

Občina Šentrupert / Šentrupert Municipality

Številka: 478-0003/2025

Datum: 30. 9. 2026

Občina Šentrupert, Šentrupert 5, 8232 Šentrupert na podlagi, 51. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, s spremembami, v nadaljevanju: ZSPDSLS-1) in 16. člena Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18) objavlja

JAVNO ZBIRANJE PONUDB

**za prodajo stvarnega premoženja – kmetijskih, gozdnih in stavbnih zemljišč v
katastrski občini Novo Zabukovje**

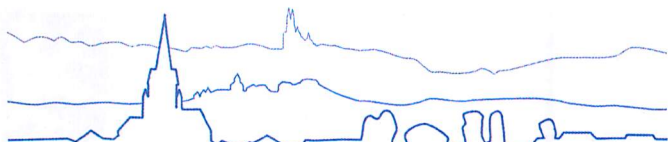
1. NAZIV IN SEDEŽ PRODAJALCA OZ. ORGANIZATORJA JAVNEGA ZBIRANJA PONUDB

Občina Šentrupert, Šentrupert 5, 8232 Šentrupert, tel. št. 07 343 46 00, e-pošta: obcina@sentrupert.si.

2. OPIS PREDMETA PRODAJE

Predmet prodaje so kmetijska, gozdna in stavbna zemljišča, kot so navedena v spodnji preglednici, v skupni površini 43.868 m² (v nadaljevanju zemljišča). Občina Šentrupert je solastnica zemljišč, preostali lastniki so fizične osebe, ki so Občino Šentrupert pooblastile za prodajo zemljišč.

Večji del parcel, ki so predmet prodaje so kmetijska zemljišča, gozdovi oz. zemljišča z mešano rabo (gozd in kmetijsko zemljišče). Del parcel, to sta parceli s parcelnimi št. 122 in 556 in del parcele s parcelno št 558/2, vse k.o. Novo Zabukovje so po namenski rabi stavbna zemljišča SK – površina podeželskega naselja. Skupna površina stavbnih zemljišč znaša 2.530 m². Stavbna zemljišča so poraščena z gozdom. Na posesti so tudi tri stavbe, ki pa so ruševine in svoje funkcije ne opravljajo.



Občina Šentrupert / Šentrupert Municipality



Predmet prodaje so naslednja zemljišča, vse v k.o. 1401 Novo Zabukovje:

Zap. št.	Parc. št.	Delež lastništva Občine Šentrupert	Površina v m²	Namenska raba zemljišča
1.	122	27/50	173	Stavbo zemljišče (SK)
2.	753/10	27/50	72	Kmetijsko zemljišče
3.	555/1	27/50	14377	Gozdno zemljišče
4.	563	27/50	2277	Gozdno in kmetijsko zemljišče
5.	150/1	27/50	957	Kmetijsko zemljišče
6.	556	27/50	1554	Stavbo zemljišče (SK)
7.	561/4	27/50	987	Gozdno in kmetijsko zemljišče
8.	557/1	27/50	2931	Kmetijsko zemljišče
9.	554	27/50	2478	Kmetijsko zemljišče
10.	558/1	27/50	4043	Kmetijsko zemljišče
11.	561/3	27/50	2240	Kmetijsko zemljišče
12.	557/2	27/50	4251	Stavbno zemljišče (SK) in kmetijsko zemljišče
13.	151	27/50	957	Kmetijsko zemljišče
14.	558/2	27/50	620	Kmetijsko zemljišče
15.	561/2	27/50	1905	Kmetijsko in gozdno zemljišče
16.	545/1	27/100	3399	Kmetijsko in gozdno zemljišče
17.	545/2	27/100	647	Gozdno zemljišče

Zemljišča se prodajajo kot celota, ponudnik lahko odda ponudbo le za vsa zemljišča iz zgornje preglednice. Ponudnik se lahko z ogledom seznani s stanjem zemljišč. Prodajalci prodajajo zemljišča z vsemi objekti oziroma v stanju kot je v času primopredaje zemljišč. Prodajalci niso zavezani odstraniti objektov, ruševin, odpadkov oz. izvajati kakršnihkoli drugih del na zemljišču. Prodajalcu niso poznana dejstva, da bi bila nepremičnina, ki je predmet te pogodbe kontaminirana s kemikalijami, nevarnimi snovmi ali drugimi odpadki. Kmetijska in gozdna zemljišča tudi niso v zakupu, trenutno se ne uporabljajo za kmetijsko dejavnost.

