Na podlagi 4. in 17b. člena Zakona o Skladu kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije, 6. in 11. člena Statuta Sklada kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije in na podlagi 22. člena Pravilnika o zakupu kmetij in kmetijskih zemljišč v lasti Republike Slovenije in v gospodarjenju Sklada kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije, Svet Sklada kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije, sprejema

CENIK
zakupnin za kmetijska zemljišča za leto 2014

Cenik zakupnin velja za kmetijska zemljišča v upravljanju Sklada. Izhodišče za določitev zakupnine so podatki Ministrstva za kmetijstvo in okolje o dejanski rabi zemljišč, podatki Geodetske uprave RS o boniteti zemljišč ter oceni Sklada o možni dejanski kulturi glede na proizvodno sposobnost zemljišč.

Tabela 1: Cenik zakupnin za kmetijsko rabo zemljišč za leto 2014

Dejanska kultura	Razred	Letna zakupnina v €/ha	Območje bonitete
vrt	1 - 8	279,36	1 - 100
njiva	1 - 3	204,76	65 - 100
njiva	4 - 6	186,53	35 - 64
njiva	7 - 8	143,55	1 - 34
travnik	1 - 2	160,91	50 - 100
travnik	3 - 4	134,87	40 - 49
travnik	5 - 6	110,41	25 - 39
travnik	7 - 8	84,41	1 - 24
barjanski travnik	1 - 4	84,41	1 - 100
pašnik	1 - 2	67,85	50 - 100
pašnik	3 - 4	50,46	30 - 49
pašnik	5 - 8	33,91	1 - 29
planinski pašnik	1 - 8	16,57	1 - 100
pašnik porasel z gozdnim drevjem	1 - 8	16,57	-
kmetijsko zemljišče poraslo z gozdnim drevjem (1800)	-	33,91	1 - 100
kmetijsko zemljišče v zaraščanju (1410)	-	7,88	1 - 100
trstičje	1 - 8	16,57	1 - 100
sadovnjak	1 - 4	211,38	-
sadovnjak	5 - 8	169,58	-
plantažni sadovnjak	-	211,38	40 - 100
plantažni sadovnjak	-	169,58	1 - 39
travniški sadovnjak	-	160,91	40 - 100
travniški sadovnjak	-	134,87	1 - 39
vinograd	1 - 3	169,58	65 - 100
vinograd	4 - 6	152,21	35 - 64
vinograd	7 - 8	127,00	1 - 34
hmeljišče	1 - 8	204,76	1 - 100
gozdna plantaža	1 - 8	33,91	1 - 100
obore za živali	1 - 8	33,91	1 - 100
zemljišče pod kmetijskimi objekti	-	279,36	1 - 100
ostalo	1 - 8	7,88	1 - 100

Podatki o katastrski kulturi in razredu v sklenjenih zakupnih pogodbah ostanejo v veljavi do izteka pogodbene dobe. Po izteku pogodbene dobe se nadomestijo s podatki o dejanski rabi in boniteti. V primeru ukinjenih parcel (parcelacije, komasacije...) se katastrski podatki nadomestijo s podatki o dejanski rabi in boniteti še pred iztekom pogodbene dobe.

Posamezne katastrske občine so uvrščene v območja.
Na območjih z ugodno prometno lego in večjim povpraševanjem po zemljiščih se zakupnina obračunava s faktorjem 1,20. Na območjih, ki so kmetijsko ogrožena se zakupnina obračunava s faktorjem 0,80. Seznam katastrskih občin s pripadajočimi faktorji je sestavni del cenika zakupnin (priloga št. 1).
Na območjih delujočih velikih namakalnih sistemov, po podatkih KAT MESINE, se zakupnina obračunava s faktorjem 1,2. (priloga št. 2).

Izhodišče za določitev zakupnine so podatki Ministrstva za kmetijstvo in okolje o dejanski rabi zemljišč, podatki Geodetske uprave RS o boniteti zemljišč ter ocena Sklada o možni dejanski kulturi glede na proizvodno sposobnost zemljišč.

