

## OPIS PRODAJNEGA POSTOPKA

1. Zainteresirane stranke ste vabljeni, da nam v roku 21 dni od prejema te predstavitve, posredujete Izjavo o interesu z naslednjo vsebino:

Zainteresirana stranka predloži splošno izjavo o svoji poslovni dejavnosti in vse druge informacije, za katere meni, da so potrebne za izražanje interesa.

Predložiti je potrebno vsaj naslednje podatke:

- zastopnik/pooblaščenec matična številka, telefonska številka, elektronski naslov, naslov spletne strani, izpis iz poslovnega registra oz. ime in priimek ponudnika, stalno prebivališče, davčna št., EMŠO, telefonska številka in elektronski naslov;
- utemeljitev poslovnega namena nakupa predmetne nepremičnine;
- identiteta in kontaktni podatki oseb znotraj organizacije stranke, ki bodo pristojne za komunikacijo v zvezi s prodajnim postopkom;
- izjava zainteresirane stranke, da bo imel zagotovljena sredstva za nakup predmetnih nepremičnin.

Izjava se posreduje na naslov Metropola IN d.o.o., Vodovodna cesta 109, 1000 Ljubljana, Slovenija.

2. Po prejemu Izjave o interesu, bo prodajalec zainteresirane stranke po lastni presoji povabil k sodelovanju za naslednjo fazo prodajnega postopka.
3. Po prejemu Vabila za naslednjo fazo prodajnega postopka, bo zainteresirana stranka prejela osnutek prodajne pogodbe in bo imela na voljo 60 dni za skrbni pregled.
4. Po preteku roka za skrbni pregled, bo zainteresirana stranka imela na voljo 30 dni za podajo zavezujoče ponudbe. Vsebina zavezujoče ponudbe je opredeljena v obrazcu v prilogi tega dokumenta.
5. V roku 7 dni po prejemu zavezujočih ponudb, bo prodajalec izbral enega ali več prednostnih ponudnikov, s katerimi bo izvedel dodatna pogajanja glede pogojev prodaje in vsebine prodajne pogodbe, ki bo sklenjena predvidoma do dne 30.11.2023.
6. V primeru, da bi kateri od ponudnikov zahteval za izvedbo skrbnega pregleda ali internih postopkov odobritve zavezujoče ponudbe več časa, kot je predvideno v tej predstavitvi, bo prodajalec po presoji rok za oddajo zavezujoče ponudbe ustrezno podaljšal in prilagodil rok za pogajanja in podpis Prodajne pogodbe.