3. IZHODIŠČNA VREDNOST NEPREMIČNINE

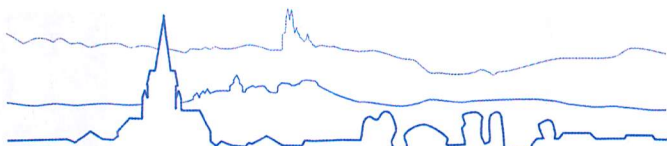
Izhodiščna vrednost zemljišč v k.o. 1401 Novo Zabukovje znaša 84.418,29 EUR. Navedena izhodiščna vrednost (cena) ne vključuje davka na promet nepremični v višini 2 %, ki se plača na kmetijska in gozdna zemljišča ter DDV v višini 22 %, ki se plača na stavbna zemljišča. Oba davka plača kupec. Vrednost davka na promet nepremičnin znaša 1.095,04 EUR, vrednost DDV znaša 15.624,45 EUR. Skupna izhodiščna cena z davkom na promet nepremičnin in DDV znaša 101.137,78 EUR. Kupec nosi stroške tudi stroške vpisa v zemljiško knjigo.

Izhodiščno ceno zemljišča je določil prodajalec upoštevajoč Končno cenitveno poročilo št. C283-2025, ki ga je izdelal Silvo Lah, Dolenji Maharovec 31, 8310 Šentjernej, pooblaščen ocenjevalec, v poročilu Ocena tržne vrednosti lastninske pravice na nepremičninah parc. št. 1804, 1811, 1793, 1794, 1789, 1810, 1805, 1806, 1788 vse k.o. 1399 Šentrupert, ter 122, 753/10, 555/1, 563, 150/1, 556, 561/4, 557/1, 554, 558/1, 561/3, 557/2, 151, 558/2, 561/2, 545/1, 545/2 vse k.o. 1401 Novo Zabukovje, št. 20/ObŠENT – 2026/POP, upoštevajoč zemljišča v k.o. 1401 Novo Zabukovje, ki so predmet prodaje, ter določila 19. točke 3. člena ZSPDSLS-1, ki določa, da je izhodiščna vrednost pri javnem zbiranju ponudb vrednost, ki jo upravljavec določi ob izbiri metode ravnanja s stvarnim premoženjem in je enaka ocenjeni ali je od te vrednosti višja.

4. POGOJI PRODAJE

Prodaja zemljišč se izvaja upoštevajoč določila ZSPDSLS-1, prodaja kmetijskih in gozdnih zemljišč pa tudi upoštevajoč Zakon o kmetijskih zemljiščih (Uradni list. RS, št. 31/18, v nadaljevanju ZKZ) ter Zakon o gozdovih (Uradni list RS, št. 30/93, v nadaljevanju ZG).

Prodajalec bo predlagal sklenitev pogodbe s ponudnikom, ki bo oddal najvišjo ponudbeno ceno v postopku zbiranja ponudb. **Dosežena najvišja cena v postopku zbiranja ponudb predstavlja ceno, ki jo bodo postavili prodajalci v ponudbi predloženi Upravni enoti Trebnje skladno z 20. členom ZKZ za kmetijska in gozdna zemljišča.**



Občina Šentrupert / Šentrupert Municipality



V postopku prodaje kmetijskih in gozdnih zemljišč ter parcele 557/2 k.o. Novo Zabukovje, ki ima mešano namensko rabo lahko sodelujejo vse osebe, tudi osebe, ki niso sodelovale v javnem zbiranju ponudb. **Vsakdo, ki želi kupiti zemljišča, ki so predmet prodaje, vključno s ponudnikom, ki je oddal najvišjo ponudbeno ceno v predmetnem postopku zbiranja ponudb mora dati pisno izjavo o sprejemu ponudbe, ki jo pošlje priporočeno na Upravno enoto Trebnje ali neposredno vložiti na upravni enoti.**

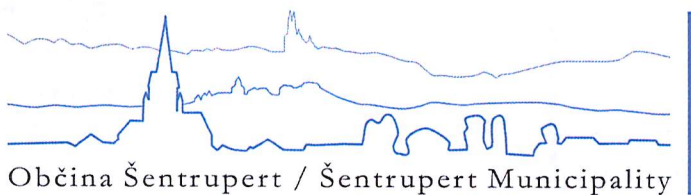
Upravna enota bo po preteku roka za sprejem ponudbe obvesti vse sprejemnike ponudbe in prodajalca priporočeno s povratnico o tem, kdo je sprejel ponudbo. Ko upravna enota prejme izjavo o sprejemu ponudbe je pravni posel sklenjen pod odložnim pogojem odobritve s strani upravne enote. Prodajalci in kupec bodo v roku 15 dni od prejema obvestila o sprejemu ponudbe sklenili prodajno pogodbo za nakup kmetijskih, gozdnih ter stavbnih zemljišč, z odložnim pogojem odobritve s strani upravne enote. Bistvena sestavina pogodbe je plačilo kupnine v navedenem roku.

