

OBJAVLJENO NA UE NOVA GORICA

OD DNE 27.3.2020

DO DNE 26.4.2020



Na podlagi Zakona o kmetijskih zemljiščih (Uradni list RS št. 59/96, 36/03, 43/11, 58/12, 27/16 in 79/17), 4. člena Zakona o Skladu kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije (Uradni list RS št. 10/93, 1/96, 8/10, 56/10), Cenika zakupnin za leto 2020, Pravilnika o zakupu kmetij in kmetijskih zemljišč, ki ga je sprejel Svet Sklada 9.7.2019 in Pravilnika o spremembah in dopolnitvah Pravilnika o zakupu kmetij in kmetijskih zemljišč, ki ga je sprejel Sveta Sklada 14.1.2020, Sklad kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije objavlja

PONUDBO št. 47801-9683/2020

za oddajo kmetijskih zemljišč v zakup na območju Upravne enote NOVA GORICA
Predmet ponudbe so sledeča kmetijska zemljišča v skupni izmeri 4,0044 ha:

K.O.	Parc. št.	Kat. površina (m ²)	Namen uporabe	BT	Ponujena površina (m ²)	Komisijski faktor	Faktor-vezan na cenik zakupnin	Zakupnina v EUR/leto	Doba zakupa let
2313 - ŠEMPAS	5601	16393	njiva	53	16393	1,000000	1,000000	302,50	10
2313 - ŠEMPAS	5840	2156	njiva	42	2156	1,000000	1,000000	39,78	10
2313 - ŠEMPAS	5842	2118	njiva	42	2118	1,000000	1,000000	39,08	10
2314 - VOGRSKO	1487	9873	njiva	38	9873	1,000000	1,200000	218,63	10
2316 - VRTOJBA	2207/3	705	kmet.zemlj.v zaraščanju (1410)	65	705	1,000000	1,000000	0,55	10
2322 - RENČE	1640	809	travnik	54	809	1,000000	1,000000	12,88	10
2322 - RENČE	2647	6678	njiva	75	6678	1,000000	1,000000	135,28	10
2335 - DORNBK	5071/2	1312	vinograd	54	1312	1,000000	1,000000	19,76	10

Na parcelah so naslednji trajni nasadi in druga vlaganja:

Katastrska občina: 2335 - DORNBK

par. št.	vrsta vlaganja	lastništvo	neamort. vrednost	letna najemnina	leto osnovanja
5071/2	vinograd	Tretja oseba			

- Parc. št. 2207/3, k.o. Vrtojba je v naravi poraščena z grmovjem. Izbrani zakupnik se jo zavezuje, na lastne stroške očistiti in usposobiti za kmetijsko rabo. Rok za izvedbo čiščenja terena in usposobitve zemljišča za kmetijsko rabo, je 1 leto. Izbrani zakupnik se po izvedenem čiščenju zarasti zavezuje s Skladom skleniti aneks k zakupni pogodbi, s katerim se bo zakupnina obračunavala po takratni oz. na novo vzpostavljeni dejanski rabi. V kolikor čiščenje in vzpostavitev kmetijske rabe s strani izbranega zakupnika v navedenem roku ne bo izvedena, bo zakupna pogodba za predmetno zemljišče s strani Sklada prekinjena.
- Na zemljišču s parc. št. 5071/2 k.o. Dornberk je v naravi vinograd last tretje osebe. Vrednost vinograda bo po potrebi ocenil sodni cenilec. Parcela nima dostopa
- Zemljišči s parc. št. 5840 in 5842 obe k.o. Šempas, se v zakup ponujata kot celota, ker predstavljata enotno njivo
- Izbrani zakupnik bo posest na zemljišču nastopil po sklenitvi zakupne pogodbe oziroma po pravilu pridelkov.
- Parcelni deli, ki so del parcele z isto parcelno številko, se oddajajo v zakup kot celota.
- Interesenti za zakup si lahko poligone - lego ponujenih delov zemljišč v zakup ogledajo na pristojni območni izpostavi Sklada, v času uradnih ur ali na upravni enoti, kamor so bili, kot priloga, posredovani skupaj z besedilom ponudbe za zakup.

- Davek na dodano vrednost ni vštet v zakupnino, ker je zakup na podlagi 2. točke 44. člena Zakona o davku na dodano vrednost, pod zakonsko določenimi pogoji, plačila DDV oproščen. Če vseeno nastopi obveznost plačila DDV, ga plača zakupnik.
- V kolikor bo kot zakupnik izbrana oseba, ki je zemljišče obdelovala že pred razpisom, mora plačati tudi zakupnino za nazaj, sicer se zakupna pogodba z njim ne sklene. Za nazaj se zakupnina zaračuna za čas dokazane obdelave, vendar ne več kot za tri leta. Zakupnina se obračuna po veljavnem ceniku.
- Zakupnina za posamezno zakupno pogodbo je lahko nižja kot 50,00 EUR le izjemoma, na podlagi predhodnega pogajanja, ki ga izvede pristojni zaposleni delavec Sklada, vendar ne nižja kot 10,00 EUR.
- Rok prijave je 30 dni po objavi na oglasni deski upravne enote.
- Vsakdo, ki želi zemljišče v zakup, **mora dati pisno izjavo o sprejemu ponudbe, ki jo pošlje priporočeno upravni enoti ali neposredno vloži na upravni enoti.** Dodatne informacije lahko dobite na območni izpostavi Sklada Nova Gorica, Grčna 1, 5000 NOVA GORICA, Tel: 05 3357340, E-pošta: Ksenija.Kavcic@gov.si.
- Prepozno prispelih in nepopolnih prijav ne bomo upoštevali.
- Sklad se obvezuje, da bo po izteku ponudb izvedel izbor zakupnikov v skladu z Zakonom o kmetijskih zemljiščih, Pravilnikom o zakupu kmetij in kmetijskih zemljišč, ki ga je sprejel svet Sklada 9.7.2019, Pravilnikom o spremembah in dopolnitvah Pravilnika o zakupu kmetij in kmetijskih zemljišč, ki ga je sprejel Sveta Sklada 14.1.2020 ter vse prijavljene pisno obvestil o izbiri zakupnika. Izbranemu zakupniku bo ponudil v podpis zakupno pogodbo. Vsi podatki o prijavah in zakupnih pogodbah so javni, razen tistih, ki jih varuje zakon o varstvu osebnih podatkov.
- Sestavni del te ponudbe so tudi Splošni pogoji zakupa (obrazec SKZG 21/2020, z dne 23.1.2020), ki so objavljeni skupaj s to ponudbo.
- Zakupnina je izračunana po ceniku zakupnin za leto 2020. Za prihodnja leta bo zakupnina izračunana po takrat veljavnem ceniku, ki ga za vsako leto posebej sprejme Svet Sklada.

