Na podlagi 4. in 17b. člena Zakona o Skladu kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije, 3. in 15. 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 2010

Cenik zakupnin velja za kmetijska zemljišča v upravljanju Sklada. Izhodišče za določitev zakupnine so katastrski podatki, ob upoštevanju dejanske rabe zemljišča in dejanske proizvodne sposobnosti zemljišča.

Tabela 1: Cenik zakupnin za kmetijsko rabo zemljišč za leto 2010

katastrska kultura	katastrski razredi	letna zakupnina v EUR/ha
vrt	1-8	212,25
njiva	1-3	155,57
njiva	4-6	141,72
njiva	7-8	109,06
travnik	1-2	122,25
travnik	3-4	102,47
travnik	5-6	83,89
travnik	7-8	64,12
barjanski travnik	1-4	64,12
pašnik	1-2	51,54
pašnik	3-4	38,34
pašnik	5-6	25,77
pašnik	7-8	12,59
planinski pašnik		12,59
pašnik porasel z gozdnim drevjem		12,59
trstičje		12,59
sadovnjak	1-4	160,60
sadovnjak	5-8	128,84
vinograd	1-3	128,84
vinograd	4-6	115,65
vinograd	7-8	96,49
hmeljišče	1-8	155,57
plantaža gozdnega drevja	1-8	12,59
obore za živali		12,59
ostalo (gozdni robovi, brežine..)		5,99

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).

Osnovna zakupnina se izračuna na podlagi katastrskih podatkov o parceli. 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" in
3. faktorji za katere je predhodno potreben sklep komisije, izhajajo pa iz ugotovljene razlike med katastrskim in dejanskim stanjem zemljišč, predhodno neuspelih ponudb za zakup, izlicitiranih zakupnin in drugih utemeljenih razlogov.

Faktorji pod številko 1. in 2. se v zakupni pogodbi, brez njenega pisnega usklajevanja, pri obračunu vsakokratne zakupnine usklajujejo s trenutno veljavnim cenikom zakupnin. Faktorji pod zaporedno št.3. v zakupni pogodbi predstavljajo pogodbeno določilo, ki se lahko spremeni le ob soglasju obeh strank.

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 ugotovljena drugačna raba in drugačna proizvodna sposobnost zemljišč kot je navedena v katastru, komisija določi višino zakupnine na podlagi dejanskega stanja. Vsa odstopanja od višine zakupnine po tem ceniku, kot tudi odobritev obročnega odplačevanja zakupnine, odobri komisija za zakup.

Zakupniki, ki na zemljiščih s soglasjem Sklada obnovijo trajne nasade ali usposobijo zemljišče za kmetijsko rabo, imajo za določen čas, ki je neposredno povezan z dobo do začetka rodnosti, pravico do plačevanja znižane zakupnine. Znižana zakupnina v letu 2010, ne glede na katastrsko kulturo in razred, znaša 33,99 EUR/ha.

Doba, ko se obračunava zmanjšana zakupnina je odvisna od vrste nasada in je razvidna iz tabele 2.

Tabela 2: Trajanje zmanjšane zakupnine za nove trajne nasade.

vrsta trajnega nasada	število let, letna zakupnina – 33,99 EUR/ha
Vinograd	3
Oljčnik, orehi	5
Jablane, hruške	4
Breskve	4
Hmeljišče	2
ostalo	glede na začetek rodnosti

Popust se obračunava glede na število vegetacijskih dob. V primeru, ko se nasad posadi spomladi, se za to leto že obračuna popust, če pa se sadi jeseni, se popust prvič obračuna v naslednjem letu.
Za ostale primere določi trajanje popusta komisija za zakup.

Najemnina za trajne nasade v lasti Sklada se za leto 2010, glede na višino najemnine v letu 2009, poviša za 1,6%.

Zakupnina za posamezno zakupno pogodbo je lahko nižja kot 50,00 EUR le izjemoma. Za izjemni primer se šteje predhodno neuspela ponudba v razmerah, ki od Sklada zahtevajo zagotovitev obdelanosti zemljišča.