Osnovna zakupnina se izračuna na podlagi podatkov o dejanski rabi zemljišč, ki jih vodi Ministrstvo za kmetijstvo in okolje. Za izračun končne zakupnine se upoštevajo odstopanja izražena v faktorjih iz tega cenika. Upoštevajo se:

1. faktorji "ugodne prometne lege",
2. faktorji "kmetijsko ogroženih območij"
3. faktorji "območij velikih in delujočih namakalnih sistemov" in
4. faktorji za katere je predhodno potreben sklep komisije, izhajajo pa iz ugotovljene razlike med dejansko rabo in proizvodno sposobnostjo zemljišč, predhodno neuspelih ponudb za zakup, izlicitiranih zakupnin in drugih utemeljenih razlogov.

Faktorji pod številko 1., 2. in 3. se v zakupni pogodbi, brez njenega pisnega usklajevanja, pri obračunu vsakokratne zakupnine vsako leto usklajujejo s trenutno veljavnim cenikom zakupnin. Faktorji pod zaporedno št. 4. v zakupni pogodbi predstavljajo pogodbeno določilo, ki se lahko spremeni le ob soglasju obeh strank. Le ob soglasju obeh strank oz. skladno z določili pogodbe, se lahko spremeni v pogodbo zapisana dejanska kultura.

Zemljišča se oddajajo v zakup na podlagi javne ponudbe za zakup zemljišč. Prva ponudba se objavi po ceni, določeni v tem ceniku. V primeru neuspešne ponudbe za zakup se lahko zakupnina na ponovljeni ponudbi zniža do 30% glede na predhodno ponudbo.
Zakupnina za posamezno območje se prilagaja ponudbi, povpraševanju in naravnim pogojem na zemljiščih. V primeru, da je komisijsko ugotovljena višja proizvodna sposobnost zemljišča kot je trenutna dejanska raba po podatkih Ministrstva za kmetijstvo in okolje, komisija določi delež povišanja osnovne zakupnine in obratno. Vsa odstopanja od višine zakupnine po tem ceniku, kot tudi odobritev obročnega odplačevanja zakupnine, odobri komisija za zakup. Ker so podatke o katastrskih kulturah in razredih nadomestili podatki o dejanski rabi in boniteti, ugotovitve razhajanj med katastrsko in dejansko rabo niso več predmet potrjevanja komisije za zakup.

Najemnina za trajne nasade v lasti Sklada se za leto 2014, glede na višino najemnine v letu 2013, poviša za 1,3% oz. v skladu s pogodbenimi določili.

Najemnino za trajne nasade v lasti RS, ki jih bo Sklad v letu 2014 oddal v najem na novo, se izračuna na podlagi anuitetnega načrta, ob upoštevanju neamortizirane vrednosti trajnega nasada in dobe do izteka rodnosti nasada ter z upoštevanjem obresti v višini indeksa rasti cen življenjskih potrebščin v preteklem letu in fiksnega 3% donosa.

Zakupnina za posamezno zakupno pogodbo je lahko nižja kot 50,00 EUR le izjemoma, na podlagi predhodnega pogajanja, ki ga izvede pristojni zaposleni delavec Sklada, vendar ne nižja kot 10,00 EUR.

V primeru, da nastopi obveznost plačila davka na dodano vrednost, ga plača zakupnik.

Obdelovalcem zemljišč v upravljanju Sklada, ki zemljišča obdelujejo brez zakupne pogodbe, Sklad zaračuna zakupnino za tri leta za nazaj. Zakupnina se obračuna po tem ceniku.

V primeru sklenjenega dogovora z agrarno skupnostjo, da od Sklada ne bo zahtevala nobene odškodnine, ki bi se nanašala na nezmožnost uporabe za čas od uveljavitve zakona o ponovni vzpostavitvi agrarnih skupnosti ter vrnitvi njihovega premoženja in pravic do vračila zemljišča v last agrarnim skupnostim, Sklad z agrarnimi skupnostmi sklene zakupno razmerje, pri čemer se letna zakupnina obračuna po ceni 57,13 EUR po pogodbi, ne glede na obseg zemljišč v pogodbi. Navedeno znižanje velja le za zemljišča za katera je ta ista agrarna skupnost vložila zahtevek za vračilo po zgoraj navedenem zakonu.

