog poziva.

Obrazac je namenjen za jednog ponuđača koji će sam dostaviti ponudu i biti krajnji kupac (jedini vlasnik) i jedini platalac za izabrani predmet ugovora, ili za dva odnosno više ponuđača koji će zajedno dostaviti ponudu i koji će biti svi krajnji kupci (suvlasnici u delu) i svi platioci za izabrani predmet ugovora.

Svaki ponuđač može u predmetnom postupku prodaje dostaviti više ponuda, pri čemu se kao jedna ponuda smatra jedan (1) popunjen Obrazac iz stava 1. ove tačke sa pripadajućim obaveznim prilogom (potvrda o uplati depozita iz koje mora biti vidljiv datum uplate) dostavljen u jednoj (1) zatvorenoj koverti u skladu sa uslovima ovog Poziva. Za svaku ponudu mora biti plaćen nov depozit.

Pošiljke u kojima će istovremeno biti poslato više ponuda (Obrazaca), biće isključene iz daljeg razmatranja i postupka prodaje. Ponuđaču čija je ponuda isključena iz daljeg postupka biće vraćen depozit na način kao i ostalim neizabranim ponuđačima u skladu sa stavom 4. tačke 2.2. ovog poziva.

U postupku prikupljanja ponuda uzimaju se u obzir samo uslovi ponude i prodaje, isprave, izjave i ostala dokumentacija, koji su predmet zahteva iz Poziva na prikupljanje ponuda i zahtevanih priloga. Eventualna druga ili dodatno priložena dokumentacija, isprave, izjave ili promenjeni odnosno suprotni uslovi ponude i prodaje, neće se uzeti u obzir u postupku i smatraće se bespredmetnim.

Obavezan i bitan sastojak ponude i uslov za njenu sadržinsku potpunost su sledeći dokumenti:

- **Pravilno popunjen Obrazac (Prilog 1),**
- **Potvrda o uplati depozita iz koje mora biti vidljiv datum uplate.**

Ponuđač je dužan da podatke iz prethodnog stava ove tačke dostavi najkasnije u roku od **deset (10) radnih dana** od prijema poziva od strane Prodavca, u suprotnom slučaju će ponuda takvog ponuđača biti isključena iz daljeg razmatranja i postupka prodaje. Ponuđaču čija je ponuda isključena iz daljeg postupka biće vraćen depozit na način kao i ostalim neizabranim ponuđačima u skladu sa stavom 4. tačke 2.2. ovog poziva.

Ponuda može biti na slovenačkom, engleskom ili srpskom jeziku.

Ponuda je obavezujuća i neopoziva i važi do okončanja ovog postupka prikupljanja obavezujućih ponuda (uključujući postupke potpisivanja ugovora o prodaji).

2.2. Depozit

Ponuđač je dužan **unutar Roka za podnošenje ponuda**, i to najkasnije **do dostavljanja ponude (potvrda o uplaćenom depozitu na kojoj mora biti vidljiv datum uplate je obavezni prilog ponude)**, na transakcioni račun društva PY&CA d.o.o. Beograd, koji se vodi kod Credit Agricoll banka Srbije a.d. Novi Sad br. 330-0000040120991-61, poziv „**2022 1945**“, sa naznakom svrhe plaćanja „**DEPOZIT ZA KUPOVINU GRAĐEVINSKOG ZEMLIŠTA U VRŠCU, SRBIJA – DUTB ID 1945**“, platiti depozit za ozbiljnost ponude u visini od **35.000,00 EUR**, u skladu sa zakonodavstvom Republike Srbije u dinarskoj (srpski dinari RSD) protivvrednosti, i to po prodajnom kursu EUR Erste bank u Srbiji za preduzeća na dan uplate (u ovom Pozivu takođe „**Depozit**“), što predstavlja bitan uslov za važenje ponude i učestvovanje ponuđač u ovom postupku izbora ponuđača i prodaje.

U slučaju da je ponuđač platio Depozit, a do dana isteka Roka za podnošenje ponuda nije dostavio ponudu, Prodavac zadržava uplaćeni Depozit (Depozit se ne vraća ponuđaču).

