



Številka: 478-31/2023-1/jzu  
Datum: 23.11.2023

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: ZSPDSLS-1) objavlja

## JAVNI RAZPIS ZA ZBIRANJE PONUDB ZA PRODAJO NEPREMIČNIN

### zaporedna št. 1

#### **parc.št. \*113/2 v izmeri 513 m<sup>2</sup>, k.o. 1332 – PODBOČJE, do 47/50**

Osnovna namenska raba: delno območje kmetijskih zemljišč in delno razpršena gradnja.

Na zemljišču stoji objekt (stavba št. 795), ki se prodaja skupaj z zemljiščem, do 47/50.

Izhodiščna cena za zemljišče z objektom znaša 9.104,98 EUR. V izhodiščno ceno ni vključen davek na promet nepremičnin. Davek na promet nepremičnin plača kupec.

Strošek cenitve nepremičnine znaša 671,00 EUR (z vključenim 22% DDV). Cenitev je opravil Matej Višnjar, pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin.

### zaporedna št. 2

#### **parc.št. 759/4 v izmeri 511 m<sup>2</sup>, k.o. 2615 – LOKA, do 1/1**

Osnovna namenska raba: delno II. območje kmetijskih zemljišč in delno ureditveno območje za poselitev, območje izvenmestnih naselij, ki je namenjeno za mešano urbano rabo.

Izhodiščna cena za nepremičnino znaša 15.145,00 EUR (v izhodiščno ceno ni vključen 22% DDV).

Strošek cenitve nepremičnine znaša 264,33 EUR (z vključenim 22% DDV). Cenitev je opravil Samo Kovačič, pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin in sodni cenilec za gradbeno stroko.

V skladu z določili Zakona o Skladu kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije sta zakonska solastnika zgoraj navedene nepremičnine Republika Slovenija (314 m<sup>2</sup>) in Mestna občina Koper (197 m<sup>2</sup>), ki je za prodajo pooblastila Sklad KZG RS.

### zaporedna št. 3

#### **parc.št. 604/11 v izmeri 887 m<sup>2</sup>, k.o. 641 – DRAGUČOVA, do 1/1**

Osnovna namenska raba: delno območje kmetijskih zemljišč, delno območje stavbnih zemljišč izven ureditvenih območij za poselitev. Na zemljišču stojita objekta (stavba št. 154 in 158), ki nista last prodajalca in nista predmet prodaje. Na zemljišče posega objekt (stavba št. 162), ki ni last prodajalca in ni predmet prodaje.

Izhodiščna cena za nepremičnino znaša 29.271,00 EUR (v izhodiščno ceno ni vključen 22% DDV).

Strošek cenitve nepremičnine znaša 573,40 EUR (z vključenim 22% DDV). Cenitev je opravil Samo Kovačič, pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin in sodni cenilec za gradbeno stroko.

#### **zaporedna št. 4**

##### **parc.št. 1548, v izmeri 1849 m2, k.o. 193 – SPODNJA ŠČAVNICA, do 1/1**

Osnovna namenska raba: delno območje stavbnih zemljišč in delno območje kmetijskih zemljišč. Izhodiščna cena za nepremičnino znaša 24.184,92 EUR (v izhodiščno ceno ni vključen 22% DDV).

Strošek cenitve nepremičnine znaša 626,64 EUR (z vključenim 22% DDV). Cenitev je opravil Samo Kovačič, pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin in sodni cenilec za gradbeno stroko.

Nepremičnina je obremenjena z zakupom.

V skladu z določili Zakona o Skladu kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije sta zakonska solastnika zgoraj navedene nepremičnine Republika Slovenija (498 m2) in Občina Gornja Radgona (1351 m2), ki je za prodajo pooblastila Sklad KZG RS.

#### **zaporedna št. 5**

##### **parc.št. 34/2, v izmeri 1147 m2, k.o. 993 – ZALOŽE, do 1/1**

Osnovna namenska raba: delno območje stavbnih zemljišč in delno območje kmetijskih zemljišč. Izhodiščna cena za nepremičnino znaša 10.449,17 EUR (v izhodiščno ceno ni vključen 22% DDV).

Strošek cenitve nepremičnine znaša 181,63 EUR (z vključenim 22% DDV). Cenitev je opravil Samo Kovačič, pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin in sodni cenilec za gradbeno stroko.

Nepremičnina je obremenjena s stvarno služnostjo (ID omejitve 14691251).

Nepremičnina je v (so)upravljanju Sklada KZG RS in družbe SiDG, ki je za prodajo pooblastila Sklad KZG RS.

#### **zaporedna št. 6**

##### **parc.št. 4185/2, v izmeri 496 m2, k.o. 5 – MARKOVCI, do 1/1**

Osnovna namenska raba: delno površine podeželskega naselja in delno najboljša kmetijska zemljišča.

Na zemljišču stoji objekt (stavba št. 358), ki se prodaja skupaj z zemljiščem.

Izhodiščna cena za zemljišče z objektom znaša 11.288,96 EUR (v izhodiščno ceno ni vključen davek na promet nepremičnin). Davek na promet nepremičnin plača kupec.

Strošek cenitve nepremičnine znaša 247,05 EUR (z vključenim 22% DDV). Cenitev je opravil Slavko Bunderla, sodni cenilec za gradbeništvo - nepremičnine. Nepremičnina je obremenjen z zakupom.

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 19.12.2023, do 12. ure.** Na kuverti mora biti pod naslovom vidna (poudarjena) oznaka, z navedbo

**»PONUDBA ZA NAKUP NEPREMIČNINE (OBJAVA 478-31/2023)  
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. 478-31/2023 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 1.3.2024.

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 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 1 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. 2, 4, 5 in 6 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 prejetem zapisniku upravne enote o prispelih prijavih 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 ZSPDLS-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.

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 20.12.2023 ob 8.30 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