ENERGIJA PLUS Skupina hse	**PRODAJA NEPREMIČNINE – razpis za zbiranje ponudb**	Oktober 2025

JAVNO ZBIRANJE PONUDB ZA PRODAJO NEPREMIČNINE

Prodaja nepremičnine – poslovno skladiščni kompleks s pripadajočim zemljiščem na naslovu Veselova ulica 10, 2000 Maribor (na zemljiških parcelah št. 963, 969/1, 969/2, 964 in 959 v k.o. (678) Spodnje Radvanje)

I. ORGANIZATOR JAVNEGA ZBIRANJA PONUDB – PRODAJALEC

Energija plus, podjetje za trženje energije in storitev d.o.o., matična številka: 3991008000, ki jo zastopa direktor mag. Alan Perc, kot lastnik nepremičnin (v nadaljevanju: prodajalec), na podlagi internega akta objavlja javni razpis za prodajo nepremičnine – poslovno skladiščni kompleks s pripadajočim zemljiščem na naslovu Veselova ulica 10, 2000 Maribor (na zemljiških parcelah št. 963, 969/1, 969/2, 964 in 959 v k.o. (678) Spodnje Radvanje), na način javnega zbiranja ponudb.

Slika 1: Prikaz lokacije nepremičnin (vir: GURS)

II. PREDMET PRODAJE

Predmet prodaje je poslovno skladiščni kompleks s pripadajočim zemljiščem na naslovu Veselova ulica 10, 2000 Maribor na zemljiških parcelah št. 963, 969/1, 969/2, 964 in 959 v k.o. (678) Spodnje Radvanje).

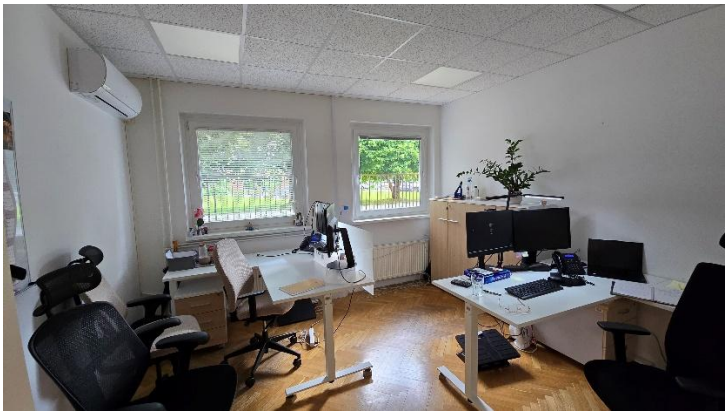
Št. parcele	ID znak	k.o.	Namenska raba	Površina (m2)
963	parcela 678 963	Sp. Radvanje	območja energetske strukture	388,00
969/1	parcela 678 969/1	Sp. Radvanje	območja energetske strukture (58 %), območja zelenih površin (42 %)	1.893,00
969/2	parcela 678 969/2	Sp. Radvanje	območja energetske strukture	291,00
964	parcela 678 964	Sp. Radvanje	območja energetske strukture (34 %), območja zelenih površin (66 %)	322,00
959	parcela 678 959	Sp. Radvanje	območja zelenih površin	481,00
Zemljišče skupaj				3.375,00

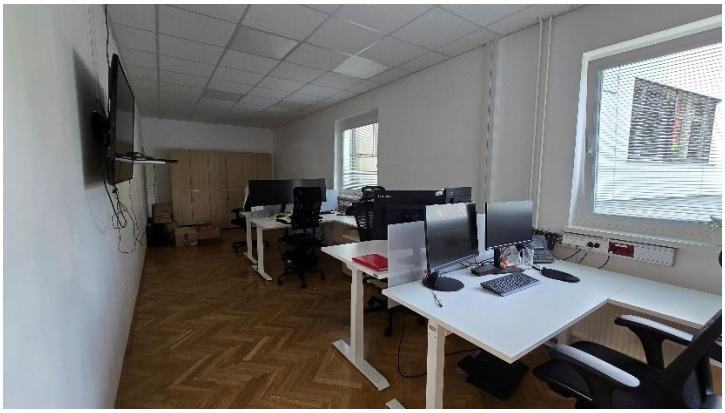
Na navedenih zemljiških parcelah se nahajajo naslednji objekti:

- **Objekt ID 678-2465** (skladišče), ki je bil po podatkih javne evidence GURS zgrajen leta 1975 in meri 53 m2. Po podatkih GURS je bil objekt prenovljen v letu 1990 (fasada in streha). Objekt je pritlične etažnosti in v naravi predstavlja skladišče.
- **Objekt ID 678-122** (skladišče), ki je bil po podatkih javne evidence GURS zgrajen leta 1960 in meri 243,7 m2. Objekt je pritlične etažnosti in v naravi predstavlja skladišče. Večina prostorov je oddanih v najem. Na objektu se nahajajo sončne celice, ki niso predmet prodaje.
- **Objekt ID 678-120** (nadstrešnica), ki je bil po podatkih javne evidence GURS zgrajen leta 1980 in meri 480 m2. Objekt je pritlične etažnosti in v naravi predstavlja nadstrešnico. Na objektu se nahajajo sončne celice, ki niso predmet prodaje.
- **Objekt ID 678-102** (skladišče), ki je bil po podatkih javne evidence GURS zgrajen leta 1990 in meri 325 m2. Objekt predstavlja delavnice / skladišča in je v večji meri oddan v najem.
- **Objekt ID 678-2787** (pomožni kmetijski objekt). Objekt v naravi ne obstaja.
- **Objekta ID 678-94 in 678-98** (poslovna stavba) predstavlja objekt etažnosti P+N. Po podatkih GURS sta bila objekta zgrajena leta 1975 in skupaj merita 1.001,2 m2 neto tlorisne površine in 847,9 m2 uporabne površine. Objekta sta povezana v funkcionalno enoto. V pritličju je prodajno mesto s pisarnami in skladišča, ki so urejena kot arhiv ter ostala skladišča namenjena za varnostnike in vzdrževanje. V nadstropju so pisarne. V objektu so bila v letu 2016 zamenjana okna in notranja vrata ter sanitarije in kuhinja v letu 2017. Na objektu št. 94 in 98 se nahajajo sončne celice, ki niso predmet prodaje.

Podatki o površinah stavb v javni evidenci (GURS), se razlikujejo od dejanskega stanja v naravi. Prodajalec opozarja ponudnike, da obstajajo odstopanja med uradnimi evidencami in dejansko izmerjenimi površinami v naravi in da za ta odstopanja ne odgovarja. Po podatkih javnih evidenc (GURS), so objekti evidentirani na podlagi registrskega vpisa.

Zemljišče je ograjeno in v nepozidanem delu v večji meri asfaltirano. Na delu dvorišča (ID znak: parcela 678 969/1) se nahajajo polnilnice za električne avtomobile, ki niso predmet prodaje.





Slika 2: Notranjost nepremičnin

Pravno stanje

Lastnik obravnavanih nepremičnin je družba Energija plus, podjetje za trženje energije in storitev d.o.o., do celote (1/1)

Na parceli št. 969/1 vknjižena stvarna služnost/nujna pot/nepravo stvarno breme v korist vsakokratnega lastnika parc. št. 962/1 in 967.

Na parcelah št. 969/1, 964 in 959 vknjižena neprava stvarna služnost v korist ELEKTRO MARIBOR, podjetje za distribucijo električne energije, d.d., Vetrinjska ulica 2, 2000 Maribor.

V poslovnih stavbah se nahajajo tudi najemniki.

Prodajna cena

Predmet prodaje se prodaja za izklicno ceno 565.000,00 EUR (brez DDV)

Vse dajatve in stroške v zvezi z prepisom lastništva (tj. tudi pripadajoč DDV, davek na promet z nepremičninami, stroške prepisa nepremičnine v ZK, idr.) v celoti plača izbran kupec.

Višina varščine znaša 56.500,00 EUR.

