Na podlagi 4. člena Zakona o Skladu kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije (Uradni list RS, št. 19/10 – UPB2, s spr.) ter 6. in 11. člena Statuta Sklada kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije s spremembo, je Svet Sklada kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije, na 12. redni seji, dne 26. 11. 2015, potrdil uradno prečiščeno besedilo Pravilnika o zakupu kmetij in kmetijskih zemljišč, ki obsega:

- Pravilnik o zakupu kmetij in kmetijskih zemljišč – UPB1 z dne 3. 7. 2014,
- Pravilnik o spremembi Pravilnika o zakupu kmetij in kmetijskih zemljišč – UPB1 z dne 12. 8. 2014,
- Pravilnik o dopolnitvi Pravilnika o zakupu kmetij in kmetijskih zemljišč UPB1 z dne 21. 11. 2014,
- Pravilnik o dopolnitvi Pravilnika o zakupu kmetij in kmetijskih zemljišč UPB1 z dne 3. 11. 2015.

PRAVILNIK
o zakupu kmetij in kmetijskih zemljišč – UPB2

I. UVOD

1. člen

Ta pravilnik določa podrobnejša merila za sklepanje zakupnih pogodb za kmetije in kmetijska zemljišča v lasti Republike Slovenije ter v gospodarjenju Sklada kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije (v nadaljnjem besedilu: Sklad) in zajema predmet zakupa; razpis in merila za sklepanje zakupnih razmerij; ustanovitev, sestavo in pristojnosti komisij za zakup; trajanje zakupnega razmerja in odpovedne roke; amortizacijsko dobo vlaganj v zemljišča in trajne nasade; dopustne posege na zemljiščih; obveznosti zakupnika in zakupodajalca ter pogodbene kršitve; način določitve višine zakupnine; nastop in prenehanje posesti ter dedovanje zakupnega razmerja.

II. PREDMET ZAKUPA

2. člen

(1) Predmet zakupa so kmetije in kmetijska zemljišča, ki se lahko uporabljajo za kmetijsko pridelavo oziroma zemljišča, ki se lahko usposobijo za kmetijsko rabo.

(2) Sklad lahko skupaj z zemljiščem da v zakup trajne nasade, pripadajoče naprave in objekte, ki služijo za njihovo gospodarsko rabo, če le ti na zemljišču obstajajo.

(3) 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.

(4) 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 neamortizirane vrednosti trajnega nasada, objektov in naprav, ki mora temeljiti na sodni cenitvi, ki jo naroči lastnik trajnega nasada, objekta ali naprave, in je za Sklad sprejemljiva. Sklad v tem primeru ponudi v zakup zemljišče s trajnimi nasadi pod pogojem plačila

neamortizirane vrednosti trajnih nasadov, objektov in naprav s strani novega zakupnika prejšnjemu zakupniku.

(5) 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 ta pravilnik, pri čemer trajni nasad deli usodo zemljišča.

III. RAZPIS IN MERILA ZA SKLEPANJE ZAKUPNIH RAZMERIJ

3. člen

(1) Če zemljišča niso vključena v program prodaje Sklada, Sklad objavi ponudbo za zakup,ki mora biti sestavljena v skladu z zakonom, ki ureja kmetijska zemljišča in v skladu s cenikom zakupnin, ki ga ob koncu leta za prihodnje leto sprejme Svet Sklada (v nadaljevanju: cenik zakupnin). Predmet ponudbe za zakup ne more biti del zemljišča, na katerem je izveden kakršenkoli nedovoljeni poseg.

(2) Če ponudba ni uspela se zemljišča lahko ponovno ponudijo v zakup tudi po nižji zakupnini kot jo določa cenik zakupnin. Zakupnina na ponovljeni ponudbi se lahko zniža do 30% glede na predhodno ponudbo. O višini znižanja zakupnine na ponovljenem razpisu odloča direktorica na predlog komisij za zakup.

(3) Zemljišča v solastnini Republike Slovenije in drugih solastnikov Sklad odda v zakup na podlagi predhodnega dogovora s solastniki o razmejitvi posesti oziroma na podlagi skupnega razpisa s solastniki.

(4) V primeru, da dogovor s solastniki ni mogoč se, zaradi zagotovitve obdelanosti oziroma preprečitve gospodarske škode, objavi ponudba za zakup solastniškega deleža brez njihovega soglasja. O nameravani objavi ponudbe za zakup Sklad solastnike pisno obvesti.

(5) Med sprejemniki ponudbe, ki so sprejeli v zakup ponujeno celoto, Sklad zakupnika izbere ob upoštevanju določil zakona, ki ureja kmetijska zemljišča in meril, določenih v 6. členu tega pravilnika.

