

**VABILO K ODDAJI NEZAVEZUJOČIH PONUDB
ZA NAJEM NEPREMIČNINE – POSLOVNIH PROSTOROV V EDA CENTRU
V NOVI GORICI – DUTB ID 2081-003**

1. Predmet Oddaje

Predmet Oddaje v tem vabilu k oddaji ne-zavezujočih ponudb za najem nepremičnine »POSLOVNIH PROSTOROV V EDA CENTRU V NOVI GORICI - DUTB ID 2081-003« za namen vzpostavitve obratovanja trgovsko storitvenega dela EDA Centra (v nadaljevanju »**Vabilo**«) so nepremičnine – dokončani in delno dokončani poslovni prostori, ki se nahajajo v etažirani poslovni stavbi EDA Centra z ID znakom 2204-3037, na naslovu Delpinova ulica 18, Nova Gorica (v nadaljevanju se navajajo skupaj tudi kot »**Predmet Oddaje**«), ki so v lasti Družbe za upravljanje terjatev bank, d.d., matična številka: 6339620000 (v nadaljevanju se navaja tudi kot »**Najemodajalec**«) in so navedeni v **Prilogi 1**, ki je sestavni del tega vabila.

Potencialni Najemnik (ponudnik) je s tem Vabilom še seznanjen:

- da se Predmet Oddaje oddaja ločeno po posameznih delih;
- da se Predmet Oddaje oddaja po načelu »videno – kupljeno«;
- da je Predmet Oddaje prost vseh bremen;
- da k posameznim Predmetom Oddaje (opremljen poslovni prostor – št. 80, 102, 116) pripada tudi oprema (v nadaljevanju »**premičnine**«), njen seznam je **Priloga 3** k temu Vabilu;
- da bo najemnik lahko sam dokončal posamezne dele Predmeta Oddaje na podlagi investicijskega elaborata, ki ga moral potrditi najemodajalec;
- da je bila za objekt, v katerem se nahaja Predmet Oddaje, pridobljena energetska izkaznica z oznako 2015-234-235-9255 in z veljavnostjo do 19.02.2025;
- da ima najemnik poleg Predmeta Oddaje pravico do uporabe transportne in dostopne poti, ki služi potrebam dostopa do Predmet Oddaje in poteka po nepremičnini ID znak: del stavbe 2304-3037-105, del stavbe 2304-3037-124 in del stavbe 2304-3037-126, katerih lastnik je Najemodajalec;
- da je bil Predmet Oddaje zgrajen in se uporablja na podlagi:
 - ❖ Gradbenega dovoljenja, ki ga je dne 10.12.2007 pod številko 351-439/2007-7-36, določbe o spremembi gradbenega dovoljenja z dne 08.10.2010 pod številko 351-590/2010-10, spremembi gradbenega dovoljenja z dne 09.09.2011 pod številko 351-429/2010/1, ki ga je izdala Upravna enota Nova Gorica;
 - ❖ Uporabnega dovoljenja, ki ga je dne 02.02.2012 pod številko pod številko 351-6/2012/4, izdala Upravna enota Nova Gorica;
 - ❖ Uporabnega dovoljenja, ki ga je dne 01.08.2019 pod številko 351-427/2019/19, izdala Upravna enota Nova Gorica;
- da so določeni posamezni deli Predmeta Oddaje trenutno v posesti najemnikov, katerih obdobje najemnega razmerja bo izteklo najkasneje do 30.6.2022 in bo nov najemnik prevzel Predmeta Oddaje prazen oseb in predmetov;
- da se bo najem po pogodbi sklenil za obdobje od cca. **01.07.2022 dalje, glede na ponudbe in interes, za največ 10 let.**

2. Postopek zbiranja ponudb

Postopek Oddaje Predmeta Oddaje vodi Najemodajalec.

Najemodajalec bo obravnaval vse ponudbe za najem Predmeta Oddaje, ki jih bo v roku za oddajo ne-zavezujočih ponudb (v tem Vabilu se navaja tudi kot »**Razpisni Rok**«) prejel v fizični obliki na naslov DUTB, d.d. (Oddelek Nepremičnine), Davčna ulica 1, 1000 Ljubljana ali v elektronski obliki na naslov nepremicnine@dutb.eu, pri čemer je obvezno uporabiti obrazec – OBRAZEC ZA ODDAJO NEZAVEZUJOČE PONUDBE ZA NAJEM POSLOVNIH PROSTOROV V EDA CENTRU V NOVI GORICI - DUTB ID 2081-003 (**Priloga 2**) (v nadaljevanju »Obrazec«).

Rok za oddajo ne-zavezujočih ponudb (»Razpisni Rok«) je do vključno 23.05.2022, do 11:59:59 ure.

Ponudba se šteje za pravočasno, če prispe v elektronski ali tiskani obliki na naslov Najemodajalca do izteka Razpisnega Roka.

