

MERKUR nepremičnine, d.d., Cesta na Okroglo 7, 4202 Naklo, matična številka 6723144000, davčna številka 77392060 objavlja

VABILO št. 13 K ODDAJI ZAVEZUJOČIH PONUDB ZA NAKUP NEPREMIČNIN

Vabilo je objavljeno na spletnih straneh www.merkurnepremicnine.si.

I. PREDMET VABILA

Predmet vabila je zbiranje zavezujočih ponudb za nakup nepremičnin navedenih v nadaljevanju tega vabila, ki so v lasti družbe MERKUR nepremičnine, d.d. (v nadaljnjem besedilu: **prodajalec**). V postopku prodaje nepremičnin lahko sodelujejo domače in tuje fizične in pravne osebe, ki skladno z v nadaljevanju navedenimi pogoji oddajo zavezujočo ponudbo za nakup posameznih ali vseh nepremičnin v sklopih.

V zemljiški knjigi je kot lastnik spodaj navedenih nepremičnin vpisana družba MERKUR nepremičnine, d.d., Cesta na Okroglo 7, 4202 Naklo.

II. NEPREMIČNINE

Nepremičnine se prodajajo po načelu videno – kupljeno. Kakršnakoli odgovornost prodajalca za morebitne stvarne napake je izključena.

1. naziv: Poslovni objekti Pivka, Snežniška c. 2A. Lokacija: Pivka, OBČINA PIVKA.

Poslovni objekt – trgovina in skladišče (**Priloga 4**: objekta A in B) z delom dvorišča. Pozidano zemljišče ID znak 2501 4200/18 (339 m²) na katerem stoji objekt ID objekta 2501-547, del starejši objekt B, del objekt A, skupna uporabna površina objekta 317,50 m² in pozidano zemljišče (dvorišče) ID znak 2501 4200/17 (799 m² v deležu do 1/4). Dostop do objektov po parceli ID znak 2501 4200/17, katere solastnik je Občina Pivka, ki je obenem tudi lastnik objekta C.

Opis: Objekt A je zgrajen 1980, armiranobetonski, fasada klasična brez toplotne izolacije in je oddan v najem za določen čas, objekt B je bil zgrajen pred več kot 80 leti, konstrukcija je masivna, opečna in kamnita in je delno v najemu za določen čas. Objekta imata v letu 2020 izvedene nove prikllope na fekalno in meteorno kanalizacijo ter električno in vodovodno omrežje.

2. naziv: Poslovni prostor Velenje, Kidričeva 2b. Lokacija: Velenje, MESTNA OBČINA VELENJE.

Lokal velikosti 624,30 m² (**Priloga 5**). Nepremičnine ID znak del stavbe 964-3490-59, ID znak del stavbe 964-3490-60, ID znak del stavbe 964-3490-61, ID znak del stavbe 964-3490-62, ID znak del stavbe 964-3490-63, ID znak del stavbe 964-3490-64, objekt stoji na pozidanih zemljiščih ID znak parcela 964 2455/9 in ID znak parcela 964 2455/10.

Opis: Nepremičnina se nahaja v Velenju in sicer ob Šaleški cesti na naslovu Kidričeva cesta 2B, ki povezuje Velenje s Slovenj Gradcem in predstavlja eno izmed glavnih mestnih cest. Poslovni prostori se nahajajo v več lastniškem trgovsko poslovnem centru v Spar NC Velenju v 1. nadstropju objekta. Dostop do

poslovnega prostora je možen preko dvigala, tekočih in navadnih stopnic in je oddan v najem za določen čas. Objekt je bil zgrajen leta 1996. Nosilna konstrukcija objekta je armiranobetonska.

III. OGLEDE NEPREMIČNIN IN PRIDOBITEV INFORMACIJ

Ponudniki imajo možnost opraviti skrbni pregled dokumentacije o nepremičninah, ki so predmet prodaje ter ogled nepremičnin. Pogoj za pregled dokumentacije o nepremičninah je podpis Dogovora o varovanju zaupnih informacij (**Priloga 1**) in podpis Pravil podatkovne sobe (**Priloga 2**).

Prodajalec si pridržuje pravico, da posameznemu ponudniku brez obrazložitve zavrne vpogled v celotno dokumentacijo ali mu ne omogoči vpogleda v določene informacije.

Pregled dokumentacije in ogled nepremičnin je mogoče opraviti po predhodnem dogovoru. Vse informacije so dosegljive pri gospodu Jakobu Žibertu, dosegljivem na telefonski številki 031 689 104 ali 04 25 87 000 in preko elektronske pošte jakob.zibert@merkurnepremicnine.si.

IV. ROK ZA PREJEM ZAVEZUJOČE PONUDBE

Prodajalec zavezujoče ponudbe sprejema do **23.8.2022 do 12:00 ure**, na naslov **MERKUR nepremičnine, d.d., Cesta na Okroglo 7, 4202 Naklo**. V izogib dvomu, velja prejemna teorija.

Kuverta ali ovoj mora biti označen z oznako: »Vabilo k oddaji ponudb«. Na hrbtni strani kuverte ali ovoja mora biti napisan naziv in naslov ponudnika.

