

Na podlagi 4. in 17b. člena Zakona o Skladu kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije, 6. in 11. člena statuta Sklada kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije in na podlagi 21. člena Pravilnika o zakupu kmetij in kmetijskih zemljišč v lasti Republike Slovenije in v gospodarjenju Sklada kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije, Svet Sklada kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije, sprejema

CENIK za pripravo soglasij, pogodb in obračun odškodnin oziroma nadomestil za leto 2024

SOGLASJA

Sklad pri izdajanju soglasij za posege na zemljiščih obračuna stroške priprave soglasja po ceniku soglasij za leto 2024 (tabela 1), ob upoštevanju, da skupni znesek stroškov za pripravo enega soglasja ne more presežati 349,45 EUR. Sklad soglasje pripravi v obliki pogodbe.

Tabela 1: Cenik soglasij za leto 2024

obseg oziroma vrsta soglasja	stroški priprave soglasij v EUR	odškodnina / nadomestilo
soglasja do 3 parcele	202,47	po ceniku (Tabela 7)
vsaka nadaljnja parcela	30,18	po ceniku (Tabela 7)
lovske preže (visoke in nizke)	28,41	po ceniku (Tabela 7)
soglasja zakupnikom za opravljanje kmetijske dejavnosti ter čebelarским društvom za postavitve premičnih panjev	28,41	brezplačno, povrnitev morebitne škode
soglasja za opozorilne table v nekomercialne namene	28,41	po ceniku (Tabela 7)
soglasja za razne prireditve v nekomercialne namene	28,41	po ceniku (Tabela 7)

Brez zaračunavanja stroškov priprave soglasja in tudi brez zaračunane odškodnine oziroma nadomestila, Sklad izdaja soglasja v primerih, ko se z izdanim soglasjem omogoči poseg, ki je v korist Sklada ter kadar je to v javnem interesu in za soglasje zaprosijo Vlada, ministrstva in organi v sestavi ministrstev, če soglasje ob tem trajno ne zmanjšuje vrednosti državnih zemljišč.

Za pripravo pogodbe o soglasju, pogodbe o služnosti in pogodbe o stavbni pravici, ko se ta sklepa z občino, Sklad zaračuna strošek 60,00 € na pogodbo. Med stroške priprave niso všteti stroški notarske overitve podpisa direktorja Sklada.

Tabela 2: Cenik za pripravo pogodb o služnosti za leto 2024

obseg pogodbe	stroški priprave pogodbe v EUR
pogodba do 3 parcele	307,88
vsaka nadaljnja parcela	30,18

Med stroške priprave so všteti tudi stroški notarske overitve podpisa direktorja Sklada.

Tabela 3: Cenik za pripravo pogodb o stavbni pravici za leto 2024

obseg pogodbe	stroški priprave pogodbe v EUR
pogodba do 3 parcele	378,47
vsaka nadaljnja parcela	30,18

Med stroške priprave niso všteti tudi stroški notarske overitve podpisa direktorja Sklada.

Tabela 4: Cenik za pripravo menjalnih pogodb za leto 2024

obseg pogodbe	stroški priprave pogodbe v EUR
pogodba do 3 parcele v lasti stranke	105,85
vsaka nadaljnja parcela v lasti stranke	30,18

Sklad pri pripravi menjalnih pogodb obračuna stroške priprave po ceniku menjalnih pogodb za leto 2024 ob upoštevanju, da skupni znesek stroškov za pripravo ene pogodbe ne more presežati 500,00 EUR. Med stroške priprave niso všteti tudi stroški notarske overitve podpisa direktorja Sklada.

Tabela 5: Cenik za pripravo pogodb o razdružitvi za leto 2024

obseg pogodbe	stroški priprave pogodbe v EUR
pogodba za vsako pogodbeno stranko	105,85

Med stroške priprave niso všteti tudi stroški notarske overitve podpisa direktorja Sklada.

Tabela 6: Cenik za pripravo pogodb o prodaji za leto 2024

obseg pogodbe	stroški priprave pogodbe v EUR
Kupnina do 20.000,00 EUR (brez DDV)	200,00
Kupnina od 20.000,00 – 100.000,00 EUR (brez DDV)	300,00
Kupnina večja od 100.000,00 EUR (brez DDV)	500,00

Med stroške priprave niso všteti tudi stroški notarske overitve podpisa direktorja Sklada.

Stroške priprave pogodbe o uskladitvi zemljiškoknjižnega stanja znaša 200,00 EUR.

ODŠKODNINE oziroma NADOMESTILA

Za določitev odškodnine oziroma nadomestila za uporabo zemljišča se upošteva cenitev cenilca ustrezne stroke, če te ni pa odškodnine oziroma nadomestila navedena v Tabeli 7, upoštevajoč površino posega in njegovega vplivnega območja. Odškodnina se plača ob podpisu pogodbe.

Nadomestilo za stavbno pravico v vsakem primeru določi cenilec. Nadomestilo za podeljeno služnost, ki letno, ali tudi ob enkratnem plačilu, preseže znesek 10.000,00 €, oceni cenilec.

Tabela 7: Cenik odškodnin oziroma nadomestil za uporabo zemljišč za izdana soglasja in služnosti za leto 2024

Dejanska raba (MKGP RS)	odškodnina / nadomestilo EUR/m ²
njiva, hmeljišče, trajne rastline na njivskih površinah, rastlinjaki	6,06
vinograd, matičnjak, intenzivni sadovnjak	6,06
oljčnik, ostali trajni nasadi	6,06
trajni travnik, ekstenzivni oz. travniški sadovnjaki	3,39
barjanski travnik, kmetijsko zemljišče v zaraščanju, plantaža gozdnega drevja, drevesa in grmičevje, neobdelano kmetijsko zemljišče, kmetijsko zemljišče poraslo z gozdnim drevjem	2,42
gozd	2,42
ostalo	6,06

Cenik za pripravo soglasij in cenik odškodnin oziroma nadomestil za uporabo zemljišč se uporablja tudi za pogodbe o služnosti.

