



NEPREMIČNINSKI SKLAD
pokojninskega in invalidskega zavarovanja

Nepremičninski sklad pokojninskega in invalidskega zavarovanja, d.o.o. (Nepremičninski sklad), Mala ulica 5, 1000 Ljubljana, zaradi podaljšanja roka za oddajo ponudb objavlja prenovljeni

**Poziv za zbiranje zavezujočih ponudb
za nakup stanovanj/večstanovanjskih stavb (zgrajenih ali v fazi gradnje oz.
projektiranja) in stavbnih zemljišč za gradnjo stanovanj**

Nepremičninski sklad vabi vse zainteresirane ponudnike (pravne osebe javnega in zasebnega prava, fizične osebe, lokalne skupnosti) k oddaji ponudb za:

- 1. Prodajo stanovanj, večstanovanjskih stavb** (dokončanih in primernih za uporabo kakor tudi nepremičninskih projektov, ki so še v gradnji ali v fazi projektiranja) in
- 2. Prodajo stavbnih zemljišč, primernih za gradnjo večstanovanjskih stavb.**

Nepremičninski sklad skrbi za primerno bivanje v tretjem življenjskem obdobju, tako da zagotavlja ponudbo cenovno dostopnih, arhitekturno in arhitektonsko primernih najemnih stanovanj upokojujencem in drugim starejšim od 65 let. Ponudbe, prejete na podlagi tega poziva, bo Nepremičninski sklad presojal z vidika spodaj opredeljenih meril in pogojev:

A. STANOVANJA, VEČSTANOVANJSKE STAVBE in DELI STAVB (zgrajena, v fazi gradnje ali projektiranja)

Nepremičninski sklad ima namen nakupa oskrbovanih stanovanj (zgrajenih v skladu s Pravilnikom o minimalnih tehničnih zahtevah za graditev oskrbovanih stanovanj za starejše ter o načinu zagotavljanja pogojev za njihovo obratovanje; Uradni list RS, št. 110/04, 81/09 in 17/11) in stanovanj, zgrajenih skladno s Pravilnikom o minimalnih tehničnih zahtevah za graditev stanovanjskih stavb in stanovanj (Uradni list RS, št. 1/11 in 61/17 – GZ, v nadaljevanju poimenovana namenska najemna stanovanja).

Predmet ponudbe so lahko večstanovanjske stavbe, deli stavb, ki predstavljajo zaključeno celoto, ali posamezna stanovanja v stanovanjskih stavbah z več kot osmimi posameznimi deli, pri čemer se primarno teži k nakupu celotnega lastniškega deleža znotraj posamezne stanovanjske stavbe.

Predmet ponudbe so lahko tudi stavbe, potrebne rekonstrukcije, adaptacije ipd., tako da bo omogočena izgradnja oskrbovanih in/ali namenskih najemnih stanovanj brez nesorazmerno visokih stroškov in skladno z obstoječimi prostorskimi akti ter veljavno zakonodajo. Ponudnik mora taki ponudbi priložiti tudi idejno rešitev. Vsa merila in kriteriji, ki so določeni v tem pozivu in se nanašajo na stanovanja in večstanovanjske stavbe, se smiselno enako uporabljajo tudi za stavbe, ki so potrebne rekonstrukcije, adaptacije ipd.

1. PRAVNI STATUS

Ponujene nepremičnine morajo biti:

- z urejenim zemljiškoknjižnim stanjem¹ (vknjižena lastninska pravica na ime ponudnika) in drugimi javnimi evidencami (kataster stavb, vzpostavljena etažna lastnina itd.),
- bremen prosta,²
- nezasedena (prosta stvari in oseb),
- skladna z zakonodajo o graditvi objektov in evidentirana po njej.³

Ponudnik mora ponudbi priložiti tudi svojo izjavo, da ima poravnane oz. da bo poravnal vse stroške, ki bremenijo ponujene nepremičnine.

V primeru, da bodo v ponudbi zajete tudi nepremičnine, ki niso proste vseh bremen, bo Nepremičninski sklad ponudbo obravnaval, če bo vlogi priložena izrecna izjava ponudnika, da bo prenos lastninske pravice in posesti bremen prost. V primeru nadaljevanja pogajanj pa bo moral ponudnik zagotoviti izjavo hipotekarnega upnika, da bo v primeru sklenitve prodajne pogodbe ob podpisu pri izbranem notarju deponiral izbrisno dovoljenje za izbris vseh obremenitev na nepremičninah, ki so predmet ponudbe.

