



Mestna občina Velenje, Titov trg 1, Velenje (v nadaljevanju: prodajalec) v skladu z Zakonom o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur. l. RS št.11/2018, 79/2018, 61/2020-ZDLGPE in 175/2020) in Uredbo o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur. l. RS, št. 31/2018) objavlja

## JAVNI RAZPIS za prodajo nepremičnine z javnim zbiranjem ponudb

**I. Prodajalec:** Mestna občina Velenje, Titov trg 1, 3320 Velenje.

**II. Predmet prodaje je nepremičnina:**

1. Poslovni prostor v poslovnem objektu Kersnikova cesta 2 B, Velenje, ID znak: del stavbe 964-1193, v skupni izmeri 243,9 m<sup>2</sup>, ki leži na zemljišču ID znak: parcela 964 1930/3, z izhodiščno ceno **30.800,00 EUR**.

Predmet prodaje je poslovni prostor s pripadajočim zemljiščem za izhodiščno ceno, v katero ni vključen strošek davka na promet nepremičnin, strošek notarske overitve ter zemljiškoknjizne vknjižbe lastninske pravice, ki bremeni kupca.

**III. Pogoji prodaje:**

1. Poslovni prostor se prodaja za najmanj izhodiščno ceno.
2. Za poslovni objekt, ki je predmet prodaje je izdelana Energetska izkaznica št. 2015-264-232-32352 z veljavnostjo do 26. 11. 2025.
3. Davek od prometa nepremičnin, stroške overitve pogodbe pri notarju ter stroške vknjižbe nepremičnine v zemljiško knjigo plača kupec.
4. Nepremičnina se prodaja po sistemu »videno-kupljeno«.
5. Najugodnejši ponudnik mora skleniti pogodbo v 15 dneh po opravljeni izbiri najugodnejšega ponudnika oziroma po poteku roka za uveljavitev predkupne pravice ali po pridobitvi zakonsko zahtevanega soglasja. Če ponudnik ne sklene pogodbe v roku, se lahko podaljša rok za sklenitev pogodbe, za največ 15 dni, ali pa se varščina zadrži brez podaljšanja roka. Če najugodnejši ponudnik ne podpiše pogodbe za prodajo nepremičnine niti v podaljšanem roku, prodajalec zadrži njegovo varščino.
6. Najugodnejši ponudnik mora pred sklenitvijo pogodbe za prodajo nepremičnine podati pisno izjavo, da ni povezana oseba po sedmem odstavku 51. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti.
7. Kupec mora plačati kupnino za nepremičnino v roku največ 30 dni od datuma izstavitve računa. Plačilo kupnine v navedenem roku je bistvena sestavina prodajne pogodbe.
8. Poslovni prostor, ki je predmet prodaje, ni zaseden.
9. Komisija bo v primeru več prejetih najugodnejših ponudb za prodajo nepremičnine izvedla postopek v skladu s četrnim odstavkom 17. člena Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18) tako, da bo opravila dodatna pogajanja o ceni.



#### IV. Pogoji sodelovanja:

1. 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; dokazilo o državljanstvu fizične osebe na osnovi pooblastila ponudnika pridobi prodajalec pri pristojnem upravnem organu.

Pri javnem zbiranju ponudb kot ponudniki ne morejo sodelovati cenilec in člani komisije ter z njimi povezane osebe.

V kolikor je ponudba za nepremičnino, predmet prodaje, podana po pooblaščenju, je potrebno predložiti izrecno pisno pooblastilo overjeno pri notarju, ki se nanaša na predmetno nepremičnino.

2. Ponudniki so dolžni najkasneje **do 14. junija 2021, do 10:00**, vplačati varščino (kavcijo) za resnost ponudbe v višini 10 % od izhodiščne vrednosti nepremičnine na podračun EZR Mestne občine Velenje, št. SI56 0133 3010 0018 411 z obveznim sklicem: SI00 20104-444, koda namena OTHR. Izbranemu ponudniku bo varščina všteta v kupnino. Ostalim ponudnikom se varščina vrne v roku 30 dni po izboru najugodnejšega ponudnika. Znesek varščine se v nobenem primeru ne obrestuje.

