



Številka: 478-12/2022-1/jzu  
Datum: 17.5.2022

Sklad kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije, Dunajska cesta 58, 1000 Ljubljana (v nadaljevanju: Sklad KZG RS) v skladu s Pravilnikom Sklada kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije o prometu z nepremičninami in Zakonom o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18) (v nadaljevanju: ZSPDSLS-1) objavlja

## JAVNI RAZPIS ZA ZBIRANJE PONUDB ZA PRODAJO NEPREMIČNIN

### zaporedna št. 1

#### **parc.št. 117/2, v izmeri 265 m<sup>2</sup>, k.o. 583 - CIRKNICA, do 1/1**

Osnovna namenska raba: delno območje stavbnih zemljišč in delno območje kmetijskih zemljišč. Na zemljišče s parc.št. 117/2, v izmeri 265, k.o. CIRKNICA posega objekt (stavba št. 24), ki ni last prodajalca in ni predmet prodaje.

Izhodiščna cena za nepremičnino znaša 6.625,00 EUR (v izhodiščno ceno ni vključen 22% DDV). Strošek cenitve nepremičnine znaša 219,60 EUR (z vključenim 22% DDV). Cenitev je opravil Dean Medved, pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin.

V skladu z določili Zakona o Skladu kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije sta zakonska solastnika predmetne nepremičnine Republika Slovenija (188 m<sup>2</sup>) in Občina Šentilj (77 m<sup>2</sup>).

Občina Šentilj je za procesno vodenje postopka prodaje zgoraj navedenih delov nepremičnine pooblastila Sklad KZG RS.

Nepremičnina je obremenjena s stvarnimi služnostmi (ID omejitve 12351526, 12264361 in 11191902).

### zaporedna št. 2

#### **parc.št. 1415/2 v izmeri 111 m<sup>2</sup> in parc.št. 1415/3 v izmeri 9 m<sup>2</sup>, k.o. 83 - LONČAROVCI, do 1/1**

Osnovna namenska raba: delno območje kmetijskih zemljišč in delno območje stavbnih zemljišč. Izhodiščna cena za nepremičnini skupno znaša 1.200,00 EUR (v izhodiščno ceno ni vključen 22% DDV). Nepremičnini se prodajata v kompletu.

Strošek cenitve nepremičnin znaša 597,80 EUR (z vključenim 22% DDV). Cenitev je opravil Samo Kovačič, pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin in sodni cenilec za gradbeno stroko.

Pri nepremičninah je v zemljiški knjigi vpisana zaznamba (ID omejitve 11848004 in 11848005).

Nepremičnini sta obremenjeni z zakupom.

### zaporedna št. 3

#### **parc.št. 769/1 v izmeri 5.817 m<sup>2</sup>, k.o. 1846 – LIBERGA, do 1/6,**

Osnovna namenska raba: delno območje kmetijskih zemljišč in delno območje stavbnih zemljišč. Na zemljišču stojijo objekti (stavba št. 144, 540, 541, 559), ki se prodaja skupaj z zemljiščem, do 1/6.

Izhodiščna cena za zemljišče skupaj z objekti znaša 29.488,00 EUR. V izhodiščno ceno ni vključen davek na promet nepremičnin, ki ga plača kupec.

Strošek cenitve nepremičnine znaša 1.666,91 EUR (z vključenim 22% DDV). Cenitev je opravil Samo Kovačič, pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin in sodni cenilec za gradbeno stroko.

Nepremičnina je obremenjena s stvarno služnostjo (ID omejitve 12808532).

#### **zaporedna št. 4**

**parc.št. 2188 v izmeri 370 m2, k.o. 1549 – TANČA GORA, do 1/1**

Osnovna namenska raba: delno območje kmetijskih zemljišč in delno območje stavbnih zemljišč. Izhodiščna cena za nepremičnino znaša 3.496,50 EUR (v izhodiščno ceno ni vključen 22% DDV). Strošek cenitve nepremičnine znaša 416,73 EUR (z vključenim 22% DDV). Cenitev je opravil Matej Višnjar, pooblaščen ocenjevalec nepremičnin.

