



REPUBLIKA SLOVENIJA
Sklad kmetijskih zemljišč in gozdov
Republike Slovenije
OBMOČNA IZPOSTAVA SEŽANA

Številka: 47801-503/2018
Datum: 6.8.2018



REPUBLIKA SLOVENIJA
UPRAVNA ENOTA
SEŽANA

Prejeto: 24 -08- 2018	DM: <i>24/16</i>
Štev. zadeve: <i>379-187/2018</i>	Pril: <i>2x</i>
	Vred.: /

Pri odgovoru se sklicujte na našo številko!

OBJAVLJENO NA CGLASNI DESKI
UPRAVNE ENOTE SEŽANA

Upravna enota SEŽANA
Partizanska cesta 4

DNE: 24. 08. 2018

6210 SEŽANA



[Handwritten signature]

Zadeva : OBJAVA PONUDBE ZA ZAKUP KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ št. 47801-8458/2018

Prosimo, da na oglasni deski Upravne enote SEŽANA, objavite priloženo ponudbo za oddajo kmetijskih zemljišč v zakup, skupaj s priloženimi splošnimi pogoji zakupa in sicer v skladu z določili Zakona o kmetijskih zemljiščih.

Lep pozdrav,



Mojca Žiberna
koordinatorka II

[Handwritten signature]

Priloga:

- 1 x ponudba
- 1x splošni pogoji zakupa

Poslano:

- naslovníku priporočeno

V vednost:

- Območna izpostava, z 1 izvodom ponudbe

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 2018 in Pravilnika o zakupu kmetij in kmetijskih zemljišč, ki ga je sprejel svet Sklada 14.6.2018, Sklad kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije objavlja

PONUDBO št. 47801-8458/2018

za oddajo kmetijskih zemljišč v zakup na območju Upravne enote SEŽANA, Partizanska cesta 4, 6210 SEŽANA

Predmet ponudbe so sledeča kmetijska zemljišča v skupni izmeri 7,1394 ha:

K.O.	Parc. šte.	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
2408 - BRESTOVICA	2480/19	1978	travnik	15	1230	1,000000	0,800000	7,82	10
2412 - KOMEN	1958	957	travnik	40	956	1,000000	0,800000	9,70	10
2412 - KOMEN	1988/1	1071	travnik	69	1071	1,000000	0,800000	12,97	10
2424 - VOLČJI GRAD	1287	1604	travnik	6	810	1,000000	0,800000	5,14	10
2424 - VOLČJI GRAD	1291/2	1367	travnik	24	240	1,000000	0,800000	1,53	10
2424 - VOLČJI GRAD	1292	5255	travnik	24	5117	1,000000	0,800000	32,50	10
2425 - GORJANSKO	1362	946	travnik	24	757	1,000000	0,800000	4,81	10
2425 - GORJANSKO	1363	270	travnik	24	121	1,000000	0,800000	0,77	10
2426 - BRJE	2112/7	2108	travnik	15	1105	1,000000	0,800000	7,02	10
2426 - BRJE	2117/2	1431	travnik	40	786	1,000000	0,800000	7,98	10
2426 - BRJE	2120/1	7920	travnik	24	5351	1,000000	0,800000	33,99	10
2426 - BRJE	2120/2	8977	travnik	24	1850	1,000000	0,800000	11,75	10
2426 - BRJE	2120/3	5341	travnik	24	830	1,000000	0,800000	5,27	10
2426 - BRJE	2121	3086	travnik	24	2866	1,000000	0,800000	18,21	10
2426 - BRJE	2133	5327	travnik	24	5326	1,000000	0,800000	33,83	10
2426 - BRJE	2134	126	travnik	24	125	1,000000	0,800000	0,79	10
2426 - BRJE	2135	3669	travnik	24	3669	1,000000	0,800000	23,31	10
2426 - BRJE	2136	1360	travnik	24	1360	1,000000	0,800000	8,64	10
2426 - BRJE	2137	299	travnik	24	299	1,000000	0,800000	1,90	10
2426 - BRJE	2138	881	travnik	24	881	1,000000	0,800000	5,60	10
2426 - BRJE	2139	205	travnik	24	205	1,000000	0,800000	1,30	10

