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 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
# za pripravo soglasij, pogodb in obračun odškodnin oziroma nadomestil za leto 2026

Za sklenitev aneksa k dokumentom po tem ceniku Sklad zaračuna strošek priprave 61,38 EUR po aneksu.

## SOGLASJA

Sklad pri izdajanju soglasij za posege na zemljiščih obračuna stroške priprave soglasja po ceniku soglasij za leto 2026 (tabela 1), ob upoštevanju, da skupni znesek stroškov za pripravo enega soglasja ne more presegati 364,00 EUR. Sklad soglasje pripravi v obliki pogodbe.

**Tabela 1: Cenik soglasij za leto 2026**

| obseg oziroma vrsta soglasja | stroški priprave soglasij v EUR | odškodnina / nadomestilo |
|---|---|---|
| soglasja do 3 parcele | 210,85 | po ceniku (Tabela 7) |
| vsaka nadaljnja parcela | 31,42 | po ceniku (Tabela 7) |
| lovske preže (visoke in nizke) | 29,59 | po ceniku (Tabela 7) |
| soglasja zakupnikom za opravljanje kmetijske dejavnosti ter čebelarskim društvom za postavitev premičnih panjev | 29,59 | brezplačno, povrnitev morebitne škode |
| soglasja za opozorilne table v nekomercialne namene | 29,59 | po ceniku (Tabela 7) |
| soglasja za razne prireditve v nekomercialne namene | 29,59 | po ceniku (Tabela 7) |

Brez zaračunavanja stroškov priprave soglasja in tudi brez zaračunane odškodnine oziroma nadomestila, Sklad izdaja soglasja v primerih, ko se z izdanim soglasjem omogoči poseg, ki je v korist Sklada ter kadar je to v javnemu interesu in za soglasje zaprosijo Vlada, ministrstva in organi v sestavi ministrstev, če soglasje ob tem trajno ne zmanjšuje vrednosti državnih zemljišč.

Za pripravo pogodbe o soglasju, pogodbe o služnosti in pogodbe o stavbni pravici, ko se ta sklepa z občino, Sklad zaračuna strošek 60,00 € na pogodbo. Med stroške priprave niso všteti stroški notarske overitve podpisa direktorja Sklada.

**Tabela 2: Cenik za pripravo pogodb o služnosti za leto 2026**

| obseg pogodbe | stroški priprave pogodbe v EUR |
|---|---|
| pogodba do 3 parcele | 320,63 |
| vsaka nadaljnja parcela | 31,42 |

Med stroške priprave so všteti tudi stroški notarske overitve podpisa direktorja Sklada.

**Tabela 3: Cenik za pripravo pogodb o stavbni pravici za leto 2026**

| obseg pogodbe | stroški priprave pogodbe v EUR |
|---|---|
| pogodba do 3 parcele | 394,14 |
| vsaka nadaljnja parcela | 31,42 |

Med stroške priprave niso všteti tudi stroški notarske overitve podpisa direktorja Sklada.

**Tabela 4: Cenik za pripravo menjalnih pogodb za leto 2026**

| obseg pogodbe | stroški priprave pogodbe v EUR |
|---|---|
| pogodba do 3 parcele v lasti stranke | 110,24 |
| vsaka nadaljnja parcela v lasti stranke | 31,42 |

Sklad pri pripravi menjalnih pogodb obračuna stroške priprave po ceniku menjalnih pogodb za leto 2026 ob upoštevanju, da skupni znesek stroškov za pripravo ene pogodbe ne more presegati 500,00 EUR. Med stroške priprave niso všteti tudi stroški notarske overitve podpisa direktorja Sklada.

**Tabela 5: Cenik za pripravo pogodb o razdružitvi za leto 2026**

| obseg pogodbe | stroški priprave pogodbe v EUR |
|---|---|
| pogodba za vsako pogodbeno stranko | 110,24 |

Med stroške priprave niso všteti tudi stroški notarske overitve podpisa direktorja Sklada.

