

RAZPISNA DOKUMENTACIJA ZA JAVNO ZBIRANJE PONUDB

ZA PRODAJO NEPREMIČNINE »STANOVANJE V VEČSTANOVANJSKI STAVBI NA NASLOVU KARDELJEV TRG 4, VELENJE«

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-02/2026_2

Šoštanj, maj 2026

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 jo zastopa generalni direktor, mag. Branko Debeljak, kot lastnik nepremičnine (v nadaljevanju: prodajalec) objavlja javni razpis za prodajo nepremičnine z javnim zbiranjem ponudb.

2. PREDMET PRODAJE:

Predmet prodaje je izključno solastniški delež 1/2 celote nepremičnine ID znak: 964 3478 10 v k.o. Velenje, stavba 964, del stavbe 10, ki v naravi predstavlja stanovanje št. 10 v peti etaži v večstanovanjski stavbi na naslovu Kardeljev trg 4, Velenje.

Kadar je v tej razpisni dokumentaciji uporabljen izraz »*nepremičnina*«, se ta izraz uporablja izključno za označevanje solastniškega deleža do 1/2 (ene polovice) celote nepremičnine, ki je vknjižen v zemljiški knjigi v korist družbe TEŠ.

Izraz »*nepremičnina*« v okviru te razpisne dokumentacije torej ne pomeni celotne nepremičnine, temveč zgolj solastniški delež do 1/2 nepremičnine, ki je predmet prodaje v tem postopku.

Neto tlorisna površina trosobnega stanovanja s kletno shrambo po podatkih GURS-a znaša 76,10 m², od tega 52 m² uporabna površina in 1,60 m² kletna shramba, 2,90 m² balkon in 19 m² nerazporejen prostor. Stanovanje obsega naslednje prostore: predprostor s hodnikom, kopalnico, stranišče, kuhinjo z jedilnim delom, sobo, dnevno sobo, spalnico in balkon. K stanovanju spada tudi kletni prostor v kletni etaži.

Stanovanje je v slabem stanju in je potrebno obnove. Stanovanje je prazno.

Večstanovanjski objekt je etažnosti K+P+8N in stoji na zemljišču ID znak parcela 964 2429/2. Zgrajen je bil leta 1981, konstrukcija je AB, leta 2002 je bila menjana streha. Objekt ima urejen vpis v kataster stavb in etažno lastnino. Dostop je urejen po zemljišču ID znak parcela 964 2429/6 (lastnik vsakokratni lastnik stavbe) in 964 2429/10 (lastnik: Mestna občina Velenje).

Parkiranje je možno v garaži objekta in na dvorišču objekta.

Lastninska pravica v deležu 1/2 (ene polovice) celote na nepremičnini je v zemljiški knjigi vpisana v korist prodajalca in je bremen prosta.

Solastnik drugega deleža nepremičnine ima skladno z določbami Stvarnopravnega zakonika (SPZ) predkupno pravico na prodaji solastniškega deleža TEŠ. Prodajalec bo pred zaključkom prodaje pisno obvestil solastnika o nameri prodaje in mu omogočil uveljavitev predkupne pravice v zakonsko določenem roku.



Slika: Stanovanje Kardeljev trg 4 v Velenju

3. IZHODIŠČNA CENA:

Izklicna cena nepremičnine v postopku javnega zbiranja ponudb znaša:

75.500,00 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, pooblaščne 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, ki je 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, ter pod pogojem, da zakoniti predkupni upravičenec ne bo uveljavljal zakonite predkupne pravice pod enakimi ali za prodajalca ugodnejšimi pogoji.

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;
- za pravne osebe: firmo, sedež, številka TRR računa, matična številka, ID št. za DDV, zakonitega zastopnika in kontaktno osebo, izpis iz poslovnega ali sodnega registra, elektronsko pošto in telefonsko številko;

d) dokazilo, s katerim tujci 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 pogoje (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 pooblaščene osebe, v kolikor je ponudnik pravna oseba in pri poslovanju uporablja žig.

