PREMOGOVNIK
VELENJE

RAZPISNA DOKUMENTACIJA

ZA JAVNO ZBIRANJE PONUDB ŠT. 5-2026

PRODAJA NEPREMIČNIN »Restavracija Jezero«

PRILOŽNOST ZA INVESTITORJE – RAZVOJNI POTENCIAL OB VELENJSKEM JEZERU

Velenje, november 2026

Premogovnik Velenje, d. o. o.

mag. Marko Mavec, generalni direktor

Aleš Logar, mag. posl. ved, direktor

I. ORGANIZATOR JAVNEGA ZBIRANJA PONUDB - PRODAJALEC

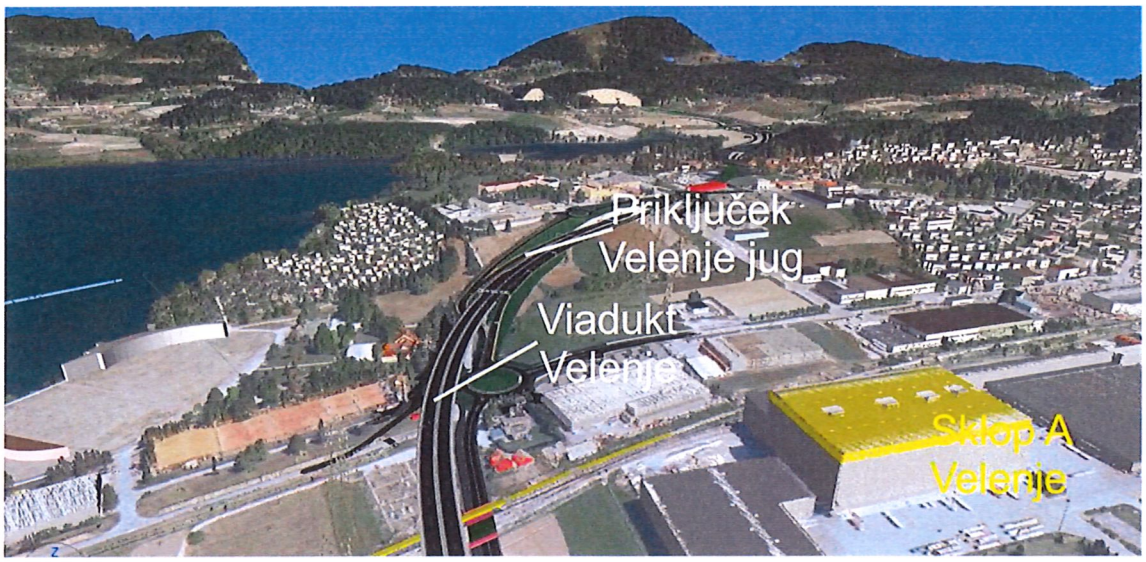
Premogovnik Velenje, d. o. o., Partizanska cesta 78, 3320 Velenje, matična številka 5040361000, davčna številka SI 92231217, ki ga zastopata generalni direktor mag. Marko Mavec in direktor Aleš Logar, mag. posl. ved, kot lastnik nepremičnin (v nadaljevanju: **prodajalec**) objavlja JAVNI RAZPIS za prodajo nepremičnin z javnim zbiranjem ponudb.

II. PREDMET PRODAJE, IZKLICNA CENA IN VARŠČINA[1]

Naprodaj so nepremičnine na izjemni lokaciji ob Velenjskem jezeru, na naslovu Cesta Simona Blatnika 24, Velenje, ki predstavljajo Restavracijo Jezero ter pripadajoča zemljišča, umeščena v območje z izrazitim turističnim in rekreacijskim potencialom in neposredno povezavo z objezerskim turističnim območjem. Obstoječi gostinski objekt predstavlja prepoznavno restavracijo z dolgoletno tradicijo.

Nepremičnine se nahajajo v neposredni bližini Velenjske plaže, športne infrastrukture in prireditvenega območja Vista, ki predstavlja eno od osrednjih prizorišč turističnega, športnega in družabnega dogajanja ob jezeru. Velenjsko jezero je pomembno turistično-rekreacijsko središče v Šaleški dolini, območje pa se z razvojem turistične infrastrukture in vsebin še naprej krepi.

Dodatno razvojno priložnost predstavlja 3. razvojna in načrtovana hitra cesta, ki bo izboljšala prometno dostopnost Velenja in širše regije.



Slika 1: vizualizacija nove cestne ureditve, priključek Velenje jug. Vir: DARS

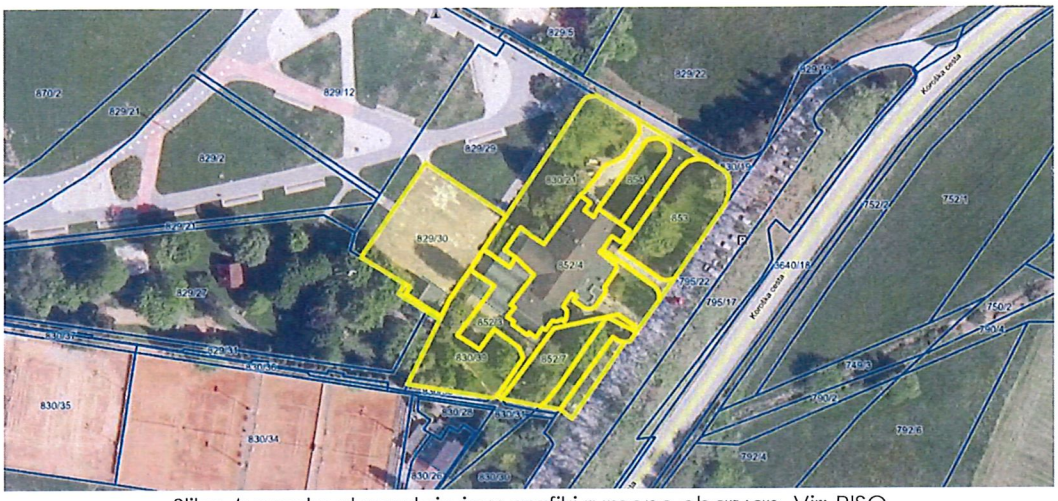
[1] Postopek prodaje se izvaja na način javnega zbiranja ponudb. Po izboru ponudnika mora prodajalec pridobiti potrebna soglasja, ki predstavljajo odložni pogoj za sklenitev pravnega posla. Zemljiške parcele se nahajajo v območju predkupne pravice Mestne občine Velenje.



