Sklad kmetijskih zemljišč in gozdov
Republike Slovenije

Številka: 478-5/2026-1/jzu
Datum: 22.4.2026

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. *202, v izmeri 36 m2, in parc.št. *203, v izmeri 29 m2, k.o. 499 – SITEŽ, do 1/4
Osnovna namenska raba: površine razpršene poselitve
Nepremičnini se prodajata v kompletu.
Na zemljišču s parc.št. 202*, k.o. 499 – SITEŽ stoji objekt (stavba št. 125), ki se prodaja skupaj z zemljiščem, do ¼. Na zemljišču s parc.št. 203*, k.o. 499 – SITEŽ stoji objekt (stavba št. 351), ki se prodaja skupaj z zemljiščem, do ¼.
Izhodiščna cena za zemljišči z objektoma, do ¼, znaša 3.499,73 EUR. V izhodiščno ceno ni vključen davek na promet nepremičnin. Davek na promet nepremičnin plača kupec.
Strošek cenitve nepremičnine znaša 179,76 EUR (z vključenim 22% DDV). Cenitev je opravil Marko Klobas, mag. posl. ved., pooblaščeni ocenjevalec vrednosti nepremičnin.

zaporedna št. 2
parc.št. 467/8 v izmeri 991 m2, k.o. 189 – HERCEGOVŠČAK, do 1/1
Osnovna namenska raba: območje stavbnih zemljišč: ostale prometne površine
Izhodiščna cena za nepremičnino znaša 29.730,00 EUR (v izhodiščno ceno ni vključen 22% DDV).
Strošek cenitve nepremičnine znaša 255,03 EUR (z vključenim 22% DDV). Cenitev je opravil mag. Jurij Lovšin, sodni cenilec za gradbeništvo.

zaporedna št. 3
parc.št. 188, v izmeri 1137 m2, k.o. 1600 – KNEŽJA LIPA, do 1/1
Osnovna namenska raba: območje stavbnih zemljišč
Na zemljišču stoji objekt (stavba št. 34), ki se prodaja skupaj z zemljiščem.
Izhodiščna cena za zemljišče z objektom znaša 21.898,62 EUR. V izhodiščno ceno ni vključen davek na promet nepremičnin. Davek na promet nepremičnin plača kupec.
Strošek cenitve nepremičnine znaša 147,43 EUR (z vključenim 22% DDV). Cenitev je opravil Marko Klobas, mag. posl. ved., pooblaščeni ocenjevalec vrednosti nepremičnin.

zaporedna št. 4
parc.št. 88/5 v izmeri 219 m2, parc.št. 88/15 v izmeri 2079 m2, k.o. 1884 – LOKE PRI ZAGORJU, do 1/1
Osnovna namenska raba: območje stavbnih zemljišč
Nepremičnini se prodajata v kompletu.

Dunajska c. 58, 1000 Ljubljana

TEL.: +386 (0) 1434 11 00
FAX: +386 (0) 1434 11 31

Izhodiščna cena za nepremičnini skupno znaša 75.834,00 EUR (v izhodiščno ceno ni vključen 22% DDV). Strošek cenitve nepremičnin znaša 244,00 EUR (z vključenim 22% DDV). Cenitev je opravil mag. Jurij Lovšin, sodni cenilec za gradbeništvo.
Nepremičnina s parc.št. 88/15, k.o. 1884 – LOKE PRI ZAGORJU, je delno obremenjena z zakupom.

zaporedna št. 5

parc.št. 115 v izmeri 76 m2, parc.št. 120 v izmeri 1916 m2, parc.št. 121 v izmeri 265 m2, k.o. 2401 – VIPAVA, do 1/1

Nepremičnine se prodajajo v kompletu.
Osnovna namenska raba: površine cest (parc.št. 115 in 121, k.o. Vipava), gospodarska cona, površine cest (parc.št. 120, k.o. Vipava)
Izhodiščna cena za nepremičnine skupno znaša 169.275,00 EUR (v izhodiščno ceno ni vključen 22% DDV). Strošek cenitve nepremičnin znaša 155,55 EUR (z vključenim 22% DDV). Cenitev je opravil mag. Jurij Lovšin, sodni cenilec za gradbeništvo.