4. člen

(1) Sklad lahko v skladu z zakonom, ki ureja kmetijska zemljišča na ponudbi določi tudi druge razpisne pogoje, kot so:

- pogoji, ki izhajajo iz drugega in četrtega odstavka 2. člena tega pravilnika o skupni ponudbi zemljišč in trajnega nasada;
- pogoj, da bodoči zakupnik na zemljišču na lastne stroške očisti grmovje, amortizirane trajne nasade in drugo zarast;
- pogoje o omejitvah rabe glede na veljavne prostorske akte, vodovarstvena območja, kulturno spomeniške omejitve, naravovarstvene omejitve ter druge omejitve, ki izhajajo iz predpisov;
- pred oddajo zemljišč v zakup se lahko manjše površine združijo in se kot take ponudijo na razpisu, kar Sklad na ponudbi posebej navede;
- pogoji o v naprej določeni minimalni intenzivnosti obdelave oziroma o vrsti rabe, kadar je to v ekonomskem interesu Sklada.

(2) 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.

(3) Sprejem ponudbe s katero sprejemnik ne sprejema vseh razpisanih pogojev, se šteje za nesprejeto, zato se pri izbiri zakupnika ne upošteva.

5. člen

(1) Kadar je več sprejemnikov ponudbe, Sklad izbere zakupnika v skladu z določili zakona, ki ureja kmetijska zemljišča, ki pri zakupu kmetijskega zemljišča oziroma kmetije določa uveljavljanje prednostne pravice upravičencev po naslednjem vrstnem redu:

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.

(2) Po tem pravilniku se glede prednostnega vrstnega reda enakovredno kot upravičence pod točko b) tega člena obravnava tudi kmeta solastnika zemljišča, 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.

(3) Ob enakih pogojih ima med prednostnimi upravičenci iz b) in c) točke prvega odstavka tega člena, 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.

(4) Če objavljeno ponudbo za zakup istega zemljišča sprejme več sprejemnikov Sklad zahteva, da sprejemniki ponudbe v roku 8 dni od prejema poziva Sklada dopolnijo svoj sprejem z dokazili, s katerimi dokažejo pomembnost kmetijske dejavnosti in vira za preživetje ali poslovanje po drugem odstavku tega člena. Pri izbiri zakupnika Sklad upošteva dokazila v času objave ponudbe za zakup zemljišča.

6. člen

Če objavljeno ponudbo za zakup zemljišča sprejme več sprejemnikov ter so glede na zakon, ki ureja kmetijska zemljišča in ta pravilnik, povsem izenačeni, Sklad v skladu s petim odstavkom 11. člena tega pravilnika dodeli zemljišče sprejemniku ponudbe, 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.

Če med sprejemniki ponudbe za zakup ni nikogar z zemljišči na navedenih vodovarstvenih območjih, Sklad zemljišče dodeli v zakup sprejemniku ponudbe, ki ponudi najvišjo zakupnino.

Navedeno prednostno pravico lahko sprejemnik ponudbe za zakup uveljavlja dokler skupna površina zemljišč v zakupu od Sklada ne preseže zakupnikove lastniške površine na vodovarstvenih območjih iz 1. stavka tega člena. Parcela ali ponujeni del parcele na ponudbi, do katere bi imel sprejemnik zaradi izenačitve površin na VVO in v zakupu prednostno pravico le do dela le - te, se sprejemniku dodeli v zakup do celote.

7. člen

Vsakdo, ki na objavljeno ponudbo 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 sprejemu ponudbe priložiti zakupno pogodbo. Če je zakupna pogodba sklenjena po 26. oktobru 1996 in zakupno razmerje ni vknjiženo v zemljiško knjigo, mora zakupnik predložiti tudi odločbo upravne enote oziroma potrdilo upravne enote s katerim izkaže, da je bila pogodba sklenjena v skladu z določili zakona, ki ureja kmetijska zemljišča.

8. člen

1) Če sprejemnik ponudbe uveljavlja prednostno pravico do zakupa kot kmet oziroma kmetijska organizacija, mora sprejemu ponudbe priložiti kopijo odločbe, da izpolnjuje pogoje za kmeta fizično osebo oziroma kmetijsko organizacijo v skladu z določili zakona, ki ureja kmetijska zemljišča.

(2) Ne glede na določilo prvega odstavka tega člena bo Sklad upošteval tudi vse naknadno predložene odločbe o izpolnjevanju pogojev za kmeta fizično osebo in kmetijsko organizacijo, ki jih bo sprejemnik ponudbe Skladu predložil v določenem roku.