**DRUGO:**

Prodajalec si pridržuje pravico, da po lastni presoji kadarkoli spremeni, začasno prekine ali zaključi prodajni postopek ali da spremeni kateregakoli od pravil in postopkov, ki se nanašajo na prodajni postopek, da spremeni strukturo prodajnega postopka, da zavrne katero koli od prejetih ponudb, ne sprejme nobene ponudbe, da sklene končno pogodbo s katerim koli potencialnim investitorjem ali tretjo osebo, da lahko kadarkoli prekine ali zaključi pogajanja z enim ali vsemi potencialnimi investitorji brez predhodnega obvestila in brez obveznosti za posredovanje razlogov za svojo odločitev. Prodajalec si prav tako pridržuje pravico kadarkoli znotraj prodajnega postopka pričeti z ekskluzivnimi pogajanja z enim ali več potencialnimi investitorji. Potencialni investitorji se strinjajo, da jim takšna dejanja v nobenih okoliščinah ne dajejo pravice do odškodnine in da se kakršnim koli zahtevkom odpovedujejo. Odškodninska odgovornost Prodajalca je v celoti izključena. Obveznost Prodajalca, da izvede prodajo nepremičnin, bo podana šele po sklenitvi pisne prodajne pogodbe, pod pogoji in na način, kot bodo določeni v pogodbi. Podatke, ki jih prodajalec navaja v tej predstavitvi in se navezujejo na investicijske priložnosti, je izbrana nepremičninska agencija za račun prodajalca pripravila na podlagi javno objavljenih podatkov in v nobenem primeru ne pomenijo pravno zavezujočih ali dokončnih podatkov. Zainteresirana stranka je sama dolžna preveriti pravilnost podatkov. Podatki v tej predstavitvi ne predstavljajo mnenja (pravnega ali drugega) ali skrbnega poročila, niti pravnega ali finančnega nasveta. Zainteresirana stranka je dolžna sama preveriti podatke v ustreznih javnih registrih in se ne sme zanašati na informacije, navedene v tej predstavitvi. Prodajalec ne izključuje, da obstaja dodatna dokumentacija in/ali informacije, ki se nanašajo na nepremičnine in ki niso vključene v predstavitev. Noben podatek ali zbir podatkov v tej predstavitvi se ne sme razlagati kot jamstvo ali zaveza ali nasvet za nadaljevanje s postopkom ter sprejemom katerekoli odločitve v zvezi z vključitvijo v prodajni postopek ali s samo transakcijo. Prodajalec, njegovi svetovalci ali zastopniki ne jamčijo, da v zvezi z razkritimi podatki in informacijami ne bo prišlo do sprememb, zlasti glede namenske rabe nepremičnin in možnosti uporabe le-tega v prihodnosti, prejemnik predstavitve pa bi moral skrbno oceniti negotovost, povezano s katero koli predlagano naložbo, z vsemi običajnimi komercialnimi skrbnimi pregledi, kot bi pričakovali pri vsaki oceni tveganja, izvedeni v običajnem poteku poslovanja, ali primerno ali na voljo za uporabo na drugih lokacijah. Zainteresirana stranka mora izvesti lasten neodvisen pregled (preiskavo), preverjanje, analizo in oceno nepremičnin in informacij (tudi vseh javno dostopnih informacij), neodvisno in brez zanašanja na informacije, ki jih posreduje prodajalec, kot se jim zdi primerno. Če se zainteresirana stranka ne seznanila z razpoložljivimi informacijami, je to ne razbremeni odgovornosti za pravilno oceno vrednosti predlagane prodajne cene in sklenitev prodajne pogodbe ter izvedbo nakupa. Prodajalec, njegovi svetovalci ali zastopniki ne odgovarjajo za nobene stroške, izdatke, pristojbine, kazni ali kakršno koli neposredno, posredno ali posledično škodo, ki bi jo utrpela zainteresirana oseba (in/ali njihovi zastopniki, zaposleni, podružnice, svetovalci in/ali katera koli tretja oseba, ki deluje v njihovem imenu v zvezi s postopkom) v zvezi s to predstavitvijo in/ali transakcijo. V skladu s zgoraj navedenim, ne glede na obliko ravnanja, bodisi v pogodbi, odškodninsko ali kako drugače Prodajalec in njihovi svetovalci ali zastopniki ne prevzemajo nobene odgovornosti in zavračajo vso odgovornost do katerekoli osebe, in v obsegu, ki ga dovoljuje veljavna zakonodaja, prodajalec, s čimer posamezna zainteresirana stranka soglašala že s samim sodelovanjem v prodajnem postopku. Morebitne stroške (bančne, pravne, davčne, nepremičninske svetovalne stroške, okoljske, tehnične, itd.), povezane s skrbnim pregledom, ki ga opravi potencialna zainteresirana stranka, in stroške vezane na udeležbo v celotnem prodajnem postopku, krije stranka sama, ne glede na uspeh, in jih prodajalec v nobenem primeru ne povrne. Zainteresirana stranka s svojim vstopom v predmetni postopek soglašala s pogoji izvedbe le-tega, izrecno tudi s pogoji, zapisanimi v tej predstavitvi. Če je vloga (npr. ponudba) po tej

predstavitvi 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 objavljene predstavitve. Jezik, ki ureja posel, naj bo za ponudnike iz Slovenije slovenski, za ponudnike izven Slovenije pa angleški, razen prodajne pogodbe, ki bo v izvirniku sklenjena v slovenskem jeziku. Zainteresirana stranka s sodelovanjem v postopku po tem sporazumu potrjuje in soglaša, da bo vso dokumentacijo v slovenskem jeziku, po potrebi na lastne stroške, prevedla v angleški jezik. Vsak ponudnik sam krije stroške priprave izjave interesa, zavezujoče ponudbe in drugih aktivnosti v prodajnem postopku (npr. pogajanja vsebine prodajne pogodbe). Vse postopke v skladu s to predstavitvijo, bo v imenu prodajalca vodila družba METROPOLA IN d.o.o., Vodovodna cesta 109, 1000 Ljubljana. V zvezi s to predstavitvijo in iz nje izhajajočimi razmerji se uporablja pravni red Republike Slovenije in je za reševanje morebitnih sporov krajevno pristojno stvarno pristojno sodišče v Sežani.

METROPOLA IN d.o.o.

## ZAVEZUJOČA PONUDBA ZA NAKUP NEPREMIČNIN

### PREDMET NAKUPA

Nepremičnine s parc. št. 3082/4, 3083/1, 3083/5, 3084/1, 3086/1, 3086/4, 3087/1, 3088/1, 3089/1, 3089/2, 3089/3, 3090, 3091, 3095/1, 3095/2, 3095/3, 3095/4, 3095/5, 3095/6, 3095/7, 3095/8, 3095/9, 3095/10, 3095/11, 3095/12, 3095/13, 3095/14, 3095/15, 3095/16, 3095/17, 3095/18, vse k.o. 2560 HRPELJE.

