

## RAZPISNA DOKUMENTACIJA ZA JAVNO ZBIRANJE PONUDB

### **ZA PRODAJO NEPREMIČNINE »STANOVANJE V VEČSTANOVANJSKI STAVBI, ŠOŠTANJ«**

Z javno objavo tega povabila prodajalec Termoelektrarna Šoštanj d.o.o. poziva vse zainteresirane ponudnike, da v pisni obliki posredujejo zavezujočo ponudbo za nakup navedene nepremičnine, katere lastnik je prodajalec.

št. POV-MK-02/2021

Šoštanj, 23.12.2021

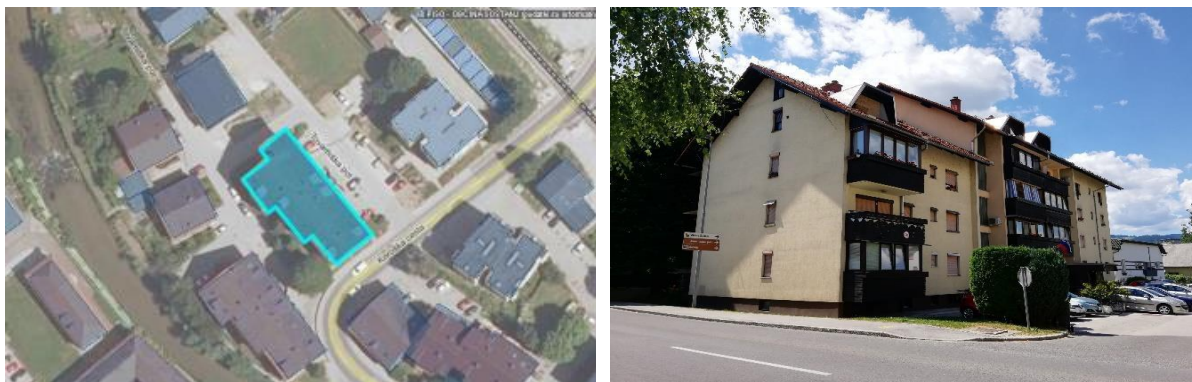
## 1. NAZIV IN SEDEŽ ORGANIZATORJA ZBIRANJA PONUDB

TERMOELEKTRARNA ŠOŠTANJ d.o.o. (v nadaljevanju TEŠ), Cesta Lole Ribarja 18, 3325 Šoštanj, ID št. za DDV: SI92189903, matična številka: 5040388000, ki ga zastopata generalni direktor, dr. Viktor Vračar in direktor Mitja Tašler, kot lastnik nepremičnine (v nadaljevanju: prodajalec) objavlja javni razpis za prodajo nepremičnine z javnim zbiranjem ponudb.

## 2. PREDMET PODAJE:

Predmet prodaje je nepremičnina ID znak: 959 645 11, v k.o. 959 Šoštanj, stavba 645, del stavbe 11, ki v naravi predstavlja stanovanje št. 11 v 2. nadstropju oziroma 4. etaži s kletno shrambo v večstanovanjski stavbi na naslovu Tovarniška pot 2 c, Šoštanj. Neto tlorisna površina dvoinpol sobnega stanovanja s kletno shrambo po podatkih GURS-a znaša 79 m<sup>2</sup>, od tega 71 m<sup>2</sup> uporabna površina in 8 m<sup>2</sup> kletna shramba. Stanovanje obsega naslednje prostore: predprostor, kopalnico z WC prostorom, shrambo, kuhinjo, otroško sobo, dnevno sobo in spalnico.

Lastninska pravica na nepremičnini je vpisana v zemljiško knjigo v korist prodajalca in je bremen prosta, razen da je oddana v najem za nedoločen čas.



### 2.1 PREDKUPNA PRAVICA

**Nepremičnino, ki je predmet prodaje uporablja najemnik na podlagi najemne pogodbe za nedoločen čas. Najemnik ima na nepremični, ki je predmet prodaje, skladno s 176. členom Stanovanjskega zakona (SZ-1) predkupno pravico.**

V primeru, da najemnik ne uveljavlja predkupne pravice, kupi kupec nepremičnino skupaj z najemnikom. Sprememba lastništva stanovanja sama po sebi ne vpliva na obstoječa najemna razmerja. Vsakokratni pridobitelj lastninske pravice na stanovanju vstopi v pravni položaj najemodajalca, kot to določa 107. člen SZ-1.

