

## **INFORMATIVNO ZBIRANJE NEZAVEZUJOČIH PONUDB ZA DOLGOROČNI NAJEM ZEMLJIŠČA ZA NAMEN POSTAVITVE SISTEMA BATERIJSKIH HRANILNIKOV**

### **1. Naziv in sedež naročnika**

TERMoeLEKTRARNA ŠOŠTANJ d.o.o. (v nadaljevanju: TEŠ), Cesta Lole Ribarja 18, 3325 Šoštanj, Slovenija.

### **2. Predmet informativnega zbiranja pisnih nezavezujočih ponudb**

Informativno zbiranje nezavezujočih ponudb (v nadaljevanju: Razpis) za dolgoročni najem nepremičnine v lasti TEŠ se izvede z namenom preverjanja tržnih pogojev, ocene ekonomske upravičenosti oddaje nepremičnine v najem in priprave možnih modelov izvedbe projekta (t. i. market sounding).

Razpis ne predstavlja javnega naročila, koncesijskega postopka, zavezujočega razpisnega postopka ali kakršnekoli druge pravno zavezujoče obveznosti oddaje posla družbe TEŠ na podlagi prejetih nezavezujočih ponudb.

Prejete ponudbe in druga predložena dokumentacija imajo izključno informativno naravo in ne ustvarjajo pravnih obveznosti za nobeno od strank.

Merila za izbor ponudnika v fazi oddaje nezavezujočih ponudb niso vnaprej določena, ker postopek izbora ni zavezujoč za TEŠ.

V kolikor bo TEŠ pristopil k sklenitvi najemne pogodbe, je pogoj za sklenitev pogodbe predhodna pridobitev korporativnega soglasja k pravnemu poslu, s strani pristojnih organov družbe TEŠ.

### **3. Predmet najema**

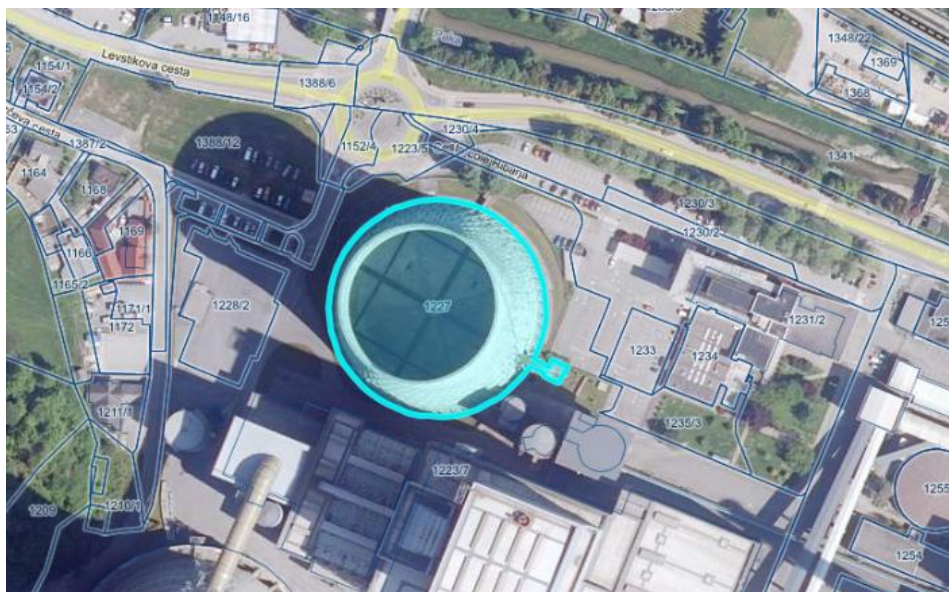
Predmet najema je:

- zemljišče v lasti TEŠ, ID znak: parcela 959 1227, v skupni izmeri 6.333 m<sup>2</sup>, ki v naravi predstavlja zemljišče, na katerem se trenutno (še) nahaja elektroenergetski objekt, in sicer hladilni stolp bloka 4 (v nadaljevanju: HSB4) (v nadaljevanju: Nepremičnina);
- zemljišče kot celota, torej v skupni izmeri 6.333 m<sup>2</sup>;
- najemno razmerje za najeto Nepremičnine bi pričelo teči po uspešno izvedenih vseh delih rušitve HSB4, tj. zemljišče po odstranitvi objekta (t.i. brownfield območje).

