REPUBLIKA SLOVENIJA
Sklad kmetijskih zemljišč in gozdov
Republike Slovenije

Na podlagi 5. člena Zakona o Skladu kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije (Uradni list RS št. 19/2010 in 56/2010) in 12. in 13. člena statuta Sklada kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije, je Svet Sklada kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije, na 4. redni seji, dne 23.9.2010, sprejel

RAZVOJNO STRATEGIJO

SKLADA KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ IN GOZDOV

REPUBLIKE SLOVENIJE

September, 2010

KAZALO

I. UVODNI DEL ... 4

I.1. PREGLED SEDANJEGA STANJA ... 5

I.1.1. Zemljišča v gospodarjenju Sklada ... 5

I.1.2. Lastništvo zemljišč v gospodarjenju Sklada ... 9

I.1.2.1. Solastnina ... 9

I.1.2.2. Vpis lastništva zemljišč v zemljiško knjigo ... 9

I.1.2.3. Vpis zakupnih razmerij v zemljiško knjigo ... 9

I.1.2.4. Varstveni režimi ... 10

I.2. DOSEŽKI DOSEDANJE RAZVOJNE STRATEGIJE NA PODROČJU GOSPODARJENJA S KMETIJSKIMI ZEMLJIŠČI (2006 – 2010) ... 12

I.3. DOSEŽKI DOSEDANJE RAZVOJNE STRATEGIJE NA PODROČJU GOSPODARJENJA Z GOZDOVI (2006 – 2010) ... 15

II. RAZVOJNA STRATEGIJA (2010 – 2015) ... 18

II.1. STRATEŠKI CILJI ... 18

II.2. ZAKONSKA PODLAGA ... 19

II.2.1. Področje kmetijstva ... 19

II.2.2. Področje gozdarstva ... 20

II.3. STRATEGIJA GOSPODARJENJA S KMETIJSKIMI ZEMLJIŠČI V LASTI REPUBLIKE SLOVENIJE (2010-2015) ... 21

II.3.1. Temeljne strateške usmeritve za področje gospodarjenja s kmetijskimi zemljišči 21

II.3.1.1. Cilji in ukrepi za uresničitev strateških usmeritev ... 21

II.3.1.1.1. Agrarna struktura ... 21

II.3.1.1.2. Posestna struktura ... 23

II.3.1.1.2.1. Stanje posesti: ... 23

II.3.1.1.2.2. Statistični podatki o površinah kmetijskih zemljišč v uporabi ... 24

II.3.1.1.3. Lastniška struktura ... 27

II.3.1.1.4. Parcelna struktura ... 28

II.3.1.1.5. Zagotavljanje racionalne rabe kmetijskih zemljišč ... 29

II.3.1.1.6. Zemljišča, primerna za usposobitev za kmetijsko rabo ... 31

II.3.1.1.7. Ohranjanje javnih funkcij kmetijskih zemljišč ... 31

II.4. STRATEGIJA GOSPODARJENJA Z GOZDOVI V LASTI REPUBLIKE SLOVENIJE ... 33

II.4.1. Temeljne strateške usmeritve za področje gospodarjenja z gozdovi ... 33

II.4.2. Cilji in ukrepi za uresničitev strateških usmeritev ... 34

II.4.2.1. Zagotavljanje trajne rabe gozdnega prostora ter izvajanje funkcij in večnamenska vloga gozdov ... 34

II.4.2.2. Povečevanje površin gozdov v lasti Republike Slovenije ... 35

II.4.2.3. Prispevek k uresničevanju kmetijsko gozdarske politike ... 37

II.4.2.4. Racionalna raba gozdnih zemljišč in optimiziranje dohodkov ... 38

II.4.2.5. Uveljavljanje stroke in strokovnega dela v gozdarstvu ... 40

II.5. IZVAJANJE PROMETA Z ZEMLJIŠČI ... 41

II.5.1. Splošna načela ... 41

II.5.2. Nakup ... 42

II.5.2.1. Nakup kmetijskih zemljišč in gozdov v obmejnem pasu ... 43

II.5.2.2. Nakup solastniških deležev kmetijskih zemljišč in gozdov ... 43

II.5.2.3. Nakup kmetijskih zemljišč s trajnimi nasadi, objekti in napravami ... 44

II.5.2.4. Nakup kmetijskih gospodarstev ... 44

II.5.3. Prodaja ... 45

II.5.3.1. Prodaja solastniških deležev ... 45

II.5.3.2. Prodaja kmetijskih zemljišč in gozdov v bližini stavbnih zemljišč ... 46

II.5.3.3. Prodaja kmetij (objektov in kmetijskih ter gozdnih zemljišč skupaj) ... 46

II.5.3.4. Prodaja nezazidanih stavbnih zemljišč ... 46

II.5.3.5. Prodaja zemljišč obstoječih in predvidenih pridobivalnih območij ... 47

II.5.4. Menjave ... 47

II.5.5. Razdružitve solastnine ... 48

III. KONČNE DOLOČBE ... 49

I. UVODNI DEL

V letu 2006 sprejeta Razvojna strategija Sklada kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije je bila dolgoročno naravnana in njena osnovna izhodišča glede zagotovitve osnovnega resursa – zemljišč za proizvodnjo hrane ostajajo tudi v bodoče enaka. Zaradi bistveno spremenjenih okoliščin poslovanja pa je potrebna njena prilagoditev, ki bo v zaostrenih finančnih razmerah Skladu kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije (v nadaljevanju: Sklad) vseeno zagotavljala izvajanje zakonsko določenih nalog.

V štirih letih od uveljavitve strategije so bili tudi na nivoju države sprejeti novi strateški dokumenti, ki terjajo uskladitev, spremenila se je bilanca zemljišč v gospodarjenju Sklada, ki se glede denacionalizacije ne razlikuje več bistveno od tiste, ki bo obveljala ob popolnoma zaključenih denacionalizacijskih postopkih. Prihodki od prodanih zemljišč so se v zadnjih dveh letih močno zmanjšali in ekonomske razmere nakazujejo, da bodo na tem nivoju ostali tudi v bodoče. Zakonske obveznosti Sklada do občin so se povečale, kar vse terja od Sklada, da svoje poslovanje prilagodi, racionalizira ter spremeni na način, da bodo vse odločitve Sklada ekonomsko utemeljene. Izbire najboljših ponudnikov, licitacije, razpisi, zaračunavanje direktnih stroškov uporabnikom Skladovih storitev, zmanjševanje samih stroškov poslovanja Sklada, vse to je šele predpogoj, da bo Sklad lahko izvedel in pokril vse svoje zakonske obveznosti do javnega interesa, izraženega v različnih predpisih.

Tudi v prihodnje pa je osnovna dolgoročna usmeritev zagotovitev oziroma povrnitev deleža zemljišč v lasti države, pri kmetijskih zemljiščih na nivo deset odstotkov in gozdovih na delež petindvajset odstotkov državnih gozdov od vseh gozdov v Republiki Sloveniji (v nadaljevanju: RS).

S to strategijo Sklad postaja aktiven udeleženec na področju varovanja kmetijskih zemljišč in gozdov v lasti RS, tako v lastniškem smislu, kot tudi v smislu varovanja proizvodnega potenciala zemljišč. Sprememba predpisov Skladu omogoča, da bo svoj pozitiven vpliv poskušal razširiti in uveljaviti tudi na zemljišča, ki niso v lasti RS. Prizadeval si bo za ekonomsko učinkovito poslovanje institucije v skladu z razvojnimi usmeritvami na področju kmetijstva in gozdarstva, ki bo koristim zemljišč v lasti države podredilo vse ostale cilje. Poslovanju po načelu presoje rentabilnosti in gospodarnosti bo Sklad podredil vse svoje odločitve, ki sicer izhajajo iz zakonskih obveznosti do drugih fizičnih in pravnih oseb.

I.1. PREGLED SEDANJEGA STANJA

Razlogi, ki so v preteklosti zavirali učinkovitejše poslovanje Sklada in optimalnejše delovanje na področju zaokroževanja posesti in izboljševanja zemljiške strukture, so predvsem v dolgotrajnem izvajanju Zakona o denacionalizaciji (Ur.l. RS, št. 27l/1991, s spr; ZDen), z vsemi njegovimi vmesnimi popravki in dopolnitvami, uvajanjem dodeljevanja nadomestnih zemljišč in nepredvidenih odškodninah, v špekulacijah v zvezi s pokrajinsko zakonodajo in reorganizacijo Sklada ter problematiko izvajanja prenosov lastništva zemljišč in posledično neurejenosti evidenc zemljišč, s katerimi gospodari Sklad, na kar je v revizijah poslovanja Sklada opozarjalo tudi Računsko sodišče. Z namenom učinkovitejšega poslovanja na navedenih področjih bo Sklad še naprej opozarjal pristojne institucije in jih pozival k sprejetju za delovanje Sklada ustreznejših predpisov. Problematiko glede prenosov zemljišč bi na primer lahko rešili s spremembo predpisov, ki bi omogočili vpis lastništva zemljišč v zemljiško knjigo na podlagi zakona.

I.1.1. ZEMLJIŠČA V GOSPODARJENJU SKLADA

V skupnem seštevku vseh dejavnosti Sklada v zvezi s spremembo lastništva se je obseg zemljišč v gospodarjenju Sklada med letom 2006 (31. 12. 2005 = 387.657 ha) in letom 2010 (30. 6. 2010 = 322.213 ha) zmanjšal za 65.444 ha.

Tabela št. 1*: Obseg zemljišč v gospodarjenju Sklada po stanju Registra Osnovnih Sredstev Sklada (ROS), po izmerah zemljiškega katastra (glej dodatno pojasnilo pod tabelo št. 2)

Vrsta rabe	ROS 2005 v ha	ROS 2006 v ha	ROS 2007 v ha	ROS 2008 v ha	ROS 2009 v ha	ROS 30.6.2010 v ha
njive	28.697	27.827	27.171	26.769	26.746	26.785
vrtovi	22	21	21	20	15	15
plantažni sadovnjaki	1.366	1.247	1.214	1.160	1.103	1.098
sadovnjaki	2.513	2.406	2.302	2.248	2.234	2.223
vinogradi	3.376	3.319	3.206	3.180	3.225	3.226
hmeljišča	871	896	874	856	843	838
travniki	31.091	30.839	30.218	29.752	29.442	29.434
barjanski travniki	1.523	1.402	1.315	1.322	1.314	1.312
pašniki	35.723	33.438	27.194	24.849	23.807	23.979
trstičja	102	102	103	98	97	97
gozdne plantaže	572	563	554	550	549	549
KMET. ZEMLJIŠČA	105.855	102.060	94.172	90.805	89.377	89.556
GOZDOVI	258.301	247.339	224.717	221.944	217.512	218.331
DRUGO	23.501	23.299	16.808	14.182	14.091	14.326
SKUPAJ	**387.657**	**372.699**	**335.697**	**326.932**	**320.981**	**322.213**

Podatki zemljiškega katastra pravilno izkazujejo površino parcel, medtem ko podatki o katastrskih kulturah in razredih ne ustrezajo dejanski rabi zemljišč v naravi. Podatki o katastrski kulturi in razredu se v skladu z zakonom o evidentiranju nepremičnin, z letom 2011 ukinejo. Podatek o proizvodni sposobnosti zemljišča bo nadomestila boniteta, izražena v točkah od 0 do 100.

Tabela št. 2*: Obseg vseh zemljišč v RS po dejanski rabi v primerjavi z obsegom zemljišč v gospodarjenju Sklada, julij 2010 (glej dodatno pojasnilo pod tabelo št. 2)

Št.	Vrsta rabe	Površina na območju cele države		Površina v gospodarjenju Sklada		Sklad / RS
		Ha	%	Ha	%	%
1	Gozd in ostale poraščene površine	1.221.790	60,0	247.231	78,2	20,2
2	Pozidana zemljišča	107.609	5,3	3.415	1,1	3,2
3	Vodne površine	13.298	0,7	943	0,3	7,1
4	Barje	66	0,0	38	0,0	57,6
5	Trstičja	111	0,0	39	0,0	35,1
6	Ostala zamočvirjena zemljišča	1.188	0,1	185	0,1	15,6
7	Suha odprta zemljišča brez ali z nepomembnim rast. pokrovom	16.350	0,8	3.513	1,1	21,5
8	Zemljišča brez ali z nepomembnim rastlinskim pokrovom	12.792	0,6	3.286	1,0	25,7
9	Zemljišča v zaraščanju	21.647	1,1	2.840	0,9	13,1
10	Obkrajki	18.154	0,9	1.391	0,4	7,7
11	Barjanski travniki	6.627	0,3	748	0,2	11,3
12	Plantaže gozdnega drevja	333	0,0	234	0,1	70,3
13	Kmetijska zemljišča porasla z gozdnim drevjem	7.113	0,3	822	0,3	11,6
14	Obdelovalna zemljišča	181.994	8,9	24.246	7,7	13,3
15	Trajne rastline na sejanih površinah	302	0,0	97	0,0	32,1
16	Hmeljišča	2.064	0,1	1.127	0,4	54,6
17	Travniki in pašniki	371.339	18,3	19.527	6,2	5,3
18	Vinogradi	22.284	1,1	3.775	1,2	16,9
19	Intenzivni sadovnjaki	4.769	0,2	1.386	0,4	29,1
20	Ekstenzivni sadovnjaki	20.908	1,0	484	0,2	2,3
21	Oljčni nasadi	1.624	0,1	575	0,2	35,4
22	Matičnjaki	38	0,0	5	0,0	13,2
23	Ostali trajni nasadi	346	0,0	2	0,0	0,6
24	Rastlinjaki	106	0,0	9	0,0	8,5
25	Neobdelana kmetijska zemljišča	1.881	0,1	265	0,1	14,1
	SKUPAJ 1-25 VSA ZEMLJIŠČA	**2.034.733**	**100,0**	**316.183**	**100,0**	**15,5**
	SKUPAJ 1 (gozd in ostale poraščene površine)	1.221.790	60,0	247.231	78,2	20,2
	SKUPAJ 2 do 8 (druga zemljišča)	151.414	7,4	11.419	3,6	7,5
	SKUPAJ 9 do 25 (kmetijska zemljišča)	661.529	32,5	57.533	18,2	8,7

* Zaradi prikaza dejanske rabe zemljišč in deleža posameznih vrst rabe v gospodarjenju Sklada se leti prikazujejo v tabeli št. 2, ki pa se v skupnem seštevku površin razlikuje od površine v ROS-u, ki je prikazana v tabeli št. 1. Razlika je posledica izračuna obsega zemljišč po dejanski rabi, ki temelji na preseku grafičnih poligonov parcel v gospodarjenju Sklada (ROS) in poligonov dejanske rabe kot jo vodi Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano Republike Slovenije (v nadaljevanju: MKGP). Za 6.030 ha zemljišč v gospodarjenju Sklada poligonov (digitalnega katastrskega načrta) ni mogoče določiti oz. ne obstajajo. Navedeno je posledica časovnih zamikov pri osveževanju podatkov katastra, predvsem pa postopkov komasacij v teku. Deloma razlika nastaja tudi zaradi razlike med površino parcele v zemljiškem katastru in površino izmerjenega poligona. Ker je neusklajenost katastrskih podatkov o kulturi in razredu glede na dejansko rabo, v primeru zemljišč v gospodarjenju Sklada kar 36 odstotna, razhajanje med površino po dejanski rabi in površino po katastru pa pri istih zemljiščih le 1,9 odstotna, je smiselno prikazovati in strategijo izvajati na podatkih o dejanski rabi zemljišč.