Pri nepremičnini je v zk vpisana zaznamba (ID omejitve 17688638).

#### **zaporedna št. 5**

**parc.št. 156/6, v izmeri 678 m2, k.o. 699 – HOČKO POHORJE, do 1/1**

Osnovna namenska raba: delno območje stavbnih zemljišč in delno območje kmetijskih zemljišč. Na zemljišču s parc.št. 156/6, k.o. 699 – HOČKO POHORJE stoji objekt (stavba št. 128), ki ni last prodajalca in ni predmet prodaje.

Izhodiščna cena za nepremičnino znaša 10.170,00 EUR (v izhodiščno ceno ni vključen 22% DDV).

Strošek cenitve nepremičnine znaša 541,75 EUR (z vključenim 22% DDV). Cenitev je opravil Samo Kovačič, pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin in sodni cenilec za gradbeno stroko.

Nepremičnina je obremenjena s stvarnimi služnostmi (ID omejitve 17334588 in 18357262) in z zakupom.

#### **zaporedna št. 6**

**parc.št. 2059/75, v izmeri 311 m2, k.o. 763 – OPLOTNICA, do 1/1**

Osnovna namenska raba: delno območje stavbnih zemljišč in delno območje kmetijskih zemljišč. Na zemljišče s parc.št. 2059/75, k.o. 763 – OPLOTNICA posegajo objekti, ki niso last prodajalca in niso predmet prodaje.

Izhodiščna cena za nepremičnino znaša 9.330,00 EUR (v izhodiščno ceno ni vključen 22% DDV).

Strošek cenitve nepremičnine znaša 541,75 EUR (z vključenim 22% DDV). Cenitev je opravil Samo Kovačič, pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin in sodni cenilec za gradbeno stroko.

Nepremičnina je obremenjena s stvarno služnostjo (ID omejitve 19171769).

#### **zaporedna št. 7**

**parc.št. 311/7, v izmeri 230 m2, k.o. 1870 – OJSTRO, do 1/1**

Osnovna namenska raba: delno območje stavbnih zemljišč in delno območje gozdnih zemljišč.

Izhodiščna cena za nepremičnino znaša 4.600,00 EUR (v izhodiščno ceno ni vključen 22% DDV).

Strošek cenitve nepremičnine znaša 541,75 EUR (z vključenim 22% DDV). Cenitev je opravil Samo Kovačič, pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin in sodni cenilec za gradbeno stroko.

#### **zaporedna št. 8**

**parc.št. 379/3 v izmeri 539 m2, k.o. 573 – ZGORNJE HLAPJE, do 1/1**

Osnovna namenska raba: delno območje kmetijskih zemljišč in delno območje stavbnih zemljišč.

Izhodiščna cena za nepremičnino znaša 12.397,00 EUR (v izhodiščno ceno ni vključen 22% DDV).

Strošek cenitve nepremičnine znaša 83,86 EUR (z vključenim 22% DDV). Cenitev je opravi Samo Kovačič, pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin in sodni cenilec za gradbeno stroko.

Nepremičnina je obremenjena s stvarno služnostjo (ID omejitve 11138423).

### **zaporedna št. 9**

#### **parc.št. 137/4, v izmeri 1444 m2, k.o. 1651 – BABNO POLJE, do 1/1**

Osnovna namenska raba: delno območje stavbnih zemljišč in delno območje kmetijskih zemljišč. Na zemljišču s parc.št. 137/4, k.o. 1651 – BABNO POLJE stojita objekta (stavba št. 115 in 116), ki nista last prodajalca in nista predmet prodaje.

Izhodiščna cena za nepremičnino znaša 7.220,00 EUR (v izhodiščno ceno ni vključen 22% DDV). Strošek cenitve nepremičnine znaša 722,33 EUR (z vključenim 22% DDV). Cenitev je opravil Miha Erbežnik, pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin. Nepremičnina je obremenjena z zakupom.