Namen uporabe predmeta najema:

- za namen postavitve sistema baterijskih hranilnikov (v nadaljevanju: BHEE) nazivne moči do 106 MVA in nazivne kapacitete okvirno 200 MWh, vključno s pripadajočo tehnično opremo in projekti za priključitev na omrežje (v nadaljevanju: Projekt BHEE);

Na Nepremičnini se nahaja objekt HSB4, ki ga je za nemoteno, zanesljivo in varno obratovanje elektroenergetskega objekta družbe TEŠ potrebno porušiti.



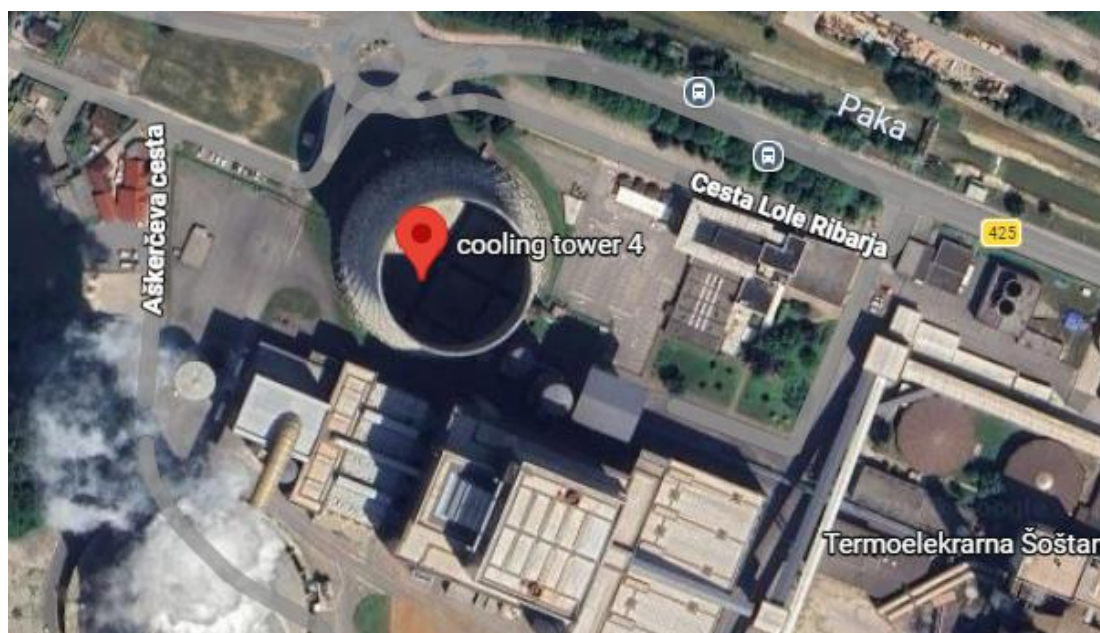
Skica 1: ID znak: parcela 959 1227, na kateri stoji HSB4.

#### 4. Lokacija

Zemljišče v lasti TEŠ (ID znak: parcela 959 1227), ki je predvideno za najem, se nahaja znotraj energetske lokacije TEŠ. Namenska raba zemljišča opredeljuje, da se parcela 959 1227 nahaja na območju energetske infrastrukture (E).



Skica 2: fotografija HSB4.



Skica 3: fotografija HSB4 znotraj energetske infrastrukture.

## 5. Pogoji najema in namen uporabe predmeta najema

Najemno razmerje na predmetni Nepremičnini je mogoče sklepati zgolj in izključno za namen Projekta BHEE, torej za postavitve oziroma pravico graditi baterijske hranilnike nazivne moči do 106 MVA in nazivne kapacitete okvirno 200 MWh, vključno s potrebnimi pripadajoči objekti in pripadajočo tehnično opremo in projekti za priključitev na 110kV omrežje za delovanje BHEE, tj. poleg samih baterij in razsmernikov, tudi vse povezave in transformacijo do točke priključitve, sistem za vodenje in nadzor ter druge pomožne sisteme, protipožarno zaščito, itd.