Ponuđače pozivamo da se kod banke informišu do kojeg dana može banka izvršiti plaćanje kako bi isto bilo blagovremeno vidljivo na navedenom računu Prodavca.

Ponuđač je sa plaćanjem Depozita saglasan sa sadržinom i svim uslovima iz ovog Poziva i njegovih Priloga.

Na depozit se ne obračunava kamata. Neizabranim ponuđačima biće vraćen Depozit u roku od:

- **pet (5) dana** od zaključenja ugovora o prodaji za predmet ugovora sa izabranim ponuđačem odnosno
- **pet (5) dana** od slanja obaveštenja ponuđaču o poništenju postupka prikupljanja obavezujućih ponuda odnosno
- **devedeset (90) dana** od isteka Roka za podnošenje ponuda.

Depozit će biti vraćen na tekući račun ponuđača sa kog je depozit doznačen u skladu sa stavom 1. tačke 2.2 ovog Poziva.

U slučaju da ponuđač ne uplati Depozit unutar Roka za podnošenje ponuda, i to do dostavljanja ponude, a ujedno ne bude vidljivo plaćanje na gore navedenom računu Prodavca najkasnije jedan (1) radni dan nakon isteka Roka za podnošenje ponuda, ponuda takvog ponuđača će biti isključena iz daljeg razmatranja i postupka prodaje.

Depozit je novčani iznos čijim plaćanjem ponuđač prilikom prikupljanja ponuda učvršćuje svoju obavezu zaključenja ugovora o prodaji, ukoliko bude uspешan u postupku prikupljanja obavezujućih ponuda. Plaćanje Depozita od strane ponuđača koji uspe u predmetnom postupku prikupljanja obavezujućih ponuda i koji zaključi ugovor o prodaji za predmet ugovora uračunava se u plaćanje kapare u znak zaključenja budućeg ugovora o prodaji.

2.3. Otvaranje obavezujućih ponuda

Otvoranje obavezujućih ponuda obaviće tročlana komisija u roku od petnaest (15) **dana** od isteka Roka za podnošenja ponuda na adresi navedenoj u stavu 2. tačke 2. ovog Poziva. Otvaranje obavezujućih ponuda **neće biti javno**.

2.4. Kriterijumi i način izbora najpovoljnijeg ponuđača

Izabrani ponuđač će biti izabran u skladu sa sledećim kriterijumom(-ima):

- **ponuđena najviša cena;**

pri čemu Prodavac zadržava pravo da u postupku sa ponuđačima koji su **dostavili istu najvišu ponudu** obavi **dodatne pregovore, javnu licitaciju ili ne izabere nijednog ponuđača** odnosno ni sa jednim ponuđačem nije dužan da zaključi ugovor o prodaji za predmet ugovora ili da stupi u bilo kakav drugi pravni odnos.

U slučaju primanja više ponuda gde je **razlika između najbolje zaprimljene ponude i druge najbolje zaprimljene ponude manje od 10 %**, Prodavac se može odlučiti da se obave dodatni pregovori, pri čemu mogu na **dodatnim pregovorima** učestvovati svi ponuđači, bez obzira na visinu ponude.

Pregovore obavlja stalna komisija imenovana od strane Prodavca.

U slučaju da se Prodavac ne odluči za obavljanje dodatnih pregovora, sprovođenje javne licitacije ili ne izabere nijednog ponuđača, u slučaju primanja dve ili više istih ponuda smatra se boljom ona ponuda koja je ranije dostavljena.

2.5. Obaveštavanje ne(izabranih) ponuđača

O izboru obavezujućih ponuda za kupovinu izgrađenog građevinskog zemljišta u Vršcu, Srbija – DUTB ID 1945, Prodavac će **sve** (uspešne i neuspešne) **ponuđače** obavestiti na njihov e-mail zapisan na dostavljenoj koverti odnosno pismeno preporučenom poštom (u ovom Pozivu takođe „**Obaveštenje**“), najkasnije u roku od **deset (10) radnih dana** od dana odluke o prodaji od strane nadležnog organa Prodavca, odnosno sve ponuđače će obavestiti o poništenju postupka prikupljanja obavezujućih ponuda.