Pripravila:
Ksenija Kavčič




Po pooblastilu direktorice Sklada:

Višji sodelavec-I:
Sebastijan Orel



SPLOŠNI POGOJI ZAKUPA

SKZG 21/2020, 23.1.2020

1. MERILA ZA SKLEPANJE ZAKUPNIH RAZMERIJ

Med prijavljenimi, ki so pripravljeni v zakup sprejeti ponujeno celoto, Sklad zakupnika izbere z upoštevanjem zakonsko in s Pravilnikom o zakupu kmetij in kmetijskih zemljišč (v nadaljevanju: pravilnik) določenimi merili.

Zakupnik mora upoštevati vse veljavne predpise, ki urejajo zakupno razmerje, četudi jih Sklad na ponudbi ni izrecno navedel oziroma so bili sprejeti po sklenitvi zakupne pogodbe.

Sprejem ponudbe s katero sprejemnik ne sprejema vseh razpisanih pogojev, se šteje za nepopolno, zato se pri izbiri zakupnika ne upošteva.

Kadar je več sprejemnikov ponudbe, Sklad izbere zakupnika v skladu z določili zakona, ki ureja zakup kmetijskih zemljišč, po naslednjem vrstnem redu prednostnih upravičencev:

- a) zakupnik;
- b) zakupnik zemljišča, ki meji na zemljišče, ki se daje v zakup in kmet, katerega zemljišče, ki ga ima v lasti, meji na zemljišče, ki se daje v zakup;
- c) drug kmet, kmetijska organizacija ali samostojni podjetnik posameznik, ki jim je zemljišče ali kmetija potrebna za opravljanje kmetijske oziroma gozdarske dejavnosti.

Glede prednostnega vrstnega reda se enakovredno kot upravičence pod točko b) obravnava tudi kmeta solastnika zemljišča, ki obdeluje solastniški del zemljišča, ki meji na ponujeno zemljišče, ki je predmet ponudbe. Kadar ima zemljišče v zakupu večje število zakupnikov, ki so sprejeli ponudbo za prosti del zemljišča, ima med njimi prednost sprejemnik ponudbe, katerega del zemljišča, ki ga ima v zakupu, v naravi meji na ponujeni del zemljišča.

Ob enakih pogojih ima med prednostnimi upravičenci iz b) in c) točke, uvrščenimi na isto mesto, prednostno pravico do zakupa tisti, ki mu kmetijska dejavnost pomeni edino ali glavno dejavnost in mu prihodki oziroma sredstva pridobljena iz te dejavnosti, pomenijo poglavitni vir za preživljanje ali poslovanje.

Če objavljeno ponudbo za zakup istega zemljišča sprejme več sprejemnikov Sklad zahteva, da sprejemniki ponudbe v roku 8 dni od prejema poziva Sklada dopolnijo svoj sprejem z dokazili, s katerimi dokažejo pomembnost kmetijske dejavnosti in vira za preživetje ali poslovanje. Pri izbiri zakupnika Sklad upošteva predložene podatke veljavne v času objave ponudbe za zakup.

Če objavljeno ponudbo za zakup sprejme več sprejemnikov in so glede na zakon, ki ureja zakup kmetijskih zemljišč ter ta pravilnik povsem izenačeni, Sklad izbere zakupnika z upoštevanjem dodatnih kriterijev in sicer po sledečem prednostnem vrstnem redu:

1. Sprejemnik ponudbe, ki ima na območjih, ki so z aktom občine opredeljena kot prvo vodovarstveno območje oziroma so opredeljena kot območje vodnega zajetja v uredbah, ki opredeljujejo vodovarstvena območja, v lasti največjo primerljivo površino kmetijskih zemljišč. Prednostno pravico do zakupa lahko uveljavlja na območju občine oziroma na območju sosednjih občin, na katerih je lastnik zemljišč na vodovarstvenih območjih po tem odstavku. Navedeno prednostno pravico lahko sprejemnik ponudbe uveljavlja, dokler skupna površina zemljišč v zakupu, ki jih je sprejemnik s strani Sklada prejel na podlagi uveljavljanja prednostne pravice, ne preseže površine, ki jih sprejemnik ponudbe kot lastnik obdeluje na prvem

vodovarstvenem območju. Parcela ali ponujen del parcele na ponudbi za zakup, do katere bi imel sprejemnik zaradi izenačitve površin na prvem vodovarstvenem območju in v zakupu prednostno pravico le do dela le te, se sprejemniku dodeli v zakup do celote. V primeru ponudb za zakup, kjer se zemljišča ponuja v zakup »kot celota«, se sprejemniku ponudbe, ki uveljavlja prednost do zakupa po tej točki, v zakup dodeli iz celote izvzeto zemljišče, ki ustreza površini, s katero uveljavlja prednostno pravico. Zakupi, ki so bili sklenjeni pred uveljavitvijo pravila iz tega odstavka, to je do 6. 6. 2014, se pri ugotavljanju upravičenosti do prednostne pravice, določene v prvi točki 6. člena pravilnika, ne upoštevajo.