Slika 2: lokacija Restavracije Jezero, neposredno ob Visti ob Velenjskem jezeru. Vir: lasten posnetek.



Slika 3: Restavracija Jezero. Vir: lasten posnetek.



Slika 4: predmet prodaje je v grafiki rumeno obarvan. Vir: PISO

Seznam nepremičnin, ki so predmet prodaje:

K.O.	Parcelna številka	Objekt	Površina zemljišča m2	Namenska raba / dejanska raba	izklicna cena (neto)	varščina
964	852/4	stavba št. 257, 1406,90 m²	784	Površine za oddih, rekreacijo in šport / gostinski objekt in zemljišče pod stavbo	1.090.000,00 €	109.000,00 €
964	830/21	/	812	Površina za oddih, rekreacijo in šport / funkcionalno zemljišče in zelenica		
964	830/39	/	616	Površina za oddih, rekreacijo in šport / funkcionalno zemljišče in zelenica		
964	852/3	/	664	Površina za oddih, rekreacijo in šport / funkcionalno zemljišče in zelenica		
964	852/7	/	345	Površine cest / zelenica		
964	852/9	/	171	Površine cest / zelenica		
964	853	/	611	Površine za oddih, rekreacijo in šport, površine cest / zelenica		
964	854	/	204	Površina za oddih, rekreacijo in šport / funkcionalno zemljišče in zelenica		
964	830/20	/	388	Površine za oddih, rekreacijo in šport, površine cest / dostopne poti		
964	795/21	/	108	Površine cest / parkirne površine		
964	829/30	stavba št. 453, 42 m²	997	Površine za oddih, rekreacijo in šport / plato pred restavracijo		
964	829/28		14	Površina za oddih, rekreacijo in šport / funkcionalno zemljišče		
964	829/32		5	Površina za oddih, rekreacijo in šport / funkcionalno zemljišče		
			5.719			

Oddaja ponudbe je mogoča samo za celoto, to je za vse nepremičnine, navedene v Seznamu.

Kompleks sestavljajo poslovno gostinski objekt na naslovu Cesta Simona Blatnika 24, Velenje, ID znak stavba 964 257, ki stoji na parceli 964 852/4 in zemljišča, ki v naravi predstavljajo dostopne poti, zelenice in prireditveni prostor pred objektom. Poslovno gostinski objekt je bil zgrajen leta 1984 in dozidan leta 1996, kasneje večkrat prenovljen. Površina objekta znaša[2] 1.406,90 m². V delu kletnega dela objekta se nahaja zaklonišče, dovoljena je dvojna raba. Nepremičnina (objekt) ni opremljen. Na nepremičnini ID znak: parcela 964 829/30 stoji lesen skladiščni objekt – stavba št. 453.

[2] Katastrski vpis po ZEN: lokal 370,0 m², poslovni prostor 135,7 m², skladiščni prostor 229,0 m², odprta terasa, balkon, loža 215,6 m², skupni komunikacijski prostor 148,2 m², tehnični prostor 241,0 m² in skupne sanitarije 67,4 m².

Služnosti in obremenitve[3]:

Premogovnik Velenje in Republika Slovenija, zanjo Družba za avtoceste v Republiki Sloveniji, sta dne 22. 10. 2024 sklenila pogodbo za prodajo oz. nakup dela nepremičnin in ustanovitev začasne služnosti. Med drugimi je predmet te pogodbe tudi nepremičnina ID znak parcela 964 795/16 (služnost je bila prenesena po izvedeni parcelaciji na obe novonastali parceli 964 795/21 in 964 795/22[4]), ki je bila s to pogodbo obremenjena z nepravo stvarno služnostjo v obsegu 1.221 m², v ZK pod ID pravica 24240291. Služnost je ustanovljena za določen čas, do izvedbe parcelacije in zemljiškoknjižnega prenosa lastninske pravice na novih parcelah na služnostnega upravičenca – Republiko Slovenijo. Izstavitev ustreznih zemljiškoknjižnih listin za prenos lastninske pravice na Republiko Slovenijo se izvede po parcelaciji nepremičnin. Pri tem pa je izklicna cena, ki je podlaga za kupnino, preračunana na sorazmerni del površin, ki niso obremenjene s služnostjo po »Prodajni pogodbi za del nepremičnine in Pogodbi o ustanovitvi začasne služnosti«, ki jo je prodajalec sklenil z Republiko Slovenijo. Kupec zemljišča ID znak parcela 964 795/21 vstopi v navedeno pogodbeno razmerje in se zaveže izstaviti Republiki Sloveniji ustrezno zemljiškoknjižno dovolilo za prenos lastninske pravice na novo nastalih parcelah na podlagi poziva služnostne upravičenke, to je Republike Slovenije. Kupec teh nepremičnin ne sme odtujiti ali jih obremeniti na način, ki bi onemogočal prenos lastninske pravice na Republiko Slovenijo in uporabo novih parcel za namen gradnje državne ceste na odseku Velenje jug — Slovenj Gradec jug. Iz tega naslova kupcu ne pripada nobena odškodnina ali kupnina, razen v primeru, da bo po končani parcelaciji prišlo do morebitne razlike v površini odkupljenih predmetnih nepremičnin. Služnostna upravičenka in vsakokratni lastnik nepremičnin bosta po pravnomočno končanem postopku parcelacije sklenila uskladitveno pogodbo, s katero bosta uredila morebitno razliko v površini odkupljenih predmetnih nepremičnin in morebitno razliko v višini odškodnine. Uskladitvena pogodba bo vsebovala tudi zemljiškoknjižno dovolilo za bremen prosti prenos novih parcel v korist in na ime Republike Slovenije ter zemljiškoknjižno dovolilo za izbris služnostne pravice uporabe na novo nastalih parcelah.