V. VSEBINA ZAVEZUJOČE PONUDBE

Pisne zavezujoče ponudbe za nakup posameznih ali vseh nepremičnin iz sklopa (v nadaljnjem besedilu: **ponudba**), ki jih predložijo zainteresirani ponudniki, morajo vsebovati najmanj naslednje:

- ime in priimek oz. firmo ponudnika, naslov (stalno prebivališče za fizične osebe oziroma sedež za pravne osebe), davčno številko za pravne osebe in kratko predstavitev ponudnika, vključno z obsegom poslovanja ter kontaktno osebo, dosegljivo v primeru dodatnih vprašanj;
- navedbo identifikacijskih oznak nepremičnin, na katere se nanaša ponudba;
- potrditev, da ponudnik nastopa kot principal za svoj račun oziroma v primeru agentov ali posrednikov, ki zavezujočo ponudbo predložijo v interesu zainteresirane osebe predložitev primernega pisnega dokazila, da ima takšen agent ali posrednik pooblastilo za zastopanje;
- izjavo, da ima ponudnik vsa interna ali druga dovoljenja za podajo zavezujoče ponudbe in podpis pogodbe;
- neto ponujeno ceno za nakup nepremičnin in rok plačila. Neto ceno za nepremičnine, kjer je velikost zemljišč navedena v približni izmeri, je potrebno ponuditi v EUR/m², saj se bo točna izmera določila na osnovi naknadno izvedene parcelacije. Ponujena ceno ne vsebuje nobenih davkov in/ali drugih javnih dajatev, ki so odmerjene katerikoli od pogodbenih strank. Davki in javne dajatve se zaračunajo ponudniku dodatno na osnovi veljavnih predpisov. Vse stroške v zvezi s prenosom lastništva na nepremičninah mora v celoti plačati ponudnik;
- opis okoliščin glede financiranja nakupa nepremičnin, skupaj z dokazilom ali zanesljivim pojasnilom, da ponudnik ima oziroma bo imel na razpolago sredstva, in sicer najmanj v višini cene, ki jo je ponudil (primeroma: izjava banke glede deponiranih sredstev s strani ponudnika, izjava banke glede namena financiranja, itd.), pri čemer mora ponudnik konkretno predstaviti tudi dejanski izvor sredstev za nakup nepremičnin;
- potrdilo o plačilu varščine oziroma ustrezna bančna garancija, če je to predhodno odobreno s strani prodajalca.

Ponudba, ki ne vsebuje vsaj vseh navedenih informacij oziroma dokumentov, je nepopolna.

V primeru, da ponudniki predložijo ponudbo za več sklopov nepremičnin, morajo v ponudbi ločeno navesti neto ponujeno ceno za nakup vsakega od posameznih sklopov nepremičnin.

VI. VARŠČINA, BANČNA GARANCIJA

Pred oddajo ponudbe mora ponudnik plačati varščino:

- ponudnik, ki odda ponudbo plačati varščino v višini **10 % ponujene cene** in potrdilo o plačilu priložiti ponudbi;

Ponudnik mora prodajalcu sporočiti tudi podatke o računu, na katerega naj se ne obrestovana varščina vrne, če ponudnik s svojo ponudbo za nakup nepremičnine ne bo uspel.

Temu vabilu je priložen nalog za hrambo denarja (**Priloga 3**), ki ga je potrebno pred plačilom varščine v originalu izročiti notarju Miru Košaku, Trg republike 3, 1000 Ljubljana, telefonska številka 01 244 25 00 in 01 244 25 10, elektronska pošta **tajnistvo@notar-kosak.si** (v nadaljnjem besedilu: **notar**). Notar bo za vsakega ponudnika odprl poseben fiduciarni podračun, na katerega bo ponudnik nakazal varščino. Po izvedenem nakazilu varščine, bo notar izdal potrdilo o sprejemu denarja v hrambo, ki ga mora ponudnik priložiti zavezujoči ponudbi.

Ponudniki, ki bodo nakup nepremičnin financirali s kreditom, naj pred depo nacijo varščine kontaktirajo prodajalca, ki jim bo podal nadaljnja navodila za deponacijo varščine glede na lokacijo nepremičnin.

VII. IZBIRA NAJUGODNEJŠE PONUDBE

Odpiranje prejetih ponudb ne bo javno.

Prodajalec bo izbral najugodnejšo ponudbo predvidoma v roku 30 dni od izteka roka za oddajo ponudb. Kriteriji za izbiro najugodnejše ponudbe bodo popolnost oddane ponudbe, ponujena cena in način financiranja. Nepopolne ponudbe ne bodo upoštevane.

Prodajalec bo vsakega ponudnika obvestil o (ne)izboru njegove ponudbe, pri čemer pa ni zavezan podati obrazložene odločitve ter ni zavezan razkriti imena oziroma firme izbranega ponudnika.

Prodajalec bo izbranemu ponudniku poslal osnutek pogodbe o prodaji nepremičnin (v nadaljnjem besedilu: **pogodba**). Ponudnik lahko poda morebitne komentarje na pogodbo.

Prodajalec si pridržuje pravico, da:

- najugodnejše tri ponudnike povabi k pogajanjem;
- kateregakoli ponudnika povabi k individualnim pogajanjem;
- kot najugodnejšo ponudbo izbere tudi ponudbo, ki je bila oddana po izteku roka za oddajo ponudb;
- ne izbere cenovno najugodnejše ponudbe;
- vse ponudbe kot neprimerne zavrne.