2. GRADBENO IN UPORABNO DOVOLJENJE

Predmet ponudbe so lahko dokončana stanovanja oz. stanovanjske stavbe ali projekti, ki so še v fazi gradnje ali projektiranja in bodo predvidoma dokončani do **31. 12. 2028**.

DOKONČANA STANOVANJA (stanovanja, ki imajo pridobljeno pravnomočno uporabno dovoljenje in zaključena vsa gradbeno-obrtniška in inštalacijska dela glede na projektno dokumentacijo) morajo:

- biti nova (da še niso bila dana v uporabo) in nezasedena (prosta stvari in oseb) – morebitne izjeme bodo obravnavane v okviru pogajanj,
- biti primerna za bivanje,
- imeti pravnomočno gradbeno dovoljenje,
- imeti pravnomočno uporabno dovoljenje,
- imeti izvod dokumentacije za pridobitev gradbenega in uporabnega dovoljenja (DGD, PZR – če je bil izdelan, PZI, PID),
- imeti energetska izkaznico,
- ponudnik mora ponuditi primerno zavarovanje za odpravo napak za dobo 3 let od prevzema v posest in garancijo za solidnost gradnje za obdobje 10 let od prevzema v posest (presoja primernih institutov je v diskreciji Nepremičninskega sklada) in bo predmet prodajne pogodbe.

STANOVANJA V GRADNJI

V primeru, da ponudba vključuje nedokončana stanovanja oziroma stanovanja v gradnji ali stanovanja v fazi projektiranja, morajo biti ta dokončana in predana (s pridobljenim uporabnim dovoljenjem) predvidoma do **31. 12. 2028**. Za nedokončana stanovanja veljajo oz. se bodo zahtevala smiselno enaka merila kot za dokončana, upošteva se, da so ta v trenutku oddaje ponudbe v fazi gradnje oz. projektiranja.

¹ Če je zemljiškoknjižno stanje v postopku urejanja – plomba v eZK, ima Nepremičninski sklad diskrecijsko presojo o izpolnjevanju tega kriterija.

² Če v trenutku oddaje ponudbe niso bremen prosta, mora ponudnik priložiti izjavo ponudnika in kasneje tudi upnika o zagotovitvi bremen prostega prenosa lastninske pravice.

³ Gradbeni zakon (Uradni list RS, št. 61/17 in 72/17 – popr.) in njegovi podzakonski predpisi.

3. PROSTORSKI KRITERIJI

Nepremičninski sklad ima namen nakupa stanovanj, večstanovanjskih stavb ali delov stavb na območju celotne Slovenije, pri čemer bo primernost lokacij razvrščal po spodaj navedenih kriterijih (razvrščanje in presoja izpolnjevanja spodaj navedenih kriterijev sta v diskreciji Nepremičninskega sklada).

Nepremičninski sklad bo pred presojo prostorskih in drugih kriterijev ponudbe primarno preverjal z vidika že obstoječe pokritosti primernih stanovanj in zemljišč za gradnjo, ki jih ima v svojem portfelju (ali so že umeščena v njegov načrt) v določeni regiji oz. na določenem območju.

3.1 Geografska umeščenost:

- Mestne občine in Obala,
- občine z več kot 10.000 prebivalci, pri čemer je interes za nakup od 30 do 60 stanovanj (število stanovanj je okvirno),
- občine z manj kot 10.000 prebivalcev, pri čemer je interes za nakup od 9 do 15 stanovanj (število stanovanj je okvirno).

Ob morebitni cenovni ugodnosti posamičnih ponudb in glede na zasledovanje regijske pokritosti ter potrebe po stanovanjskih kapacitetah so dopustna tudi odstopanja, po presoji Nepremičninskega sklada.

3.2 Mikrolokacija:

- urbano naselje,
- bližina dejavnosti in storitev:
 - trgovina,
 - bolnišnica, zdravstveni dom,
 - lekarna,
 - pošta, banka,
 - javni prevoz,
- prometni dostop do zemljišča,
- urejenost dostopov po pločnikih (invalidski voziček, kolo ...),
- bližina zelenih območij in sprehajalnih poti,
- mirna lokacija, spalno naselje ipd.