Nadomestilo za podeljeno služnost dostopa do legalno zgrajenega objekta ne more biti nižje od 30% povprečne vrednosti stavbnega zemljišča ustreznega cenovnega območja navedenega v Tabeli št. 8. V primeru izkazanega gradbenega dovoljenja za objekt že pred 11. 3. 1993 prej navedena določba ne velja, nadomestilo se določi z upoštevanjem cenitve cenilca ustrezne stroke.

Izključno na podlagi cenitve cenilca ustrezne stroke se zaračuna nadomestilo za podeljeno služnost koncesionarjem, ki jim za opravljanje dejavnosti koncesijo podeljuje država (pridobivalna območja rudnin in podobno). Koncesionarji Skladu plačajo letno nadomestilo v višini 6% od ocenjene vrednosti zemljišča, z izjemo prvega obroka, ki glede na 74. člen ZSPDSLS znaša 20 % obračuna celotnega nadomestila. Vrednost zemljišča se letno valorizira glede na indeks inflacije. Služnost se podeli za enako dobo kot je podeljena koncesija. Koncesionarji so dolžni nadomestilo plačevati v celotnem obdobju od pridobitve koncesije do zaključene revitalizacije v skladu z rudarskim načrtom (pogozditev, ozelenitev, ureditev vodnih površin).

Za podelitev služnosti za potrebe gradnje objekta elektronskega komunikacijskega omrežja na obstoječo energetska infrastrukturo se zaračuna enkratno nadomestilo v znesku 4.765,11 € za vsak DV steber. Za pripadajočo infrastrukturo objektu elektronskega komunikacijskega omrežja se uporabijo določbe po osnovnem ceniku za služnosti.

Za podelitev služnosti za namen izgradnje namakalnih sistemov se odškodnina ne zaračunava. Zaračuna se le stroške priprave pogodbe.

Površina podeljene stavbne pravice vključuje zemljišče pod stavbo in funkcionalno zemljišče (praviloma 1,5 kratnik površine fundusa) oz. kot ga določi Sklad. Ob podelitvi stavbne pravice je potrebno urediti tudi služnost za dostop do javne površine.

Pogodba o ustanovitvi stavbne pravice se sklene na podlagi metode javne dražbe ali javnega zbiranja ponudb. Pogodba o stavbni pravici se sklene za dobo 50 let s pogodbenim pogojem, da je imetnik stavbne pravice, po prenehanju pogodbenega razmerja, zemljišče dolžan vzpostaviti v prvotno stanje. Nadomestilo za podeljeno stavbno pravico imetnik pravice plača v enkratnem znesku ob sklenitvi pogodbe. Nadomestilo za celotno obdobje podeljene stavbne pravice, za 50 let, je enako ocenjeni vrednosti zemljišča v času sklepanja pogodbe o stavbni pravici oziroma

višje. Izjemoma, ob predhodni utemeljitvi upravičenosti se pogodba o stavbni pravici lahko sklene tudi za krajši čas, pri čemer se višina nadomestila sorazmerno zniža.

Za približevanje parcelni meji s strani sosedov, za posege, za katere je potrebno soglasje mejaša in ki trajno ostanejo nad površjem zemlje in so od parcelne meje oddaljeni manj kot štiri metre oziroma manj, če tako določa občinski prostorski načrt, Sklad izvajalcem zaračuna enkratno odškodnino. Odškodnina se zaračuna za površino zemljišča v upravljanju Sklada, ki je od objekta oddaljena štiri metre oziroma manj če tako določa občinski prostorski načrt. Odškodnina se določi v višini 20% od povprečne vrednosti stavbnega zemljišča navedene v Tabeli 8.

Tabela 8: Vrednosti stavbnih zemljišč po tržno analitičnih območjih


Analična območja	(EUR/m²)
Ljubljana	372
Maribor	133
Obala	226
Severna okolica Ljubljane	212
Celje	114
Gorenjsko območje	173
Kranj z okolico	204
Južna okolica Ljubljane	131
Koroška, Pohorje, Kozjak	33
Južna okolica Maribora	48
Novo mesto in okolica	49
Šaleška dolina	40
Slovenske gorice	24
Zasavje	24
Nova Gorica, Vipavska dolina, Brda	61
Prekmurje	14
Savinjska dolina	71
Alpsko turistično območje	277
Notranjsko območje	41
Ptujsko polje	35
Kras	67
Posočje in idrijsko območje	43
Kraško-Brežiško polje	39
Savinjsko hribovje	38
Kočevsko območje	35
Vzhodna okolica Ljubljane	85
Posavje	29
Haloze, Boč	27
Bela krajina	27
Slovenska Istra brez obale	50

Prikaz tržno analitičnih območij je priloga cenika.

Za vse odškodnine oziroma nadomestila za podeljene služnosti in stavbne pravice ter za soglasja za približevanje parcelni meji s strani sosedov velja, da minimalni letni pogodbeni znesek znaša 60,00 EUR.

Objavljene cene so brez davka na dodano vrednost, ki ga plača vlagatelj za izdajo soglasja, služnostni upravičenec, ali pridobitelj stavbne pravice.




Polonca Drogenik
Predsednica Sveta Sklada

Cenik je bil sprejet na seji Sveta Sklada dne 19.12.2023.