Za agrarne skupnosti se v skladu z Zakonom o ponovni vzpostavitvi agrarnih skupnosti ter vrnitvi njihovega premoženja in pravic štejejo tudi podobčine, vasi, srenje, soseske, korporacije, urbarialne in druge po izvoru podobne skupnosti. Zakupnina za pretekla leta se agrarnim skupnostim ne zaračunava, prav tako pa Sklad agrarnim skupnostim ne vrača že prejete zakupnine.

Po sklenjenem sporazumu o prenosu pravice upravljanja Sklad v zakup odda tudi zemljišče, ki ni v upravljanju Sklada. Strošek upravljanja z zemljišči se obračuna v višini 10% od zakupnine zemljišč iz sporazuma.

SKLAD KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ IN GOZDOV REPUBLIKE SLOVENIJE * LJUBLJANA * 5

Marta Hrustel – Majcen

Predsednica Sveta Sklada

Cenik je bil sprejet na seji Sveta Sklada, dne 23 . 12. 2013.

Na podlagi 4. in 17b. člena Zakona o Skladu kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije, 6. in 11. člena statuta Sklada kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije in na podlagi 22. in 33. člena Pravilnika o zakupu kmetij in kmetijskih zemljišč v lasti Republike Slovenije in v gospodarjenju Sklada kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije, Svet Sklada kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije, sprejema

CENIK
najemnin za nekmetijsko rabo zemljišč za leto 2014

Najemnine za nekmetijsko rabo se oblikujejo tržno in na podlagi javno objavljene ponudbe, pri čemer so podlaga za določitev višine najemnine oziroma za objavo izklicne cene, vrednosti navedene v tabeli 1. Najemnina se obračuna glede na dejansko rabo zemljišča in njegovo opredelitev v prostorskih aktih. Materialni stroški javne objave bremenijo bodočega najemnika.

Tabela 1: Cenik najemnin za nekmetijsko rabo zemljišč za leto 2014

namen uporabe	minimalna letna najemnina EUR/m^2
funkcionalno zemljišče k stanovanjskemu objektu (dvorišče, parkirišče, dostopna pot, zelenica...)	0,5299
funkcionalno zemljišče k poslovnemu objektu (dvorišče, parkirišče, dostopna pot, zelenica...)	1,0425
odprto skladišče za les, gradbeni material ...	0,5299
športna igrišča (nogometno, lokostrelsko, vadišča za živali, tenis, kamp, ...)	0,0529
igrišče za golf	0,0707
fotovoltaična polja	0,0658
vodne površine	0,0264
smučišče	0,0146
ostalo po sklepu komisije	1,1670

V primeru sklenjenih pogodb za reklamne table – jumbo plakate se letno obračuna odškodnina v znesku 397,76 EUR za eno stojno mesto. Pogodbeni znesek se letno uskladi z objavljeno stopnjo indeksa rasti cen življenjskih potrebščin v preteklem letu.

Najemne pogodbe za bazne postaje mobilne telefonije s pripadajočim funkcionalnim zemljiščem se sklenejo proti plačilu letne najemnine v višini 4.681,05 EUR za posamezno postajo. Sklenejo se brez javno objavljene ponudbe neposredno z operaterjem.

Najemnina za objekte v gospodarjenju Sklada se zaračuna v višini 3 % od ocenjene vrednosti objekta ob pogoju, da najemnik nosi vse stroške tekočega vzdrževanja. Pri vrednosti objektov pod 10.000 EUR se namesto ocenjene vrednosti lahko upošteva vrednost objekta po modelu množičnega vrednotenja nepremičnin, kot je objavljena na portalu Geodetske uprave RS. V primeru, da vrednost objekta ni določena po modelu množičnega vrednotenja se izvede cenitev objekta.

Najemna pogodba se lahko sklene in najemnina obračuna tudi za krajše obdobje od enega leta.

Najemnina za posamezno pogodbo ne more biti nižja kot 97,28 EUR.

