Na podlagi 17.b člena Zakona o Skladu kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije (Uradni list RS, št. 19/10 – uradno prečiščeno besedilo, 56/10 – ORZSKZ16, 14/15 – ZUUJFO, 9/16 – ZGGLRS in 36/21 – ZZIRDKG) ter 11. člena Statuta Sklada kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije z dne 23. 8. 2016, s soglasjem Vlade Republike Slovenije s sklepom št. 01401-2/2016/3 z dne 20. 9. 2016, z dopolnitvama z dne 28. 9. 2022, s soglasjem Vlade Republike Slovenije s sklepom št. 01401-1/2022/3 z dne 5. 1. 2023, in 24. 9. 2025, s soglasjem Vlade Republike Slovenije s sklepom št. 1401-1/2022/6 z dne 6. 1. 2026, je Svet Sklada kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije na 49. (dopisni) seji dne 8. 5. 2026 sprejel

PRAVILNIK
O PROMETU Z NEPREMIČNINAMI

I. SPLOŠNA DOLOČBA

1. člen

Ta pravilnik ureja pridobivanje in odtujevanje nepremičnin ter način izvajanja prometa z nepremičninami, ki ga izvaja Sklad kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije (v nadaljnjem besedilu: Sklad).

II. PREDMET PROMETA Z NEPREMIČNINAMI

2. člen

(1) Predmet prometa z nepremičninami so nepremičnine, s katerimi Sklad gospodari.

(2) Za določitev statusa nepremičnin iz prejšnjega odstavka se upošteva opredelitev namenske rabe v občinskem prostorskem načrtu.

(3) Po tem pravilniku se za nepremičnine iz prvega odstavka tega člena štejejo tudi idealni deleži na takih nepremičninah.

3. člen

Za promet po tem pravilniku se štejejo:
- nakup nepremičnin;
- prodaja nepremičnin;
- menjava nepremičnin;
- delitev solastnine na nepremičninah;
- pogodbena komasacija nepremičnin;
- podaritev nepremičnin v last Republiki Sloveniji in v gospodarjenje Skladu.

Dunajska c. 58, 1000 Ljubljana

TEL.: +386 (0) 1434 11 00
FAX: +386 (0) 1434 11 31

4. člen

(1) Predmet prodaje, menjave, delitve solastnine in pogodbene komasacije so lahko le tiste nepremičnine, pri katerih je v zemljiški knjigi vpisana lastninska pravica v korist Republike Slovenije ali podan predlog za vknjižbo lastninske pravice v korist Republike Slovenije.

(2) Predmet prodaje, menjave, delitve solastnine in pogodbene komasacije ne morejo biti nepremičnine, za katere je vložen zahtevek za vračilo po Zakonu o denacionalizaciji (Uradni list RS, št. 27/91-I, 56/92 – odl. US, 13/93 – odl. US, 31/93, 24/95 – odl. US, 20/97 – odl. US, 23/97 – odl. US, 65/98, 76/98 – odl. US, 66/00, 11/01 – odl. US, 54/04 – ZDoh-1, 18/05 – odl. US, 18/23 – ZDU-1O in 77/23 – odl. US) ali Zakonu o ponovni vzpostavitvi agrarnih skupnosti ter vrnitvi njihovega premoženja in pravic (Uradni list RS, št. 5/94, 38/94, 69/95, 22/97, 56/99, 72/00, 87/11, 14/15 – ZUUJFO in 74/15 – ZAgrS, 44/22 - ZAgrS-A), o katerem še ni pravnomočno odločeno. Predmet prodaje, menjave, delitve solastnine in pogodbene komasacije tudi ne morejo biti zemljišča, ki jih je Sklad na podlagi veljavne zakonodaje dolžan prenesti v last drugim upravičencem, ali pa obstajajo prepovedi prometa z nepremičninami.

III. IZVEDBA PROMETA Z NEPREMIČNINAMI

5. člen

(1) Pri nakupu nepremičnin si Sklad pri preverjanju ponujene cene pomaga z izvedenimi primerljivimi posli, ocenjeno vrednostjo nepremičnine, ki je določena z metodo množičnega vrednotenja s strani Geodetske uprave Republike Slovenije (v nadaljevanju: posplošena vrednost), s cenitvijo sodno zapriseženega cenilca ustrezne stroke ali pooblaščenega ocenjevalca vrednosti nepremičnin.