Iz tabele št. 2 tako izhaja, da Sklad gospodari le še s 15,5 odstotki vseh površin na območju Republike Slovenije, da je le še 20,2 odstotkov od vseh gozdov v RS v gospodarjenju Sklada ter da je od vseh kmetijskih zemljišč v Republiki Sloveniji v gospodarjenju Sklada še 8,7 odstotkov le-teh.

Po dejanski rabi je v Republiki Sloveniji 661.529 ha kmetijskih zemljišč, od tega v gospodarjenju Sklada 57.533 ha. Podatke o dejanski rabi zemljišč zajema MKGP RS s pomočjo računalniško podprte foto interpretacije, pri čemer se kot podlaga uporablja ortofoto (Pravilnik o evidenci dejanske rabe kmetijskih in gozdnih zemljišč, Uradni list RS št. 122/2008).

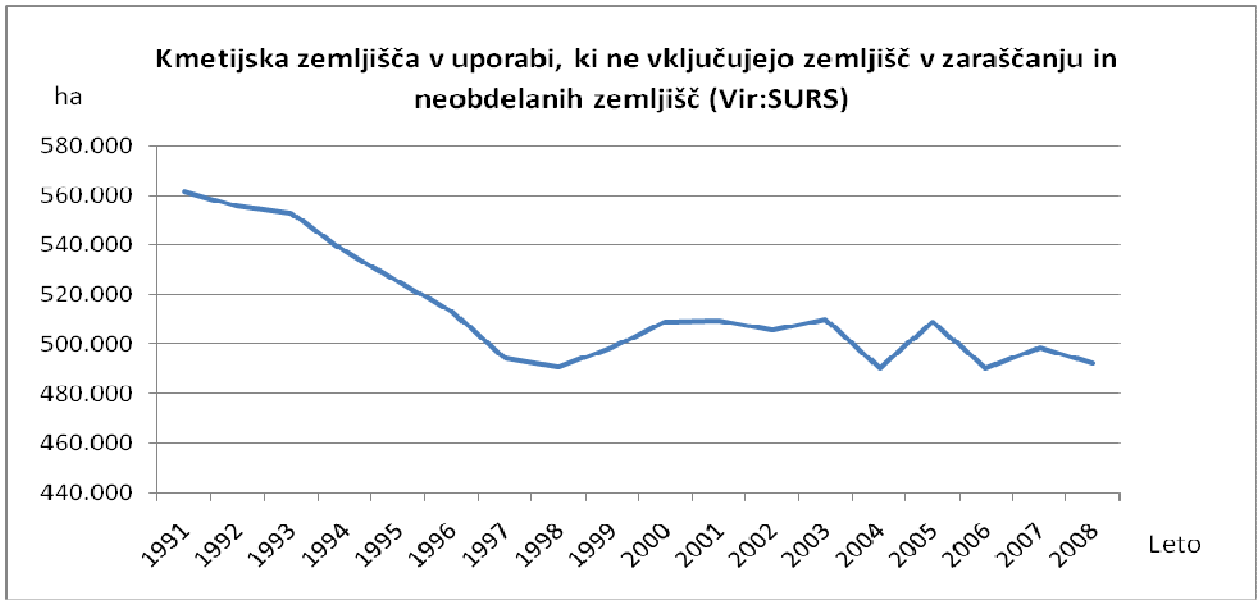
Po podatkih Statističnega urada RS pa je po zadnjem dostopnem podatku, v letu 2008 bilo v uporabi 492.424 ha kmetijskih zemljišč. Po definiciji Statističnega urada RS so kmetijska zemljišča v uporabi vsa zemljišča, ki jih kmetijska podjetja in družinske kmetije uporabljajo za kmetijsko pridelavo v določenem letu. To so njive, vrtovi, trajni nasadi ter trajni travniki in pašniki.

Tabela št. 3: Struktura kmetijskih zemljišč v uporabi po zemljiških kategorijah (Statistični urad RS):

ha								
	Kmetijska zemljišča v uporabi				Trajni nasadi			
Leto	skupaj	njive in vrtovi[1)]	trajni travn. in pašniki	trajni nasadi	intenzivni sadovnjaki in oljčniki	kmečki sadovnjaki in oljčniki	vinogradi	dreves., trsnice in matič.
2000	508.960	170.849	308.196	29.915	5.267	7.813	16.602	233
2004	490.518	175.080	286.830	28.608	5.231	6.649	16.556	172
2005	508.759	176.314	304.906	27.539	5.231	5.586	16.428	294
2006	490.318*	177.780*	285.000	27.539	5.231	5.586	16.428	294
2007	498.466	175.035	297.284	26.147	4.859	4.979	16.086	224
2008	492.424	180.303	285.973	26.148	4.859	4.979	16.086	224

[1)] Podatek o površini jagod je prištet k podatku o površini njiv in vrtov.

Graf št. 1: Pregled sprememb obsega kmetijskih zemljišč v uporabi



I.1.2. LASTNIŠTVO ZEMLJIŠČ V GOSPODARJENJU SKLADA

I.1.2.1. SOLASTNINA

Sklad gospodari s 319.255 parcelami, od katerih imajo nekatere več parcelnih delov (hkrati njiva in travnik ipd). Vseh parcelnih delov, s katerimi gospodari Sklad, je 348.954. V solastnini z enim ali več solastniki je 26.300 parcel oziroma 51.926 parcelnih delov (po dejanski rabi). Površina solastniškega deleža Sklada obsega skupaj 23.207 ha kmetijskih zemljišč in gozdov. Navedeno Skladu in solastnikom trenutno predstavlja zelo velik problem, ki zahteva čim prejšnjo rešitev. Sklad bo zato postopke razdružitev izvajal prednostno. Zaradi solastnine se zemljišča tudi zaraščajo, pojavljajo se stanja, ki niso pravno korektna (zakupna razmerja), veliko je potrebnih dogovarjanj s solastniki, gospodarjenje s takimi zemljišči je manj učinkovito, v skrajnih primerih tudi onemogočeno.

I.1.2.2. VPIS LASTNIŠTVA ZEMLJIŠČ V ZEMLJIŠKO KNJIGO

Od vseh zemljišč, ki jih v svojem registru osnovnih sredstev Sklad vodi kot zemljišča v svojem gospodarjenju, in obsegajo 319.255 parcel v površini 322.213 ha, je v pristojno zemljiško knjigo vpisanih 283.524 parcel (88,8%), na vpis pa čaka še 35.731 parcel. Po površini je v zemljiško knjigo vpisanih za 281.430 ha kmetijskih zemljišč in gozdov.

I.1.2.3. VPIS ZAKUPNIH RAZMERIJ V ZEMLJIŠKO KNJIGO

Zakupna razmerja se postopno vpisujejo v zemljiško knjigo. Do dne 30. 6. 2010 je bil Sklad s 532 Sklepi o vpisu v zemljiško knjigo obveščen o vpisu 10.119 parcel, za skupno površino 10.694 ha in za 100 različnih zakupnikov. Od vseh v zakup oddanih zemljišč jih je, glede na površino, 19 odstotkov vpisanih v zemljiško knjigo.

Zakonsko obvezo po vpisu zakupnega razmerja v zemljiško knjigo Sklad pospešuje sorazmerno z upadanjem števila denacionalizacijskih postopkov. Do leta 2015 bo v zemljiško knjigo vpisanih po obsegu več kot polovica vseh v zakup oddanih površin.

I.1.2.4. VARSTVENI REŽIMI

Omejitve, ki veljajo za kmetovanje na površinah znotraj vodovarstvenih območij, najbolj ostre za 1. vodovarstveno območje, so privedle posamezne kmetovalce do položaja, da bi želeli te površine, ki jih imajo v zakupu oziroma tudi v lasti zamenjati za površine, ki so izven omejitvenih območij. Tudi za Sklad lastništvo zemljišč v vodovarstvenih območjih pomeni nižji dohodek iz naslova zakupnine. Zato bo Sklad zamenjave, s katerimi bi država postala lastnica zemljišč zavarovanih območij z omejenimi pogoji kmetovanja, izvajal le ob ustrezni nadomestitvi izpada dohodka s strani pristojnega resornega ministrstva.

Tabela št. 4a: Površine vodovarstvenih območij na zemljiščih v gospodarjenju Sklada KZG RS v ha, glede na nivo ukrepa

Nivo ukrepa	Površina VVO				Površina zakup	Območje 0	1. območje	2. območje	3. območje	Ostala območja
	Skupaj	Kmetijsko	Gozd	Ostalo						
Občinski	46.928	4.001	39.249	3.678	4.305	0,26	783	9.673	29.681	6.791
Državni	20.026	9.294	10.192	540	7.190	47	487	2.662	16.666	164
SKUPAJ	**66.954**	**13.295**	**49.441**	**4.218**	**11.495**	**47,26**	**1.270**	**12.335**	**46.347**	**6.955**

Prizadetim kmetom Sklad pomaga tudi v okviru razpoložljivih zemljišč s sklenitvijo zakupnega razmerja.

Oviro pri prostem gospodarjenju z zemljišči Skladu predstavljajo tudi drugi varstveni režimi, ki izhajajo iz Zakona o ohranjanju narave (Ur.l. RS, št. 56/1999, s spr; ZON), nekaj manj tudi območja Nature 2000.

Ob upoštevanju veljavnega cenika zakupnin bi pri vsakem ha zemljišča na 1. vodovarstvenem območju zaradi znižanja zakupnine, Sklad izgubil od 50 do 100 EUR letne zakupnine, odvisno od povpraševanja po zakupu zemljišč.

Tabela št. 4b: Površina zemljišč Sklada v zavarovanih območjih po ZON, brez Nature 2000 (v ha)

Zemljišče	Nivo zaščite		
	Lokalni	Državni	Skupaj
Kmetijska in druga zemljišča	2.174,5	12.874,0	15.048,5
Gozd	12.104,4	22.684,3	34.788,7
Skupaj	14.278,9	35.558,3	49.837,2

Tabela št. 4c: Površina zemljišč Sklada (v ha) in število parcelnih delov, ločeno za kmetijska in gozdna zemljišča v območju Nature 2000

Zemljišče	Površina	Št. parcelnih delov
Kmetijska in druga zemljišča	25.538,60	96.201,00
Gozd	163.926,40	153.103,00
Skupaj	189.465,00	249.304,00

I.2. DOSEŽKI DOSEDANJE RAZVOJNE STRATEGIJE NA PODROČJU GOSPODARJENJA S KMETIJSKIMI ZEMLJIŠČI (2006 – 2010)

PROMET Z ZEMLJIŠČI

Promet v sektorju za kmetijstvo, ki vodi prodajo kmetijskih in stavbnih zemljišč, ter v preteklosti tudi zemljišč za infrastrukturo (večji del za DARS), ter kupuje kmetijska zemljišča, je v obravnavanem obdobju znašal:

PRODAJA

Tabela št. 5: Prodaja kmetijskih, stavbnih in zemljišč za infrastrukturo po letih, zneskih in cenah na m^2

PRODAJA									
	Kmetijska zemljišča			Stavbna zemljišča			Infrastruktura		
Leto	Znesek (EUR)	Površina (ha)	Cena (EUR/ m^2)	Znesek (EUR)	Površina (ha)	Cena (EUR/ m^2)	Znesek (EUR)	Površina (ha)	Cena (EUR/ m^2)
2006	1.830.935	137,21	1,33	2.394.847	19,26	12,43	3.624.703	99,26	3,65
2007	2.156.695	45,55	4,73	3.980.308	16,78	23,72	1.292.368	24,84	5,20
2008	607.626	15,35	3,96	3.065.934	6,50	47,17	94.081	1,25	7,53
2009	1.528.328	26,19	5,84	837.490	3,25	25,77	504.408	1,07	47,14

NAKUP

Tabela št. 6: Nakup kmetijskih zemljišč po letih, zneskih in cenah na m^2

NAKUP			
Kmetijska zemljišča			
Leto	Znesek (EUR)	Površina (ha)	Cena (EUR/m^2)
2006	2.325.776	312,28	0,75
2007	2.792.101	370,77	0,75
2008	3.987.083	525	0,76
2009	4.230.486	319,88	1,32

Sklad v obravnavanem obdobju ni uspel odkupiti toliko zemljišč, kot naj bi jih v skladu s sprejeto razvojno strategijo, ki je predvidevala odkup 1.500 ha kmetijskih zemljišč na leto. Obenem tudi ni uspel povečati obsega zemljišč v gospodarjenju Sklada iz leta 2006, še manj, niti ga ni uspel zadržati. V Skladu s strategijo je bila zato tudi prodaja zemljišč po obsegu manjša od predvidene. Vrednostno je Sklad na račun prodaje predvsem stavbnih zemljišč in zemljišč za infrastrukturo v letih 2007 in 2008, strateški cilj dosegel.