VIII. SKLENITEV POGODBE O PRODAJI NEPREMIČNIN

Prodajalec in izbrani ponudnik bosta pogodbo sklenila na poziv prodajalca.

Izbranemu ponudniku se varščina všteje v kupnino in ima po sklenitvi pogodbe značaj are. V pogodbi bodo upoštevana tudi zakonska določila glede morebitnih soglasij pristojnih organov ali predkupnih upravičencev, ki so potrebna za veljavnost pogodbe.

Če izbrani ponudnik ne sklene pogodbe, se varščina (ara) ponudniku ne vrne. V tem primeru ima prodajalec pravico (in ne dolžnost) skleniti pogodbo s katerimkoli drugim ponudnikom, ki je podal popolno ponudbo, in sicer brez ponovitve zbiranja ponudb.

Ponudnikom, katerih ponudbe ne bodo izbrane, se vplačana varščina vrne v enojnem znesku, brezobrestno, tretji delovni dan od obvestila ponudniku, da ponudba ni bila izbrana, pod pogojem, da ponudnik v ponudbi predloži pisno izjavo z navedbo računa, na katerega naj se varščina vrne. Če se pisna izjava predloži kasneje, se ne obrestovana varščina vrne tretji delovni dan po predložitvi izjave z navedbo računa, na katerega naj se varščina vrne.

Prodajalec bo kupcu izdal zemljiškoknjžno dovolilo oziroma druge listine, potrebne za vpis lastninske pravice v zemljiško knjigo, po prejemu celotne kupnine, kot bo dogovorjena s pogodbo. Vse davke, javne dajatve in stroške, vključno (vendar ne izključno) z notarskimi stroški, v zvezi s prenosom nepremičnin, plača kupec.

IX. DRUGO

Ponudniki sami nosijo stroške oddaje ponudb ter vse morebitne s tem povezane stroške, vključno (vendar ne izključno) s stroški deponacije varščine, in sicer ne glede na uspeh v tem postopku prodaje nepremičnin.

Prodajalec si do podpisa pogodbe pridržuje pravico do spremembe postopka in pogojev prodaje nepremičnin.

Predmetni postopek prodaje nepremičnin bo potekal v slovenskem jeziku. Prodajalec lahko posamezne dokumente objavi oziroma predloži tudi v drugem (na primer angleškem) jeziku.

Ponudniki z oddajo zavezujoče ponudbe za nakup nepremičnin soglašajo z vsemi pogoji izvedbe tega postopka.

X. PRAVICA DO PREKLICA

Prodajalec si pridržuje pravico do preklica tega vabila k oddaji ponudb oziroma postopka prodaje nepremičnin in pravico do odstopa od podpisa pogodbe kadarkoli pred podpisom pogodbe in iz katerega koli razloga. Ponudniki iz tega naslova ne morejo uveljavljati nobenih zahtevkov zoper prodajalca. Odškodninska odgovornost prodajalca je v celoti izključena. Ponudniki, ki oddajo ponudbe v skladu s tem vabilom k oddaji ponudb, zaradi kateregakoli razloga po tej točki vabila ne morejo uveljavljati plačila dvojne varščine.

Prodajalec je zavezan spoštovati zakonske in druge predkupne pravice.

Prodajalec si pridržuje pravico, da pogodbe ne sklene z nobenim ponudnikom.

XI. DODATNE INFORMACIJE

Potencialni ponudniki lahko dodatne informacije dobijo pri gospodu Jakobu Žibertu, na telefonski številki 031 689 104 ali 04 25 87 000 in preko elektronske pošte jakob.zibert@merkurnepremicnine.si.

XII. PRAVO IN PRISTOJNOSTI

Za to vabilo k oddaji ponudb, postopke vezane na to vabilo, zbiranje ponudb in pogodbo se uporablja pravo Republike Slovenije. V primerih kakršnih koli sporov je izključno pristojno stvarno in krajevno pristojno sodišče v Republiki Sloveniji.

MERKUR nepremičnine, d.d.
Marko Koželj, predsednik uprave

Priloga 1
DOGOVOR O VAROVANJU ZAUPNIH INFORMACIJ

Družba MERKUR nepremičnine, d.d., Cesta na Okroglo 7, 4202 Naklo, matična št. 6723144000, davčna št. 77392060, ki jo zastopa predsednik uprave Marko Koželj (v nadaljnjem besedilu: **prodajalec**)

in

(ime in priimek/firma, naslov/sedež, EMŠO/matična številka, davčna številka), ki jo/ga zastopa

(v nadaljnjem besedilu: **potencialni kupec**),

v nadaljnjem besedilu skupaj tudi: **pogodbeni stranki**, oziroma vsaka posebej **pogodbena stranka**,

sklepata naslednji

DOGOVOR O VAROVANJU ZAUPNIH INFORMACIJ

1. člen
(Uvodna določila)

(i) Prodajalec je dne **10.6.2022** na spletni strani www.merkurnepremicnine.si objavil Vabilo k oddaji zavezujočih ponudb za nakup nepremičnin (v nadaljnjem besedilu: **Vabilo**), s katerim je začel postopek prodaje nepremičnin (v nadaljnjem besedilu: **Transakcija**).