2. Sprejemniku ponudbe, ki je nosilec kmetijskega gospodarstva, mlajši od 40 let in je do objave ponudbe za zakup pridobil sredstva iz programa razvoja podeželja kot mladi prevzemnik kmetije in ima v zakupu manj kot 20 ha zemljišč od Sklada.
3. Sprejemniku ponudbe, ki je nosilec kmetijskega gospodarstva, mlajši od 40 let in ima v zakupu manj kot 20 ha zemljišč od Sklada.
4. Sprejemnik ponudbe s stalnim prebivališčem, ki je od v zakup ponujenega zemljišča oddaljeno manj kot 30 km zračne linije.
5. Sprejemniku ponudbe, katerega kmetijske površine, ki jih ima v lasti ali v dolgoročnem zakupu sklenjenem v skladu z zakonom, so bližje parceli, ki se daje v zakup. Meri se zračna razdalja med najbližjima deloma obeh parcel, v metrih. V kolikor so sprejemniki ponudbe še vedno izenačeni, ima prednost tisti, ki zaokrožuje večjo strnjeno površino v lasti ali zakupu. Za strnjeno površino se v primeru večjega števila parcel štejejo tiste, katerih parcelne meje se med seboj najmanj v eni točki stikajo.
6. Sprejemnik ponudbe s stalnim prebivališčem, ki je, merjeno v zračni razdalji, bližje v zakup ponujenemu zemljišču.

Če se v zakup ponuja kmetija kot celota, ki jo sestavljajo zemljišča in objekti, določbe o prednosti do zakupa iz 1. odstavka 6. člena pravilnika, ne veljajo. Sprejemniki ponudbe za zakup kmetije kot celote so ob prijavi dolžni predložiti deset letni poslovni načrt upravljanja s kmetijo. Sklad bo zakupnika izbral glede na prednostni red, ki ga določa zakon, ki ureja zakup kmetijskih zemljišč, v primeru zakonsko izenačenih sprejemnikov ponudbe Sklad zakupnika izbere sam. Prednost do zakupa ima sprejemnik ponudbe z boljšim deset letnim poslovnim načrtom.

Vsakdo, ki v sprejemu ponudbe za zakup uveljavlja prednostno pravico kot zakupnik zemljišča, ki meji na zemljišče, ki se daje v zakup, pa zemljišče, ki ga ima v zakupu ni v lasti Republike Slovenije in gospodarjenju Sklada, mora izjavi o sprejemu ponudbe priložiti zakupno pogodbo. Če je zakupna pogodba sklenjena po 26. oktobru 1996 in zakupno razmerje ni vknjiženo v zemljiško knjigo, mora zakupnik predložiti tudi odločbo upravne enote oziroma potrdilo upravne enote s katerim izkaže, da je bila pogodba sklenjena v skladu z določili zakona, ki ureja kmetijska zemljišča (Uradni list RS, št. 59/96, 36/06, 43/11, 58/12, 27/16, 27/17 in 79/17). Zakupne pogodbe, sklenjene na podlagi 30. člena Zakona o kmetijskih zemljiščih (ZKZ), se pri uveljavljanju prednostne pravice do zakupa ne upoštevajo.

Če sprejemnik ponudbe uveljavlja prednostno pravico do zakupa kot kmet oziroma kmetijska organizacija, izjavi o

sprejemu ponudbe priloži kopijo odločbe, da izpolnjuje pogoje za kmeta fizično osebo oziroma kmetijsko organizacijo, v skladu z določili zakona, ki ureja kmetijska zemljišča.

Če sprejemnik ponudbe uveljavlja prednostno pravico do zakupa, ker je nosilec kmetijskega gospodarstva, mlajši od 40 let in je do objave ponudbe za zakup pridobil sredstva iz programa razvoja podeželja kot mladi prevzemnik kmetije in ima v zakupu manj kot 20 ha zemljišč od Sklada, mora sprejemu ponudbe priložiti pravnomočno odločbo o dodelitvi sredstev iz programa razvoja podeželja.

Zakupna pogodba se sklene z eno osebo – sprejemnikom ponudbe za zakup z izkazanim prednostnim upravičenjem, razen v primerih obnove zakupnih pogodb, ki so bile sklenjene z več osebami.

Kadar ima Sklad sklenjeno zakupno pogodbo za zemljišča, na katerih so trajni nasadi, naprave in objekti, napravljeni s soglasjem Sklada, niso pa v lasti Sklada, temveč zakupnika, lahko katerakoli stranka zahteva, da se zakupna pogodba spremeni ali razveljavi, če bi zaradi dogodkov, ki jih ob času sklepanja zakupne pogodbe ni bilo mogoče pričakovati:

- izpolnitev obveznosti za zakupnika postala očitno pretežka ali bi mu povzročila preveliko izgubo,
- če zakupnik izkaže trajno delovno nezmožnost, onemoglost ali drug razlog za delovno nezmožnost.

Sprememba ali razveljavitev zakupne pogodbe iz prejšnjega odstavka je možna samo v primeru, da se predhodno med Skladom in zakupnikom doseže pisni sporazum v zvezi s spremembo ali razveljavitvijo zakupa in določitvijo vrednosti trajnega nasada, objektov in naprav, ki mora temeljiti na cenitvi, ki jo naroči lastnik trajnega nasada, objekta ali naprave, in je za Sklad sprejemljiva. Sklad v tem primeru ponudi v zakup zemljišče s trajnimi nasadi, objekti in napravami pod pogojem plačila ocenjene vrednosti trajnih nasadov, objektov in naprav s strani novega zakupnika prejšnjemu zakupniku.

Novega zakupnika izbere Sklad izmed sprejemnikov ponudbe, ki so v celoti sprejeli ponudbo, z upoštevanjem prednostnega vrstnega reda kot ga določa zakon, ki ureja kmetijska zemljišča in pravilnik, pri čemer trajni nasadi, objekti in naprave delijo usodo zemljišča.