Kupec se tako zaveže, da v primeru, če bo nepremičnino ID znak parcela 964 795/21 prodal še pred pravnomočno parcelacijo, mora to zavezo prenesti tudi na novega kupca oz. na novega vsakokratnega lastnika nepremičnin. Kupec se seznani, da bo moral pooblastiti Republiko Slovenijo, zanjo Družbo za avtoceste v Republiki Sloveniji d. d., da v njegovem imenu pri pristojni geodetski upravi vloži zahtevek za ureditev meje, izravnavo in parcelacijo nepremičnine ID znak 964 795/21.

Premogovnik Velenje in Republika Slovenija, zanjo Družba za avtoceste v Republiki Sloveniji, sta dne 16. 10. 2024 sklenila tudi Pogodbo za ustanovitev služnosti v javno korist. Služnost je ustanovljena za določen čas, zaradi ureditve deviacij lokalnega cestnega omrežja ter spremljajočih površin za pešce in kolesarje, ki se bodo izvedle v sklopu gradnje državne ceste, v ZK pod ID 24356757. Predmetna služnost je ustanovljena za obdobje 5 let, ki je začela teči z dnem sklenitve pogodbe. Med drugimi je predmet te pogodbe tudi raba nepremičnine ID znak parcela 964 795/16 (sedaj po parcelaciji 964 795/21 in 964 795/22), na delu katere je urejeno parkirišče, ki pa ga v času gradnje državne ceste in spremljajočih ureditev ne bo moč uporabljati za ta namen. Zato bo Republika Slovenija, zanjo Družba za avtoceste v Republiki Sloveniji, v času gradnje zagotovila zemljišče za nadomestno parkirišče na delu nepremičnine ID znak parcela 964 802/1 (po parcelaciji ID znak parcela 964 809/12), ki je v lasti Mestne občine Velenje. Po izteku dogovorjenega obdobja začasne služnosti, je dolžan služnostni upravičenec, to je Republika Slovenija, zanjo Družba za avtoceste v Republiki Sloveniji, nepremičnine rekultivirati, jih razbremeniti svoje služnostne

[3] Vse obremenitve, poleg navedenih v tem delu razpisne dokumentacije, so navedene v osnutku prodajne pogodbe.
[4] Parcela 964 795/22 ni predmet prodaje v razpisu 5-2026.

pravice in jih vrniti služnostnemu zavezancu v neobremenjeno posest. Na nepremičninah bo služnostni upravičenec po koncu dogovorjenega služnostnega obdobja vzpostavil prvotno namembnost, tako da bo na zemljiščih ponovno uredil dovozno pot in parkirišča za obiskovalce gostinskih lokalov ob Cesti Simona Blatnika ter nepremičnine z novimi ureditvami vrnil v neobremenjeno posest služnostnemu zavezancu. Na predmetnih nepremičninah bo ponovno urejena dostopna cesta do gostinskih lokalov, katere potek bo glede na sedanje stanje nekoliko spremenjen, tako da bo prilagojen poteku ostalih novozgrajenih prometnih ureditev. Kupec zemljišča ID znak parcela 964 795/21 vstopi v pravni položaj služnostnega zavezanca.

III. POGOJI PRODAJE

- Nepremičnine se prodajajo za najmanj izklicno ceno (DDV oz. davek na promet z nepremičninami v izklicno ceno ni vključen).
- Ponujena cena v ponudbi mora biti navedena z numeričnim zapisom (številko) in besedo. V primeru neskladja med zneskom, navedenim s številko in zneskom, navedenim z besedo, velja znesek, naveden z besedo.
- Predmet prodaje je celota - vse nepremičnine. Oddaja ponudbe samo za posamezno nepremičnino ni možna.
- Davke in prispevke, stroške overitve pogodbe pri notarju, stroške vknjižbe (tj. vse dajatve in stroške v zvezi s prepisom lastništva) nepremičnin v zemljiško knjigo ter morebitne stroške, ki bi nastali v zvezi z izdajo zemljiškoknjižnega dovolila služnostnemu upravičencu (Republiki Sloveniji), plača kupec.
- Nepremičnine se prodajajo po načelu »videno-kupljeno«.
- Prodajalec lahko po prejemu ponudb izvede dodatna pogajanja. V primeru več prejetih ponudb se izvedejo pogajanja s tistimi ponudniki, ki bodo oddali popolno ponudbo in katerih ponudbena cena je enaka ali višja od izklicne cene.
- Najugodnejši ponudnik mora skleniti pogodbo v 30 dneh po opravljeni izbiri najugodnejšega ponudnika, o čemer bo pisno obveščen s strani prodajalca. Če ponudnik ne sklene pogodbe v navedenem roku, se lahko podaljša rok za sklenitev pogodbe za največ 15 dni, ali pa prodajalec zadrži varščino brez podaljšanja roka. Če najugodnejši ponudnik ne podpiše pogodbe niti v podaljšanem roku, prodajalec obdrži vplačano varščino ter se šteje, da je od nakupa predmeta prodaje nepreklicno odstopil.
- Kupec mora kupnino, zmanjšano za že plačano varščino, plačati v roku največ 30 dni od sklenitve kupoprodajne pogodbe in na podlagi izstavljenega računa. Plačilo kupnine v navedenem roku je bistvena sestavina prodajne pogodbe.
- Pri nepremičninah, ki so predmet prodaje, ni vknjiženih drugih služnosti, stavbnih pravic in zaznamb, razen tistih, ki so navedene v tej razpisni dokumentaciji.
- Prenos lastnine oz. izročitev nepremičnin kupcu bo opravljena po poplačilu celotne kupnine, morebitnih zamudnih obresti, 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 prejme.

IV. POGOJI SODELOVANJA

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).

Kot ponudnik ne morejo sodelovati podjetja, ki so v stečajnem postopku, postopku prenehanja, postopku prisilne poravnave ali likvidacije v skladu z Zakonom o finančnem poslovanju, postopkih zaradi insolventnosti in prisilnem prenehanju (ZFPPIPP) in podjetja, ki so kapitalsko neustrezna, kar pomeni, da je izguba tekočega leta skupaj s prenesenimi izgubami dosegla polovico osnovnega kapitala družbe.

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.[5]

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

Ponudniki so dolžni najkasneje do datuma oddaje ponudbe vplačati **varščino** za resnost ponudbe **v višini 10 % od izklicne cene** nepremičnin (neto), navedene v II. točki razpisa, na transakcijski račun prodajalca pri Gorenjski banki d.d. Kranj, TRR SI56 0700 0000 3362 207, sklic 5-2026.