## 3. IZHODIŠČNA CENA:

Izklicna cena nepremičnine v postopku javnega zbiranja ponudb nepremičnine znaša:  
**62.590,00 EUR brez DDV**

DDV se obračuna po trenutno veljavni zakonodaji.

## 4. POGOJI SODELOVANJA:

Kot ponudniki lahko sodelujejo domače ali tuje fizične ali pravne osebe:

- pravne osebe s sedežem v Republiki Sloveniji morajo ponudbi priložiti izjavo, da so vpisane v sodno-poslovnem registru, ki ga vodi Agencija Republike Slovenije za javnopravne evidence in storitve, zakoniti zastopniki ponudnika oziroma osebe, pooblaščen za zastopanje ponudnika.

- pravne osebe s sedežem izven Republike Slovenije morajo ponudbi priložiti izpis iz sodnega (ali drugega ustreznega) registra s prevodom, ki ne sme biti starejši od 90 dni.

Pri javnem zbiranju ponudb kot ponudniki ne smejo sodelovati cenilec, ki je opravil cenitev nepremičnine, ki je predmet javnega zbiranja ponudb in člani komisije ter z njimi povezane osebe. V kolikor je ponudba za nepremičnino-predmet prodaje, podana po pooblaščenju, je potrebno predložiti izrecno pisno pooblastilo overjeno pri notarju, ki se nanaša na predmetno nepremičnino.

## 5. PONUDBA

Zavezujoča ponudba mora vsebovati naslednje elemente:

### a) Predmet in ponujena cena (OBRAZEC 1):

- ponujena cena, ki ne sme biti nižja od navedene izklicne cene,
- ponujena cena mora biti izražena s točno določenim evrskim zneskom (brez DDV ali drugih davkov in stroškov).

### b) Prenos lastništva:

- izročitev nepremičnine in prenos lastništva se opravi po pridobitvi vseh soglasij (skladno z internimi akti prodajalca) in po poplačilu celotne kupnine, davščin ter vseh ostalih stroškov. Ob primopredaji bosta prodajalec in kupec podpisala primopredajni zapisnik.

K ponudbi so ponudniki dolžni priložiti tudi:

### c) Identifikacijske podatke o ponudniku (OBRAZEC 2):

- za fizične osebe: ime in priimek, naslov, številka TRR računa, EMŠO – kopijo osebnega dokumenta, davčna številka, telefonska številka, elektronska pošta, kopija osebnega dokumenta
  - za pravne osebe: firmo, sedež, številka TRR računa, matična številka, ID za DDV, zakonitega zastopnika in kontaktno osebo, izpis iz poslovnega ali sodnega registra, elektronsko pošto in telefonsko številko;
- d) dokazilo, s katerim tuji izkazujejo pogoje za nakup nepremičnine, v kolikor je kupec tuja fizična ali pravna oseba;
- e) lastnoročno podpisano izjavo, da ponudnik ponudbo podaja v svojem imenu in za svoj račun (OBRAZEC 3);
- f) lastnoročno podpisano izjavo, da ponudnik brezpogojno sprejema razpisne pogodbe (OBRAZEC 4);
- g) dokazilo o plačilu varščine v višini 10% od izklicne cene;
- h) **vzorec pogodbe o prodaji nepremičnine**, ki naj bo parafirana na vsaki strani (OBRAZEC 5).

Ponudba mora biti brezpogojna.

Rok veljavnosti ponudbe: ponudba velja do dneva sklenitve prodajne pogodbe z izbranim ponudnikom.

Ponudbena dokumentacija mora podana na zahtevanih oziroma priloženih razpisnih obrazcih iz te razpisne dokumentacije. Vsi razpisni obrazci morajo biti izpolnjeni in podpisani s strani ponudnika ali njegovega pooblaščenca in žigosani s strani pristojne oziroma pooblaščenice osebe, v kolikor je ponudnik pravna oseba in pri poslovanju uporablja žig.

Vse listine je potrebno priložiti v izvorniku ali pa overjene kopije listin.

Če ponudnik ne bo izpolnil zgoraj navedenih pogojev oz. priložil vseh zahtevanih dokumentov, se bo ponudba štela kot nepopolna in jo bo prodajalec izločil.

