Sklad kmetijskih zemljišč in gozdov
Republike Slovenije

Številka: 478-11/2025-1/jzu
Datum: 23.5.2025

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. 499/25, v izmeri 651 m2, parc.št. 499/27, v izmeri 672 m2, parc.št. 510/4, v izmeri 122 m2, k.o. 1575 - STARA CERKEV, do 1/1
Osnovna namenska raba: območje stavbnih zemljišč.
Na zemljišče s parc.št. 499/27, k.o. 1575 – STARA CERKEV, posega sosednji objekt (stavba št. 779), ki ni last prodajalca in ni predmet prodaje.
Izhodiščna cena za nepremičnine skupno znaša 46.240,00 EUR (v izhodiščno ceno ni vključen 22% DDV).
Nepremičnine se prodajajo v kompletu.
Strošek cenitve nepremičnin znaša 670,63 EUR (z vključenim 22% DDV). Cenitev je opravil Matej Višnjar, pooblaščeni ocenjevalec vrednosti nepremičnin.
V skladu z določili Zakona o Skladu kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije sta zakonska solastnika nepremičnine Republika Slovenija in Občine Kočevje, ki je za prodajo pooblastila Sklad KZG RS.

zaporedna št. 2
parc.št. 1898 v izmeri 502 m2, k.o. 1240 – SEDLARJEVO, do 1/1
Osnovna namenska raba: površine stavbnih zemljišč (stavbna zemljišča).
Izhodiščna cena za nepremičnino znaša 10.040,00 EUR (v izhodiščno ceno ni vključen 22% DDV).
Strošek cenitve nepremičnine znaša 353,80 EUR (z vključenim 22% DDV). Cenitev je opravil mag. Jurij Lovšin, sodni cenilec za gradbeništvo.

zaporedna št. 3
parc.št. 1143/10 v izmeri 11.823 m2, k.o. 1871 – TRBOVLJE, do 25296/35675
Osnovna namenska raba: območje stavbnih zemljišč.
Izhodiščna cena za nepremičnino znaša 134.128,00 EUR (v izhodiščno ceno ni vključen 22% DDV).
Strošek cenitve nepremičnine znaša 451,40 EUR (z vključenim 22% DDV). Cenitev je opravil mag. Jurij Lovšin, sodni cenilec za gradbeništvo.
Nepremičnina je obremenjena z nepravimi stvarnimi služnostmi (ID omejitve 11158357 in 20492943).

Dunajska c. 58, 1000 Ljubljana

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

zaporedna št. 4

parc.št. 1245/13 v izmeri 1215 m2, k.o. 104 – RAKIČAN, do 1/1

Osnovna namenska raba: stavbno zemljišče.

Izhodiščna cena za nepremičnino znaša 16.159,50 EUR (v izhodiščno ceno ni vključen 22% DDV).

Strošek cenitve nepremičnine znaša 265,64 EUR (z vključenim 22% DDV). Cenitev je opravil Slavko Bunderla, sodni cenilec za gradbeništvo – nepremičnine.

Nepremičnina je obremenjena z nepravo stvarno služnostjo (ID omejitve 11073818).

zaporedna št. 5

parc.št. 1823/57 v izmeri 2299 m2, parc.št. 1823/679 v izmeri 1356 m2 in parc.št. 1823/681 v izmeri 283 m2, k.o. 996 – ŽALEC, do 1/1

Osnovna namenska raba: stanovanjske površine.

Izhodiščna cena za nepremičnine skupno znaša 393.800,00 EUR (v izhodiščno ceno ni vključen 22% DDV). Nepremičnine se prodajajo v kompletu.

Strošek cenitve nepremičnin znaša 285,48 EUR (z vključenim 22% DDV). Cenitev je opravil mag. Jurij Lovšin, sodni cenilec za gradbeništvo.

Nepremičnina s parc.št. 1823/679, k.o. 996 - ŽALEC je obremenjena s stavbno pravico (ID omejitve 19607267). Nepremičnina s parc.št. 1823/681, k.o. 996 - ŽALEC je obremenjena s stavbno pravico (ID omejitve 19607267) in nepravo stvarno služnostjo (ID omejitve 20974094).