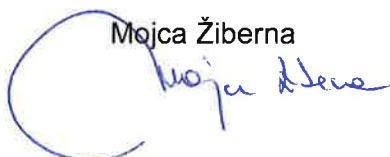
2426 - BRJE	2143	2762	travnik	15	2278	1,000000	0,800000	14,47	10
2426 - BRJE	2153/1	4550	travnik	15	610	1,000000	0,800000	3,87	10
2426 - BRJE	2168	2971	travnik	15	2809	1,000000	0,800000	17,85	10
2426 - BRJE	2169	349	travnik	15	297	1,000000	0,800000	1,89	10
2426 - BRJE	2170	633	travnik	24	610	1,000000	0,800000	3,87	10
2426 - BRJE	2189/2	788	travnik	52	241	1,000000	0,800000	2,92	10
2426 - BRJE	2232/2	8712	travnik	24	2180	1,000000	0,800000	13,85	10
2426 - BRJE	2241/1	8168	travnik	24	1649	1,000000	0,800000	10,47	10
2426 - BRJE	2251/1	165	travnik	24	165	1,000000	0,800000	1,05	10
2426 - BRJE	2251/2	1025	travnik	15	1025	1,000000	0,800000	6,51	10
2426 - BRJE	2251/5	1467	travnik	15	357	1,000000	0,800000	2,26	10
2459 - LOKEV	3440	2170	travnik	40	2170	1,000000	0,800000	22,02	10
2459 - LOKEV	3442	480	travnik	40	480	1,000000	0,800000	4,87	10
2459 - LOKEV	3722	12337	travnik	24	12337	1,000000	0,800000	78,38	10
2459 - LOKEV	3723	561	travnik	24	561	1,000000	0,800000	3,56	10
2571 - KOVČICE	1797	12721	travnik	39	5762	1,000000	0,800000	47,88	10
2571 - KOVČICE	1798	4543	travnik	46	2057	1,000000	0,800000	20,88	10
2571 - KOVČICE	1800	4615	travnik	46	851	1,000000	0,800000	8,64	10

- Nekatera izmed zgoraj navedenih zemljišč so v naravi delno zaraščena. Izbrani zakupnik se zavezuje, da bo zemljišča na lastne stroške očistil in vzpostavil kmetijsko rabo na celotni površini, ki je predmet ponudbe za zakup v roku enega leta od podpisa zakupne pogodbe.
- V kompletu se v zakup oddajajo naslednje parcele:
 1. Parc. št. 1287, 1291/2 in 1292 v k.o. Volčji Grad
 2. Parc. št. 1362 in 1363 k.o. Gorjansko
 3. Parc. št. 2120/1, 2120/3 in 2121 k.o. Brje
 4. Parc. št. 2133, 2134, 2135, 2136, 2137, 2138, 2139, 2251/1 in 2251/2 k.o. Brje
 5. Parc. št. 3440 in 3442 k.o. Lokev
 6. Parc. št. 3722 in 3723 k.o. Lokev
 7. Parc. št. 1797, 1798 in 1800 k.o. Kovčice
- Izbrani zakupnik bo posest na zemljišču nastopil po sklenitvi zakupne pogodbe oziroma po spravi pridelkov.
- Parcelni deli, ki so del parcele z isto parcelno številko, se oddajajo v zakup kot celota.
- 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 Sežana, Partizanska 49, 6210 SEŽANA, Tel: 057313312,053357341, E-pošta: Mojca.Ziberna@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 in Pravilnikom o zakupu kmetij in kmetijskih zemljišč, ki ga je sprejel svet Sklada 14.6.2018 ter vse prijavljene pisno obvestil o izbiri zakupnika. Izbranemu zakupniku bo ponudil v podpis zakupno pogodbo. Vsi podatki o prijavi 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 18/2018, z dne 23.6.2018), ki so objavljeni skupaj s to ponudbo.
- Zakupnina je izračunana po ceniku zakupnin za leto 2018. Za prihodnja leta bo zakupnina izračunana po takrat veljavnem ceniku, ki ga za vsako leto posebej sprejme svet Sklada.

