Na podlagi 4. in 17.b 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

zakupnin za kmetijska zemljišča za leto 2025

Cenik zakupnin velja za kmetijska zemljišča v upravljanju Sklada. Izhodišče za določitev zakupnine so podatki Ministrstva za kmetijstvo gozdarstvo in prehrano (v nadaljevanju: MKGP) o dejanski rabi zemljišč, grafične enote rabe kmetijskega gospodarstva (v nadaljevanju: GERK), podatki Geodetske uprave RS (v nadaljevanju: GURS) o boniteti zemljišč ter oceni Sklada kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije (v nadaljevanju: Sklad) o možni uporabi glede na proizvodno sposobnost zemljišč.

Tabela 1: Cenik zakupnin za kmetijsko rabo zemljišč za leto 2025

Namen uporabe	Razred	Letna zakupnina v €/ha	Območje bonitete
vrt	1 - 8	340,11	1 - 100
njiva	1 - 2	249,29	70 - 100
njiva	3	226,63	65 - 69
njiva	4 - 6	206,45	35 - 64
njiva	7 - 8	158,88	1 - 34
travnik	1 - 2	178,10	50 - 100
travnik	3 - 4	149,26	40 - 49
travnik	5 - 6	122,19	25 - 39
travnik	7 - 8	93,42	1 - 24
barjanski travnik	1 - 4	93,42	1 - 100
pašnik	1 - 2	75,09	50 - 100
pašnik	3 - 4	55,85	30 - 49
pašnik	5 - 8	37,53	1 - 29
planinski pašnik	1 – 8	18,34	1 – 100
pašnik porasel z gozdnim drevjem	1 – 8	18,34	-
kmetijsko zemljišče poraslo z gozdnim drevjem (1800)	-	37,53	1 – 100
kmetijsko zemljišče v zaraščanju (1410)	-	8,71	1 – 100
trstičje	1 – 8	18,34	1 – 100
sadovnjak	1 - 4	233,96	-
sadovnjak	5 - 8	187,69	-
plantažni sadovnjak	-	233,96	40 - 100
plantažni sadovnjak	-	187,69	1 - 39
travniški sadovnjak	-	178,10	40 - 100
travniški sadovnjak	-	149,26	1 - 39
vinograd	1 - 3	187,69	65 - 100
vinograd	4 - 6	168,47	35 - 64
vinograd	7 - 8	140,56	1 - 34
oljčnik	-	187,69	65 - 100
oljčnik	-	168,47	35 - 64
oljčnik	-	140,56	1 - 34
hmeljišče	1 - 8	226,63	1 - 100
gozdna plantaža	1 - 8	37,53	1 - 100
obore za živali	1 - 8	37,53	1 - 100
zemljišče pod kmetijskimi objekti	-	22.375,64	1 - 100
varovane naravne vrednote	1 - 8	8,71	1 - 100
vodni zadrževalnik za namakanje	-	178,10	1 - 100
agrofotovoltaika		3.000,00	1 - 100
ostalo	1 - 8	8,71	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.

Osnovna zakupnina se izračuna na podlagi pogodbeno dogovorjenega namena uporabe zemljišč, ki temelji na podatkih o dejanski rabi zemljišč (MKGP), boniteti (GURS) in vsakokratnega cenika zakupnin. Če je ta pogodbeno dogovorjen, se pri izračunu končne zakupnine upošteva tudi faktor odstopanja od osnovne zakupnine, za katerega je potreben predhoden sklep komisije za zakup, izhaja pa iz ugotovljene razlike med dejansko rabo in proizvodno sposobnostjo zemljišč, predhodno neuspelih ponudb za zakup, izlicitiranih zakupnin in drugih komisijsko utemeljenih razlogov.

Faktor odstopanja od osnovne zakupnine v zakupni pogodbi predstavlja 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. Izjema od predhodnega pravila so primeri, kjer so zakupniki dolžni sprejeti uskladitev po kateri se pogodbeni namen uporabe uskladi z GERK rabo, kadar to glede na veljavni cenik pomeni višjo zakupnino.

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 750 m, ki se uporabljajo za sezonsko pašo živali.

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 sodi v območje gozda.

Za zemljišča pod kmetijskimi objekti, katerih investitorji so zakupniki in služijo za rejo, ali zaščito živali, za kmetijske gradbeno inženirske objekte (CC-SI 24202) in za zemljišča pod objekti za shranjevanje kmetijskih strojev, orodja in mehanizacije, ki so vsaj z eno stranjo odprti (zamreženi) ter za vsa zemljišča pod objekti v lasti Sklada, Sklad zaračuna letno zakupnino (najemnino) v višini 2 % od vrednosti stavbnega zemljišča objavljene v Tabeli 8 Cenika za pripravo soglasij, pogodb in obračun odškodnin oziroma nadomestil za leto 2025, ob upoštevanju kapice, ki je določena z letno zakupnino za zemljišče pod kmetijskimi objekti v Tabeli 1 tega cenika. Za vse ostale primere zemljišč pod kmetijskimi objekti velja cena iz Tabele 1 »zemljišče pod kmetijskimi objekti«. 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 kmetijskimi 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.

Najemnina za trajne nasade v lasti RS za leto 2025 se glede na predhodno leto zviša za 1,8 % oz. obračuna v skladu s pogodbenimi določili.

Najemnino za trajne nasade v lasti RS, ki jih bo Sklad v letu 2025 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 60,00 EUR le izjemoma, na podlagi predhodnega pogajanja, ki ga izvede pristojni zaposleni delavec Sklada, vendar ne nižja kot 20,00 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 uporabnino za tri leta za nazaj. Uporabnina za nazaj se obračuna po tem ceniku zakupnin.

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.

Polonca Drofenik

Predsednica Sveta Sklada

SKLAD KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ IN GOZDOV REPUBLIKE SLOVENIJE 5 LJUBLJANA

Cenik je bil sprejet na seji Sveta Sklada dne 12. 12. 2024.