Sklad odstopa od ponudbe za zakup v naslednjih primerih:

- če v času po objavi ponudbe za zakup ugotovi, da zemljišče ne spada v pristojno gospodarjenje Sklada;
- če se ugotovi, da že obstaja veljavna zakupna pogodba za to zemljišče. Zakupnik, ki uveljavlja obstoj veljavne zakupne pogodbe, mora v tem primeru Skladu plačati zakupnino za tri leta za nazaj;
- da obstajajo ovire za izročitev zemljišča v posest;
- če je med tekom postopka ponudbe za zakup sprejet sklep o prodaji v zakup ponujenega zemljišča;
- če sprejemnik ponudbe, ki do zaključka objave ponudbe za zakup oziroma do izteka osem dnevnega roka glede na poziv Sklada, nima v celoti poravnanih obveznosti do Sklada;
- če sprejemnik ponudbe, ki do zaključka objave ponudbe za zakup, objektov postavljenih na že zakupljenih zemljiščih nima usklajenih z določili pravilnika, niti jih ne uskladi v dodatno mu določenem 60 dnevem roku;
- če sprejemnik ponudbe za zakup, ki do zaključka objave ponudbe za zakup, oziroma do izteka osem dnevnega roka glede na poziv Sklada, nima ustrezno obdelanih vseh zemljišč, ki jih že ima v zakupu;

- ko je Sklad sprejemniku ponudbe za zakup, pred tem že sklenjeno zakupno pogodbo, zaradi izkazanih kršitev pogodbenih določil na strani zakupnika, odpovedal. Sklad si v teh primerih pridržuje pravico, da v obdobju petih let po odpovedi zakupne pogodbe in prepustitvi posesti na zemljiščih, s takim zakupnikom ne sklene novega zakupnega razmerja.

2. TRAJANJE ZAKUPNEGA RAZMERJA

Zakupna pogodba se lahko še pred potekom pogodbene dobe sporazumno podaljša. Podaljša se lahko v primerih, ko ob predhodnem pisnem soglasju Sklada, zakupnik zasadi trajni nasad ali izvede s Skladom predhodno pisno dogovorjena vlaganja v zemljišča.

Predčasno podaljšanje dobe zakupa se lahko izvede v primerih:

- prenosa kmetije na mladega prevzemnika kmetije mlajšega od 40 let. Podaljšanje dobe zakupa se izvede za dobo glede na namen uporabe zemljišča po 1. odstavku 12. člena pravilnika, razen v primeru, če se zemljišče rabi za druge kmetijske namene, ko se doba lahko podaljša do max 20 let;
- vlaganj zakupnika v zemljišča v zakupu v obliki melioracij zemljišč (osuševanje, namakanje in agromelioracije) kot so opredeljene v Zakonu o kmetijskih zemljiščih (ZKZ) in vlaganj zakupnikov v obliki sanacije zemljišč v zakupu. Doba zakupa se podaljša glede na višino vloženih sredstev. Vložek zakupnika v višini letne zakupnine podaljša pogodbeno dogovorjeno dobo zakupa za 5 let. Doba zakupa se lahko podaljša do max 20 let.
- investicij zakupnikov v svoje objekte, naprave, opremo in drugih s strani države finančno podprtih ukrepov kmetijske politike, ki pogojujejo daljšo dobo zakupa. Doba zakupa se podaljša do max 20 let.
- investicij zakupnikov v okviru kmetijskega gospodarstva, ki vrednost kmetijskega gospodarstva povečajo za več kot 25%. Doba zakupa se lahko podaljša do max 20 let.

Če nobena od pogodbenih strank najmanj šest mesecev pred iztekom zakupne pogodbe le te pisno ne odpove, se šteje, da je dotedanja zakupna pogodba podaljšana za prvotno dogovorjeno dobo, razen v primeru, ko je na zemljišču trajni nasad. V tem primeru se prvotna zakupna pogodba podaljša za 10 let.

V skladu z zakonom, ki ureja kmetijska zemljišča, zakupno razmerje preneha s spremembo namenske rabe zemljišča. Zakupnik je v primeru prodaje upravičen do odškodnine za neamortizirano vrednost trajnega nasada, objektov in naprav le v primeru, da jih je zgradil ob predhodnem pisnem soglasju Sklada. Ob prodaji zemljišča s spremenjeno namensko rabo, Sklad od lastnika trajnega nasada, objekta, ali naprave pridobi sodno cenitev in ocenjeno neamortizirano vrednost prišteje vrednosti zemljišča, ki ga prodaja. Zakupnik ni stranka kupoprodajne pogodbe. Po prejemu kupnine Sklad ocenjeno neamortizirano vrednost nakaže zakupniku. Če zakupnik cenitve ne predloži v 30 dneh od prejema obvestila Sklada o nameravani prodaji, cenitev neamortizirane vrednosti trajnega nasada, objekta in naprav naroči Sklad in zakupniku ocenjeno vrednost zniža za stroške cenitve.

3. ODPOVED ZAKUPNEGA RAZMERJA IN PODZAKUP

Odpovedni rok zakupodajalca mora biti takšen, da zakupnik lahko pospravi pridelke v roku, običajnem v kraju sklenitve zakupne pogodbe.

Zakupodajalec lahko predčasno odpove zakupno pogodbo brez odpovednega roka, v skladu z določili obligacijskega zakonika.

Če je zemljišče, ki je predmet zakupa, vrnjeno po predpisih, ki urejajo denacionalizacijo, zakupna pogodba preneha z dnem, ko je odločba o denacionalizaciji pravomočna. Zakupnik v tem primeru plača Skladu sorazmerni del letne zakupnine.

Zakupnik lahko predčasno odpove zakupno pogodbo s 1. januarjem naslednjega leta. Odpoved mora podati najpozneje do 1. oktobra v tekočem letu. Odpovedi prejete po 1. oktobru v tekočem letu, se za naslednje leto še ne upoštevajo. Izjemoma lahko zakupodajalec pristane tudi na krajši odpovedni rok zakupnika, če zakupodajalec lahko, ob upoštevanju zakonsko določenega postopka za oddajo kmetijskih zemljišč v zakup, zagotovi neprekinjeno obdelavo zemljišča.

Sklad si pridržuje pravico, da delnih odpovedi zakupnih pogodb in odpovedi zakupnih pogodb za zemljišča, na katerih so trajni nasadi, objekti in naprave, ne sprejme, o čemer odločajo komisije za zakup.

Sklad praviloma podzakupa ne dovoljuje. Izjemoma podzakup dovoli za čas, ki je krajši od enega leta (za strniščne dosevke ipd.). Izjemoma dovoli podzakup tudi za čas do zaključka komasacijskih postopkov, razdružitvev, menjav ali drugih nepravdnih postopkov, v primerih doseženih dogovorov med zakupniki in denacionalizacijskimi upravičenci ter v izobraževalne, raziskovalne ali okoljevarstvene namene, ter skupno rabo članov pašnih skupnosti.