## 6. NAČIN IN ROK ZA ODDAJO PONUDBE:

Končni rok za oddajo zavezujočih ponudb **je 25.01.2022 do 12.00 ure.**

Kot pravočasne se bodo šttele ponudbe, ki:

- a) prispejo s pošto na naslov Termoelektrarna Šoštanj d.o.o., Cesta Lole Ribarja 18, 3325 Šoštanj v zaprti ovojnici z oznako našega povpraševanja in pripisom »Ponudba za nakup nepremičnine – Ne Odpiraj« ali
- b) bodo osebno oddane v vložiču TEŠ v zaprti ovojnici z oznako našega povpraševanja in pripisom »Ponudba za nakup nepremičnine – Ne Odpiraj«.

Na zaprti pisemski ovojnici mora biti vidno navedeno ime in naslov pošiljatelja.

*Ponudbene dokumentacije ni mogoče oddati v elektronski obliki.*

Ponudbe, ki bodo prispele po roku za oddajo ponudb, bodo v zaprti ovojnici vrnjene pošiljatelju in v postopku ne bodo obravnavane.

Odpiranje ponudb ne bo javno.

## **7. POGOJI PRODAJE**

Nepremičnina se prodaja za najmanj izklicno ceno.

Nepremičnina se prodaja po načelu »videno-kupljeno«, zato morebitne reklamacije po sklenitvi prodajne pogodbe ne bodo upoštevane.

Cena, ki jo v ponudbi navede ponudnik ne vsebuje nikakršnih davkov in prispevkov. Vse dajatve, prispevke in stroške v zvezi s prepisom lastništva, (tj. tudi davek na promet z nepremičninami, strošek overitve podpisa prodajalca na pogodbi in stroške prepisa nepremičnine v ZK) mora v celoti plačati kupec.

S sklenitvijo pogodbe prevzema kupec vsa javna bremena ter druge stroške vezane na nepremičnini, ki sta predmet te pogodbe, vse dotlej pa ta bremena in stroške nosi prodajalec.

Z najugodnejšim ponudnikom se sklene pogodba najpozneje v 30 dneh po opravljeni izbiri najugodnejšega ponudnika.

Celotno kupnino, zmanjšano za že vplačano varščino, mora kupec poravnati v celoti v enem obroku najkasneje v 45 dneh od sklenitve kupoprodajne pogodbe. Plačilo kupnine v navedenem roku je bistvena sestavina posla.

V kolikor ponudnik ne podpiše pogodbe oz. plača kupnine v tem roku, prodajalec obdrži njegovo varščino ter šteje, da je od nakupa predmeta prodaje nepreklicno odstopil..

Prodajalec lahko odstopi od postopka izbire najugodnejšega ponudnika in/ali odstopi od pogajanj s ponudniki v vsakem trenutku brez stroškov in posledic. Obveznost prodajalca, da sklene pogodbo s ponudnikom, ki ponudi najvišjo ceno ali katerikoli ponudnikom, je izključena. V primeru, da prodajalec odstopi od prodaje, je dolžan brezobrestno povrniti varščino v roku 8 dni od odstopa.

## **8. VARŠČINA:**

Ponudnik mora, kot jamstvo za resnost ponudbe, vplačati varščino v višini 10% izklicne cene nepremičnine, najkasneje do datuma oddaje ponudbe. Varščina v višini 6.259,00 EUR se nakaže na transakcijski račun prodajalca:

- IBAN: SI56 3500 1000 1650 464,
- Banka: BKS Bank AG,
- SWIFT koda banke: BFKKSI22,
- Referenca: 00 02-2021,
- Namen plačila: varščina za nakup nepremičnine.

Dokazilo o plačilu varščine mora biti priloženo k ponudbi. Izbranemu ponudniku bo varščina všteta v kupnino, v primeru njegovega odstopa od nakupa ali razveze pogodbe zaradi razlogov na njegovi strani, jo prodajalec zadrži.

Ostalim neuspehim ponudnikom bo varščina, brez obresti, vrnjena v osmih (8) delovnih dneh po izboru najugodnejšega ponudnika, na transakcijski račun naveden v ponudbi (OBRAZEC 2).

## **9. POSTOPEK IZBIRE NAJUGODNEJŠEGA PONUDNIKA:**

Postopek javnega razpisa za prodajo nepremičnine z javnim zbiranjem ponudb bo vodila komisija imenovana s sklepom posloводства TEŠ št. SP-178-1 z dne 14. 12. 2021 (v nadaljevanju Komisija).

Komisijsko odpiranje pravočasno prispelih ponudb bo potekalo v upravni stavbi TEŠ. Izbor najugodnejšega ponudnika bo opravila komisija brez prisotnosti ponudnikov.

