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 22. člena Pravilnika o zakupu kmetij in kmetijskih zemljišč v lasti Republike Slovenije in v gospodarjenju Sklada kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije, je Svet Sklada kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije na svoji 29. redni seji dne 19.12.2016, sprejel

CENIK
zakupnin za kmetijska zemljišča za leto 2017

Cenik zakupnin velja za kmetijska zemljišča v upravljanju Sklada. Izhodišče za določitev zakupnine so podatki Ministrstva za kmetijstvo gozdarstvo in prehrano o dejanski rabi zemljišč, podatki Geodetske uprave RS o boniteti zemljišč ter oceni Sklada o možni uporabi glede na proizvodno sposobnost zemljišč.

Tabela 1: Cenik zakupnin za kmetijsko rabo zemljišč za leto 2017

Namen uporabe	Razred	Letna zakupnina v €/ha	Območje bonitete
vrt	1 - 8	262,82	1 - 100
njiva	1 - 3	192,64	65 - 100
njiva	4 - 6	175,49	35 - 64
njiva	7 - 8	135,05	1 - 34
travnik	1 - 2	151,39	50 - 100
travnik	3 - 4	126,88	40 - 49
travnik	5 - 6	103,87	25 - 39
travnik	7 - 8	79,41	1 - 24
barjanski travnik	1 - 4	79,41	1 - 100
pašnik	1 - 2	63,83	50 - 100
pašnik	3 - 4	47,47	30 - 49
pašnik	5 - 8	31,91	1 - 29
planinski pašnik	1 - 8	15,59	1 - 100
pašnik porasel z gozdnim drevjem	1 - 8	15,59	-
kmetijsko zemljišče poraslo z gozdnim drevjem (1800)	-	31,91	1 - 100
kmetijsko zemljišče v zaraščanju (1410)	-	7,41	1 - 100
trstičje	1 - 8	15,59	1 - 100
sadovnjak	1 - 4	198,87	-
sadovnjak	5 - 8	159,54	-
plantažni sadovnjak	-	198,87	40 - 100
plantažni sadovnjak	-	159,54	1 - 39
travniški sadovnjak	-	151,39	40 - 100
travniški sadovnjak	-	126,88	1 - 39
vinograd	1 - 3	159,54	65 - 100
vinograd	4 - 6	143,20	35 - 64
vinograd	7 - 8	119,48	1 - 34
oljčnik	-	159,54	65 - 100
oljčnik	-	143,20	35 - 64
oljčnik	-	119,48	1 - 34
hmeljišče	1 - 8	192,64	1 - 100
gozdna plantaža	1 - 8	31,91	1 - 100
obore za živali	1 - 8	31,91	1 - 100
zemljišče pod kmetijskimi objekti	-	262,82	1 - 100
ostalo	1 - 8	7,41	1 - 100

Podatki o katastrski kulturi in razredu v sklenjenih zakupnih pogodbah ostanejo v veljavi do izteka pogodbene dobe. Po izteku pogodbene dobe se nadomestijo s podatki o dejanski rabi in boniteto. V primeru ukinjenih parcel (parcelacije, komasacije...) se katastrski podatki nadomestijo s podatki o dejanski rabi in boniteto še pred iztekom pogodbene dobe.

Posamezne katastrske občine so uvrščene v območja.
Na območjih z ugodno prometno lego in večjim povpraševanjem po zemljiščih se zakupnina obračunava s faktorjem 1,20. Na območjih, ki so kmetijsko ogrožena se zakupnina obračunava s faktorjem 0,80. Seznam katastrskih občin s pripadajočimi faktorji je sestavni del cenika zakupnin (priloga št. 1).
Na območjih velikih delujočih namakalnih sistemov, ki so v odmeri in v upravljanju Sklada, po podatkih KAT MESINE in za delujoče namakalne sisteme za katere je Sklad podelil brezplačno služnost, se zakupnina obračunava s faktorjem 1,2. (priloga št. 2).

Osnovna zakupnina se izračuna na podlagi podatkov o dejanski rabi zemljišč (MKGP), boniteti (GURS) in pogodbeno dogovorjeni uporabi. Za izračun končne zakupnine se upoštevajo odstopanja izražena v faktorjih iz tega cenika. Upoštevajo se:

1. faktorji "ugodne prometne lege",
2. faktorji "kmetijsko ogroženih območij"
3. faktorji " velikih delujočih namakalnih sistemov, ki so v odmeri in v upravljanju Sklada in za namakalne sisteme za katere je Sklad podelil brezplačno služnost " in
4. faktorji za katere je predhodno potreben sklep komisije, izhajajo pa iz ugotovljene razlike med dejansko rabo in proizvodno sposobnostjo zemljišč, predhodno neuspelih ponudb za zakup, izlicitiranih zakupnin in drugih utemeljenih razlogov.

Faktorji pod številko 1., 2. in 3. se v zakupni pogodbi, brez njenega pisnega usklajevanja, pri obračunu vsakokratne zakupnine vsako leto usklajujejo s trenutno veljavnim cenikom zakupnin. Faktorji pod zaporedno št. 4. v zakupni pogodbi predstavljajo pogodbeno določilo, ki se lahko spremeni le ob soglasju obeh strank. Le ob soglasju obeh strank oz. skladno z določili pogodbe, se lahko spremeni v pogodbo zapisan namen uporabe zemljišča.