4. STRUKTURA IN FUNKCIONALNOST STANOVANJ

Stanovanja morajo biti zasnovana tako, da so primerna za bivanje starejših, in sicer:

- da **so brez arhitektonskih in arhitekturnih ovir (dvigalo ...),**
- da imajo praviloma **razpon do 60 m² površine.**

Zasnova površin in tlorisov bo predmet podrobnejše presoje in naknadnih pogajanj.

Ponujena stanovanja morajo imeti z zakonodajo oziroma prostorskimi akti predpisano minimalno število primernih parkirnih mest, vendar Nepremičninski sklad **ne bo kupil več kot 1 parkirno mesto na stanovanje**. Parkirna mesta za stanovanja se zagotavljajo na nivoju terena ali v objektu/pod objektom.

Vse površine (predvsem pa stanovanjske), ki so omenjene v tem pozivu, bodo predmet

preverbe na podlagi podatkov iz evidenc GURS, projektne in druge dokumentacije ter preverbe dejanskega stanja, glede na fazo izvedenosti projekta, pri čemer se za potrebe nakupa predmetnih stanovanj upošteva stanovanjska površina, preračunana na podlagi faktorjev iz Pravilnika o merilih za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih stavb (Uradni list RS, št. 127/04 in 69/05) – **»korigirana uporabna površina«**.

5. TEHNIČNE IN GRADBENE LASTNOSTI STANOVANJ IN VEČSTANOVANJSKIH STAVB

Kot primerna stanovanja in večstanovanjske stavbe Nepremičninski sklad šteje stanovanja, ki:

- so grajena po veljavni gradbeni in drugi zakonodaji,
- zagotavljajo učinkovito porabo energije glede na veljavno zakonodajo,
- imajo nizke stroške vzdrževanja in obratovanja,
- imajo vgrajene materiale najmanj srednje kakovosti,
- imajo enostaven sistem uporabe in vzdrževanja, upošteva, da bodo namenjena bivanju starejših oseb.

Dejansko stanje predmeta ponudbe bo pred odločitvijo o nadaljevanju pogajanj pregledano in ocenjeno (gradbene in tehnične lastnosti, primernost za uporabo, lokacija itd.).

6. CENA IN PLAČILNI POGOJI

Prednost pri izboru bodo imeli ponudniki, ki bodo ponudili najnižjo ceno ob upoštevanju zgoraj navedenih meril in pogojev, pri čemer bodo ponujene cene predmet preverbe pri pooblaščenem ocenjevalcu nepremičnin.

Ponudba in struktura cene morata biti v celoti v skladu s Prilogo 1 oziroma Prilogo 2 ter morata biti oddani na zahtevanih obrazcih, v elektronski in papirni obliki.

B. STAVBNA ZEMLJIŠČA

Nepremičninski sklad v okviru tega poziva sprejema tudi ponudbe za nakup gradbenih parcel ter drugih urbanih stavbnih zemljišč, primernih za izgradnjo večstanovanjskih stavb in oskrbovanih stanovanj, in sicer prednostno ponudbe komunalno in prometno urejenih zemljišč.

Ponudbe bodo obravnavane po že navedenih kriterijih za stanovanja in stavbe, tj. pravni status nepremičnine in primernost lokacije, pri čemer veljajo smiselno enaka merila glede geografske umeščenosti in mikrolokacije zemljišč (prostorski kriteriji), kot so ta postavljena za stanovanja.

Nepremičninski sklad ima interes za nakup zemljišč v naslednjih okvirih:

- najmanjša velikost zemljišča 1.000 m² – kamor je prostorsko smiselno, glede na potrebe Nepremičninskega sklada, umeščati izgradnjo okvirno 8–15 stanovanj;
- največja velikosti zemljišča do okvirno 6.000 m² – kamor je prostorsko smiselno, glede na potrebe Nepremičninskega sklada, umeščati izgradnjo 60–90 stanovanj.

Postavljeni okviri so reprezentativni in predstavljajo okvirno število stanovanj, umeščenih v prostor glede na površino zemljišča.