III. POGOJI PRODAJE

- Predmet prodaje se prodaja najmanj za izklicno ceno
- Predmet prodaje se prodaja po načelu »videno-kupljeno«.
- Predmet prodaje je naprodaj kot celota.
- Davke in prispevke plača kupec, na osnovi veljavnih predpisov. Vse dajatve in stroške v zvezi z prepisom lastništva, (tj. dajatve, ter stroške prepisa nepremičnine v ZK) mora v celoti plačati kupec. Prodajalec plača samo overitev svojega podpisa pri notarju. Predlog za ureditev zemljiškoknjižnega stanja po sklenjeni kupoprodajni pogodbi poda kupec, ki s tem v zvezi tudi nosi vse stroške.
- Izbrani najugodnejši ponudnik je dolžan s prodajalcem skleniti kupoprodajno pogodbo najkasneje v roku 30 dni po prejemu sklepa o izbiri in po poteku roka za uveljavitev morebitne predkupne pravice ter po pridobitvi zahtevanih soglasij.
- Kupec mora plačati celotno preostalo kupnino (zmanjšano za že vplačano varščino) najkasneje v 30 dneh od sklenitve kupoprodajne pogodbe. Plačilo kupnine v navedenem roku je bistvena sestavina prodajne pogodbe.
- Če ponudnik ne podpiše pogodbe oz. plača kupnine v roku iz prejšnjih dveh alinej, se lahko podaljša rok za sklenitev pogodbe oz. plačilo kupnine za največ 15 dni. V kolikor ponudnik ne podpiše pogodbe oz. plača kupnine niti v podaljšanem roku prodajalec obdrži vplačano varščino ter šteje, da je od nakupa predmeta prodaje nepreklicno odstopil.
- Prodajalec izvede pogajanja s ponudniki, ki bodo oddali pravočasno in popolno ponudbo.
- Prenos lastnine oz. izročitev nepremičnine kupcu bo opravljena po poplačilu celotne kupnine, davščin in vseh ostalih stroškov.
- 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 katerimkoli 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 sprejme.
- Pogodba z najugodnejšim ponudnikom bo sklenjena, v kolikor morebitni zakoniti predkupni upravičenec ne bo uveljavljal zakonite predkupne pravice pod enakimi ali za prodajalca ugodnejšimi pogoji.
- Poslovodstvo družbe lahko kadarkoli ustavi začeti postopek do sklenitve prodajne pogodbe, pri čemer je v tem primeru prodajalec dolžan brezobrestno povrniti varščino in vse do tedaj plačane stroške ponudniku v roku 8 dni od odstopa.
- Predmet prodaje ne vključuje sončne elektrarne in električnih polnilnic, ki se nahajajo na predmetnih nepremičninah, za katere se sklene pogodba o ustanovitvi neprave služnosti, ki zajema obratovanje, izkoriščanje, uporabo in vzdrževanje.
- Pogodba o ustanovitvi neprave stvarne služnosti, v okviru katere se ustanovi tudi služnost uporabe dveh parkirnih mest za potrebe obratovanja, izkoriščanja, uporabe in vzdrževanja električne polnilnice, se sklene za obdobje 10 let v korist prodajalca oziroma imetnika služnosti. Po poteku tega obdobja sončna elektrarna in električne polnilnice preidejo v last kupca nepremičnin.

- Nadomestilo za nepravo stvarno služnost znaša 50,00 EUR mesečno za služnost uporabe nepremičnin za potrebe sončne elektrarne, ter 50,00 EUR mesečno za služnost uporabe nepremičnin za potrebe električnih polnilnic in uporabe dveh parkirnih mest.
- Kupec se zavezuje streho vzdrževati na lastne stroške. V primeru zamenjave strehe je prodajalec oziroma imetnik služnosti upravičen sončno elektrarno odstraniti in jo ponovno namestiti. V tem primeru se pogodba o ustanovitvi neprave stvarne služnosti podaljša, tako da začne znova teči nov 10-letni rok trajanja služnosti.