Izbranemu ponudniku bo varščina všteta v kupnino. Ostalim ponudnikom se varščina vrne v roku 8 delovnih dni po zaključku javnega zbiranja ponudb. Znesek varščine se v nobenem primeru ne obrestuje. Varščino izgubi izbrani ponudnik, ki s prodajalcem ne sklene prodajne pogodbe.

---

[5] Za povezane osebe se štejejo:

- fizične osebe v krvnem sorodstvu s članom komisije (otroci, starši), fizične osebe, ki so povezane preko zakonske zveze, zunajzakonske skupnosti ali partnerske zveze.
- pravne osebe, če ima član komisije ali cenilec v kapitalu (deležu) te pravne osebe več kot 50 % ter druge osebe, s katerimi je član komisije ali cenilec povezan na kakršenkoli pravni temelj (pogodbeni, lastniški, družinski, partnerski ...), če zaveza te povezave povzroča dvom o nepristranskosti

V. VSEBINA PISNE PONUDBE

Ponudba za nepremičnine, ki so predmet prodaje, 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;
- ponujeno neto ceno za vse nepremičnine skupaj (obrazec Oddaja ponudbe), ki ne sme biti nižja od izklicne cene;
- dokazilo o plačilu varščine v višini 10 % od izklicne cene nepremičnin (brez DDV);
- lastnoročno podpisano izjavo ponudnika (obrazec izjava), da mu je poznana vsebina razpisa, da se strinja z vsemi pogoji razpisa, da ponudba velja še 120 dni od dneva odpiranja ponudb ter da brezpogojno sprejema razpisne pogoje;
- številko transakcijskega oziroma osebnega računa ponudnika za morebitno vračilo vplačane varščine in naziv banke ponudnika.

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

Ponudniki oddajo ponudbeno dokumentacijo (ponudbo) za vse nepremičnine, ki so predmet prodaje.

Ponudbeno dokumentacijo mora ponudnik oddati 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.

Če pravočasno oddana ponudba ne vsebuje vseh zahtevanih podatkov ali listin, se smatra kot nepopolna ponudba.

Ponudbena dokumentacija se predloži priporočeno po pošti. Ponudbene dokumentacije ni mogoče oddati v elektronski obliki.

VI. POSTOPEK ZBIRANJA PONUDB IN IZBIRA NAJUGODNEJŠEGA PONUDNIKA

Ponudbe se bodo štele za pravočasne, če bodo prispele **najpozneje do 6. 1. 2027 do 12. ure** na naslov Premogovnik Velenje, d. o. o., Partizanska cesta 78, 3320 Velenje, z oznako »Ne odpiraj - javno zbiranje ponudb restavracija Jezero«

Na hrbtni strani ovojnice mora biti označen polni naslov pošiljatelja ponudbe.

Postopek prodaje nepremičnin z javnim zbiranjem ponudb bo vodila komisija, imenovana s sklepom poslovodstva družbe Premogovnik Velenje, d.o.o., št. 2026-19 z dne 4. 9. 2026 (v nadaljevanju: Komisija).

Nepravočasne ponudbe ne bodo obravnavane in bodo izločene iz nadaljnjega postopka ter bodo v neodprti ovojnici vrnjene pošiljatelju.

Ponudnik, ki je oddal ponudbo in jo želi dopolniti, lahko ponudbo dopolni do poteka roka za oddajo ponudb.

Komisijsko odpiranje pravočasno prispelih ponudb bo potekalo v prostorih prodajalca v roku 3 delovnih dni po zaključenem roku za oddajo ponudb in ni javno.

Kot najugodnejši ponudnik bo izbran tisti, ki bo ponudil najvišjo ponudbeno ceno. Komisija bo vse ponudnike obvestila o izboru v roku 30 dni po odpiranju ponudb oz. po izvedenih dodatnih pogajanjih.

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.

Postopek zbiranja ponudb poteka v slovenskem jeziku.

VII. SKLENITEV POGODBE

Prodajalec bo po končanem postopku izbire ponudnika pridobil potrebna soglasja, ki predstavljajo odložne pogoje za sklenitev pogodbe ter pridobil izjavo s strani predkupnega upravičenca glede uveljavljanja oz. neuveljavljanja predkupne pravice. Izbrani ponudnik bo v primeru, da Mestna občina Velenje ne bo uveljavljala predkupne pravice, povabljen k podpisu pogodbe v roku, določenem s strani prodajalca.

V primeru, da izbrani ponudnik ne pristopi k podpisu pogodbe v roku, določenem s strani prodajalca 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

Vse informacije in pojasnila v zvezi s prodajo nepremičnin v času javnega zbiranja ponudb lahko zainteresirani ponudniki dobijo na e-naslovu: natalija.sovic@rlv.si oz. tel. št. 03 899 65 56.

Ogled nepremičnin bo možen izključno na podlagi predhodno izkazanega interesa, ki ga ponudnik pisno sporoči prodajalcu na zgornji e-naslov vsaj tri (3) delovne dni pred datumom ogleda, ki bo predvidoma organiziran na lokaciji nepremičnin, dne 9. 12. 2026 med 10.00 in 14.00 uro.

V kolikor prodajalec v roku ne prejme nobenih prijav zainteresiranih ponudnikov za ogled, 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.rlv.si/o-nas/javne-objave/dezinvestiranje/.

IX. ZAUPNOST PODATKOV OZIROMA DOKUMENTOV TER OBDELAVA OSEBNIH PODATKOV

Ponudnik naj obrazce in izjave, ki so zaupni ali poslovna skrivnost, označi s pripisom »ZAUPNO ali POSLOVNA SKRIVNOST« in s podpisom odgovorne osebe ponudnika.

X. OBRAZCI

_____

Ime in priimek / Naziv ponudnika

_____

Naslov / Sedež ponudnika

ODDAJA PONUDBE

Skladno s pogoji in navodili, navedenimi v razpisni dokumentaciji št. 5-2026, objavljeni dne 12. 11. 2026, podajam/o pisno ponudbo za nakup nepremičnin, navedenih v Tabeli, **za kupnino** _____ EUR, z besedo _____ (neto – brez DDV oz. davka na promet z nepremičninami).