(3) Če nastane dvom, ali je fizična oseba kmet oziroma samostojni podjetnik posameznik oziroma ali je pravna oseba kmetijska organizacija, za presojo o tem sprejemnik ponudbe zaprosi pristojno upravno enoto in Sklad z izbiro zakupnika počaka do odločitve upravne enote.

(4) Kadar je več sprejemnikov ponudbe za isto zemljišče Sklad pisno obvesti sprejemnike o izbiri zakupnika. Na obvestilo o predvideni izbiri zakupnika ima sprejemnik možnost podati ugovor v roku osmih dni po prejemu obvestila. Pred tem rokom Sklad ne sklene zakupne pogodbe.

9. člen

Sklad objavi ponudbo za zakup, v kateri izključi svojo obveznost, da ostane pri ponudbi v naslednjih primerih:

- če se v času od objave ponudbe do sklenitve zakupne pogodbe ugotovi, da gre za zemljišče, s katerim Sklada ne gospodari;
- če se do sklenitve zakupne pogodbe ugotovi, da že obstaja veljavna zakupna pogodba za to zemljišče. Zakupnik mora v tem primeru Skladu plačati zakupnino za tri leta za nazaj;
- da obstajajo ovire za izročitev zemljišča v posest.

10. člen

(1) Zakupna pogodba se sklene z eno osebo, razen v primerih obnove že sklenjenih zakupnih pogodb z več osebami.

(2) Z zakupnikom, ki do zaključka objave ponudbe za zakup oziroma do izteka osem dnevnega roka glede na poziv Sklada, nima v celoti poravnanih obveznosti do Sklada, Sklad ni dolžan skleniti zakupne pogodbe za objavljena zemljišča v ponudbi.

IV. KOMISIJE ZA ZAKUP

11. člen

(1) Z namenom oblikovanja predlogov, povezanih z vprašanji zakupa in najema, na Skladu delujejo tričlanske komisije za zakup, ki jih sestavljajo delavci Sklada glede na delovna mesta, ki jih zasedajo, in sicer:

- krajevno pristojni delavec območne izpostave,
- pristojni delavec upraviteljstva, ali delavec s pooblastilom za nadomeščanje pristojnega delavca upraviteljstva in
- vodja sektorja za kmetijstvo, ali delavec, ki ga v skladu s predpisi nadomešča.

(2) Kadar komisije za zakup oblikujejo predloge o zadevah, pri katerih pristojni delavec upraviteljstva hkrati opravlja dela na območni izpostavi, njegovo mesto prevzame delavec s pooblastilom za nadomeščanje pristojnega delavca upraviteljstva.

(3) Tričlanske komisije za zakup so pristojne, da direktorici predlagajo:

- vsebine sporazuma z zakupnikom, lastnikom trajnega nasada, ki želi predčasno prekiniti zakupno razmerje;
- višine znižanja letne zakupnine v primeru predhodno neuspele ponudbe za zakup;
- objavo ponudbe z daljšo dobo zakupa, kot je navedena v prvem odstavku 12. člena;
- izključitve obveznosti Sklada, da ostane pri ponudbi za zakup;
- predčasno podaljšanje zakupnega razmerja;
- podaljšanje pogodbene dobe zakupa;
- sprejeme delnih odpovedi;
- ugotovitve dejanskega stanja zemljišča, ki se uporabi za obračun zakupnine kadar obstaja neskladnost med katastrskimi podatki in dejanskim stanjem zemljišča;
- odobritve obročnega plačila zakupnine;
- dedovanje zakupne pogodbe in prenosa zakupa na druge osebe v skladu z zakupno pogodbo in tem pravilnikom;
- določitev tržne najemnine, ob upoštevanju minimalne najemnine iz cenika najemnin in ostalih pogojih najema.

(4) Predlogi komisij za zakup se posredujejo direktorici, če z njimi soglašajo vsi člani komisij za zakup. Predlogi so podani v pisni obliki.

(5) Z namenom ugotavljanja najvišje ponujene zakupnine, glede na 6. člen tega pravilnika, direktorica Sklada imenuje posebno tričlansko komisijo na sedežu Sklada v Ljubljani, ki izvaja pisne postopke izbire najugodnejšega ponudnika. To komisijo sestavljata dva člana sektorja za kmetijstvo in član iz sektorja za pravne zadeve. Ugotovitve komisija zapisniško sporoči krajevno pristojnemu delavcu območne izpostave, ki vse sprejemnike ponudbe pisno obvesti o izbiri zakupnika in za izbranega sprejemnika ponudbe pripravi zakupno pogodbo.

