



Številka: 478-21/2020-1/jzu
Datum: 4.6.2020

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. 113/6 v izmeri 1120 m², k.o. 548 – ZGORNJA SENARSKA, do 1/1, osnovna namenska raba: območje stavbnih zemljišč, izhodiščna cena za nepremičnino znaša 40.320,00 EUR (v izhodiščno ceno ni vključen 22% DDV). Strošek cenitve nepremičnine znaša 183,00 EUR (z vključenim 22% DDV). Cenitev je opravil Samo Izlakar, cenilec za nepremičnine in gradbeništvo ter izvedenec za nizke gradnje. Nepremičnina je obremenjena z zakupom.

zaporedna št. 2

parc.št. 3025/1 v izmeri 6534 m², k.o. 259 – LJUTOMER, do 1/1, osnovna namenska raba: stavbno zemljišče. Izhodiščna cena za nepremičnino znaša 163.350,00 EUR (v izhodiščno ceno ni vključen 22% DDV). Stroške cenitve nepremičnine znaša 335,54 EUR (z vključenim 22% DDV). Cenitev je opravila Sinja Bandelj, cenilka stvarnega premoženja - nepremičnine.

zaporedna št. 3

parc.št. 2101, v izmeri 547 m², parc.št. 2112, v izmeri 496 m², parc.št. 2202 v izmeri 464 m² in parc.št. 2204, v izmeri 5897 m², vse k.o. 1592 - ŠTALCERJI, do 1/1, osnovna namenska raba: območje stavbnih zemljišč. Na zemljišču s parc.št. 2101, k.o. Štalcerji stoji objekt (stavba št. 36), na zemljišču s parc.št. 2112, k.o. Štalcerji stoji objekt (stavba št. 37) in na zemljišču s parc.št. 2202, k.o. Štalcerji stoji objekt (stavba št. 35). Objekti se prodajajo skupaj z zemljišči. Strošek cenitve nepremičnin znaša 627,32 EUR (z vključenim 22% DDV). Cenitev je opravil mag. Anton Kožar, pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin. Izhodiščna cena za zgoraj navedene nepremičnine skupaj z objekti znaša 87.917,04 EUR, pri čemer znaša vrednost nepremičnin s parc.št. 2101, 2112 in 2202, k.o. Štalcerji 64,72% izhodiščne cene, vrednost nepremičnine s parc.št. 2204, k.o. Štalcerji pa 35,28% izhodiščne cene. V izhodiščno ceno ni vključen davek na promet nepremičnin in davek na dodano vrednost.

zaporedna št. 4

parc.št. 240/3 v izmeri 28 m², k.o. 566 – SLADKI VRH, do 1/1, osnovna namenska raba: stavbno zemljišče. Izhodiščna cena za nepremičnino znaša 420,00 EUR (v izhodiščno ceno ni vključen 22% DDV). Stroške cenitve nepremičnine znaša 122,00 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. 1566/7 v izmeri 1231 m2, k.o. 2471 – KAČJA VAS, do 1/1, osnovna namenska raba: 1.območja stavbnih zemljišč: S-območja stanovanj. Izhodiščna cena za nepremičnino znaša 36.930,00 EUR (v izhodiščno ceno ni vključen 22% DDV). Na zemljišču s parc.št. 1566/7, k.o. 2471 – KAČJA VAS stojijo objekti, ki niso last prodajalca in niso predmet prodaje. Stroške cenitve nepremičnine znaša 269,54 EUR (z vključenim 22% DDV). Cenitev je opravila Sinja Bandelj, cenilka stvarnega premoženja - nepremičnine.

zaporedna št. 6

parc.št. 43/8 v izmeri 347 m2, k.o. 581 – KANIŽA, do 1/1, osnovna namenska raba: stavbno zemljišče. Izhodiščna cena za nepremičnino znaša 8.675,00 EUR (v izhodiščno ceno ni vključen 22% DDV). Stroške cenitve nepremičnine znaša 277,19 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 15175450).

zaporedna št. 7

parc.št. 507/12 v izmeri 410 m2, k.o. 783 - STUDENICE, do 161/200, osnovna namenska raba: nezazidano stavbno zemljišče. Izhodiščna cena za nepremičnino znaša 8.251,25 EUR (v izhodiščno ceno ni vključen 22% DDV). Stroške cenitve nepremičnine znaša 277,19 EUR (z vključenim 22% DDV). Cenitev je opravil Anton Hajdinjak, cenilec stvarnega premoženja – nepremičnine. Pri nepremičnini s parc.št. 507/12, k.o. 783 – STUDENICE je na podlagi Odloka o razglasitvi nepremičnih kulturnih spomenikov lokalnega pomena na območju Občine Poljčane v zvezi z Zakonom o varstvu kulturne dediščine vpisana zaznamba statusa nepremičnega spomenika (ID omejitve 12157807).