### **zaporedna št. 10**

#### **parc.št. 8512 v izmeri 6114 m2, k.o. 17 – ŠALOVCI, do 1/1**

Osnovna namenska raba: delno območje kmetijskih zemljišč in delno območje stavbnih zemljišč. Na zemljišču stojita objekta (stavba št. 896 in 897), ki se prodajata skupaj z zemljiščem. Objekt (stavba št. 896) ima pridobljeno energetska izkaznico (št. 2021-709-208-85172).

Izhodiščna cena za zemljišče skupaj z objekti znaša 209.282,22 EUR. V izhodiščno ceno ni vključen davek na promet nepremičnin, ki ga plača kupec.

Strošek cenitve nepremičnine znaša 1.319,64 EUR (z vključenim 22% DDV). Cenitev je opravil Samo Kovačič, pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin in sodni cenilec za gradbeno stroko.

Nepremičnina je obremenjena z zakupom.

### **zaporedna št. 11**

#### **parc.št. 3640/1 v izmeri 419 m2, parc.št. 3652 v izmeri 1367 m2 in parc.št. 3653/1 v izmeri 2204 m2, k.o. 1477 – VRHPOLJE, do ¼**

Osnovna namenska raba: delno območje kmetijskih zemljišč in delno območje stavbnih zemljišč. Na zemljišče s parc.št. 3652, k.o. 1477 –VRHPOLJE posega objekt (stavba št. 2282) in na zemljišče s parc.št. 3653/1, k.o. 1477 – VRHPOLJE posegajo objekti (stavba št. 52, 61, 2277). Objekti niso last prodajalca in niso predmet prodaje.

Izhodiščna cena za nepremičnine skupno znaša 3.133,72 EUR (v izhodiščno ceno ni vključen 22% DDV). Nepremičnine se prodajajo v kompletu.

Strošek cenitve nepremičnin znaša 243,09 EUR (z vključenim 22% DDV). Cenitev je opravi Samo Kovačič, pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin in sodni cenilec za gradbeno stroko.

Nepremičnine so v (so)upravljanju Sklada KZG RS in družbe SiDG, ki je za prodajo pooblastila Sklad KZG RS.

Postopek javnega zbiranja ponudb bo izvedla komisija Sklada KZG RS v sestavi:

- Jožica Zupan, članica
- Barbara Šter Berginc, nadomestna članica
- Simona Žovlje, članica
- Mateja Hari, nadomestna članica.
- Darja Matjašič, članica
- Kaja Kržan, nadomestna članica

Zaradi nepredvidljivih dogodkov se lahko sestava komisije spremeni, o čemer bodo zainteresirani kupci obveščeni.

Ponudniki morajo najkasneje pred sklenitvijo pravnega posla podati izjavo o nepovezanosti s člani komisije in cenilcem v smislu kot ga določa 7.odstavek 51. člena ZSPDSLS-1.

Na razpisu lahko sodelujejo pravne osebe s sedežem v Republiki Sloveniji, fizične osebe državljani Republike Slovenije in tujci, pod pogoji, ki jih določa zakon ali mednarodna pogodba, ki jo ratificira Državni zbor Republike Slovenije.

Pri javnem zbiranju ponudb kot ponudniki ne morejo sodelovati cenilec in člani komisije ter z njimi povezane osebe v smislu 7.odstavka 51. člena ZSPDSLS-1.

Fizične osebe morajo ponudbi priložiti potrdilo o državljanstvu in potrdilo o plačilu varščine, pravne osebe pa izpis iz sodnega registra, ki ni starejši od 30 dni in potrdilo o plačilu varščine.

