SPLOŠNI POGOJI ZAKUPA

SKZG 25/2025, 24.10.2025

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 na način, da sprejemnik ne sprejema vseh objavljenih razpisanih pogojev, oz. postavi svoje pogoje, se šteje za nasprotno ponudbo, 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 2. točko 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 2.) in 3.) 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 izjavo o sprejemu ponudbe 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 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 pravilnika). Sprejemnik ponudbe mora imeti stalno prebivališče oddaljeno manj kot 30 km zračne linije od zakup ponujenega zemljišča.
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.
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. 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.
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.
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.
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.
7. Sprejemnik ponudbe s stalnim prebivališčem, ki je od v zakup ponujenega zemljišča oddaljeno manj kot 30 km zračne linije.

Če med sprejemniki ponudbe za zakup ni nikogar, ki uveljavlja prednostno pravico do zakupa po 6. členu pravilnika, 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 1. odstavka 6. člena pravilnika 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.

Če se v zakup ponuja kmetija kot celota, ki jo sestavljajo zemljišča in objekti, bo Sklad zakupnika izbral glede na prednostni red, ki ga določa zakon, ki ureja zakup kmetijskih zemljišč in prednostni red določen v 1. in 2. točki 1. odstavka 6. člena pravilnika. V primeru izenačenih sprejemnikov ponudbe, ima prednost do zakupa sprejemnik ponudbe s ponujeno višjo letno zakupnino.

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.

Če sprejemnik ponudbe uveljavlja prednostno pravico do zakupa kot kmet oziroma kmetijska organizacija, izjavi o sprejemu ponudbe priloži kopijo odločbe, če z njo ne razpolaga, pa priloži kopijo vloge, s katero izkaže, da je pristojno upravno enoto zaprosil za izdajo 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 na podlagi 1. in 2. točke 1. odstavka 6. člena pravilnika, mora sprejemu ponudbe priložiti pravnomočno odločbo o dodelitvi sredstev iz programa razvoja podeželja.

Če sprejemnik ponudbe niti v roku 8 dni od poziva Sklada k dopolnitvi izjave o sprejemu ponudbe ne predloži zahtevanih dokazil za preverjanje pogojev in razvrščanje na podlagi meril, Sklad njegove vloge pri izbiri zakupnika ne upošteva.

Dopolnitev izjave o sprejemu ponudbe je še pravočasna, če je bila zadnji dan roka odpremljena s priporočeno pošto.

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. 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 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;
- 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 in je nato zemljišče tudi prodano;
- 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 dnevnem 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 za največ 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 za največ 20 let.
- investicij zakupnikov v svoje objekte, naprave, opremo in drugih s strani države finančno podprtih ukrepih kmetijske politike, ki pogojujejo daljšo dobo zakupa. Doba zakupa se podaljša za največ 20 let.
- investicij zakupnikov v okviru kmetijskega gospodarstva, ki vrednost kmetijskega gospodarstva povečajo za več kot 25%. Doba zakupa se lahko podaljša za največ 20 let.
- 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.

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 tržno 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 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 za zemljišča, na katerih so trajni nasadi, objekti in naprave, ne sprejme, o čemer odloča komisija za zakup.

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.

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. Podzakup je izkazan tudi, če stroški storitev obdelave zemljišča, ali oskrbe rastlin izvedene s strani zunanjih izvajalcev, na parceli v zakup presegajo 30 % vrednosti pridelka s te parcele;
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 podatkov javnih evidenc 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 glavni posevek.

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..

Zakupnik se s podpisom zakupne pogodbe še posebej zaveže da:
1. bo z zemljiščem gospodaril na način, ki zagotavlja trajno rodovitnost zemljišč;
2. bo 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 rastlin in ne bo sadil energetskih rastlin kot glavni posevek;
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 postavljal 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 v primeru spremenjene dejanske rabe zemljišč v naravi pristal na uskladitev zakupne pogodbe z novim stanjem;
18. bo objekte in naprave, ki jih ima v zakupu, na lastne stroške vzdrževal v uporabnem stanju;
19. bo gospodarske objekte v zakupu na lastne stroške zavaroval proti požaru in ostalim osnovnim rizikom;
20. 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;
21. 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;
22. bo predlagal vknjižbo zakupnega razmerja v zemljiško knjigo;
23. bo ob prekinitvi zakupne pogodbe prepustil posest na zemljiščih in sprostil GERK (grafična enota rabe kmetijskih zemljišč) s svojega kmetijskega gospodarstva;
24. 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;
25. bo omogočal prehod preko zemljišč v zakupu tudi drugim zakupnikom Sklada na način, ki mu bo povzročal čim manj škode;
26. 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 kril stroške opredeljene v 96. členu ZKZ, 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 tržne 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 tržne 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:

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

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

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

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.

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.

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.