Objavljene cene so brez davka na dodano vrednost, ki ga plača najemnik.

SKLAD KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ IN GOZDOV REPUBLIKE SLOVENIJE * LJUBLJANA *

Marta Hrustel – Majcen

Predsednica Sveta Sklada

Cenik je bil sprejet na seji Sveta Sklada dne 23.12. 2013.

Na podlagi 4. in 17b. člena Zakona o Skladu kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije, 6. in 11. člena statuta Sklada kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije in na podlagi 22. člena Pravilnika o zakupu kmetij in kmetijskih zemljišč v lasti Republike Slovenije in v gospodarjenju Sklada kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije, Svet Sklada kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije, sprejema

CENIK
za pripravo soglasij, pogodb in obračun odškodnin oziroma nadomestil za leto 2014

SOGLASJA

Sklad pri izdajanju soglasij za posege na zemljiščih obračuna stroške priprave soglasja po ceniku soglasij za leto 2014 (tabela 1), ob upoštevanju, da skupni znesek stroškov za pripravo enega soglasja ne more presegati 282,86 EUR. Sklad soglasje pripravi v obliki pogodbe.

Tabela 1: Cenik soglasij za leto 2014

obseg oziroma vrsta soglasja	stroški priprave soglasij v EUR	odškodnina / nadomestilo
soglasja do 3 parcele	163,90	po ceniku (tabela 2)
vsaka nadaljnja parcela	24,44	po ceniku (tabela 2)
lovske preže (visoke in nizke)	23,01	po ceniku (tabela 2)
soglasja zakupnikom za opravljanje kmetijske dejavnosti ter čebelarskim društvom za postavitev premičnih panjev	23,01	brezplačno, povrnitev morebitne škode
soglasja za opozorilne table v nekomercialne namene	23,01	po ceniku (tabela 2)
soglasja za razne prireditve v nekomercialne namene	23,01	po ceniku (tabela 2)

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

Soglasja za lovske preže (visoke in nizke), za opozorilne table v nekomercialne namene ter vsa druga soglasja, ki niso vezana na opravljanje kmetijske in gozdarske dejavnosti, se podelijo za največ 10 let.
Soglasja za kmetijsko in gozdarsko dejavnost in soglasja za približanje meji parcele Sklada se podeli za čas, ki ustreza amortizacijski dobi posameznega trajnega nasada, naprave ali objekta. Po treh letih od izdaje soglasje preneha veljati, če investitor v tem času ne začne z izvedbo investicije.

ODŠKODNINE oziroma NADOMESTILA

Za določitev odškodnine oziroma nadomestila za uporabo zemljišča se upošteva cenitev cenilca ustrezne stroke, če te ni pa odškodnine oziroma nadomestila navedena v tabeli 2, upoštevajoč površino posega in njegovega vplivnega območja. Odškodnina se plača ob podpisu pogodbe.

Tabela 2: Cenik odškodnin oziroma nadomestil za uporabo zemljišč za izdana soglasja in služnosti za leto 2014

Dejanska raba (MKO)	odškodnina / nadomestilo EUR/m2
Njiva, hmeljišče, trajne rastline na njivskih površinah, rastlinjaki	4,91
Vinograd, matičnjak, intenzivni sadovnjak	4,91
Oljčnik, ostali trajni nasadi	4,91
Trajni travnik, ekstenzivni oz. travniški sadovnjaki	2,74
Barjanski travnik, kmetijsko zemljišče v zaraščanju, plantaža gozdnega drevja, drevesa in grmičevje, neobdelano kmetijsko zemljišče, kmetijsko zemljišče poraslo z gozdnim drevjem	1,96
Gozd	1,96
Ostalo	4,91

Cenik za pripravo soglasij in cenik odškodnin oziroma nadomestil za uporabo zemljišč se uporablja tudi za pogodbe o služnosti vendar z razliko po kateri se strošek za pripravo služnostne pogodbe do treh parcel zaračuna v višini 249,23 EUR, strošek za pripravo pogodbe o stavbni pravici do treh parcel pa v višini 306,36 EUR na pogodbo, za vsako nadaljnjo parcelo pa tako, kot je navedeno v tabeli 1 tega cenika. Med stroške priprave so všteti tudi stroški notarske overitve podpisa direktorja Sklada.