ZAKUP

Tabela št. 7: Obseg zemljišč v zakupu in prihodki od zakupnine po letih

ZAKUP		
Leto	**Površina (ha)**	**Znesek - Zakupnina (EUR)**
2006	54.186	4.015.774
2007	53.862	4.389.908
2008	56.169	4.931.354
2009	56.130	4.897.344
2010	56.068	Plan: 5.200.000

Tabela št. 8: načrtovana in dosežena porazdelitev zakupnikov po deležu zakupnikov (v %), po posameznem velikostnem razredu kmetijskih zemljišč v uporabi v ha

Leto	>= 30	20-30	15 -20	10 -15	5 - 10	3 - 5	2 - 3	1 - 2	0,5 - 1	-< 0,5	Skupaj
2006	0,9	0,5	0,6	1,4	3,7	5,4	5,6	13	16,8	52,1	100
2010	1,4	0,7	1,3	2,4	4,6	6,3	6,1	13,1	15,1	49,1	100
2020	3,1	1,1	3,1	3,4	6,5	8,8	8,4	12,2	15,3	38,2	100
Real. 30.6.2010	0,9	0,5	0,8	1,3	4,1	5,3	5,4	12,8	17,0	52,0	100

Tabela št. 9: Obstoječa in ciljna porazdelitev števila zakupnikov po posameznem velikostnem razredu kmetijskih zemljišč v uporabi v ha

Leto	>= 30	20-30	15 -20	10 -15	5 - 10	3 - 5	2 - 3	1 - 2	0,5 - 1	-< 0,5	Skupaj
2006	141	70	89	216	565	828	870	2.010	2.594	8.041	15.424
2010	220	100	200	360	710	960	930	2.000	2.300	7.500	15.280
2020	400	150	400	450	850	1.150	1.100	1.600	2.000	5.000	13.100
Real. 30.6.2010	157	87	130	218	688	904	913	2.164	2.878	8.800	16.939

Tabela št. 10: Obstoječa in ciljna porazdelitev površin kmetijskih zemljišč v zakupu (v ha) po posameznem velikostnem razredu kmetijskih zemljišč v uporabi v ha

Leto	>= 30	20-30	15 -20	10-15	5 - 10	3 - 5	2 - 3	1 - 2	0,5 - 1	-< 0,5	Skupaj
2006	33.773	1.713	1.500	2.633	3.865	3.166	2.104	2.805	1.842	1.580	54.981
2010	30.000	2.300	3.300	3.800	4.100	3.400	2.400	2.700	1.700	1.300	55.000
2020	25.000	3.000	6.200	5.000	4.500	3.800	2.600	2.500	1.400	1.000	55.000
Real. 30.6.2010	31.753	2.065	2.233	2.594	4.737	3.521	2.236	3.088	2.077	1.764	56.068

V sprejeti strategiji je Sklad predvidel dinamiko, po kateri naj bi se število zakupnikov z manjšim obsegom zemljišč v zakupu zmanjševalo, obratno pa naj bi se večalo število zakupnikov, ki bi imelo v zakupu večje površine zemljišč.

Spremembe se dogajajo počasneje, kot so bile načrtovane. Razlogov je več, med drugim tudi v Zakonu o kmetijskih zemljiščih (Ur.l. RS, št. 59/1996, s spr. ZKZ), ki obstoječemu zakupniku ob izteku dobe zakupa določa prednost pri podaljšanju zakupnega razmerja.

I.3. DOSEŽKI DOSEDANJE RAZVOJNE STRATEGIJE NA PODROČJU GOSPODARJENJA Z GOZDOVI (2006 – 2010)

Doseganje dosedanje razvojne strategije Sklad na področju gozdarstva ocenjuje kot dobro in uspešno, saj je pri svojem delu dosegel večino zastavljenih ciljev, in sicer:

1. Na področju zagotavljanja trajne rabe gozdnega prostora ter izvajanja funkcij in večnamenske vloge gozdov je uresničil večino ciljev. V obdobju veljavne strategije je gospodaril v okviru Zakona o gozdovih (Ur.l. RS, št. 30/1993, s spr; ZG), Programa razvoja gozdov v Sloveniji (Ur.l. RS, št. 14/1996, s spr; NPRG) in kasneje tudi v okviru Resolucije o nacionalnem gozdnem programu (Ur.l. RS, št. 111/2007; ReNGP). Pri tem kot največji dosežek oziroma garancijo, da je deloval v okviru omenjenih dokumentov, Sklad šteje vključitev državnih gozdov v oziroma pridobitev certifikata po shemi Forest Stewardship Council A.C. (FSC standard).

2. Nadalje je bilo dokončno urejeno vprašanje pri podeljevanju koncesiji na podlagi Zakona o Skladu kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije (Ur.l. RS, št. 10/1993, s spr; ZSKZ), kjer je Sklad 2 koncesiji podelili neposredno bivšim upravljavcem, prav tako 2 koncesiji pa prek javnega razpisa, na podlagi Uredbe o koncesiji za izkoriščanje gozdov v lasti Republike Slovenije.

3. Pri povečanju površin gozdov v lasti Republike Slovenije je bil Sklad uspešen, v kolikor odštejemo izgubo gozdnih površin v okviru vračila po ZDen. Tako je Sklad od leta 2006 do leta 2009 kupil:

Tabela št. 11: Nakup gozdov v ha

NAKUP			
Leto	**gospodarski gozdovi (ha)**	**varovalni gozdovi (ha)**	**Skupaj (ha)**
2006	210,8	197,4	408,2
2007	904,4	60,3	964,8
2008	800,9	44,9	845,8
2009	329,9	16,7	346,6

4. Pri uresničevanju kmetijske gozdarske politike je bil Sklad manj uspešen, vendar doseganje tega cilja ni bilo v celoti odvisno od delovanja Sklada. Za največji dosežek je mogoče šteti, da je aktivno

sodeloval pri nastanku Pravilnika o pogojih, ki jih mora izpolnjevati fizična oseba za uveljavljanje prednostne pravice pri podelitvi koncesije za izkoriščanje gozdov in ga skupaj z drugimi inštitucijami uspešno pripravil. Ta pravilnik bo tudi osnova za uresničitev omenjenega cilja v prihodnje.

5. Uresničevanju optimizacije dohodkov in racionalni rabi gozdnih zemljišč je Sklad namenil največ časa in dosegel tudi najboljše rezultate. V zadnjih štirih letih je namreč dvigoval prihodke iz gospodarjenja z gozdovi in kljub denacionalizaciji ter izgubi velikih gozdnih površin uspel zagotoviti proizvodnjo okoli 1.000.000 m^3/leto gozdnih lesnih sortimentov in opravil okoli 27.000 dni gojitvenih in varstvenih del ter tudi del na zagotavljanju in uresničevanju vseh funkciji gozda. V povprečju je bilo zgrajenih in rekonstruiranih 5 gozdnih cest na leto.

Tabela št. 12: Pregled koncesijske odškodnine, poseka, gojitvenih in varstvenih del ter funkc. gozdov ter gradnja in rekonstrukcija gozdnih cest

Leto	Koncesijska odškodnina (EUR)	Posek (m3)	Goj. in varstvena dela ter funk. gozdov (dnine)	Gradnja in rek. gozd. cest (n)
2006	5.949.775	1.102.841	30.382	9
2007	6.050.087	1.081.673	30.830	6
2008	6.533.056	1.037.762	27.870	9
2009	6.169.658	1.059.412	25.797	4

Tabela št. 13: Gradnja in rekonstrukcija cest v m in v EUR

Leto	Novogradnja (m)	Novogradnja (EUR)	Rekonstrukcija (m)	Rekonstrukcija (EUR)	Skupaj (m)	Skupaj (EUR)
2006	13.125	656.401	0	0	13.125	656.401
2007	8.179	392.196	0	0	8.179	392.196
2008	11.015	867.577	613	38.686	11.628	906.263
2009	3.855	390.934	1.917	106.295	5.772	497.229

6. Sklad se je aktivno vključeval in pomagal raziskovalnim inštitucijam pri raziskovanju in razvoju različnih projektov, ki so se odvijali v državnih gozdovih. Tako je skupaj z Biotehniško fakulteto –

Oddelkom za gozdarstvo in obnovljive gozdne vire ter z Gozdarskim inštitutom Slovenije izvedel veliko različnih raziskav, ki so bile Skladu v veliko pomoč. Med najpomembnejše projekte bi šteli projekt »MIKADO«, katerega nosilec je bil Gozdarski inštitut Slovenije (Projekt – Raziskovalne naloge s področja stanja mehanizacije, tokov okroglega lesa, celostne analize izbranih delovišč in kalkulacije stroškov pridobivanja lesa iz državnih gozdov Republike Slovenije), projekt »Strokovna presoja osnutka gozdnogospodarskega načrtovanja gozdnogospodarske enote Rog (2007 – 2016)«, projekt »Kakovostna zgradba in proizvodne dobe v hrastovih gozdovih« ter projekt »Varovalni gozdovi: Razvojne zakonitosti, ocena tveganj, usklajevanje gojenja gozdov in tehnologij izkoriščanja« pod okriljem Biotehniške fakultete, Oddelka za gozdarstvo in obnovljive gozdne vire (v teku – 3 leta, konec 2011).

Pomen in učinek omenjenih raziskav, ki jih je financiral oziroma sofinanciral Sklad, je naslednji:

a. Ugotovitev projekta »MIKADO« je, da se večina okroglega lesa hlodovine iz državnih gozdov proda na slovenskem tržišču in da gre v tujino le manjša količina hlodovine ter večji del manj kvalitetnega okroglega lesa. Pri pregledu stanja mehanizacije pri koncesionarjih in njihovih podizvajalcih je bilo ugotovljeno, da je njihova opremljenost na visoki ravni, ter da Sklad, vezano na obstoječo mehanizacijo in tehnologijo dela, nima primernih normativov za obračun stroškov dela. Pri kalkulaciji priznanih stroškov dnin stroja pa je bilo ugotovljeno, da Sklad priznava prenizke dnine strojev koncesionarju.

b. Pri projektu »Kakovostna zgradba in proizvodne dobe v hrastovih gozdovih« je bilo ugotovljeno, da ima produkcijska sposobnost rastišč velik vpliv na vrednost in vrednostni potencial sestojev, da nega hrastovih sestojev znatno izboljša kakovostno strukturo, zlasti na povprečno in podpovprečno produktivnih rastiščih ter da podaljševanje proizvodnih dob preko lesno proizvodnega optimuma prinaša največ izgub pri dobu na boljših bonitetah, sledijo gradnovi sestoji in nato dob na slabših bonitetah; že podaljšanje za 20 let prinaša velike izgube.

Med večje uspehe šteje Sklad tudi uspešno vključitev v evropsko združenje lastnikov oziroma upravljavcev državnih gozdov znotraj Evropske unije in pridruženih članic Evropske unije (EUSTAFOR).

II. RAZVOJNA STRATEGIJA (2010 – 2015)

II.1. STRATEŠKI CILJI

Predlagana razvojna strategija se sprejema za obdobje od leta 2010 do 2015. Izhaja iz predpostavke, da bo Sklad tudi v bodoče pomembno vplival na uresničevanje zastavljene nacionalne politike na področju kmetijstva in gozdarstva.

Za realizacijo zastavljenih ciljev iz strategije je ključno, da se zaključijo zakonsko določeni postopki prenosa oz. razmejitve lastništva zemljišč med državo in občinami, kot tudi znotraj države, ter da se končajo postopki denacionalizacije, čemur bo Sklad v bodoče posvetil še prav posebno pozornost in naloge s tega področja, ki so v njegovi pristojnosti, opravil v času do zaključka obdobja sprejete strategije. Šele prečiščena bilanca zemljišč namreč lahko da bolj objektivno sliko o možnosti dolgoročnega delovanja Sklada v prihodnje ter hkrati omogoči gospodarnejše upravljanje.

Sklad bo sledil strateškemu cilju države, da imajo kmetijska gospodarstva v uporabi vsaj 15 ha kmetijskih zemljišč, kar je ključno za ohranjanje in povečevanje njihove konkurenčnosti na evropskem trgu. Povečevanje obsega kmetijskih zemljišč v uporabi kmetijskih gospodarstev bo Sklad izvajal prek dolgoročnih zakupov in prometa z zemljišči. V okviru zakonskih možnosti Sklad predvideva tudi oddajo v zakup gozdov, še zlasti gorskim kmetijam oz. na območjih z omejenimi dejavniki.