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 nazaj, za čas obdelave, vendar ne več kot za tri leta. 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 50,00 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.

Branko Ravnik
Predsednik Sveta Sklada

SKLAD KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ IN ... REPUBLIKE SLOVENIJE * LJUBLJANA *

Cenik je bil sprejet na seji Sveta Sklada, dne 29.12.2009.

Na podlagi 4. in 17b. člena Zakona o Skladu kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije, 3. in 15. 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 2010

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 št.1

Ne glede na prejšnjo določbo se lahko najemne pogodbe pri katerih je znesek letne najemnine nižji od vrednosti 2.000 EUR, sklenejo brez javne objave, neposredno z najemnikom.

Tabela št.1: Cenik najemnin za nekmetijsko rabo zemljišč za leto 2010

namen uporabe	minimalna letna najemnina EUR/m^2
funkcionalno zemljišče k stanovanjskemu objektu (dvorišče, parkirišče, dostopna pot, zelenica...)	0,4027
funkcionalno zemljišče k poslovnemu objektu (dvorišče, parkirišče, dostopna pot, zelenica...)	0,7920
odprto skladišče za les, gradbeni material ...	0,4027
športna igrišča (nogometno, lokostrelsko, vadišča za živali, tenis, kamp, ...)	0,0402
igrišče za golf	0,0537
fotovoltaična polja	0,0500
vodne površine	0,0200
smučišče	0,0110

V primeru sklenjenih pogodb za reklamne table – jumbo plakate se letno obračuna odškodnina v znesku 302,20 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 3.556 EUR za posamezno postajo. Sklenejo se brez javno objavljene ponudbe neposredno z operaterjem.

V primeru neuspele javne ponudbe za najem zemljišča se na ponovljenem razpisu lahko najemnina zniža. Znižuje se lahko večkrat, vsakokrat največ za 25 % od predhodno objavljene cene, tudi pod višino minimalne letne najemnine iz tabele št.1. tega cenika.

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

Najemnina za posamezno pogodbo ne more biti nižja kot 73,91 EUR.

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

SKLAD KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ IN GOZDOV REPUBLIKE SLOVENIJE * LJUBLJANA *

Branko Ravnik
Predsednik Sveta Sklada

Cenik je bil sprejet na seji Sveta Sklada dne 29.12.2009.

Na podlagi 4. in 17b. člena Zakona o Skladu kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije, 3. in 15. 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 oz. nadomestil za leto 2010

SOGLASJA

Sklad pri izdajanju soglasij za posege na zemljiščih obračuna stroške priprave soglasja po ceniku soglasij za leto 2010 (Tabela 1), ob upoštevanju, da skupni znesek stroškov za pripravo enega soglasja ne more presegati 248,00 EUR. Sklad soglasje pripravi v obliki pogodbe.

Tabela 1: Cenik soglasij za leto 2010

obseg oz. vrsta soglasja	stroški priprave soglasij v EUR	Odškodnina / nadomestilo
soglasja do 3 parcele	143,46	po ceniku (tabela 2)
vsaka nadaljnja parcela	21,40	po ceniku (tabela 2)
lovske preže (visoke in nizke)	20,13	po ceniku (tabela 2)
soglasja zakupnikom in koncesionarjem za opravljanje kmetijske in gozdarske dejavnosti ter čebelarskim društvom za postavitev premičnih panjev	20,13	brezplačno, povrnitev morebitne škode
soglasja za opozorilne table v nekomercialne in informativne namene	20,13	brezplačno
soglasja za razne prireditve v nekomercialne namene	20,13	brezplačno, povrnitev morebitne škode

Brez zaračunavanja stroškov priprave soglasja in tudi brez zaračunane odškodnine oz. 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.

