Sklad kmetijskih zemljišč in gozdov
Republike Slovenije

Številka: 478-29/2025-1/jzu
Datum: 8.12.2025

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. *202, v izmeri 36 m2, in parc.št. *203, v izmeri 29 m2, k.o. 499 – SITEŽ, do 1/4
Osnovna namenska raba: površine podeželskega naselja
Nepremičnini se prodajata v kompletu.
Na zemljišču s parc.št. 202*, k.o. 499 – SITEŽ stoji objekt (stavba št. 125), ki se prodaja skupaj z zemljiščem, do ¼. Na zemljišču s parc.št. 203*, k.o. 499 – SITEŽ stoji objekt (stavba št. 351), ki se prodaja skupaj z zemljiščem, do ¼.
Izhodiščna cena za zemljišči z objektoma, do ¼, znaša 3.499,73 EUR. V izhodiščno ceno ni vključen davek na promet nepremičnin. Davek na promet nepremičnin plača kupec.
Strošek cenitve nepremičnine znaša 179,76 EUR (z vključenim 22% DDV). Cenitev je opravil Marko Klobas, mag. posl. ved., pooblaščeni ocenjevalec vrednosti nepremičnin.

zaporedna št. 2
parc.št. 3128/2 v izmeri 65 m2, k.o. 1569 – POLOM, do 1/1
Osnovna namenska raba: območje stavbnih zemljišč
Izhodiščna cena za nepremičnino znaša 780,00 EUR (v izhodiščno ceno ni vključen 22% DDV).
Strošek cenitve nepremičnine znaša 122,45 EUR (z vključenim 22% DDV). Cenitev je opravil Marko Klobas, mag. posl. ved., pooblaščeni ocenjevalec vrednosti nepremičnin.

zaporedna št. 3
parc.št. 374/13 v izmeri 1182 m2 in parc.št. 381/7 v izmeri 226 m2, k.o. 2540 – MALA BUKOVICA, do 1/1
Osnovna namenska raba: stavbna zemljišča
Nepremičnini se prodajata v kompletu.
Izhodiščna cena za nepremičnini skupno znaša 42.240,00 EUR (v izhodiščno ceno ni vključen 22% DDV).
Strošek cenitve nepremičnin znaša 235,86 EUR (z vključenim 22% DDV). Cenitev je opravil mag. Jurij Lovšin, sodni cenilec za gradbeno stroko.
Nepremičnini sta obremenjeni z zakupom.

zaporedna št. 4
parc.št. 467/8 v izmeri 991 m2, k.o. 189 – HERCEGOVŠČAK, do 1/1
Osnovna namenska raba: območje stavbnih zemljišč: ostale prometne površine
Izhodiščna cena za nepremičnino znaša 29.730,00 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 255,03 EUR (z vključenim 22% DDV). Cenitev je opravil mag. Jurij Lovšin, sodni cenilec za gradbeno stroko.

zaporedna št. 5

parc.št. 919/13 v izmeri 53 m2, k.o. 1996 – LOG, do 1/1

Osnovna namenska raba: stavbna zemljišča: stanovanjske površine
Na zemljišču stoji objekt (stavba št. 318), ki ni last prodajalca in ni predmet prodaje.
Izhodiščna cena za nepremičnino znaša 5.300,00 EUR (v izhodiščno ceno ni vključen 22% DDV).
Strošek cenitve nepremičnine znaša 117,94 EUR (z vključenim 22% DDV). Cenitev je opravil mag. Jurij Lovšin, sodni cenilec za gradbeno stroko.

zaporedna št. 6

parc.št. 88/5 v izmeri 219 m2 in parc.št. 88/15 v izmeri 2079 m2, k.o. 1884 – LOKE PRI ZAGORJU, do 1/1

Osnovna namenska raba: območje stavbnih zemljišč
Nepremičnini se prodajata v kompletu.
Izhodiščna cena za nepremičnini skupno znaša 75.834,00 EUR (v izhodiščno ceno ni vključen 22% DDV).
Strošek cenitve nepremičnin znaša 244,00 EUR (z vključenim 22% DDV). Cenitev je opravil mag. Jurij Lovšin, sodni cenilec za gradbeno stroko.
Nepremičnina s parc.št. 88/15, k.o. 1884 – LOKE PRI ZAGORJU, je delno obremenjena z zakupom.

zaporedna št. 7

parc.št. 363 v izmeri 4222 m2, k.o. 2270 – MORSKO, do 1/1

Osnovna namenska raba: površine nadzemnega pridobivalnega prostora
Izhodiščna cena za nepremičnino znaša 84.440,00 EUR (v izhodiščno ceno ni vključen 22% DDV).
Strošek cenitve nepremičnine znaša 455,67 EUR (z vključenim 22% DDV). Cenitev je opravila Darja Berkopec, pooblaščena ocenjevalka vrednosti nepremičnin.
Nepremičnina je 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
- 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 7.1.2026, do 12. ure.** Na kuverti mora biti pod naslovom vidna (poudarjena) oznaka, z navedbo

»PONUDBA ZA NAKUP STAVBNEGA ZEMLJIŠČA (OBJAVA 478-29/2025) 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. 478-29/2025 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 30.3.2026.

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 4, 5 in 6, 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.

Na nepremičnini pod zaporedno številko 4 lahko država na podlagi 22. člena Zakona o vodah uveljavlja predkupno pravico. V skladu z določbami Zakona o vodah bo prodajalec po izvršenem komisijskem odpiranju ponudb o prodaji o nameravani prodaji obvestil pristojno ministrstvo. V primeru uveljavljanja predkupne pravice bo najugodnejšemu ponudniku vplačani znesek varščine brezobrestno vrnjen v petih dneh po sprejemu ponudbe s strani države.

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 7.1.2026 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

SKLAD KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ IN GOZDOV REPUBLIKE SLOVENIJE 5 • LJUBLJANA •