Zakupodajalec lahko odpove zakupno pogodbo, če zakupnik:

1. ne ravna kot dober gospodar v skladu s predpisi, ki podrobneje urejajo ravnanje s kmetijskimi zemljišči;
2. z zemljiščem ne gospodari na način, ki zagotavlja trajno rodovitnost zemljišč;
3. zemljišča ne obdeluje in uporablja v skladu z njihovim namenom;
4. proizvodnje ne prilagodi ekološkim in talnim razmeram ter ne preprečuje onesnaževanja ali drugačnega degradiranja zemljišč;
5. na zemljiščih ne uporablja kraju primernih metod za preprečevanje zbitosti tal in erozije;
6. ne plačuje zakupnine v zneskih in rokih, dogovorjenih v zakupni pogodbi;
7. zemljišča brez predhodnega pisnega soglasja zakupodajalca, daje v podzakup. Kriterij za razmejitev med zakupom in podzakupom je lastništvo pridelka. Če zakupnik ni hkrati tudi lastnik pridelka z zakupljenega zemljišča, je izkazan podzakup;
8. na zemljiščih brez predhodnega pisnega soglasja zakupodajalca postavlja objekte, ali s kakršnimkoli drugačnim načinom delovanja spreminja njihovo kmetijsko namembnost;
9. na lastne stroške ne opravlja tekočega vzdrževanja melioracijskih in drugih sistemov, ali ne plačuje sorazmernega dela stroškov vzdrževanja le-teh;
10. brez pisnega soglasja zakupodajalca posega v gozdno drevje, ki raste na kmetijskih zemljiščih;
11. v primeru spremembe katastrskih podatkov ne pristane na uskladitev zakupne pogodbe z novim stanjem;
12. pri poseganju v drevje, ki raste na kmetijskih površinah, ne upošteva pogojev Sklada;

13. v nasprotju s pogodbenimi določili preprečuje izvrševanje obstoječih služnostnih pravic na zemljišču, ki je predmet zakupa.

14. goji energetske rastline.

Kot odpovedni razlog se šteje tudi neresnično navedeno stanje na izjavi o sprejemu ponudbe za zakup, ki je ugotovljeno s sodno ali upravno odločbo.

4. OBVEZNOSTI ZAKUPNIKA

Z zemljiščem, ki ga ima v zakupu, mora zakupnik ravnati kot dober gospodar in jih uporabljati za kmetijsko pridelavo. Na zakupljenih površinah posekani les premera nad 10 cm oz. od vključno tretje debelinske stopnje naprej, ostane last zakupodajalca.

Zakupnik se s podpisom zakupne pogodbe še posebej zaveže da:

1. bo z zemljiščem gospodaril na način, ki zagotavlja trajno rodovitnost zemljišč;
2. bo kmetijska zemljišča obdeloval in uporabljal v skladu z njihovim namenom;
3. bo proizvodnjo prilagodil ekološkim in talnim razmeram ter preprečeval onesnaževanje ali drugačno degradiranje zemljišč;
4. bo preprečeval onesnaževanje ali drugačno zaviranje rasti rastlin, ne bo sadil gensko spremenjenih ali energetskih rastlin;
5. bo uporabljal zemljiščem in kraju primerne metode za preprečevanje zbitosti tal in erozije;
6. prevzema vso morebitno odškodninsko odgovornost za škodo na zemljišču v zakupu in škodo tretjim osebam, ki bi nastala kot posledica posegov s strani zakupnika ali osebe, ki je delala po njegovem naročilu, podzakupnika, ali drugega, ki mu je zakupnik omogočil rabo stvari v zakupu;
7. bo plačeval zakupnino v zneskih in rokih dogovorjenih v zakupni pogodbi;
8. zemljišč ali njihovih delov, brez predhodnega pisnega soglasja zakupodajalca, ne bo dalj v podzakup;
9. bo zakupodajalca po ugotovitvi sprememb na zemljiščih in morebitnih posegih tretjih oseb na zemljišča o tem takoj obvestil, sam pa opravil vse potrebno za zaščito svojih pravic iz naslova varstva posesti;
10. na zemljiščih brez predhodnega pisnega soglasja zakupodajalca ne bo postavljali nobenih objektov, trajnih nasadov, naprav, izvajal melioracijskih del, ali s kakršnimkoli drugačnim načinom delovanja spreminjal njihove kmetijske namembnosti;
11. brez predhodnega pisnega soglasja zakupodajalca ne bo obnavljal obstoječih trajnih nasadov;
12. lahko samo s pisnim soglasjem Sklada izvaja ukrepe, s katerimi se povečuje vrednost zemljišča;
13. bo na lastne stroške opravljal tekoče vzdrževanje melioracijskih in drugih sistemov, ali plačal sorazmerni del stroškov vzdrževanja le-teh;
14. bo sam na lastne stroške oziroma skupaj z ostalimi zakupniki in lastniki zemljišč vzdrževal poljske poti in dostope do zemljišč;
15. od zakupodajalca ne bo uveljavljal škode na pridelkih zaradi divjadi, naravnih nesreč, ali drugih oseb;
16. bo v primeru spremembe katastrskih podatkov pristal na uskladitev zakupne pogodbe z novim stanjem;
17. bo objekte in naprave, ki jih ima v zakupu, na lastne stroške vzdrževal v uporabnem stanju;
18. bo gospodarske objekte v zakupu na lastne stroške zavaroval proti požaru in ostalim osnovnim rizikom;

19. bo po prenehanju zakupa zakupodajalcu vrnil zemljišča, v stanju kakršnem so bila, ko jih je dobil v zakup, upoštevajoč njihovo normalno rabo. Če bodo ob prenehanju zakupa na zemljišču amortizirani trajni nasadi, objekti in naprave, jih mora zakupnik na lastne stroške odstraniti;

20. bo najpozneje v tridesetih dneh po prenehanju zakupnega razmerja z notarsko overjeno pisno izjavo dovolil izbris vpisa zakupnega razmerja v zemljiško knjigo. Overitev izjave zakupnik izvede na lastne stroške;