Sklad v prihodnjih petih letih ne predvideva povečanega obsega nakupa kmetijskih zemljišč. Cilj Sklada je odkup kmetijskih zemljišč v obsegu 500 ha na leto, pri čemer bo sledil cilju, da bosta prodaja in nakup po vrednosti uravnotežena. Pomembna usmeritev Sklada je, da se obseg zemljišč in gozdov v gospodarjenju Sklada ne zmanjšuje oz. da zmanjševanje upočasni. Posebno pozornost bo zato namenil odkupu kmetijskih zemljišč in gozdov, ki so strateškega pomena za državo (obmejna območja, zavarovana območja), a tudi ta bo odkupoval le ob pogoju, da jih bo lahko oddal v zakup.

Pri gospodarjenju tako s kmetijskimi zemljišči kot gozdovi v lasti države se bo Sklad obnašal kot dober gospodar, ki bo upošteval usmeritev pozitivnega donosa in bo ta načela uveljavljal na celotnem poslovanju Sklada, pri čemer bo prevzemal le obveznosti, ki so neposredno določene z zakonom.

Za učinkovito delovanje in zagotavljanje uresničevanja zastavljenih ciljev, zlasti na področju prometa, je potrebno zagotavljati dolgoročne finančne vire. Ena od možnosti je upravljanje z vsemi ustvarjenimi presežki prihodkov nad odhodki.

II.2. ZAKONSKA PODLAGA

Izhodišča za določitev razvojne strategije Sklada predstavljajo v tem poglavju navedeni zakoni in predpisi ter razvojne usmeritve iz sprejetih dokumentov na državni ravni.

Sklad je bil ustanovljen z Zakonom o Skladu kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije (Ur. l. RS, št. 10/93, 1/96, 8/10; ZSKZ), ki tudi določa njegove glavne naloge in področje delovanja. Vizija Sklada je bila ob tem prvič začrtana s Strategijo razvoja slovenskega kmetijstva (sprejeta v Državnem zboru RS leta 1993).

II.2.1. PODROČJE KMETIJSTVA

Sklad pri izdelavi strategije na področju kmetijstva upošteva sprejeto Reformo kmetijske politike, ki jo je sprejela Vlada Republike Slovenije dne 22. 10. 1998, predvsem njen tretji steber. Začrtano smer razvoja Sklad uskladi z izhodišči, zapisanimi v Nacionalnem programu razvoja kmetijstva, živilstva, gozdarstva in ribištva 2000 – 2002 iz leta 1999 ter z določbami Zakona o kmetijstvu (Ur.l. RS, št. 54/00, 45/08; ZKme). Smernice skupne kmetijske politike se že odražajo v Državnem razvojnem programu 2007 – 2013, ki ga je sprejela Vlada RS dne 20. 03. 2008 ter v Programu razvoja podeželja Republike Slovenije za obdobje 2007-2013 (Ur.l. RS, št. 18/09, s spremembami). Oba dokumenta pri določitvi razvojne strategije upošteva tudi Sklad. Kot predpis z največjim vplivom na možnosti Sklada, da doseže načrtovane cilje na področju prometa, zakupa in rabe kmetijskih zemljišč, navajamo še Zakon o kmetijskih zemljiščih (Ur.l. RS, št. 59/1996, 31/1998 in 8/2003).

Strateško načrtovane aktivnosti glede kmetijskih zemljišč in kmetij so usklajene in podrejene programom kmetijske strukturne politike in kmetijski politiki razvoja podeželja, kot jih določa Vlada Republike Slovenije na predlog ministra, pristojnega za kmetijstvo.

Pri vseh navedenih predpisih se upoštevajo tudi njihove novele.

II.2.2. PODROČJE GOZDARSTVA

Razvojna strategija gospodarjenja z gozdovi temelji na sprejetih zakonih in sprejetih strateških dokumentih, ki urejajo to področje. Dejavnost, ki jo izvaja Sklad na področju gospodarjenja z gozdovi v lasti Republike Slovenije je opredeljena v Zakonu o Skladu kmetijskih zemljišč in gozdov RS (Ur.l. RS, št. 10/93, 1/96 in 19/10), ter v Uredbi o koncesiji za izkoriščanje gozdov v lasti RS (Ur.l. RS, št. 34/96 in 70/00). Strateške smernice pa so opredeljene v Resoluciji o nacionalnem gozdnem programu (Ur.l. RS, št. 111/07), ki ga je sprejel Državni zbor RS. Področje gospodarjenja z gozdovi še posebej ureja Zakon o gozdovih (Ur.l. RS, št. 30/93, 110/07) ter iz njega izpeljani podzakonski akti. Poleg navedenih specialnih predpisov Sklad na področju gozdarstva upošteva še Zakon o kmetijstvu (Ur.l. RS, št. 54/00) in Program razvoja podeželja (Ur.l. RS, št. 116/04).

Pri vseh navedenih predpisih se upoštevajo tudi njihove novele.

II.3. STRATEGIJA GOSPODARJENJA S KMETIJSKIMI ZEMLJIŠČI V LASTI REPUBLIKE SLOVENIJE (2010-2015)

II.3.1. TEMELJNE STRATEŠKE USMERITVE ZA PODROČJE GOSPODARJENJA S KMETIJSKIMI ZEMLJIŠČI

Upravljanje z nepremičninami ter sredstva od gospodarjenja z njimi Sklad podreja naslednjim strateškim ciljem:

I. Ekonomsko utemeljeno gospodarjenje;

II. Izboljšanje zemljiške in posledično izboljšanje agrarne strukture;

III. Ohranjanje obstoječega obsega kmetijskih zemljišč v lasti države in gospodarjenju Sklada;

IV. Zagotavljanje racionalne rabe in ohranjanje okoljevarstvene vrednosti kmetijskih zemljišč.

Sklad z zemljišči, s katerimi gospodari in s sredstvi od gospodarjenja ravna v smislu dobrega gospodarja. V skladu z možnostmi skrbi tudi za zagotavljanje funkcij kmetijskih zemljišč, ki so v javnem interesu.

II.3.1.1. CILJI IN UKREPI ZA URESNIČITEV STRATEŠKIH USMERITEV

II.3.1.1.1. AGRARNA STRUKTURA

Sklad si ob gospodarjenju s kmetijskimi zemljišči in kmetijami prizadeva izoblikovati večja strnjena območja posesti posameznega kmetijskega gospodarstva. Prioritetni ukrep za dosego manj razdrobljene posesti je oddaja kmetijskih zemljišč v dolgoročni zakup. Dolgoročno pa Sklad posest kmetijskih gospodarstev, predvsem družinskih kmetij, povečuje tudi s prodajo kmetijskih zemljišč.

Z zapisanimi ukrepi iz prejšnjega odstavka, bo Sklad omogočil tudi nastajanje novih kmetijskih gospodarstev.

Strategija Sklada ima za cilj izoblikovanje strnjenih kompleksov obdelovalnih zemljišč, ki bodo dolgoročno ostali v lasti države. Vzporedno s procesom združevanja zemljišč v komplekse Sklad posamezna razpršena zemljišča tudi prodaja. Promet ima obojestranski učinek in lastništvo kmetijskih zemljišč hkrati zaokrožuje v korist kmetijskih gospodarstev in države.

Sklad prispeva k pospešenemu, vendar uravnoteženemu prometu, zaradi katerega se obseg kmetijskih zemljišč v lasti države dolgoročno ne zmanjšuje, zmanjšuje se le razdrobljenost zemljišč.

Za izboljšanje agrarne strukture bo Sklad sledil ciljem, ki bodo privedli do manj razdrobljene posesti, do zmanjšanega števila lastnikov in solastnikov kmetijskih zemljišč ter izboljšanju zemljiške strukture z manj razpršeno strukturo lastništva in povečevanju povprečnih velikosti kmetijskih gospodarstev.

V skladu z noveliranim zakonom o Skladu kmetijskih zemljišč in gozdov (Ur.l. RS, št. 19/2010), bo Sklad za izboljšanje posestne strukture skrbel tudi s tem, da bo od lastnikov, ki sami ne želijo oz. ne morejo obdelovati svojih zemljišč, le-ta vzel v zakup in jih združena ponudil v nadaljnji zakup drugim zakupnikom.

CILJI:

- Izboljšanje posestne strukture tako, da bodo kmetijska gospodarstva imela čim prej, v čim bolj strnjeni posesti oziroma v uporabi vsaj 15 ha kmetijskih zemljišč. To pomeni prednostno povečevanje koncentracije kmetijskih zemljišč z dolgoročnim zakupom, tako državnih kot (po dopolnjenem zakonu o Skladu iz februarja 2010) tudi zasebnih zemljišč, vzporedno in v skladu z možnostmi kmetij, tudi s prodajo kmetijskih zemljišč, ki so v lasti države;
- V lasti države dolgoročno ostanejo strnjene obdelovalne površine, ki obsegajo vsaj 5 ha kmetijske površine ali gozda, pri čemer se za 1 ha te površine šteje:
    - 1 ha njiv ali vrtov ali plantažnih sadovnjakov ali vinogradov ali hmeljišč,
    - 2 ha travnikov ali ekstenzivnih sadovnjakov ali gozdnih plantaž ali gozdov,
    - 3 ha barjanskih travnikov ali drugih površin,
    - 4 ha pašnikov.

- Izboljšanje lastniške strukture;
- Zmanjševanje števila solastnikov;
- Izboljšanje parcelne strukture;
- Ohranjanje in izboljševanje proizvodne sposobnosti kmetijskih zemljišč.

V okviru zakonsko dopustnih možnosti Sklad za izboljšanje agrarne strukture sledi tudi naslednjim ciljem kmetijske politike:

- Usmerjanje zemljišč k razvojno vitalnim družinskim kmetijam;
- Prednostno spodbujanje razvoja družinskih kmetijskih obratov;
- Povečano število razvojno sposobnih, konkurenčnih kmetijskih gospodarstev;
- Dvig produktivnost v kmetijstvu;
- Dvig profesionalizacije v kmetijstvu;
- Izboljšanje socioekonomske strukture kmetij s formiranjem stabilnega sloja poklicnih kmetij;
- Prenos lastništva in upravljanja kmetij na mlajše generacije.

II.3.1.1.2. POSESTNA STRUKTURA

II.3.1.1.2.1. STANJE POSESTI:

Po podatkih Statističnega urada RS je bilo na območju Republike Slovenije v letu 2007 v uporabi 488.774 ha kmetijskih zemljišč pri 75.340 kmetijskih gospodarstvih. V zadnjih 18 letih se je povprečna površina kmetijskih zemljišč v uporabi enega kmetijskega gospodarstva povečala iz 4,1 ha na 6,5 ha. Nov popis kmetijskih gospodarstev je v teku v letu 2010. Trend zmanjševanja števila kmetijskih gospodarstev se nadaljuje. Za obdobje od leta 2005 do 2007 velja, da se je število kmetijskih gospodarstev vsako leto zmanjšalo za 918, hkrati pa se je na leto povečala površina kmetijskih zemljišč v uporabi posameznega kmetijskega gospodarstva za 0,1 ha.

Z ukrepi za izboljšanje stanja posesti si Sklad prizadeva povečati skupno površino kmetijskih zemljišč v uporabi kmetijskega gospodarstva. Pojem skupna površina opredeljuje lastna zemljišča kmetijskega gospodarstva in tudi morebiten zakup od drugih fizičnih oseb ter zemljišča v zakupu od Sklada.

CILJI:

Cilj Sklada v naslednjih letih je v povečevanju deleža zakupnikov in površin v zakupu v velikostnem razredu od 15 do 20 ha kmetijskih zemljišč v uporabi. V razredu do 0,5 ha je dobra polovica vseh Skladovih zakupnikov, vendar po površini ta razred, za namene povečevanja ostalih, nima posebne teže. Po dohodkovni plati je za Sklad, iz naslova zakupnine, razred do 0,5 ha najdonosnejši. Iz tega razreda bo Sklad v program prodaje vključil številčno največ zadev.

V razredu nad 30 ha je delež zakupnikov okoli enega odstotka. Značilnost tega razreda je v tem, da je v njem več kot polovica vseh površin, ki jih Sklad oddaja v zakup. Zemljišča so v njem v glavnem v zakupu kmetijskih podjetij.