(2) Cenitev ni obvezna, kadar Sklad kupuje zemljišča brez trajnih nasadov in naprav v okolju z znanimi pogoji, ki jih lahko utemelji s primerljivimi posli.

(3) Cenitev je obvezna, kadar Sklad kupuje objekte (kmetije), katerih posplošena vrednost je višja ali enaka 20.000 evrov, zemljišča s trajnimi nasadi ali če cena presega 100.000 evrov.

(4) Ne glede na prejšnji odstavek lahko Sklad pridobi cenitev tudi v drugih primerih, če ponujene cene ni mogoče preveriti na podlagi primerljivih pravnih poslov in posplošene vrednosti nepremičnin.

6. člen

(1) Kadar Sklad prodaja nepremičnine, si pri določitvi prodajne cene pomaga z izvedenimi primerljivimi posli, s posplošeno vrednostjo nepremičnin in s cenitvijo sodno zapriseženega cenilca ustrezne stroke ali pooblaščenega ocenjevalca vrednosti nepremičnin.

(2) Pred prodajo nepremičnin, katerih posamična vrednost je izkustveno višja ali enaka 20.000 evrov, si Sklad pridobi cenitev sodno zapriseženega cenilca ustrezne stroke ali pooblaščenega ocenjevalca vrednosti nepremičnin.

(3) Pred prodajo nepremičnin iz prvega odstavka tega člena, katerih posamična vrednost je izkustveno nižja od 20.000 evrov, si Sklad lahko pridobi cenitev sodno zapriseženega cenilca ustrezne stroke ali pooblaščenega ocenjevalca vrednosti nepremičnin.

(4) V primeru prodaje nepremičnine Sklad v ponudbi oziroma v pozivu za javno dražbo ali javno zbiranje ponudb določi, da stroške cenitve plača kupec.

(5) 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.

7. člen

(1) Za svoje potrebe Sklad cenitve naroča sam. Cenitev 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.

(2) Sklad pridobi cenitev pri sodno zapriseženih cenilcih ustrezne stroke ali pri pooblaščenih ocenjevalcih vrednosti nepremičnin, ki jih izbere v skladu s pravili o javnem naročanju. Usposobljeni cenilci se izberejo na podlagi dvofaznega postopka, tako da se v prvi fazi (kvalifikacijska faza) ugotavlja in priznava sposobnost, v drugi fazi (povabilo k predložitvi ponudbe) pa se izbira izvajalca za posamezno naročilo.

(3) Na dan sklenitve pravnega posla za prodajo nepremičnine cenitev ne sme biti starejša od 12 mesecev.

8. člen

(1) V pristojnosti direktorja je, da prodajno ceno nepremičnine določi na način, ki je za Republiko Slovenijo ugodnejši, upoštevaje tržne razmere, primerljive posle in pridobljene cenitve. Prodajne cene se 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 Republiko Slovenijo najugodnejša.

(2) V primeru neuspešne prodaje se postopek prodaje lahko tudi večkrat ponovi. O pogojih ponovljenega postopka prodaje odloča direktor, spremenjenega programa prodaje iz 13. člena tega pravilnika Svetu Sklada ni treba ponovno potrditi, se pa program prodaje dopolnjuje s podatki o neuspešnih prodajah, ki so predmet ponovljenega postopka prodaje po znižani ceni. Cena v ponovljenem postopku prodaje se lahko glede na predhodno ponujeno ceno zniža za največ 30 %. V nobenem primeru pa prodajna cena ne more biti nižja od ocenjene vrednosti nepremičnine.

(3) Promet z nepremičninami v lasti Republike Slovenije in upravljanju Sklada pod knjigovodsko vrednostjo ni dovoljen.

9. člen

(1) 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 primerljivih poslov s tega območja. Za stavbno zemljišče se za potrebe določitve prodajne cene po tem pravilniku 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 širini 100 m v celotni dolžini meje s stavbnim zemljiščem (v nadaljevanju besedila tudi »mejna površina«). Če celotna parcela ne leži v območju mejne površine, se za določitev enotne prodajne cene za parcelo opravi preračun, ki upošteva določilo tega odstavka o ceni mejne površine, za preostali del parcele pa ceno kmetijskega zemljišča ali gozda.