Vso projektno dokumentacijo izdela najemnik. Končno verzijo projektne dokumentacije potrdi TEŠ.

Predmet najema je Nepremičnina po uspešno izvedenih vseh delih rušitve HSB4, tj. zemljišče po odstranitvi objekta (t.i. brownfield območje).

Zaključek rušitve hladilnega stolpa bloka 4 se predvideva do konca meseca aprila 2027, pri čemer bo končni prevzem oziroma uspešna izvedba vseh del rušitve potrjena z zapisnikom med TEŠ in izvajalcem rušitve. Družba TEŠ ne odgovarja za morebitno podaljšanje predvidenega roka zaključka rušitve HSB4, ne glede na razlog takšnega podaljšanja, vključno, vendar ne omejeno na, zamude izvajalca, tehnične, organizacijske ali druge okoliščine. Ponudniki se s tem izrecno strinjajo in iz naslova morebitnega podaljšanja roka izvedbe rušitve, zoper družbo TEŠ ne morejo uveljavljati kakršnih koli odškodninskih ali drugih zahtevkov.

V času od sklenitve najemne pogodbe do primopredaje predmeta najema se lahko Nepremičnino uporablja izključno za namene pridobitve upravnih (npr. gradbenih) ali drugih dovoljenj in soglasij za razvoj in izvedbo Projekta BHEE, pri čemer družba TEŠ ne odgovarja za uspešnost ali pravočasnost pridobitve takšnih dovoljenj in soglasij.



V primeru, da bi izbrani ponudnik za izvedbo Projekta BHEE kot investitor v upravnem postopku potreboval izkazati pravico graditi za pridobitev gradbenega dovoljenja na parceli 959 1227, bo TEŠ z najemnikom sklenil ustrezne stvarnopravne izvedbene pogodbe, brez dodatne odmene.

Dostop in priklop na 110 kV visokonapetostno ali srednjenapetostno omrežje, ki ga upravlja TEŠ, na podlagi ustrezne stvarnopravne izvedbene pogodbe, omogoči TEŠ.

Okvirni letni stroški vzdrževanja 110 kV visokonapetostnega oziroma srednjenapetostnega omrežja, ki ga upravlja TEŠ, znašajo 52.760,00 EUR, pri čemer se bodo letni stroški vzdrževanja usklajevali z letnim indeksom evropske inflacije za preteklo leto (indeks HICP), ki ga objavlja pristojni statistični organ EU.

Predmet investicije za potrebe priklopa baterijskega hranilnika električne energije nazivne moči do 106 MVA in nazivne kapacitete okvirno 200 MWh so tudi trije tokovni transformatorji, pri čemer se investicijska vrednost te opreme ocenjuje na 60.000,00 EUR za vse tri tokovnike. Vsi navedeni stroški priključitve, uporabe omrežja, vzdrževanja ter investicij v potrebno priključno opremo bremenijo najemnika/investitorja, in sicer neodvisno od plačila najemnine.

Pri tem gre za okvirne oziroma ocenjene vrednosti stroškov, ki temeljijo na trenutnih razpoložljivih podatkih. Dejanski stroški se lahko od navedenih ocen razlikujejo, pri čemer TEŠ ne prevzema odgovornosti za morebitna odstopanja med ocenjenimi in dejansko nastalimi stroški.

Najemnik je dolžan uporabljati najeto Nepremičnino kot dober gospodar in jo sme oddajati v podnajem le na podlagi pisnega soglasja družbe TEŠ in na podlagi predhodne pridobitve potrebnih korporativnih soglasij družbe TEŠ.