II.3.1.1.2.2. STATISTIČNI PODATKI O POVRŠINAH KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ V UPORABI

Tabela št. 14 : Število in povprečna velikost kmetijskih gospodarstev v Sloveniji

Kmetijska gospodarstva	**Leto**				
	1991	**2000**	**2003**	**2005**	**2007**
Število	111.951	86.437	77.138	77.176	75.340
Povprečna velikost glede na kmetijsko zemljo v rabi (ha)	4,1	5,6	6,3	6,3	6,5

Vir: SURS

Tabela št. 15: Kmetijska gospodarstva po velikostnih razredih kmetijskih zemljišč v uporabi glede na njihovo površino (KZU)

Ha	2000		2005		2007	
	površina	kmetijska gospodarstva	površina	kmetijska gospodarstva	površina	kmetijska gospodarstva
	ha		ha		ha	
SKUPAJ	485.879	86.467	485.432	77.175	488.774	75.340
brez KZU	0	44	0	34	0	43
>0 - < 0,5	1.023	3.307	782	2.682	801	2.956
0,5 - < 1	3.444	4.692	2.255	3.049	2.986	4.011
1 - < 2	21.932	14.999	17.746	12.210	16.970	11.617
2 - < 3	30.237	12.256	26.921	10.996	25.769	10.496
3 - < 5	70.875	18.130	66.151	16.868	60.145	15.354
5 - < 10	155.278	22.058	139.239	19.775	134.180	19.143
10 - < 15	82.872	6.928	76.638	6.386	71.078	5.897
15 - < 20	38.191	2.237	41.504	2.433	45.387	2.652
20 - < 30	29.927	1.264	40.452	1.709	45.228	1.895
30 - < 50	13.805	377	26.345	723	32.945	888
50 - < 100	6.361	101	13.841	210	19.266	290
>= 100	31.933	74	33.558	101	34.021	98

Vir: SURS

Tabela št. 16: Obstoječa in ciljna porazdelitev zakupnikov po deležu zakupnikov (v %), po posameznem velikostnem razredu kmetijskih zemljišč v uporabi (v ha)

Leto	>= 30	20-30	15 -20	10 -15	5 - 10	3 - 5	2 - 3	1 - 2	0,5 - 1	-< 0,5	Skupaj
2006	0,9	0,5	0,6	1,4	3,7	5,4	5,6	13	16,8	52,1	100
Real. 30.6.2010	0,9	0,5	0,8	1,3	4,1	5,3	5,4	12,8	17,0	52,0	100
2015	**1,0**	**0,6**	**1,0**	**1,5**	**4,8**	**5,5**	**5,6**	**12,0**	**16,0**	**52,0**	**100**

Tabela št. 17: Obstoječa in ciljna porazdelitev števila zakupnikov po posameznem velikostnem razredu kmetijskih zemljišč v uporabi (v ha)

Leto	>= 30	20-30	15 -20	10 -15	5 - 10	3 - 5	2 - 3	1 - 2	0,5 - 1	-< 0,5	Skupaj
2006	141	70	89	216	565	828	870	2.010	2.594	8.041	15.424
Real. 30.6.2010	157	87	130	218	688	904	913	2.164	2.878	8.800	16.939
2015	**170**	**102**	**170**	**255**	**816**	**935**	**952**	**2.040**	**2.720**	**8.840**	**17.000**

Tabela št. 18: Obstoječa in ciljna porazdelitev površin kmetijskih zemljišč v zakupu (v ha) po posameznem velikostnem razredu kmetijskih zemljišč v uporabi (v ha)

Leto	>= 30	20-30	15 -20	10-15	5 - 10	3 - 5	2 - 3	1 - 2	0,5 - 1	-< 0,5	Skupaj
2006	33.773	1.713	1.500	2.633	3.865	3.166	2.104	2.805	1.842	1.580	54.981
Real. 30.6.2010	31.753	2.065	2.233	2.594	4.737	3.521	2.236	3.088	2.077	1.764	56.068
2015	**29.000**	**2.700**	**2.800**	**3.200**	**5.500**	**4.000**	**2.600**	**3.300**	**2.100**	**1.800**	**57.000**

UKREPI:

Z menjavami zemljišč bo Sklad zaokrožal posest predvsem tam, kjer je število (so)lastnikov majhno, sicer pa bo dal prednost komasacijskim postopkom.

Z namenom pospešitve procesa sklepanja zakupnih pogodb bo Sklad:

- Kupoval kmetijska zemljišča na trgu in jih usmerjal v rast kmetijskih gospodarstev, prihodke pa bo prednostno usmerjal v izboljšave in nakupe zemljišč s ciljem zaokroževanja posesti;
- V zakup takoj ponudil tudi vsa kmetijska zemljišča, ki bodo na Sklad prešla z brezplačnimi prenosi in tista, ki jih bo Sklad predhodno usposobil za kmetijsko obdelavo;
- Vršil kontrolo nad kmetijskimi zemljišči Sklada, ki v zakup še niso oddana;
- V okviru možnosti zaokroževal posest tudi z začasnimi dogovori o posesti zemljišča s solastniki, ali pa s skupnimi ponudbami za zakup, v kolikor solastnik ni sam zainteresiran za posest;
- Poostril kontrolo nad obdelavo zemljišč s posledično odpovedjo zakupa v primeru kršitve;

- Na ponudbah za zakup razpisoval parcele, ki skupaj tvorijo smiselne zaokrožene celote. Izogibal se bo kompromisnim odločitvam, pri katerih bi parcele iz razpisa razdelil med več prijavljenih interesentov;
- Posest povečeval z aktivnim odkupom kmetijskih zemljišč v samih komasacijskih postopkih;
- Prevzemal v gospodarjenje tudi zemljišča, ki niso v državni lasti in ki bodo prenesena kot doslej neobdelana zemljišča;
- Poskrbel, da se primerna zemljišča v čim večjem obsegu usposobijo za kmetijsko rabo;
- Postal pobudnik in aktiven udeleženec agrarnih operacij ter izvajalec ukrepov za zmanjševanje zaraščanja in izboljšanje kmetijskih zemljišč, s katerimi gospodari.

Mehanizem prednostnega upravičenja do zakupa, ki je vgrajen v zakon o kmetijskih zemljiščih, vodi k združevanju in povečevanju posesti. Pravilnik Sklada, ki ureja zakup, je za primere prijavljenih za zakup, ki so bili po zakonu povsem izenačeni, določal podrobnejšo opredelitev prednosti do zakupa. Bližina zemljišč in obstoječa velikost posesti prijavljenega za zakup je pomenila prednost. Zaradi spremenjenih in zaostrenih okoliščin poslovanja Sklada se v pravilniku, v skladu s to strategijo, poveča vpliv višje ponujene zakupnine oz. se v prednost postavi licitacija ter izbor zakupnika na podlagi najvišje ponujene zakupnine.

II.3.1.1.3. LASTNIŠKA STRUKTURA

Lastniška struktura, kot del agrarne strukture, močno vpliva na posestno strukturo, ki ji Sklad posveča največjo pozornost, vpliva pa tudi na druge socioekonomske dejavnike prostora, še posebej podeželja.

Strateška usmeritev Sklada je v ohranitvi obsega kmetijskih zemljišč v lasti države, ob hkratnem povečanju prometa, tako nakupov, kot prodaj.

V skladu s strateškimi dokumenti države se mora izboljšanje velikostne strukture kmetij doseči tudi s pospeševanjem trga kmetijskih zemljišč. Dolgoročno si bo Sklad prizadeval, da bi predhodno doseženemu pragu posesti na 15 ha kmetijskih zemljišč, le temu sledila tudi lastniška struktura v korist družinskih kmetij. Kljub ukrepom za usmerjanje prometa s kmetijskimi zemljišči bo to dolgotrajen proces, povezan z rastjo zaupanja v državo in s stopnjo socialne varnosti. Posebnosti Slovenije se

odražajo v njeni prostorski omejenosti, pestrosti in s tem povezanim vplivom same lokacije na ceno zemljišča.

Težave pri prometu s kmetijskimi zemljišči izhajajo iz neugodne parcelne strukture, ki se odraža v velikem številu razpršenih in po površini majhnih parcel. V zadnjih petnajstih letih predvsem postopki denacionalizacije, sicer pa tudi drugi postopki (dedovanje …), imajo za posledico veliko število solastnikov na posameznih parcelah, ponekod tudi kar na celih kompleksih kmetijskih zemljišč.

Za Sklad je pomemben kazalec izboljšane zemljiške strukture tudi padec števila Skladovih solastnikov, ki se ga doseže s komasacijskimi postopki, pogodbenimi komasacijami, razdružitvami solastnine, menjavami, nakupi in prodajami. V juliju 2010 Sklad gospodari z 51.926 parcelnimi deli, ki so v solasti vsaj še z enim ali tudi večjim številom solastnikov oziroma s 26.300 parcelami v solastnini.

II.3.1.1.4. PARCELNA STRUKTURA

Sklad si prizadeva za združevanje izrazito razdrobljene posestne strukture in tudi za izboljšanje parcelne strukture kmetijskih zemljišč.

Kazalec za merjenje sprememb parcelne strukture je število parcel na površino oz. na hektar. Največji učinek se doseže s komasacijo, obstaja pa še možnost združevanja parcel enake katastrske kulture in razreda v okviru istega lastnika, ter nove izmere na območjih z zelo slabim zemljiškim katastrom. Merilo za izrazito neugodno parcelno strukturo sta več kot 2 parceli na 1 ha zemljišča.

Na dan 30. 6. 2010 je Sklad po podatkih registra osnovnih sredstev gospodaril s skupaj 348.954 parcelnimi deli oziroma s 319.255 parcelami in s skupno površino 322.213 ha. En parcelni del v povprečju meri 0,92 ha, medtem ko je še leta 2006 parcelni del v povprečju meril 1,11 ha. Parcelna struktura se je poslabšala, v povprečju pa je še vedno ugodna zaradi večinskega deleža gozdov v gospodarjenju Sklada in je boljša od povprečja RS.

V zakup oddana kmetijska zemljišča imajo v istem obdobju izrazito neugodno parcelno strukturo, saj 56.068 ha v zakup oddanih zemljišč vključuje 165.939 parcelnih delov. Parcelni del kmetijskega

zemljišča v zakupu tako meri v povprečju 0,34 ha, kar je še nekaj manj kot leta 2006, ko je meril v povprečju 0,37 ha.

Število parcel je zgodovinsko pogojeno. Tam, kjer so v preteklih desetletjih zemljišča komasirali in je nastalo manjše število parcel z večjimi površinami, je marsikje problem večjega števila parcel nadomestil problem solastnine, kot posledica denacionalizacijskega vračila ustreznih površin starih nacionaliziranih parcel v deležih na novih, komasiranih površinah. Čeprav se zdi veliko število parcel bolj administrativni problem, pa dejansko pomeni tudi vsebinski problem. Množica po površini manjših parcel namreč sili k razpršenemu lastništvu, posledično pa se te parcele lažje prodajajo, dedujejo, spreminjajo status v stavbno zemljišče, obremenjujejo uporabnike z administracijo in so v naravi težko določljive.

UKREPI:

Z namenom izboljševanja parcelne strukture kmetijskih zemljišč bo Sklad:

- Predlagal uvedbo in sodeloval v postopkih komasacij;
- Naročal združevanje parcel na območjih s slabo parcelno strukturo v večje in pri tem predlagal morebitne razdružitve s solastniki.

II.3.1.1.5. ZAGOTAVLJANJE RACIONALNE RABE KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ

Sklad si bo prizadeval pridobiti vpliv in aktivno vlogo v postopkih spreminjanja namenske rabe zemljišč v okvirih sprejemanja prostorskih načrtov, kadar se le-ta nanaša na zemljišča v gospodarjenju Sklada. Pri tem bo zagovarjal ohranjanje najboljših kmetijskih zemljišč. S spremembo namembnosti v stavbno zemljišče se bo Sklad strinjal v primerih, ko bo le-ta predlagana izključno v korist kmetijstva (rastlinjaki, prestavitev kmetij ipd.). S spremembami v stavbna zemljišča se bo Sklad strinjal tudi v primerih, ko bodo za to predlagana slabša kmetijska zemljišča, ki ne tvorijo kompleksa v smislu te strategije.

Sklad si bo prizadeval za racionalno izvajanje vseh oblik gospodarjenja s kmetijskimi zemljišči. Dela bo naročal in izvajalce izbiral v skladu s predpisi o javnih naročilih, svoje poslovanje pa bo racionaliziral, tudi poenostavil in informatiziral.

Cilj Sklada je zagotoviti največji možni delež obdelanosti kmetijskih zemljišč, s katerimi gospodari. Po izvedbi postopkov za identifikacijo neobdelanih zemljišč bo Sklad na območjih z manjšim povpraševanjem po zakupu pripravil ponovljene ugodnejše ponudbe za zakup.

Po podatkih o dejanski rabi zemljišč Sklad gospodari s površino 2.840 ha zemljišč, ki so v zaraščanju. Cilj Sklada je zmanjšati zaraščanje in vsako leto za ponovno kmetijsko rabo usposobiti 250 ha zemljišč. Sklad ugotavlja, da se vseh zaraščajočih zemljišč ne da usposobiti za kmetijsko rabo, da pa je usposobitev mogoča tudi na gozdovih in ostalih poraščenih površinah Sklada. Dolgoročni cilj Sklada je, da bi v kmetijsko rabo usposobili vsaj 4.000 ha zemljišč, ki so danes izven funkcije kmetijske rabe.

Za zagotovitev obdelanosti zemljišč bo Sklad s pridom izkoristil obdobje ugodne politike subvencioniranja kmetijstva.

Na vrsto kmetijske proizvodnje, za katero se odločijo zakupniki, Sklad ne bo vplival. Sklad bo vztrajal le na proizvodnji, ki upošteva naravne danosti in ki dolgoročno ne vpliva na poslabšanje talnih razmer.

Glede ohranjanja kmetijskih proizvodnih resursov (vzdrževanje melioracijskih in namakalnih sistemov) se bo Sklad odločal po načelu rentabilnosti. V primeru presežkov povpraševanja nad ponudbo zemljišč za zakup, bo Sklad stroške prenesel na zakupnike, sicer pa se bo udeležba Sklada večala skladno z upadom interesa po zakupu.

Višino zakupnine določa Svet Sklada, pri čemer le-ta ni odvisna od vrste in količine pridelka, temveč temelji na modificiranem rentnem izračunu. Višina zakupnine se usklajuje s ponudbo in povpraševanjem in s proizvodnimi sposobnostmi zemljišč. Višina zakupnine direktno vpliva na obseg prihodkov Sklada iz naslova gospodarjenja, po drugi strani pa tudi stimulira zakupnike, da zemljišča dejansko obdelujejo.