#### V. Vsebina pisne ponudbe:

Ponudba za nepremičnino, predmet prodaje mora vsebovati:

- podatke o ponudniku s točnim naslovom, če je ponudnik fizična oseba;
- firmo in sedež ponudnika, če je ponudnik pravna oseba;
- pravne osebe s sedežem druge države Evropske unije; veljavni izpis ustrezne ustanove o sedežu pravne osebe;
- matično in davčno številko ponudnika;
- fizične osebe: kopijo osebnega dokumenta ali pooblastilo ponudnika prodajalcu, da le-ta pridobi dokazilo o državljanstvu;
- pooblastilo, overjeno pri notarju, v primeru, da se ponudba poda po pooblaščenju;
- navedbo nepremičnine, ki je predmet ponudbe;
- ponujeno ceno za nepremičnino, ki ne sme biti nižja od izhodiščne cene;
- dokazilo o plačilu varščine v višini 10 % od izhodiščne vrednosti nepremičnine;
- lastnoročno podpisano pisno izjavo ponudnika, da se strinja z vsemi pogoji razpisa;
- lastnoročno podpisano izjavo ponudnika, da ponudba velja še 90 dni od dneva odpiranja ponudb;
- 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 izvorniku.



## VI. Postopek zbiranja ponudb in izbire najugodnejšega ponudnika:

1. Ponudbe se bodo štete za pravočasne, če bodo prispele **najpozneje do 14. junija 2021, do 10:00**, na naslov Mestna občina Velenje, Titov trg 1, 3320 Velenje, z oznako »Ne odpiraj - javno zbiranje ponudb za prodajo nepremičnine – Kersnikova 2 B, Velenje«. Na hrbtni strani ovojnice mora biti označen polni naslov pošiljatelja ponudbe. Ponudbe lahko ponudniki oddajo v sprejemni pisarni Mestne občine Velenje (pritličje) ali jih pošljejo priporočeno na zgoraj navedeni naslov.
2. Nepravočasne ponudbe ali pravočasne, vendar nepopolne ponudbe, bo Komisija za razpolaganje, upravljanje in pridobivanje stvarnega premoženja Mestne občine Velenje izločila in o tem obvestila ponudnika. Ponudnik, ki je oddal ponudbo za nepremičnino, predmet prodaje in jo želi dopolniti, tako ponudbo dopolni do odpiranja ponudb.
3. Odpiranje ponudb je javno in bo potekalo v sejni dvorani Mestne občine Velenje, in sicer:
  - **dne 14. junija 2021 ob 13.00 uri.**Predstavniki ponudnikov se morajo v primeru prisotnosti pri odpiranju ponudb izkazati z osebnim dokumentom in overjenim pooblastilom ponudnika.
4. Postopek javnega razpisa za prodajo nepremičnin z javnim zbiranjem ponudb bo vodila komisija imenovana s sklepom št. 3525-0012/2021, z dne 10. 5. 2021 v sestavi: Alenka Rednjak (vodja), Lucija Koren, Tjaša Zupančič Bastič in Uroš Burič (v nadaljevanju: komisija). Prodajalec lahko kot organizator javnega zbiranja ponudb zaradi nepredvidljivih dogodkov na katere nima vpliva spremeni sestavo komisije.
5. 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 morebitnih izvedenih dodatnih pogajanjih.
6. 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.



## VII. Informacije

Vse informacije in pojasnila v zvezi s prodajo in ogledom predmetne nepremičnine v času javnega razpisa lahko zainteresirani ponudniki dobijo na Mestni občini Velenje pri Urošu Buriču, elektronski naslov: [uros.buric@velenje.si](mailto:uros.buric@velenje.si).

Ogled predmetne nepremičnine 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 oddaje ponudbe.

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

Številka: 3525-0012/2021

Datum: 21. 5. 2021

Mestna občina Velenje  
Peter DERMOL, župan





## Priloga št. 1

Naslov ponudnika

.....  
.....  
.....

**Zadeva: Ponudba za nakup nepremičnine v k. o. Velenje**

Na osnovi javnega razpisa za prodajo nepremičnin z javnim zbiranjem ponudb za nakup nepremičnine - poslovni prostor v objektu Kersnikova cesta 2 b, Velenje z ID znakom del stavbe 964-1193, ki leži na zemljišču ID znak parcele 964-1930/3, v razpisu opredeljena kot predmet prodaje.

**Podatki o ponudniku – če je kupec fizična oseba:**

Ime in priimek, naslov, kraj: .....

EMŠO: .....

Davčna številka: .....

Številka TRR računa: SI56 ....., banka .....

**Podatki o ponudniku-če je kupec pravna oseba:**

Podjetje in sedež ponudnika: .....

Matična številka: .....

Davčna številka: SI za DDV .....

Številka TRR računa: SI56 ....., banka .....

Predlagam odkup poslovnega prostora za ceno ..... EUR.

Ponudbi prilagam dokazilo o plačilu varščine v višini 10 % od razpisne vrednosti nepremičnine z dne  
..... v znesku ..... EUR.

