Na podlagi 2., 4. in 17. b. člena Zakona o Skladu kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije (Uradni list RS št. 19/10 – UPB) 3. in 15. člena Statuta Sklada kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije, je Svet Sklada kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije, na 6. redni seji, dne 3.12.2010 sprejel

PRAVILNIK O PROMETU Z NEPREMIČNINAMI

I. UVOD

1. člen

Ta pravilnik ureja pridobivanje in odtujevanje nepremičnin ter način izvedbe prometa.

II. PREDMET PROMETA

2. člen

Za nepremičnine po tem pravilniku se štejejo:
- kmetijska zemljišča;
- gozdovi;
- kmetije in k njim pripadajoči objekti;
- stavbna zemljišča;

pri čemer se za določitev statusa nepremičnin upošteva določitev namenske rabe v prostorskem načrtu.

Po tem pravilniku za nepremičnine iz prejšnjega odstavka štejejo tudi idealni deleži na takih nepremičninah.

3. člen

Za promet po tem pravilniku se šteje:
- nakup kmetijskih zemljišč, gozdov in kmetij;
- prodaja kmetijskih zemljišč, gozdov, kmetij in stavbnih zemljišč v gospodarjenju Sklada;
- menjava kmetijskih zemljišč in gozdov;
- razdružitev solastnine kmetijskih zemljišč, gozdov, kmetij in stavbnih zemljišč v gospodarjenju Sklada;
- podaritev kmetijskih zemljišč, gozdov, kmetij v last Republiki Sloveniji in v gospodarjenje Skladu.

4. člen

Predmet prodaje, menjave in razdružitve so lahko le tiste nepremičnine, za katera je v zemljiški knjigi vpisana lastninska pravica v korist Republike Slovenije, ali podan predlog za vknjižbo lastninske pravice v korist Republike Slovenije. V obeh primerih mora vpis temeljiti na listini, ki kot upravljavca navaja Sklad.

Predmet prodaje, menjave in razdružitve ne morejo biti nepremičnine, za katera je vložen zahtevek za vračilo po Zakonu o denacionalizaciji (Uradni list RS, št. 27/91 s spremembami) ali Zakonu o ponovni vzpostavitvi agrarnih skupnosti ter vrnitvi njihovega premoženja in

pravic (Uradni list RS, št. 5/94 s spremembami), o katerih še ni pravnomočno odločeno. Predmet prodaje, menjave in razdružitve tudi ne morejo biti zemljišča, ki jih je Sklad na podlagi veljavne zakonodaje dolžan prenesti v last drugim upravičencem, ali pa obstajajo določila o prepovedi prometa.

III. POGOJI ZA IZVEDBO PROMETA

5. člen

Za izvedbo pravnega prometa, Sklad pridobi cenitev pri sodno zapriseženih cenilcih ustrezne stroke ali pri pooblaščenih ocenjevalcih vrednosti nepremičnin, ki jih izbere na podlagi zakona o javnih naročilih. Usposobljeni cenilci se izberejo na podlagi dvofaznega postopka, za obdobje treh let. Za posamezne cenitve Sklad povabi k oddaji ponudb le izbrane usposobljene cenilce.

6. člen

Za svoje potrebe Sklad cenitve naroča sam. Cenitve drugih naročnikov Sklad ne upošteva, z izjemo cenitev, ki jih za potrebe pridobivanja nepremičnin za javno infrastrukturo v državni, ali občinski lasti predložijo pooblaščeni izvajalci ali občine.

Na dan poziva za oddajo ponudb v Uradnem listu v izbranem postopku razpolaganja za prodajo stavbnega zemljišča, cenitev ne sme biti starejša od 6 mesecev.

V primeru spremenjenih okoliščin Sklad naroči izdelavo nove cenitve.

7. člen

Izhodiščno vrednost nepremičnin se ugotovi z uporabo običajnih cenitvenih metod cenilcev. V pristojnosti direktorja je, da vrednost nepremičnine določi na način, ki je za Sklad ugodnejši.
Promet z nepremičninami v lasti RS in upravljanju Sklada pod knjigovodsko vrednostjo ni dovoljen.