21. bo predlagal vknjižbo zakupnega razmerja v zemljiško knjigo;

22. bo ob prekinitvi zakupne pogodbe prepustil posest na zemljiščih in izbrisal GERK (grafična enota rabe kmetijskih zemljišč) s svojega kmetijskega gospodarstva;

23. ne bo oviral sečnje in spravila lesa iz zemljišč v upravljanju Sklada preko in na zemljiščih v zakupu, ob pogoju, da se bo spravilo izvajalo v času, ko bo to povzročalo najmanj škode in na način, ki bo povzročil najmanj škode, ob pogoju vzpostavitve zemljišča v prvotno stanje;

24. bo omogočal prehod preko zemljišč v zakupu tudi drugim zakupnikom Sklada na način, ki mu bo povzročal čim manj škode;

25. bo v primeru odločitve Sklada, da se na celotnem, ali delnem obsegu zemljišč v zakupu zgradi namakalni sistem, pristopil k podpisu pogodbe o namakanju, da bo namakalni sistem po izgradnji uporabljal ter s tem v zvezi tudi kriš stroške opredeljene v 96. členu Zakona o kmetijskih zemljiščih, ki bodo nastali z uporabo namakalnega sistema, v sorazmerju med površino celotnega območja namakalnega sistema in površino v zakupu na kateri je bil zgrajen namakalni sistem.

Zakupnik lahko na zemljiščih zasadi trajne nasade, ali postavi objekte in naprave pod pogojem, da si predhodno pridobi pisno soglasje Sklada. Če zakupnik investicijo izvede brez pisnega soglasja zakupodajalca, ob prenehanju zakupne pogodbe nima pravice do povračila njihove neamortizirane vrednosti. Prav tako nima pravice zahtevati spremembe oziroma uskladitve dobe zakupnega razmerja z dobo, določeno za trajne nasade. Na zahtevo zakupodajalca mora na zemljišču vzpostaviti stanje pred posegom.

Za trajne nasade in naprave, napravljene s soglasjem zakupodajalca, se štejejo tudi vsi trajni nasadi in naprave, napravljene pred letom 1993.

Zakupnik nima pravice, da zahteva plačilo neamortizirane vrednosti trajnih nasadov, zgrajenih objektov in naprav, če zakupno razmerje preneha po krivdi zakupnika, ali na njegovo zahtevo, prenehanje pa ni posledica zakupnikove trajne nezmožnosti za nadaljnjo obdelavo.

Za objekt, zgrajen s soglasjem zakupodajalca, se šteje objekt:

- za katerega je bilo izdano upravno dovoljenje, objekt pa je po površini in po namembnosti skladen z izdanim upravnim dovoljenjem;
- zgrajen do ustanovitve Sklada, če gre za enostaven ali nezahteven objekt v skladu s 5. in 6. členom Uredbe o razvrščanju objektov glede na zahtevnost gradnje (Uradni list RS št. 18/2013 in 24/2013), ki je hkrati tudi skladen z veljavnimi prostorskimi akti.

Na kmetijskih zemljiščih Sklad zakupnikom lahko dovoli postavitev enostavnih in nezahtevnih objektov, če ti niso v nasprotju z veljavnimi prostorskimi akti občin.

Zakupnikom, ki v okviru svojega kmetijskega gospodarstva nimajo drugih primernih lastnih zemljišč, Sklad lahko dovoli postavitev enega pomožnega kmetijsko gozdarskega objekta v obsegu, ki je odvisen od površine zemljišča v zakupu.

Površina v zakupu (ha)	Maksimalna površina objektov (m ²)
do 0,05	4
0,05 – 0,25	9
0,25 – 1,0	20
nad 1,0	50

Sklad od pomožnih kmetijsko – gozdarskih objektov lahko dovoli: napajalno korito, krmišče, hlevski izpust, grajena obora, grajena ograja za pašo živine, grajena ograja ter opora za trajne nasade, grajena poljska pot, grajena gozdna prometnica in grajeni rastlinjak.

Ob pogoju, da je objekt z zemljiščem spojen le prek točkovnih temeljev, Sklad lahko dovoli postavitev naslednjih pomožnih kmetijsko – gozdarskih objektov: kozolec, kmečka lopa (lahko tudi kot prosto stoječ nadstrešek za shranjevanje kmetijske mehanizacije in pridelkov), skedenj, senik, kašča in koruznjak.

Ne glede na določilo prejšnjih treh odstavkov, se na območju občin, kjer so s pristojnim občinskim aktom določeni drugačni pogoji za postavitev pomožnih kmetijsko-gozdarskih objektov, uporabljajo določila občinskega akta. Od ostalih vrst enostavnih in nezahtevnih objektov Sklad dovoli, v kolikor so le ti skladni z občinskimi prostorskimi akti, še pomožne objekte v javni rabi, ograje, podporne zidove, rezervoar (do 100 m³), vodnjak, priključke na objekte gospodarske javne infrastrukture in daljinskega ogrevanja, vodno zajetje in objekte za akumulacijo vode in namakanje, razen bazena za kopanje in okrasnega bazena, pomožni komunalni objekti (pomožni vodovodni in kanalizacijski objekt – revizijski in drugi jašek, hidrant in črpališče, ekološki otok) in pomožne objekte za obrambo.

Sklad lahko zakupnikom dovoli obnovo obstoječih, porušenih (ruševine), ali delno porušenih objektov v lasti Sklada, če so objekti namenjeni kmetijski dejavnosti in niso v nasprotju z veljavnimi prostorskimi akti.

Sklad podeli stavbno pravico za legalizacijo objektov, za katere pristojna občina izda potrdilo, da je njihova legalizacija skladna z veljavnimi prostorskimi akti. Postopek sklenitve pogodbe o stavbni pravici se izvede v skladu z določili Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur.l. RS, št. 11/2018 ZSPDSLS-1).

Sklad izda soglasja za trajni nasad, za površine pod 1.000 m² samo v primerih, ko s tem zakupnik povečuje obstoječi trajni nasad oziroma izvede novo nasaditev trajnega nasada v skupni površini, večji od 1.000 m².