Izjavljam, da se strinjam z vsemi pogoji razpisa za prodajo nepremičnine.

Izjavljam, da je moja ponudba veljavna še 90 dni od dneva odpiranja ponudb.

Kraj in datum: .....

Ponudnik: .....

Podpis: .....



**POOBLASTILO**

Ponudnik \_\_\_\_\_ pooblašča Mestno občino  
(ime/priimek oz. naziv ponudnika)

Velenje, Titov trg 1, 3320 Velenje, da v postopku Javnega razpisa za prodajo nepremičnin z javnim zbiranjem ponudb pogleda, pridobi, izpiše ali kopira osebne podatke o državljanstvu iz uradnih evidenc in zbirk osebnih podatkov pri upravljavcih zbirk osebnih podatkov.

**Kraj in datum:**

**Ponudnik:**

**Žig:**

**Podpis:**





# ENERGETSKA IZKAZNICA STAVBE

## Podatki o stavbi

Št. izkaznice: 2015-264-232-32352 Velja do: 26.11.2025

Identifikacijska oznaka stavbe,  
posameznega dela ali delov stavbe: katastrska občina 964  
številka stavbe 1193

Klasifikacija stavbe: 1220301

Leto izgradnje: 1998

Naslov stavbe: Kersnikova cesta 2b, 3320 Velenje

Kondicionirana površina stavbe  $A_x$  (m<sup>2</sup>): 167

Parcelna št.: 1930/3, 1930/20

Katastrska občina: VELENJE

## Vrsta izkaznice: računska

Vrsta stavbe: nestanovanjska

Naziv stavbe: Poslovni prostori Kersnikova 2b



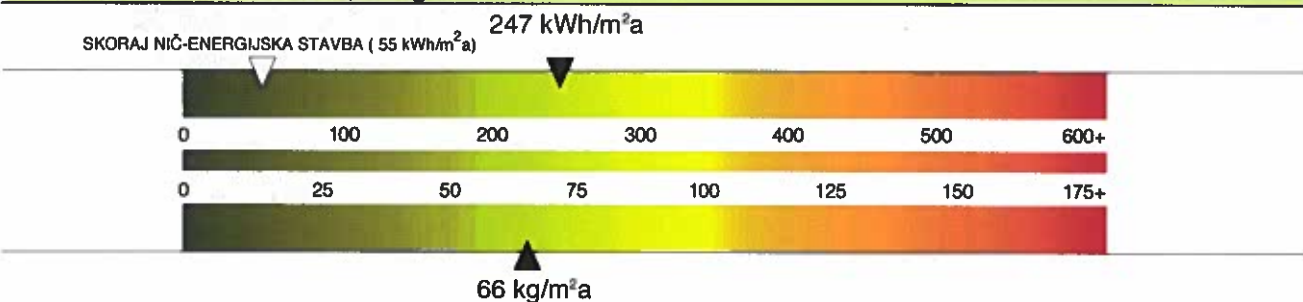
## Potrebna toplota za ogrevanje



## Dovedena energija za delovanje stavbe



## Primarna energija in Emisije CO<sub>2</sub>



## Izdajatelj

RRT KoDa, raziskave, razvoj, tehnologija d.o.o. (264)  
Ime in podpis odgovorne osebe: mag. Damjan Korošec  
Opcija: elektronski podpis,  
Datum izdaje: 27.11.2015

## Izdelovalec

Damjan Korošec (232)  
Ime in podpis: Damjan Korošec  
Opcija: elektronski podpis,  
Datum izdaje: 27.11.2015

Izdelovalec te energetske izkaznice s podpisom potrjuje, da ne obstaja kakšna od okoliščin iz Energetskega zakona (Ur.l. RS 17/14 - uradno preč. besedilo s spremembami), ki bi mi preprečevala izdelavo energetske izkaznice.