IV. IZVEDBA PROMETA Z NEPREMIČNINAMI

8. člen

Kadar Sklad odkupuje kmetijska zemljišča oziroma gozdove, si pri preveritvi ponujene cene lahko pomaga s cenitvijo cenilca kmetijske stroke oziroma gozdarske stroke.

Cenitev ni potrebna v primerih nakupov kmetijskih zemljišč oziroma gozdov, če Sklad odkupuje kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov in naprav oziroma gozdove v okolju z znanimi pogoji, ki jih lahko utemelji s primerljivimi posli.

V vsakem primeru pa je obvezna cenitev v primerih, ko Sklad odkupuje objekte (kmetije), kmetijska zemljišča s trajnimi nasadi ali če vrednost nepremičnin presega 100.000 EUR.

V primeru obravnave ponudbe stranke za prodajo nepremičnine, ki še ne vsebuje cene, direktor določi maksimalno ceno, za katero je Sklad nepremičnino pripravljen odkupiti in o tem pisno obvesti ponudnika.

9. člen

Pred vsako prodajo nepremičnine v lasti RS in upravljanju Sklada si Sklad pridobi cenitev sodno zapriseženega cenilca ustrezne stroke ali pooblaščenega ocenjevalca vrednosti nepremičnin. Stroške cenitve plača kupec. Izbira cenilca ali pooblaščenega ocenjevalca vrednosti nepremičnin ustrezne stroke je odvisna od osnovne namenske rabe zemljišča. Izjemoma, kadar je znan bodoči nekmetijski namen zemljišča, ki je v času cenitve še kmetijsko ali gozd, mora cenitev opraviti cenilec gradbene stroke ali pooblaščeni ocenjevalec vrednosti nepremičnin, upoštevajoč bodoči nekmetijski namen. Izjema se ne uporabi v primerih, ko je na zemljišču predvidena gradnja objektov prometne infrastrukture.

Direktor je dolžan pri določitvi cene upoštevati tržne razmere, primerjati podobne posle, v nobenem primeru pa cene ne sme določiti pod ocenjeno vrednostjo nepremičnine. V primeru, da je veljavnih cenitev več, se prodajne cene ne sme določiti pod vrednostjo, ki je izmed vseh ocenjenih za Sklad najugodnejša.

Kmetijska zemljišča in gozdovi, ki ležijo na meji s stavbnim zemljiščem, se praviloma, razen izjem po tem pravilniku, prodajajo po ceni v razponu od polovične do polne cene stavbnih zemljišč tega območja, ki se določi na podlagi treh primerljivih poslov prodaj s tega območja v zadnjem polletnem obdobju. Za stavbno zemljišče se za potrebe tega pravilnika šteje vsako s prostorskim aktom opredeljeno stavbno zemljišče in tudi vsako drugo zemljišče, na katerem stoji zidan objekt. Pri tem se kot mejna površina s stavbnim zemljiščem v vsakem primeru upošteva pas zemljišča v minimalni širini 100 m v celotni dolžini meje s stavbnim zemljiščem. V kolikor celotna parcela ne leži v območju mejne površine, po tem členu pravilnika, se za določitev enotne prodajne cene za parcelo opravi preračun, ki upošteva določilo tega odstavka tega člena o ceni mejne površine s stavbnim zemljiščem, za preostali del parcele pa ceno kmetijskega zemljišča ali gozda.

Izjeme pri oblikovanju prodajne cene iz tretjega odstavka so dopustne v naslednjih primerih:

- kadar med obstoječim stavbnim zemljiščem in kmetijskim zemljiščem ali gozdom, ki je predmet prometa, potekajo: železnica, avtocesta, hitra cesta, glavna državna cesta prvega ali drugega reda, regionalna cesta prvega, drugega ali tretjega reda, vodotok prvega ali drugega reda;
- kadar gre za zemljišča, ki ogrožajo nepremičnine drugih lastnikov (plazovi, usadi in podobno);
- kadar gre za zemljišče z več kot 20% nagibom;
- v vseh ostalih primerih, ko direktor oceni, da bi bila prodaja pod polovično vrednostjo stavbnega zemljišča gospodarna pod pogojem, da se cena določi na način javne preveritve na trgu. V teh primerih izklicna cena na 1. javni dražbi ne sme biti nižja od 10 % vrednosti stavbnega zemljišča.