Fizična ali pravna oseba, ki bo sklenila prodajno pogodbo s prodajalci mora na Upravni enoti Trebnje podati vlogo za odobritev pravnega posla. V primeru odobritve pravnega posla s strani upravne enote kupec nakaže dogovorjeno kupnino zmanjšano za plačano varščino v roku v roku 15 dni od izpolnitve vseh pogojev za izvedbo prodaje. Po prejemu kupnine bodo prodajalci kupcu izdali overjeno zemljiško knjižno dovolilo. Če kateri od solastnikov zemljišč, prodajalcev ne sklene pogodbe o prodaji zemljišča se postopek prodaje ustavi. Ponudnik ni upravičen do odškodnine ali povračila stroškov iz naslova ustavitve postopka prodaje, dobijo pa vrnjeno varščino.

Prodajalci prodajajo vsa zemljišča navedena v točki 2. tega povabila kot celoto. Stavbna zemljišča bodo prodana le skupaj z kmetijskimi in gozdnimi zemljišči.

Skladno z določilom 23. člena ZKZ imajo predkupno pravico:

- solastnik;
- kmet, katerega zemljišče, ki ga ima v lasti, meji na zemljišče, ki je naprodaj;
- drug kmet;
- kmetijska organizacija ali samostojni podjetnik posameznik, ki jima je zemljišče ali kmetija potrebna za opravljanje kmetijske oziroma gozdarske dejavnosti;
- Sklad kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije za Republiko Slovenijo.



Pogoj prodaje je, da ponudnik na rok za oddajo ponudbe ne sme imeti neporavnanih zapadlih obveznosti do Občine Šentrupert.

5. VARŠČINA

Ponudnik mora najpozneje **do 14. 10. 2026 plačati varščino**, ki znaša 5.000,00 EUR, na transakcijski računa Občine Šentrupert, IBAN SI56 0110 0010 0021 195 odprt pri UJP, z navedbo »plačilo varščine za nakup kmetijskih zemljišč v k.o. Novo Zabukovje«. Varščina mora do navedenega roka prispeti na račun Občine Šentrupert. Ponudnik v ponudbi predloži potrdilo o plačilu varščine.

Plačana varščina se najugodnejšemu ponudniku, ob izpolnitvi pogojev za prodajo, vračuna v kupnino, ostalim ponudnikom, ki niso bili izbrani pa se varščina vrne brez obresti v roku 15 dni po zaključku roka za oddajo ponudb. Vplačane varščine neizbranih ponudnikov se vrnejo, kakor tudi varščina izbranega ponudnika, če prodajna pogodba ni sklenjena zaradi razlogov, ki niso na strani ponudnika.

Če izbrani ponudnik ne sklene pogodbe v roku iz enajstega odstavka 51. člena ZSPDSLS-1 ali ne plača kupnine prodajalec obdrži varščino.

6. NAČIN IN ROK ZA ODDAJO PONUDBE

Ponudbe z dokazili morajo ponudniki predložiti v zaprti pisemski ovojnici na naslov: Občina Šentrupert, Šentrupert 5, 8232 Šentrupert, obvezno z oznako na ovojnici »PONUDBA ZA NAKUP KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ V K.O. NOVO ZABUKOVJE – NE ODPIRAJ«. Na zadnji strani ovojnice mora biti obvezno naveden naziv in naslov ponudnika.

Rok za oddajo ponudb je do vključno 21. 10. 2026 do 10.00 ure. Upoštevane bodo samo ponudbe, ki bodo predložene na zgoraj navedeni naslov do predpisanega roka (velja prejemna teorija). Prepozno prispele ponudbe ne bodo obravnavane.

7. POSTOPEK JAVNEGA ZBIRANJA PONUDB

Ponudbe, prispele po razpisnem roku (nepravočasna ponudba) ali pravočasne, vendar nepopolne ponudbe bodo izločene, ter se jih ne bo obravnavalo. Prodajalec si pridržuje pravico (ni pa k temu obvezan, zato se na gospodarske subjekte apelira, da oddajo popolno in celovito ponudbo) da ponudniku, ki je oddal ponudbo s pomanjkljivo dokumentacijo dopusti dopolnitev ponudbe z dokazili.