(ii) Potencialni kupec je zainteresiran za nakup naslednjih nepremičnin:

ki so v Vabilu označene pod zaporedno številko _____ (v nadaljnjem besedilu: **nepremičnine**).

(iii) Ta dogovor ureja pravice in obveznosti pogodbenih strank v zvezi z razkritjem zaupnih informacij prodajalca potencialnemu kupcu, ki bodo razkrite v času izvajanja skrbnega pregleda dokumentacije povezane z nepremičninami, ki so predmet Transakcije.

2. člen
(Zaupne informacije)

(i) Za namene tega dogovora zaupne informacije predstavljajo (med drugim, vendar ne izključno) vse informacije komercialne, tehnične ali finančne narave, ki se nanašajo na Transakcijo, na prodajalca in/ali z njim povezane družbe, ki med drugim vključujejo poslovne skrivnosti, tehnične informacije, poslovne načrte, informacije o finančnem in poslovnem položaju, podatke o strankah, dobaviteljih, dolžnikih in posojilodajalcih družbe, podatke o vodstvu in zaposlenih v družbi in/ali povezanih družbah, podatke o trženju, kataloge, tiskovine, davčne podatke in pogodbe, ne glede na obliko, format ali medij, preko katerega so pridobljene in ki vključujejo pisne in ustne informacije, kot tudi informacije o poteku postopka Transakcije ter podatkov o stanju, pogojih in drugih dejstvih, ki se nanašajo na te pogovore oziroma pogajanja, ter vse informacije pridobljene tekom sestankov, dopisovanj ali pregledov dokumentov, ki bodo razkriti oziroma do katerih bo potencialnemu kupcu omogočen dostop oziroma s katerimi se bo seznanil na kakršenkoli način v katerikoli fazi Transakcije (v nadaljnjem besedilu: **zaupne informacije**).

- (ii) Vse zaupne informacije prodajalca so njegova last, kar mu potencialni kupec izrecno priznava. Potencialnemu kupcu posredovanje zaupnih informacij, v kolikor ni v tem dogovoru izrecno drugače določeno, ne podeljuje nobenih pravic (vključno s pravicami intelektualne lastnine) v zvezi s posredovanimi informacijami.

3. člen **(Obveznosti potencialnega kupca)**

- (i) Potencialni kupec izrecno soglaša, da bo ohranil kot zaupne vse informacije, ki mu bodo razkrite oziroma do katerih bo imel dostop v času opravljanja skrbnega pregleda ali katerikoli drugi fazi Transakcije in da bo zaupne informacije uporabljal izključno za namen izvedbe Transakcije.
- (ii) Potencialni kupec izrecno soglaša, da nobeni nepooblaščen tretji osebi (v nadaljnjem besedilu: **tretja oseba**), ne bo razkril nobenih zaupnih informacij ali na kakršenkoli način omogočil, da se tretja oseba seznanila z zaupnimi informacijami in da bo sprejel vse ustrezne ukrepe, ki so razumno v njegovi moči, da se prepreči razkritje zaupnih informacij tretjim osebam.
- (iii) Potencialni kupec bo hranil zaupne informacije po enakih standardih varstva informacij, kot jih uporablja za varovanje lastnih zaupnih informacij, vendar najmanj po standardih, ki se v danih okoliščinah štejejo za primerne.
- (iv) Potencialni kupec brez izrecnega predhodnega pisnega soglasja prodajalca ne bo uporabil, izrabil ali na kakršenkoli drug način uporabil posredovanih zaupnih informacij, razen za uresničevanje Transakcije.

4. člen **(Razkritje zaupnih informacij zaposlenim in svetovalcem)**

- (i) Potencialni kupec lahko posreduje zaupne informacije samo pooblaščenim delavcem ter svojim svetovalcem, ki zaupne informacije potrebujejo za oceno Transakcije. Posredovati se smejo le tiste informacije, ki jih posamezna oseba potrebuje pri svojem delu.
- (ii) Potencialni kupec se izrecno zavezuje, da bo vse osebe iz prejšnjega odstavka, ki jih namerava seznaniti z zaupnimi informacijami seznanil z vsebino tega dogovora ter jim v podpis predložil Izjavo o izpolnjevanju vseh obveznosti (Priloga 2a Pravil podatkovne sobe), s podpisom katere postane vsebina tega dogovora pravno zavezujoča tudi za njih.

5. člen **(Informacije, ki so izključene iz zaupnosti)**

Obveznosti, določene s tem dogovorom, se ne nanašajo na zaupne informacije, ki:

- (i) jih potencialni kupec poseduje že pred prejemom s strani prodajalca, v kolikor ni bil ob pridobitvi kršen noben dogovor o zaupnosti;
- (ii) so ali postanejo javne iz drugega razloga, kot pa zaradi kršenja tega dogovora;
- (iii) so posredovane s strani potencialnega kupca na zahtevo pristojnega sodišča ali drugega državnega organa. V teh primerih mora potencialni kupec obvestiti drugo pogodbeno stranko pred posredovanjem teh informacij, tako da lahko prodajalec sprejme vse potrebne ukrepe za ustrezno zaščito svojih pravic v zvezi z zahtevanimi zaupnimi informacijami. Potencialni kupec mora v vsakem primeru posredovati državnemu organu le tisti del zaupnih informacij, za katere je zahtevano z zakonom, da se posredujejo in se mora potruditi po svojih najboljših močeh, da bo pridobila od prejemnika informacij izjavo o varovanju poslovne skrivnosti ali drugo ustrezno zagotovilo, da se bo s posredovanimi informacijami ravnalo zaupno;
- (iv) jih potencialni kupec posreduje tretji osebi na podlagi izrecnega pisnega pooblastila prodajalca;
- (v) so prejete s strani tretje osebe brez podobnih omejitev in brez kršenja tega dogovora.