V primeru neuspešne ponudbe se ponudba lahko tudi večkrat ponovi. O pogojih ponovljene ponudbe odloča direktor, spremenjenega programa prodaje iz 13. člena tega pravilnika Svetu Sklada ni potrebno ponovno potrditi, se pa program prodaje dopolnjuje s podatki o neuspešnih ponudbah, ki so predmet ponovljene ponudbe po znižani ceni. Cena na ponovljeni ponudbi se lahko glede na predhodno ponujeno ceno zniža za največ 25 %. V nobenem primeru pa prodajna cena ne more biti nižja od ocenjene vrednosti nepremičnine.

10. člen

Za prodajo solastniškega deleža se smiselno uporabljajo določbe tega pravilnika glede prodaje.

11. člen

Ne glede na določbe tretjega odstavka 9. člena tega pravilnika se vrednotenje nepremičnin, ki so predmet fizične razdružitve nepremičnin v naravi, opravi na podlagi cenitve sodno zapriseženega cenilca ustrezne stroke ali pooblaščenega ocenjevalca vrednosti nepremičnin.

Fizična razdružitev nepremičnin v naravi se izvede tako, da vsak solastnik dobi v naravi tisti del nepremičnine, za katerega izkaže upravičen interes.

12. člen

Menjave Sklad izvaja, kadar je to v njegovem interesu v skladu z razvojno strategijo Sklada.

Ne glede na določbe tretjega odstavka 9. člena tega pravilnika se v primeru menjav, ki so v interesu Sklada in ob pogoju, da gre za uskladitev z dejansko posestjo, ki je bila vzpostavljena pred 11.3.1993, oblikovanje cene opravi na podlagi cenitve sodno zapriseženega cenilca ustrezne stroke ali pooblaščenega ocenjevalca vrednosti nepremičnin.

13. člen

Program prodaje nepremičnin direktor posreduje v sprejem Svetu Sklada. Program prodaje nepremičnin za naslednje leto sprejema Svet Sklada praviloma v mesecu decembru tekočega leta, oziroma najpozneje do sprejetja programa dela in finančnega načrta na Svetu Sklada. Po potrebi lahko Svet Sklada tudi med letom sprejme spremembe oziroma dopolnitve programa prodaje nepremičnin. Potrditev posameznega primera prodaje s strani Sveta Sklada je pogoj za začetek izvedbe prodaje. Ob sprejemanju programa prodaje nepremičnin se Sveta Sklada seznani z vrednostmi iz cenitev in drugimi relevantnimi informacijami o nepremičninah.

Program prodaje nepremičnin mora vsebovati:

- katastrske podatke o nepremičnini (katastrska občina, parcelna številka, kultura in razred oziroma bonitetne točke, površina);
- izhodiščna prodajna vrednost, ki jo določi direktor;
- vrednost iz cenitve;
- navedbo o predvidenem načinu prodaje (objava v Uradnem listu RS, direktna prodaja, objava na pristojni upravni enoti).

S strani Sveta Sklada sprejet Program prodaje nepremičnin se objavi na spletni strani Sklada.

14. člen

Rok za plačilo kupnine je osem dni od izstavitve računa. Izjema je plačilni rok za neposredne uporabnike v breme proračuna, ki je 30 dni in začne teči z dnem, ko stranka prejme listino, ki je podlaga za izplačilo, razen, če ni z drugimi zakoni določeno drugače.

Sklad rok plačila opredeli v objavljeni ponudbi.

15. člen

Stavbna zemljišča Sklad proda z izbiro metode razpolaganja, ki zagotavlja najugodnejši ekonomski učinek razpolaganja, in sicer:

1. javna dražba;
2. javno zbiranje ponudb;
3. neposredna pogodba.