ODŠKODNINE oz. NADOMESTILA

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

Tabela 2: Cenik odškodnin oz. nadomestil za uporabo zemljišč za izdana soglasja in služnosti za leto 2010

katastrska kultura	Odškodnina / nadomestilo EUR/m2
vrt	3,73
njiva	3,73
travnik	2,09
barjanski travnik	0,74
pašnik	0,74
sadovnjak	3,73
vinograd	3,73
hmeljišče	3,73
trstičje	0,74
gozd	1,48

Cenik za pripravo soglasij in cenik odškodnin oz. 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 200,00 EUR, strošek za pripravo pogodbe o stavbni pravici do treh parcel pa v višini 250,00 EUR na pogodbo, za vsako nadaljnjo parcelo pa tako, kot je navedeno v tabeli 1. tega cenika.

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). Pri tem morajo koncesionarji z obveznostjo plačila nadomestila do vključno 2.000 EUR Skladu le tega plačati v enkratnem znesku, nad zneskom 2.000 EUR pa lahko koncesionarji sami izbirajo med enkratnim plačilom nadomestila in letnim plačevanjem nadomestila v višini 6% od ocenjene vrednosti zemljišča. V primeru letnega plačevanja nadomestila se vrednost zemljišča letno valorizira glede na indeks inflacije. Služnost se podeli za enako dobo kot je podeljena koncesija.

Za podelitev stavbne pravice, ki je v javnem interesu in tudi za podelitev stavbne pravice brez možnosti kasnejšega odkupa zemljišča se zaračuna letno nadomestilo v višini 6 % od ocenjene vrednosti zemljišča. Vrednost zemljišča se letno uskladi z indeksom inflacije.

V primeru podelitve stavbne pravice s predvidenim kasnejšim odkupom mora pridobitelj stavbne pravice pred sklenitvijo pogodbe plačati celotno odškodnino v višini ocenjene vrednosti zemljišča, pri čemer se kasneje, ob sami prodaji zemljišča, plačana odškodnina upošteva kot del kupnine. Stavbna pravica se podeli za dobo treh let z možnostjo enega podaljšanja za enako dobo. Ob prodaji zemljišča prodajna vrednost ne more biti nižja od zneska odškodnine plačane ob sklenitvi pogodbe o stavbni pravici.

Kadar se stavbna pravica podeljuje z namenom kasnejše prodaje zemljišča, v času sklepanja pogodbe pa na zemljišču že stoji objekt, ki je bil zgrajen brez soglasja upravljavca zemljišča, ali objekt, ki po gabaritih presega površino po izdanem soglasju, mora pridobitelj stavbne pravice plačati tudi odškodnino za pretekla leta uporabe zemljišča. Za vsako leto od dokazane postavitve objekta naprej sicer pa od 11.3.1993 dalje, mora pridobitelj stavbne pravice Skladu plačati odškodnino v višini 2% od vrednosti odškodnine po pogodbi o stavbni pravici (ocenjena vrednost zemljišča).

Za trajno deponiranje materiala oz. vgraditev zemeljskih izkopov Sklad zaračuna nadomestilo v višini 1,50 EUR/m^3 vgrajenega materiala. Nadomestilo se plača v enkratnem znesku ob pridobitvi okoljevarstvenega dovoljenja, plača se za celotno, v okoljevarstvenem dovoljenju dovoljeno količino. Brez plačila nadomestila Sklad dovoli navoz zemlje, kadar gre za nujen melioracijski ukrep, s katerim se (po naravni ujmi) vzpostavlja prvotno stanje zemljišča.

Za posamezen primer prodaje skladovih zemljišč Sklad kupcu zemljišča za sestavo kupoprodajne pogodbe in vložitev zemljiško knjižnega predlogov zaračuna skupni strošek v višini 150,00 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, Sklad izvajalcem zaračuna enkratno odškodnino. Odškodnina se zaračuna za površino skladovega zemljišča, ki je od objekta oddaljena štiri metre. Odškodnina se določi v višini 20% od vrednosti stavbnega zemljišča kot je za zemljišča za gradnjo stavb ustreznega cenovnega območja objavljena v zadnjem kvartalnem poročilu Geodetske uprave RS, o povprečnih cenah nepremičnin na slovenskem trgu.

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



Branko Ravnik
Predsednik Sveta Sklada

Cenik je bil sprejet na seji Sveta Sklada dne 29. 12. 2009.