Sklad kmetijskih zemljišč in gozdov
Republike Slovenije

Številka: 478-21/2025-1/jzu
Datum: 6.10.2025

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 STAVBNIH ZEMLJIŠČ

zaporedna št. 1
parc.št. 290/5 v izmeri 81 m2 in parc.št. 290/6 v izmeri 1.023 m2, k.o. 1866 – HOTEMEŽ, do 5362/6809,
Osnovna namenska raba: območje centralnih dejavnosti (parc.št. 290/5, k.o. Hotemež), ostale prometne površine (parc.št. 290/6, k.o. Hotemež). Nepremičnini se prodajata v kompletu.
Izhodiščna cena za nepremičnini skupno znaša 23.490,00 EUR (v izhodiščno ceno ni vključen 22% DDV).
Strošek cenitve nepremičnin znaša 286,70 EUR (z vključenim 22% DDV). Cenitev je opravil mag. Jurij Lovšin, sodni cenilec za gradbeništvo.
Nepremičnini sta obremenjeni z zakupom.

zaporedna št. 2
parc.št. 1220/2 v izmeri 1577 m2, k.o. 1770 – KAŠELJ, do 1/1
Osnovna namenska raba: splošne eno- in dvostanovanjske površine
Izhodiščna cena za nepremičnino znaša 473.100,00 EUR (v izhodiščno ceno ni vključen 22% DDV).
Strošek cenitve nepremičnine znaša 142,40 EUR (z vključenim 22% DDV). Cenitev je opravil Jan Valjavec, mag. inž. arh., pooblaščeni ocenjevalec vrednosti nepremičnin.
Nepremičnina je obremenjena z nepravo stvarno služnostjo (ID omejitve 14737809) in zakupom.

zaporedna št. 3
parc.št. 72/28 v izmeri 629 m2, k.o. 2364 – GODOVIČ, do 1/1
Osnovna namenska raba: druga območja centralnih dejavnosti
Izhodiščna cena za nepremičnino znaša 15.712,42 EUR (v izhodiščno ceno ni vključen 22% DDV).
Strošek cenitve nepremičnine znaša 282,22 EUR (z vključenim 22% DDV). Cenitev je opravil Marko Klobas, mag. posl. ved., pooblaščeni ocenjevalec vrednosti nepremičnin.

zaporedna št. 4
katastrska občina 1076 MEDLOG **stavba** 567 **nerazdeljeni deli stavbe** 9999
Objekt (stavba št. 567) stoji na parc.št. 1944/8, k.o. 1076 – MEDLOG.
Osnovna namenska raba parc.št. 1944/8, k.o. 1076 – MEDLO: stavbno zemljišče.
Za objekt (stavba št. 567) je pridobljene energetska izkaznica št. 2025-827-121-121360. Strošek pridobitve energetske izkaznice znaša 146,40 EUR (z vključenim 22% DDV).
Izhodiščna cena za nepremičnino katastrska občina 1076 MEDLOG stavba 567 nerazdeljeni deli stavbe 9999 znaša 77.959,00 EUR. V izhodiščno ceno ni vključen davek na promet nepremičnin. Davek na promet nepremičnin plača kupec.

Dunajska c. 58, 1000 Ljubljana

TEL.: +386 (0) 1434 11 00
FAX: +386 (0) 1434 11 31

Strošek cenitve nepremičnin znaša 489,00 EUR (z vključenim 22% DDV). Cenitev je opravila Sinja Bandelj, cenilka stvarnega premoženja-nepremičnine.

zaporedna št. 5

parc.št. 251/73 v izmeri 1517 m2 in parc.št. 251/74, v izmeri 177 m2, k.o. 1871 – TRBOVLJE, do 1/1

Osnovna namenska raba: območje stavbnih zemljišč

Na zemljišču s parc.št. 251/73, k.o. 1871 – Trbovlje stoji objekt (stavba št. 313), ki ni last prodajalca in ni predmet prodaje.

Izhodiščna cena za nepremičnini skupno znaša 30.424,24 EUR (v izhodiščno ceno ni vključen 22% DDV).

Nepremičnini se prodajata v kompletu.

Strošek cenitve nepremičnin znaša 312,74 EUR (z vključenim 22% DDV). Cenitev je opravil Marko Klobas, mag. posl. ved., pooblaščeni ocenjevalec vrednosti nepremičnin.

Del nepremičnine s parc.št. 251/73, k.o. 1871 – Trbovlje je obremenjen z najemom.

Nepremičnini s parc.št. 251/73 in 251/74, k.o. 1871 – Trbovlje sta obremenjeni z nepravo stvarno služnostjo (ID omejitve 20571019).

zaporedna št. 6

parc.št. 2919/5 v izmeri 258 m2, k.o. 2276 – DESKLE, do 1/1

Osnovna namenska raba: območja stavbnih zemljišč

Izhodiščna cena za nepremičnino znaša 5.314,80 EUR (v izhodiščno ceno ni vključen 22% DDV).

Strošek cenitve nepremičnine znaša 276,90 EUR (z vključenim 22% DDV). Cenitev je opravil Marko Klobas, mag. posl. ved., pooblaščeni ocenjevalec vrednosti nepremičnin.