Tabela:

K.O.	Parcelna številka	Objekt	Površina zemljišča m2	Namenska raba / dejanska raba
964	852/4	stavba št. 257, 1406,90 m^2	784	Površine za oddih, rekreacijo in šport / gostinski objekt in zemljišče pod stavbo
964	830/21	/	812	Površina za oddih, rekreacijo in šport / funkcionalno zemljišče in zelenica
964	830/39	/	616	Površina za oddih, rekreacijo in šport / funkcionalno zemljišče in zelenica
964	852/3	/	664	Površina za oddih, rekreacijo in šport / funkcionalno zemljišče in zelenica
964	852/7	/	345	Površine cest / zelenica
964	852/9	/	171	Površine cest / zelenica
964	853	/	611	Površine za oddih, rekreacijo in šport, površine cest / zelenica
964	854	/	204	Površina za oddih, rekreacijo in šport / funkcionalno zemljišče in zelenica
964	830/20	/	388	Površine za oddih, rekreacijo in šport, površine cest / dostopne poti
964	795/21	/	108	Površine cest / parkirne površine
964	829/30	stavba št. 453, 42 m^2	997	Površine za oddih, rekreacijo in šport / plato pred restavracijo
964	829/28		14	Površina za oddih, rekreacijo in šport / funkcionalno zemljišče
964	829/32		5	Površina za oddih, rekreacijo in šport / funkcionalno zemljišče
			5.719	

S podpisom izjavljam/o, da podajam/o **zavezujočo ponudbo za nakup** nepremičnin v svojem imenu in za svoj račun.

_____

(žig in podpis ponudnika)

Kraj in datum: _____

PODATKI O PONUDNIKU IN PRILOGE

FIZIČNA OSEBA	PRAVNA OSEBA
Ime in priimek:	Firma:
Naslov:	Sedež:
Št. transakcijskega računa in naziv banke:	Št. transakcijskega računa in naziv banke:
EMŠO:	Matična številka:
Državljanstvo:	ID za DDV:
Davčna številka:	Zakoniti zastopnik:
Telefon / GSM:	Kontaktna oseba:
Elektronska pošta:	Telefon / GSM:
	Elektronska pošta:

Priloge:
1. Kopija osebnega dokumenta
2. Potrdilo o plačani varščini

Priloge:
1. Izpis iz poslovnega ali sodnega registra
2. Potrdilo o plačani varščini

IZJAVA

S podpisom te izjave _____
(ime in priimek oz. firma)

Izjavljam, da:

- sem v celoti seznanjen z vsebino razpisa št. 5-2026, objavljeno dne 12. 11. 2026 in pogoji prodaje, ter jih v celoti sprejemam,
- sem seznanjen z vsemi prilogami in pojasnili, ki so bila objavljena na spletni strani prodajalca poleg razpisne dokumentacije,
- sem plačal/a varščino v višini 109.000 EUR kar znaša 10 % neto izklicne cene,
- nisem/nismo v stečajnem postopku, postopku prenehanja, postopku prisilne poravnave ali likvidacije v skladu z Zakonom o finančnem poslovanju, postopkih zaradi insolventnosti in prisilnem prenehanju (ZFPPIPP),
- nismo kapitalsko neustrezno podjetje, kar pomeni, da je izguba tekočega leta skupaj s prenesenimi izgubami dosegla polovico osnovnega kapitala družbe,
- sem v celoti seznanjen/a z dejanskim in pravnim stanjem nepremičnin, za nakup katerih oddajam ponudbo,
- ne bom od prodajalca zahteval/a vračila varščine v primeru, da je prodajalec upravičen do zadržanja varščine zaradi izpolnjenih pogojev, ki so opredeljeni v razpisni dokumentaciji,
- pod kazensko in materialno odgovornostjo izjavljam, da so vsi podatki v ponudbeni dokumentaciji resnični in da za podane podatke in njihovo resničnost prevzemam popolno odgovornost,
- fotokopije priloženih listin ustrezajo originalu in
- se odrekam vsem morebitnim odškodninskim zahtevkom.

Izjavljam tudi, da ponudba velja 120 dni od dneva odpiranja ponudb.

_____
(žig in podpis ponudnika)

Kraj in datum: _____

XI. VZOREC (PREDLOG) POGODBE

PRODAJNA POGODBA
o prodaji in nakupu nepremičnin »Jezero in zemljišča«

ki jo skleneta:

Prodajalec:

PREMOGOVNIK VELENJE, d.o.o., Partizanska cesta 78, 3320 Velenje, matična št.: 5040361000, ID za DDV: SI 92231217, ki ga skupno zastopata generalni direktor mag. Marko Mavec in direktor Aleš Logar, mag. posl. ved,
(v nadaljevanju: **prodajalec**)

in

Kupec:

Naziv...., naslov...., matična št....., davčna št. ....., zastopnik .....,
(v nadaljevanju: **kupec**)

kot sledi:

UVODNE UGOTOVITVE POGODBENIH STRANK
1. člen

Pogodbeni stranki ugotavljata, da:

- je prodajalec pravni ter dejanski lastnik do celote, in sicer zemljišč ID znak parcela: 964 852/4 v izmeri 784 m^2 (na kateri stoji objekt Restavracija Jezero), 964 830/21v izmeri 812 m^2, 964 830/39 v izmeri 616 m^2, 964 852/3 v izmeri 664 m^2, 964 852/7 v izmeri 345 m^2, 964 852/9 v izmeri 171 m^2, 964 853/0 v izmeri 611 m^2, 964 854/0 v izmeri 204 m^2, 964 830/20 v izmeri 388 m^2, 964 795/21 v izmeri 108 m^2, 964 829/30 v izmeri 997 m^2 (na katerem stoji lesen skladiščni objekt), 964 829/28 v izmeri 14 m^2 in 964 829/32 v izmeri 5 m^2;
- prodajalec nepremičnine prodaja po postopku javnega zbiranja ponudb, razpisna dokumentacija št. 5-2026, objavljena na spletni strani www.rlv.si v novembru 2026;
- Mestna občina Velenje uveljavlja/ne uveljavlja predkupno pravico, za kar je izdala Potrdilo o predkupni pravici dne _____; št. vloge _____;
- je Mestna občina Velenje pod št. _____, dne _____ izdala Lokacijsko informacijo, ki je sestavni del te pogodbe in iz katere izhaja, da so nepremičnine po namenski rabi _____;
- ne obstojijo stvarne ali pravne ovire za prenos lastninske pravice na nepremičninah, ki so predmet te pogodbe;
- prodajalec jamči bremen prost prenos nepremičnin, razen že vknjiženih služnosti in zaznamb, in sicer na nepremičninah, vse k.o. 964 Velenje:
  - 830/21 – neprava stvarna služnost ID 18829684,
  - 830/39 – stvarna služnost ID 15231048, ID 22702387, neprava stvarna služnost ID 15305929, ID 22523370 in ID 22571185,
  - 852/3 in 852/7 – neprava stvarna služnost ID 24356308, ID 24333655, ID 24341159, ID 24338797 in ID 24730009,852/9 – neprava stvarna služnost ID 24328343 in ID 24730009,
  - 853 – neprava stvarna služnost ID 18829684, ID 24341159, ID 24338797 in ID 24730009,
  - 854 – neprava stvarna služnost ID 18829684,
  - 830/20 – stvarna služnost ID 14909944 in neprava stvarna služnost ID 18846368, ID 24341159, ID 24338797 ter ID 24730009,
  - 795/21 – stvarna služnost ID 12595092, ID 12595093, ID 12942245, ID 12942246, ID12510402, ID 15059136, ID 16174343, ID 22702387 ter neprava stvarna služnost ID 15103285, ID 18999637, ID 19126314, ID 22523370, ID 22571185, ID 24240291, ID 24304813 in ID 24356757,
  - 829/30 – neprava stvarna služnost ID 18846368, ID 22523370 in ID 22571185,
  - 829/28 - stvarna služnost ID 15184119, ID 15177742, ID 22702387, neprava stvarna služnost ID 15188727, ID 22523370, ID 22571185 in ID 22757608,

- 829/32 – stvarna služnost ID 15184119, ID 15177742, ID 22657117, ID 22702387, neprava stvarna služnost ID 15188727, ID 22523370 in ID 22571185;

- so nepremičnine, ki so predmet te pogodbe, osnovno sredstvo prodajalca, vodene pod številko INV 219206, 107558 in 151645;
- da je za objekt Restavracija Jezero izdelana energetska izkaznica št. 2020-519-39-83778 z veljavnostjo 10. 12. 2030;
- je kupec gospodarska družba s sedežem v Republiki Sloveniji / fizična oseba in državljan Republike Slovenije / mora kupec pridobiti pozitivno odločbo o ugotovitvi vzajemnosti s strani pristojnega organa (tuj državljan - pogodba se sklene pod odložnim pogojem pridobitve pravnomočne odločbe).

PREDMET PRODAJE oz. NAKUPA
2. člen

Prodajalec proda in izroči kupcu, kupec pa od prodajalca kupi in prevzame v trajno last, posest in uporabo nepremičnine in sicer ID znak:

- parcela 964 852/4 v izmeri 784 m^2 , stavba 964 254 v izmeri 1406,90 m^2 (Restavracija Jezero),
- parcela 964 830/21v izmeri 812 m^2,
- parcela 964 830/39 v izmeri 616 m^2,
- parcela 964 852/3 v izmeri 664 m^2,
- parcela 964 852/7 v izmeri 345 m^2,
- parcela 964 852/9 v izmeri 171 m^2,
- parcela 964 853 v izmeri 611 m^2,
- parcela 964 854 v izmeri 204 m^2,
- parcela 964 830/20 v izmeri 388 m^2,
- parcela 964 795/21 v izmeri 108 m^2,
- parcela 964 829/30 v izmeri 997 m^2 , stavba 964 453 (lesen skladiščni objekt),
- parcela 964 829/28 v izmeri 14 m^2 in
- parcela 964 829/32 v izmeri 5 m^2,

(v nadaljevanju za potrebe te pogodbe tudi: **predmet prodaje**).

Prodajalec se s to pogodbo nepreklicno zaveže, da bo predmet prodaje izročil kupcu v trajno last in posest ter bremen prostega, razen vknjiženih služnosti, navedenih v 1. členu te pogodbe.

Kupec izjavlja, da so mu znani obseg, kvaliteta in dejansko stanje predmeta prodaje, ter hkrati izjavlja, da predmet prodaje kupuje v dejanskem stanju, kot je.

Odstopanje med pogodbeno ugotovljeno - dogovorjeno površino, kot izhaja iz prvega odstavka 2. člena te pogodbe in dejansko površino nepremičnin, ki so predmet te pogodbe, ne pomeni spremembe predmeta pogodbe in iz tega razloga pogodbe ni mogoče razdreti niti uveljavljati nobenih zahtevkov.

Kupec s to pogodbo tudi izrecno izjavlja, da je seznanjen z obremenitvijo nepremičnine ID znak parcela 964 795/21 na podlagi Pogodbe za prodajo oz. nakup dela nepremičnin in ustanovitev začasne služnosti sklenjene med Premogovnikom Velenje, d.o.o. in Republiko Slovenijo (Pogodba), za potrebe izgradnje državne ceste na odseku Velenje jug - Slovenj Gradec jug, za čas do izvedbe parcelacije in zemljiškoknjižnega prenosa lastninske pravice na novih parcelah na služnostnega upravičenca Republiko Slovenijo(RS).