Ponudbe z navedbo ponudbene cene morajo prispeti v zaprti kuverti na naslov: **Sklad kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije, Dunajska cesta 58, Ljubljana, najkasneje do 13.6.2022, do 12. ure.** Na kuverti mora biti pod naslovom vidna (poudarjena) oznaka, z navedbo

**»PONUDBA ZA NAKUP NEPREMIČNINE (OBJAVA 478-12/2022)  
POD ZAPOREDNO ŠT. \_\_\_\_\_ - NE ODPIRAJ.«**

Ponudbena cena predstavlja znesek kupnine brez vključenih davkov tj. 2% davka na promet nepremičnin ali 22% davka na dodano vrednost, ki jih plača kupec.

Ponudniki morajo v roku za oddajo ponudb vplačati varščino v višini 10% od izhodiščne cene na račun Sklada kmetijskih zemljišč in gozdov RS št. 01100-6030960677 odprt pri Upravi RS za javna plačila, s sklicevanjem na št. 478-12/2022 za javni razpis. Ponudnikom, ki na razpisu ne bodo uspeli, bo vplačani znesek brezobrestno vrnjen v petih dneh po odpiranju ponudb.

Prednost pri izbiri bo imel tisti ponudnik, ki bo ponudil najvišjo odkupno ceno. V kolikor bo v roku za oddajo ponudb prispelo več najugodnejših ponudb, bo Sklad KZG RS opravil med najugodnejšimi ponudniki javno dražbo.

Ponudniki so vezani na dano ponudbo do 30.9.2022.

Ponudbe, ki bodo nižje od izhodiščne cene, ali ki bodo prispele po preteku razpisnega roka ali s pogoji v nasprotju s tem razpisom in ponudb, za katere ne bo vplačana celotna varščina, se ne bodo upoštevale.

Nepremičnine so naprodaj po načelu »videno – kupljeno«.

Kupec se zaveže poleg kupnine za nepremičnino plačati strošek sestave kupoprodajne pogodbe, strošek notarske overitve podpisa prodajalca, strošek cenitve nepremičnine, vse stroške povezane z vložitvijo zk predloga in vpisom lastninske pravice na ime kupca in morebitne druge stroške v zvezi z kupoprodajno pogodbo. Predlog za vpis lastninske pravice v korist kupca se zaveže vložiti prodajalec na stroške kupca.

V skladu s 66. členom Stvarnopravnega zakonika lahko solastniki na nepremičninah pod zaporedno številko 3 in 11 uveljavljajo predkupno pravico. Prodajalec bo po izvršenem komisijskem odpiranju ponudb podal pisno ponudbo za prodajo solastniškega dela nepremičnin po najvišje doseženi ceni iz tega razpisa solastnikom. O ponudbi se mora solastnik izjaviti najpozneje v 30 dneh od prejema ponudbe, sicer se šteje, da nepremičnin ne bo kupil. V primeru uveljavljanja predkupne pravice s strani solastnika bo najugodnejšemu ponudniku vplačani znesek varščine brezobrestno vrnjen v petih dneh po sprejemu ponudbe s strani solastnikov.

Nepremičnine pod zaporedno številko 1, 3, 5, 6, 7 in 10 se nahajajo v območju predkupne pravice občine. V skladu s 191. členom Zakona o urejanju prostora (ZUreP-2) bo prodajalec po izvršenem komisijskem odpiranju ponudb podal pisno ponudbo za prodajo nepremičnine občini, na območju katere leži predmetna nepremičnina, po najvišje doseženi ceni iz tega razpisa. Občina se o sprejetju ali zavrnitvi ponudbe izjavi v 15 dneh od njenega prejetja, sicer se šteje, da ponudbe ne sprejema. V primeru uveljavljanja predkupne pravice s strani občine bo najugodnejšemu ponudniku vplačani znesek varščine brezobrestno vrnjen v petih dneh po sprejemu ponudbe s strani občine. V skladu z 190. členom ZUreP-2 občina ne more uveljavljati predkupne pravice če lastnik proda nepremičnino solastniku.