6. člen
(Potrditve in jamstva)

Vsaka pogodbeni stranka potrjuje in jamči drugi pogodbeni stranki, da je ustanovljena in deluje skladno z veljavnimi predpisi v državi, v kateri je ustanovljena. Vsaka pogodbeni stranka potrjuje, da veljavno sklepa ta dogovor in da bo izvedla vse potrebne aktivnosti, povezane z uresničevanjem tega dogovora. Prodajalec jamči, da s posredovanjem zaupnih informacij ne krši nobenega drugega dogovora s tretjimi osebami.

7. člen
(Veljavnost posameznih določb)

- (i) Ta dogovor nadomešča vse prejšnje dogovore med pogodbenima strankama, ustne ali pisne, ki se nanašajo na predmet tega dogovora.
- (ii) V primeru, da eno ali več določil tega dogovora postane neveljavno, nezakonito ali neizvedljivo v kakršnemkoli pogledu, ta neveljavnost, nezakonitost ali neizvedljivost ne bo vplivala na nobeno drugo določilo tega dogovora. V kolikor bi bila neveljavna, nezakonita ali neizvedljiva določba veljavna, če ne bi vsebovala določenega dela, se bo določbo uporabljalo skladno s spremembami, ki bi bile potrebne za njeno veljavnost.

8. člen
(Odškodninska odgovornost)

V primeru kršitve tega dogovora (v primeru neposrednega nepooblaščenega razkritja zaupnih informacij s strani potencialnega kupca) mora potencialni kupec prodajalcu za vsakokratno kršitev tega dogovora plačati denarno kazen kot pavšalno obliko odškodnine v višini 10.000,00 EUR. V primeru, da denarna kazen ne bi zadoščala za kritje ugotovljene dejanske škode povezane s kršitvijo tega dogovora, plačilo pavšalne odškodnine ne izključuje odgovornosti za plačilo razlike do višine s kršitvijo dejansko nastale škode (ki vključuje dejansko nastalo škodo, izgubljeni dobiček in s kršitvijo povezane stroške).

9. člen
(Dodatna določila)

- (i) Pogodbeni stranki bosta dostavljali dokumente in izvajali aktivnosti, ki so potrebne za izvajanje pogojev, določil in namena tega dogovora.
- (ii) Vse spremembe, dopolnila in podrobnejše razlage v tem dogovoru so veljavne le, če so sklenjene v pisni obliki in podpisane s strani obeh pogodbenih strank.
- (iii) V kolikor določila tega dogovora niso izvajana ali v primeru, da se ne zahteva izvajanje določil, se takšna opustitev zahteve ne tolmači kot prenehanje veljavnosti ustreznih določil in ne vpliva na veljavnost tega dogovora, niti deloma niti v celoti ali na prenehanje pravic katerekoli pogodbene stranke na podlagi tega dogovora.
- (iv) Naslovi in odstavki so uporabljeni zaradi lažje preglednosti in ne vplivajo na pomen ali vsebino tega dogovora.

10. člen
(Uporaba prava in pristojnost sodišča)

Pogodbeni stranki izrecno soglašata, da se za presojo vseh določb tega dogovora uporablja pravo Republike Slovenije ter da vse spore iz tega dogovora rešuje stvarno pristojno sodišče v Ljubljani.

11. člen
(Veljavnost)

- (i) Ta dogovor stopi v veljavo z dnem podpisa obeh pogodbenih strank in velja nedoločen čas. Vsaka izmed pogodbenih strank lahko ta dogovor odpove kadarkoli s pisnim obvestilom drugi pogodbeni stranki.

- (ii) Ne glede na morebitno prekinitev, prenehanje veljavnosti ali odpoved tega dogovora iz kateregakoli razloga in s strani katerekoli izmed pogodbenih strank, ostane potencialni kupec zavezan v skladu z vsemi določili tega dogovora.

12. člen
(Končne določbe)

Dogovor je sestavljen v dveh (2) enakih izvodih, od katerih prejme vsaka pogodbeni stranka po en (1) izvod.

MERKUR nepremičnine, d.d.

(ime in priimek/firma)

Marko Koželj, predsednik uprave

(ime in priimek zakonitega zastopnika)

PRILOGA 2
Pravila podatkovne sobe

1. Splošno

- 1.1. Ta Pravila podatkovne sobe (v nadaljnjem besedilu: **Pravila**) urejajo način in pravila dostopa do informacij, ki jih bo prodajalec MERKUR nepremičnine, d.d., Cesta na Okroglo 7, 4202 Naklo, matična št. 6723144000, davčna št. 77392060 (v nadaljnjem besedilu: **prodajalec**) dal na voljo potencialnemu kupcu

(v nadaljnjem besedilu: **potencialni kupec**), njegovim zaposlenim in svetovalcem, za namen opravljanja skrbnega pregleda nepremičnin, za nakup katerih je zainteresiran potencialni kupec (v nadaljnjem besedilu: **podatkovna soba**). Potencialni kupec je zainteresiran za nakup naslednjih nepremičnin:

ki so v Vabilu z dne **10.6.2022** označene pod zaporedno številko _____ (v nadaljnjem besedilu: **nepremičnine**).