Prilavil/a:

Mojca Žiberna




Po pooblastilu direktorice Sklada:

Višji sodelavec-I:

Sebastijan Orel



Ponudba objavljena od _____ do _____.

SPLOŠNI POGOJI ZAKUPA

SKZG 18/2018, 23.6.2018

1. MERILA ZA SKLEPANJE ZAKUPNIH RAZMERIJ

Med prijavljenimi, ki so pripravljene 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 kmetijska zemljišča, ki pri zakupu kmetijskega zemljišča oziroma kmetije določa uveljavljanje prednostne pravice upravičencev po naslednjem vrstnem redu:

- 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 dokazila za čas objave ponudbe za zakup zemljišča.

Če objavljeno ponudbo za zakup zemljišča sprejme več sprejemnikov ter so glede na zakon, ki ureja kmetijska zemljišča in ta pravilnik, povsem izenačeni, Sklad dodeli zemljišče po prednostnem vrstnem redu:

1. Sprejemniku 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, do katere bi imel sprejemnik zaradi izenačitve površin na 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 ponujajo v zakup »kot celota«, se sprejemnikom 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 bilo 6. 6. 2014, se pri ugotavljanju upravičenosti do prednostne pravice, določene v prvem odstavku 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.

Če med sprejemniki ponudbe za zakup ni nikogar, ki uveljavlja prednostno pravico do zakupa po tem členu, Sklad zemljišče dodeli v zakup sprejemniku ponudbe, ki ponudi najvišjo zakupnino. Sklad izvede licitacijo zakupnine tudi v primeru, da so po posameznih točkah prednostnega vrstnega reda iz prejšnjega odstavka izenačeni dva ali več sprejemnikov ponudbe za zakup.

Če nihče od izenačenih sprejemnikov ponudbe po pozivu k licitaciji ne ponudi višjega plačila zakupnine, Sklad sam izbere zakupnika med sprejemniki ponudbe za zakup, ki so bili pozvani na licitacijo.

Vsakdo, ki na objavljeno ponudbo 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 sprejemu ponudbe priložiti zakupno pogodbo. Če je zakupna pogodba sklenjena po 26. oktobru 1996 in zakupna 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, mora sprejemu ponudbe priložiti 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, razen v primerih obnove že sklenjenih zakupnih pogodb z več osebami.

Z zakupnikom, ki do zaključka objave ponudbe za zakup zemljišč, objektov postavljenih na že zakupljenih zemljiščih

nima usklajenih z določili 19. člena pravilnika, Sklad ni dolžan skleniti zakupne pogodbe za objavljena zemljišča v ponudbi. Zakupniku se določi dodatni 60 dnevni rok za uskladitev objektov, v kolikor v tem roku ne uskladi objektov z določili 18. člena pravilnika, se zakupna pogodba ne sklene.

Z zakupnikom, ki do zaključka objave ponudbe za zakup oziroma do izteka osem dnevnega roka glede na poziv Sklada, nima v celoti poravnanih obveznosti do Sklada, Sklad ni dolžan skleniti zakupne pogodbe za objavljena zemljišča v ponudbi.

Z zakupnikom, ki do zaključka objave ponudbe za zakup oziroma do izteka osem dnevnega roka glede na poziv Sklada nima ustreznih obdelanih vseh zemljišč, ki jih že ima v zakupu, Sklad ni dolžan skleniti zakupne pogodbe za objavljena zemljišča v ponudbi.

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 nasad deli usodo zemljišča.

Sklad odstopa od ponudbe za zakup v naslednjih primerih:

- če se v času od objave ponudbe do sklenitve zakupne pogodbe ugotovi, da gre za zemljišče, s katerim Sklada ne gospodari;
- če se do sklenitve zakupne pogodbe ugotovi, da že obstaja veljavna zakupna pogodba za to zemljišče. Zakupnik 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.

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 dogovorjena vlaganja v zemljišča.