C. DRUGI POGOJI

Ponudniki oddajo **zavezujoče ponudbe z veljavnostjo najmanj 120 dni od dneva oddaje** z možnostjo podaljšanja na poziv Nepremičninskega sklada.

Nepremičninski sklad bo na prejete ponudbe oziroma vloge po njihovi preučitvi podal odgovor.

Vse ponudbe, ki jih bo Nepremičninski sklad prejel na podlagi tega poziva, so zanj nezavezujoče do sklenitve pravnega posla in za Nepremičninski sklad nimajo nobenih pravnih posledic. Vsaka transakcija je predmet soglasja nadzornega sveta Nepremičninskega sklada, zato se tako ponudba kot morebitna pogajanja ali kakršnikoli pogovori s ponudnikom štejejo za Nepremičninski sklad kot nezavezujoči do sklenitve pravnega posla. Vse stroške v zvezi s pripravo in predložitvijo ponudbe nosi ponudnik.

Izbrani ponudniki bodo vabljeni na pogajanja o dokončni ceni in drugih pogojih nakupa.

Merila in pogoji, ki so določeni v tem pozivu, so lahko kadarkoli predmet sprememb in so v tem pozivu opredeljeni zgolj na splošno. Nepremičninski sklad si pridržuje pravico, da v tem pozivu opredeljena merila podrobneje opredeli, dopolni in razčleni za ugotavljanje in zagotavljanje smotrnosti nakupov, brez javne objave teh podrobnejših meril in aktov.

Vsaka ponudba bo predmet natančne strokovne presoje tako z vidika meril in pogojev, ki so postavljeni v tem pozivu, kot z vidika morebitnih dodatno postavljenih pogojev in meril, ki bodo po oceni Nepremičninskega sklada potrebna.

Nepremičninski sklad je pri nakupih nepremičnin dolžan spoštovati vso veljavno zakonodajo, notranje in druge akte ustanovitelja in organov upravljanja, ki urejajo njegovo delovanje.

Nepremičninski sklad bo obravnaval tudi morebitne ponudbe nepremičninskih posrednikov ob pogoju, da ni dolžan plačati nobene posredniške provizije v nobeni od oblik (npr. kot del ponudbene cene ali kot razdelitev plačila obveznosti ipd.)

Izbor ponudb za nadaljevanje pogajani:

Nepremičninski sklad bo vse prejete ponudbe odpiral najmanj 1x mesečno, in sicer najkasneje zadnji delovni dan v mesecu, vse do izteka tega poziva in o nadaljevanju ali zaključku obravnave sproti obveščal ponudnike.

Nepremičninski sklad bo ponudnike z nepopolnimi ali nejasnimi ponodbami pozval k dopolnitvi v 15 dneh od odpiranja ponudb. Ponudnik mora ponudbo dopolniti v roku, določenem v pozivu na dopolnitev. Če ponudnik v navedenem roku ponudbe ne bo ustrezno dopolnil, se vloga šteje za nepopolno in ne bo predmet nadaljnje obravnave.

Popolne ponudbe bodo strokovno preučene. Odločitev o popolni ponudbi, skupaj z odločitvijo o nadaljevanju postopka s pogajanja ter o morebitnih nadaljnjih postopkih za sklenitev predpogodbe, okvirnega sporazuma ali pogodbe, bo Nepremičninski sklad sprejel predvidoma v 30 dneh od odpiranja ponudb oz. predložitve popolne ponudbe, če je bil ponudnik pozvan k dopolnitvi ponudbe.

Drugi ponudniki, s katerimi Nepremičninski sklad postopka ne bo nadaljeval, bodo pisno obveščeni najkasneje v 30 dneh po odpiranju ponudb oz. predložitvi popolne ponudbe, če je bil ponudnik pozvan k dopolnitvi ponudbe. Zoper slednjo ni pritožbe.

Odločitev o izboru ponudnika bo Nepremičninski sklad sprejel predvidoma v roku 60 dni od zaključka pogajanj, saj je vsaka transakcija predmet soglasja nadzornega sveta Nepremičninskega sklada.

Nepremičninski sklad si v skladu s sprejetim programom dela in poslovnim ter finančnim načrtom pridržuje pravico do proste izbire ponudnika, skladno s tem pozivom.

