

NOTAKAT
P R A V N A P I S A R N A
BOŽIDAR HORVAT

NOTAKAT - pravna pisarna, Božidar HORVAT s.p.
Štancerjeva ulica 1, 2310 Slovenska Bistrica
E-mail: bozidar.horvat@notakat.si, info@notakat.si
www.notakat.si
GSM: 041 544 923, 031 376 640

UPRAVNA ENOTA MARIBOR

Oddelek za kmetijstvo

Ulica heroja staneta 1

2000 MARIBOR

UPRAVNA ENOTA SLOVENSKA BISTRICA

Oddelek za kmetijstvo

Vošnjakova ulica 10

2310 SLOVENSKA BISTRICA

**ENOTNA PONUDBA ZA PAKETNO PRODAJO
KMETIJSKEGA ZEMLJIŠČA, GOZDA ALI KMETIJE**

PRODAJALEC in lastnik zemljišča: FRIC Karolina, rojena dne 11.01.1965, stanujoča na naslovu Jelenče 27, 2211 Pesnica pri Mariboru, skladno z 20. in nadaljnjimi členi ZKZ-E (Zakona o kmetijskih zemljiščih, 26.04.2016) dajem pristojni upravni enoti v objavo ponudbo za prodajo kmetijskega zemljišča, gozda ali kmetije:

Zap. št.	Parcelna številka	Solastniški delež	Katastrska občina	Celotna površina (m²)	Cena v EUR SKUPAJ
1	*53	1/1	721 MORJE	3 24	
2	824	1/1	721 MORJE	27 51	
3	826/7	1/1	721 MORJE	19 38	
4	826/8	1/1	721 MORJE	3 32	
5	829/3	1/1	721 MORJE	57 38	
6	830	1/1	721 MORJE	23 16	
7	833	1/1	721 MORJE	3 09	
8	*19	1/2	729 FRAJHAJM	1 73	
9	*20	1/2	729 FRAJHAJM	1 19	
10	57/3	1/2	729 FRAJHAJM	3 46 80	
11	57/5	1/2	729 FRAJHAJM	1 12 99	
12	58/7	1/2	729 FRAJHAJM	3 22 16	
13	58/9	1/2	729 FRAJHAJM	8 95 26	
14	63	1/2	729 FRAJHAJM	75 80	
15	64/2	1/2	729 FRAJHAJM	56 66	
16	59/2	1/2	729 FRAJHAJM	70 49	
17	61/1	1/2	729 FRAJHAJM	4 70 23	
18	61/2	1/2	729 FRAJHAJM	79 19	
19	62	1/2	729 FRAJHAJM	68 80	
20	64/1	1/2	729 FRAJHAJM	1 66 82	
21	66	1/2	729 FRAJHAJM	1 91 52	

22	67	1/2	729 FRAJHAJM	8 13
23	68	1/2	729 FRAJHAJM	2 66
24	69/1	1/2	729 FRAJHAJM	5 62
25	69/2	1/2	729 FRAJHAJM	2 27
26	70	1/2	729 FRAJHAJM	34 67
27	71	1/2	729 FRAJHAJM	5 25
28	72/1	1/2	729 FRAJHAJM	34 20
29	72/2	1/2	729 FRAJHAJM	5 39
30	73/2	1/2	729 FRAJHAJM	79
31	73/3	1/2	729 FRAJHAJM	69 42
32	73/4	1/2	729 FRAJHAJM	66
33	76	1/2	729 FRAJHAJM	22 01
34	77	1/2	729 FRAJHAJM	1 92 96
35	88	1/2	729 FRAJHAJM	2 13 07
Cena za nepremičnine skupaj:				550.000,00 EUR

Sprejemnik ponudbe s podpisom izjave o sprejemu ponudbe izjavlja, da je natančno seznanjen z vsemi obveznimi in bistvenimi pogoji prodaje glede obveznosti prevzema plačila stroškov prepisa in vseh davkov in se z njimi izrecno in brezpogojno strinja. **Navedeno velja brez izjeme tudi za Sklad kmetijskih in gozdnih zemljišč RS (SKZG RS) ali družbo Slovenski državni gozdovi d.o.o. ali za OBČINO SLOVENSKA BISTRICA ali katerokoli drugo pravno osebo zasebnega ali javnega prava, ki bi morebiti uveljavljala kakršnokoli predkupno pravico po kateremkoli zakonu.**

Prodajalec izrecno opozarja potencialne kupce, da ima vezano prodajo in mu je rok plačila bistvena sestavina tega pravnega posla. V primeru zamude s plačilom kupnine povzročene zaradi neresnih sprejemnikov, ki ne bi pravočasno izpolnili vseh pogojev prodaje, bo prodajalec uveljavljaj pogodbeno kazen.