Sklad KZG RS se obvezuje, da bo v roku 15 dni po komisijskem odpiranju ponudb oz. v roku 15 dni po poteku roka za sprejem ponudbe s strani občine v primeru da se nepremičnina nahaja v območju predkupne pravice občine oz. v roku 15 dni po poteku roka za sprejem ponudbe s strani solastnika, v skladu z določili Zakona o kmetijskih zemljiščih objavil ponudbo za prodajo nepremičnin na pristojni upravni enoti po najvišji ponujeni ceni. oz. v skladu z določili Zakona o kmetijskih zemljiščih sklenil neposredno pogodbo.

V primeru objave ponudbe za prodajo na pristojni upravni enoti je ponudnik najvišje cene zavezan podati pisno izjavo o sprejemu ponudbe v skladu z določili 21. člena Zakona o kmetijskih zemljiščih. V primeru, da bo ponudnik najvišje cene izbran kot predkupni upravičenec v skladu s 23. členom Zakona o kmetijskih zemljiščih, se bo vplačani znesek varščine vštel v kupnino za zemljišče, v primeru neplačila kupnine se znesek varščine ne bo vračal ponudniku najvišje cene. V primeru, da ponudnik najvišje cene ne bo izbran kot predkupni upravičenec v skladu s 23. členom Zakona o kmetijskih zemljiščih, mu bo vplačani znesek varščine brezobrestno vrnjen v petih dneh po prejemu zapisniku upravne enote o prispelih prijavih na ponudbo. V primeru, da ponudnik najvišje cene ne sprejme ponudbe za prodajo zemljišča objavljene na pristojni upravni enoti, se mu vplačani znesek varščine zadrži.

V primeru sklepanja neposredne pogodbe mora izbrani ponudnik podpisati prodajno pogodbo najpozneje v petnajstih dneh po prejemu pogodbe v podpis, kupnino pa mora plačati v celoti najkasneje v osmih dneh od izstavitve računa, pri čemer se položena varščina všteje v kupnino. Plačilo kupnine v zgoraj navedenem roku je bistvena sestavina pogodbe. Če ponudnik v petnajstih dneh po prejemu pogodbe v podpis ne podpiše prodajne pogodbe, Sklad KZG RS zadrži njegovo varščino. V primeru, da kupec ne plača celotne kupnine v osmih dneh od izstavitve računa, pa velja, da je pogodba razvezana na podlagi samega zakona, Sklad KZG RS pa zadrži njegovo varščino. V primeru, da ponudnik najvišje cene na pristojno upravno enoto ne poda vloge da v skladu z določili Zakona o kmetijskih zemljiščih odobritev pravnega posla ni potrebna, se mu vplačani znesek varščine zadrži.

V skladu z 2.odstavkom 29. člena ZSPDSLS-1 je Sklad KZG RS pred sklenitvijo pravnega posla, katerega pogodbeni vrednost presega 10.000 eurov, dolžan pridobiti predhodno pisno soglasje Ministrstva za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano. Pravni posli, ki so sklenjeni brez predhodnega pisnega soglasja, so nični. Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano o izdaji soglasja, ki je obvezna priloga pravnega posla, odloči v 30 dneh po prejemu osnutka pravnega posla.

Objava javnega razpisa za zbiranje ponudb ne zavezuje prodajalca, da bo z najugodnejšim ponudnikom sklenil prodajno pogodbo za nepremičnino, ki je predmet razpisa. Prodajalec lahko brez kakršnekoli odškodninske odgovornosti do sklenitve pravnega posla ustavi postopek prodaje, ne da bi za to navedel razloge.

Odpiranje ponudb bo javno in bo potekalo na sedežu Sklada kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije, Dunajska cesta 58, Ljubljana dne 14.6.2022 ob 8.30 uri.

Ponudniki bodo o izbiri pisno obveščeni.

Interesenti lahko dobijo dodatne informacije in si ogledajo razpoložljivo dokumentacijo po predhodnem dogovoru pri ga. Darji Matjašič (tel. 01 43 41 100).



mag. Aleš Tolar  
v.d. direktorja