Predčasno podaljšanje dobe zakupa se lahko izvede v primerih:

- Prenosa kmetije, ki izpolnjuje kriterije zaščitene kmetije, na mladega prevzemnika kmetije. Podaljšanje dobe zakupa se izvede za čas glede na namen uporabe zemljišča po 1. odstavku 12. člena pravilnika,

razen za primer, če se zemljišče rabi za druge kmetijske namene, pri katerem se doba podaljša za 20 let;

- Vlaganja zakupnika v zemljišča v zakupu v obliki melioracij zemljišč (osuševanje, namakanje in agromelioracije) kot so opredeljene v Zakonu o kmetijskih zemljiščih (ZKZ). Vlaganja zakupnikov v obliki sanacije zemljišč v zakupu. Doba zakupa se podaljša glede na višino vloženih sredstev. Vložek zakupnika v višini letne zakupnine podaljša pogodbeno dobo za 5 let. Doba zakupa se lahko podaljša do 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 za 20 let.
- Investicij zakupnikov v okviru kmetijskega gospodarstva, ki vrednost kmetijskega gospodarstva povečajo za več kot 25%. Doba zakupa se podaljša za 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 do odškodnine za neamortizirano vrednost trajnega nasada, objektov in naprav upravičen 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 pravnomočna. 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 zemljišč, na katerih

so trajni nasadi, objekti in naprave, ne sprejme, o čemer na predlog komisij za zakup odloča direktorica Sklada.

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, razdružitve, 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:

1. zakupnik 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, potem se to šteje kot podzakup;
8. na zemljiščih brez predhodnega pisnega soglasja zakupodajalca postavlja objekte, ali s kakršnikoli 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.

Za odpovedni razlog se šteje tudi neresnično navedeno stanje na 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 ter ne bo sadil gensko spremenjenih 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 dajal 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 kakršnikoli 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.

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 postavitvev 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 postavitvev 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 postavitvev 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 postavitvev 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 ZSPDLSL-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

Cenike v zvezi z gospodarjenjem z zemljišči za vsako naslednje leto sprejme svet Sklada v mesecu decembru tekočega leta.

Cenik temelji na podatkih Ministrstva za kmetijstvo in okolje 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 podatki dejanske rabe in bonitete zemljišča, korigira pa glede na dejansko rabo in proizvodno sposobnost zemljišča.

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

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

Kadar neugodne vremenske razmere ali izredni dogodki dosegajo 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 neugodnih razmer ali izrednih

dogodkov, ki jih ni mogoče zavarovati, kot so suša, moča, burja in zimska pozeba. Delni oziroma celotni odpis zakupnine temelji na oceni škode, vpisane v uradno evidenco – aplikacijo Uprave za zaščito in reševanje RS (AJDA) v roku enega leta 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 do pogodbeno dogovorjenega roka, v kolikor je le ta v zakupni pogodbi posebej dogovorjen.

Zakupnikom z letnimi zneski zakupnine nad 500 EUR, se na njihov predlog omogoči pogodbeno dogovorjeno obročno plačilo do največ treh obrokov. Zakupnikom nad 5.000 EUR letne zakupnine se omogoči plačilo po dvanajstih.

6. 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 površino s stanjem v naravi.

7. 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 5 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 zaščiteni 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 60 dneh po smrti zakupnika o tem obvestiti Sklad in podati pisno izjavo, da bo uveljavljal pravico do dedovanja zakupa, pri čemer mora predložiti izpis iz RKG na dan smrti

zakupnika, če gre za razloge iz prvega odstavka 26. člena Pravilnika. V primeru dedovanja se dedič zaveže plačati zakupnino za čas od smrti pokojnika do sklenitve nove zakupne pogodbe, kot tudi morebitne zapadle obveznosti 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.

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 veljavnega pravnega posla;

2. prevzeta kmetija mora z zemljišči v zakupu in z zemljišči v obdelavi (dokaz: izpis iz RKG) dosegati najmanj 5 ha primerljive površine kmetijskih zemljišč, primerljiva površina se določi v skladu z (2) odstavkom 26. 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).

8. 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.

9. 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 14.6.2018.

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