NAVODILO ZA PRAVILEN SPREJEM PONUDBE IN OBVESTILA O SPECIFIKI POSLA:

- ✓ Ponudba bo objavljena istočasno na UE MARIBOR in na UE SLOVENSKA BISTRICA. Sprejemnik ponudbe **mora** pisno izjavo o sprejemu ponudbe obvezno poslati na obe upravni enoti (UE Maribor in UE Slovenska Bistrica).
- ✓ Zakonito predkupno pravico po ZGOZ in ZUREP imajo slovenski državni gozdovi in občina Slovenska Bistrica.
- ✓ Sprejemnik ponudbe se sprejemom ponudbe avtomatsko strinja, da se za vselej odpoveduje uveljavljati kakršnekoli stvarne in pravne napake ali pomanjkljivosti objektov glede izdanih gradbenih in uporabnih dovoljenj. Kupec je seznanjen, da objekti niso vpisani v kataster stavb in da ni izdano gradbeno dovoljenje. Kupec nase prevzame vse stroške glede legalizacije ali za odpravo morebitne neskladnosti gradnje.
- ✓ Obremenitve so razvidne iz zemljiške knjige – kupec prevzame tudi vse dolgove prodajalca, ki so zavarovane s hipoteko. Vknjižena terjatev ni zajeta v kupnino in se slednja ločeno poravnava upniku.
- ✓ Možen je samo istočasen nakup vseh ponujenih parcel (35) skupaj v celoti vključno z obveznim istočasnim nakupom vseh premočnin v kompletu (paketna prodaja) !
- ✓ Vse parcele, ki so predmet prodaje imajo enotno ceno (enotna ponudba) !
- ✓ Rok plačila in garancije plačila so bistvena sestavina tega posla.
- ✓ Kupec je s samim sprejemom ponudbe zavezan k izpolnitvi (zavezujoča oz. fiksna ponudba)
- ✓ V primeru uveljavljanja predkupne pravice, je predkupni upravičenec lahko samo tisti, ki brezpogojno sprejme vse navedene pogoje prodaje !
- ✓ Sprejemnik ponudbe, ki v roku ne plača are, pa kljub temu vloži vlogo za odobritev pravnega posla in s tem zavleče postopek prodaje ali s tem ovira odobritev drugemu kupcu, ki je

pravočasno plačal kupnino, mora prodajalcem plačati pogodbeno kazen. zaveza je samostojna in neodvisna, neveljavnost pravnega posla glede prodaje kmetijskih zemljišč ne pomeni, da je neveljavna tudi obveznost plačila navedene pogodbene kazni, na kar sprejemnik ponudbe z izjavo o sprejemu ponudbe izrecno pristaja.

- ✓ Prodajalec si pridružuje pravico, da ne sklene pogodbe s ponudnikom, ki ne bo izpolnil vseh pogojev iz te ponudbe ter med predkupnimi upravičenci lahko izbere kateregakoli, ki mu želi prodati kmetijska zemljišča skladno z obstoječo sodno prakso sodbe UPRS sodba II U 296/2015 in sodbe UPRS II U 306/2022-25 z dne 9. 9. 2024.