**Tabela 6: Cenik za pripravo pogodb o prodaji za leto 2026**

| obseg pogodbe | stroški priprave pogodbe v EUR |
|---|---|
| Kupnina do 20.000,00 EUR (brez DDV) | 208,69 |
| Kupnina od 20.000,00 – 100.000,00 EUR (brez DDV) | 312,02 |
| Kupnina večja od 100.000,00 EUR (brez DDV) | 520,71 |

Med stroške priprave niso všteti tudi stroški notarske overitve podpisa direktorja Sklada.

Strošek priprave pogodbe o uskladitvi zemljiškoknjižnega stanja znaša 209,00 EUR.

# ODŠKODNINE oziroma NADOMESTILA

Za določitev odškodnine oziroma nadomestila za uporabo zemljišča se upošteva cenitev cenilca ustrezne stroke, če te ni pa odškodnine oziroma nadomestila navedena v Tabeli 7, upoštevajoč površino posega in njegovega vplivnega območja. Odškodnina se plača ob podpisu pogodbe.

Nadomestilo za stavbno pravico v vsakem primeru določi cenilec. Nadomestilo za podeljeno služnost, ki letno, ali tudi ob enkratnem plačilu, preseže znesek 10.000,00 €, oceni cenilec.

**Tabela 7: Cenik odškodnin oziroma nadomestil za uporabo zemljišč za izdana soglasja in služnosti za leto 2026**

| Dejanska raba (MKGP RS) | odškodnina / nadomestilo EUR/m2 |
|---|---|
| njiva, hmeljišče, trajne rastline na njivskih površinah, rastlinjaki | 6,31 |
| vinograd, matičnjak, intenzivni sadovnjak | 6,31 |
| oljčnik, ostali trajni nasadi | 6,31 |
| trajni travnik, ekstenzivni oz. travniški sadovnjaki | 3,53 |
| barjanski travnik, kmetijsko zemljišče v zaraščanju, plantaža gozdnega drevja, drevesa in grmičevje, neobdelano kmetijsko zemljišče, kmetijsko zemljišče poraslo z gozdnim drevjem | 2,52 |
| gozd | 2,52 |
| ostalo | 6,31 |

Cenik za pripravo soglasij in cenik odškodnin oziroma nadomestil za uporabo zemljišč se uporablja tudi za pogodbe o služnosti.

Nadomestilo za podeljeno služnost dostopa do legalno zgrajenega objekta ne more biti nižje od 30% povprečne vrednosti stavbnega zemljišča ustreznega cenovnega območja navedenega v Tabeli št. 8. V primeru izkazanega gradbenega dovoljenja za objekt že pred 11. 3. 1993 prej navedena določba ne velja, nadomestilo se določi z upoštevanjem cenitve cenilca ustrezne stroke.

Izključno na podlagi cenitve pooblaščenega ocenjevalca vrednosti nepremičnin se zaračuna nadomestilo za podeljeno služnost koncesionarjem, ki jim za opravljanje dejavnosti koncesijo podeljuje država (pridobivalna območja rudnin in podobno). Koncesionarji Skladu plačajo letno nadomestilo v višini 6% od ocenjene vrednosti zemljišča, z izjemo prvega obroka, ki glede na 74. člen ZSPDSLS znaša 20 % obračuna celotnega nadomestila. Vrednost zemljišča se letno valorizira glede na indeks inflacije. Služnost se podeli za enako dobo kot je podeljena koncesija. Koncesionarji so dolžni nadomestilo plačevati v celotnem obdobju od pridobitve koncesije do zaključene revitalizacije v skladu z rudarskim načrtom (pogozditev, ozelenitev, ureditev vodnih površin).

Za podelitev služnosti za namen izgradnje namakalnih sistemov se odškodnina ne zaračunava. Zaračuna se le stroške priprave pogodbe.

Za bazne postaje mobilne telefonije s pripadajočim funkcionalnim zemljiščem se sklene pogodba o služnosti proti plačilu letnega nadomestila v višini 6.323,36 EUR za posamezno postajo. Sklenejo se brez javno objavljene ponudbe neposredno z operaterjem.