Nepremičninski sklad lahko postopek zbiranja ponudb kadarkoli ustavi, brez obrazložitve in brez odškodninske odgovornosti in drugih pravnih posledic. Prav tako lahko Nepremičninski sklad postopek obravnave posamezne izbrane ponudbe ustavi kadarkoli do veljavne sklenitve pravnega posla – predpogodbe, okvirnega sporazuma oziroma prodajne pogodbe, brez obrazložitve in brez odškodninske odgovornosti, v kar ponudniki izrecno privolijo s prijavo na poziv.

Način oddaje ponudb

Ponudbo za prodajo stanovanj/večstanovanjskih stavb (zgrajenih ali v fazi gradnje oz. projektiranja) ali stavbnih zemljišč za gradnjo stanovanj se odda **v elektronski obliki na e-naslov poziv@ns-piz.si** z vso potrebno in zahtevano dokumentacijo (glej Prilogo 1 oziroma Prilogo 2), od objave poziva pa **najkasneje do 31. 12. 2024**.

Naročnik bo upošteval ponudbe, ki bodo prispеле na zgoraj navedeni elektronski naslov Nepremičninskega sklada do roka **31. 12. 2024**.

Ponudbe za večstanovanjske stavbe, stanovanja in dele stavb morajo vsebovati ponudbeno dokumentacijo, navedeno v Prilogi 1, ponudbe za stavbna zemljišča pa dokumentacijo, navedeno v Prilogi 2.

Poziv, obrazci vlog in druga pojasnila o načinu oddaje zavezujočih ponudb so objavljeni na spletni strani www.ns-piz.si.

Za dodatne informacije pišite na elektronski naslov: poziv@ns-piz.si

Vsa pojasnila bodo posredovana izključno v pisni obliki. Najpogostejša vprašanja in odgovori ter morebitne spremembe vsebine poziva bodo objavljene na spletni strani Nepremičninskega sklada.

Nepremičninski sklad PIZ, d.o.o.
mag. Andrej HUDOKLIN
Direktor

Priloga 1**Dokumentacija za oddajo ponudbe za STANOVANJA, VEČSTANOVANJSKE STAVBE IN DELE STAVB:**

Ponudba za večstanovanjske stavbe, stanovanja, dele stavb mora vsebovati vse spodaj navedene dokumente v elektronski obliki (sprejemljivi formati: pdf, xlsx, jpeg, png). Ime datoteke naj bo enako vsebini (npr. 6. Gradbeno dovoljenje.pdf). Datotek naj bodo pripete v naslednjem vrstnem redu:

1. Izpolnjena vloga POZIV VLOGA – večstanovanjske stavbe, stanovanja, deli stavb (Excelova razpredelnica: POZIV VLOGA – večstanovanjske stavbe, stanovanja, deli stavb.xlsx, izpolnjujejo se samo rumena polja v vseh štirih zavihkih od I. do IV.). Vloga mora biti priložena kot **Excelova razpredelnica .xlsx** in tudi **v obliki .pdf** (digitalno podpisana s strani pooblaščenice osebe).
2. Zemljiškoknjižni izpiski o lastništvu nepremičnin
3. Elaborat za vpis stavbe v kataster nepremičnin
4. Akt/sporazum o vzpostavitvi etažne lastnine
5. Uporabno dovoljenje
6. Gradbeno dovoljenje
7. DGD – dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja
8. PZI – projekt za izvedbo
9. PID – projekt izvedenih del
10. PZR – projekt za razpis, če je bil izdelan
11. Zavarovanje za odpravo napak
12. Garancija za solidnost gradnje
13. Situacija – načrt objekta z ureditvijo okolice
14. Načrt objekta po nadstropjih s tlorisi stanovanj
15. Energetska izkaznica
16. Fotografije: 5x zunanost objekta, 5x tipičnega stanovanja
17. Izjava ponudnika, da so poravnani vsi stroški v zvezi s ponujenimi nepremičninami (Priloga 3 tega poziva)
18. Izjava ponudnika o zagotovitvi bremen prostega prenosa lastninske pravice (Priloga 4 tega poziva)
19. Idejna rešitev – če se ponudba oddaja za stavbe, potrebne rekonstrukcije in adaptacije

Če imate katerega od zahtevanih dokumentov le v obliki osnutka, zapišite to v opombo v vlogo in predložite osnutek; isto velja, če je predlog/vloga že vložena, pa še ni izdana odločba/sklep pristojnega organa.

