Pot na Fužine 2
SI-1000 Ljubljana
T +386 (0)1 548 42 70
F +386 (0)1 540 03 44
E mao@mao.si
www.mao.si

MUZEJ ZA
ARHITEKTURO
IN OBLIKOVANJE
MUSEUM OF
ARCHITECTURE
AND DESIGN

Številka: 113. 2026

Datum: 23. oktober 2026

Direktorica Muzeja za arhitekturo in oblikovanje na podlagi 49. in 51. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur. l. RS, št. 11/18, 79/18 in 78/23 – ZORR) ter v skladu 16. členom Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih skupnosti (Ur.l. RS št. 31/18)

objavlja

JAVNO ZBIRANJE PONUDB (KP/01/2026) ZA PRODAJO DELA STAVBE POSLOVNI PROSTOR ID št. 1772−2003−4

1. Naziv in sedež organizatorja prodaje

Muzej za arhitekturo in oblikovanje (MAO), Rusjanov trg 7, Ljubljana

2. Predmet prodaje

Predmet prodaje je naslednja nepremičnina:

ID nepremičnine	Katastrska občina	Izmera	Dejanska raba	Št. stavbe
1772−2003−4	Slape	177,5 m2	Poslovni prostor	2003

Nepremičnina se nahaja v Gradu Fužine, na parceli št. 1093/1, v k.o. Slape, in je v lasti Republike Slovenije ter v upravljanju Muzeja za arhitekturo in oblikovanje.

Nepremičnina je po namenski rabi poslovni prostor. Dostop do nepremičnine ni urejen.

Nepremičnina v naravi predstavlja poslovni prostor v pritličju in v kleti, v kateri deluje manjša elektrarna, ki jo uporablja tretja oseba.

Nepremičnina je zemljiškoknjižno urejena in bremen prosta.

Na podlagi Odloka o kulturnem spomeniku in naravni znamenitosti Fužine (Uradni list SRS štev. 28/84) je določen Grad Fužine za kulturni spomenik in poslovni prostor, ki je predmet prodaje, predstavlja del gradu.

Na nepremičnini obstoji v skladu z 62. členom ZVKD−1 predkupna pravica Mestne občine Ljubljana.

3. Komisija, cenilec in izjava skladno z določilom 51/7 členom ZSPDSLS−1

Postopek javnega zbiranja ponudb bo izvedla komisija Muzeja za arhitekturo in oblikovanje v sestavi:

- Uroš Pangerc, pomočnik direktorja – predsednik
- Tanja Vergles, poslovna sekretarka – članica
- Dr. Cvetka Požar, muzejska svetnica, vodja kustosev − članica

Zaradi nepredvidljivih dogodkov se lahko sestava komisije spremeni, o čemer bodo zainteresirani kupci obveščeni.

Za nepremičnino, ki je predmet prodaje, je oceno vrednosti opravil sodni cenilec, ocenjevalec vrednosti Alojzij Boh iz Ljubljane.

Ponudniki morajo najkasneje pred sklenitvijo pravnega posla podati izjavo o nepovezanosti s člani komisije in cenilcem v smislu, kot ga določa 51/7 člen ZSPDSLS−1, ki kot povezane osebe šteje:

- fizično osebo, ki je s članom komisije ali cenilcem v krvnem sorodstvu v ravni vrsti do katerega 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,
- fizično osebo, ki je s članom komisije ali cenilcem v odnosu skrbništva ali posvojenca oziroma posvojitelja,
- pravno osebo, v kapitalu katere ima član komisije ali cenilec delež večji od 50 odstotkov in
- drugo osebo, s katerimi je glede na znane okoliščine ali na kakršnem koli pravnem temelju povezana s članom komisije ali cenilcem, tako da zaradi te povezave obstaja dvom o njegovi nepristranskosti pri opravljanju funkcije člana komisije ali cenilca.

4. Vrsta pravnega posla in sklenitev pogodbe

Prodaja nepremičnine. Pogodba mora biti sklenjena v roku 15 dni po pozivu organizatorja javnega zbiranja ponudb. V kolikor pogodba ni sklenjena v danem roku, se varščina zadrži, organizator javnega zbiranja ponudb pa odstopi od sklenitve posla.

5. Najnižja ponudbena cena

Ponudbena cena za nepremičnino ID št. 1772−2003−4 znaša **najmanj 159.200,00 EUR (sto devetinpetdeset tisoč dvesto EUR 00/100)**

Najugodnejši ponudnik na ponujeno ceno plača še 2 % davek na promet nepremičnine.

6. Način in rok plačila kupnine

Kupnina se plača v 30−ih dneh po pozivu prodajalca na plačilo.

Plačilo celotne kupnine v določenem roku je bistvena sestavina pravnega posla. V kolikor kupnina ni plačana v roku, se šteje posel za razvezan po samem zakonu, varščina pa se zadrži kot pogodbena kazen.

7. Sklenitev pogodbe

Pogodba bo sklenjena s tistim ponudnikom, ki bo za nepremičnino ponudil najvišjo odkupno ceno pod pogojem, da nobeden ne bo uveljavljal predkupne pravice.