Nepremičnina je obremenjena z nepravo stvarno služnostjo (ID omejitve 12688137).

zaporedna št. 7

parc.št. 1386/2 v izmeri 1615 m2, k.o. 1772 – SLAPE, do 1/1

Osnovna namenska raba: površine za vrtičkarstvo in površine za mirujoči promet

Na zemljišču stoji objekt (stavba št. 2377), ki ni last prodajalca in ni predmet prodaje.

Izhodiščna cena za nepremičnino znaša 403.750,00 EUR (v izhodiščno ceno ni vključen 22% DDV).

Strošek cenitve nepremičnine znaša 142,40 EUR (z vključenim 22% DDV). Cenitev je opravil Jan Valjavec, mag. inž. arh., pooblaščeni ocenjevalec vrednosti nepremičnin.

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

- Jožica Zupan, članica
- Tanja Vidmar, nadomestna članica
- Maša Štular, članica
- Mateja Hari, nadomestna članica
- Darja Matjašič, članica
- Kaja Kreutz, 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 3.11.2025, do 12. ure.** Na kuverti mora biti pod naslovom vidna (poudarjena) oznaka, z navedbo

»PONUDBA ZA NAKUP STAVBNEGA ZEMLJIŠČA (OBJAVA 478-21/2025)
POD ZAPOREDNO ŠT. _____ - NE ODPIRAJ.«

Ponudbena cena predstavlja znesek kupnine brez vključenega davka, ki ga plača kupec. Kupec na ponudbeno ceno plača 22% DDV oz. 2% davek na promet nepremičnin.

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. 478-21/2025 za javni razpis. Ponudnikom, ki na razpisu ne bodo uspeli, bo vplačani znesek varščine 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 1.3.2026.

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«.

Nepremičnine pod zaporedno številko 1, 2, 3, 4, 5 in 7, ki so predmet javnega razpisa za zbiranje ponudb, se nahajajo v območju predkupne pravice občine. V skladu z določbami Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3) 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 200. členom ZUreP-3 občina ne more uveljavljati predkupne pravice če lastnik proda nepremičnino solastniku ali pri prodaji etažne lastnine.

V skladu s 66. členom Stvarnopravnega zakonika lahko solastnik na nepremičnini pod zaporedno številko 1 uveljavlja predkupno pravico. Prodajalec bo po izvršenem komisijskem odpiranju ponudb podal pisno ponudbo za prodajo solastniškega dela nepremičnin po najvišje doseženi ceni iz tega razpisa solastniku. 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.

V skladu s 124. členom Stvarnopravnega zakonika lahko etažni lastnik na nepremičnini pod zaporedno številko 4 uveljavlja predkupno pravico. Prodajalec bo po izvršenem komisijskem odpiranju ponudb podal pisno ponudbo za prodajo po najvišje doseženi ceni iz tega razpisa etažnemu lastniku. O ponudbi se mora etažni lastnik izjaviti najpozneje v 30 dneh od prejema ponudbe, sicer se šteje, da nepremičnine ne bo kupil. V primeru uveljavljanja predkupne pravice s strani etažnega lastnika bo najugodnejšemu ponudniku vplačani znesek varščine brezobrestno vrnjen v petih dneh po sprejemu ponudbe s strani etažnega lastnika.

Nepremičnina, ki je predmet javnega razpisa za zbiranje ponudb, pod zaporedno številko 6 se nahaja v območju kulturnega spomenika lokalnega pomena Sveta Gora pri Gorici – območje gore z Marijinim svetiščem (EID 1-04941). Na podlagi drugega odstavka 62. člena Zakona o varstvu kulturne dediščine v povezavi z Odlokom o razglasitvi kulturnih in zgodovinskih spomenikov ter naravnih znamenitosti na območju občine Nova Gorica (Uradno glasilo (Gorica), št. 8/85-275) ima na predmetni nepremičnini predkupno pravico Občina Kanal ob Soči. V skladu z določbami Zakona o varstvu kulturne dediščine 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 30 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 2.odstavkom 29.člena ZSPDSLS-1 je Sklad KZG RS pred sklenitvijo pravnega posla, katerega pogodbena 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.

V skladu z 10.odstavkom 51.člena ZSPDSLS-1 bo z najugodnejšim ponudnikom sklenjena kupoprodajna pogodba najpozneje v 15 dneh po opravljeni izbiri najugodnejšega ponudnika oziroma po poteku roka za uveljavitev predkupne pravice ali po pridobitvi zakonsko zahtevanega soglasja.

Izbrani ponudnik mora podpisati prodajno pogodbo najpozneje v petnajstih dneh po prejemu pisnega obvestila, da je izbran kot najugodnejši ponudnik, 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 pisnega obvestila, da je izbran kot najugodnejši ponudnik 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.

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

Objava javnega razpisa za zbiranje ponudb ne zavezuje prodajalca, da bo z najugodnejšim ponudnikom sklenil prodajno pogodbo za nepremičnine, ki so 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 3.11.2025 ob 13.00 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. Irena Tušar
direktorica

SKLAD KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ IN GOZDOV REPUBLIKE SLOVENIJE 5 LJUBLJANA