Sklad kmetijskih zemljišč in gozdov
Republike Slovenije

Na podlagi 4., 8. in 17. b. člena Zakona o Skladu kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije (Uradni list RS, št. 19/10 – uradno prečiščeno besedilo, 56/10 – ORZSKZ16, 14/15 – ZUUJFO, 9/16 – ZGGLRS in 36/21 – ZZIRDKG) ter 6. in 11. člena Statuta Sklada kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije z dne 23. 8. 2016 in 28. 9. 2022, h kateremu je dala soglasje Vlada Republike Slovenije s sklepom št. 01401-2/2016/3 z dne 20. 9. 2016 in s sklepom št. 01401-1/2022/3 z dne 5. 1. 2023, je Svet Sklada kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije, na ____ redni seji, dne _____ sprejel

PRAVILNIK
O PROMETU Z NEPREMIČNINAMI

I. SPLOŠNA DOLOČBA

1. člen

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

II. PREDMET PROMETA Z NEPREMIČNINAMI

2. člen

(1) Za nepremičnine po tem pravilniku se štejejo:
- kmetijska zemljišča;
- gozdovi;
- kmetije in k njim pripadajoči objekti;
- stavbna zemljišča.

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

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

3. člen

Za promet po tem pravilniku se šteje:
- nakup kmetijskih zemljišč, gozdov in kmetij;
- prodaja kmetijskih zemljišč, gozdov, kmetij, stavbnih zemljišč;
- menjava kmetijskih zemljišč in gozdov;
- razdružitev solastnine kmetijskih zemljišč, gozdov, kmetij in stavbnih zemljišč;
- podaritev kmetijskih zemljišč, gozdov, kmetij v last Republiki Sloveniji in v gospodarjenje Skladu.

Dunajska c. 58, 1000 Ljubljana

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

4. člen

(1) Predmet prodaje, menjave in razdružitve so lahko le tiste nepremičnine, pri katerih je v zemljiški knjigi vpisana lastninska pravica v korist Republike Slovenije ali podan predlog za vknjižbo lastninske pravice v korist Republike Slovenije. V obeh primerih mora vpis temeljiti na listini, ki kot upravljavca določa Sklad.

(2) Predmet prodaje, menjave in razdružitve ne morejo biti nepremičnine, za katere je vložen zahtevek za vračilo po Zakonu o denacionalizaciji (Uradni list RS, št. 27/91-I, 56/92 – odl. US, 13/93 – odl. US, 31/93, 24/95 – odl. US, 20/97 – odl. US, 23/97 – odl. US, 65/98, 76/98 – odl. US, 66/00, 11/01 – odl. US, 54/04 – ZDoh-1, 18/05 – odl. US, 18/23 – ZDU-1O in 77/23 – odl. US) ali Zakonu o ponovni vzpostavitvi agrarnih skupnosti ter vrnitvi njihovega premoženja in pravic (Uradni list RS, št. 5/94, 38/94, 69/95, 22/97, 56/99, 72/00, 87/11, 14/15 – ZUUJFO in 74/15 – ZAgrS, 44/2022 - ZAgrS-A), o katerem še ni pravnomočno odločeno. Predmet prodaje, menjave in razdružitve tudi ne morejo biti zemljišča, ki jih je Sklad na podlagi veljavne zakonodaje dolžan prenesti v last drugim upravičencem, ali pa obstajajo prepovedi prometa z nepremičninami.

III. IZVEDBA PROMETA Z NEPREMIČNINAMI

5. člen

(1) Kadar Sklad odkupuje kmetijska zemljišča oziroma gozdove, si pri preveritvi ponujene cene pomaga z izvedenimi primerljivimi posli, ocenjeno vrednostno nepremičnine, ki je določena z metodo množičnega vrednotenja s strani Geodetske uprave Republike Slovenije (v nadaljevanju: posplošena vrednost) in s cenitvijo sodno zapriseženega cenilca ustrezne stroke ali pooblaščenega ocenjevalca vrednosti nepremičnin.

(2) Cenitev ni potrebna v primerih nakupov kmetijskih zemljišč oziroma gozdov, če Sklad odkupuje kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov in naprav oziroma gozdove v okolju z znanimi pogoji, ki jih lahko utemelji s primerljivimi posli.

(3) Cenitev je potrebna v primerih, ko Sklad odkupuje objekte (kmetije), katerih posplošena vrednost je višja ali enaka 20.000 evrov, kmetijska zemljišča s trajnimi nasadi ali če vrednost nepremičnin presega 100.000 evrov.