16. člen

Poziv za javno dražbo ali javno zbiranje ponudb za prodajo stavbnih zemljišč Sklad objavi v Uradnem listu Republike Slovenije. Poziv poleg ostalih elementov, ki se tičejo predmeta prodaje, plačilnih pogojev in oblike ponudbe kupca, obvezno vsebuje tudi določilo:

- da je edini kriterij za izbor najugodnejšega ponudnika višina ponujene kupnine;
- da je obveznost prodajalca, da sklene pogodbo s ponudnikom, ki ponudi najugodnejše pogoje, izključena, oziroma da lahko direktor ustavi začeti postopek do sklenitve posla.

V kolikor iz lokacijske informacije izhaja, da nepremičnina, ki je predmet prodaje, leži na območju predkupne pravice občine, za katerega ima občina na podlagi zakona sprejet ustrezen odlok, in občina na nepremičnini tudi uveljavlja predkupno pravico, je tudi to dejstvo obvezno določilo oziroma del javnega zbiranja ponudb, razen v primeru, določenem v tretji alinei 17. člena tega pravilnika. V tem primeru, in po končanju javnega zbiranja ponudb, Sklad pod pogoji najugodnejše ponudbe pošlje občini pisno ponudbo za prodajo nepremičnine. Če občina v petnajstih dneh sprejme ponudbo, Sklad z njo sklene kupoprodajno pogodbo. Če občina ponudbe ne sprejme, Sklad sklene kupoprodajno pogodbo z najugodnejšim ponudnikom v postopku javnega zbiranja ponudb.

Če so na zemljišču trajni nasadi, objekti in naprave, napravljeni s soglasjem Sklada, ki so v lasti zakupnika, zakupniku ob prodaji pripada neamortizirana vrednost le teh.

17. člen

Prodaja stavbnih zemljišč se poleg primerov, navedenih v zakonskih in podzakonskih določilih, ki urejajo ravnanje s stvarnim premoženjem države izvede z neposredno pogodbo tudi v naslednjih primerih:

- če gre za stavbno zemljišče, na katerem stoji objekt (stavbišče in funkcionalno zemljišče), zgrajen v skladu z veljavnim prostorskim aktom in s predpisi o graditvi objektov;
- če gre za zemljišče, ki je po osnovni namenski rabi stavbno zemljišče in njegova vrednost ne presega 10.000 EUR in predstavlja funkcionalno zaokrožitev gradbene parcele z že zgrajenim objektom;
- če gre za stavbno zemljišče, na katerem obstoji oziroma je predvideno infrastrukturno omrežje ali infrastrukturni objekti.

Neposredna pogodba se v vseh primerih iz tega člena lahko sklene le z osebo, ki je lastnik objekta, kateremu zemljišče predstavlja smiselno zaokrožitev.

V. IMENOVANJE IN PRISTOJNOSTI KOMISIJE ZA PROMET

18. člen

Direktor Sklada s sklepom imenuje najmanj 3 člansko strokovno Komisijo za promet (v nadaljevanju komisija), ki mu pripravi predloge za odločanje o primerih prometa.

Način dela komisije direktor določi z internimi navodili.

VI. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

19. člen

Pregled sklenjenih poslov se sproti objavlja na spletni strani Sklada, po vložitvi zemljiškoknjižnih predlogov v pristojno zemljiško knjigo. Objavijo se podatki o imenu, priimku in naslovu stranke - ki so lahko objavljeni največ leto dni, podatke o številki parcele, katastrski občini, površini in kulturi, ceni posamezne nepremičnine in skupni pogodbeni vrednosti ter podatek o datumu sklenitve posla.

20. člen

S sprejemom tega pravilnika v celoti preneha veljati Pravilnik o prometu z nepremičninami, ki ga je Svet Sklada kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije sprejel na ~~4.~~ 5. redni seji, dne 22.10.2010 in je pričel veljati 30.10.2010.

21. člen

Ta pravilnik začne veljati osmi dan po objavi.

SKLAD KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ IN GOZDOV REPUBLIKE SLOVENIJE 2 LJUBLJANA

Marta Hrustel Majcen
predsednica Sveta Sklada