OBČINA
KUNGOTA
Plintovec 1, 2201 Zgornja Kungota

t.: +386 (0)2 655 05 05
obcina@kungota.si
www.kungota.si

Občina Kungota in Republika Slovenija zanjo Sklad kmetijskih zemljišč in gozdov RS, na podlagi določb 52. člena Zakona o stvarnem premoženju in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18 in spremembe), v povezavi z 19. členom Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur.l. RS, št. 31/18) objavljata

Namero o sklenitvi neposredne pogodbe – Pogodbe o ustanovitvi stavbne pravice

1. Predmet neposredne namere:

Predmet neposredne pogodbe bo ustanovitev stavbne pravice za stanovanjsko hišo s prizidkom v površini 188,42 m2.

Stavbna pravice se bo ustanovila na parceli št. 70/2, k.o. Podigrac, ki je opredeljeno kot območje stavbnih zemljišč. Na zemljišču je postavljen stanovanjska hiša s prizidkom.

Pri nepremičnini s parc. št. 70/2, k.o. Podigrac je vpisana zaznamba prepovedi zaradi nedovoljene gradnje.

Zemljišče s parc. št. 70/2, k.o. Podigrac je glede na zemljiškoknjižno stanje last Sklada kmetijskih zemljišč in gozdov RS in bi moralo glede na določila 16. a člena Zakona o skladu kmetijskih zemljišč in gozdov (Uradni list RS, št. 19/10 – uradno prečiščeno besedilo, 56/10-ORZSKZ16, 14/15-ZUUJFO, 9/16-ZGGLRS IN 36/21 – ZZIRDKG) postati last občine Kungota, vendar prenos na občino Kungota ni možen zaradi procesnih razlogov.

Republika Slovenija, zanjo Sklad kmetijskih zemljišč in gozdov RS, bo sklepala pogodbo o ustanovitvi stavbne pravice kot zemljiškoknjižni lastnik nepremičnine s parc. št. 70/2, k.o. Podigrac.

2. Izhodiščna cena

Skladno z določili Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti je obremenjevanje nepremičnega premoženja občine s stvarnimi pravicami možno samo odplačno, zato bo občina Kungota imetniku stavbne pravice zaračunala nadomestilo, katerega višina bo opisana v nadaljevanju.

Na podlagi določil Stanovanjskega zakona je fizična oseba 1995 leta odkupila stanovanje v izmeri 122,27 m2, danes se stanovanjski objekt razteza na površini 188,42 m2. Razlika med odkupljenim in dejansko zazidanim je 66,15 m2, k čemer je potrebno prišteti še kvadraturo prizidka, ki meri 24,36 m2. Torej znaša razlika med kupljeno in dejansko zasedeno površino 90,51 m2. Za to površino bo potrebno plačati stavbno pravico, pri čemer se višina nadomestila za ustanovljeno stavbno pravico določi v višini 30% od ocenjene vrednosti zemljišča.

Tako da znaša najnižja ponudbena cena za enkratno nadomestilo 906,40 eur neto. Najnižja ponudbena cena ne vključuje davka na dodano vrednost oziroma drugih davščin, ki jih plača imetnik stavbne pravice.

OBČINA
KUNGOTA
Plintovec 1, 2201 Zgornja Kungota

t.: +386 (0)2 655 05 05
obcina@kungota.si
www.kungota.si

3. Rok za prijavo na namero

Rok za prijavo je do vključno **10.08.2026 do 12.00**

4. Način prijave na namero

Interesenti morajo prijavo za namero oddati na priloženem Obrazcu 1 (v prilogi te namere) v razpisanem roku:

- po elektronski pošti na naslov: obcina@kungota.si, pri čemer se upošteva datum prejetega elektronskega sporočila do vključno zadnjega dneva roka objave do 12. ure ali
- po klasični pošti na naslov: občina Kungota, Plintovec 1, 2201 Zgornja Kungota. V primeru oddaje prijave po pošti se šteje, da je prijava pravočasno oddana, če je oddana na pošto najkasneje zadnji dan razpisa in je iz pisemske ovojnice razviden datum pošiljanja ter je oddana kot priporočena pošiljka ali
- osebno na sedežu občine v času uradnih ur v ponedeljek od 8.00 do 12:00 ure in od 13.00 do 15.00, v sredo od 8.00 do 12:00 ure in od 13.00 do 17.00, ter v petek od 8:00 do 12:00.