Po načelu rentabilnosti se Sklad odloča tudi o investicijah v kmetijska zemljišča. Izvaja jih tam, kjer je to pogoj za sklenitev novih zakupnih razmerij, ob pogoju, da zemljišča niso predvidena za prodajo, ter v primerih sanacij in preprečevanja novih škod, kot posledic višje sile (zemeljski plaz, poplava …).

II.3.1.1.6. ZEMLJIŠČA, PRIMERNA ZA USPOSOBITEV ZA KMETIJSKO RABO

MKGP kot soglasodajalec k različnim projektom, ki naj bi se izvedli na kmetijskih površinah, postavlja predlagateljem sprememb namenske rabe pogoj, da je potrebno kmetijske površine, ki so vključene v projekt, nadomestiti z novimi, v smislu čiščenja zaraslih površin. Enak princip naj bi veljal tudi pri spreminjanju namembnosti zemljišč, iz najboljših kmetijskih v stavbna.

Cilj Sklada je sodelovati v omenjenih projektih in zagotoviti čim več zaraščajočih površin, ki so primerne za ponovno vzpostavitev kmetijske rabe. S tem se pridobijo nove kmetijske površine, primerne za oddajo v zakup, hkrati pa se preprečuje nadaljnje zaraščanje površin in zagotovi kmetijska raba le-teh. V kolikor potencialnih površin ni mogoče zagotoviti v občini, na območju katere bo investicija izvedena, se primerne površine pridobi na območju celotne RS.

V prvi fazi projekta Sklad pripravi sezname potencialnih zemljišč, ki jih v pregled posreduje MKGP-ju. V primeru, da pred rokom, ki je dogovorjen za izvedbo del, Sklad neko zemljišče uspe oddati v zakup in ga zakupnik sam usposobi za pridelavo, ali v primeru, da Sklad zemljišče proda, se Sklad zaveže, da bo pridobil nove površine, ki bodo nadomestile izpadle.

II.3.1.1.7. OHRANJANJE JAVNIH FUNKCIJ KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ

Sklad s kmetijskimi zemljišči gospodari na način, pri katerem skrbi tudi za zagotavljanje funkcij kmetijskih zemljišč, ki so v javnem interesu. V javnem interesu pa so vsi ukrepi, ki zagotavljajo ohranjanje okoljevarstvene vrednosti kmetijskih zemljišč, obenem pa tudi, da so zemljišča obdelana, da na dolgi rok zagotavljajo prehransko varnost, da je v skladu s predpisi omogočeno prosto gibanje in nabiranje plodov, da zemljišča predstavljajo vodovarstvena ali druga območja z naravnimi in kulturnimi vrednotami in da so vključena v krajinske, regijske in nacionalne parke ter druge rezervate.

Hkrati si Sklad prizadeva tudi za:

- Ohranjanje poseljenosti podeželja in krajine, zlasti še v obmejnih in drugih občutljivih območjih;
- Olajšanje prenosa lastništva kmetij na mlajše generacije, skupaj s prenosom zakupne pogodbe, s čimer lahko pomembno prispeva k izboljšanju neugodne starostne strukture na kmetijah in dvigu konkurenčnosti kmetijske dejavnosti, hkrati pa omili učinek neugodnih demografskih gibanj, katerim je podeželski prostor še posebej podvržen in posredno prispeva k ohranitvi poseljenosti podeželskega prostora;

- Trajnostno gospodarjenje s kmetijskimi zemljišči;
- Nakupe kmetijskih zemljišč v zavarovanih območjih z omejeno možnostjo obdelave, ali celo brez nje, kadar okoljevarstveni vidik presega gospodarskega in ima Sklad za to tudi zagotovljena sredstva;
- Preprečevanje oziroma omejitev procesa zaraščanja kmetijskih zemljišč ter opuščanja pridelave tudi s prilagoditvijo zakupnin za taka območja ter z vključevanjem Sklada v postopke usposabljanja zemljišč za kmetijsko rabo.

II.4. STRATEGIJA GOSPODARJENJA Z GOZDOVI V LASTI REPUBLIKE SLOVENIJE

II.4.1. TEMELJNE STRATEŠKE USMERITVE ZA PODROČJE GOSPODARJENJA Z GOZDOVI

Skladu je podeljeno zakonsko pooblastilo za gospodarjenje z gozdovi v lasti Republike Slovenije. Na osnovi sprejetih usmeritev in zakonskih podlag je izvedenih pet temeljnih strateških smernic, in sicer:

I. Z gospodarjenjem zagotoviti trajno rabo gozdnega prostora, izvajanje vseh funkcij gozdov in njihovo večnamensko vlogo. To istočasno pomeni uveljavljati javni interes na področju gospodarjenja z gozdovi v skladu s sprejeto razvojno politiko resolucija o nacionalnem gozdnem programu, zakon o Skladu kmetijskih zemljišč in gozdov RS);

II. Povečevanje površin gozdov v lasti RS (povečevanje obstoječih kompleksov državnih gozdov, nakupi večjih površin gozdov, zmanjševanje solastniških delov);

III. Prispevanje k uresničevanju kmetijsko gozdarske politike (zaokroževanje posesti, podpora gorskim kmetijam – zakon o gozdovih, razvoj kmetij in podeželja);

IV. V okviru podeljenih koncesij zagotoviti racionalno rabo gozdnih zemljišč in optimalni dohodek iz naslova gospodarjenja z gozdovi na podlagi sprejetih gozdnogospodarskih načrtov območij in načrtov gozdnogospodarskih enot (zakon o Skladu kmetijskih zemljišč in gozdov RS, zakon o gozdovih);

V. Uveljavljanje stroke in strokovnega dela v gozdarstvu (pospeševanje uporabe sodobnih tehnologij in organizacijskih oblik v gozdni proizvodnji ter podpora raziskovalnemu delu v gozdarstvu) ter aktivno sodelovanje v mednarodnih inštitucijah

VI. Pobuda za znižanje stroškov dela koncesionarjev na mednarodno primerljiv nivo

VII. Zagotavljanje ekonomike poslovanja pri gospodarjenju z gozdovi tudi s podeljevanjem novih koncesij in uvajanjem konkurence ter možnosti prekinitve koncesijskih pogodb, če tako narekuje ekonomičnost gospodarjenja z gozdovi.

II.4.2. CILJI IN UKREPI ZA URESNIČITEV STRATEŠKIH USMERITEV

II.4.2.1. ZAGOTAVLJANJE TRAJNE RABE GOZDNEGA PROSTORA TER IZVAJANJE FUNKCIJ IN VEČNAMENSKA VLOGA GOZDOV

Z gospodarjenjem bo Sklad zagotavljal trajno rabo gozdnega prostora ter izvajanje vseh funkcij gozdov in njihovo večnamensko vlogo. To istočasno pomeni uveljavljati javni interes na področju gospodarjenja z gozdovi v skladu s sprejeto razvojno politiko. Poleg opredelitve pojma gospodarjenja z zemljišči, ki ga razčleni zakon o Skladu kmetijskih zemljišč in gozdov RS, pojem gospodarjenje z gozdom opredeljuje tudi Zakon o gozdovih, ki navaja, da »gospodarjenje z gozdovi obsega opravljanje varstvenih in gojitvenih ter vseh drugih del, ki so potrebna za zagotavljanje ekoloških in socialnih funkcij gozdov, gradnjo in vzdrževanje gozdne infrastrukture, izkoriščanje in rabo gozdov ter razpolaganje z gozdovi«. Raba gozdov je širši pojem in zajema izkoriščanje funkcij gozdov, razen pridobivanja lesa, ki je dovoljeno tudi drugim osebam in ne samo lastnikom gozdov (čebelarjenje, lov, rekreativno nabiranje plodov, zelnatih rastlin, gob in prostoživečih živali).

Zaradi relativno velikega deleža gozdov v Sloveniji gozdnatosti ne kaže več načrtno povečevati, pač pa se je treba posvetiti negi obstoječih gozdov in boljšemu izkoriščanju njihovega rastiščnega potenciala (količinsko, predvsem pa kakovostno).

CILJI:

Dolgoročni cilji Sklada temeljijo na izhodiščih Zakona o gozdovih, ki določa, da se z Resolucijo o nacionalnem gozdnem programu zagotavljajo:

- Trajnostni razvoj gozdov kot ekosistemov v smislu njihove biotske raznovrstnosti ter vseh njihovih ekoloških, proizvodnih in socialnih funkcij, in sicer s sonaravnim in večnamenskim gospodarjenjem;
- Trajni prispevek gozdov h gospodarskemu razvoju družbe, še posebej podeželja, s pridobivanjem in rabo gozdnih dobrin, ki bosta prilagojena njihovi trajni obnovljivosti;
- Trajni prispevek gozdov k zdravemu življenjskemu okolju in socialnemu razvoju družbe;
- Ohranitev in vzpostavitev naravne sestave gozdnih življenjskih združb in krepitev vsestranske odpornosti gozdov;
- Ustrezno izkoriščanje gozdnih rastišč v skladu z naravnim razvojem gozdnih življenjskih združb;
- Medsebojna usklajenost gojenja gozdov, pridobivanja lesa ter drugih gozdnih dobrin,

- Nakup 200 ha/leto varovalnih gozdov oziroma gozdov s posebnim namenom
- Koncesije se podeljujejo na podlagi javnega razpisa, ki zagotavlja konkurenčnost ponudb, koncesionar postane najboljši ponudnik.

Med najpomembnejše cilje gospodarjenja z gozdovi Sklad šteje:

- Ohranjanje in nadaljnje razvijanje omrežja gozdnih prometnic, prilagojenega večnamenski rabi gozda;
- Ohranjanje in krepitev varovalne vloge gozdov, ki se kaže v zmanjšanju erozije, moči vetra, hrupa, snežnih plazov ter v izboljševanju vodnih razmer, blaženju podnebnih skrajnosti in v prispevku gozda k čistosti zraka;
- Ohranitev primerne gozdnatosti v vseh slovenskih krajinah in preprečevanje drobljenja gozdnih površin;
- Pospeševanje celovitega razvoja podeželja in dopolnilnih dejavnosti na kmetijah.

Za trajnostno zagotavljanje večnamenske vloge gozdov je potrebno opraviti predpisana vlaganja v gozdove. Sredstva za vlaganje v gozdove v večini zagotavlja Sklad iz lastnih sredstev iz naslova gospodarjenja in nekaj malega iz državnih sredstev. V skrajnih primerih (naravne katastrofe) bi bilo smiselno v letih z dobrimi gospodarskimi učinki oblikovati rezervni sklad, ki bi omogočil takojšen odziv Sklada na nepričakovane dogodke.

UKREPI:

- Javni razpisi za izkoriščanje gozdov v lasti RS na prostih gozdnih površinah (nekoncesijskih površinah) – javni razpisi se izvajajo na osnovi Zakona o javnem naročanju (Ur.l. RS, št. 128/2006, s spr; ZJN-2), merilo izbora je najboljši ponudnik;
- Podelitev koncesij – v sklopu usmeritev politike MKGP za ohranjanje podeželja in kulturne krajine ter Zakona o gozdovih je možno gorskim kmetijam, ki izpolnjujejo pogoje, gozdove podeliti tudi v koncesijo. Sklad bo pripravil javni razpis za podelitev koncesij po sprejetju Programa ohranjanja kmetij in podeželja v gorskem in hribovitem svetu z omejenimi možnostmi gospodarjenja, katerega pripravi MKGP.

II.4.2.2. POVEČEVANJE POVRŠIN GOZDOV V LASTI REPUBLIKE SLOVENIJE

Slovenija spada med najbolj gozdnate države v Evropi, saj gozdovi pokrivajo 1.186.104 hektarjev, kar je 58,5 odstotkov (vir: Zavod za gozdove Slovenije) celotnega slovenskega državnega ozemlja. Večji

delež gozdov kot Slovenija imata v razviti Evropi le še Finska in Švedska. Od skupne površine gozdov v Sloveniji jih je 74 odstotkov v zasebni lasti, 24 odstotkov v državni lasti ter 2 odstotka v lasti lokalnih skupnosti. Od skupne površine gozdov v državni lasti, Sklad gospodari z okoli 90 odstotki, z ostalimi 10 odstotki površine pa gospodarijo različne druge institucije, kot so Triglavski narodni park, Slovenske železnice, Ministrstvo za obrambo in drugi.

Lastništvo gozdov se spreminja, ker še vedno poteka denacionalizacija. Po oceni je trenutno v Sloveniji okrog 314.000 (s solastniki celo 489.000) zasebnih lastnikov gozdov. Pričakovati je, da se bo delež zasebnih gozdov še povečal, in sicer do predvidoma 80 odstotkov površine vseh gozdov. Površina zasebnih gozdov je pri tem zelo razdrobljena, gozdne posesti zasebnih lastnikov pa so večinoma deljene na več ločenih parcel. Velikost povprečne gozdne posesti je manj kot 3 ha. Večje gozdne posesti so v hribovitih predelih (Koroška, Zgornja Savinjska, Pohorje in Dolenjska). V teh predelih je gozd gospodarsko pomemben vir dohodkov za kmetije.

Površina gozdov se v Sloveniji še povečuje, saj se zaraščajo odmaknjeni podeželski predeli, kjer ljudje opuščajo kmetovanje, zato izginjajo pašniki in travniki. V mestnih in primestnih predelih pa se zaradi intenzivnega kmetijstva ter gradnje objektov, predvsem avtocest, površina gozda, ki je tod že tako ohranjen bolj v obliki ostankov, krči. Resolucija o nacionalnem gozdnem programu v Sloveniji, ki ga je sprejel Državni zbor Republike Slovenije, ne predvideva načrtnega povečevanja površine gozdov.