Ponudbena dokumentacija mora biti poslana po elektronski pošti na naslov:

poziv@ns-piz.si

V primeru, da je skupna velikost datotek večja od 10 MB, naj se dokumentacija pod točko 1 pošlje v elektronskem sporočilu, ostala dokumentacija pa lahko preko drugih ponudnikov (npr. WeTransfer). To je potrebno navesti v elektronskem sporočilu.

Priloga 2**Dokumentacija za oddajo ponudbe za STAVBNA ZEMLJIŠČA:**

Ponudba za stavbna zemljišča mora vsebovati vse spodaj navedene dokumente v elektronski obliki (sprejemljivi formati: pdf, xlsx, jpeg, png). Ime datoteke naj bo enako vsebini (npr. 5. Potrdilo o namenski rabi zemljišč.pdf). Datoteke naj bodo pripete v naslednjem vrstnem redu:

1. Izpolnjena vloga POZIV VLOGA – stavbna zemljišča (Excelova razpredelnica: POZIV VLOGA – stavbna zemljišča.xlsx, izpolnjujejo se samo rumena polja v obeh zavihkih I. in II.)
Vloga mora biti priložena kot Excelova razpredelnica .xlsx in tudi v obliki .pdf (digitalno podpisana s strani pooblaščenega osebe).
2. Zemljiškoknjižni izpiski o lastništvu nepremičnin
3. Veljaven prostorski akt v čistopisu; če čistopisa ni, pa veljaven prostorski akt z vsemi spremembami in dopolnitvami
4. Lokacijska informacija za gradnjo objektov oziroma izvajanje drugih del na zemljiščih ali objektih (stara največ 30 dni)
5. Potrdilo o namenski rabi zemljišč (stara največ 30 dni)
6. Dokazila o komunalni in prometni opremljenosti zemljišč (soglasja, dovoljenja ...)
7. Fotografije: 5x
8. Izjava ponudnika, da so poravnani vsi stroški v zvezi s ponujenimi nepremičninami (Priloga 3 tega poziva)
9. Izjava ponudnika o zagotovitvi bremen prostega prenosa lastninske pravice (Priloga 4 tega poziva)
10. Morebitna IDZ – idejna zasnova in/ali drugi projekti ...

Če imate katerega od zahtevanih dokumentov le v obliki osnutka, zapišite to v opombo v vlogo in predložite osnutek; isto velja, če je predlog/vloga že vložena, pa še ni izdana odločba/sklep pristojnega organa.

Ponudbena dokumentacija mora biti poslana po elektronski pošti na naslov:

poziv@ns-piz.si

V primeru, da je skupna velikost datotek večja od 10 MB, naj se dokumentacija pod točko 1 pošlje v elektronskem sporočilu, ostala dokumentacija pa lahko preko drugih ponudnikov (npr. WeTransfer). To je potrebno navesti v elektronskem sporočilu.

Priloga 3

Izjava ponudnika o zagotovitvi bremen prostega prenosa lastninske pravice

Ponudnik: _____

v zvezi s ponujenimi nepremičninami izjavljam, da bodo ponujene nepremičnine ob prenosu lastninske pravice in posesti v korist Nepremičninskega sklada bremen proste.

V primeru nadaljevanja pogajanj se ponudnik zavežujem, da bom zagotovil izjavo hipotekarnega upnika, da bo upnik v primeru sklenitve prodajne pogodbe ob podpisu pri izbranem notarju deponiral izbrisno dovoljenje za izbris vseh obremenitev na nepremičninah, ki so predmet ponudbe.

Kraj, datum:

Podpis:

Priloga 4

Izjava ponudnika, da so poravnani vsi stroški v zvezi s ponujenimi nepremičninami

Ponudnik: _____

v zvezi s ponujenimi nepremičninami izjavljam, da imam poravnane oz. da bom poravnal vse stroške, ki bremenijo ponujene nepremičnine.

Kraj, datum:

Podpis:
