Sklad kmetijskih zemljišč in gozdov
Republike Slovenije

Pomembnejše novosti v Pravilniku o zakupu kmetij in kmetijskih zemljišč, dopolnjenem v junju 2024

Vsebina

Namen spremembe 2
Pravna podlaga za pravilnik 2
Postopek sprejemanja pravilnika 3
Spremembe glede na stari pravilnik 4
3. člen 4
4. člen 4
6. člen 5
7. člen 9
8. člen 9
9. člen 10
11. člen 10
12. člen 10
15. člen 11
17. člen 11
18. člen 12
19. člen 14
22. člen 14
24. člen 15
27. člen 15
28. člen 16
32. člen 16

Dunajska c. 58, 1000 Ljubljana

TEL.: +386 (0) 1434 11 00
FAX: +386 (0) 1434 11 31

Namen spremembe

Pravilnik o zakupu kmetij in kmetijskih zemljišč je bil nazadnje spremenjen leta 2021. V času treh let se je pokazala potreba po spremembi nekaterih členov obstoječega pravilnika iz različnih vzrokov. Sklad kmetijskih zemljišč in gozdov RS (v nadaljevanju: Sklad) v imenu in za račun Republike Slovenije gospodari s kmetijskimi zemljišči države, v skladu s cilji zemljiške politike pa mora stremeti k ohranjanju in izboljševanju pridelovalnega potenciala ter povečevanju obsega kmetijskih zemljišč za pridelavo hrane, trajnostnemu ravnanju z rodovitno zemljo ter ohranjanju krajine ter ohranjanju in razvoju podeželja.

Sklad sledi strategiji kmetijske politike, ki jo izvaja Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano (v nadaljevanju: MKGP) in s tem predpisom skupne evropske politike na področju kmetijstva, hkrati pa skuša s svojim delovanjem čim bolj slediti potrebam in specifičnim zahtevam zakupnikov kmetijskih zemljišč.

Spremembe Pravilnika sledijo Razvojni strategija Sklada za obdobje 2023–2027, ki je bila sprejeta novembra 2023 in s tem Usmeritvam Ministrstva za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano ter Poročilu o uresničevanju samooskrbe in rabe kmetijskih zemljišč. Upoštevani so bili dolgoročni načrti Republike Slovenije, ki se nanašajo na kmetijska zemljišča, s tem tudi Strateški načrt Skupne kmetijske politike 2023–2027 za Slovenijo.

Pravna podlaga za pravilnik

Pravilnik o zakupu kmetij in kmetijskih zemljišč (v nadaljevanju: Pravilnik) je Svet Sklada sprejel na podlagi 4. in 8. člena Zakona o Skladu kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije 19. 6. 2024.

Dunajska c. 58, 1000 Ljubljana

TEL.: +386 (0) 1434 11 00
FAX: +386 (0) 1434 11 31

Postopek sprejemanja pravilnika

10. marca 2024 je bila s strani državnega sekretarja na MKGP podana pobuda za ustanovitev delovne skupine za pripravo predloga spremembe Pravilnika. V delovno skupino, ki je bila imenovana 11. marca 2024, so bili na pobudo MKGP imenovani predstavniki Sindikata kmetov Slovenije, Kmetijsko-gozdarske zbornice Slovenije, Gospodarske zbornice Slovenije, MKGP in Sklada:

- **Leon Ravnikar**, član, predstavnik Ministrstva za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano,
- **dr. Tatjana Zagorc**, članica, direktorica Zbornice kmetijskih in živilskih podjetij pri Gospodarski zbornici Slovenije,
- **Roman Žveglič**, član, predsednik Kmetijsko-gozdarske zbornice Slovenije,
- **Anton Medved**, član, predsednik Sindikata kmetov Slovenije,
- Trije predstavniki Sklada

Potekali sta dve seji delovne skupine, in sicer 20. 3. 2024 in 10. 4. 2024. Po pregledu pripomb s strani članov je Sklad pripravil nov predlog Pravilnika, ki je bil na spletni strani Sklada objavljen v javno obravnavo od 22. aprila 2024 do 6. maja 2024. Stališča oziroma pripombe na predlog Pravilnika so podali:

- Sindikat kmetov Slovenije
- Kmetijsko gozdarska zbornica Slovenije
- Zveza slovenske podeželske mladine
- Zveza društev ekoloških kmetov Slovenije
- Gospodarska zbornica Slovenije
- Žipo živinoreja poljedeljstvo Lenart, d.o.o.
- PP-Agro d.o.o.
- Panvita, Kmetijstvo in proizvodnja hrane d.o.o.
- Jeruzalem Ormož SAT d.o.o.
- Meso Kamnik d.d.

