Sklad kmetijskih zemljišč in gozdov
Republike Slovenije

Številka: 478-18/2025-1/jzu
Datum: 14.7.2025

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. 414/1, v izmeri 783 m2 in parc.št. 414/2 v izmeri 7874 m2, k.o. 2635 - ROGAŠKA SLATINA, do 1/1
Osnovna namenska raba: območje stavbnih zemljišč.
Izhodiščna cena za nepremičnini skupno znaša 926.299,00 EUR (v izhodiščno ceno ni vključen 22% DDV). Nepremičnini se prodajata v kompletu.
Strošek cenitve nepremičnin znaša 292,80 EUR (z vključenim 22% DDV). Cenitev je opravil mag. Jurij Lovšin.

zaporedna št. 2
parc.št. 48/2, v izmeri 305 m2, k.o. 1884 - LOKE PRI ZAGORJU, do 1/1
Osnovna namenska raba: območje stavbnih zemljišč
Izhodiščna cena za nepremičnino znaša 9.150,00 EUR (v izhodiščno ceno ni vključen 22% DDV).
Strošek cenitve nepremičnine znaša 79,17 EUR (z vključenim 22% DDV). Cenitev je opravil Samo Kovačič, pooblaščeni ocenjevalec vrednosti nepremičnin in sodni cenilec za gradbeno stroko.
Nepremičnina je obremenjena z zakupom.

zaporedna št. 3
parc.št. 49, v izmeri 447 m2, k.o. 1884 - LOKE PRI ZAGORJU, do 1/1
Osnovna namenska raba: območje stavbnih zemljišč
Izhodiščna cena za nepremičnino znaša 13.410,00 EUR (v izhodiščno ceno ni vključen 22% DDV).
Strošek cenitve nepremičnine znaša 79,17 EUR (z vključenim 22% DDV). Cenitev je opravil Samo Kovačič, pooblaščeni ocenjevalec vrednosti nepremičnin in sodni cenilec za gradbeno stroko.
Nepremičnina s parc.št. 49, k.o. 1884 – LOKE PRI ZAGORJU je obremenjena z nepravo stvarno služnostjo (ID omejitve 17719656). Nepremičnina je obremenjena z zakupom.

Dunajska c. 58, 1000 Ljubljana

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

zaporedna št. 4
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 nepremičnino znaša 17.730,00 EUR (v izhodiščno ceno ni vključen 22% DDV). Strošek cenitve nepremičnine znaša 79,17 EUR (z vključenim 22% DDV). Cenitev je opravil Samo Kovačič, pooblaščeni ocenjevalec vrednosti nepremičnin in sodni cenilec za gradbeno stroko. Nepremičnina s parc.št. 64/7, k.o. 1884 – LOKE PRI ZAGORJU je obremenjena z nepravo stvarno služnostjo (ID omejitve 17719656). Nepremičnina je obremenjena z zakupom.

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 7.8.2025, do 12. ure.** Na kuverti mora biti pod naslovom vidna (poudarjena) oznaka, z navedbo

»PONUDBA ZA NAKUP STAVBNEGA ZEMLJIŠČA (OBJAVA 478-18/2025)
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. 478-18/2025 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 1.12.2025.

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«.

Nepremičnine, ki so predmet javnega razpisa za zbiranje ponudb, pod zaporedno št. 2, 3 in 4 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.

Nepremičnine, ki so predmet javnega razpisa za zbiranje ponudb, pod zaporedno št. 1 se nahajajo v območju kulturnega spomenika lokalnega pomena Rogaška Slatina – Območje zdravilišča (EID 1-00628). Na podlagi drugega odstavka 62. člena Zakona o varstvu kulturne dediščine v povezavi z Odlokom o razglasitvi zdraviliškega kompleksa Rogaška Slatina za naselbinski spomenik (Uradni list RS, št. 85/1997) ima na predmetnih nepremičninah predkupno pravico Občina Rogaška Slatina. V skladu z določbami Zakon 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 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 7.8.2025 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

p.p.

SKLAD KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ IN GOZDOV REPUBLIKE SLOVENIJE • LJUBLJANA •

14. 07. 2025