Vse listine je potrebno priložiti v izvirniku 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 **18.06.2026 do 9.00 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 vložišču 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 izključno ceno.

Predmet prodaje je izključno solastniški delež 1/2 celote nepremičnine vknjižene v zemljiško knjigo v korist prodajalca.

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 je predmet te pogodbe, vse dotlej pa ta bremena in stroške nosi prodajalec.

Prodajalec bo praviloma po končanem postopku in pred izbiro ponudnika pridobil vsa potrebna korporativna soglasja, ki predstavljajo odložne pogoje za sklenitev pogodbe, ter izvedel vse potrebne pravno formalne postopke. V primeru, da TEŠ, skladno z internimi splošnimi akti in Aktom o ustanovitvi družbe z omejeno odgovornostjo Termoelektrarna Šoštanj z dne 25.3.2025 (v nadaljevanju: Akt o ustanovitvi), ne pridobi vseh potrebnih soglasij za sklenitev pogodbe, sklenitev pravnega posla ni mogoča, pogovori in korespondenca s ponudniki pa je za TEŠ nezavezujoča in za TEŠ ne ustvarja nobenega pravnega učinka. V izogib dvomu si prodajalec pridržuje pravico brez navedbe razloga razveljaviti razpisni postopek in zavrniti vse ponudbe, kot podrobneje določa točka 11.

Kupec s sklenitvijo pogodbe soglaša, da bo, v kolikor ne bi izpolnil svojih obveznosti, ki so predmet te pogodbe, v dogovorjenem času ali če bo prodajalec ugotovil, da kupec ni sposoben izvesti obveznosti, ki izhajajo iz pogodbe, ali če bo prodajalec ugotovil, da kupec izvaja pravice in obveznosti, ki izhajajo iz pogodbe, na drugačen način, kot je s pogodbo dogovorjeno, plačal pogodbeno kazen v roku 8 dneh od datuma izstavitve računa. Pogodbena kazen se plača v višini 50% pogodbene vrednosti.

Kupec je poleg pogodbene kazni dolžan plačati prodajalcu tudi vso odškodnino za škodo, ki bi jo prodajalec imel zaradi kupčevih kršitev obveznosti, katere je prevzel s pogodbo.

Celotno kupnino, zmanjšano za že vplačano varščino, mora kupec poravnati v celoti v enem obroku najkasneje v 45 dneh od sklenitve kupoprodajne pogodbe, oziroma po dogovoru med strankama. 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 7.550,00 EUR se nakaže na transakcijski račun prodajalca:

- IBAN: SI56 3500 1000 1650 464,
- Banka: BKS Bank AG,
- SWIFT koda banke: BFKKSI22,
- Referenca: 00 02-2026,
- 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-345-1 z dne 18.02.2026 (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-kodrun@te-sostanj.si).

Zainteresiranim kupcem je ponujena možnost ogleda nepremičnine.

Za ogled se je potrebno prijaviti na elektronski naslov: pavlica.sibanc-kodrun@te-sostanj.si.

Ogled s strani ponudnikov ni obvezen.

11. OSTALE INFORMACIJE

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 v vsakem trenutku brez stroškov in posledic zanj. Prodajalec si brez navedbe razloga pridržuje pravico razveljaviti razpisni postopek in zavrniti vse ponudbe kadarkoli pred podpisom pogodbe in odklanja vsako odgovornost ali obveznost proti ponudnikom ter tudi ni dolžan ponudnike obvestiti o razlogih za takšno odločitev.

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. Postopek se ustavi tudi v primeru, če prodajalec sklepa o izvedbi dezinvesticije, ki je potreben skladno z aktom o ustanovitvi prodajalca ne pridobi s strani edinega družbenika.

Prodajalec si pridržuje pravico, da v postopku prodaje nepremičnine, 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.

TERMoelektrarna ŠOŠTANJ d.o.o.

OBJAVLJENO:

- intranet stran TEŠ,
- spletna stran TEŠ,