



Številka: 478-32/2023-1/jzu  
Datum: 13.12.2023

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: ZSPDSL-1) objavlja

## JAVNI RAZPIS ZA ZBIRANJE PONUDB ZA PRODAJO NEPREMIČNIN

### **zaporedna št. 1**

**parc.št. 2889/5 v izmeri 264 m<sup>2</sup> in parc.št. 2890/4 v izmeri 441 m<sup>2</sup>, k.o. 1569 – POLOM, do 1/1**

Osnovna namenska raba: delno območje stavbnih zemljišč, delno območje gozdnih zemljišč, (parc.št. 2889/5, k.o. Polom) in delno območje stavbnih zemljišč, delno območje kmetijskih zemljišč, delno območje gozdnih zemljišč (parc.št. 2890/4, k.o. Polom). Nepremičnini se prodajata v kompletu.

Na zemljišču s parc.št. 2889/5, k.o. Polom stoji objekt (stavba št. 203), ki ni last prodajalca in ni predmet prodaje.

Izhodiščna cena za nepremičnini skupno znaša 7.050,00 EUR (v izhodiščno ceno ni vključen 22% DDV).

Strošek cenitve nepremičnin znaša 463,17 EUR (z vključenim 22% DDV). Cenitev je opravil Matej Višnjar, pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin.

Nepremičnini s parc.št. 2889/5 in 2890/4, k.o. Polom sta obremenjeni z nepravo stvarno služnostjo (ID omejitve 14976607). Nepremičnina s parc.št. 2889/5, k.o. Polom je obremenjena z zakupom.

### **zaporedna št. 2**

**parc.št. 1488 v izmeri 6030 m<sup>2</sup>, parc.št. 1489/2 v izmeri 4932 m<sup>2</sup> in parc.št. 1504/6 v izmeri 3425 m<sup>2</sup>, k.o. 1033 – TROBNI DOL, do 3/16**

Osnovna namenska raba: delno območje gozdnih zemljišč, delno območje kmetijskih zemljišč in delno območje stavbnih zemljišč (parc.št. 1488, k.o. Trobni Dol), delno območje kmetijskih zemljišč in delno območje stavbnih zemljišč (parc.št. 1489/2, k.o. Trobni Dol), delno območje gozdnih zemljišč, delno območje kmetijskih zemljišč in delno območje stavbnih zemljišč (parc.št. 1504/6, k.o. Trobni Dol). Nepremičnine se prodajajo v kompletu.

Izhodiščna cena za nepremičnine skupno znaša 5.960,37 EUR (v izhodiščno ceno ni vključen 22% DDV).

Strošek cenitve nepremičnin znaša 581,34 EUR (z vključenim 22% DDV). Cenitev je opravil Samo Kovačič, pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin in sodni cenilec za gradbeno stroko.

Nepremičnina s parc.št. 1488, k.o. Trobni Dol, do 3/16 je v (so)upravljanju Sklada KZG RS in družbe SiDG, ki je za prodajo pooblastila Sklad KZG RS.

### **zaporedna št. 3**

**parc.št. 24/20, v izmeri 1295 m<sup>2</sup>, k.o. 856 – SPODNJI RAZBOR, do 1/1**

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

Na zemljišču stojita objekta (stavba št. 590 in 591), ki nista last prodajalca in nista predmet prodaje. Na zemljišče posega objekt (stavba št. 792), ki ni last prodajalca in ni predmet prodaje. Izhodiščna cena za nepremičnino znaša 19.425,00 EUR (v izhodiščno ceno ni vključen 22% DDV).

Strošek cenitve nepremičnine znaša 658,80 EUR (z vključenim 22% DDV). Cenitev je opravil Matej Višnjar, pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin.

#### **zaporedna št. 4**

**parc.št. 653/3 v izmeri 1368 m2, k.o. 1163 – ŠENTVID PRI PLANINI, do 1/7,**

Osnovna namenska raba: delno stavbno zemljišče, površine razpršene poselitve, namenjene pretežno kmetijstvu in delno drugo kmetijsko zemljišče.

Na zemljišču stoji objekt (stavba št. 3), ki se prodaja skupaj z zemljiščem, do 1/7.

Izhodiščna cena za zemljišče z objektom do 1/7 znaša 2.262,00 EUR. V izhodiščno ceno ni vključen davek na promet nepremičnin. Davek na promet nepremičnin plača kupec.

Za objekt je pridobljena energetska izkaznica št. 2023-827-121-108888. Strošek izdelave energetske izkaznice znaša 146,40 EUR (z vključenim 22% DDV).

Strošek cenitve nepremičnine znaša 803,73 EUR (z vključenim 22% DDV). Cenitev je opravil Samo Kovačič, pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin in sodni cenilec za gradbeno stroko.

#### **zaporedna št. 5**

**parc.št. 2912/3 v izmeri 271 m2 in parc.št. 2917/2 v izmeri 312 m2, k.o. 1569 – POLOM, do 1/1**

Osnovna namenska raba: delno območje stavbnih zemljišč in delno območje kmetijskih zemljišč. Nepremičnini se prodajata v kompletu. Nepremičnini se prodajata v kompletu.

Na zemljišču s parc.št. 2912/3, k.o. Polom stoji objekt (stavba št. 92), ki ni last prodajalca in ni predmet prodaje. Objekt (stavba št. 92) posega tudi na parc.št. 2917/2, k.o. Polom.

Izhodiščna cena za nepremičnini skupno znaša 6.996,00 EUR (v izhodiščno ceno ni vključen 22% DDV).

Strošek cenitve nepremičnin znaša 231,58 EUR (z vključenim 22% DDV). Cenitev je opravil Matej Višnjar, pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin.