IV. POGOJI SODELOVANJA

Vsak izmed ponudnikov je dolžan na svoje stroške izvesti skrbni pregled pravnega in dejanskega stanja predmeta prodaje. Vsa dokumentacija s katero prodajalec razpolaga je na voljo na vpogled po podpisu dogovora o nerazkrivanju informacij. Ogled predmeta prodaje bo za vse ponudnike organiziran na zahtevo.

Prodajalec ne odgovarja za nepopolnost, neskladnost in netočnost podatkov o predmetu prodaje in pripadajoče dokumentacije. Ponudnik z oddajo ponudbe sprejema pogoje prodaje in zoper prodajalca ne bo uveljavljal nobenih zahtevkov v zvezi s pravnim ali dejanskim stanjem predmeta prodaje. Predmet prodaje se prodaja po načelu »videno-kupljeno«.

Kot ponudniki lahko sodelujejo:

- pravne osebe s sedežem na območju Republike Slovenije. Sedež pravne osebe se izkazuje z izpisom iz AJPES, ki ga pridobi prodajalec;
- pravne osebe s sedežem na območju druge države Evropske unije - sedež pravne osebe se izkazuje z izpisom ustrezne ustanove sorodne AJPES v drugi državi članici, ki ga pridobi kupec;
- fizične osebe, ki so državljani Republike Slovenije ali druge države članice Evropske unije oz. drugih držav, če izpolnjujejo pogoje (tuje pravne ali fizične osebe morajo ponudbi priložiti dokazila, ki izkazujejo pogoje, pod katerimi lahko pridobijo lastninsko pravico na nepremičninah v Republiki Sloveniji, kot jih za tujce določa zakon ali mednarodna pogodba).

Pri javnem zbiranju ponudb kot ponudniki ne morejo sodelovati cenilec, ki je opravil cenitev nepremičnin, ki so predmet javnega zbiranja ponudb in člani komisije ter z njimi povezane osebe.

V kolikor so ponudbe za nepremičnine, ki so predmet prodaje, podane po pooblaščencu, je potrebno predložiti izrecno pisno pooblastilo overjeno pri notarju, ki se nanaša na nepremičnine, ki so predmet prodaje.

Ponudniki morajo do roka oddaje ponudbe vplačati varščino v višini 10% objavljene izklicne cene nepremičnine (brez DDV), navedene v II. točki razpisa na transakcijski račun prodajalca št: SI56 0451 5000 1853 305, odprt pri OTP banka d.d.. Izbranemu ponudniku bo varščina všteta v kupnino. Ostalim ponudnikom se varščina vrne v roku 8 delovnih dneh po zaključku javnega zbiranja ponudb tj. po izbiri najugodnejšega ponudnika. Znesek varščine se v nobenem primeru ne obrestuje. Varščino izgubi izbrani ponudnik, ki s prodajalcem ne sklene prodajne pogodbe.

V. VSEBINA PISNE PONUDBE

Pisna ponudba mora biti poslana s priporočeno pošto in mora vsebovati:

- podatke o ponudniku s točnim naslovom, če je ponudnik fizična oseba;

- firmo in sedež ponudnika, če je ponudnik pravna oseba;
- podatke o pravni osebi s sedežem v drugi državi Evropske unije (za tuje pravne osebe) - veljavni izpis ustrezne ustanove o sedežu pravne osebe;
- matično in davčno številko ponudnika;
- pooblastilo, overjeno pri notarju, v primeru, da se ponudba poda po pooblaščencu;
- točno navedbo vseh nepremičnin, ki jo ponudnik namerava kupiti,
- jasno navedeno višino ponujene cene brez davščin (neto), ki ne sme biti nižja od izklicne cene,
- dokazilo o plačilu varščine v višini 10% od izklicne cene nepremičnine (brez DDV), s priloženo navedbo celotne številke bančnega računa ponudnika za primer vračila varščine.
- lastnoročno podpisano izjavo ponudnika, da ponudba velja do dneva sklenitve prodajne pogodbe z izbranim ponudnikom,
- pisno izjavo ponudnika, da mu je poznana vsebina razpisa ter da brezpogojno sprejema razpisne pogoje,

Vse listine (razen dokazila o plačilu varščine) je potrebno predložiti v izvirniku.