(2) Izjeme pri oblikovanju prodajne cene iz prejšnjega odstavka tega člena 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;
- kadar gre za zemljišče, pridobljeno v postopku zapuščine brez dedičev, v primeru, ko je zapuščina zadolžena in/ali v primeru, ko se zemljišče prodaja skupaj s stavbnim zemljiščem, ki ga upravlja pristojno ministrstvo;
- v vseh ostalih primerih, ko direktor na podlagi obrazloženega soglasnega predloga članov komisije za promet oceni, da bi bila prodaja pod polovično vrednostjo stavbnega zemljišča gospodarna pod pogojem, da se cena določi na način javne preveritve na trgu (zaradi oblike parcele, možnosti dostopa, potencialnih finančnih bremen in podobno). V teh primerih minimalna cena ne sme biti nižja od 10 % vrednosti stavbnega zemljišča.

10. člen

Za menjave kmetijskih zemljišč in gozdov, delitev solastnine, pogodbene komasacije ter prodajo solastniškega deleža se smiselno uporabljajo določbe tega pravilnika, ki urejajo prodajo nepremičnin.

11. člen

(1) Vrednotenje nepremičnin, ki so predmet fizične delitve solastnine v naravi, se opravi na podlagi cenitve sodno zapriseženega cenilca ustrezne stroke ali pooblaščenega ocenjevalca vrednosti nepremičnin.

(2) Če je posamična vrednost solastniških deležev v gospodarjenju Sklada izkustveno nižja od 20.000 evrov, se lahko vrednotenje nepremičnin, ki so predmet fizične delitve solastnine v naravi, opravi na podlagi izvedenih primerljivih poslov in posplošene vrednosti nepremičnin.

(3) Pri vrednotenju nepremičnin, ki so predmet fizične delitve solastnine v naravi, se ne upošteva prvi odstavek 9. člena tega pravilnika.

12. člen

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

13. člen

(1) Program prodaje nepremičnin (v nadaljevanju program prodaje) direktor posreduje v sprejem Svetu Sklada. Program prodaje 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. Potrditev posameznega primera prodaje s strani Sveta Sklada je pogoj za začetek izvedbe prodaje. Ob sprejemanju programa prodaje se Svet Sklada seznani z vrednostmi iz cenitev in drugimi relevantnimi informacijami o zemljiščih.

(2) Program prodaje mora vsebovati:

- katastrske podatke o zemljišču (katastrska občina, parcelna številka, bonitetne točke, površina);
- izhodiščna prodajna vrednost;
- vrednost iz cenitve, kadar je le-ta pridobljena;
- navedbo o predvidenem načinu prodaje (neposredna prodaja, objava na pristojni upravni enoti).

(3) S strani Sveta Sklada sprejet Program prodaje se objavi na spletni strani Sklada.

14. člen

(1) Pri prodaji nepremičnin je rok za plačilo kupnine 15 dni od izstavitve računa, kadar zakon ne določa drugače.

(2) Sklad rok plačila opredeli v objavljeni ponudbi.

(3) Pri nakupu nepremičnin Sklad kupnino plača v roku 15 dni od prejema izvirnika notarsko overjene pogodbe, če prodajalec v ponudbi roka za plačilo ne opredeli drugače.

15. člen

Stavbna zemljišča Sklad prodaja v skladu z določili zakona in podzakonskih predpisov, ki urejajo ravnanje s stvarnim premoženjem države, z izbiro metode razpolaganja, ki omogoča najugodnejši ekonomski učinek razpolaganja.

IV. IMENOVANJE IN PRISTOJNOSTI KOMISIJE ZA PROMET

16. člen

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

(2) Način dela komisije direktor določi z internimi navodili.

17. člen

Za spremljanje pravne in celovite izvedbe pravnega posla se v kupoprodajni pogodbi določi skrbnik pogodbe.

18. 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 eno leto, podatki o številki parcele, katastrski občini, površini in boniteti, ceni posamezne nepremičnine in skupni pogodbeni vrednosti ter podatek o datumu sklenitve posla.

V. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

19. člen

Z dnem uveljavitve tega pravilnika preneha veljati Pravilnik o prometu z nepremičninami, ki ga je Svet Sklada sprejel na 48. redni seji dne 14. 6. 2018.

20. člen

Ta pravilnik začne veljati osmi dan po objavi na spletni strani Sklada.

Številka: 007-10/2025-19
Datum: 8. 5. 2026

Tomo Audič
predsednik Sveta Sklada

Tomo Audič
Digitalno podpisal Tomo Audič
Datum: 2026.05.08 14:09:08 +02'00'