Površina podeljene stavbne pravice vključuje zemljišče pod stavbo in funkcionalno zemljišče (praviloma 1,5 kratnik površine fundusa) oz. kot ga določi Sklad. Ob podelitvi stavbne pravice je potrebno urediti tudi služnost za dostop do javne površine.

Pogodba o ustanovitvi stavbne pravice se sklene na podlagi metode javne dražbe ali javnega zbiranja ponudb. Pogodba o stavbni pravici se sklene za dobo 50 let s pogodbenim pogojem, da je imetnik stavbne pravice, po prenehanju pogodbenega razmerja, zemljišče dolžan vzpostaviti v prvotno stanje. Nadomestilo za podeljeno stavbno pravico imetnik pravice plača v enkratnem znesku ob sklenitvi pogodbe. Nadomestilo za celotno obdobje podeljene stavbne pravice, za 50 let, je enako ocenjeni vrednosti zemljišča v času sklepanja pogodbe o stavbni pravici oziroma višje. Izjemoma, ob predhodni utemeljitvi upravičenosti se pogodba o stavbni pravici lahko sklene tudi za krajši čas, pri čemer se višina nadomestila sorazmerno zniža.

Za približevanje parcelni meji s strani sosedov, za posege, za katere je potrebno soglasje mejaša in ki trajno ostanejo nad površjem zemlje in so od parcelne meje oddaljeni manj kot štiri metre oziroma manj, če tako določa občinski prostorski načrt, Sklad izvajalcem zaračuna enkratno odškodnino. Odškodnina se zaračuna za površino zemljišča v upravljanju Sklada, ki je od objekta oddaljena štiri metre oziroma manj če tako določa občinski prostorski načrt. Odškodnina se določi v višini 20% od povprečne vrednosti stavbnega zemljišča navedene v Tabeli 8.

**Tabela 8: Vrednosti stavbnih zemljišč po tržno analitičnih območjih**

| Analitična območja | (EUR/m2) |
|---|---|
| Ljubljana | 470,00 |
| Maribor | 168,00 |
| Obala | 285,00 |
| Severna okolica Ljubljane | 268,00 |
| Celje | 144,00 |
| Gorenjsko območje | 219,00 |
| Kranj z okolico | 257,00 |
| Južna okolica Ljubljane | 165,00 |
| Koroška, Pohorje, Kozjak | 42,00 |
| Južna okolica Maribora | 61,00 |
| Novo mesto in okolica | 62,00 |
| Šaleška dolina | 50,00 |
| Slovenske gorice | 30,00 |
| Zasavje | 30,00 |
| Nova Gorica, Vipavska dolina, Brda | 77,00 |
| Prekmurje | 18,00 |
| Savinjska dolina | 90,00 |
| Alpsko turistično območje | 350,00 |
| Notranjsko območje | 51,00 |
| Ptujsko polje | 44,00 |
| Kras | 84,00 |
| Posočje in idrijsko območje | 54,00 |
| Kraško-Brežiško polje | 49,00 |
| Savinjsko hribovje | 48,00 |
| Kočevsko območje | 44,00 |
| Vzhodna okolica Ljubljane | 108,00 |
| Posavje | 36,00 |
| Haloze, Boč | 34,00 |
| Bela krajina | 34,00 |
| Slovenska Istra brez obale | 63,00 |

Vir: GURS - Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2022, 2023 in 2024

Prikaz tržno analitičnih območij je priloga cenika.

Za vse odškodnine oziroma nadomestila za podeljene služnosti in stavbne pravice ter za soglasja za približevanje parcelni meji s strani sosedov velja, da minimalni letni pogodbeni znesek znaša 61,00 EUR.

Objavljene cene so brez davka na dodano vrednost, ki ga plača vlagatelj za izdajo soglasja, služnostni upravičenec, ali pridobitelj stavbne pravice.

Zdravko Cankar
Predsedujoči seji

SKLAD KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ IN GOZDOV REPUBLIKE SLOVENIJE 5 LJUBLJANA

Cenik je bil sprejet na seji Sveta Sklada dne 11. 12. 2025.