Sklad soglasja za zasaditev trajnega nasada in za druge posege na zemljišče ne izdaja zlasti v naslednjih primerih:

- ko zakupnik nima poravnanih vseh obveznosti do Sklada;
- ob nedovoljenem posegu zakupnika na zemljišče;
- ko občina izda potrdilo, da je na zemljišču predvidena sprememba namenske rabe v stavbno zemljišče in je pobuda za spremembo namenske rabe v stavbno zemljišče uvrščena v dopolnjen osnutek občinskega prostorskega načrta;
- ko je poseg v nasprotju s prostorskim planom oziroma predvidenimi spremembami prostorskega plana;
- ko za plazovita območja ni izdano pozitivno geomehansko mnenje;
- ko ni izdano pozitivno mnenje svetovalne službe.

5. ZAKUPNINA

Letne cenike za gospodarjenje z zemljišči v upravljanju Sklada za naslednje leto sprejme svet Sklada v mesecu decembru tekočega leta.

Cenik zakupnin temelji na podatkih Ministrstva za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano o dejanski rabi zemljišč, podatkih Geodetske uprave RS o boniteti zemljišč ter oceni Sklada o možni dejanski kulturi glede na proizvodno sposobnost zemljišč. Zakupnina se obračuna v skladu s katastrskimi podatki o zemljiščih, korigira pa glede na dejansko rabo in proizvodno sposobnost zemljišča.

Zakupnina za trajni nasad in naprave se letno uskladi s cenikom zakupnin oziroma se usklajuje skladno z določili že sklenjenih zakupnih pogodb.

Višina zakupnine za že sklenjene zakupne pogodbe se letno uskladi s cenikom zakupnin veljavnem v tekočem letu in iz tega razloga ni potrebno sklepati aneksa k zakupni pogodbi oziroma spreminjati vsebino obstoječe zakupne pogodbe.

Kadar neugodne vremenske razmere ali izredni dogodki dosežajo višino škode, določene v zakonu, ki ureja odpravo posledic naravnih nesreč, lahko Svet Sklada v skladu s predpisom Unije (Uredba št. 1408/2013/EU), ki ureja pomoč »de minimis« v sektorju kmetijske proizvodnje po predhodni prijavi sheme pomoči delno ali v celoti odpiše zakupnino v primerih naravnih nesreč, kot so opredeljene v zakonu, ki ureja odpravo posledic naravnih nesreč. Delni oziroma celotni odpis zakupnine temelji na oceni škode, vpisane v uradno evidenco – aplikacijo Uprave za zaščito in reševanje RS (AJDA) samo na parcelah v zakupu.

Računi za zakupnino se izstavijo v istem koledarskem letu, na katerega se zaračunana zakupnina nanaša. Rok plačila zakupnine je 30 dni od izstavitve računa oziroma v skladu s pogodbo če je ta v zakupni pogodbi posebej dogovorjen. Zakupnikom z letnimi zneski zakupnine nad 500 EUR, se lahko na njihov predlog omogoči pogodbeno dogovorjeno obročno plačilo do največ treh obrokov. Zakupnikom nad 5.000 EUR letne zakupnine se omogoči plačilo po dvanajstih letih.

6. ODPRAVLJANJE ZARAŠČANJA KMETIJSKIH POVRŠIN

Sklad ukrepe za odpravljanje zaraščanja kmetijskih površin izvaja glede na interes zakupnikov za zakup zemljišč o čemer odloča komisija za zakup na sledeč način:

- objava ponudbe za zakup na območjih visokega povpraševanja po zakupu zemljišč z navedbo pogoja, da zakupnik vse stroške čiščenja zemljišča nosi sam, z opredelitvijo maksimalnega roka dveh let za izvedbo čiščenja in po čiščenju s takojšnjo uskladitvijo pogodbene rabe z novo dejansko rabo;

- objava ponudbe po dejanski rabi (kmetijsko zemljišče v zaraščanju), z navedbo časa, maksimalno dve leti, v katerem mora zakupnik na lastne stroške na zemljišču vzpostaviti pogoje za kmetovanje, z navedbo bodoče rabe v katero jo mora zakupnik spremeniti, ter napovedjo veljavnosti cene izhodiščne rabe za čas, ki ne more biti daljši od 10 let;

- objava ponudbe za zakup ob pogoju, da zakupnik v maksimalnem roku dveh let od sklenitve zakupne pogodbe zemljišče usposobi za kmetijsko rabo do predpisanega stanja, brez zaračunavanja zakupnine za čas do največ 5 let. Določilo o obveznem plačilu minimalnega letnega pogodbenega zneska velja tudi za te primere. Komisija za zakup določi obdobje brez zaračunavanja zakupnine glede na oceno predvidenih stroškov čiščenja zemljišča v

primerjavi s polno zakupnino. Oceno stroškov izdelava komisija sama, če so vključeni tudi gozdno lesni sortimenti debeline nad 10 cm, oceno izdelava pogodbeni izvajalec (ZGS).

7. POSEST

Na zemljiščih, ki so predmet ponudbe za zakup, zakupnik nastopi posest z dnem, ki je določen v zakupni pogodbi.

Če na zemljiščih, ki se dajejo v zakup, obstajajo služnosti, jih je zakupnik dolžan trpeti.

Če služnostne pravice niso vpisane v zemljiški knjigi, v naravi pa so se dejansko izvajale že pred sklenitvijo zakupne pogodbe (poti, sprehajalne in planinske poti, ipd.), njihove uporabe zakupnik ne sme preprečevati lahko pa zahteva od zakupodajalca, da se v zakupni pogodbi uskladi površina s stanjem v naravi.

8. DEDOVANJE ZAKUPA

Zakup je predmet dedovanja samo, če so:

- zemljišča, ki so predmet zakupne pogodbe sestavni del posesti kmetije, ki v času smrti zakupnika, skupaj z zemljišči v obdelavi (dokaz: izpis iz RKG) dosega najmanj 1 ha primerljive površine kmetijskih zemljišč, če zakup kot celoto deduje posamezni dedič;
- na zemljišču trajni nasadi, objekti in naprave, zasajeni oziroma postavljeni s soglasjem Sklada, ki še niso amortizirani, ne glede na površino zemljišč v zakupu, če zakup kot celoto deduje posamezni dedič.