Premogovnik Velenje in Republika Slovenija, zanjo Družba za avtoceste v Republiki Sloveniji, sta dne 22. 10. 2024 sklenila pogodbo za prodajo oz. nakup dela nepremičnin in ustanovitev začasne služnosti. Med drugimi je predmet te pogodbe tudi nepremičnina ID znak parcela 964 795/16 (sedaj po izvedeni parcelaciji 964 795/21 in 964 795/22), ki je bila s to pogodbo obremenjena z nepravo stvarno služnostjo v obsegu 1.221 m^2. Služnost je ustanovljena za določen čas, do izvedbe parcelacije in zemljiškoknjižnega prenosa lastninske pravice na novih parcelah na služnostnega upravičenca – Republiko Slovenijo. Izstavitev ustreznih zemljiškoknjižnih listin za prenos lastninske pravice na Republiko Slovenijo se izvede po parcelaciji nepremičnine 964 795/21, v kolikor bo le-ta potrebna. Pri tem pa je izklicna cena, ki je podlaga za kupnino, preračunana na sorazmerni del površin, ki niso obremenjene s služnostjo po »Prodajni pogodbi za del nepremičnine in Pogodbi o ustanovitvi začasne služnosti«, ki jo je prodajalec sklenil z Republiko Slovenijo. Kupec zemljišča ID znak parcela 964 795/21 vstopi v navedeno pogodbeno razmerje in se zaveže izstaviti Republiki Sloveniji ustrezno zemljiškoknjižno dovolilo za prenos lastninske pravice na novo nastalih parcelah na podlagi poziva služnostne upravičenke, to je Republike Slovenije. Kupec te nepremičnine ne sme odtujiti ali je obremeniti na način, ki bi onemogočal prenos lastninske pravice na Republiko Slovenijo in uporabo novih parcel za namen gradnje državne ceste na odseku Velenje jug — Slovenj Gradec jug. Iz tega naslova kupcu ne pripada nobena odškodnina ali kupnina.

Kupec se s to pogodbo zaveže, da bo del nepremičnine ID znak parcela 964 795/21 prodal služnostni upravičenki (RS) po pravnomočnem končanem postopku parcelacije. Za ta namen mora kupec skleniti uskladitveno pogodbo, s katero bosta pogodbeni stranki uskladili morebitno razliko v površini odkupljenih predmetnih nepremičnin in morebitno razliko v višini odškodnine. Uskladitvena pogodba bo vsebovala tudi zemljiškoknjižno dovolilo za bremen prosti prenos novih parcel v korist in na ime Republike Slovenije ter zemljiškoknjižno dovolilo za izbris služnostne pravice uporabe na novo nastalih parcelah.

Kupec je tudi seznanjen, da je bila izklicna cena, ki je bila podlaga za kupnino, preračunana na sorazmerni del površin, ki niso obremenjene s služnostjo po Pogodbi. Iz tega naslova kupcu ne pripada nobena odškodnina ali kupnina, razen v primeru, da bo po končani parcelaciji prišlo do morebitne razlike v površini odkupljenih predmetnih nepremičnin.

V primeru prodaje predmetnih nepremičnin pred pravnomočno končanem postopku parcelacije, je kupec dolžan to zavezo prenesti tudi na novega kupca oz. na novega vsakokratnega lastnika teh nepremičnin.

KUPNINA, DAVKI IN IZROČITEV ZEMLJIŠKOKNJIŽNE LISTINE ter PRIMOPREDAJA

3. člen

Dogovorjena kupnina znaša:

- osnova : ..... EUR
- DDV (22%) : ..... EUR

Skupaj z DDV : ..... EUR (z besedo: .... EUR in 00/100).

Davek se obračuna v skladu z zakonodajo RS.

Vplačana varščina v višini ... EUR se všteje v kupnino.

Kupec bo preostanek kupnine v znesku ..... EUR nakazal na TRR prodajalca št.: SI56 0700 0000 3362 207, odprt pri Gorenjski banki d.d. Kranj, na podlagi izstavljenega računa ter v roku 30 dni po podpisu te pogodbe.

4. člen

Pogodbeni stranki sta sporazumni, da je plačilo kupnine v dogovorjenem roku skladno s 3. členom te pogodbe bistvena sestavina pogodbe. Če kupec zamudi s plačilom kupnine, lahko prodajalec enostransko odstopi od predmetne pogodbe. Odstopna izjava mora biti pisna in kupcu poslana s priporočenim pismom. Prodajalec lahko kupcu pred enostranskim odstopom od pogodbe določi dodatni rok za izpolnitev pogodbene obveznosti.

V primeru, da prodajalec ne bi odstopil od prodajne pogodbe zaradi zamude pri plačilu kupnine, mu pripadajo zakonske zamudne obresti od dneva zapadlosti kupnine v plačilo do dneva plačila.

5. člen

Pogodbeni stranki se dogovorita, da bosta primopredajo predmetnih nepremičnin v neposredno posest kupca izvedli v roku 3 delovnih dni po plačilu celotne kupnine, davščin in vseh ostalih stroškov. Od tega dne naprej vse stroške in javne dajatve za predmet prodaje nosi kupec.

V zvezi s primopredajo bosta pogodbeni stranki, in sicer ob izvedbi primopredaje, podpisali primopredajni zapisnik za predmet prodaje.

ZEMLJIŠKOKNJIŽNO DOVOLILO za vknjižbo LASTNINSKE PRAVICE

6. člen

Prodajalec **Premogovnik Velenje, d.o.o.**, Partizanska cesta 78, 3320 Velenje, matična št.: 5040361000,

izrecno in brezpogojno dovoljuje,

da se pri nepremičninah ID znak: parcela 964 852/4, 964 830/21, 964 830/39, 964 852/3, 964 852/7, 964 852/9, 964 853, 964 854, 964 830/20, 964 795/21, 964 829/30, 964 829/28 in 964 829/32 **vknjiži lastninska pravica v korist in na ime kupca:**

Kupec....,
matična št. ...
do 1/1 (do celote).

POOBLASTILO
7. člen

Kupec se zaveže, da bo na poziv pooblastil Republiko Slovenijo, zanjo Družbo za avtoceste v Republiki Sloveniji d. d., Ulica XIV. divizije 4, 3000 Celje, matična številka: 5814251000, da v njegovem imenu pri pristojni geodetski upravi vloži zahtevek za ureditev meje, izravnavo in parcelacijo nepremičnine ID znak: parcela 964 795/21.

DRUGE DOLOČBE
8. člen

Prodajalec se zaveže do dneva primopredaje predmeta prodaje poravnati vse obveznosti, ki izhajajo iz lastništva predmetnih nepremičnin.

Prodajalec bo po sklenitvi pogodbe in plačilu celotne kupnine, izročil kupcu izvirnik overjene pogodbe, primerne za vpis nepremičnin v zemljiško knjigo.