(4) Kadar cenitev po prejšnjem odstavku ni potrebna, jo Sklad lahko pridobi, če ponujene cene ni možno preveriti z izvedenimi pravnimi posli in posplošeno vrednostjo nepremičnine.

6. člen

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

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

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

(4) Stroške cenitve plača kupec.

(5) Izbira cenilca ali pooblaščenega ocenjevalca vrednosti nepremičnin ustrezne stroke je odvisna od osnovne namenske rabe zemljišča. Izjemoma, kadar je znan bodoči nekmetijski namen zemljišča, ki je v času cenitve še kmetijsko ali gozd, mora cenitev opraviti cenilec gradbene stroke ali pooblaščeni ocenjevalec vrednosti nepremičnin, upoštevajoč bodoči nekmetijski namen. Izjema se ne uporabi v primerih, ko je na zemljišču predvidena gradnja objektov prometne infrastrukture.

7. člen

(1) Za svoje potrebe Sklad cenitve naroča sam. Cenitev drugih naročnikov Sklad ne upošteva, z izjemo cenitev, ki jih za potrebe pridobivanja nepremičnin za javno infrastrukturo v državni ali občinski lasti predložijo pooblaščeni izvajalci ali občine.

(2) Sklad pridobi cenitev pri sodno zapriseženih cenilcih ustrezne stroke ali pri pooblaščenih ocenjevalcih vrednosti nepremičnin, ki jih izbere v skladu s pravili o javnem naročanju. Usposobljeni cenilci se izberejo na podlagi dvofaznega postopka. Za posamezne cenitve Sklad povabi k oddaji ponudb le izbrane usposobljene cenilce.

(3) Veljavnost cenitve za kmetijska zemljišče in gozdove ni časovno omejena. V primeru spremenjenih okoliščin Sklad naroči izdelavo nove cenitve.

(4) Na dan sklenitve pravnega posla za prodajo stavbnega zemljišča cenitev ne sme biti starejša od 12 mesecev.

8. člen

(1) V pristojnosti direktorja je, da vrednost nepremičnine določi na način, ki je za Sklad ugodnejši, upoštevaje tržne razmere, primerljive posle in pridobljene cenitve. Prodajne cene se ne sme določiti pod ocenjeno vrednostjo nepremičnine. V primeru, da je veljavnih cenitev več, se prodajne cene ne sme določiti pod vrednostjo, ki je izmed vseh ocenjenih za Sklad najugodnejša.

(2) Če ima samoupravna lokalna skupnost za izvajanje prostorske politike in izvrševanje sprejetih prostorskih aktov v javno korist na nepremičnini zakonito predkupno pravico, določeno z odlokom, se pri določitvi prodajne cene ne upošteva prvi odstavek 9. člena tega pravilnika, prodajno ceno se določi po cenitvi sodno zapriseženega cenilca ustrezne stroke ali pooblaščenega ocenjevalca vrednosti nepremičnin.

(3) V primeru neuspešne prodaje se ponudba lahko tudi večkrat ponovi. O pogojih ponovljene ponudbe odloča direktor, spremenjenega programa prodaje iz 13. člena tega pravilnika Svetu Sklada ni potrebno ponovno potrditi, se pa program prodaje dopolnjuje s podatki o neuspešnih ponudbah, ki so predmet ponovljene ponudbe po znižani ceni. Cena na ponovljeni ponudbi se lahko glede na predhodno ponujeno ceno zniža za največ 30 %. V nobenem primeru pa prodajna cena ne more biti nižja od ocenjene vrednosti nepremičnine.

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

9. člen

(1) Kmetijska zemljišča in gozdovi, ki ležijo na meji s stavbnim zemljiščem, se praviloma, razen izjem po tem pravilniku, prodajajo po ceni v razponu od polovične do polne cene stavbnih zemljišč tega območja, ki se določi na podlagi treh primerljivih poslov prodaj s tega območja v zadnjem polletnem obdobju. Za stavbno zemljišče se za potrebe tega pravilnika šteje vsako s prostorskim aktom opredeljeno

stavbno zemljišče in tudi vsako drugo zemljišče, na katerem stoji zidan objekt. Pri tem se kot mejna površina s stavbnim zemljiščem v vsakem primeru upošteva pas zemljišča v minimalni širini 100 m v celotni dolžini meje s stavbnim zemljiščem. V kolikor celotna parcela ne leži v območju mejne površine, po tem členu pravilnika, se za določitev enotne prodajne cene za parcelo opravi preračun, ki upošteva določilo tega odstavka tega člena o ceni mejne površine s stavbnim zemljiščem, za preostali del parcele pa ceno kmetijskega zemljišča ali gozda.