Najemnik bo za najem vzeto Nepremičnino sam plačeval nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča (NUSZ), kot neposredni dejanski uporabnik, in sicer v višini, ki jo določa vsakokratni predpis, šteto od bruto površine, oziroma bo nosil drug zakonsko veljaven davek in dajatev, povezan z Nepremičnino oziroma postavljenim objektom BHEE, v skladu z vsakokrat veljavnim zakonom, odlokom ali drugimi zakonskimi določbami ter bo v celoti nosil stroške povezane z uporabo Nepremičnine, gradnjo in obratovanjem Projekta BHEE ter uporabo infrastrukture in skupnih sistemov (vključno, vendar neomejeno na stroške obratovanja, stroške rednega vzdrževanja, stroške zavarovanja in ostale stroške, ki bi morebiti dodatno nastali po naročilu najemnika), in sicer neodvisno od plačila najemnine.

Ponudnik mora kot pogoj za veljavnost ponudbe podati izjavo, ki je vključena v Obrazec 3, da bo pri obratovanju (nadzoru nad napravami) in rednem vzdrževanju infrastrukture baterijskih hranilnikov prednostno angažiral strokovne kapacitete Najemodajalca ter pod tržno primerljivimi pogoji omogočil sklepanje storitvenih pogodb za izvajanje teh storitev.

Ponudnik se mora v izjavi, ki je vključena v Obrazec 3 hkrati zavezati, da bo pri zaposlovanju ali pogodbenem angažiranju kadra za potrebe Projekta BHEE prednostno obravnaval ustrezno usposobljen kader najemodajalca, ki zaradi organizacijskih ali poslovnih sprememb pri najemodajalcu ne bi več bil razporejen na obstoječa dela, ter mu ob izpolnjevanju strokovnih pogojev omogočil zaposlitev ali drugo pogodbeno angažiranje.

Ponudnik mora sam ali skupaj z odvisnimi družbami izkazati na datum roka za oddajo ponudbe vsaj 5 kadrovskih referenc za strokovnjake na področju vzdrževanja, obratovanja in investicij termoelektričnih objektov z instalirano električno močjo nad 10 MWe na območju Evropske Unije. TEŠ bo izpolnjevanje predmetne reference preverjal. Zaželeno je, da ponudnik referenčna potrdila ali druga enakovredna

potrdila predloži k ponudbi. V nasprotnem primeru jih bo TEŠ pozval k predložitvi. Zahteva je podana iz razloga, ker gre za lokacijo znotraj območja TEŠ, kjer obratujeta dva premogovna termo bloka (5 in 6) ter dve plinski enoti (PT51 in PT52).

## 6. Začetek in trajanje najemnega razmerja

Najemno razmerje za najeto Nepremičnino prične teči po odstranitvi objekta HSB4, in sicer z dnem sklenitve primopredajnega zapisnika med Najemodajalcem in Najemnikom glede izročitve Nepremičnine (kot t.i. brownfield območje) v najem, in se sklepa za določen čas [15/20/25] let, z možnostjo podaljšanja.

Ponudniki morajo oddati pisne informativne nezavezujoče ponudbe za **vsaj tri časovna obdobja**, in sicer za:

- **15 let,**
- **20 let in**
- **25 let.**

Ponudniki morajo oddati informativne nezavezujoče ponudbe za **vsako izbrano časovno obdobje po Opciji 1 in/ali Opciji 2**, pri čemer lahko ponudijo:

- **Opcijo 1 ali**
- **Opcijo 2 ali**
- **obe opciji hkrati.**

### Opcija 1

Informativna nezavezujoča ponudba mora predvideti način plačila najemnine za najem Nepremičnine za postavitev baterijskih hranilnikov **minimalne nazivne moči 80 MVA ter maksimalne nazivne moči 106 MVA in minimalne nazivne kapacitete 160 MWh<sup>1</sup>**, po modelu **EUR/MVA/mesec** (v ceno ni vključen DDV).