V. TRAJANJE ZAKUPNEGA RAZMERJA

12. člen

(1) Zakupna pogodba se sklene za dobo, ki ustreza namenu uporabe:

- 35 let, če zemljišče rabi osnovanju oljčnikov;
- 30 let za vinograde;
- 25 let za sadovnjake ali hmeljišča;
- 15 let, če rabi zemljišče osnovanju nasadov hitrorastočih listavcev;
- 10 let, če rabi zemljišče za druge kmetijske namene.

(2) 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, izvede druga vlaganja v zemljišča, ali podaljšanje drugače utemelji. Predčasno podaljšanje dobe zakupa se lahko izvede v primerih:

- Prenosa kmetije, ki izpolnjuje kriterije zaščitene kmetije, na mladega prevzemnika kmetije. Podaljšanje dobe zakupa se izvede za čas glede na namen uporabe zemljišča po 1. odstavku 12. člena tega pravilnika, razen za primer, če se zemljišče rabi za druge kmetijske namene, pri katerem se doba podaljša za 20 let;
- Vlaganja zakupnika v zemljišča v zakupu v obliki melioracij zemljišč (osuševanje, namakanje in agromelioracije) kot so opredeljene v ZKZ. Vlaganja zakupnikov v obliki sanacije zemljišč v zakupu. Doba zakupa se podaljša glede na višino vloženih sredstev. Vložek zakupnika v višini letne zakupnine podaljša pogodbeno dobo za 5 let. Doba zakupa se lahko podaljša do 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 20 let.
- Investicij zakupnikov v okviru kmetijskega gospodarstva, ki vrednost kmetijskega gospodarstva povečajo za več kot 25%.

13. člen

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.

14. člen

V skladu z zakonom, ki ureja kmetijska zemljišča, zakupno razmerje preneha s spremembo namenske rabe zemljišča. Zakupnik je do odškodnine za neamortizirano vrednost trajnega nasada, objektov in naprav upravičen 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.

VI. ODPOVED ZAKUPNEGA RAZMERJA IN PODZAKUP

15. člen

(1) Odpovedni rok zakupodajalca mora biti takšen, da zakupnik lahko pospravi pridelke v roku,običajnem v kraju sklenitve zakupne pogodbe.

(2) Zakupodajalec lahko predčasno odpove zakupno pogodbo brez odpovednega roka, v skladu z določili obligacijskega zakonika.

(3) 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.

(4) 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 zemljišč v zakup, zagotovi neprekinjeno obdelavo zemljišča.

(5) Sklad praviloma podzakupa ne dovoljuje. Izjemoma podzakup dovoli za čas, ki je krajši od enega leta (za strniščne dosevke ipd.). 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.

16. člen

(1) Sklad si pridržuje pravico, da delnih odpovedi zakupnih pogodb ne sprejme, o čemer na predlog komisij za zakup odloča direktorica Sklada.

(2) Za odpovedni razlog se šteje kršitev obveznosti zakupnika iz 19. člena tega pravilnika. Za odpovedni razlog se šteje tudi neresnično navedeno stanje na sprejemu ponudbe za zakup, ki je ugotovljeno s sodno ali upravno odločbo.

17. člen

Zakupodajalec lahko odpove zakupno pogodbo, če:

1. zakupnik 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, potem se to šteje kot podzakup;
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 katastrskih podatkov ne pristane na uskladitev zakupne pogodbe z novim stanjem;
12. na gozdnih površinah ne gospodari v skladu z načrti za gospodarjenje z gozdovi, odločbami Zavoda za gozdove Slovenije in sprejetimi akti o razglasitvi gozdov posebnega pomena;
13. pri poseganju v drevje, ki raste na kmetijskih površinah ne upošteva pogojev Sklada, ki jih določi sektor za gozdarstvo;
14. v nasprotju s pogodbenimi določili preprečuje izvrševanje obstoječih služnostnih pravic na zemljišču, ki je predmet zakupa.

VII. OBVEZNOSTI ZAKUPNIKA

18. člen

(1) Z zemljiščem, ki ga ima v zakupu, mora zakupnik ravnati kot dober gospodar.