2.1 Vsebina ne-zavezujoče ponudbe

V postopku Oddaje bo Najemodajalec upošteval pravočasne ne-zavezujoče ponudbe, ki bodo podpisane s strani zakonitega zastopnika ponudnika in z naslednjo obvezno vsebino:

A. Izpolnjen Obrazec, ki je Priloga 2 temu Vabilu;

B. Predstavitev ponudnika:

- kratek opis dejavnosti ponudnika, vključno z obsegom poslovanja
- morebitna strokovna priznanja, nagrade in certifikati iz gostinskega področja;

C. Bonitetna ocena S.BON-1/P in BON-2 (ali ustrezen ekvivalent), ki na dan oddaje ponudbe ni starejša od 60 dni;

Č. Reference iz področja gostinstva;

D. Načrt razvoja koncepta Predmeta oddaje.

Izbrani ponudnik bo moral naknadno predložiti še dodatne podatke skladno z določili Zakona o preprečevanju pranja denarja in financiranja terorizma – 1 (ZPPDFT obrazci) oziroma internimi določili za poznavanje stranke (KYC obrazci).

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 pred morebitno sklenitvijo najemne pogodbe, pridobiti ustrezno slovensko enolično identifikacijsko številko. Osnutek najemne pogodbe je **Priloga 4** tega Vabila in se z oddajo ponudbe ponudnik z njeno vsebino v celoti strinja ter jo v celoti potrjuje.

Ponudba mora biti v slovenskem ali angleškem jeziku.

3. Kriteriji za izbor ponudnika in sklenitev najemne pogodbe

Izbrani ponudnik bo izbran skladno z naslednjimi kriteriji: **ponujena najvišja neto cena (brez pripadajočega 22% DDV po »dogovoru o obračunu DDV po 45. členu ZDDV-1« (za nakup z namenom opravljanja svoje registrirane dejavnosti) in obratovalnih ter ostalih stroškov) za posamezen del Predmeta Oddaje, reference in primernost načrta razvoja koncepta Predmeta oddaje.**

V primeru, da dva ali več ponudnikov ponudi primerljive ponudbe glede na kriterije izbora, se lahko s temi ponudniki izvedejo bodisi individualna ali skupna pogajanja ali izvede drug oddajni postopek, kot npr. zavezujoče zbiranje ponudb ali (e-)dražba.

Ne glede na navedeno v prejšnjih odstavkih te točke si Najemodajalec pridržuje pravico, da v postopku ponudnike povabi k izboljšavi ponudb, oziroma, da s katerimkoli ponudnikom izvede dodatna pogajanja ali ne izbere nobenega ponudnika oz. z nobenim ponudnikom ni dolžan skleniti najemne pogodbe za Predmet Oddaje ali stopiti v kakršnokoli drugo pravno razmerje.

Vse javne dajatve (DDV) in stroške, vključno z notarskimi stroški, v zvezi s sklenitvijo in izvedbo najemne pogodbe nosi in plača izbrani ponudnik – Najemnik.

4. Stroški postopka in izjava volje

Ponudniki sami nosijo stroške udeležbe v zvezi s sodelovanjem v predmetnem postopku zbiranja ne-zavezujočih ponudb, ne glede na uspeh v postopku. Najemodajalec si pridržuje pravico do spremembe postopka in pogojev Oddaje.

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 Najemodajalca

Najemodajalec si pridržuje pravico kadarkoli in brez pojasnila spremeniti načrtovani potek, korake ali druge elemente postopka, prav tako lahko prekine postopek zbiranja ne-zavezujočih ponudb, Oddaje oz. pogajanj, za kar ne nosi nobene odgovornosti in ponudniki iz tega naslova ne morejo zoper Najemodajalca uveljavljati nikakršnih zahtevkov.

Odškodninska odgovornost Najemodajalca je v celoti izključena.

6. Ogled Predmeta Oddaje, dokumentacije in dodatne informacije

Morebitni Ponudniki si lahko Predmet Oddaje, kakor tudi vso razpoložljivo dokumentacijo, ki bo ob morebitnem najemu predana Najemniku, ogledajo po predhodnem dogovoru in dobijo dodatne informacije takoj po objavi tega Vabila pri predstavniku Najemodajalca Andreju Filipiču, tel. 01 429 34 79, elektronska pošta andrej.filipic@dutb.eu in sicer do vključno 22.05.2022.

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

7. Pravo in pristojnosti

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

V Ljubljani, dne 25.03.2022

Najemodajalec:

Družba za upravljanje terjatev bank, d.d.
Andrej Lazar
izvršni direktor

Priloge:

- 1 – Seznam nepremičnin;
- 2 – Obrazec;
- 3 – Seznam opreme;
- 4 – Osnutek najemne pogodbe.