

RAZPISNA DOKUMENTACIJA ZA JAVNO ZBIRANJE PONUDB

PRODAJA NEPREMIČNIN - ZEMLJIŠČ Z OBJEKTI V ŠOŠTANJU (KRONA)

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

št. POV-MK-06/2026

Šoštanj, oktober 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 ga zastopa generalni direktor, mag. Branko Debeljak, kot lastnik nepremičnine (v nadaljevanju: prodajalec) objavlja javni razpis za prodajo nepremičnin - zemljišč z javnim zbiranjem ponudb.

2. PREDMET PRODAJE:

Predmet prodaje je kompleks stavbnih zemljišč z objekti v mestu Šoštanj, v neposredni bližini Termoelektrarne Šoštanj, ki v naravi predstavlja pozidano zemljišče.

Kompleks obsega naslednje nepremičnine ID znak:

- parcela 959 1165/2 v izmeri 415 m²,
- parcela 959 1166 v izmeri 203 m²,
- parcela 959 1167 v izmeri 156 m².

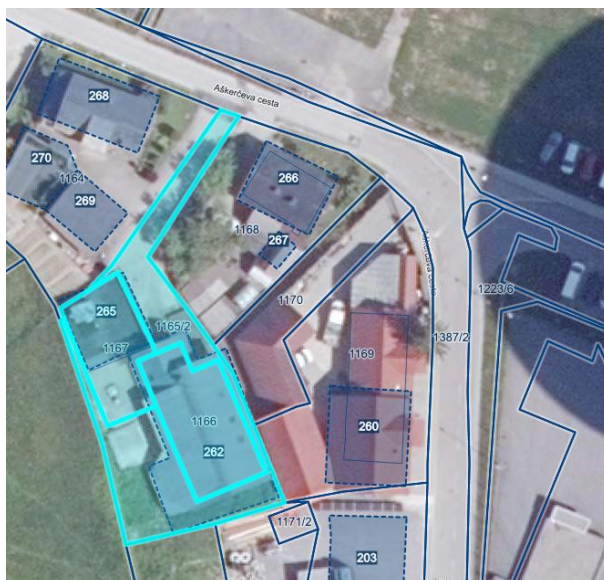
Skupna površina zemljišč znaša 774 m².

Na parceli 959 1166 se nahaja stavba ID 959 262 v izmeri 175 m² (vir GURS), ki predstavlja pomožni kmetijski del stavbe. Na parceli 959 1167 pa se nahaja stavba ID 959 265 v izmeri 28 m² (vir GURS), ki predstavlja garažo. Oba objekta sta dotrajana in v zelo slabem stanju, primerna za rušitev.

Kadar je v tej razpisni dokumentaciji uporabljen izraz »*nepremičnina*«, se ta izraz smiselno uporablja za označevanje celotnega kompleksa stavbnih zemljišč z objekti, ki je vknjižen v zemljiški knjigi v korist družbe TEŠ.

Dostop do nepremičnin je urejen z javne ceste preko parcele št. 1387/2, k. o. 959 Šoštanj, ki je v zemljiški knjigi vknjiženo kot javno dobro.

Predmet prodaje je celoten kompleks navedenih nepremičnin kot funkcionalna celota. Prodaja posameznih parcel oziroma posameznih delov kompleksa ni mogoča.



Slika 1: PISO - geografski prikaz parcele



Slika 2: Zemljišče z objektoma

Namenska raba na podlagi izdane Lokacijske informacije o namenski rabi zemljišč, št. 351-1/2026-21 izdana 09.02.2026 opredeljuje, da se vse parcele nahajajo na območju stavbnih zemljišč, območje stanovanjskih površin (SS). Občina Šoštanj ima na območju parcel zakonito predkupno pravico. Nepremičnine so bremen proste.

Na nepremičnini z ID znakom parcela 959 1167 se na objektu, stavba ID 959 265, nahaja merilna postaja TEŠ, ki ni predmet prodaje. Prodajalec bo merilno postajo TEŠ prestavil na drugo lokacijo po 15.12.2026, vendar najkasneje do 15.01.2027. Kupec se z navedenim izrecno strinja ter se zavezuje, da bo do izvedbe prestavitve prodajalcu oziroma njegovim izvajalcem omogočal neoviran in nemoten dostop do merilne postaje ter izvedbo vseh potrebnih del za njeno prestavitev, odstranitev, demontažo, montažo in zagon na novi lokaciji.