(2) 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 ter ne bo sadil gensko spremenjenih rastlin;
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. brez pisnega soglasja zakupodajalca ne bo posegal v gozdno drevje, ki raste na kmetijskih zemljiščih;
17. bo v primeru spremembe katastrskih podatkov pristal na uskladitev zakupne pogodbe z novim stanjem;
18. bo na gozdnih površinah gospodaril v skladu z načrti za gospodarjenje z gozdovi, odločbami Zavoda za gozdove Slovenije in sprejetimi akti o razglasitvi gozdov posebnega pomena;
19. bo pri poseganju v drevje, ki raste na kmetijskih površinah, upošteval pogoje Sklada, ki jih določi sektor za gozdarstvo;
20. bo objekte in naprave, ki jih ima v zakupu, na lastne stroške vzdrževal v uporabnem stanju;
21. bo gospodarske objekte v zakupu na lastne stroške zavaroval proti požaru in ostalim osnovnim rizikom;
22. 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;
23. 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;
24. bo predlagal vknjižbo zakupnega razmerja v zemljiško knjigo;
25. ob prekinitvi zakupne pogodbe prepustil posest na zemljiščih in sprostil GERK (grafična enota rabe kmetijskih zemljišč) s svojega kmetijskega gospodarstva;
26. ne bo oviral spravila lesa iz zemljišč v upravljanju Sklada preko zemljišča v zakupu, ob pogoju, da se bo spravilo izvajalo v času, ko bo to povzročalo najmanj škode, na način, ki bo povzročil najmanj škode, ob pogoju vzpostavitve zemljišča v prvotno stanje in prejemu odškodnine za škodo oziroma izpad pridelka, ki jo plača povzročitelj.

19. člen

(1) 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 neamortizirane 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.

(2) Za trajne nasade in naprave, napravljene s soglasjem zakupodajalca, se štejejo tudi vsi trajni nasadi in naprave, napravljene pred letom 1993.

(3) Zakupnik nima pravice, da zahteva plačilo neamortizirane 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.

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

- za katerega je bilo izdano upravno dovoljenje, objekt pa je po površini in po namembnosti skladen z izdanim upravnim dovoljenjem;
- zgrajen do ustanovitve Sklada, če gre za enostaven ali nezahteven objekt v skladu s 5. in 6. členom Uredbe o razvrščanju objektov glede na zahtevnost gradnje (Uradni list RS št. 18/2013 in 24/2013), ki je hkrati tudi skladen z veljavnimi prostorskimi akti.

(5) Na kmetijskih in gozdnih zemljiščih Sklad zakupnikom lahko dovoli postavitev enostavnih in nezahtevnih objektov, če ti niso v nasprotju z veljavnimi prostorskimi akti občin.

Zakupnikom, ki v okviru svojega kmetijskega gospodarstva nimajo drugih primernih lastnih zemljišč, Sklad lahko dovoli postavitev enega pomožnega kmetijsko gozdarskega objekta v obsegu, ki je odvisen od površine zemljišča v zakupu.

Površina v zakupu (ha)	Maksimalna površina objektov (m^2)
do 0,05	4
0,05 – 0,25	9
0,25 – 1,0	20
nad 1,0	50

Ne glede na določilo prejšnjega odstavka o površini v zakupu in vezano maksimalni površini objekta, se na območju občin, kjer so s pristojnim občinskim aktom določene drugačne maksimalne površine objektov glede na velikost obdelovalne površine, uporabljajo določila občinskega akta.

Sklad od pomožnih kmetijsko – gozdarskih objektov lahko dovoli: napajalno korito, krmišče, hlevski izpust, grajena obora, grajena ograja za pašo živine, grajena ograja ter opora za trajne nasade, grajena poljska pot, grajena gozdna prometnica in grajeni rastlinjak.

Ob pogoju, da je objekt z zemljiščem spojen le prek točkovnih temeljev, Sklad lahko dovoli postavitev naslednjih pomožnih kmetijsko – gozdarskih objektov: kozolec, kmečka lopa (lahko tudi kot prosto stoječ nadstrešek za shranjevanje kmetijske mehanizacije in pridelkov), skedenj, senik, kašča in koruznjak.

Od ostalih vrst enostavnih in nezahtevnih objektov Sklad dovoli, v kolikor so le ti skladni z občinskimi prostorskimi akti, še pomožne objekte v javni rabi, ograje, podporne zidove, rezervoar (do 100 m^3), vodnjak, priključke na objekte gospodarske javne infrastrukture in daljinskega ogrevanja, vodno zajetje in objekte za akumulacijo vode in namakanje, razen bazena za kopanje in okrasnega bazena, pomožni komunalni objekti (pomožni vodovodni in kanalizacijski objekt – revizijski in drugi jašek, hidrant in črpališče, ekološki otok) in pomožne objekte za obrambo.

Sklad lahko zakupnikom dovoli obnovo obstoječih, porušenih (ruševine), ali delno porušenih objektov v lasti Sklada, če so objekti namenjeni kmetijski dejavnosti in niso v nasprotju z veljavnimi prostorskimi akti.