Za 1 ha primerljive kmetijske površine se šteje:

- 1 ha zemljišč, ki so po dejanski rabi v zemljiškem katastru evidentirana kot kmetijska zemljišča in imajo boniteto zemljišč v skladu s predpisi, ki urejajo evidentiranje nepremičnin (v nadaljnjem besedilu: boniteta), od 50 do 100,
- 2 ha zemljišč, ki so po dejanski rabi v zemljiškem katastru evidentirana kot kmetijska zemljišča z boniteto od 1 do 49, ali
- 8 ha zemljišč, ki so po dejanski rabi v zemljiškem katastru evidentirana kot gozdna zemljišča, pri čemer kmetije, ki izpolnjujejo pogoje iz tega odstavka, sestavljajo pa jih pretežno gozdovi, se za zaščitenost kmetijo štejejo le, če imajo najmanj 2 ha primerljivih kmetijskih površin, ki so po dejanski rabi v zemljiškem katastru evidentirana kot kmetijska zemljišča.

Če glede zakupa, ki je predmet dedovanja, obstaja kateri od odpovednih razlogov iz 18. člena pravilnika, mora dedič v šestih mesecih po pravnomočnosti sklepa o dedovanju nepravilnost odpraviti, sicer zakupodajalec lahko odpove zakupno pogodbo.

Če zakupnik umre mora dedič najpozneje v 360 dneh po smrti zakupnika o tem obvestiti Sklad in podati pisno izjavo, ali bo uveljavljal pravico do dedovanja zakupa, pri čemer mora predložiti izpis iz RKG na dan smrti zakupnika, če gre za razloge iz prvega odstavka 27. člena Pravilnika. V primeru dedovanja zakupa se dedič zaveže plačati zakupnino za čas od smrti pokojnika do sklenitve nove zakupne pogodbe, kot tudi morebitne zapadle obveznosti, ki jih Sklad izkazuje do pokojnika.

Ob pogojih iz 34. člena Zakona o kmetijskih zemljiščih (ZKZ) lahko zakupodajalec dovoli spremembo zakupne pogodbe in sicer tako, da na mesto dotedanjega zakupnika vstopi novi zakupnik, ki pa je lahko le zakonski ali izven zakonski partner, potomec ali posvojenec dotedanjega zakupnika, brat, sestra oz. nečak, nečakinja.

Sprememba zakupne pogodbe iz prejšnjega odstavka je mogoča le, če so hkrati izpolnjeni naslednji kriteriji:

1. zakupnik, ki vstopa na mesto dotedanjega zakupnika mora biti prevzemnik kmetije. Za prevzemnika se šteje novi zakupnik, ki je postal bodisi lastnik, bodisi upravlja s premoženjem na podlagi drugega pravnega naslova;
2. prevzeta kmetija mora z zemljišči v zakupu in z zemljišči v obdelavi (dokaz: izpis iz RKG) dosegati najmanj 1 ha primerljive površine kmetijskih zemljišč, primerljiva površina se določi v skladu z (2) odstavkom 27. člena pravilnika;
3. da se s spremembo zakupne pogodbe, kakor je navedeno v tem odstavku, predmet zakupne pogodbe ne spremeni;

4. da na zemljišču ni nobenega nedovoljenega posega; Spremembo zakupne pogodbe, da na mesto dotedanjega zakupnika vstopi novi zakupnik, kot je navedeno v tej točki, zakupodajalec dovoli tudi v primeru, če na zemljišču obstajajo, s soglasjem Sklada, zasajeni trajni nasadi, objekti, ali naprave, če sta hkrati izpolnjena pogoja, da se s spremembo zakupne pogodbe, ne spremeni predmet zakupne pogodbe in da na zemljišču ni nobenega nedovoljenega posega.

Ob pogojih iz 34. člena Zakona o kmetijskih zemljiščih (ZKZ) lahko zakupodajalec dovoli spremembo zakupne pogodbe in sicer tako, da na mesto sedanjega zakupnika, fizične osebe, stopi ista oseba, registrirana kot samostojni podjetnik, pod pogojem, da je registrirana za opravljanje kmetijske dejavnosti. Zakupodajalec lahko dovoli spremembo zakupne pogodbe tudi na način, da na mesto sedanjega zakupnika, samostojnega podjetnika, po prekinitvi dejavnosti stopi ista oseba, tokrat kot fizična oseba, pod pogojem, da se šteje za kmeta skladu z določili 24. člena Zakona o kmetijskih zemljiščih (ZKZ).

Ob pogojih iz 34. člena ZKZ lahko zakupodajalec dovoli spremembo zakupne pogodbe in sicer tako, da na mesto sedanjega zakupnika, ki je član agrarne ali pašne skupnosti, vstopi skupnost, katere član je.

9. SPREMEMBA NAMEMBOSTI

V primeru zakupa kmetijskih zemljišč, ki se jim v času trajanja zakupa spremeni namembnost iz kmetijskega zemljišča v stavbno, gozdno ali vodno zemljišče, ter se še naprej uporabljajo kot kmetijska zemljišča, pa za njih ni izdano dovoljenje za gradnjo oziroma drug akt, se lahko za taka zemljišča na predlog dotedanjega zakupnika, neposredno z njim sklene nova zakupna pogodba za dobo enega leta, z možnostjo podaljšanja in s trimesečnim odpovednim rokom.

10. JAVNOST PODATKOV

Pregled sklenjenih zakupnih pogodb se sproti objavlja na spletni strani Sklada, v skladu z določili Zakona o Skladu kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije (ZSKZ). Povzeto po Pravilniku o zakupu kmetij in kmetijskih zemljišč, ki ga je sprejel Svet Sklada 9.7.2019 in Pravilniku o spremembah in dopolnitvah Pravilnika o zakupu kmetij in kmetijskih zemljišč, ki ga je sprejel Svet Sklada 14.1.2020.

<http://www.s-kzg.si/si/delovna-podrocja/sektor-za-kmetijstvo/>