Dunajska c. 58, 1000 Ljubljana

TEL.: +386 (0) 1434 11 00
FAX: +386 (0) 1434 11 31

- Janez Zmrzlikar
- Primož Zupan

Svet Sklada je nato na 27. dopisni seji dne 19. 6. 2024 sprejel no Pravilnik o zakupu kmetij in kmetijskih zemljišč, ki je z **objavo v Uradnem listu RS 21. 6. 2024** stopil v veljavo.

Spremembe glede na stari pravilnik

3. člen

Poleg redakcijskih sprememb uvaja novo določilo, ki glasi:

(4) V primeru, da zemljišče Republike Slovenije v solastnini obdeluje solastnik sam, lahko Sklad pri oddaji solastniškega deleža v zakup smiselno upošteva c alinejo drugega odstavka 19. člena Zakona o kmetijskih zemljiščih (v nadaljevanju: ZKZ), ob soglasju vseh solastnikov, s solastnikom sklene neposredno pogodbo o zakupu.

4. člen

Dosedanje načelo o združevanju parcel pred ponudbo se razširi še v nasprotno smer:

1. *pred oddajo zemljišča v zakup se lahko iz površine ene parcele izdela več manjših površin, ki se vsak zase ločeno ponudi v zakup;*

Dunajska c. 58, 1000 Ljubljana

TEL.: +386 (0) 1434 11 00
FAX: +386 (0) 1434 11 31

Med razpisne pogoje ponudbe za zakup je dodano:

9. *izvajanje javne koristi v skladu s prostorskimi akti lokalnih skupnosti oziroma izvedbenimi akti.*

6. člen

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. Glede na do sedaj veljaven pravilnik so uveljavljene spremembe pri prednosti do zakupa, ki so naklonjene mladim prevzemnikom kmetij, mladim, vsem perspektivnim kmetijam, ki presegajo 15.000 € standardnega prihodka na leto, lastnikom zemljišč na prvih vodovarstvenih območjih ter suhih zadrževalnikov in lastnikom ekoloških certifikatov.
Nadalje se upošteva oddaljenost od zemljišča, ki se oddaja v zakup in na koncu, če še vedno ostanejo izenačeni sprejemniki ponudbe za zakup, se izvede licitacija. V primeru ponudbe za zakup celotne kmetije so v prednosti mladi prevzemniki kmetij in mladi. Če teh ni, se med izenačenimi sprejemniki ponudbe izvede licitacija.

Doslej so prednost do zakupa iz naslova mladega prevzemnika in mladega zakupnika ti lahko uveljavljali do obsega 20 ha zakupljenih državnih zemljišč, po novem je meja povišana na 30 ha.

1. Iz dosedanjega prvega mesta prednostnega upravičenja do zakupa, ki so ga imeli lastniki prvega vodovarstvenega območja, so bili ti prestavljeni na tretje mesto, pri čemer so do te prednosti upravičeni le tisti s standardnim prihodkom za preteklo leto, ki presega 15.000 €.

Prvo mesto po prednosti do zakupa prevzamejo mladi prevzemniki kmetij:

Dunajska c. 58, 1000 Ljubljana

TEL.: +386 (0) 1434 11 00
FAX: +386 (0) 1434 11 31

1.1. »Sprejemnik ponudbe, ki je nosilec kmetijskega gospodarstva, mlajši od 40 let in je do objave ponudbe za zakup pridobil sredstva iz programa razvoja podeželja ali strateškega načrta, ki ureja skupno kmetijsko politiko kot mladi prevzemnik kmetije in ima v zakupu manj kot 30 ha primerljivih zemljišč od Sklada (primerljiva zemljišča določa drugi odstavek 27. člena tega pravilnika). Sprejemnik ponudbe mora imeti stalno prebivališče oddaljeno manj kot 30 km zračne linije, od zakup ponujenega zemljišča.«

Drugo mesto po prednosti do zakupa pripada mladim:

1.2. »Sprejemnik ponudbe, ki je nosilec kmetijskega gospodarstva, mlajši od 40 let (dopolnijo največ 40 let v letu, ko je objavljen razpis) in ima v zakupu manj kot 30 ha zemljišč od Sklada, s standardnim prihodkom za preteklo leto, ki presega 15.000 EUR. Sprejemnik ponudbe mora imeti stalno prebivališče oddaljeno manj kot 30 km zračne linije, od zakup ponujenega zemljišča.«

Tretje mesto pripada lastnikom prvih vodovarstvenih območij:

1.3. »Sprejemnik ponudbe, s standardnim prihodkom za preteklo leto, ki presega 15.000 EUR, 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.