zaporedna št. 8

parc.št. 656/2, v izmeri 135 m2, k.o. 1302 – CERKLJE, do 1/1, osnovna namenska raba: območje stavbnih zemljišč. Izhodiščna cena za nepremičnino znaša 2.700,00 EUR (v izhodiščno ceno ni vključen 22% DDV). Na zemljišče s parc.št. 656/2, k.o. 1302 – CERKLJE posega del objekta (stavba št. 1043), ki ni last prodajalca in ni predmet prodaje. Strošek cenitve nepremičnine znaša 159,99 EUR (z vključenim 22% DDV). Cenitev je opravil Samo Kovačič, pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin in sodni cenilec za gradbeno stroko.

zaporedna št. 9

parc.št. 139/67 v izmeri 50 m2, k.o. 654 – OREŠJE do 1/1, osnovna namenska raba: stavbno zemljišče izven ureditvenih območij za poselitev. Izhodiščna cena za nepremičnino znaša 1.750,00 EUR (v izhodiščno ceno ni vključen 22% DDV). Na zemljišču s parc.št. 139/67, k.o. 654 – OREŠJE stoji objekt (stavba št. 490), ki ni last prodajalca in ni predmet prodaje. Stroške cenitve nepremičnine znaša 86,08 EUR (z vključenim 22% DDV). Cenitev je opravil Slavko Bunderla, sodni cenilec za gradbeništvo – nepremičnine.

zaporedna št. 10

parc.št. 139/68 v izmeri 169 m2, k.o. 654 – OREŠJE, do 1/1, osnovna namenska raba: stavbno zemljišče izven ureditvenih območij za poselitev. Izhodiščna cena za nepremičnino znaša 5.915,00 EUR (v izhodiščno ceno ni vključen 22% DDV). Na zemljišču s parc.št. 139/68, k.o. 654 – OREŠJE stoji objekt (stavba št. 416), ki ni last prodajalca in ni predmet prodaje. Stroške cenitve nepremičnine znaša 86,08 EUR (z vključenim 22% DDV). Cenitev je opravil Slavko Bunderla, sodni cenilec za gradbeništvo – nepremičnine.

zaporedna št. 11

parc.št. 1236/4 v izmeri 29.276 m2, k.o. 2488 – ZALOG, do 1/1, osnovna namenska raba: delno 1. območje stavbnih zemljišč: C-območje centralnih dejavnosti in delno 1. območje stavbnih zemljišč: B-posebna območja. Izhodiščna cena za nepremičnino znaša 1.317.420,00 EUR (v izhodiščno ceno ni vključen 22% DDV). Stroške cenitve nepremičnine znaša 230,58 EUR (z vključenim 22% DDV). Cenitev je opravila Sinja Bandelj, cenilka stvarnega premoženja -

nepremičnine. Nepremičnina je obremenjena z zakupom in stvarnimi služnostmi (ID omejitve 15403921 in 18312121).

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

- Jožica Zupan, predsednica
- Klavdija Jurše, namestnica predsednice
- Darja Matjašič, članica
- Jožica Šrubar, nadomestna članica
- Simona Žovlje, članica
- Mateja Hari, 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 29.6.2020, do 12. ure.** Na kuverti mora biti pod naslovom vidna (poudarjena) oznaka, z navedbo

**»PONUDBA ZA NAKUP STAVBNEGA ZEMLJIŠČA (OBJAVA 478-21/2020)
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. 478-21/2020 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 1.10.2020.

Ponudbe, ki bodo nižje od izhodiščne cene, ali ki bodo prispеле 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«.

Nepremičnina pod zaporedno številko 1, 2, 4, 5, 6, 7 in 11 se nahajajo v območju predkupne pravice občine. V skladu s 191. členom Zakona o urejanju prostora (ZUreP-2) 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.

Na nepremičnini pod zaporedno št. 7 ima v skladu z 62. členom Zakona o varstvu kulturne dediščine predkupno pravico občina na območju katere se kulturni spomenik lokalnega pomena nahaja. V skladu z določili Zakona 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 s 66. členom Stvarnopravnega zakonika lahko solastnik na nepremičnini pod zaporedno številko 7 prav tako uveljavlja predkupno pravico. Prodajalec bo po izvršenem komisijskem odpiranju ponudb podal pisno ponudbo za prodajo solastniškega dela nepremičnine 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 solastnika.

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.

V skladu z Uredbo o določitvi objektov in okolišev objektov, ki so posebnega pomena za obrambo in ukrepih za njihovo varovanje (Ur.list RS, št. 7/99, 67/03, 26/10), bo moral izbrani ponudnik za nepremičnine pod zaporedno številko 3, 5, 7 in 8 pridobiti tudi soglasje pristojne organizacijske enote Ministrstva za obrambo, ker je zemljišče v katastrski občini, ki so navedene v uredbi.

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 in 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 30.6.2020 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).

Irena Majcen
direktorica

