



Številka: 478-42/2019-1/jzu  
Datum: 20.11.2019

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. 1392/1 v izmeri 513 m<sup>2</sup>, k.o. 2396 – ŠMARJE, do 1/1**, osnovna namenska raba: stavbno zemljišče. Izhodiščna cena za nepremičnino znaša 20.520,00 EUR (v izhodiščno ceno ni vključen 22% DDV). Strošek ureditve meje znaša 573,06 (z vključenim 22% DDV). Stroške cenitve nepremičnine znaša 357,42 EUR (z vključenim 22% DDV). Cenitev je opravil Anton Hajdinjak, cenilec stvarnega premoženja – nepremičnine. Nepremičnina je obremenjena z zakupom.

### zaporedna št. 2

**parc.št. 769/2 v izmeri 4254 m<sup>2</sup>, k.o. 2157 – PREDTRG, do 1/1**, osnovna namenska raba: poselitev –območje proizvodnih dejavnosti. Izhodiščna cena za nepremičnino znaša 122.898,06 EUR (v izhodiščno ceno ni vključen 22% DDV). Strošek cenitve nepremičnine znaša 318,42 EUR (z vključenim 22% DDV). Cenitev je opravil Smiljan Babič, pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin. Nepremičnina je v soupravljanju Sklada KZG RS in družbe Slovenski državni gozdovi d.o.o. ki je za procesno vodenje postopka prodaje zgoraj navedene nepremičnine pooblastila Sklad KZG RS.

### zaporedna št. 3

**parc.št. 1670/6 v izmeri 340 m<sup>2</sup>, k.o. 2370 – DOL-OTLICA, do 1/1**, osnovna namenska raba: območje stavbnih zemljišč, izhodiščna cena za nepremičnino znaša 8.500,00 EUR (v izhodiščno ceno ni vključen 22% DDV). Strošek cenitve nepremičnine znaša 364,72 EUR (z vključenim 22% DDV). Strošek ureditve meje znaša 581,40 EUR (z vključenim 22% DDV). Cenitev je opravil Anton Hajdinjak, cenilec stvarnega premoženja – nepremičnine.

### zaporedna št. 4

**parc.št. 58/2 v izmeri 1031 m<sup>2</sup>, k.o. 650 – MALEČNIK, do 1/1**, osnovna namenska raba: stavbno zemljišče izven ureditvenih območij za poselitev. Izhodiščna cena za nepremičnino znaša 27.063,75 EUR (v izhodiščno ceno ni vključen 2% davek na promet nepremičnin). Na zemljišču s parc.št. 58/2, k.o. 650 – MALEČNIK stoji objekt (stavba št. 19), ki se prodaja skupaj z zemljiščem. Na zemljišče s parc.št. 58/2, k.o. 650 – MALEČNIK posega del objekta (stavba št. 21) in del objekta (stavba št. 27), ki nista last prodajalca in nista predmet prodaje. Strošek cenitve nepremičnine znaša 347,70 EUR (z vključenim 22% DDV). Cenitev je opravil Dean Medved, pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin.

#### **zaporedna št. 5**

**parc.št. 370 v izmeri 1818 m2, k.o. 1456 – NOVO MESTO, do 1/1**, osnovna namenska raba: stavbno zemljišče. Izhodiščna cena za nepremičnino znaša 121.806,00 EUR (v izhodiščno ceno ni vključen 22% DDV). Stroške cenitve nepremičnine znaša 113,86 EUR (z vključenim 22% DDV). Cenitev je opravil Zdravko Turk, pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin. Nepremičnina je obremenjena z zakupom.

#### **zaporedna št. 6**

**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. 7**

**parc.št. 369 v izmeri 3386 m2, k.o. 1456 – NOVO MESTO, do 1221/3386 in parc.št. 371 v izmeri 590 m2, k.o. 1456 – NOVO MESTO, do 503/590**, osnovna namenska raba: stavbno zemljišče. Izhodiščna cena za nepremičnini skupno znaša 115.508,00 EUR (v izhodiščno ceno ni vključen 22% DDV). Nepremičnini se prodajata v kompletu. Stroške cenitve nepremičnin znaša 227,74 EUR (z vključenim 22% DDV). Cenitev je opravil Zdravko Turk, pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin.

#### **zaporedna št. 8**

**parc.št. 1467/1 v izmeri 349 m2, k.o. 1858 - TURJE, do 1/1**, osnovna namenska raba: stavbno zemljišče. Izhodiščna cena za nepremičnino znaša 5.235,00 EUR (v izhodiščno ceno ni vključen 22% DDV). Na zemljišču s parc.št. 1467/1, k.o. 1858 - TURJE stoji objekt (stavba št. 573), ki ni last prodajalca in ni predmet prodaje. Strošek cenitve nepremičnine znaša 277,19 EUR (z vključenim 22% DDV). Cenitev je opravil Anton Hajdinjak, cenilec stvarnega premoženja – nepremičnine.

#### **zaporedna št. 9**

**parc.št. 581/174 v izmeri 16 m2, k.o. 2373 - COL, do 1/1**, osnovna namenska raba: stavbno zemljišče. Izhodiščna cena za nepremičnino znaša 320,00 EUR (v izhodiščno ceno ni vključen 22% DDV). Strošek cenitve nepremičnine znaša 277,19 EUR (z vključenim 22% DDV). Cenitev je opravil Anton Hajdinjak, cenilec stvarnega premoženja – nepremičnine.

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

- Jožica Zupan, predsednica
- Klavdija Jurše, namestnica predsednice
- Darja Matjašič, članica
- Jožica Šrubar, namestnica članice
- Tatjana Golob, članica
- Simona Žovlje, namestnica članice.

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 državljanji 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 16.12.2019, do 12. ure.** Na kuverti mora biti pod naslovom vidna (poudarjena) oznaka, z navedbo

**»PONUDBA ZA NAKUP STAVBNEGA ZEMLJIŠČA (OBJAVA 478-42/2019)  
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. 478-42/2019 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 1.3.2020.

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«.

V skladu s 66. členom Stvarnopravnega zakonika lahko solastnik na nepremičninah pod zaporedno številko 7 uveljavlja predkupno pravico. Prodajalec bo po izvršenem komisijskem 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 številko 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8 in 9 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. V skladu z 190. členom ZUreP-2 občina ne more uveljavljati predkupne pravice če lastnik proda nepremičnino solastniku.

V skladu z 2.odstavkom 29.člena ZSPDLS-1 je Sklad KZG RS pred sklenitvijo pravnega posla, katerega pogodbeni 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, strošek ureditve meje (ponudnik pod zaporedno št. 1 in 3) in morebitne druge stroške v zvezi s kupoprodajno pogodbo. Predlog za vpis lastninske pravice v korist kupca se zaveže vložiti prodajalec.

Kupec se nadalje zaveže plačati davek na dobiček zaradi spremembe namembnosti zemljišč. V skladu z Zakonom za uravnoteženje javnih financ (Uradni list RS, št. 40/12) se z davkom na dobiček zaradi spremembe namembnosti zemljišč obdavči kapitalski dobiček od prodaje zemljišč, ki se ob odsvojitvi štejejo za zemljišča za gradnjo stavb. Zemljišča za gradnjo stavb za namene tega zakona so zemljišča, ki so kot zemljišča za gradnjo stavb evidentirana v registru nepremičnin, v skladu s predpisi o množičnem vrednotenju nepremičnin, ali zemljišča, ki so stavbna zemljišča, za katera občina potrdi, da ustrezajo kriterijem za določitev zemljišč za gradnjo stavb.

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 16.12.2019 ob 13. 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