Ponudba in vsi dokumenti v zvezi s ponudbo morajo biti v slovenskem jeziku.

Javno odpiranje ponudb bo izvedla Komisija za izvedbo postopka prodaje zemljišča dne 21. 10. 2026 ob 11.00 uri, v prostorih Občine Šentrupert, Šentrupert 5, 8232 Šentrupert.

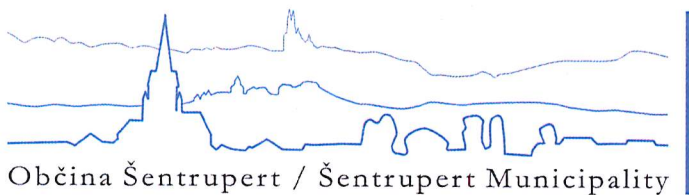
Komisijo za vodenje postopka sestavljajo:

- Anne Marie Valentar, predsednica,
- Darja Bambič, članica in
- Alja Rabzelj, članica.

Predstavniki ponudnikov se morajo v primeru prisotnosti pri odpiranju ponudb izkazati s pooblastilom ponudnika (ne velja za zastopnike družbe oz. fizično osebo, ki je oddala ponudbo).

Če Komisija med ponudniki, ki so pravočasno oddali popolno vlogo, prejme več najugodnejših ponudb bo z najugodnejšimi ponudniki izvedla dodatna pogajanja z namenom zvišanja kupnine.

V skladu z 51. členom Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti, pri javnem zbiranju ponudb kot ponudniki ne morejo sodelovati cenilec in člani komisije ter z njimi povezane osebe. Za povezano osebo štejejo: fizična oseba, ki je s članom komisije ali cenilcem v krvnem sorodstvu v ravni vrsti do katerega koli kolena, v stranski vrsti pa do tretjega kolena, ali ki je s članom komisije ali cenilcem v zakonu, zunajzakonski skupnosti, sklenjeni ali nesklenjeni partnerski zvezi ali v svaštvu do drugega kolena, ne glede na to, ali je zakonska zveza oziroma partnerska zveza prenehala ali ne; fizična oseba, ki je s članom komisije ali cenilcem v odnosu skrbništva ali posvojenja oziroma posvojitelja; pravna oseba, v kapitalu katere ima član komisije ali cenilec delež večji od 50 odstotkov in druge osebe, s katerimi je glede na znane okoliščine ali na kakršnem koli pravnem temelju



Občina Šentrupert / Šentrupert Municipality

povezan član komisije ali cenilec, tako da zaradi te povezave obstaja dvom o njegovi nepristranskosti pri opravljanju funkcije člana komisije ali cenilca.

Organizator razpisa lahko brez obrazložitve in brez odškodninske odgovornosti ustavi začetni postopek razpisa do dneva sklenitve prodajne pogodbe. V tem primeru se v roku 8 dni od sprejetja take odločitve vrne vsem ponudnikom vplačano varščino v neobrestovanem znesku. Organizator razpisa lahko po lastni presoji sklene, da bo zbiranje ponudb ponovil, lahko tudi s spremenjenimi pogoji.

Komisija opravi strokovni pregled popolnih vlog, jih oceni na podlagi ocen in meril, ki so bila navedena v javnem razpisu ter pripravi Poročilo o izvedbi javnega razpisa, ki vsebuje tudi analizo ponudb ter predlog za izbiro najugodnejšega ponudnika. Na podlagi predloga komisije župan sprejme odločitev o izbiri najugodnejšega ponudnika.

Uspeli ponudnik oz. kupec plača poleg kupnine tudi davek na promet nepremičnin, davek na dodano vrednost oziroma morebitne druge davčne dajatve ter stroške vknjižbe lastninske pravice na svoje ime in v svojo korist.

8. SESTAVINE PONUDBE

Ponudba mora vsebovati:

- Izpolnjen obrazec Ponudba (Priloga 1),
- Izpolnjen obrazec Podatki o ponudniku (Priloga 2),
- Izjavo ponudnika (Priloga 3),
- Podatke za vračilo varščine (Priloga 4) in Potrdilo o plačani varščini

9. DODATNE INFORMACIJE

Besedilo povabila je objavljeno na spletni strani Občine Šentrupert: <https://www.sentrupert.si/>, kjer je dostopna tudi predmetna razpisna dokumentacija.

Kontaktna oseba za morebitna vprašanja: Darja Bambič, e-pošta: darja.bambic@sentrupert.si, telefonska št.: 07 34 34 607.



OBČINA ŠENTRUPERT

Tomaž Ramovš, župan