Dunajska c. 58, 1000 Ljubljana

TEL.: +386 (0) 1434 11 00
FAX: +386 (0) 1434 11 31

V primeru ponudbe 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 3. točki tega odstavka, ne upoštevajo.«

Četrto mesto po prednosti do zakupa pripada sprejemnikom ponudb z zemljišči na območjih suhih zadrževalnikov:

1.4. »Sprejemnik ponudbe s standardnim prihodkom za preteklo leto, ki presega 15.000 EUR, ki ima na območjih suhih zadrževalnikov (protipoplavni ukrepi), v lasti primerljivo površino kmetijskih zemljišč. Prednostno pravico do zakupa lahko uveljavlja na območju občine oziroma na območju sosednjih občin, na katerih je lastnik zemljišč na 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 območju suhega zadrževalnika. Parcela ali ponujen del parcele na ponudbi za zakup, do katere bi imel sprejemnik zaradi izenačitve površin na območju suhega zadrževalnika in v zakupu prednostno pravico le do dela le te, se sprejemniku dodeli v zakup do celote.

V primeru ponudbe 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.«

Dunajska c. 58, 1000 Ljubljana

TEL.: +386 (0) 1434 11 00
FAX: +386 (0) 1434 11 31

Peto mesto do prednosti zakupa privede veljaven certifikat ekološkega kmetovanja:

1.5. »Sprejemnik ponudbe, s standardnim prihodkom za preteklo leto, ki presega 15.000 EUR in ima na dan objave ponudbe vsaj za 50 % svojih obdelovalnih površin veljaven certifikat ekološkega kmetovanja.«

Šesto mesto daje prednost perspektivnejšim kmetom z bližjim stalnim prebivališčem:

1.6 »Sprejemnik ponudbe, s standardnim prihodkom za preteklo leto, ki presega 15.000 EUR in s stalnim prebivališčem, ki je od v zakup ponujenega zemljišča oddaljeno manj kot 30 km zračne linije.«

Sedmo mesto daje prednost ostalim, ki še vedno stanujejo relativno blizu ponujenim zemljiščem:

1.7. »Sprejemnik ponudbe s stalnim prebivališčem, ki je od v zakup ponujenega zemljišča oddaljeno manj kot 30 km zračne linije.«

Licitacija sledi v primerih zakonske prednostne izenačenosti sprejemnikov ponudb za zakup, ki so po prednosti hkrati izenačeni tudi po pravilniku za zakup:

2. *»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.«*

Dunajska c. 58, 1000 Ljubljana

TEL.: +386 (0) 1434 11 00
FAX: +386 (0) 1434 11 31

7. člen

Ureja prilagoditev na določilo ZKZ, ki po letu 2022 deregulira vsa zakupna razmerja z izjemo razmerij za državna in občinska kmetijska zemljišča. Za dokaz statusa zakupnika mejaša, če se ta ne nanaša na državno ali občinsko zemljišče, se šteje za predhodna tri leta vrisan GERK:

1. »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 in izkazati, da je najmanj predhodna tri leta uveljavljal ukrepe kmetijske politike v skladu s predpisom, ki ureja izvedbo ukrepov kmetijske politike.«

8. člen

Natančneje ureja roke pri dopolnitvi izjav o sprejemu ponudbe za zakup:

(4) »Če sprejemnik ponudbe niti v roku 8 dni od poziva Sklada k dopolnitvi izjave o sprejemu ponudbe ne predloži dokazil iz prvega in tretjega odstavka tega člena in drugih dokazil za preverjanje pogojev in razvrščanje na podlagi meril, Sklad njegove vloge pri izbiri zakupnika ne upošteva.«

(5) »Dopolnitev izjave o sprejemu ponudbe je še pravočasna, če je bila zadnji dan roka odpremljena s priporočeno pošto.«