Ukoliko Prodavac u Obaveštenju pozove ponuđače na eventualne dodatne pregovore odnosno povećanje ponuda, takvo Obaveštenje se ne smatra odbijanjem već dostavljenih ponuda, tako da iste ostaju važeće do kraja ovog postupka prodaje odnosno do poboljšanja ponude od strane pojedinačnog ponuđača (potencijalnog kupca), s čime se ponuđač (potencijalni kupac) dostavljanjem ponude izričito slaže.

3. ZAKLJUČENJE UGOVORA O PRODAJI

Prodavac zadržava pravo da u postupku ne izabere nijednog ponuđača, odnosno sa nijednim ponuđačem nije dužan da zaključi ugovor o prodaji za predmet ugovora ili da stupi u bilo kakav drugi pravni odnos.

Prodavac će zaključiti ugovor o prodaji za predmet ugovora sa najpovoljnijim ponuđačem, t.j. sa onim koji je dao najvišu ponudu, ukoliko bude ponuđač ispunjavao sve uslove iz konkursne dokumentacije.

Ponuđač koji bude izabran biće obavešten o prihvatanju obavezujuće ponude na način određen u tački 2.5. ovog Poziva.

Izabrani ponuđač će naknadno morati u roku od **deset (10) radnih dana** od poziva Prodavca dostaviti i **dodatne podatke** u skladu sa odredbama Zakona o sprečavanju pranja novca i finansiranja terorizma.

Izabrani ponuđač biće dužan pre potpisivanja ugovora o prodaji, u roku od **deset (10) radnih dana** od poziva Prodavca, otkriti podatke o stvarnim vlasnicima i dokazati izvor sopstvenih sredstava, a u slučaju bankarskog kredita dostaviti izjavu banke da ima kod izabrane banke odobrena sredstva za kupovinu predmeta ugovora za koji je izabran kao najbolji ponuđač.

Ako izabrani ponuđač u roku iz prethodna dva stava ove tačke ne dostavi zahtevane isprave, ne otkrije podatke o stvarnim vlasnicima i ne dokaže izvor sredstava odnosno odobrenih sredstava za kupovinu predmeta ugovora, smatra se da je izabrani ponuđač odustao od potpisivanja ugovora, a Depozit pripada u korist Prodavcu.

Najpovoljniji ponuđač će nakon ispunjenog uslova iz stava 4. i 5. ove tačke primiti ugovor o prodaji, čija je sadržina određena u nacrtu ugovora o prodaji koji je kao **Prilog 2** sastavni deo ovog Poziva. Najpovoljniji ponuđač je dužan da potpiše ugovor o prodaji u roku od **osam (8) dana** od prijema poziva Prodavca. Ako izabrani ponuđač ne potpiše ugovor o prodaji u roku od osam (8) dana, smatra se da je izabrani ponuđač odustao od potpisivanja ugovora, Depozit pripada u korist Prodavca (Depozit se ne vraća izabranom ponuđaču i zadržava ga Prodavac).

U slučaju da je izabrani ponuđač odustao od potpisivanja ugovora o prodaji iz prethodnog stava ove tačke, Prodavac ima pravo (ali ne i dužnost) da pozove na zaključenje ugovora ponuđača koji je dostavio drugu ili sledeću najvišu, odgovarajuću i važeću obavezujuću ponudu za isti predmet ugovora bez ponavljanja postupka prikupljanja ponuda, najkasnije u roku od **šezdeset (60) dana** od isteka Roka za podnošenje ponuda. Eventualni novi pozvani ponuđač **je dužan** da pristupi potpisivanju ugovora o prodaji, a za njega se shodno primenjuju odredbe stava 4., 5., 6. i 7. ove tačke Poziva.

Ukoliko Prodavac ne pozove na zaključenje ugovora ponuđača koji je dostavio drugu ili sledeću, odgovarajuću i važeću obavezujuću ponudu u roku iz prethodnog stava ove tačke Poziva, već u roku od **šezdesetjedan (61) do devedeset (90) dana** od isteka Roka za podnošenje ponuda, novi pozvani ponuđač će još uvek imati **mogućnost** da zaključi ugovor o prodaji, ali neće biti u obavezi da to učini. Ukoliko novi pozvani ponuđač pristupi potpisivanju ugovora o prodaji, za njega se shodno primenjuju odredbe stava 4., 5., 6. i 7. ove tačke Poziva.