Nepremičnine (kmetijska, gozdna in stavbna zemljišča) se prodajajo za enkratno ceno oziroma kupnino za nepremičnine v skupni višini (v znesku): **550.000,00 EUR** (z besedo: petstopenetdeset tisoč evrov in 00/100) ter za vse **PREMIČNINE SKUPAJ: 33.000,00 EUR**, kar je skupaj (nepremičnine in premičnine **583.000,00 EUR**, ter naslednjimi:

OBVEZNIMI (FIKSNIMI) IN BISTVENIMI POGOJI PRODAJE:

- A) **A1 Predmet prodaje (nepremičnine):** Predmetne parcele se prodajajo obvezno vse skupaj nerazdelno (paketna prodaja) oziroma v kompletu za enotno ceno s **posebnim pogojem takojšnjega plačila kupnine**, in sicer najkasneje ob sprejemu ponudbe, skladno s členom 513/3 v zvezi s 508. členom Obligacijskega zakonika. Nakup posamičnih parcel ali nakup vseh parcel skupaj brez prevzema obveznosti drugih obveznih in bistvenih pogojev prodaje (npr. nakup premičnin in rok plačila, ter plačilo vseh stroškov in davkov) ni možen.

A2 Kupec se s samim sprejemom ponudbe v naprej odpoveduje od prodajalca uveljavljati kakršnekoli zahtevke iz naslova stvarnih ali pravnih napak predmeta prodaje. Predmet prodaje po ZKZ se prodaja po sistemu »videno-kupljeno, zato se kupec vnaprej odpoveduje uveljavljati kakršnekoli stvarne napake na predmetu prodaje.

A3 Prodajalec povzema podatke o površini parcele iz javno dostopnih podatkov iz uradnih evidenc pristojnih državnih služb (GURS) v okviru Ministrstva za okolje in prostor Republike Slovenije in Ministrstva za kmetijstvo Republike Slovenije. Za kakršnakoli odstopanja med uradno povzetimi površinami in dejanskim stanjem površine v naravi prodajalec ne prevzema nobene odgovornosti.

A4 Prodajalec ne prevzema nobene odgovornosti glede stanja mej in mejnih znamenj. V primeru, če želi kupec ugotoviti položaj mejnikov ali izvesti uradno ureditev mej, mora takšno storitev na svoje stroške naročiti pri pooblaščenem geodetu.

A5 Prodajalec kot poseben pogoj zahteva, da mu kupec zaveže omogočiti nadaljnjo rabo celotnega kmetijskega za 15 let in gozdnega zemljišča za 12 let. Kupec se zaveže pod pogoji prodajalca istočasno s podpisom kupoprodajne pogodbe podpisati dve zakupni pogodbi, kot zakupodajalec (in prodajalcem, kot zakupnikom) za 1.) kmetijska in 2.) gozdna zemljišča za dobo zakupa pod pogoji prodajalca. Vse stroške zakupne pogodbe 2x v znesku 880,00 EUR nosi kupec (zakupojemalec) in jih mora poravnati pooblaščenim pravnim pisarni na dan podpisa prodajne pogodbe.

A6 Prodajalec kot poseben pogoj zahteva, da mu kupec zaveže omogočiti nadaljnjo rabo vseh stavb, vključno s hišo in vsemi gospodarskimi stavbami za nadaljnjih 15 let.

- ✓ **A7** Obremenitve so razvidne iz zemljiške knjige – kupec prevzame tudi vse dolgove prodajalca, ki so zavarovane s hipoteko, pri tem pa vknjižena terjatev ni zajeta v kupnino in se slednja ločeno poravna upniku.

A7 SEZNAM PREMIČNIN do 1/1 (do celote) B1 Premičnine, ki se nahajajo v hiši na naslovu Frajhajm 58, 2315 Šmartno na Pohorju, ki stoji na parc. št. *20, k.o. 729 FRAJHAJM in so obvezen predmet prodaje v kompletu in sicer: **v predprostoru:** lesena miza s klopjo, regal in obešalnik; **v spalnici:** zakonska postelja, omara za oblačila, regal; **v kopalnici:** stekleni regal, v stenski regal z ogledalom; **v sobi:** postelja in omara, **v dnevni sobi:** postelja in miza z dvema stoloma, **v kuhinji:** miza z dvema stoloma, zamrzovalna skrinja, mikrovalovna, regal, 2 kom samostojni regal za posodo, štedilnik, zaboj za drva; in še posebej vsa oprema, posoda, drobno ročno orodje in električni aparati, ki se nahajajo v kuhinji, v shrambi, hodniku, v kleti in na