Cene in drugi elementi ponudbe, ponujeni na pogajanjih, so zavezujoči.

Vse stroške v zvezi s prenosom lastništva (davek, overitve, takse, vpis v zemljiško knjigo in drugo) plača kupec.
Nepremičnina bo prodana po načelu videno – kupljeno, zato morebitne reklamacije po sklenitvi prodajne pogodbe ne bodo upoštevane. Prodajalka ne jamči za izmero površine niti za njen namen uporabe. Kupec sam prevzema obveznost odprave morebitnih pomanjkljivosti v zvezi s kvaliteto in obsegom predmeta prodaje.

Organizator si pridržuje pravico, da lahko do sklenitve pravnega posla, brez odškodninske odgovornosti postopek ustavi.

8. Varščina

Varščina za predmet prodaje **znaša 16.000,00 EUR.**
Nakazilo se izvede na račun MAO št. SI56 0110 0600 0034 749 sklic na številko 012026 z navedbo namena nakazila: Varščina

Varščina **mora biti na računu Muzeja za arhitekturo in oblikovanje najkasneje do dne 13.11. 2026 do 23.59 ure.**

Uspelemu ponudniku se bo vplačana varščina vštela v kupnino, ostalim pa bo brezobrestno vrnjena v roku 30 dni po izboru najugodnejšega ponudnika.

Če najugodnejši ponudnik ne sklene pogodbe ali ne plača kupnine, se varščina zadrži.

9. Podrobnejši pogoji javnega zbiranja ponudb

Na javnem zbiranju ponudb lahko sodelujejo pravne in fizične osebe, ki v skladu s pravnim redom Republike Slovenije lahko postanejo lastniki nepremičnin. Pri javnem zbiranju ponudb kot ponudniki ne morejo sodelovati cenilec in člani komisije ter z njimi povezane osebe v smislu 51/7 člena ZSPDSLS−1.

Ponudniki pošljejo ponudbe oziroma ponudbe prinesejo osebno v zaprti pisemski ovojnici z navedbo »MAO zbiranje ponudb (KP/01/2026) – NE ODPIRAJ« na naslov organizatorja javnega zbiranja ponudb: Muzej za arhitekturo in oblikovanje, Rusjanov trg 7, Ljubljana.

Kot popolna ponudba se šteje tista, ki vsebuje:

1. Lastnoročno podpisana ponudbo (Priloga: Obrazec JZP – KP/01/2026)
2. Potrdilo o plačilu varščine ter
3. Kopijo veljavnega uradnega identifikacijskega dokumenta.

Šteje se, da je ponudba pravočasna, če na naslov organizatorja javnega zbiranja ponudb prispe **najkasneje do 13.11. 2026 do 14 ure.**

Ponudniki, katerih varščina ne bo na računu MAO do roka, navedenega v 8. točki ali katerih ponudba ne bo pravočasna ali popolna, oziroma ne bodo izpolnjevali drugih pogojev iz 9. točke, bodo izločeni iz postopka.

Javno odpiranje ponudb se bo izvedlo na naslovu Muzeja za arhitekturo in oblikovanje, Ljubljana, Rusjanov trg 7, in sicer:

Dne 17.11.2026 s pričetkom ob 13.00 uri.

Za ponudnike udeležba pri odpiranju ponudb ni obvezna. V kolikor želi ponudnik pri odpiranju ponudb sodelovati, pa mora na e−naslov mao@mao.si posredovati obvestilo (naslov zadeve: »odpiranje ponudb v zadevi št.KP/01/2026– prijava udeležbe«) do roka za prispetje ponudbe.

Ponudniki bodo o rezultatih zbiranja ponudb obveščeni na njihov elektronski naslov najkasneje 15 dni po zaključenem zbiranju ponudb.

10. Ogled

Za dodatne informacije v zvezi s predmetom javnega zbiranja ponudb se obrnite na Uroša Pangerca, telefonska številka 01 54 84 270.

Ogled predmeta prodaje je možen le na podlagi predhodnega dogovora.

11. Obvestilo posameznikom po 13. členu Splošne uredbe o varstvu podatkov (GDPR)

Obvestilo posameznikom po 13. členu Splošne uredbe o varstvu podatkov (GDPR) glede obdelave osebnih podatkov v elektronskih zbirkah in zbirkah dokumentarnega gradiva MAO.

12. Opozorilo

Organizator lahko v skladu s četrtim odstavkom 49. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti do sklenitve pravnega posla, postopek javnega zbiranja ponudb ustavi oziroma ne sklene pogodbe z uspelim ponudnikom, brez odškodninske odgovornosti.

S spoštovanjem,

Muzej za arhitekturo in oblikovanje

Direktorica Maja Vardjan

MAJA VARDJAN
Digitalno podpisal MAJA VARDJAN
Datum: 2026.10.23 15:33:56 +02'00'

Priloga: Obrazec JZP - KP/01/2026