(6) Sklad podeli stavbno pravico za legalizacijo objektov, za katere pristojna občina izda potrdilo, da je njihova legalizacija skladna z veljavnimi prostorskimi akti.

20. člen

(1) Sklad izda soglasja za trajni nasad, za površine pod 2.000 m^2 samo za primere, ko ta površina, skupaj z ostalimi zemljišči v lasti oziroma zakupu zakupnika meri več kot 2.000 m^2 ali za primere, ko gre za samostojno parcelo v upravljanju Sklada, med zemljišči, ki niso v lasti Republike Slovenije in upravljanju Sklada, ki meri manj kot 2.000 m^2 in je v celoti zasajena s trajnim nasadom.

(2) Sklad soglasja za zasaditev trajnega nasada in za druge posege na zemljišče ne izdaja zlasti v naslednjih primerih:

- ko zakupnik nima poravnanih vseh obveznosti do Sklada;
- ob nedovoljenem posegu zakupnika na zemljišče;
- 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;
- ko je poseg v nasprotju s prostorskim planom oziroma predvidenimi spremembami prostorskega plana;
- ko ni izdano pozitivno geomehansko mnenje za plazovita območja.

VIII. OBVEZNOSTI ZAKUPODAJALCA

21. člen

Zakupodajalec se s sklenitvijo zakupne pogodbe zaveže, da:

- izroči zakupniku zakupljeno stvar skupaj z njenimi pritiklinami;
- bo v skladu s programom dela Sklada, na zemljiščih, za katera ugotovi ekonomsko upravičenost, opravljal investicijsko vzdrževanje melioracijskih in drugih sistemov v upravljanju Sklada;
- bo v primeru uničenja ali poškodovanja zemljišča zaradi višje sile (plaz, poplave ipd.) v okviru ekonomske upravičenosti, finančnih zmožnosti in planiranih sredstev, zemljišče saniral.

IX. ZAKUPNINA

22. člen

Cenike v zvezi z gospodarjenjem z zemljišči za vsako naslednje leto sprejme svet Sklada v mesecu decembru tekočega leta.

23. člen

(1) Cenik zakupnin temelji na podatkih iz zemljiškega katastra. Zakupnina se obračuna v skladu s katastrskimi podatki o zemljiščih, korigira pa glede na dejansko rabo in proizvodno sposobnost zemljišča.

(2) Zakupnina za trajni nasad in naprave se letno uskladi s cenikom zakupnin oziroma skladno z določili že sklenjenih zakupnih pogodb.

(3) Višina zakupnine za že sklenjene zakupne pogodbe se letno uskladi s cenikom zakupnin in iz tega razloga ni potrebno sklepati aneksa k zakupni pogodbi oziroma spreminjati vsebino obstoječe zakupne pogodbe.

(4) Svet Sklada lahko v skladu z Uredbo komisije (EU) št. 1408/2013, z dne 18.12.2013 o uporabi členov 107 in 108 Pogodbe o delovanju Evropske unije pri pomoči de minimis (UL L št. 352 z dne

24. 12. 2013, str. 9-17, v nadaljnjem besedilu: Uredba 1408/2013/EU), ki ureja pomoč »de minimis« v sektorju kmetijske proizvodnje, po predhodni prijavi sheme pomoči, delno ali v celoti, kot to določa točka (9), odpiše zakupnino v primerih neugodnih vremenskih razmer, ali izrednih dogodkov, ki jih ni moč zavarovati, kot so suša, moča, burja in zimska pozeba.

(5) Pri odpisu zakupnine Sklad upošteva določila Uredbe 1408/2013/EU, zlasti glede definicije enotnega podjetja, meril za ukrepe pomoči »de minimis« (zgornja meja skupne pomoči de minimis dodeljene enotnemu podjetju ter določil glede kumulacije pomoči zakupnikom, dejavnim v enem ali več sektorjih).

(6) Delni oziroma celotni odpis zakupnine se izvede samo v tistih škodnih primerih, ko neugodne vremenske razmere ali izredni dogodki dosegajo višino škode, določene v zakonu, ki ureja odpravo posledic naravnih nesreč.

(7) Delni oziroma celotni odpis zakupnine temelji na oceni škode, vpisane v uradno evidenco - aplikacijo Uprave za zaščito in reševanje RS (Ajda).