Nepremičnina s parc.št. 2917/2, k.o. Polom je obremenjena z zakupom.

#### **zaporedna št. 6**

**parc.št. 2906/6 v izmeri 267 m2 in parc.št. 2911/5 v izmeri 552 m2, k.o. 1569 – POLOM, do 1/1**

Osnovna namenska raba: delno območje stavbnih zemljišč in delno območje kmetijskih zemljišč. Nepremičnini se prodajata v kompletu.

Na zemljišču s parc.št. 2906/6, k.o. Polom stoji objekt (stavba brez številke), ki ni last prodajalca in ni predmet prodaje. Na zemljišču s parc.št. 2911/5, k.o. Polom stoji objekt (stavba št. 91) in objekt (stavba brez številke), ki nista last prodajalca in nista predmet prodaje. Objekt (stavba št. 91) posega tudi na parc.št. 2906/6, k.o. Polom.

Izhodiščna cena za nepremičnini skupno znaša 9.828,00 EUR (v izhodiščno ceno ni vključen 22% DDV).

Strošek cenitve nepremičnin znaša 231,59 EUR (z vključenim 22% DDV). Cenitev je opravil Matej Višnjar, pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin.

Nepremičnini s parc.št. 2906/6 in 2911/5, k.o. Polom sta obremenjeni z zakupom.

#### **zaporedna št. 7**

**parc.št. 958/1 v izmeri 877 m2 in parc.št. 961 v izmeri 1327 m2, k.o. 1845 – MORAVČE, do 1/2,**

Osnovna namenska raba: delno stavbno zemljišče in delno kmetijsko zemljišče.

Na zemljišču s parc.št. 958/1, k.o. Moravče stoji objekt (stavba št. 515), ki se prodaja skupaj z zemljiščem, do 1/2. Na zemljišče s parc.št. 958/1, k.o. Moravče posega objekt (stavba št. 512), ki ni last prodajalca in ni predmet prodaje.

Izhodiščna cena za zemljišči z objektom, do 1/2 znaša 11.047,60 EUR, pri čemer znaša kupnina za nepremičnino s parc.št. 958/1, k.o. Moravče z objektom 47,05 % izhodiščne cene, kupnina za nepremičnino s parc.št. 961, k.o. Moravče pa 52,95 % izhodiščne cene. V izhodiščno ceno ni vključen davek na promet nepremičnin in davek na dodano vrednost.

Strošek cenitve nepremičnin znaša 416,73 EUR (z vključenim 22% DDV). Cenitev je opravil Miha Erbežnik, pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin.

#### **zaporedna št. 8**

**parc.št. 1055/2, v izmeri 385 m2, k.o. 782 – POLJČANE, do 1/1**

Osnovna namenska raba: delno območje kmetijskih zemljišč in delno območje stavbnih zemljišč. Na zemljišču stoji objekt (stavba št. 179), ki se prodaja skupaj z zemljiščem.

Izhodiščna cena za zemljišče z objektom znaša 21.282,80 EUR. V izhodiščno ceno ni vključen davek na promet nepremičnin. Davek na promet nepremičnin plača kupec.

Strošek cenitve nepremičnine znaša 367,81 EUR (z vključenim 22% DDV). Cenitev je opravil Matej Višnjar, pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin. Nepremičnina je obremenjena z zakupom.

#### **zaporedna št. 9**

**parc.št. 462/23, v izmeri 292 m2, k.o. 606 – RANCA, do 1/1**

Osnovna namenska raba: delno območje kmetijskih zemljišč in delno območje stavbnih zemljišč. Izhodiščna cena za nepremičnino znaša 7.300,00 EUR (v izhodiščno ceno ni vključen 22% DDV).

Strošek cenitve nepremičnine znaša 435,92 EUR (z vključenim 22% DDV). Cenitev je opravil Matej Višnjar, pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin.

Nepremičnina je obremenjena z nepravimi stvarnimi služnostmi (ID omejitve 11030243, 14126673 in 21736982).

V skladu z določili Zakona o Skladu kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije sta zakonska solastnika zgoraj navedene nepremičnine Republika Slovenija (248 m2) in Občine Pesnica (44 m2), ki je za prodajo pooblastila Sklad KZG RS.

#### **zaporedna št. 10**

**parc.št. 615, v izmeri 1836 m2, k.o. 142 – SREDNJA BISTRICA, do 1/10**

Osnovna namenska raba: delno druga kmetijska zemljišča, delno površine podeželskega naselja. Izhodiščna cena za nepremičnino znaša 1.876,80 EUR (v izhodiščno ceno ni vključen 22% DDV).

Strošek cenitve nepremičnine znaša 340,56 EUR (z vključenim 22% DDV). Cenitev je opravil Matej Višnjar, pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin.

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

- Jožica Zupan, članica
- Barbara Šter Berginc, nadomestna članica
- Simona Žovlje, 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 8.1.2024, do 12. ure.** Na kuverti mora biti pod naslovom vidna (poudarjena) oznaka, z navedbo

**»PONUDBA ZA NAKUP NEPREMIČNINE (OBJAVA 478-32/2023)  
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. 478-32/2023 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 31.3.2024.

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 izdelave energetske izkaznice (nepremičnina pod zaporedno št. 4), 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.

V skladu s 66. členom Stvarnopravnega zakonika lahko solastnik na nepremičnini pod zaporedno številko 4 in 7 uveljavlja predkupno pravico. Prodajalec bo po izvršenem komisijem 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.

Nepremičnine pod zaporedno št. 3 in 8 se nahajajo v območju predkupne pravice občine. V skladu z določbami Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3) bo prodajalec po izvršenem komisijem 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 prejemu 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, 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 pogodbeno 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 9.1.2024 ob 9. 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