- 1.2. Potencialni kupec, njegovi zaposleni in svetovalci (v nadaljnjem besedilu: **uporabniki**) lahko vstopijo v podatkovno sobo in uporabljajo dokumente, ki so jim tam dani na razpolago le pod pogoji in v skladu z določili teh Pravil ter v skladu z Dogovorom o varovanju zaupnih informacij (v nadaljnjem besedilu: **Dogovor**).
- 1.3. Prodajalec si pridržuje pravico, da ta Pravila kadarkoli in kakorkoli spremeni. V takem primeru bodo spremembe pravočasno poslani potencialnemu kupcu.
- 1.4. Vsi uporabniki so v celoti zavezani z določili teh Pravil in Dogovora, kar mora vsak izmed uporabnikov izrecno potrditi s podpisom Izjave uporabnika podatkovne sobe (Priloga 2a). Vstop v podatkovno sobo bo omogočen le osebam, ki bodo pred vstopom v podatkovno sobo podpisali Izjavo uporabnika podatkovne sobe (Priloga 2a).
- 1.5. Potencialni kupec oziroma njegovi svetovalci izrecno soglašajo, da v celoti odgovarjajo za vsa dejanja in opustitve uporabnikov, ki so zaposleni pri potencialnemu kupcu oziroma njegovih svetovalcih, ter da bo povrnil vse stroške, zahtevke, izgube in vse obveznosti, ki bi nastale neposredno ali posredno zaradi kakršnihkoli dejanj ali opustitev uporabnikov.
- 1.6. Uporabnikom, ki ne bodo upoštevali Pravil ali katerihkoli razumnih zahtev prodajalca in njegovih predstavnikov, vstop v podatkovno sobo ne bo omogočen oziroma bo moral uporabnik podatkovno sobo zapustiti.

2. Kontaktne osebe

- 2.1. Kontaktna oseba prodajalca je Jakob Žibert, telefonska številka 031 689 104 ali 04 25 87 000, elektronska pošta jakob.zibert@merkurnepremicnine.si (v nadaljnjem besedilu: **vodja projekta**), ki bo v imenu prodajalca urejal vse zadeve povezane s temi Pravili in komunikacijo s potencialnim kupcem. Prodajalec si pridržuje pravico, da kontaktno osebo kadarkoli zamenja ali da določi dodatne kontaktne osebe.
- 2.2. Potencialni kupec mora vodji projekta v roku 3 dni od podpisa teh Pravil sporočiti kontaktno osebo, ki bo na strani potencialnega kupca odgovorna za koordinacijo skrbnega pregleda in komunikacijo z vodjo projekta (v nadaljnjem besedilu: **kontaktna oseba**).

3. Zaupnost

- 3.1. Dokumenti podatkovne sobe so zaupne informacije in so pogojene z določili in obveznostmi Dogovora, podpisanega s strani potencialnega kupca in njegovih svetovalcev. Dokumente in druge informacije

podatkovne sobe bodo uporabljali le uporabniki, in sicer izključno za izvedbo skrbnega pregleda nepremičnin, ne pa tudi za katerikoli drugi namen.

4. Dostop do podatkovne sobe

- 4.1. Podatkovna soba bo odprta na sedežu prodajalca, tj. na naslovu Cesta na Okroglo 7, 4202 Naklo.
- 4.2. Podatkovna soba bo odprta na podlagi predhodnega dogovora. Prodajalec se ne zavezuje, da bo podatkovna soba odprta ob kateremkoli točno določenem času. Prodajalec si pridržuje pravico, da podatkovno sobo kadarkoli, brez predhodnega opozorila, zapre.
- 4.3. Uporabniki bodo morali podatkovno sobo ob koncu časa, dodeljenega njihovem obisku, zapustiti in ne bodo upravičeni do podaljšanja časa brez predhodne privolitve vodje projekta, ki bo dana le v izjemnih primerih.
- 4.4. Pred vstopom v podatkovno sobo mora kontaktna oseba vodji projekta posredovati podatke vseh uporabnikov, ki bodo v imenu potencialnega kupca vstopili v podatkovno sobo, in sicer ime in priimek, naslov ter njihov položaj oziroma funkcijo po elektronski pošti jakob.zibert@merkurnepremicnine.si.
- 4.5. Vstop v podatkovno sobo bo dovoljen le uporabnikom, katerih imena bodo navedena na seznamih poslanih vodji projekta in katerih podpisana Izjava uporabnika podatkovne sobe (Priloga 2a) bo izročena vodji projekta.
- 4.6. Podatkovno sobo bo dovoljeno obiskati največ 5 ljudem hkrati.
- 4.7. Ob prihodu se morajo uporabniki zglašiti pri receptorju ter se izkazati z osebnim dokumentom. Uporabniki se bodo ob vsakem prihodu in odhodu registrirali. Uporabniki izrecno soglašajo, da lahko receptor ob prisotnosti vodje projekta kadarkoli vpogleda v poslovne kovčke in druge torbe uporabnikov ter preveri vsebino dokumentov, ki jih uporabniki prenašajo.
- 4.8. Uporabniki morajo slediti navodilom in predpisom prodajalca in vselej nemudoma izpolniti vsako razumno zahtevo predstavnikov prodajalca, še posebej (vendar ne izključno) glede tega, da podatkovno sobo in zgradbo kadarkoli zapustijo.
- 4.9. Prodajalec si pridržuje pravico, da zavrne vstop v podatkovno sobo katerikoli osebi kadarkoli in brez predhodnega obvestila, še posebej (vendar ne izključno) v primeru kršitev teh Pravil.
- 4.10. Uporabniki morajo upoštevati red prodajalca in morajo biti redoljubni, tako da bo podatkovna soba hitro vrnjena v prvotno stanje.