CILJ:

- Povečevanje obstoječih kompleksov državnih gozdov, povečevanje deleža državnih gozdov znotraj posameznih gozdnogospodarskih enot, povečanje površine državnih gozdov do leta 2015 na 22 odstotkov);

UKREPI:

- Dolgoročno bo Sklad povečeval površine državnih gozdov tako, da bo z nakupom povečeval že obstoječe komplekse (1.500 ha/leto). V prvi vrsti bo povečeval državne komplekse v tistih gozdnogospodarskih enotah, kjer gospodari z večinskim deležem (več kot 50 odstotki državnih gozdov).
- Poseben poudarek bo pri tem na odkupu solastninskih deležev, ki so nastali kot posledica denacionalizacije. Sklad pa bo prodajal tudi tiste parcele oziroma solastniške deleže, ki smiselno zaokrožujejo privatno posest (ureditev solastnine 150ha/leto).

- Sklad bo začel z aktivnim prometom z gozdovi tako, da bo pripravil sezname dislociranih parcel, ki jih bo prednostno ponudil v odkup in s tem zaokroževal in povečeval zasebno posest. V tistih primerih, pri katerih ni možna prodaja ali nakup pa bo pristopil k menjavam oziroma k razdružitvam gozdnih posesti.

II.4.2.3. PRISPEVEK K URESNIČEVANJU KMETIJSKO GOZDARSKE POLITIKE

Gorske kmetije so v Sloveniji posebej izpostavljene, saj s klasično kmetijsko pridelavo ne morejo ustvariti dovolj dohodka za preživetje družine, kaj šele omogočiti konkurenčno predelavo izdelkov. Če k temu dodamo še neugodne klimatske in reliefne razmere v gorskem svetu, imajo te kmetije tudi močno zoženo izbiro kmetijskih rastlin, ki jih lahko pridelujejo.

Za gorske kmetije je potemtakem bistveno povečanje in zaokroževanje zemljiških struktur, tako kmetijskih kot gozdnih. Pomemben dejavnik pri tem so podpore, ki jih gorske kmetije lahko prejmejo za ohranjanje obdelanosti krajine in poseljenosti podeželskega prostora ter za posebne načine pridelave.

Resolucija o nacionalnem gozdnem programu predvideva pomoč kmetijam s težkimi razmerami v gorskem in hribovitem svetu. Pri tem so predvsem problematične kmetije z malo površino gozda in tiste brez njega (dodelitev kmetijskih površin po agrarni reformi).

Dodelitev gozda v lasti RS kmetijam v gorskem in hribovitem svetu z omejenimi možnostmi gospodarjenja, bo mogoča na podlagi Programa ohranjanja kmetij in podeželja v gorskem in hribovitem svetu z omejenimi možnostmi gospodarjenja, ki ga sprejme Vlada RS.

Za izvedbo takšnega programa bo moral Sklad načrtno kupovati večje površine gozdov, ki se pojavljajo na trgu, saj bo potrebno večino površin, ki so primerne za pomoč višinskim kmetijam, izvzeti iz koncesije in jih nadomestiti z drugimi gozdnimi površinami.

CILJI:

- Ohranitev poseljenosti in kultiviranost krajine ter izboljševanje življenja na podeželju;
- Celostna obravnava kmetije, saj je gozd del kmetije, pri čemer je kmet odvisen od lesa in drugih dobrin iz gozda;
- Nakup gozdnih površin na območjih v gorskem in hribovitem svetu z omejenimi možnostmi gospodarjenja, v skladu s Programom ohranjanja kmetij in podeželja v gorskem in hribovitem svetu z omejenimi možnostmi gospodarjenja (300 ha/leto).

UKREPI:

- Zaokroževanje posesti obstoječih kmetij;
- Nakup novih gozdnih površin;
- Podeljevanje koncesiji na gozdovih;
- Izvzem gozdnih površin iz že podeljenih koncesij;
- Podpora gorskim kmetijam, tako, da gozdove Sklad ponudi na javnem razpisu, pri katerem bodo imele ogrožene in najbolj pomoči potrebne gorske in hribovske kmetije prednostno pravico.

II.4.2.4. RACIONALNA RABA GOZDNIH ZEMLJIŠČ IN OPTIMIZIRANJE DOHODKOV

V okviru podeljenih koncesij bo Sklad zagotavljal racionalno rabo gozdnih zemljišč in optimalen dohodek iz naslova gospodarjenja z gozdovi na podlagi sprejetih gozdnogospodarskih načrtov območij in načrtov gozdnogospodarskih enot.

Temeljna usmeritev za gospodarjenje z državnimi gozdovi, ki izhaja iz Zakona o Skladu kmetijskih zemljišč in gozdov RS je racionalno gospodarjenje z gozdovi. To bo skušal Sklad doseči s/z:

1. Racionalnim pristopom k vsem glavnim segmentom gozdarskih del:
   - izkoriščanje gozdov (posek, spravilo);
   - gojenje gozdov;
   - varstvo gozdov;

- gradnja gozdne infrastrukture (gozdne vlake in ceste);
- izvajanje vseh ostalih funkcij gozdov.

2. Uveljavljanjem novih tehnologij
3. Uveljavljanjem tržnih principov
4. Uvajanjem sodobne informacijske tehnologije
5. Mednarodno izmenjavo znanj in izkušenj
6. Podeljevanjem koncesij za že obstoječe in nove gozdne površine na podlagi ekonomskih kriterijev in konkurenčnosti

CILJI:

- Povečati prihodke iz gospodarjenja z gozdovi za 50%;
- Zgraditi na novo oziroma rekonstruirati 10 km gozdnih cest na leto;
- Večje vlaganje v izvajanje in uresničevanje ostalih funkcij gozdov;
- Pridobivanje novih virov (prihodkov) na trgu.

UKREPI:

- Zagotoviti povečanje največjega možnega poseka (etata) v skladu z Resolucijo o nacionalnem gozdnem programu;
- Pripravljavcu predlagati spremembo Uredbe o koncesiji za izkoriščanje gozdov v lasti RS v smislu optimalnega povečanja prihodkov iz gospodarjenja z gozdovi;
- Aktivno sodelovanje zaposlenih pri nastanku gozdnogospodarskih načrtov enot in gozdnogojitvenih načrtov;
- Aktivno sodelovanje z Zavodom za gozdove Slovenije pri označitvi drevja za posek;
- Aktivno sodelovanje pri uvajanju novih tehnologij (strojna sečnja);
- Aktivno nastopanje na trgu pri ponujanju svojih storitev.

II.4.2.5. UVELJAVLJANJE STROKE IN STROKOVNEGA DELA V GOZDARSTVU

Gospodarjenje z državnimi gozdovi je vedno temeljilo na uvajanju stroke in strokovnega znanja v vse segmente gospodarjenja z gozdovi. V ta namen Sklad pritegne k sodelovanju domače ali tuje strokovne inštitucije ali podjetja. Sklad mora biti kot največji upravljavec oziroma predstavnik lastnika gozdov Slovenije vodilna inštitucija in vzgled vsem zasebnim lastnikom pri razvoju gozda.

Sklad, kot član Evropskega združenja upravljavcev oziroma lastnikov državnih gozdov (EUSTAFOR) se mora aktivneje vključevati v mednarodne projekte, ki se vodijo v okviru te inštitucije, predvsem na področju uvajanja novih tehnologij dela v gozdovih, izkoriščanju biomase, trženja, itd.

Sklad kot nosilec certifikata Forest Stewardship Council A.C. (FSC standard) mora biti vzgled vsem lastnikom gozdov v Sloveniji.

CILJI:

- Večje vlaganje v znanost in razvoj;
- Večji prenos znanja, izkušenj in strokovnega dela iz Evrope;
- Vzdrževanje certifikata Forest Stewardship Council A.C. (FSC standard).

UKREPI:

- Aktivno sodelovanje s Slovenskimi razvojnimi inštitucijami;
- Aktivno sodelovanje v evropskem združenju (EUSTAFOR);
- Aktivno delovanje pri širjenju in vključevanju zasebnih lastnikov v shemo certifikata FSC.

II.5. IZVAJANJE PROMETA Z ZEMLJIŠČI

II.5.1. SPLOŠNA NAČELA

- Sklad izvaja promet s kmetijskimi zemljišči in gozdovi z namenom izboljšanja zemljiške strukture. Poslanstvo Sklada je, da s prometom združi razdrobljene parcele, tako v svojem gospodarjenju, kot pri kmetijah;
- Ohranja in povečuje obseg površin v zavarovanih območjih po ZON;
- Izvaja promet s kmetijskimi zemljišči in gozdovi v postopkih izgradnje javne infrastrukture (ceste, železnice, hidroelektrarne, ipd.);
- Pod tržnimi pogoji in v skladu s svojimi pravili in strategijo Sklad sodeluje v postopkih izgradnje javne infrastrukture na način, da upravičencem v obliki tripartitnih dogovorov, proti plačilu odškodnine, ki jo Skladu plača investitor, dodeljuje nadomestna zemljišča;
- Na nivoju celotnega Sklada je cilj vrednostno uravnotežena prodaja z nakupom kmetijskih zemljišč in gozdov, pri tem pa je potrebno paziti tudi na uravnoteženost obsega zemljišč, ki se po strategiji ne sme zmanjševati;
- Zaradi prirastka cen, kot posledice spremembe kmetijskih zemljišč in gozdov v stavbna, se ob vrednostno uravnoteženi prodaji z nakupom, obseg kmetijskih zemljišč v lasti RS in gospodarjenju Sklada ne bo znižal;
- Sklad izvaja promet po trenutnih tržnih cenah v posameznem okolju;
- Trenutne tržne cene kmetijskih zemljišč in gozdov so tiste primerljive cene območja, ki so za enake ali podobne kategorije kmetijskih zemljišč, na istih ali sosednjih lokacijah, v bližnjem časovnem obdobju, objavljene na ponudbah na e-portalu upravnih enot ali dosežene v kupoprodajnih poslih;
- Pri izvajanju prometa s kmetijskimi zemljišči in gozdovi je glavni cilj izboljšanje zemljiške strukture. Kupljenih zemljišč se pod nakupno vrednostjo ne sme prodati;
- Sklad omogoča prerazporejanje sredstev od prodanih zemljišč iz bližine urbanih okolij, kjer povečanje cene zemljišč povzroča sama lokacija, v nakupe kmetijskih zemljišč in gozdov na ruralnih območjih.

II.5.2. NAKUP

- Cilj Sklada je, da do leta 2015 nakup kmetijskih zemljišč na letnem nivoju doseže 300 ha;
- Sklad kmetijska zemljišča in gozdove odkupuje v skladu s potrjenim letnim finančnim načrtom;
- Zaradi prilagajanja ponudbi je mogoče prerazporejati kvoto nakupa najprej med območnimi izpostavami znotraj upraviteljstva, kasneje pa tudi med samimi upraviteljstvi;
- Sklad kupuje kmetijska zemljišča in gozdove, za katera izve iz objav na e–portalih upravnih enot, zemljišča, ki mu jih stranke ponudijo z vlogami, aktivno pa Sklad povprašuje po odkupu zemljišč, ki so po zaključenih postopkih prenosa ostali v lasti občin in zadrug ter pri denacionalizacijskih upravičencih in drugih;
- Sklad kupuje zemljišča po trenutnih tržnih cenah v posameznem okolju;
- Kupuje kmetijska zemljišča, ki jih je mogoče oddati v zakup in gozdove;
- Kupuje kmetijska zemljišča in gozdove, ki so v posebnem interesu države (zavarovana območja po zakonu o ohranjanju okolja, obmejna in druga varstvena območja), a le če mu to dopuščajo finančni viri;
- Kupuje posesti celotnih kmetij, če jih je možno oddati v zakup, pri čemer se glede odkupa morebitnih gozdnih površin odloča tudi z vidika racionalnega gospodarjenja z gozdovi;
- Nakupe celotnih posesti se prednostno izvede v primerih, ko Sklad s tem prispeva k razširitvi mejnih ali bližnjih kmetijskih gospodarstev;
- Sklad odkupi tudi gospodarsko manj zanimiva kmetijska zemljišča, če so ta sestavni del večje skupne ponudbe za prodajo gozda, izjemoma tudi kmetije, ki je v interesu Sklada;
- Sklad kupuje kmetijska zemljišča in gozdove z namenom zaokrožitve kompleksov v lasti RS;
- Sklad lahko kupuje tudi dislocirane parcele, ki se nahajajo ob zemljiščih v lasti družinskih kmetij, ki same nimajo sredstev za nakup, z namenom, da se za njih sklene zakupno razmerje;
- Sklad kupuje posamezna zemljišča, ki glede na krajevno običajno rabo, že sama po sebi predstavljajo za obdelavo dovolj veliko površino. Za nakup se odloči, če obstaja potencialni zakupnik, ki v bližini že obdeluje svoja zemljišča ali ima zemljišča v zakupu;
- Posamezne ugodno ponujene parcele Sklad odkupi zaradi bodoče zamenjave, z namenom zaokrožitve in bodoče prodaje celote;

- Sklad ne odkupuje zemljišč oziroma celotnih kmetij, ki so obremenjena z bremeni hipotek in ki bi jih ta ista kmečka gospodarstva želela potem pridobiti od Sklada v zakup. Odkupuje pa jih, ob hkratnem izbrisu bremen, če s tem povečuje posest sosednjim kmetijam;
- Ob primerni ceni Sklad odkupi tudi kmetijska zemljišča in gozdove, za katere dolgoročno obstaja verjetnost, da spremenijo status v stavbno zemljišče;
- Poleg zemljišč, ki jih je mogoče oddati v zakup, lahko na zavarovanih območjih Sklad odkupi tudi druga zemljišča;
- V območjih z uvedenimi komasacijskimi postopki Sklad praviloma prednostno odkupi vsa ponujena kmetijska zemljišča;
- Na predvidenih komasacijskih območjih, znotraj katerih znaša seštevek površine Skladovih zemljišč več kot 5 ha primerljivih zemljišč, pred uvedbo komasacije Sklad zemljišč ne prodaja, četudi so razdrobljena;
- Sklad prevzema v dar vsa zemljišča v zavarovanih območjih po ZON in v obmejnem pasu, sicer pa v primerih, ko mu podarjena zemljišča ne bodo povzročala stroškov. Stroške postopka krije Sklad.