Pogodbeni stranki se dogovorita:
- da kupec krije vse ostale stroške v zvezi s tem pravnim poslom, kot npr. stroške zemljiškoknjižnih postopkov za vknjižbo lastninske pravice, strošek overitve podpisa prodajalca, stroške davščin ter morebitnih drugih stroškov, ki bi nastali v zvezi z izdajo zemljiškoknjižnega dovolila služnostnemu upravičencu (RS)...;
- da kupec vloži zemljiškoknjižni predlog za prenos lastništva na predmetu prodaje v svojo korist, najkasneje v roku 30 dni od izročitve overjene pogodbe;
- da vse stroške, ki bi nastali v zvezi razdrtjem te pogodbe plača tista pogodbena stranka, ki je povzročila razloge, da je do razdrtja prišlo.

Skrbnik te pogodbe s strani kupca je .....
Skrbnik pogodbe s strani prodajalca je .....

9. člen

Kupec je seznanjen, da sta Premogovnik Velenje in Republika Slovenija, zanjo Družba za avtoceste v Republiki Sloveniji, dne 16. 10. 2024 sklenila tudi Pogodbo za ustanovitev služnosti v javno korist. Služnost je ustanovljena za določen čas, zaradi ureditve deviacij lokalnega cestnega omrežja ter spremljajočih površin za pešce in kolesarje, ki se bodo izvedle v sklopu gradnje državne ceste, v ZK pod ID 24356757. Predmetna služnost je ustanovljena za obdobje 5 let, ki je začelo teči z dnem sklenitve pogodbe. Med drugimi je predmet te pogodbe tudi raba nepremičnine ID znak parcela 964 795/16 (sedaj po parcelaciji 964 795/21 in 964 795/22), na delu katere je urejeno parkirišče, ki pa ga v času gradnje državne ceste in spremljajočih ureditev ne bo moč uporabljati za ta namen. Zato bo Republika Slovenija, zanjo Družba za avtoceste v Republiki Sloveniji, v času gradnje zagotovila zemljišče za nadomestno parkirišče na delu nepremičnine ID znak parcela 964 802/1 (po parcelaciji ID znak parcela 964 809/12), ki je v lasti Mestne občine Velenje.

Po izteku dogovorjenega obdobja začasne služnosti je dolžan služnostni upravičenec, to je Republika Slovenija, zanjo Družba za avtoceste v Republiki Sloveniji, nepremičnine rekultivirati, jih razbremeniti svoje služnostne pravice in jih vrniti služnostnemu zavezancu v neobremenjeno posest. Na nepremičninah bo služnostni upravičenec po koncu dogovorjenega služnostnega obdobja vzpostavila prvotno namembnost, tako da bo na zemljiščih ponovno uredila dovozno pot in parkirišča za obiskovalce gostinskih lokalov ob Cesti Simona Blatnika ter nepremičnine z novimi ureditvami vrnila v neobremenjeno posest služnostnemu zavezancu. Kupec vstopi v pravni položaj služnostnega zavezanca.

10. člen

Morebitne spore, ki bi izvirali iz te pogodbe, bosta pogodbeni stranki skušali reševati sporazumno. V kolikor to ne bo mogoče, je za reševanje sporov krajevno pristojno sodišče po legi nepremičnine.

11. člen

Pogodbeni stranki se zavežeta, da ne bosta obljubili, ponudili ali dali kakršnekoli nedovoljene koristi posredno ali neposredno kateremu koli predstavniku ali posredniku pogodbene stranke, z namenom pridobitve posla, sklenitve posla pod ugodnejšimi pogoji, opustitve dolžnega nadzora nad izvajanjem pogodbenih obveznosti ali zaradi kakršnegakoli drugega ravnanja ali opustitve, s katerim je pogodbeni stranki povzročena škoda ali bi bila omogočena pridobitev nedovoljene koristi pogodbeni stranki, njenemu zastopniku, predstavniku ali posredniku.

V primeru storitve ali poskusa storitve kateregakoli dejanja iz prejšnjega odstavka tega člena, je že sklenjena pogodba nična, če pa pogodba še ni veljavna, se šteje, da ni bila sklenjena.

12. člen

Pogodbeni stranki se zavezujeta o vseh spremenjenih ali novih okoliščinah, ki so pomembne za izpolnitev te pogodbe, nemudoma obvestiti druga drugo. Vsa obvestila v zvezi s to pogodbo morajo biti pisna in oddana priporočeno s povratnico po pošti. Šteje se, da je bilo obvestilo vročeno z dnem oddaje priporočene poštne pošiljke s povratnico na pošti, če je bilo poslano na naslov, naveden v tej pogodbi ali na drug naslov, o katerem je pogodbena stranka obvestila drugo pogodbeno stranko.

13. člen

Pogodbeni stranki izjavljata in s podpisom potrjujeta, da sta to pogodbo prebrali, da so jima znana določila te pogodbe, da razumeta njihov pomen, da se zavedata pravnih posledic tega pravnega posla, ter da je vse zapisano odraz njune prave in pristne poslovne volje.

14. člen

Pogodbeni stranki sta seznanjeni, da mora prodajalec na podlagi 36. člena Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin (ZMVN-1) poročati v ETN za vsak kupoprodajni pravni posel z nepremičnino za posle, za katere je bil obračunan DDV, do 15. dne v mesecu po mesecu, v katerem je bil sklenjen kupoprodajni pravni posel.

ali

Pogodbeni stranki sta seznanjeni, da morata to pogodbo v roku 15 (petnajst) dni po sklenitvi prijaviti pristojni Finančni upravi Republike Slovenije, zaradi davčne odmere davka na promet nepremičnin in da je potrebno to pogodbo zaradi njene veljavnosti overiti pri notarju.

15. člen

Ta pogodba je sklenjena, ko jo podpišeta obe pogodbeni stranki, kot datum sklenitve pa šteje datum, ko pogodbo podpiše zadnja od obeh pogodbenih strank.

Pogodba je sestavljena v štirih (4) enakih izvodih, od katerih prejme prodajalec dva (2) izvoda in kupec dva (2) izvoda te pogodbe, od katerih je en (1) izvod, na katerem sta podpisa zakonitega zastopnika prodajalca notarsko overjena in ima naravo zemljiškoknjižne listine.

Velenje, dne _____

KUPEC:

.....

Velenje, dne_____

PRODAJALEC:

Premogovnik Velenje, d.o.o.