Sve javne dažbine i troškove, uključujući eventualne javnobeležničke troškove, osim troškova javnobeležničke overe potpisa Prodavca, u vezi sa zaključenjem i realizacijom ugovora o prodaji, u obavezi je da plati izabrani ponuđač - kupac u skladu sa odredbama ugovora o prodaji.

Prilikom pripreme i zaključenja ugovora o prodaji Prodavac će u pogledu ugovornih strana i suvlasništva uzeti u obzir podatke o suvlasnicima i udelima koji proizlaze iz Obrasca.

3.1. Obavezna sadržina ugovora o prodaji

Nacrt ugovora o prodaji je **Prilog 2** ovog Poziva i dostavljanjem ponude ponuđač je u potpunosti saglasan sa njegovom sadržinom i u potpunosti je potvrđuje.

4. TROŠKOVI POSTUPKA I IZJAVA VOLJE

Ponuđači sami snose troškove učešća u vezi sa učestvovanjem u predmetnom postupku prikupljanja obavezujućih ponuda, bez obzira na uspeh u postupku. Prodavac zadržava pravo na promenu postupka i uslova prodaje.

Svojim ulaskom u predmetni postupak prikupljanja ponuda, ponuđači su saglasni sa uslovima sprovođenja istog, izričito i sa uslovima navedenim u ovom Pozivu.

5. PRAVO NA OPOZIV (PONIŠTENJE) I ODGOVORNOST ZA ŠTETU

Prodavac zadržava pravo da bilo kada, ali samo do zaključenja pravnog posla, odbije sve ponude i time poništi postupak prikupljanja ponuda, prodaje odnosno dodatnih pregovora, a da za to ne snosi nikakvu odgovornost i ponuđači po tom osnovu ne mogu protiv Prodavca ostvarivati nikakve zahteve. Ponuđačima će biti dostavljeno obaveštenje o poništenju postupka prikupljanja obavezujućih ponuda na način naveden u tački 2.5 ovog Poziva. U tom slučaju, prodavac neće nadoknaditi ponuđačima troškove koji su im nastali po tom osnovu.

Odgovornost prodavca za štetu je u potpunosti isključena.

6. PREGLED PREDMETA UGOVORA I DODATNE INFORMACIJE

Eventualni ponuđači mogu dobiti dodatne informacije u vezi sa predmetnom ugovora po prethodnom dogovoru kod predstavnika Prodavca: g. Andrej Filipič, br. tel. + 386 (0)1 429 34 79, e-mail andrej.filipic@dutb.eu i gđa. Duša Arhanič, tel. + 386 30 458 573, e-mail office@pyca.rs, u toku radnog dana između 9. i 15. časova, do uključujući 28.02.2022.

Pregledi predmeta ugovora odvijace se po prethodnom dogovoru kod predstavnika Prodavca iz prethodnog stava ove tačke uzimajući u obzir smernice zvaničnih institucija u Republici Srbiji u vezi sa epidemiološkom situacijom Covid.

Za uvid u dokumentaciju, koja je poverljive prirode, ponuđači moraju prethodno da potpišu IZJAVU O NEOTKRIVANJU INFORMACIJA (tzv. NDA).

7. PRAVO I NADLEŽNOSTI

U vezi sa ovim Pozivom i iz njega proizlazećim odnosima primenjuje se pravni poredak Republike Slovenije, a za rešavanje eventualnih sporova je mesno i stvarno nadležan sud u Ljubljani.

Na ugovor o prodaji nepokretnosti (predmeta ugovora) primenjuje se pravo Republike Srbije.

Ljubljana, 16.02.2022

PY&CA d.o.o. Beograd - u likvidaciji
Duša Arhanič, likvidacioni upravnik

Prilozi:

- 1- Obrazac;
- 2- Nacrt ugovora o prodaji.