II.5.2.1. NAKUP KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ IN GOZDOV V OBMEJNEM PASU

Sklad se načeloma prijavlja na ponudbe kmetijskih zemljišč in gozdov ter kmetij v 1,5 km obmejnem pasu. Pri tem za kmetijska zemljišča (ne pa tudi za gozdove) velja, da se Sklad prijavi na ponudbo takrat, ko se prodajajo zemljišča, za katera se ocenjuje, da jih bo moč oddati v zakup.

II.5.2.2. NAKUP SOLASTNIŠKIH DELEŽEV KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ IN GOZDOV

- Sklad prednostno odkupuje solastnino, s katero poveča delež solastnine Sklada ali s tem celo postane edini lastnik;
- Načeloma Sklad ne odkupuje solastniških deležev zemljišč, na katerih do tedaj še ni imel solastnine. Izjemoma se Sklad odloči za nakup v primerih, ko ponudnik prodaja več zemljišč skupaj kot celoto, ki je za Sklad zelo zanimiva, med katerimi je tudi nekaj zemljišč v solastnini. V takih primerih površina parcel v solastnini ne sme presegati deset odstotkov skupne površine celotne ponudbe. Izjemoma se solastniški deleži na novo lahko pridobijo tudi na parcelah, ki tvorijo kompleks v katerem so posamezne parcele že v lasti RS, ali pa je na kompleksu predvidena uvedba komasacije;

- Sklad si prizadeva za povečevanje solastniških deležev v primerih, kjer je solastnina RS enaka oz. presega 50 odstotni delež, ki hkrati, na eni ali več strnjenih parcelah, meri več kot 1 ha kmetijskih zemljišč oziroma več kot 5 ha gozdnih površin v lasti Sklada;
- Za odkup solastnine od več solastnikov na zemljišču, kjer Sklad še ni solastnik, Sklad postavi pogoj, da se solastniki uskladijo in svoje deleže prodajo hkrati in skupaj.

II.5.2.3. NAKUP KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ S TRAJNIMI NASADI, OBJEKTI IN NAPRAVAMI

- Sklad načeloma za lastništvo trajnih nasadov, objektov in naprav ni zainteresiran;
- Sklad kmetijska zemljišča, na katerih so trajni nasadi, objekti in naprave, odkupuje le izjemoma. Pri tem odkupi le zemljišča in ne tudi trajnih nasadov, objektov in naprav. Nakup izvede na način, da odkupi zemljišča, obremenjena z zakupom, pri čemer je zakupnik že tudi lastnik trajnega nasada, objektov in naprav. Praviloma se taki nakupi izvajajo le za zemljišča, s katerimi se zaokrožuje komplekse kmetijskih zemljišč v gospodarjenju Sklada;
- Odkup samih trajnih nasadov, objektov in naprav, lociranih na zemljiščih, ki so že v lasti RS, se izvede izjemoma, kadar se s tem omogoči kmetijsko-izobraževalna dejavnost.

II.5.2.4. NAKUP KMETIJSKIH GOSPODARSTEV

Sklad nakupe stanovanjskih in gospodarskih objektov v sklopu kmetijskega posestva obravnava individualno. Kadar se na trgu pojavi taka skupna ponudba, katere sestavni del so za Sklad zelo zanimiva kmetijska zemljišča in gozdovi, je nakup celotne kmetije predmet medresorske uskladitve med službami Sklada. V splošnem je pred nakupom potrebno pretehtati pričakovane donose gozdov, potencialne obdelovalce kmetijskih zemljišč in predhodno razjasniti bodočo uporabo objektov oz. možnost njihove prodaje. Če gre za zelo dotrajane objekte se preveri možnost predhodne ali naknadne odstranitve. Preveri se tudi možnost izločitve objektov iz skupne ponudbe za prodajo.

II.5.3. PRODAJA

Cilj Sklada je do leta 2015 doseči letno prodajo v obsegu do 300 ha kmetijskih zemljišč.

Pri prodaji kmetijskih zemljišč, gozdov in kmetij Sklad zlasti upošteva naslednje načelne opredelitve:

- Sklad v 500-metrskem obmejnem pasu kmetijskih zemljišč in gozdov praviloma ne prodaja, lahko pa proda stavbno zemljišče;
- Prednostno se prodajajo zlasti dislocirana kmetijska zemljišča in gozdovi, ki niso oddana v zakup oz. niso predmet koncesije in tudi dolgoročno ne predstavljajo vira za zaokrožitev zemljišč;
- Kmetijska zemljišča in gozdovi se prodajajo prednostno kmetom, ki z nakupom zaokrožujejo svojo posest in lastnino;
- Strnjenih območij zemljišč, ki obsegajo več kot 5 ha primerljivih površin po tej Razvojni strategiji, Sklad praviloma ne prodaja. Za strnjena območja zemljišč po tej strategiji se šteje tudi prepletanje kmetijskih in gozdnih zemljišč, ki skupaj presegajo primerljivo površino 5 ha. V primeru solastnine RS, ki presega eno polovico lastništva v korist RS, se za strnjeno območje šteje celotna površina parcel. Če je delež solastnine manjši od ene polovice, se za izračun površine strnjenega območja upošteva lastništvu sorazmerni del površine parcel;
- Strnjenih območij gozdov, ki obsegajo več kot 10 ha, Sklad ne prodaja;
- Omejitev prodaje glede velikosti zemljišč, ne velja pri prodaji stavbnih zemljišč;
- Sklad prednostno proda tista zemljišča in gozdove, ki bi lahko postala breme oziroma povzročila stroške (potrebne sanacije odlagališč, potencialno plazovita območja in podobno);
- Pred prodajo zemljišča je potrebno preučiti in predhodno urediti vprašanje obstoječih cest, poti in dostopov, ki potekajo prek parcele, ki je predmet prodaje. S prodajo se dostop do drugih površin v lasti države ne sme poslabšati. Oceniti je potrebno spremenjene spravilne in nakladalne pogoje ter dostope za sosednje parcele v lasti RS in po potrebi, hkrati s prodajo zemljišča, tega tudi obremeniti z bremenom služnosti za preostala zemljišča, ki ostanejo v lasti Republike Slovenije.

II.5.3.1. PRODAJA SOLASTNIŠKIH DELEŽEV

Sklad prodaja svoje solastniške deleže, kadar le-ti predstavljajo manjšinske deleže lastnine RS v gospodarjenju Sklada, nastale v postopku denacionalizacije, dodelitve nadomestnih zemljišč in

drugače. Sklad aktivno pristopi k prodaji solastniškega deleža na parceli, ko je le-ta manjši od 50 odstotkov ali ta delež predstavlja manj kot 1 hektar površine v gospodarjenju Sklada pri kmetijskem zemljišču, oz. manj kot 5 hektarjev pri gozdovih.

K prodaji ne pristopi, če mu vsi ostali solastniki po sprejemljivih pogojih ponudijo v odkup vse solastniške deleže tako, da Sklad z nakupom postane lastnik parcele do celote. V nobenem primeru Sklad solastnine ne proda, če za parcelo obstaja možnost, da se ji namenska raba iz kmetijske spremeni v stavbno. Sklad solastnine ne proda tudi, če pričakuje, da bo sledil komasacijski, ali drug nepravdni postopek, v katerem bo Sklad vso svojo solastnino zaokrožil v strnjeno last.

II.5.3.2. PRODAJA KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ IN GOZDOV V BLIŽINI STAVBNIH ZEMLJIŠČ

Kmetijska zemljišča in gozdovi, ki ležijo v bližini stavbnih zemljišč, se prodajo po ceni v razponu od polovične do polne cene stavbnega zemljišča. Izjeme se lahko opredelijo v Pravilniku o prometu z nepremičninami.

II.5.3.3. PRODAJA KMETIJ (OBJEKTOV IN KMETIJSKIH TER GOZDNIH ZEMLJIŠČ SKUPAJ)

Zemljišča in objekti se prodajo na način, ki v največji meri prispeva k zaokrožitvi posesti. Običajno se zaokroži posest ene ali več sosednjih kmetij s kmetijskimi zemljišči. Objekti se lahko prodajo tudi ločeno, če kupcu kmetijskih zemljišč niso nujno potrebni za opravljanju kmetijske dejavnosti oziroma so se kmetijska zemljišča in gozdovi prodali kmetu mejašu, ki že razpolaga s potrebnimi objekti.

II.5.3.4. PRODAJA NEZAZIDANIH STAVBNIH ZEMLJIŠČ

Nezazidana stavbna zemljišča Sklad proda čim prej in sicer na način, ki je za Sklad finančno najugodnejši. Postopek prodaje Sklad uredi v pravilniku, ki opredeljuje promet z nepremičninami Sklada.

II.5.3.5. PRODAJA ZEMLJIŠČ OBSTOJEČIH IN PREDVIDENIH PRIDOBIVALNIH OBMOČIJ

Zemljišč, ki so po osnovni namenski rabi kmetijska ali gozd, kot podrobnejša raba pa so z družbenim planom opredeljena kot pridobivalna območja rudnin, Sklad pred zaključkom eksploatacije, razen v primerih iz drugega in tretjega odstavka tega poglavja, ne prodaja. S koncesionarji, ki koncesijo pridobivajo na novo in tudi z obstoječimi koncesionarji, ki širijo območje koncesije in jim je bila za to podeljena koncesija pristojnega ministrstva, Sklad sklene služnostno pogodbo v skladu s cenikom, ki ga za ta namen sprejme Svet Sklada. Sklad ne prodaja kmetijskih zemljišč in gozdov, ki so v postopku spreminjanja namembnosti za pridobivanje rudnin.

Zemljišča v pridobivalnem območju se lahko prodajo po tem, ko koncesionar ali pristojni organ s področja rudarstva poda izjavo, da je eksploatacija zaključena. Kadar je to za Sklad ugodneje in to ni v nasprotju z voljo koncesionarja, ali kadar le ta ne obstaja več, Sklad zemljišče lahko proda tudi pred zaključkom sanacije pridobivalnega območja.

Omejitve prodaje zemljišč znotraj pridobivalnih območij rudnin ne veljajo, kadar so zemljišča potrebna za izgradnjo javne infrastrukture.

Stavbna zemljišča v pridobivalnih območjih Sklad proda po zaključku eksploatacije, izjemoma tudi prej, kadar za odkup zaprosi koncesionar sam, v delu, ki ga potrebuje kot funkcionalno zemljišče za opravljanje svoje temeljne dejavnosti.

II.5.4. MENJAVE

Pri menjavah kmetijskih zemljišč in gozdov Sklad zlasti upošteva naslednje načelne opredelitve:

- Izvajajo se, če so v interesu obeh strank;
- Izvajajo se le v primerih, kjer gre za agrarne operacije v smislu zakona o kmetijskih zemljiščih;
- Krajevnih omejitev pri menjavah praviloma ni, menjajo se lahko zemljišča po območju celotne države, če je to v skladu s ciljem za izboljšanje zemljiške strukture;
- Praviloma se med seboj menjajo le kmetijska zemljišča za kmetijska zemljišča in gozd za gozd, mešane menjave, gozd za kmetijsko zemljišče in obratno se izvedejo le izjemoma;

- Namesto posameznih menjav, se v večjih kmetijskih kompleksih z velikim številom lastnikov, nad 10, predlagajo uvedbe komasacijskih postopkov;
- Na kompleksih z več parcelami v solasti istih solastnikov se lahko izvede razdružitev s sklenitvijo menjalnih pogodb za solastniške deleže. Postopek se uporabi predvsem v tistih primerih, če za katerega od delov solastnine postopek dedovanja še ni zaključen in zato običajna razdružitev ni mogoča;
- Kjer za to obstajajo pogoji, se izvede menjava, v kateri sodeluje več pogodbenih strank, s čimer se doseže učinek pogodbene komasacije;
- Prednostno se rešujejo več deset let stare menjave, po katerih se v naravi že vrši posest, zemljiškoknjižno pa še niso urejene.

Sklad menjave kmetijskih zemljišč in gozdov, ki ležijo blizu stavbnih zemljišč, ne izvaja, razen če je v interesu Sklada. Takšna zemljišča Sklad praviloma prodaja.

II.5.5. RAZDRUŽITVE SOLASTNINE

Pri razdružitvah kmetijskih zemljišč in gozdov Sklad zlasti upošteva naslednje načelne opredelitve:

- Zemljišče pridobljeno iz razdružitve mora biti funkcionalno, primerno za obdelavo in s primernim dostopom;
- Postopek razdružitve, kjer solastnik namesto zemljišča v naravi prejme odškodnino, se obravnava kot nakup oziroma prodaja.

III. KONČNE DOLOČBE

Razvojno strategijo Sklada kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije je sprejel Svet Sklada KZG RS na svoji 4. redni seji, dne 23.9.2010 in začne veljati osmi dan po objavi.

Z dnem veljavnosti te Razvojne strategije Sklada kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije preneha veljati do sedaj veljavna Razvojna strategija.

Marta Hrustel Majcen

Predsednica Sveta SKZG RS