Namen uporabe »pašnik« se nanaša na vse travnate površine, ki jih ni mogoče strojno obdelati, ali ležijo v nagibu, ki presega 30%.
Namen uporabe »planinski pašnik«, se nanaša na vse travnate površine nad nadmorsko višino 1000 m.
Namen uporabe »kmetijsko zemljišče poraslo z gozdnim drevjem (1800)«, se uporabi tudi za zemljišče z dejansko rabo gozd, ki leži izven območja gozda glede na gozdno gospodarske načrte in tudi po namenski rabi občinskih prostorskih načrtov ne sodijo v območje gozda.

Za zemljišča pod objekti v lasti zakupnikov (najemnikov), ki so neločljivo povezani s tlemi in ne sodijo v kategorijo enostavnih objektov za katere ni potrebno gradbeno dovoljenje, Sklad zaračuna letno zakupnino (najemnino) v višini 3,0 % od vrednosti stavbnega zemljišča objavljene v tabeli 3. Pri obračunu zakupnine (najemnine) se upošteva bruto površino objekta in dodatno polovico bruto površine objekta za funkcionalno zemljišče. Pod navedenimi pogoji se sklene zakupna (najemna) pogodba za zemljišča pod obstoječimi legalnimi kmetijskimi objekti in za površine pod objekti za katere še niso izpolnjeni pogoji za legalizacijo, je pa za njih dana pobuda oz. so spremembe prostorskih aktov že v teku. S podpisom zakupne (najemne) pogodbe, se mora zakupnik (najemnik) zavezati, da v kolikor s prvo spremembo prostorskega akta objekta ne bo mogoče legalizirati, da ga bo v treh mesecih po uveljavitvi spremembe prostorskega akta, na svoje stroške odstranil oz. uskladil s pogoji prostorskega akta.

Zemljišča se oddajajo v zakup na podlagi javne ponudbe za zakup zemljišč. Prva ponudba se objavi po ceni, določeni v tem ceniku. V primeru neuspešne ponudbe za zakup se lahko zakupnina na ponovljeni ponudbi zniža do 30% glede na predhodno neuspešno ponudbo.
Zakupnina za posamezno območje se prilagaja ponudbi, povpraševanju in naravnim pogojem na zemljiščih. V primeru, da je komisijsko ugotovljena višja proizvodna sposobnost zemljišča kot je trenutna dejanska raba po podatkih Ministrstva za kmetijstvo in okolje, komisija določi delež povišanja osnovne zakupnine in obratno. Vsa odstopanja od višine zakupnine po tem ceniku, kot tudi odobritev obročnega odplačevanja zakupnine, odobri komisija za zakup. Ker so podatke o katastrskih kulturah in razredih nadomestili podatki o dejanski rabi in boniteti, ugotovitve razhajanj med katastrsko in dejansko rabo niso več predmet potrjevanja komisije za zakup.

Najemnina za trajne nasade v lasti Sklada za leto 2017 ostane nominalno enaka višini najemnine v letu 2016 oz. v skladu s pogodbenimi določili.

Najemnino za trajne nasade v lasti RS, ki jih bo Sklad v letu 2017 oddal v najem na novo, se izračuna na podlagi anuitetnega načrta, ob upoštevanju neamortizirane vrednosti trajnega nasada in dobe do izteka rodnosti nasada ter z upoštevanjem obresti v višini indeksa rasti cen življenjskih potrebščin v preteklem letu in fiksnega 3% donosa.

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.

V primeru, da nastopi obveznost plačila davka na dodano vrednost, ga plača zakupnik.

Obdelovalcem zemljišč v upravljanju Sklada, ki zemljišča obdelujejo brez zakupne pogodbe, Sklad zaračuna zakupnino za tri leta za nazaj. Zakupnina se obračuna po tem ceniku.

V primeru sklenjenega dogovora z agrarno skupnostjo, da od Sklada ne bo zahtevala nobene odškodnine, ki bi se nanašala na nezmožnost uporabe za čas od uveljavitve zakona o ponovni vzpostavitvi agrarnih skupnosti ter vrnitvi njihovega premoženja in pravic do vračila zemljišča v last agrarnim skupnostim, Sklad z agrarnimi skupnostmi sklene zakupno razmerje, pri čemer se letna zakupnina obračuna po ceni 51,19 EUR po pogodbi, ne glede na obseg zemljišč v pogodbi. Navedeno znižanje velja le za zemljišča za katera je ta ista agrarna skupnost vložila zahtevek za vračilo po zgoraj navedenem zakonu.
Za agrarne skupnosti se v skladu z Zakonom o ponovni vzpostavitvi agrarnih skupnosti ter vrnitvi njihovega premoženja in pravic štejejo tudi podobčine, vasi, srenje, soseske, korporacije, urbarialne in druge po izvoru podobne skupnosti. Zakupnina za pretekla leta se agrarnim skupnostim ne zaračunava, prav tako pa Sklad agrarnim skupnostim ne vrača že prejete zakupnine.

Po sklenjenem sporazumu o prenosu pravice upravljanja Sklad v zakup odda tudi zemljišče, ki ni v upravljanju Sklada. Strošek upravljanja z zemljišči se obračuna v višini 10% od zakupnine zemljišč iz sporazuma.

SKLAD KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ IN REPUBLIKE SLOVENIJE * LJUBLJANA

Marta Hrustel – Majcen
Predsednica Sveta Sklada