### Opcija 2

Informativna nezavezujoča ponudba mora predvideti način plačila najemnine za najem Nepremičnine za postavitev baterijskih hranilnikov po modelu **EUR/m<sup>2</sup>/mesec** (v ceno ni vključen DDV). V primeru oddaje ponudbe po Opciji 2 ponudnik jamči, da bo na Nepremičnini postavil sistem baterijskih hranilnikov **minimalne nazivne moči 80 MVA ter maksimalne nazivne moči 106 MVA in minimalne nazivne kapacitete 160 MWh<sup>2</sup>**.

Ostali pogoji najema Nepremičnine ostajajo enaki, ne glede na izbrano opcijo in trajanje najema.

Najemnina ne vključuje stroškov obratovanja, stroškov NUSZ, stroškov zavarovanja opreme in naprav, ki jih bo najemnik namestil na najetem zemljišču. Najemnik bo moral sam poskrbeti za zavarovanje svoje opreme (baterij, pretvornikov, transformatorskih enot itd.) za primer požara, potresa, okvar ali drugih tveganj, prav tako najemnina ne vključuje stroškov napajanja lastne rabe in drugih obratovalnih stroškov, povezanih z obratovanjem BHEE.

Ponudba mora veljati 90 dni od dneva zaključka informativnega zbiranja nezavezujočih ponudb.

<sup>1</sup> V kolikor bo najemnik na Nepremičnini postavil sistem baterijskih hranilnikov z višjo instalirano moč od minimalno zahtevane in/ali višjo kapaciteto od minimalno zahtevane, mora v ponudbi izrecno navesti ponujeno instalirano moč (MW) in nazivno kapaciteto (MWh).

<sup>2</sup> V kolikor bo najemnik na Nepremičnini postavil sistem baterijskih hranilnikov z višjo instalirano moč od minimalno zahtevane in/ali višjo kapaciteto od minimalno zahtevane, mora v ponudbi izrecno navesti ponujeno instalirano moč (MW) in nazivno kapaciteto (MWh).

Ob prenehanju najemnega razmerja je najemnik dolžan predmetno Nepremičnino zapisniško predati nazaj v posest družbi TEŠ. Nepremičnina mora biti vrnjena v stanju, kot jo je najemnik prevzel ob začetku najemnega razmerja, brez dodatnih obremenitev ali sprememb, upošteva njeno običajno rabo.

## 7. Način plačila najemnine

Najemodajalec začne najemnino zaračunavati z začetkom najemnega razmerja.

Najemnina se praviloma plačuje letno, ob upoštevanju likvidnostih potreb najemodajalca.

Najemnina se enkrat letno uskladi z letnim indeksom evropske inflacije za preteklo leto (indeks HICP), ki ga objavlja pristojni statistični organ EU. Po izvedeni prvi uskladitvi se najemnina nadalje usklajuje vsako leto s 1. januarjem, in sicer z istim indeksom za preteklo koledarsko leto. Če se indeks HICP preneha objavljati, ga nadomesti drug vsebinsko primerljiv indeks, ki ga določi pristojni statistični organ Evropske unije ali drug primerljiv uradni indeks.

## 8. Zahtevana dokumentacija

Izpolnjeni obrazci, ki jih je potrebno priložiti ponudbi:

- Obrazec 1: Informativna nezavezujoča ponudba;
- Obrazec 2: Podatki o ponudniku/soponudniku in priloge;
- Obrazec 3: Izjava o sprejemanju pogojev.

Obrazci morajo biti podpisani s strani ponudnika oziroma zakonitega zastopnika ponudnika v primeru pravne osebe.

## 9. Pravne in regulatorne zahteve

Najemnik mora pridobiti soglasje za priključitev BHEE na prenosno omrežje v skladu z veljavno energetske zakonodajo in predpisi.

Najemnik mora pridobiti vsa potrebna dovoljenja za gradnjo baterijskega hranilnika na lokaciji ter izdelati projektno dokumentacijo, pri čemer končno verzijo projektna dokumentacije potrdi TEŠ.

Predvideva se, da bo poleg najemne pogodbe, sklenjen še ločen dogovor o medsebojnih razmerjih o vseh veljavnih protokolih, ki veljajo na območju TEŠ (npr. varnostni protokol, komunikacijski protokol, pravila omogočanja dostopa osebja najemnika na območje TEŠ, ipd.).