Nadomestilo za podeljeno služnost dostopa do legalno zgrajenega objekta ne more biti nižje od 30% povprečne vrednosti stavbnega zemljišča ustreznega cenovnega območja objavljenega v Poročilu o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2012 Geodetske uprave RS (tabela 3).

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

Za podelitev stavbne pravice za prometno infrastrukturo, ki je v javnem interesu se zaračuna letno nadomestilo v višini 6% od ocenjene vrednosti kmetijskega zemljišča. Vrednost zemljišča se letno uskladi z indeksom inflacije.

Kadar se stavbna pravica podeljuje z namenom legalizacije objekta, mora pridobitelj stavbne pravice plačati tudi nadomestilo za pretekla leta nedovoljene uporabe zemljišča. Za vsako leto od dokazane postavitve objekta naprej sicer pa od 11.3.1993 dalje, mora pridobitelj stavbne pravice Skladu plačati nadomestilo v višini 3% od ocenjene vrednosti zemljišča na katerem stoji objekt. Za tekoče leto in za vsa naslednja leta pridobitelj stavbne pravice plača letno nadomestilo v višini 3% od ocenjene vrednosti zemljišča, ki se letno usklajuje z indeksom inflacije. Pod enakimi pogoji se podeljujejo tudi druge stavbne pravice. Kadar se stavbna pravica podeljuje za že postavljen legalen objekt mora pridobitelj stavbne pravice plačati tudi nadomestilo za nazaj, za zadnjih pet let uporabe zemljišča.

Za posamezen primer prodaje skladovih zemljišč oz. pogodbe o uskladitvi zemljiško knjižnega stanja Sklad kupcu oz. stranki za sestavo pogodbe zaračuna strošek v višini 171,38 EUR. Strošek overitve podpisa Sklad

kupcu oz. stranki zaračuna posebej na podlagi dejanskega stroška. Kadar menjalno pogodbo, ali pogodbo o razdružitvi solastnine sestavi Sklad, stranki zaračuna strošek v višini 85,69 EUR.

Za približevanje parcelni meji s strani sosedov, za posege, za katere je potrebno soglasje mejaša in ki trajno ostanejo nad površjem zemlje in so od parcelne meje oddaljeni manj kot štiri metre oziroma manj, če tako določa prostorski akt, Sklad izvajalcem zaračuna enkratno odškodnino. Odškodnina se zaračuna za površino skladovega zemljišča, ki je od objekta oddaljena štiri metre oziroma manj če tako določa prostorski akt. Odškodnina se določi v višini 20% od povprečne vrednosti stavbnega zemljišča ustreznega cenovnega območja objavljenega v Poročilu o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2012 Geodetske uprave RS (tabela 3).

Tabela 3: Vrednosti stavbnih zemljišč po cenovnih območjih

Cenovna območja	povprečna cena (EUR/m^2)
Ljubljana	215
Osrednjeslovensko območje brez Ljubljane	92
Gorenjsko območje	120
Goriško območje in Kras	45
Alpe in idrijsko območje	43
Obala in slovenska Istra	88
Postojnsko in kočevsko območje	20
Dolenjska, Zasavje in Posavje	23
Celje z okolico in okolica Maribora	36
Maribor	93
Koroško območje s Pohorjem	23
Slovenske gorice, Haloze in Kozjansko	22
Prekmursko območje	14

Za vse odškodnine oziroma nadomestila za podeljene služnosti in stavbne pravice ter za soglasja za približevanje parcelni meji s strani sosedov velja, da minimalni letni pogodbeni znesek znaša 50,00 EUR.

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

SKLAD KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ IN GOZDOV REPUBLIKE SLOVENIJE 5 LJUBLJANA

Marta Hrustel – Majcen

Predsednica Sveta Sklada

Cenik je bil sprejet na seji Sveta Sklada dne 23 . 12. 2013.