(v nadaljevanju: **Nepremičnine**)

### PODATKI O PONUDNIKU

|  |  |
|--|--|
| Naziv podjetja oziroma ime in priimek            |  |
| (Poslovni) naslov                                |  |
| Zakoniti zastopnik<br>Pooblaščenec (Pooblastilo) |  |
| Matična številka<br>EMŠO                         |  |
| Davčna številka                                  |  |
| Telefon  |  |
| Elektronska pošta                                |  |
| Spletna stran                                    |  |
| Izpis iz poslovnega registra (obvezen)           |  |

### UTEMELJITEV POSLOVNEGA NAMENA NAKUPA NEPREMIČNIN (1)

(1) Navedite poslovni namen nakupa nepremičnin in vaše nadaljnje načrte z nepremičninami.

| <b>PODATKI KONTAKTNE OSEBE</b> |  |
|--------------------------------|--|
| Kontaktna oseba                |  |
| Funkcija                       |  |
| Telefon                        |  |
| Elektronska pošta              |  |

| <b>PONUJENA CENA (2)</b>       |  |     |
|--------------------------------|--|-----|
| Neto cena za nakup nepremičnin |  | EUR |

| <b>UTEMELJITEV PREDPOSTAVK DOLOČITVE NAKUPNE CENE (3)</b> |
|---|
|   |

| <b>PODROBEN OPIS FINANCIRANJA NAKUPA (4)</b> |
|--|
|  |

- (2) Prodajalec pri ocenjevanju ponudb prvenstveno upošteval ponujeno kupnino in način plačila kupnine. V okviru prej navedenega bo prodajalec praviloma dal prednost ponudbam, ki ne bodo materialno spreminjali vsebine predlaganega osnutka prodajne pogodbe in prilog.
- (3) Pojasnite predpostavke in razloge, ki so bile podlaga za določitev ponujene nakupne cene. Za namen priprave zavezujoče ponudbe upoštevajte, da bo prodajna pogodba temeljila na omejenih jamstvih in zavezah prodajalca in da bo prodajalčeva odgovornost omejena (načelo videno-kupljeno).
- (4) Vaš opis mora vključevati predvideno strukturo financiranja (lastni viri in zunanje financiranje), predviden čas in postopek ter morebitne interne in druge odobritve za zagotovitev potrebnih sredstev. V primeru, da nameravate ponujeno nakupno ceno financirati z zunanjim financiranjem (npr. posojilo), priložite pismo o nameri ali drugo ustrežno izjavo finančne institucije/subjekta, s katerim se pogajate o pridobitvi sredstev in opredelite višino teh

sredstev. Za financiranje nakupne cene z lastnimi viri financiranja morate priložiti zadostno dokazilo o teh sredstvih (npr. bančni izpis, izjavo banke ipd.).

**VARŠČINA ALI BANČNA GARANCIJA (5)**

Ponudnik vplača varščino v višini 250.000,00 EUR na fiduciarni račun notarja, pri katerem bo deponirana do dne 15.12.2023. Neuspešnim ponudnikom bo varščina vrnjena najkasneje do 20.12.2023.

Ponudnik lahko namesto deponirane varščine predloži bančno garancijo za resnost ponudbe v višini 250.000,00 EUR, ki mora biti vnovčljiva na prvi poziv, brez protesta, z veljavnostjo do 15.12.2023.

**BONITETNA OCENA (6)**

Potrdilo (obvezno):  Priloženo  Ni priloženo

**PREDVIDEN ČAS, POTREBEN ZA REALIZACIJO NAKUPA (7)****POGOJI IN ODOBRITEVE**

Družba ima vsa interna in druga dovoljenja za oddajo zavezujoče ponudbe:  Da  Ne

Družba ima vsa soglasja in dovoljenja za sklenitev prodajne pogodbe:  Da  Ne

(5) Vplačajte varščino v višini 250.000,00 EUR ali predložite bančno garancijo v višini 250.000,00 EUR.

(6) Predložite potrdilo o bonitetni oceni.

(7) Pojasnite predviden čas, ki ga potrebujete za dokončanje nakupa predmetnih nepremičnin.

### IZJAVA PONUDNIKA

Ponudnik nastopa v svojem imenu in za svoj račun:  Potrjujemo

Tej zavezujoči ponudbi prilagamo predloge popravkov osnutka Prodajne pogodbe, ki je sestavni del naše zavezujoče ponudbe. (8)  Potrjujemo

Seznanjeni smo in soglašamo s pravili prodajnega postopka in pravnimi opozorili, ki so navedena v predstavitvi.  Potrjujemo

Potrjujemo, da so ponudbo podpisale za to pristojne osebe.  Potrjujemo

Potrjujemo popolnost, resničnost in točnost podatkov naše ponudbe in prilog, v kolikor bi se katerikoli podatek /informacija spremenil, bomo o tem nemudoma obvestili nepremičninsko agencijo Metropolo IN d.o.o.  Potrjujemo

### OSTALE POMEMBNE INFORMACIJE (9)

Veljavnost ponudbe: do 15.12.2023

Žig

Naziv ponudnika:

Zakoniti zastopnik:

Kraj, datum:

(8) Popravke osnutka prodajne pogodbe je potrebno predložiti v pisni in elektronski obliki (word oblika, z uporabo funkcije sledi spremembam. Ponudnik mora predlagati konkretne spremembe besedila, ne pa podajati generalne ali konceptualne komentarje.

(9) Navedite vse druge informacije, s katerimi bi prodajalec moral biti seznanjen pri ocenjevanju vaše zavezujoče ponudbe.