podstrešju. Ponujena vrednost vsega naštetega pohištva, opreme in orodja ocenjuje skupaj na **8.000,00 EUR**. **B2** Premičnine, ki se nahajajo v garaži, skednju, shrambi in so obvezen predmet prodaje in sicer: mlin za zrnje, mikser za zrnje, nakladač za gnoj (mehanski), kosilnica znamke GASPARD, kosilnica znamke BUHAR, orodje za spravilo sena (3x grablje, 4x vile), travniška brana znamke MUŠIČ, klinasta brana za njivo, vrtna lesena garnitura (miza in dve klopi), opečna kritina, cisterna za vodo 1000l, multi-kultivator MUTA GORENJE, vse navedeno v skupni vrednosti **10.000,00 EUR**. **B3** Premičnine, ki se nahajajo na kmetiji in so obvezen predmet prodaje in sicer nakladalna prikolica SIP, cisterna za gnojevko CREINA 1500l, puhalnik za seno, vilice za prevoz bal, mešalec gnojevke, tračni obračalnik, sadilec krompirja, trosilec za umetni gnoj, traktorska škropilnica, žaga za ostrešja, kosilnica znamke LAVERDA, plužna deska (priklop zadaj), kosilnica samohodna, prikolica za prevoz živine, voz za hlode, hladilnik za mleko 150l, hladilnik za mleko 500l, molzna oprema, preša na kamen, 2x kašča (zaboj za žita), motorna žaga husquvarna vse navedeno v skupni vrednosti **15.000,00 EUR**.

B) Bistveni plačilni pogoji glede kupnine (bistvena sestavina pravnega posla):

- 1.) **Plačilo celotne kupnine:** Vsak zainteresiran kupec, ki bo podal pisno izjavo o sprejemu ponudbe, za nakup predmeta prodaje pri pristojni upravni enoti, mora **na (isti) dan vložitve izjave o sprejemu ponudbe** skladno s členom 513/3 v zvezi s 508. členom Obligacijskega zakonika na TRR prodajalke ali proti potrdilu o prejemu v gotovini na roke nakazati / poravnati ARO v znesku **60.000,00 EUR (z besedo: šestdesettisoč evrov in 00/100)**. V primeru, če bi se za določenega kupca izpolnil razvezni pogoji, to je v primeru, da določenemu kupcu pristojna upravna enota ne bi odobrila pravnega posla, bo prodajalec kupcu vrnil kupnino v 1x (enkratnem) in ne-obrestovanem znesku najkasneje v roku 20 (dvajsetih) delovnih dni, po pravnomočnosti odločbe na prvi stopnji.
- 2.) **Plačilo vseh stroškov postopka:** Vsak zainteresiran kupec, ki bo podal pisno izjavo o sprejemu ponudbe, za nakup predmeta prodaje pri pristojni upravni enoti, mora **na dan vložitve izjave o sprejemu ponudbe** pooblaščen pravniki pisarni nakazati **22.000,00 EUR** kot varščino za pokritje vseh stroškov postopka (tudi morebitne geometrske odmere in stroške izdelave cenilnega elaborata) in vseh davkov (tudi davek na kapitalni dobiček). V primeru, če bi se za določenega kupca izpolnil razvezni pogoji, to je v primeru, da določenemu kupcu pristojna upravna enota ne bi odobrila pravnega posla bo pooblaščen pravniki pisarna potencialnemu kupcu vrnila kupnino v 1x (enkratnem) in ne-obrestovanem znesku najkasneje v roku 10 (desetih) dni, po pravnomočnosti odločbe na prvi stopnji. V primeru, če stroški ureditve parcele, geometrska odmera in stroški cenilnega elaborata ne bodo potrebni, bo kupcu vrnjen založeni znesek, od katerega se bodo odšteli stroški ureditve prepisa, pridobitve vseh potrebnih potrdil in stroški plačila vseh davkov in notarske overitve.
- 3.) **Izjava o sprejemu ponudbe** brez istočasnega plačila are ali brez dokazila o plačilu zgoraj navedene kavcije za pokritje stroškov, za prodajalca niso pravno zavezujoče, ter ne bodo upoštevane kot pravočasne oziroma veljavne v upravnem postopku. Pravočasno in celotno plačilo are in kavcije za stroške je bistvena sestavina bodočega pravnega posla, ter pogoj za veljaven sprejem ponudbe oz. veljavnost pravnega posla. V primeru nepravočasnega plačila kupnine in kavcije za stroškov ureditve parcele v celoti in pravočasno, se pravni posel šteje za razvezan na temelju samega zakona (prvi odstavek 104. člena OZ).
- 4.) **Rok plačila are in kavcije** na dan vložitve izjave o sprejemu ponudbe je bistvena sestavina. Zamuda s plačilom **are in kavcije** pomeni avtomatsko neizpolnitev bistvene sestavine pravnega posla.
- 5.) **Skraini rok za podpis pogodbe** je v 5 (petih) delovnih dneh od zadnjega dneva objave ponudbe.
- 6.) **Skraini rok za plačilo preostanka kupnine (do zneska 583.000,00 EUR) je** v 5 (petih) delovnih dneh od dneva podpisa pogodbe.