Nepremičnine parc.št. 1823/57, parc.št. 1823/679 in parc.št. 1823/681, k.o. 996 – ŽALEC so obremenjene z zakupom.

zaporedna št. 6

parc.št. 850/5, v izmeri 2098 m2 in parc.št. 850/6 v izmeri 178 m2, k.o. 942 - GORNJI GRAD, do 1/1

Osnovna namenska raba: stavbna zemljišča.

Na zemljišču s parc.št. 850/5, k.o. 942 - GORNJI GRAD stojijo objekti (stavba št. 669 in 670), ki nista last prodajalca in nista predmet prodaje.

Na zemljišču s parc.št. 850/6, k.o. 942 – GORNJI GRAD stoji objekt (stavba št. 671), ki ni last prodajalca in ni predmet prodaje.

Izhodiščna cena za nepremičnini skupno znaša 42.766,04 EUR (v izhodiščno ceno ni vključen 22% DDV). Nepremičnini se prodajata v kompletu.

Strošek cenitve nepremičnin znaša 1.046,96 EUR (z vključenim 22% DDV). Cenitev je opravil Matej Višnjar, pooblaščeni ocenjevalec vrednosti nepremičnin.

Pri nepremičninah je vpisana zaznamba urejanja prostora (ID omejitve 11699096).

zaporedna št. 7

parc.št. 48/2, v izmeri 305 m2, parc.št. 49, v izmeri 447 m2 in parc.št. 64/7 v izmeri 591 m2, k.o. 1884 - LOKE PRI ZAGORJU, do 1/1

Osnovna namenska raba: območje stavbnih zemljišč

Izhodiščna cena za nepremičnine skupno znaša 40.290,00 EUR (v izhodiščno ceno ni vključen 22% DDV). Nepremičnine se prodajajo v kompletu.

Strošek cenitve nepremičnin znaša 237,51 EUR (z vključenim 22% DDV). Cenitev je opravil Samo Kovačič, pooblaščeni ocenjevalec vrednosti nepremičnin in sodni cenilec za gradbeno stroko.

Nepremičnini s parc.št. 49 in 64/7, k.o. 1884 – LOKE PRI ZAGORJU sta obremenjeni z nepravo stvarno služnostjo (ID omejitve 17719656). Nepremičnine so obremenjene z zakupom.

zaporedna št. 8

parc.št. 151 v izmeri 140 m2, k.o. 2211 – ČEZSOČA, do 1/1

Osnovna namenska raba: površine podeželskega naselja.

Izhodiščna cena za nepremičnino znaša 11.482,80 EUR (v izhodiščno ceno ni vključen 22% DDV).

Strošek cenitve nepremičnine znaša 364,57 EUR (z vključenim 22% DDV). Cenitev je opravil Tomislav Regent, sodni cenilec za gradbeništvo – stavbna zemljišča.

Nepremičnina je obremenjena z zakupom.

zaporedna št. 9

parc.št. 2398/6, v izmeri 755 m2 in parc.št. 2398/8 v izmeri 964 m2, k.o. 400 - PTUJ, do 1/1

Osnovna namenska raba: površine za industrijo – stavbna zemljišča.
Izhodiščna cena za nepremičnini skupno znaša 120.330,00 EUR (v izhodiščno ceno ni vključen 22% DDV).
Nepremičnini se prodajata v kompletu.
Strošek cenitve nepremičnin znaša 227,73 EUR (z vključenim 22% DDV). Cenitev je opravil Samo Kovačič, pooblaščeni ocenjevalec vrednosti nepremičnin in sodni cenilec za gradbeno stroko.

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 18.6.2025, do 12. ure.** Na kuverti mora biti pod naslovom vidna (poudarjena) oznaka, z navedbo

»PONUDBA ZA NAKUP STAVBNEGA ZEMLJIŠČA (OBJAVA 478-11/2025)
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. 478-11/2025 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 1.10.2025.

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«.

Vse nepremičnine, ki so predmet javnega razpisa za zbiranje ponudb, razen nepremičnin pod zaporedno št. 1 in 2, 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.

V skladu s 66. členom Stvarnopravnega zakonika lahko solastnik na nepremičnini pod zaporedno številko 3 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 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 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 18.6.2025 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