Sklad izda soglasje za trajni nasad, za površine pod 1.000 m^2 samo v primerih, ko s tem zakupnik povečuje obstoječi trajni nasad oziroma izvede novo nasaditev trajnega nasada v skupni površini, večji od 1.000 m^2.

Sklad soglasja za zasaditev trajnega nasada in za druge posege na zemljišče ne izdaja v naslednjih primerih:
1. ko zakupnik nima poravnanih vseh obveznosti do Sklada;
2. ob nedovoljenem posegu zakupnika na zemljišče;
3. 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;
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.

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 javnih evidenc. 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 dosegajo višino škode, določene v zakonu, ki ureja odpravo posledic naravnih nesreč, ali zakonu, ki ureja pomoč prizadetim kmetijskim gospodarstvom zaradi neugodnih vremenskih razmer, ki jih je mogoče enačiti z naravnimi nesrečami, lahko Svet Sklada v skladu s predpisom Unije (Uredba št. 1408/2013/EU zadnjič spremenjeno z Uredbo Komisije (EU) 2024/3118 z dne 10. decembra 2024), 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 ali zakonu, ki ureja pomoč prizadetim kmetijskim gospodarstvom zaradi neugodnih vremenskih razmer, ki jih je mogoče enačiti z naravnimi nesrečami. 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 nanaša zaračunana zakupnina. 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 do največ dvanajst obrokov.

6.ODPRAVLJANJE ZARAŠČANJA KMETIJSKIH POVRŠIN

Na zemljiščih, kjer je odpravljanje zaraščanja glede na veljavne predpise dopustno, Sklad ukrepe za odpravljanje zaraščanja kmetijskih površin izvaja glede na interes zakupnikov za zakup zemljišč o čemer odloča komisija za zakup na sledeč način:

1. na zemljiščih, ki so že oddana v zakup:
- poziv Sklada zakupnikom, da zemljišča, ki so bila že ob prevzemu v zakup zaraščena, v dveh letih od poziva usposobijo za kmetijsko rabo in obdelajo v skladu z zakupno pogodbo, sicer sledi delna odpoved zakupne pogodbe in ponovna objava ponudbe za zakup;
- s sklenitvijo posebne pogodbe med Skladom in zakupnikom za čiščenje zarasti na zakupljenih površinah v lastni režiji. V primerih, ko s strani Skladovega pogodbeno izbranega izvajalca izdelana ocena vrednosti čiščenja zarasti prikaže višje stroške čiščenja kot je vrednost posekane lesne mase, se vrednost lesne mase prepusti v last zakupnikom;
- z javnim naročilom Sklad naroči in plača izvedbo melioracije zemljišča, ob čemer se najkasneje v dveh letih po končani melioraciji pogodbena raba zemljišč v zakupu uskladi z novim dejanskim stanjem.

2. na zemljiščih, ki so predmet objave ponudbe za zakup:
- 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 izdela komisija sama, če so vključeni tudi gozdno lesni sortimenti debeline nad 10 cm, oceno izdela pogodbeni izvajalec (ZGS), ali Sklad sam na podlagi cenikov družbe Slovenski državni gozdovi, d.o.o.

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 površino 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) obdeluje 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 zaščiteno kmetijo štejejo le, če imajo najmanj 2 ha primerljivih kmetijskih površin, ki so po dejanski rabi v zemljiškem katastru evidentirana kot kmetijska zemljišča.

Ne glede na 1. in 2. odstavek 27. člena pravilnika se zakup deduje pod pogoji določenimi v zakupni pogodbi, če so ti za dediča ugodnejši.
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 1. odstavka 27. člena pravilnika. 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.
V primeru dedovanja zakupa se šteje, da se zakup nadaljuje z dedičem, ki deduje zakup. V primeru, da obstojijo nepravilnosti navedene v 16. členu 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.
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. Dopusten je prehod med dvema nivojema sorodstva v enem koraku (dedek – vnuk; tast – zet; svak – svakinja).
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. Prevzeta kmetija mora imeti v obdelavi (dokaz: izpis iz RKG) najmanj 1 ha primerljive površine kmetijskih zemljišč, primerljiva površina se določi v skladu z 2. odstavkom 27. člena pravilnika;
2. v vseh primerih, kadar je zakupnik, ki vstopa na mesto dotedanjega zakupnika, član istega kmetijskega gospodarstva in prevzema celotno zakupno pogodbo.
Spremembo zakupne pogodbe iz 1. odstavka 28. člena pravilnika, zakupodajalec dovoli tudi v primeru, če na zemljišču obstajajo, s soglasjem Sklada zasajeni trajni nasadi, objekti, ali naprave, če sta hkrati izpolnjena pogoja iz 1. in 2. točke 2. odstavka 28. člena pravilnika.
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 v skladu z določili 24. člena 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 skupnosti, vstopi skupnost, katere član je.

9. SPREMEMBA NAMEMBNOSTI

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 tovrstna 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 14.10.2025.

Uradni list RS, št. 81/2025 z dne 21. 10. 2025