C) Pogodbena kazen: Če sprejemnik ponudbe prodajalcu ne izpolni bistvenih pogojev navedenih pod vsemi B točkami (B1,2,3,4,5,6) je brez izpolnitve teh pogojev sprejem ponudbe avtomatsko neveljaven pri pristojni upravni enoti in je prodajalcu dolžan plačati pogodbeno kazen v višini

25.000,00 EUR (z besedo: petindvajsettisoč evrov in 00/100), ki zapade v plačilo na dan izteka objavljene ponudbe.

D) **Stroški in davki:** Kupec prevzame na dan podpisa kupoprodajne pogodbe v plačilo prometni davek, tj. davek na promet nepremičnin oz. DPN, davek na kapitalski dobiček po Zakonu o Dohodnini-2, notarsko overitev, morebitno geometrsko odmero, morebitne stroške sestave cenilnega elaborata zapriseženega sodnega izvedenca, posebej pa še stroške sestave pogodbe in vodenje vseh upravnih in davčnih postopkov ekskluzivno pooblaščenim pravnim pisarni, vse na dan podpisa kupoprodajne pogodbe. Vse dodatne inf. o višini stroškov so na voljo v pooblaščenim pravnim pisarni v času uradnih ur, po predhodni najavi.

E) **Pogoji prodaje** navedeni pod točkami A,B,C,D so obvezna in bistvena sestavina pravnega posla, brez katerih sta sprejem ponudbe in sklenitev pogodbe neveljavna.

V Slovenski Bistrici, dne 26. 8. 2026

PRODAJALEC:

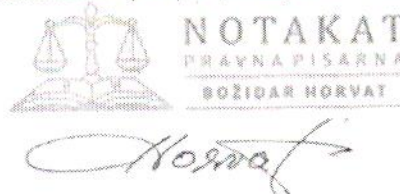
FRIC Karolina

po pooblastilu:

PRAVNA PISARNA NOTAKAT

Božidar Horvat s.p.

(nadomešča podpis prodajalca FRIC Karolina)



Priloge(2):

- 1.) 1 x ftc. Pooblastilo prodajalca,
- 2.) 1 x ftc. Lokacijska informacija z razširjenimi podatki – naknadno.

Vsakdo, ki želi kupiti na prodaj dano kmetijsko zemljišče, gozd ali kmetijo, mora v roku 15 dni od dneva, ko je bila ponudba objavljena na oglasni deski upravne enote, dati pisno izjavo o sprejemu ponudbe, ki jo pošlje priporočeno obvezno istočasno, hkrati na upravno enoto Slovenska Bistrica in istočasno, hkrati na upravno enoto Maribor ali neposredno vloži osebno na obeh navedenih upravnih enotah.

Ponudba je bila objavljena na oglasni deski Upravne enote SLOVENSKA BISTRICA in na enotnem državnem portalu E-uprave od 28.8.2026 do 12.9.2026.

Datum: 28.8.2026



Žig

(upravna enota)

14

(podpis)

Podpis

Ponudba je bila objavljena na oglasni deski Upravne enote MARIBOR in na enotnem državnem portalu E-uprave od _____ do _____.

Datum: _____

Žig

(upravna enota)

(podpis)