Dunajska c. 58, 1000 Ljubljana

TEL.: +386 (0) 1434 11 00
FAX: +386 (0) 1434 11 31

9. člen

Se navezuje na dopolnjen ZKZ v letu 2022 in z določbo omogoči Skladu odstop od ponudbe za zakup, kadar se po objavi ugotovi, da bi zemljišča v zakup želel upravičen lastnik, ki je svoja zemljišča izgubil za namen izvedbe prostorskih ureditve državnega pomena:

»(1) Sklad si v ponudbi za zakup pridrži pravico izključiti svojo obveznost do sklenitve zakupne pogodbe na podlagi objavljene ponudbe za zakup v naslednjih primerih:

»1.1. če ponudbo sprejme lastnik kmetijskega zemljišča, ki je kmetijsko zemljišče prodal za potrebe izvedbe prostorskih ureditev državnega pomena ali je bil iz tega namena razlaščen v skladu z zakonom, ki ureja prostor in ponujeno kmetijsko zemljišče leži na območju občine ali sosednje občine, v kateri leži kmetijsko zemljišče, ki ga je prodal za potrebe izvedbe prostorskih ureditev državnega pomena ali je bil iz tega namena razlaščen v skladu z zakonom, ki ureja prostor, vendar največ do prodane ali razlaščene površine, če ta skupaj dosega najmanj polovico v zakup ponujene površine;«

11. člen

Dopolnjuje način komisijskega odločanja in arhiviranja odločitev Sklada.

12. člen

Dosedanjo dobo zakupa za 40 let za oreh razširi na splošnejši pojem lupinarjev. Možnost predčasnega podaljšanja dobe zakupa razširi na zakupnike, ki bi pristali na naravovarstvene pogoje:

Dunajska c. 58, 1000 Ljubljana

TEL.: +386 (0) 1434 11 00
FAX: +386 (0) 1434 11 31

»5. ko zakupnik za vsa zemljišča v zakupu, ki ležijo na naravovarstveno varovanih območjih, še pred potekom pogodbene dobe zakupa sprejme in pristane na vpis naravovarstvenih pogojev v zakupno pogodbo, se pogodbena doba posameznih parcel izenači in pogodba sklene za 10 let.«

15. člen

Podzakup ostaja reguliran enako kot doslej, načelno prepovedan, izjemoma se dodatno dopusti za kolobarjenje za gojenje rastlin za seme ali matične podlage ter premene. Dodatno tudi za namene urbanega vrtičkarstva:

»6. Sklad praviloma podzakupa ne dovoljuje. Izjemoma podzakup dovoli za čas, ki je krajši od enega leta (za strniščne dosevke ipd.). Podzakup do dveh let Sklad dovoli v primeru zahtev kolobarja za gojenje rastlin za seme ali matične podlage (primer za trsne cepljenke) ter premene. Izjemoma dovoli podzakup tudi za čas do zaključka komasacijskih postopkov, razdružitev, 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. Za namen urejanja urbanega vrtičkarstva bo Sklad podzakup izjemoma dovoljeval.«

17. člen

Za naprej se zakupniki zavežejo pristati na uskladitev zakupne pogodbe, ki je Sklad sicer enostransko ne more spreminjati, če to ni pogodbeno določeno (travnik preoran v njivo):

»17. bo v primeru spremenjene dejanske rabe zemljišč v naravi pristal na uskladitev zakupne pogodbe z novim stanjem;«

Dunajska c. 58, 1000 Ljubljana

TEL.: +386 (0) 1434 11 00
FAX: +386 (0) 1434 11 31

18. člen

Pravilnik je usklajen z ZKZ glede plačila vrednosti nasada, za katerega je do spremembe ZKZ v letu 2022 veljalo, da se plača neamortizirana vrednost trajnega nasada, odslej pa tržna vrednost. Glede dovoljene površine objekta se v celoti prevzema pogoje veljavnih prostorskih aktov lokalnih skupnosti, ki so skladni z Uredbo o razvrščanju objektov (Uradni list RS, št. 96/22). Pogoji v celoti veljajo tudi za enostavne objekte. Postavitev enostavnih objektov Sklad dovoli, če so ti skladni z veljavnimi prostorskimi akti lokalne skupnosti. Za pravico postavitve nezahtevnega objekta Pravilnik sledi zakonskim pogojem o potrebni površini v lasti oz. obdelavi oz. občinskih prostorskih aktov, če so ti strožji. Dovoljujejo se izključno objekti v kmetijske namene. Nedeljivost legalno zgrajenih nezahtevnih kmetijskih objektov s površinami v zakupu bo Sklad zagotovil v okviru enotne zakupne pogodbe in ne več s samostojno pogodbo o stavbni pravici. Zaradi strokovne zahtevnosti si Sklad lahko pri presoji skladnosti objekta s predpisi pomaga z zunanjim strokovnjakom:

»(4) Za objekt, zgrajen s soglasjem zakupodajalca, se šteje objekt:

1. *ki je legalen, pri čemer se legalnost gradnje presoja po predpisih, veljavnih v času odločanja upravnega organa ter ob upoštevanju predpisov, veljavnih v času gradnje objekta, ali*

2. *zgrajen do ustanovitve Sklada, če gre za enostaven ali nezahteven objekt v skladu s 11. in 10. členom Uredbe o razvrščanju objektov (Uradni list RS, št. 96/2022), ki je hkrati tudi skladen z veljavnimi prostorskimi akti lokalnih skupnosti.*

(5) Zakupnikom, ki v okviru svojega kmetijskega gospodarstva nimajo drugih primernih lastnih zemljišč na območju obravnavane ali sosednje občine, Sklad lahko dovoli postavitev objektov za kmetijske namene. V skladu s klasifikacijo objektov CC

Dunajska c. 58, 1000 Ljubljana

TEL.: +386 (0) 1434 11 00
FAX: +386 (0) 1434 11 31

SI iz Priloge 1 iz Uredbe o razvrščanju objektov (Razvrščanje in klasificiranje objektov) so to objekti iz skupin: 1271, 2152, 2153, 24202 in 24205.

(6) Postavitev enostavnih objektov za kmetijske namene Sklad dovoli, če so ti skladni z veljavnimi prostorskimi akti lokalnih skupnosti.

(7) Postavitev nezahtevnih objektov za kmetijske namene Sklad dovoli, če so ti skladni z veljavnimi prostorskimi akti lokalnih skupnosti in le investitorjem, ki imajo skupaj v lasti oziroma zakupu najmanj

1. *1 ha zemljišč, ki so glede na evidenco dejanske rabe zemljišč uvrščena med njive in vrtove, travniške površine, trajne nasade in druge kmetijske površine, ali*
2. *5.000 m^2 zemljišč, ki so glede na evidenco dejanske rabe zemljišč uvrščena med trajne nasade.*

(8) Pravico gradnje enostavnih in nezahtevnih objektov za kmetijske namene Sklad podeli s sklenitvijo zakupne pogodbe in soglasjem, pri čemer mora biti za primere nezahtevnih objektov za kmetijske namene zakupno razmerje vknjiženo v zemljiški knjigi.

(9) V primeru dvoma, ali je obstoječi objekt za kmetijske namene izveden v skladu s predpisi, Sklad o tem presoja na podlagi pridobljenega mnenja strokovnjaka s področja gradbeništva, ki ga pridobi investitor objekta. Sestavni del mnenja so s predpisom, ki ureja gradnjo objektov, predpisani elementi dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja za nezahtevne objekte.«

Dunajska c. 58, 1000 Ljubljana

TEL.: +386 (0) 1434 11 00
FAX: +386 (0) 1434 11 31

19. člen

Pri izdaji soglasij za trajne nasade se formalizira pogoj usklajenosti s prostorskimi akti občin. Izrecno se prepove izdaja soglasij za trajne nasade, kadar bi bili ti v nasprotju z uredbo o pravilih pogojenosti in če denacionalizacija še ni zaključena.

»4. ko je poseg v nasprotju z občinskim prostorskim planom oziroma predvidenimi spremembami občinskega prostorskega plana;

5. ko za plazovita območja ni izdano pozitivno geomehansko mnenje;

6. ko ni izdano pozitivno mnenje svetovalne službe;

7. ko bi bilo to v nasprotju z uredbo, ki določa izvajanje pravila pogojenosti iz strateškega načrta, ki ureja skupno kmetijsko politiko 2023-2027 in je dostopen na osrednjem spletnem mestu državne uprave ter na spletni strani skupne kmetijske politike 2023-2027 (https://skp.si/skupna-kmetijska-politika-2023-2027);

8. ko na zemljiščih denacionalizacijski postopek še ni zaključen.«

22. člen

Odpisi zakupnin zaradi naravnih nesreč so urejeni enako kot v prejšnjem pravilniku, člen je le usklajen z zadnjo veljavno Uredbo Komisije (EU) (UL L št. 2023/2391 z dne 5. 10. 2023).