Nepravočasne ponudbe ali pravočasne, vendar nepopolne ponudbe bo Komisija izločila in o tem obvestila ponudnika.

Edino merilo za izbor najugodnejšega ponudnika je najvišja ponujena cena.

V primeru več prejetih ponudb, se opravijo dodatna pogajanja s ponudniki, ki bodo posredovali popolne in pravočasne ponudbe in katerih ponudbena cena je enaka ali višja od izklicne cene.

Prodajalec bo izvedel eno pogajanje za vse ponudnike. O času in kraju pogajanj bodo ponudniki obveščeni na elektronski naslov, ki ga morajo navesti na Obrazcu 2.

Po opravljenih pogajanjih (in upoštevajoč predkupno pravico) bo prodajalec sklenil pogodbo s tistim ponudnikom, ki bo v pogajanjih ponudil najvišjo ceno, ob izpolnjevanju ostalih pogojev iz tega razpisa, najpozneje v 30 dneh po opravljeni izbiri najugodnejšega ponudnika.

Ponudnike se o izbiri najugodnejšega ponudnika obvesti po izvedenih pogajanjih oziroma, če pogajanj ni bilo pisno najkasneje v osmih (8) delovnih dneh od datuma izbire.

Prodajalec na podlagi tega zbiranja ponudb ni zavezan k sklenitvi pogodbe o prodaji nepremičnine z najugodnejšim ponudnikom oziroma lahko začeti postopek do sklenitve pogodbe ustavi.

## **10. KONTAKTNA OSEBA IN OGLED NEPREMIČNINE**

Ponudniki lahko zahtevajo dodatna pojasnila v zvezi s prodajo in ogledom nepremičnine v času razpisa le v pisni obliki. Za vsa pojasnila je kontaktna oseba ga. Pavlica Šibanc Kodrun ([pavlica.sibanc@te-sostanj.si](mailto:pavlica.sibanc@te-sostanj.si)).

Zainteresiranim kupcem je ponujena možnost ogleda nepremičnine.

Termin ogleda: **19. 1. 2022**

Za ogled se je potrebno prijaviti na elektronski naslov: [pavlica.sibanc@te-sostanj.si](mailto:pavlica.sibanc@te-sostanj.si), **najkasneje 2 (dva) dni pred terminom ogleda**. Ogled s strani ponudnikov ni obvezen.

## **11. OSTALE INFORMACIJE**

Prodajalec bo, zaradi uvedenih ukrepov epidemije novega koronavirusa oziroma Covid-19, potek razpisa prilagodil razmeram in smernicam ustreznih institucij. Zainteresirani ponudniki s tem soglašajo in se zavezujejo upoštevati navodila lastnika, vezana na preventivne ukrepe tekom postopka zbiranja ponudb, pogajanj in sklenitve pogodbe.

Najemnik, ki na podlagi najemne pogodbe uporablja nepremičnino, ki je predmet prodaje mora imeti na dan oddaje ponudbe za nakup predmetne nepremičnine poravnane vse obveznosti iz najema stanovanja (najemnina, obratovalni stroški, komunalne storitve, elektro storitve,...).

S prodajo na kupca preidejo vsi obratovalni stroški, kot so električna, komunalne storitve, odvoz smeti, stroški zavarovanja, čiščenja, obratovalni in drugi stroški.

Prodajalec si pridržuje pravico, da v postopku prodaje nepremičnin, brez kakršnekoli odškodninske odgovornosti, ne izbere nobenega ponudnika, prav tako z nobenim ponudnikom ni dolžan skleniti kakršnegakoli dogovora ali pogodbe glede njegovega sodelovanja v postopku prodaje nepremičnine.

Prodajalec si prav tako pridržuje pravico, v primeru zaznanih kršitev, kadarkoli in brez pojasnila spremeniti načrtovani potek, korake ali druge elemente prodajnega postopka ali v katerikoli fazi oziroma kadarkoli prekiniti ali ustaviti postopek prodaje nepremičnine.

Prodajalec lahko iz postopka kadarkoli in po lastni presoji izključi kateregakoli zainteresiranega ponudnika. V primeru take izključitve je ponudniku dolžan poslati pisno obvestilo, pri čemer mu ni potrebno navajati razlogov za tako izključitev.

Datum: 23. 12. 2021

**TERMOELEKTRARNA ŠOŠTANJ d.o.o.**

**OBJAVLJENO:**

- intranet stran TEŠ,
- spletna stran TEŠ,
- arhiv.