5. Dokumenti v podatkovni sobi

- 5.1. Dokumente v podatkovni sobi je dovoljeno uporabljati izključno v podatkovni sobi. Dokumentov ni dovoljeno odnašati iz podatkovne sobe, jih fotokopirati, slikati, ali kakorkoli drugače presnemavati ali ustvarjati kopij.
- 5.2. Nobenega dokumenta ni dovoljeno označevati, predelovati, spreminjati, menjavati (vključno z menjavo zaporedja dokumentov), uničevati ali na kakršenkoli način poškodovati. Vezanih dokumentov ni dovoljeno ločevati.
- 5.3. Uporabniki lahko podajo zahtevo za fotokopije dokumentov na obrazcu Zahteve (Priloga 2b), ki ga preko elektronske pošte pošljejo vodji projekta. Kopiranje bo opravljeno izjemoma in samo v primeru, da gre za informacije javnega značaja. Prodajalec si pridržuje pravico, da zavrne fotokopiranje kateregakoli dokumenta.
- 5.4. Uporabniki lahko zahtevajo dodatne informacije ali dokumente, postavljajo vprašanja, ter zahtevajo razgovor s zaposlenimi pri prodajalcu. Vprašanja oziroma zahteve pošljejo na obrazcu Zahteve (Priloga 2b)

in sicer vodji projekta preko elektronske pošte. Vprašanja za razgovore je potencialni kupec dolžan pripraviti vnaprej in jih vključiti v zahtevo.

- 5.5. Prodajalec bo zahteve potencialnega kupca obravnaval po lastni presoji v celoti, delno, ali sploh ne. Prodajalec se ne zavezuje, da bo potencialnemu kupcu zagotovil dodatne informacije, dokumente ali razgovor z zaposlenimi.
- 5.6. Prodajalec si pridržuje pravico v podatkovno sobo kadarkoli dodati dokumente ali kakršnakoli gradiva, ki bodo jasno označeni. Potentialni kupec, njegovi svetovalci in uporabniki so sami odgovorni za spremljanje morebitnih dodatnih dokumentov oziroma gradiv.
- 5.7. Vsi dokumenti in druga gradiva dodana v podatkovno sobo naknadno predstavljajo dokumentacijo podatkovne sobe in zanje veljajo vse določbe teh Pravil.
- 5.8. Potentialni kupec, njegovi svetovalci in uporabniki ne smejo navezovati posrednih ali neposrednih stikov z zaposlenimi pri prodajalcu, z njegovimi poslovnimi partnerji ali sodelavci, za namene pridobivanja informacij o predmetu skrbnega pregleda.
- 5.9. Prodajalec in vodja projekta ne dajeta nobenih zagotovil glede pravilnosti, ustreznosti ali popolnosti katerihkoli dokumentov oziroma informacij v podatkovni sobi. Prodajalec in njegovi zaposleni izrecno odklanjajo vsakršno odgovornost, izhajajočo neposredno ali posredno iz kakršnekoli uporabe dokumentov podatkovne sobe ali opustitve njihove uporabe.

Potrujemo, da smo prebrali in da razumemo ta Pravila ter da se strinjamo s tem, da bomo v celoti spoštovali in upoštevali ta Pravila.

(ime in priimek/firma potencialnega ponudnika)

(ime in priimek zakonitega zastopnika)

Datum: _____

Priloga 2a - IZJAVA UPORABNIKA PODATKOVNE SOBE

Prodajalec in _____
(ime in priimek/firma ponudnika, naslov/sedež in davčna številka) sta na podlagi Vabila k oddaji zavezujočih ponudb za nakup nepremičnin z dne 10.6.2022 dne _____ sklenila Dogovor o varovanju zaupnih informacij ter dne _____ dogovorila Pravila podatkovne sobe, ki urejajo postopek in razkritje zaupnih informacij prodajalca v podatkovni sobi, organizirani za namen pregleda nepremičnin, za katere ima potencialni ponudnik interes za nakup. Izrazi uporabljeni v tej izjavi imajo enak pomen kot izrazi v Pravilih.

V zvezi z dovoljenjem prodajalca za dostop do podatkovne sobe, spodaj podpisani/a _____ (ime uporabnika z velikimi tiskanimi črkami), zaposlen v _____ (firma, kjer je uporabnik zaposlen) potrjujem, da:

- (a) sem prebral/a in da razumem Pravila podatkovne sobe ter da se zavežujem, da jih bom v celoti upošteval/a kot da bi bil/a stranka Pravil podatkovne sobe;
- (b) sem prebral/a in da razumem Dogovor o varovanju zaupnih informacij ter da se zavežujem, da ga bom v celoti upošteval/a kot da bi bil/a stranka Dogovora o varovanju zaupnih informacij.

Podpis: _____

Datum: _____

Priloga 2b – ZAHTEVA

Zaporedna številka	Vprašanje/dodatne informacije/fotokopije/zahteva za razgovor	Odgovor prodajalca

PRILOGA 3
Nalog za deponacijo varščine

(ime in priimek/firma, naslov/sedež, EMŠO/matična številka, davčna številka; v nadaljnjem besedilu: **deponent**)
izdaja naslednji nepreklicni

NALOG ZA HRAMBO DENARJA

notarju Miru Košaku, Trg republike 3, 1000 Ljubljana (v nadaljnjem besedilu: **notar**),

in sicer mu v hrambo na fiduciarni račun št. SI56 2900 0005 5299 460, podračun št. _____, odprt pri banki UNICREDIT BANKA SLOVENIJA d.d., Šmartinska 140, Ljubljana, izroča _____ EUR,

ki predstavljajo varščino v postopku zbiranja zavezujočih ponudb na podlagi Vabila z dne 10.6.2022, objavljenega na www.merkurnepremicnine.si, v primeru sklenitve pogodbe o prodaji in nakupu nepremičnin med družbo MERKUR nepremičnine, d.d., Cesta na Okroglo 7, 4202 Naklo, matična številka 6723144000, davčna številka 77392060 (v nadaljnjem besedilu: **upravičenec**) kot prodajalcem in deponentom kot kupcem (v nadaljnjem besedilu: **pogodba**) pa aro (in prvi obrok kupnine)

in naroča:

- i) da deponirana denarna sredstva nakaže upravičencu, na transakcijski račun št. SI56 0700 0000 2347 490, odprt pri banki GB d.d., Kranj, ali po pisnem navodilu upravičenca na drug transakcijski račun, pod pogojem, da:
 - bo podpisan izvornik prodajne pogodbe predložen notarju in bodo pri notarju deponirana izbrisna dovolila za izbris bremen na nepremičninah, ki so predmet prodaje, kot izhaja iz pogodbe, tako, da bo na nepremičninah, ki so predmet prodaje, mogoč prenos lastninske pravice v zemljiški knjigi na kupca ali
 - upravičenec notarju predloži pisno izjavo, da je bila zavezujoča ponudba deponenta izbrana, do podpisa pogodbe pa ni prišlo iz razlogov na strani deponenta ali
 - bo podpisan izvornik pogodbe predložen notarju in se bo torej varščina štela za aro, prodajalec pa notarju predloži pisno izjavo, da je do razveze pogodbe prišlo iz razlogov na strani deponenta oziroma je za neizpolnitev pogodbe odgovoren kupec (deponent),

oziroma

- ii) da deponirana denarna sredstva skupaj z drugim obrokom kupnine, ki bo prav tako deponiran pri notarju, nakaže upravičenim bankam, skladno z delilnikom kupnine, ki bo priloga naloga za hrambo drugega obroka kupnine, pod pogojem, da:
 - bo podpisan izvornik pogodbe predložen notarju in bodo pri notarju deponirana izbrisna dovolila za izbris bremen na nepremičninah, ki so predmet prodaje, kot izhaja iz pogodbe, tako, da bo na nepremičninah, ki so predmet prodaje, mogoč prenos lastninske pravice v zemljiški knjigi na kupca,

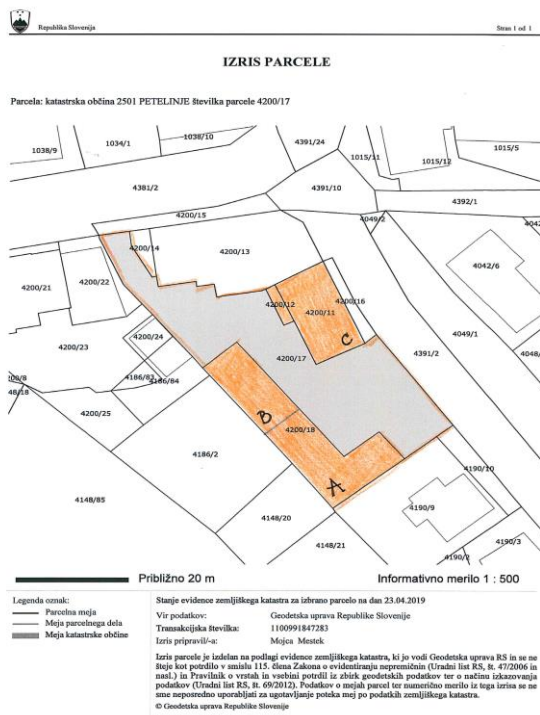
oziroma

- iii) da deponirana denarna sredstva vrne deponentu, na transakcijski račun št. SI56 _____, odprtem pri _____, v primeru, da se nobeden izmed zgornjih pogojev ne bo izpolnil najkasneje do dne 31.10.2022.

(ime in priimek zakonitega zastopnika in podpis)

V Ljubljani, dne _____

PRILOGA 4: Lokacija: Pivka, OBČINA PIVKA



Objekt A



Objekt B



PRILOGA 5: Lokacija: Velenje, MESTNA OBČINA VELENJE

