Sklad kmetijskih zemljišč in gozdov
Republike Slovenije

Številka: 478-6/2025-1/jzu
Datum: 7.4.2025

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 NEPREMIČNIN

zaporedna št. 1

parc.št. 873 v izmeri 2124 m2, **parc.št. 874/1** v izmeri 2924 m2,**parc.št. 1070** v izmeri 3220 m2, **parc.št. 1071** v izmeri 2036 m2, **parc.št. 1072** v izmeri 1137 m2, **parc.št. 1073** v izmeri 1244 m2 , **parc.št. 1077/215** v izmeri 22286 m2, **parc.št. 1092** v izmeri 4514 m2, **parc.št. 1110/8** v izmeri 57847 m2, **parc.št. 1748/3** v izmeri 1844 m2, **k.o. 1871 – TRBOVLJE, do 1/1.**

Nepremičnine s parc.št. 873, 874/1, 1070, 1071, 1072, 1073 in 1077/215, 1092 in 1748/3, k.o. 1871 – TRBOVLJE se nahajajo delno v območju stavbnih zemljišč in delno v območju gozdnih zemljišč, nepremičnina s parc.št. 1110/8, k.o. 1871 – TRBOVLJE se nahaja delno v območju stavbnih zemljišč, delno v območju kmetijskih zemljišč in delno v območju gozdnih zemljišč.

Izhodiščna cena za nepremičnine skupno znaša 1.343.317,81 EUR (v izhodiščno ceno ni vključen 22% DDV). Nepremičnine se prodajajo v kompletu.

Strošek cenitve nepremičnin znaša 788,39 EUR (z vključenim 22% DDV). Cenitev je opravil Matej Višnjar, pooblaščeni ocenjevalec vrednosti nepremičnin.

Nepremičnine s parc.št. 873, 874/1, 1070, 1077/215, 1110/8, 1748/3, k.o. 1871 – TRBOVLJE so obremenjene s stavbno pravico (ID omejitve 24371198). Pri nepremičnini s parc.št. 1077/215, k.o. 1871 – TRBOVLJE je vknjižena pravica stvarnega bremene (ID omejitve 11087229, 11095735), neprava stvarna služnost (ID omejitve 11087230, 11089685), zakupna/najemna pravica (11083097), stvarna služnost/nujna pot/nepravo stvarno breme (ID omejitve 21038925). Pri nepremičnini s parc.št. 1092, k.o. 1871 – TRBOVLJE je vknjižena stvarna služnost/nujna pot/nepravo stvarno breme (ID omejitve 21038925). Pri nepremičnini s parc.št. 1110/8, k.o. 1871 – TRBOVLJE je vknjižena neprava stvarna služnost (ID omejitve 11021236) in stvarna služnost/nujna pot/nepravo stvarno breme (ID omejitve 21038925). Pri nepremičnini s parc.št. 1748/3, k.o. 1871 – TRBOVLJE je vknjižena stvarna služnost/nujna pot/nepravo stvarno breme (ID omejitve 21038925).

zaporedna št. 2

parc.št. 156/3 v izmeri 461 m2, k.o. 2236 – ŽABČE, do 1/1

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

Izhodiščna cena za nepremičnino znaša 2.291,17 EUR (v izhodiščno ceno ni vključen 22% DDV).

Dunajska c. 58, 1000 Ljubljana

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

Strošek cenitve nepremičnine znaša 726,51 EUR (z vključenim 22% DDV). Cenitev je opravil Samo Kovačič, pooblaščeni ocenjevalec vrednosti nepremičnin in sodni cenilec za gradbeno stroko.
Nepremičnina je obremenjena s stvarnimi služnostmi (ID omejitve 12390495, 12328469) in nepravo stvarno služnostmi (ID omejitve 19595111).

zaporedna št. 3

parc.št. 1667/4 v izmeri 2956 m2 in parc.št. 1675/5 v izmeri 13 m2, k.o. 111 – ČERNELAVCI, do 1/1

Osnovna namenska raba: delno območje kmetijskih zemljišč in delno površine cest.
Izhodiščna cena za nepremičnini skupno znaša 8.817,93 EUR (v izhodiščno ceno ni vključen 22% DDV). Nepremičnini se prodajata v kompletu.
Strošek cenitve nepremičnin znaša 726,51 EUR (z vključenim 22% DDV). Cenitev je opravil Samo Kovačič, pooblaščeni ocenjevalec vrednosti nepremičnin in sodni cenilec za gradbeno stroko.
Nepremičnina s parc.št. 1667/4, k.o. 111 – ČERNELAVCI je obremenjena z nepravimi stvarnimi služnostmi (ID omejitve 10991223, 14967688, 24009988) in z zakupom (ID omejitve 17403823).
Nepremičnina s parc.št. 1675/5, k.o. 111 – ČERNELAVCI je obremenjena z nepravo stvarno služnostjo (ID omejitve 24009988) in z zakupom (ID omejitve 17403823).
Nepremičnini sta obremenjeni z zakupom.

zaporedna št. 4

parc.št. 889/3 v izmeri 388 m2 in parc.št. 889/4 v izmeri 445 m2, k.o. 1938 – MENGEŠ, do 1/1

Osnovna namenska raba: delno kmetijsko zemljišče in delno stavbno zemljišče.
Izhodiščna cena za nepremičnini skupno znaša 124.950,00 EUR (v izhodiščno ceno ni vključen 22% DDV). Nepremičnini se prodajata v kompletu.
Strošek cenitve nepremičnin znaša 412,96 EUR (z vključenim 22% DDV). Cenitev je opravil Samo Kovačič, pooblaščeni ocenjevalec vrednosti nepremičnin in sodni cenilec za gradbeno stroko.
Prodajalec in družba Novartis d.o.o. sta dne 17.3.2025 sklenila pogodbo o služnosti poti št. 47821-9564/2025, iz katere izhaja, da se pri nepremičninah s parc.št. 889/3 in 889/4, k.o. 1938 – MENGEŠ, vknjiži služnostna pravica: izgradnje dovozne ceste ter hoje in vožnje z vsemi vozili po trasi, ki bo potekala po zahodnem delu tako zemljišča s parc.št. 889/3 v površini 47 m2, kot tudi zemljišča s parc.št. 889/4, obe k.o. 1938 – Mengeš v površini 125 m2 ter skladno z 2. členom te pogodbe v korist vsakokratnega lastnika nepremičnine s parc.št. 889/5, k.o. 1938 – Mengeš. Pogodba še ni zemljiškoknjižno sprovedena.
Nepremičnina s parc.št. 889/4, k.o. 1938 – Mengeš, je obremenjena s pravimi stvarnimi služnostmi (ID omejitve 12611701, 12611700, 12611702 in 24173449).

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

- Jožica Zupan, članica
- Sonja Slapar, nadomestna članica
- Goga Gordana Brelih, 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 5.5.2025, do 12. ure.** Na kuverti mora biti pod naslovom vidna (poudarjena) oznaka, z navedbo

»PONUDBA ZA NAKUP NEPREMIČNINE (OBJAVA 478-6/2025)
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. 478-6/2025 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 1.9.2025.

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.

Nepremičnine, 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 določbami ZUreP-3 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 prejetem zapisniku upravne enote o prispelih prijavah na ponudbo. V primeru, da ponudnik najvišje cene ne sprejme ponudbe za prodajo zemljišča objavljene na pristojni upravni enoti in ne poda vloge za odobritev pravnega posla, 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 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.

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 5.5.2025 ob 13. 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