5. Postopek izbire

V kolikor se bo na namero prijavilo več zainteresiranih oseb, bo občina Kungota med njimi opravila dodatna pogajanja o višini cene z namenom doseganja čim višje odškodnine in izbrala interesenta, ki bo ponudil najvišjo ceno.

Prijave, ki bodo prispele po razpisanem roku in nepopolne prijave (nepravilno izpolnjen Obrazec 1) ter prijave za katere ne bo plačana varščina, bodo izločene iz postopka.

6. Rok za podpis pogodbe

Z najugodnejšim ponudnikom se sklene pogodba o ustanovitvi stavbne pravice najpozneje v 15. dneh po opravljeni izbiri najugodnejšega ponudnika. V kolikor pogodbe ne podpiše v zgoraj določenem roku, se smatra da odstopa od interesa za nakup.

Pogodba o ustanovitvi stavbne pravice se bo sklepala kot tripartitna pogodba, med Skladom kmetijskih zemljišč in gozdov RS, Občino Kungota ter ponudnikom.

7. Način in rok plačila nadomestila

Nadomestilo se mora plačati v roku kot bo določen v plačilnem nalogu, ki ga po podpisu pogodbe o ustanovitvi stavbne pravice podpisane s strani vseh strank, izstavi interesentu občina Kungota.

Plačilo celotnega nadomestila v določenem roku je bistvena sestavina pravnega posla. Če imetnik stavbne pravice ne poravna nadomestila na določen način v določenem roku se šteje pogodba o ustanovitvi stavbne pravice za razdrto, plačna varščina pa se ne vrne.

Pogodbo o ustanovitvi stavbne pravice z zemljiškoknjižnim dovolilom za vpis stavbne pravice v Zemljiško knjigo bo občina Kungota imetniku stavbne pravice izročila po prejemu plačila vseh pogodbenih obveznosti.

OBČINA
KUNGOTA
Plintovec 1, 2201 Zgornja Kungota

t.: +386 (0)2 655 05 05
obcina@kungota.si
www.kungota.si

8. **Pogoji obremenitve zemljišča s stavbno pravico:**
   - Interesent, ki želi sodelovati v postopku, mora **najkasneje do** poteka roka za oddajo ponudb vplačati **varščino** v višini 10% izhodiščne cene nepremičnine. Varščina se vplača na transakcijski račun Občine Kungota št. **SI56 01255 01 0000 8653**, odprt pri Upravi za javna plačila, urad Slovenska Bistrica, sklic: SI00 722100. Izbranemu interesentu se vplačana varščina všteje v nadomestilo, ostalim interesentom pa se vrne brez obresti v roku 30 dni od dneva izbire najugodnejšega interesenta,
   - nepremičnina se obremenjuje po načelu videno – kupljeno.
   - Imetnik stavben pravice je dolžan plačati davek na dodano vrednost oziroma vse druge davščine, ki odpadejo na predmetno nepremičnino, stroške overitve zk dovolila ter stroške vknjižbe lastninske pravica v zemljiško knjigo.

9. **Kontaktna oseba za dodatne informacije**:
Vse dodatne informacije se lahko dobijo po elektronski pošti na naslov: obcina@kungota.si

10. Ustavitev postopka
Občina Kungota in Republika Slovenija, zanjo Sklad KZG RS, lahko do sklenitve pogodbe o ustanovitvi stavbne pravice, postopek razpolaganja brez obrazložitve in brez odškodninske odgovornosti ustavita.

Številka zadeve: 478-01/2022

Datum: podpisa: 14. 07. 2026

Sklad kmetijskih zemljišč in gozdov RS

Direktorica

mag. Irena Tušar

Po pooblastilu direktorice

MARTIN BRUS

Digitalno podpisal MARTIN BRUS
Datum: 2026.07.08 09:12:13 +02'00'

Občina Kungota

Županja

Tamara Šnofl, univ. dipl. prav.

OBČINA KUNGOTA 1 ŽUPANJA

Datum objave:16.7.2026