## 10. Rok za oddajo

Ponudniki pošljejo ali osebno oddajo informativne pisne nezavezujoče ponudbe v zaprti kuverti **najkasneje do 20. 5. 2026 do 09.00 ure na naslov: Termoelektrarna Šoštanj d.o.o., Cesta Lole Ribarja 18, 3325 Šoštanj**, s pripisom »Informativno zbiranje pisnih nezavezujočih ponudb za najem zemljišča za namen postavitve baterijskih hranilnikov – Ne odpiraj«.

**Rok za oddajo informativne pisne nezavezujoče ponudbe se podaljša do srede 3. 6. 2026 do 9:00 ure.**

Na zaprti pisemski ovojnici mora biti vidno navedeno ime (naziv družbe) in naslov pošiljatelja.

Ponudbe ni mogoče oddati v elektronski obliki.

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

Odpiranje ponudb ne bo javno.

## **11. Ustavitev postopka**

TEŠ na podlagi zbiranja pisnih nezavezujočih ponudb ni zavezan k sklenitvi pogodbe o najemu Nepremičnine s katerikoli ponudnikom.

TEŠ si pridržuje pravico brez obrazložitve razveljaviti Razpis pred rokom za prejem ponudb, zavrniti vse prejete ponudbe oziroma odstopiti od namere za sklenitev najemne pogodbe, kadarkoli v fazi pred podpisom pogodbe, pri čemer TEŠ o razlogih za takšno odločitev ponudnikov ni dolžan obvestiti.

Ponudniki iz naslova razveljavitve Razpisa, zavrnitve ponudbe ali odstopa TEŠ od namere za sklenitev najemne pogodbe niso upravičeni do povračila kakršnih koli stroškov, izdatkov ali do uveljavljanja kakršnekoli odškodninske in kazenske odgovornosti napram TEŠ.

TEŠ si prav tako pridržuje pravico, v primeru zaznanih kršitev, kadarkoli in brez pojasnila spremeniti načrtovani potek, korake ali druge elemente postopka najema ali v katerikoli fazi oziroma kadarkoli prekiniti ali ustaviti Razpis.

TEŠ lahko iz Razpisa kadarkoli in po lastni presoji izključi kateregakoli zainteresiranega ponudnika. V primeru takšne izključitve je ponudniku dolžan poslati pisno obvestilo o njegovi izključitvi, pri čemer družba TEŠ ni dolžna pojasnjevati razlogov za tako izključitev.

Vsi prejeti dokumenti, ponudbe ali druge informacije imajo izključno informativno naravo in ne ustvarjajo pravnih obveznosti za nobeno od strank. Družba TEŠ si pridržuje pravico, da po lastni presoji ne izbere nobene prejete ponudbe, spremeni ali prilagodi modele, pogoje ali strukturo Razpisa, kadarkoli prekine ali ustavi postopek informativnega zbiranja nezavezujočih ponudb ali se odloči, da projekta ne bo nadaljevala.

## **12. Dodatna obvestila in pojasnila v zvezi z zbiranjem ponudb**

Ponudniki lahko dodatna pojasnila v zvezi z morebitnim najemom in ogledom Nepremičnine v času odprtega Razpisa zahtevajo le v pisni obliki.

Za vsa pojasnila je kontaktna oseba: [valentina.jakopina-roser@te-sostanj.si](mailto:valentina.jakopina-roser@te-sostanj.si).

Predhodni ogled Nepremičnine je obvezen.

Termin ogleda: sreda, 13. 5. 2026 ob 9:00 in četrtek 14. 5. 2026 ob 9:00.

**Dodatni termin ogleda: torek, 19. 5. 2026 ob 9:00.**

Za ogled se je potrebno prijaviti na elektronski naslov [valentina.jakopina-roser@te-sostanj.si](mailto:valentina.jakopina-roser@te-sostanj.si) in/ali [info@te-sostanj.si](mailto:info@te-sostanj.si) najkasneje 2 (dva) dni pred terminom ogleda.