Energetska izkaznica stavbe je izdelana v skladu s Pravilnikom o metodologiji izdelave in izdaji energetske izkaznice stavbe in z Energetskim zakonom (Ur.l. RS 17/14 - uradno preč. besedilo s spremembami).

list 1/4

# ENERGETSKA IZKAZNICA STAVBE

## Podatki o stavbi

Št. izkaznice: 2015-264-232-32352 Velja do: 26.11.2025

## Vrsta izkaznice: računska

Vrsta stavbe: nestanovanjska

## Podatki o velikosti stavbe

Kondicionirana prostornina stavbe $V_o$ (m <sup>3</sup> )	620
Celotna zunanja površina stavbe A (m <sup>2</sup> )	478
Faktor oblike $f_o=AV_o$ (m <sup>-1</sup> )	0,77
Koordinati stavbe (X,Y):	135670 , 508810

## Klimatski podatki

Povprečna letna temperatura  $T_{pop}$  (°C) 9,2

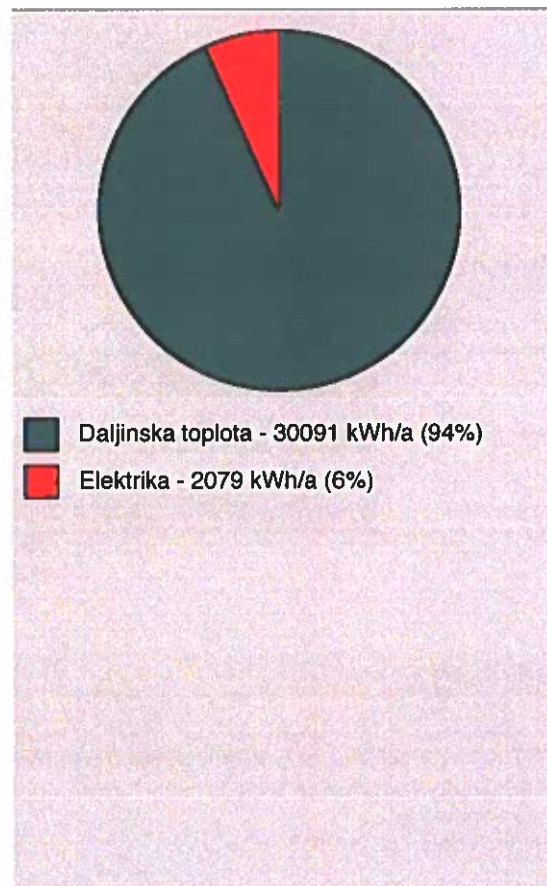
## Dovedena energija za delovanje stavbe

Dovedena energija za delovanje stavbe	Dovedena energija	
	kWh/a	kWh/m <sup>2</sup> a
Ogrevanje $Q_{t,h}$	26.143	157
Hlajenje $Q_{t,c}$	0	0
Prezračevanje $Q_{t,v}$	0	0
Ovlaževanje $Q_{t,sk}$	0	0
Priprava tople vode $Q_{t,w}$	3.948	24
Razsvetljava $Q_{t,l}$	1.670	10
Električna energija $Q_{t,elk}$	409	2
<b>Skupaj dovedena energija za delovanje stavbe</b>	<b>32.170</b>	<b>193</b>

Obnovljiva energija porabljena na stavbi (kWh/a) 0

Primarna energija za delovanje stavbe (kWh/a) 41.307  
Emisije CO<sub>2</sub> (kg/a) 11.032

Struktura rabe celotne energije za delovanje stavbe po virih energije in energentih (kWh/a)



# ENERGETSKA IZKAZNICA STAVBE

## Podatki o stavbi

Št. izkaznice: 2015-264-232-32352 Velja do: 26.11.2025

## Priporočila za stroškovne učinkovite izboljšave energetske učinkovitosti

### Ukrepi za izboljšanje kakovosti ovoja stavbe

- Toplotna zaščita zunanjih sten
- Toplotna zaščita stropa proti podstrešju
- Toplotna zaščita strehe-stropa v mansardi
- Menjava oken
- Menjava zasteklitve
- Toplotna zaščita stropa nad kletjo
- Odprava transmisijskih toplotnih mostov
- Odprava konvekcijskih toplotnih mostov in izboljšanje zrakotesnosti

### Ukrepi za izboljšanje energetske učinkovitosti sistemov KGH

- Toplotna zaščita razvoda v nekondicioniranih prostorih
- Vgradnja nadzornega sistema za upravljanje s toplotnimi pritoki
- Prilagoditev moči sistema za pripravo toplote dejanskim potrebam po toploti
- Vgradnja črpalk z zvezno regulacijo
- Hidravlično uravnoteženje ogrevalnega sistema
- Rekuperacija toplote
- Prilagoditev kapacitete prezračevalnega sistema dejanskim potrebam
- Optimiranje časa obratovanja
- Prilagoditev hladilne moči z izgradnjo hladilnika ledu
- Priklop na daljinsko ogrevanje ali hlajenje
- Optimiranje zagotavljanja dnevne svetlobe
- Drugo: Vgradnja termostatskih ventilov, kjer jih še ni

### Ukrepi za povečanje izrabe obnovljivih virov energije

- Vgradnja sistema SSE za pripravo tople vode
- Vgradnja fotovoltaičnih celic
- Ogrevanje na biomaso
- Prehod na geotermalne energije

### Organizacijski ukrepi

- Ugašanje luči, ko so prostori nezasedeni
- Analiza tarifnega sistema
- Energetski pregled stavbe

### Opozorilo

Nasveti so generični, oblikovani na podlagi ogleda stanja, rabe energije in izkušenj iz podobnih stavb.