(8) Sklad na podlagi ocene škode iz prejšnjega odstavka v postopku delnega ali celotnega odpisa zakupnine upošteva škodo na pridelkih v roku enega leta samo na parceli v zakupu. Če je ocena škode opredeljena na nivoju GERK-a v vrednosti škode in je hkrati GERK večji od parcele v zakupu, se upošteva sorazmeren delež v vrednosti škode glede na velikost parcele v zakupu. Če je ocena škode na nivoju GERK, ki vključuje parcelo v zakupu, se upošteva odstotek na nivoju GERK.

(9) Če je ugotovljena škoda na parceli v zakupu:

- 50 odstotkov in manj, se zakupnina ne odpiše,
- med več kot 50 odstotkov in vključno 80 odstotkov, se zakupnina odpiše v višini deleža ugotovljene škode, in
- več kot 80 odstotkov, se zakupnina odpiše v celoti.

(10) Odpis zakupnine se v skladu s pravili »de minimis« lahko odobri, če skupna »de minimis« pomoč v kmetijstvu, v zadevnem proračunskem letu ter v prejšnjih dveh proračunskih letih ne presega 15.000 eurov. Ta zgornja meja se uporablja ne glede na obliko pomoči »de minimis« v kmetijstvu ali zastavljene cilje.

(11) Pred odločitvijo o odpisu zakupnine mora Sklad iz centralnega registra pomoči »de minimis« pridobiti podatek o višini prejetih pomoči v skladu s prejšnjim odstavkom.

(12) V obvestilo zakupniku o odpisu zakupnine se navede znesek odpisane zakupnine in da je to pomoč »de minimis« , s področja kmetijstva z navedbo sklica na veljavni predpis Unije.

(13) Poleg pomoči »de minimis« po tem pravilniku se v zvezi z istimi upravičenimi stroški ne sme dodeliti še državna pomoč, če bi takšno seštevanje povzročilo intenzivnost pomoči, ki bi presegala intenzivnost, določeno za posebne okoliščine vsakega primera v predpisih Unije.

(14) Pri odpisu zakupnine bo Sklad za zakupnike, ki so dejavni v primarni proizvodnji kmetijskih proizvodov in tudi v enem ali več drugih sektorjih ali opravljajo dejavnosti, ki spadajo na področje uporabe Uredbe št. 1407/2013/EU in Uredbe Komisije (ES) št. 875/2007, upošteval, da se delni ali celotni odpis po uredbi de minimis v kmetijskem sektorju, v skladu z navedenima uredbama lahko kumulira s pomočjo de minimis dodeljeno sektorjem ali dejavnostim do zgornje meje, določene v Uredbi št.1407/2013/EU oziroma Uredbi št. 875/2007, če je z ločitvijo dejavnosti ali stroškov zagotovljeno, da primarna proizvodnja kmetijskih proizvodov ne prejema pomoči de minimis, dodeljene v skladu z Uredbo št 1407/2013/EU oziroma Uredbo št. 875/2007.

(15) Sklad najpozneje v 15 dneh o delnem ali celotnem odpisu zakupnine poroča po zakupnikih pristojnemu organu za spremljanje državnih pomoči. Sklad je dolžan dokumente o odpisih iz tega člena hraniti 10 let od dne odpisa.

24. člen

(1) Letni načrt izstavitve računov za zakupnine odobri direktorica Sklada. Računi za zakupnino se izstavijo v istem koledarskem letu, na katerega se zaračunana zakupnina nanaša. Rok plačila zakupnine je 30 dni od izstavitve računa oziroma do pogodbeno dogovorjenega roka, v kolikor je le ta v zakupni pogodbi posebej dogovorjen.

(2) Zakupnikom z letnimi zneski zakupnine nad 500 EUR, se na njihov predlog omogoči pogodbeno dogovorjeno obročno plačilo do največ treh obrokov. Zakupnikom nad 5.000 EUR letne zakupnine se omogoči plačilo po dvanajstinah.

X. POSEST

25. člen

(1) Na zemljiščih, ki so predmet ponudbe za zakup, zakupnik nastopi posest z dnem, ki je določen v zakupni pogodbi.

(2) Če na zemljiščih, ki se dajejo v zakup, obstajajo služnosti, jih je zakupnik dolžan trpeti.

(3) 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.

26. člen

Zakupnik s podpisom zakupne pogodbe potrjuje, da mu je dejansko stanje zemljišča v celoti znano in je s sklenitvijo zakupne pogodbe odgovornost zakupodajalca za stvarne napake v zakup dane stvari izključena. Če se stanje zemljišča spremeni oziroma ugotovi odstopanje dejanskega stanja zemljišča od pogodbeno ugotovljenega, se zakupna pogodba uskladi glede na novo stanje. Sprememba začne učinkovati z začetkom novega koledarskega leta in nima učinka za nazaj.