zaporedna št. 6

parc.št. 556/4 v izmeri 409 m2, parc.št. 556/14 v izmeri 208 m2, k.o. 302 – MIKLAVŽ, do 1/1

Nepremičnini se prodajata v kompletu.
Na parc.št. 556/4, k.o. Miklavž stojita objekt (stavba št. 183 in 235), ki nista last prodajalca in nista predmet prodaje.
Osnovna namenska raba: stavbno zemljišče.
Izhodiščna cena za nepremičnini skupno znaša 9.255,00 EUR (v izhodiščno ceno ni vključen 22% DDV). Strošek cenitve nepremičnin znaša 224,48 EUR (z vključenim 22% DDV). Cenitev je opravil mag. Jurij Lovšin, sodni cenilec za gradbeništvo.

zaporedna št. 7

parc.št. 591/4 v izmeri 607 m2, k.o. 202 – KAPELSKI VRH, do 1/1

Na parc.št. 591/4, k.o. Kapelski Vrh posega objekt (stavba št. 278), ki ni last prodajalca in ni predmet prodaje.
Osnovna namenska raba: stavbna zemljišča.
Izhodiščna cena za nepremičnino znaša 16.595,38 EUR (v izhodiščno ceno ni vključen 22% DDV).
Strošek cenitve nepremičnine znaša 170,88 EUR (z vključenim 22% DDV). Cenitev je opravil Samo Kovačič, pooblaščeni ocenjevalec vrednosti nepremičnin in sodni cenilec za gradbeno stroko. Nepremičnina je obremenjena z nepravo stvarno služnostjo (ID omejitve 11240144).

zaporedna št. 8

parc.št. 20/3 v izmeri 282 m2, k.o. 204 – JANŽEV VRH, do 1/1

Osnovna namenska raba: stavbna zemljišča.
Na zemljišču stoji objekt (stavba št. 245), ki se prodaja skupaj z zemljiščem.
Izhodiščna cena za zemljišče z objektom znaša 10.436,82 EUR. V izhodiščno ceno ni vključen davek na promet nepremičnin. Davek na promet nepremičnin plača kupec.
Strošek cenitve nepremičnine znaša 285,48 EUR (z vključenim 22% DDV). Cenitev je opravil Jure Červek, pooblaščeni ocenjevalec vrednosti nepremičnin.

zaporedna št. 9

parc.št. 226/4 v izmeri 606 m2, parc.št. 226/60 v izmeri 585 m2, k.o. 1580 – ONEK, do 1/1.

Nepremičnini se prodajata v kompletu.
Na parc.št. 226/60, k.o. Onek stoji objekt (brez št.), ki ni last prodajalca in ni predmet prodaje.
Osnovna namenska raba: območje stavbnih zemljišč
Izhodiščna cena za nepremičnini skupno znaša 26.202,00 EUR (v izhodiščno ceno ni vključen 22% DDV). Strošek cenitve nepremičnin znaša 622,20 EUR (z vključenim 22% DDV). Cenitev je opravil mag. Jurij Lovšin, sodni cenilec za gradbeništvo. Strošek parcelacije znaša 187,06 EUR (z vključenim 22% DDV).

zaporedna št. 10

parc.št. 92/5 v izmeri 811 m2, k.o. 649 – CELESTRINA, do 1/1

Osnovna namenska raba: površine razpršene poselitve

Izhodiščna cena za nepremičnino znaša 47.905,77 EUR (v izhodiščno ceno ni vključen 22% DDV).

Strošek cenitve nepremičnine znaša 241,56 EUR (z vključenim 22% DDV). Cenitev je opravil Jure Červek, pooblaščeni ocenjevalec vrednosti nepremičnin.