Ponudbena dokumentacija mora biti 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.

Ponudbene dokumentacije se predložijo priporočeno po pošti. Ponudbene dokumentacije ni mogoče oddati v elektronski obliki.

VI. POSTOPEK ZBIRANJA PONUDB IN IZBIRA NAJUGODNEJŠEGA PONUDNIKA

Ponudba se bo štela za pravočasno, če bo prispela najkasneje do 10.11.2025 do 12. ure na naslov: Energija plus d.o.o., Ulica Vita Kraigherja 5, 2000 Maribor, pod oznako »**Javni razpis za zbiranje ponudb za prodajo nepremičnin – ne odpiraj**!«. Na hrbtni strani ovojnice mora biti označen priimek, ime, naziv in polni naslov pošiljatelja. Nepravočasne ponudbe ne bodo obravnavane in bodo izločene iz nadaljnjega postopka ter se v zaprti ovojnici vrnejo pošiljatelju. Ponudnik, ki je oddal ponudbo za nepremičnine, ki so predmet prodaje in jo želi dopolniti, lahko ponudbo dopolni do odpiranja ponudb. Pravočasne in popolne ponudbe bo v roku petih delovnih dni od dneva po preteku roka za oddajo ponudb obravnavala komisija. Odpiranje ponudb ni javno. Ponudniki bodo o izidu postopka javne ponudbe pisno obveščeni in sicer v roku treh delovnih dni od datuma izbire najugodnejšega ponudnika oz. po izvedenih dodatnih pogajanjih.

Ponudniki bodo o izbiri obveščeni pisno.

Po pridobitvi ponudb mora prodajalec pridobiti potrebna soglasja za izvedbo posla (kot npr. soglasje ustanovitelja).

Prodajalec na podlagi tega zbiranja ponudb ni zavezan k sklenitvi pogodbe o prodaji nepremičnin z najugodnejšim ponudnikom oziroma lahko začeti postopek do sklenitve pogodbe ustavi v vsakem trenutku brez stroškov in posledic zanj.

Upoštevane bodo le ponudbe, ki bodo izpolnjevale zahtevane pogoje in bodo enake ali višje od izklicne cene.

VII. SKLENITEV POGODBE

Prodajalec bo po končanem postopku izbire ponudnika pridobil potrebna soglasja, ki predstavljajo odložne pogoje za sklenitev pogodbe. Izbrani ponudnik bo povabljen k podpisu pogodbe v roku, določenem s strani prodajalca. V primeru, da do podpisa pogodbe v določenem roku ne pride zaradi razlogov na strani ponudnika, se šteje, da ponudnik odstopa od svoje ponudbe in od podpisa pogodbe. V tem primeru lahko prodajalec k podpisu pogodbe pozove naslednjega najugodnejšega ponudnika ali razveljavi prodajni postopek in obdrži varščino ponudnika, ki pogodbe ne sklene v roku. Plačana varščina za resnost ponudbe ima v takšnem primeru naravo pogodbene kazni.

Izbranemu ponudniku bo plačana varščina všteta v kupnino**.**

VIII. INFORMACIJE

Dodatne informacije dobijo zainteresirani ponudniki na naslovu: info@energijaplus.si.

V kolikor prodajalec v roku ne prejme nobenih prijav zainteresiranih ponudnikov za ogled predmetnih nepremičnin, se le-ta ne izvede.

Prodajalec si pridržuje pravico, da delno spremeni ali dopolni razpisno dokumentacijo. Sprememba ali dopolnitev razpisne dokumentacije bo objavljena na spletni strani na povezavi https://www.energijaplus.si/vecja-narocila.

V Mariboru, dne 9.10.2025

Energija plus d.o.o.

Direktor družbe:
mag. Alan Perc

ALAN PERC
Digitalno podpisal ALAN PERC
Datum: 2025.10.09 13:27:45 +02'00'

Priloga:

- Obrazec oddaja ponudbe OBS-640-1
- Zk izpisi