27. člen

Posest preneha, ko so izpolnjeni pogoji, določeni v zakupni pogodbi.

XI. DEDOVANJE ZAKUPA

28. člen

(1) 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 zakupu dosega najmanj 5 ha primerljive površine kmetijskih zemljišč, če zakup kot celoto deduje posamezni dedič;
- na zemljišču trajni nasadi, objekti in naprave, zasajeni s soglasjem Sklada, ki še niso amortizirani, ne glede na površino zemljišč v zakupu, če zakup kot celoto deduje posamezni dedič.

(2) Za 1 ha primerljive kmetijske površine po tem pravilniku 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.

(3) Če glede zakupa, ki je predmet dedovanja, obstaja kateri od odpovednih razlogov iz 19. člena tega pravilnika, mora dedič v šestih mesecih po pravnomočnosti sklepa o dedovanju nepravilnost odpraviti, sicer zakupodajalec lahko odpove zakupno pogodbo.

(4) Če zakupnik umre mora dedič najpozneje v 60 dneh po smrti zakupnika o tem obvestiti Sklad in podati pisno izjavo, da bo na sodišču uveljavljal pravico do dedovanja zakupa, pri čemer mora predložiti tudi dokazilo o lastništvu zemljišč pokojnika, če gre za razloge iz prvega odstavka tega člena. V primeru dedovanja se dedič zaveže plačati zakupnino za čas od smrti pokojnika do sklenitve nove zakupne pogodbe, kot tudi morebitne zapadle obveznosti pokojnika.

29. člen

(1) Ob pogojih iz 34. člena Zakona o kmetijskih zemljiščih (Uradni list RS, št. 55/2003) 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.

(2) Sprememba zakupne pogodbe iz prejšnjega odstavka tega člena 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 veljavnega pravnega posla;
2. prevzeta kmetija mora skupaj z lastnimi zemljišči ter zemljišči v zakupu dosegati 5 ha primerljive površine kmetijskih zemljišč, v skladu z določbami zakona, ki ureja dedovanje kmetijskih gospodarstev;
3. da se s spremembo zakupne pogodbe, kakor jo opredeljuje ta člen, predmet zakupne pogodbe ne spremeni;
4. da na zemljišču ni nobenega nedovoljenega posega.

(3) Spremembo zakupne pogodbe iz prvega odstavka tega člena, zakupodajalec dovoli tudi v primeru, če na zemljišču obstajajo s soglasjem Sklada zasajeni trajni nasadi, objekti, ali naprave, če sta hkrati izpolnjena pogoja iz 3. in 4. točke drugega odstavka tega člena.

(4) Ob pogojih iz 34. člena Zakona o kmetijskih zemljiščih 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 skladu z določili 24. člena Zakona o kmetijskih zemljiščih.

XII. OBJAVA CENIKA

30. člen

Sklad cenike v zvezi z gospodarjenjem z zemljišči, objavi na svojih spletnih straneh.

XIII. JAVNOST PODATKOV

31. člen

Pregled sklenjenih zakupnih pogodb se sproti objavlja na spletni strani Sklada, v skladu z določili Zakona o Skladu kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije (Uradni list RS, št. 19/2010).

XIV. SPREMEMBA NAMEMBNOSTI ZEMLJIŠČ V ZAKUPU

32. člen

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 taka zemljišča na predlog dotedanjega zakupnika, neposredno z njim sklene nova zakupna pogodba za dobo enega leta, z možnostjo podaljšanja in s trimesečnim odpovednim rokom.

XV. NAJEMNA POGODBA

33. člen

(1) Za zemljišča, ki so s prostorskimi akti lokalnih skupnosti opredeljena za dvonamensko rabo, za šport in rekreacijo, zelene površine, vodne površine in stavbna zemljišča, ki doslej še niso bila oddana v zakup kot kmetijska zemljišča in jih Sklad ni vključil v program prodaje, se lahko sklene najemna pogodba. Pri oddaji zemljišča v najem se uporabi način javne ponudbe z izbiro najugodnejšega ponudnika, ki se objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

(2) Ne glede na prejšnji odstavek se najemna pogodbo lahko sklene neposredno, brez javne ponudbe, če je letna najemnina nižja od 2.000 EUR.

(3) V primeru začasne uporabe zemljišča za enkratne dogodke se lahko z uporabnikom zemljišča sklene pogodbo o uporabi zemljišča, ki določi obdobje uporabe in obveznosti uporabnika zemljišča.



Marta Hrustel Majcen

Predsednica Sveta SKZG RS