Dunajska c. 58, 1000 Ljubljana

TEL.: +386 (0) 1434 11 00
FAX: +386 (0) 1434 11 31

24. člen

Vrednost gozdno lesnih sortimentov na kmetijskih zemljiščih Sklad lahko določi tudi na podlagi cenikov družbe Slovenski državni gozdovi, d.o.o..

27. člen

Natančneje so določeni roki za opravila v primeru smrti zakupnika. Ob dedovanju zakupa se dedič zaveže v roku odpraviti nepravilnosti:

»(3) Ne glede na prvi in drugi odstavek tega člena se zakup deduje pod pogoji določenimi v zakupni pogodbi, če so ti za dediča ugodnejši..

(4) Dedič mora o smrti zakupnika obvestiti Sklad in v roku 120 dni od smrti zapustnika najkasneje pa v roku 60 dni, ki ga v pozivu določi Sklad, podati pisno izjavo, ali bo uveljavljal pravico do dedovanja zakupa, pri čemer mora predložiti tudi izpis iz RKG na dan smrti zakupnika, če gre za razloge iz prvega odstavka tega člena. Če poda izjavo o tem, da želi uveljavljati pravico do dedovanja zakupa več dedičev, med njimi pa ni soglasja o tem, kdo bo dedoval zakup se šteje, da pogoji za dedovanje zakupa niso izpolnjeni. Dediči so dolžni doseči soglasje o tem, kdo od njih deduje zakup in o tem obvestiti Sklad najkasneje v roku 90 dni od poziva Sklada.

Če noben dedič niti na podlagi poziva Sklada ne poda pisne izjave o tem, da bo uveljavljal pravico do dedovanja zakupa ali če med dediči ni soglasja o tem, kdo bo dedoval zakup, lahko Sklad odda zemljišče v zakup novemu interesentu.

(5) V primeru dedovanja zakupa se šteje, da se zakup nadaljuje z dedičem, ki deduje zakup. V primeru, da obstojijo nepravilnosti navedene v 16. členu tega pravilnika, ki jih ni povzročil dedič in so predstavljale razlog za odpoved zakupne pogodbe zapustniku jih mora dedič najkasneje v 6 mesecih po pozivu Sklada odpraviti. V nasprotnem primeru lahko Sklad dediču odpove pogodbo. V tem primeru dedič ni upravičen do tržne vrednosti objektov, naprav in trajnih nasadov, dolžan pa je poravnati zakupnino in izpolniti druge pogodbene obveznosti.«

Dunajska c. 58, 1000 Ljubljana

TEL.: +386 (0) 1434 11 00
FAX: +386 (0) 1434 11 31

28. člen

Možnost prenosa zakupnega razmerja med še živečimi zakupniki je razširjena na prehod med dvema nivojema sorodstva v enem koraku (dedek – vnuk; tast – zet; svak – svakinja). Posebej je prenos dovoljen tudi v vseh primerih, kadar je zakupnik, ki vstopa na mesto dotedanjega zakupnika, član istega kmetijskega gospodarstva in prevzema celotno zakupno pogodbo.

32. člen

»Sklad lahko najemno pogodbo sklene tudi za s prostorskimi akti lokalnih skupnosti opredeljena kmetijska zemljišča in gozdove, ki se ne uporabljajo za kmetijske namene. V tem primeru je objava ponudbe za najem mogoča le po pridobitvi pozitivnega mnenja pristojne lokalne skupnosti. Postopek oddaje v najem se izvede v skladu z določili zakona, ki ureja ravnanje s stvarnim premoženjem Republike Slovenije in s stvarnim premoženjem samoupravnih lokalnih skupnosti.«

mag. Irena Tušar

direktorica Sklada kmetijskih zemljišč in gozdov RS

V Ljubljani, 19. junija 2024

SKLAD KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ IN GOZDOV REPUBLIKE SLOVENIJE 5 LJUBLJANA

Dunajska c. 58, 1000 Ljubljana

TEL.: +386 (0) 1434 11 00
FAX: +386 (0) 1434 11 31