# ENERGETSKA IZKAZNICA STAVBE

## Podatki o stavbi

Št. izkaznice: 2015-264-232-32352 Velja do: 26.11.2025

## Vrsta izkaznice: računska

Vrsta stavbe: nestanovanjska

## Komentar in posebni robni pogoji

Stavba je bila grajena leta 1998, je krajna vrstna stavba, ki je podkletena. V preteklosti je v kleti deloval gostinski lokal, trenutno pa klet ni v uporabi in ni ogrevana. V izračunu je upoštevana kot neogrevana cona, ki s stropom meji na ogrevane prostore. Vsi ostali zaprti prostori se štejejo v ogrevano površino stavbe.

Stavba s svojo južno in vzhodno steno meji delno na ogrevane sosednje prostore. Zunanji zidovi in streha so toplotno izolirani, slabše je izoliran del pod pločevinasto streho.

Stavbno pohištvo je v kondicioniranih prostorih ALU s termoizolacijskim dvoslojnim steklom, predpostavljene toplotne prehodnosti 1,25 W/m<sup>2</sup>K.

Ogrevanje objekta in priprava tople sanitarne vode sta centralna preko daljinskega sistema ogrevanja. V izračunu je upoštevana moč generatorja, glede na razmerje ogrevane površine stavbe in celotne ogrevalne površine generatorja. Ogrevala so radiatorji, ki so delno opremljeni s termostatskimi ventili.

Prezračevanje objekta je naravno z odpiranjem oken.

Stavba za svoje delovanje ne uporablja posebnih sistemov obnovljivih virov energije.

Ukrepi za izboljšanje energetske učinkovitosti stavbe:

- 1.) vgradnja termostatskih ventilov na radiatorje, kjer jih še ni;
  - 2.) toplotna izolacija stropa v neogrevani kleti (z 10 cm toplotno izolacijo stropa v kleti bi se potrebna toplota za ogrevanje zmanjšala za 24 kWh/m<sup>2</sup>a, skupni prihranek dovedene energije za delovanje stavbe bi znašal 4925 kWh/a)
  - 3.) z vgradnjo prezračevanja z vračanjem toplote, bi se ob 80% izkoristku potrebna toplota za ogrevanje zmanjšala za 33 kWh/m<sup>2</sup>a, skupna potrebna toplota za delovanje stavbe pa bi se zmanjšala za 6650 kWh/a);
  - 4.) dodatna toplotna izolacija pod kovinsko streho;
- Izolacija zunanjih sten sicer ne izpolnjuje današnjih minimalnih zahtev glede toplotne prehodnosti, vendar glede na to, da so stene že toplotno izolirane tako investicija finančno še ni smiselna.

Za objekt ni bila na voljo popolna projektna dokumentacija, podatki so zbrani z ogledom, izmerami in podatki uporabnikov.

Več informacij glede učinkovite rabe energije in obnovljivih virov ali nepovratnih finančnih spodbud oz. kreditov, najdete v pisarnah z brezplačnim svetovanjem o učinkoviti rabi energije ENSVET ali na spletni strani [www.ekosklad.si](http://www.ekosklad.si). Za bolj obširne informacije glede ukrepov se lahko obrnete na izdelovalca energetske izkaznice.

Skladno z Direktivo 2010/31/EU - priloga 1 se stavba razvrsti v kategorijo: Pisarne

Več informacij lahko pridobite na spletnem naslovu: <http://www.energetika-portal.si/podrocja/energetika/energetske-izkaznice-stavb/>

Pravilnik o učinkoviti rabi energije v stavbah (PURES).

	dovoljeno	dejansko
Koeficient specifičnih toplotnih izgub - $H_T$	0,38 W/m <sup>2</sup> K	0,51 W/m <sup>2</sup> K
Letna potrebna toplota za ogrevanje - $Q_{NH}$	16 kWh/m <sup>3</sup> a	36 kWh/m <sup>3</sup> a
Letni potrebni hlad za hlajenje - $Q_{NC}$		0 kWh/m <sup>2</sup> a
Letna primarna energija - $Q_p$		247 kWh/m <sup>2</sup> a