Kupec brezplačno dovoljuje pri nepremičnini s parc.št. 92/5, k.o. Celestrina vpis služnostne pravice položitve cevi za odvodnjavanje s nepremičnin s parc.št. 85 in 92/1, k.o. Celestrina in služnostne pravice dostopa ter s tem povezano izvajanje del za potrebe urejanja obratovanja, vzdrževanja in nadzora zgoraj navedenih cevi za odvodnjavanje. Kupec nosi strošek overitve svojega podpisa in vse stroške povezane z vložitvijo zk predloga in vpisom služnostne pravice.

zaporedna št. 11

parc.št. 443/12 v izmeri 450 m2, k.o. 789 – PODLIPJE, do 1/1

Na parc.št. 443/12, k.o. Podlipje stoji objekt (brez št.), ki ni last prodajalca in ni predmet prodaje.

Osnovna namenska raba: območje stavbnih zemljišč: površine razpršene poselitve – gradnja pretežno pred letom 1967

Izhodiščna cena za nepremičnino znaša 11.565,00 EUR (v izhodiščno ceno ni vključen 22% DDV).

Strošek cenitve nepremičnine znaša 180,38 EUR (z vključenim 22% DDV). Cenitev je opravil Samo Kovačič, pooblaščeni ocenjevalec vrednosti nepremičnin in sodni cenilec za gradbeno stroko.

Nepremičnina je obremenjena z zakupom.

zaporedna št. 12

parc.št. 917/2 v izmeri 303 m2, k.o. 451 – GORCA, do 1/1

Osnovna namenska raba: površine razpršene poselitve – stavbno zemljišče.

Na zemljišče posega objekt (stavba št. 29), ki ni last prodajalca in ni predmet prodaje.

Izhodiščna cena za nepremičnino znaša 3.030,00 EUR (v izhodiščno ceno ni vključen 22% DDV).

Strošek cenitve nepremičnine znaša 49,05 EUR (z vključenim 22% DDV). Cenitev je opravil Samo Kovačič, pooblaščeni ocenjevalec vrednosti nepremičnin in sodni cenilec za gradbeno stroko.

zaporedna št. 13

parc.št. 1116, v izmeri 168 m2, k.o. 1258 – PODGORJE, do 1/1

Osnovna namenska raba: območje stavbnih zemljišč: območja razpršene poselitve posebnih zaključenih območij v okviru sanacije razpršene gradnje.

Na zemljišču stoji objekt (stavba št: 214), ki se prodaja skupaj z zemljiščem.

Izhodiščna cena za zemljišče z objektom znaša 29.536,08 EUR. V izhodiščno ceno ni vključen davek na promet nepremičnin. Davek na promet nepremičnin plača kupec.

Strošek cenitve nepremičnine znaša 178,43 EUR (z vključenim 22% DDV). Cenitev je opravil mag. Jurij Lovšin, sodni cenilec za gradbeništvo.

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

- Jožica Zupan, članica
- Tanja Vidmar, nadomestna članica
- Maša Štular, 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 20.5.2026, do 12. ure.** Na kuverti mora biti pod naslovom vidna (poudarjena) oznaka, z navedbo

»PONUDBA ZA NAKUP STAVBNEGA ZEMLJIŠČA (OBJAVA 478-5/2026)
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. 478-5/2026 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 1.3.2027.

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«.

Nepremičnine pod zaporedno številko 2, 4, 5, 7, 8, 11 in 12, ki so predmet javnega razpisa za zbiranje ponudb, se nahajajo v območju predkupne pravice občine. V skladu z določbami Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3) 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 200. členom ZUreP-3 občina ne more uveljavljati predkupne pravice če lastnik proda nepremičnino solastniku ali pri prodaji etažne lastnine.

V skladu s 66. členom Stvarnopravnega zakonika lahko solastnik na nepremičninah pod zaporedno številko 1 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.

Na nepremičninah pod zaporedno št. 6 ima na podlagi 84. člena Zakona o ohranjanju narave predkupno pravico Občina Ormož. V skladu z določbami Zakona o ohranjanju narave bo prodajalec po izvršenem komisijskem odpiranju ponudb podal pisno ponudbo za prodajo nepremičnine Občini Ormož, 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 z 2.odstavkom 29.člena ZSPDSLS-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.

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 pridobitve energetske izkaznice, stroške parcelacije, stroške 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 ter 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 20.5.2026 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).

mag. Irena Tušar
direktorica

SKLAD KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ IN GOZDOV REPUBLIKE SLOVENIJE 2 LJUBLJANA