Kupec zaradi obstoja merilne postaje, njenega obratovanja do prestavitve ter zaradi izvajanja vseh aktivnosti, povezanih s prestavitvijo merilne postaje, proti prodajalcu ni upravičen uveljavljati nobenih zahtevkov, vključno, vendar ne omejeno, z zahtevki za znižanje kupnine, povračilo škode, povrnitev stroškov, nadomestilo za uporabo nepremičnine, odškodnino zaradi omejene uporabe nepremičnine, izgubljeni dobiček ali kakršnekoli druge zahtevke iz naslova stvarnih ali pravnih napak oziroma iz katerega koli drugega pravnega naslova.

3. IZHODIŠČNA CENA:

Izklicna cena nepremičnin v postopku javnega zbiranja ponudb znaša:

Katastrska občina	Parcelna št.	Površina v m ²	Izklicna cena v EUR (brez DDV)
959 Šoštanj	1165/2	415	54.600,00 €
959 Šoštanj	1166	203	
959 Šoštanj	1167	156	
Skupaj:		774 m ²	

DDV oziroma ostale davčne obveznosti se obračunajo 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 nepremičnin, 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 pooblaščne 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 12.11.2026 do 09.00 ure.**

Kot pravočasne se bodo štele 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 nepremičnin-zemljišč z objekti v Šoštanju (Krona) – Ne Odpiraj« ali
- b) bodo osebno oddane v vložišču TEŠ v zaprti ovojnici z oznako našega povpraševanja in pripisom »Ponudba za nakup nepremičnin-zemljišč z objekti v Šoštanju (Krona) – 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

Nepremičnine se prodajajo za najmanj izklicno ceno.

Predmet prodaje je celoten kompleks, oddaja ponudbe za posamezne nepremičnine ni možna.

Nepremičnine-zemljišča z objekti, se prodajajo po načelu »videno-kupljeno«, zato morebitne reklamacije po sklenitvi prodajne pogodbe ne bodo upoštevane. S sklenitvijo pogodbe kupec soglaša ter izjavlja, da do TEŠ ne bo uveljavljal nikakršnih zahtevkov iz naslova obratovanja in delovanja TEŠ, ter nadaljnjega razvoja lokacije, oziroma se jim s podpisom pogodbe v celoti odpoveduje.

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.

Kupec se zaveže, da bo prodajalcu kot dodatno kupnino za nepremičnine iz 1. točke te razpisne dokumentacije plačal znesek v višini celotnega čistega izkupička ("dodatno nadomestilo"), če bo

nepremičnine dalje prodal ali drugače odsvojil v 5 letih po datumu podpisa pogodbe o prodaji nepremičnine.

S sklenitvijo pogodbe prevzema kupec vsa javna bremena ter druge stroške vezane na nepremičnine, ki so predmet 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 28.8.2026 (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 roku 45 dneh od sklenitve kupoprodajne pogodbe, oziroma po dogovoru med strankama.

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% skupne izklicne cene nepremičnine, najkasneje do datuma oddaje ponudbe. Varščina v višini 5.460,00 EUR se nakaže na transakcijski račun prodajalca:

- IBAN: SI56 3500 1000 1650 464,
- Banka: BKS Bank AG,
- SWIFT koda banke: BFKKSI22,
- Referenca: 00 06-2026,
- 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 v času trajanja razpisa zahtevajo dodatna pojasnila v zvezi s prodajo in ogledom nepremičnine izključno v pisni obliki.

Kontaktna oseba za vsa pojasnila v zvezi s prodajo nepremičnine je ga. Mihaela Ovčjak (mihaela.ovcjak@te-sostanj.si).

- Zainteresiranim kupcem je omogočen ogled nepremičnine.

Termin ogleda: dne 19.10.2026 in dne 26.10.2026, ob 9.00 uri.

Za izvedbo in organizacijo ogleda je kontaktna oseba g. Gregor Andrejc.

Zainteresirani kupci se morajo na ogled predhodno prijaviti na elektronski naslov: gregor.andrejc@te-sostanj.si najpozneje dva (2) dni pred izbranim terminom ogleda.

Ogled nepremičnine za ponudnike 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 ustanovitelja.

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:

- intranetna stran TEŠ,
- spletna stran TEŠ,
- portal »nepremičnine.net«.