(2) Izjeme pri oblikovanju prodajne cene iz prejšnjega odstavka tega člena so dopustne v naslednjih primerih:

- kadar med obstoječim stavbnim zemljiščem in kmetijskim zemljiščem ali gozdom, ki je predmet prometa, potekajo: železnica, avtocesta, hitra cesta, glavna državna cesta prvega ali drugega reda, regionalna cesta prvega, drugega ali tretjega reda, vodotok prvega ali drugega reda;
- kadar gre za zemljišča, ki ogrožajo nepremičnine drugih lastnikov (plazovi, usadi in podobno);
- kadar gre za zemljišče z več kot 20 % nagibom;
- kadar gre za zemljišče, pridobljeno v postopku zapuščine brez dedičev, v primeru, ko je zapuščina zadolžena in/ali v primeru, ko se zemljišče prodaja skupaj s stavbnim zemljiščem, ki ga upravlja pristojno ministrstvo;
- v vseh ostalih primerih, ko direktor oceni, da bi bila prodaja pod polovično vrednostjo stavbnega zemljišča gospodarna pod pogojem, da se cena določi na način javne preveritve na trgu. V teh primerih minimalna cena ne sme biti nižja od 10 % vrednosti stavbnega zemljišča.

10. člen

Za menjave kmetijskih zemljišč in gozdov, razdružitev solastnine nepremičnin ter prodajo solastniškega deleža se smiselno uporabljajo določbe tega pravilnika glede prodaje nepremičnine.

11. člen

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

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

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

(4) Fizična razdružitev nepremičnin v naravi se izvede tako, da vsak solastnik dobi v naravi tisti del nepremičnine, za katerega izkaže upravičen interes.

12. člen

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

13. člen

(1) Program prodaje nepremičnin (v nadaljevanju program prodaje) direktor posreduje v sprejem Svetu Sklada. Program prodaje za naslednje leto sprejema Svet Sklada praviloma v mesecu decembru tekočega leta, oziroma najpozneje do sprejetja programa dela in finančnega načrta na Svetu Sklada. Po potrebi lahko Svet Sklada tudi med letom sprejme spremembe oziroma dopolnitve programa prodaje. Potrditev posameznega primera prodaje s strani Sveta Sklada je pogoj za začetek izvedbe prodaje. Ob

sprejemanju programa prodaje se Svet Sklada seznani z vrednostmi iz cenitev in drugimi relevantnimi informacijami o zemljiščih.

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

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

14. člen

(1) Pri prodaji nepremičnine je rok za plačilo kupnine petnajst dni od izstavitve računa.

(2) Kadar je kupec neposredni proračunski uporabnik, je rok za plačilo kupnine trideset dni. Rok prične teči z dnem, ko stranka prejme listino, ki je podlaga za izplačilo, razen, če ni z drugimi zakoni določeno drugače.

(3) Sklad rok plačila opredeli v objavljeni ponudbi.

4) Pri nakupu nepremičnine Sklad kupnino plača v roku petnajst dni od prejema izvirnika notarsko overjene pogodbe, če prodajalec v ponudbi roka za plačilo ne opredeli drugače.

15. člen

Stavbna zemljišča Sklad prodaja v skladu z določili Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18 in 78/23 – ZORR) z izbiro metode razpolaganja, ki omogoča najugodnejši ekonomski učinek razpolaganja.

16. člen

(1) Poziv za javno dražbo ali javno zbiranje ponudb za prodajo stavbnih zemljišč Sklad objavi na spletni strani Sklada. Poziv poleg ostalih elementov, ki se tičejo predmeta prodaje, plačilnih pogojev in oblike ponudbe kupca, obvezno vsebuje tudi določilo:
- da je edini kriterij za izbor najugodnejšega ponudnika višina ponujene kupnine;
- da je obveznost prodajalca, da sklene pogodbo s ponudnikom, ki ponudi najugodnejše pogoje, izključena, oziroma da lahko direktor ustavi začeti postopek do sklenitve posla.

(2) V kolikor iz lokacijske informacije izhaja, da nepremičnina, ki je predmet prodaje, leži na območju predkupne pravice občine, za katerega ima občina na podlagi zakona sprejet ustrezen odlok, je tudi to dejstvo obvezno določilo oziroma del javnega zbiranja ponudb, razen v primeru, določenem v tretji alinei 18. člena tega pravilnika. V tem primeru po končanju javnega zbiranja ponudb Sklad pod pogoji najugodnejše ponudbe pošlje občini pisno ponudbo za prodajo nepremičnine. Če občina v petnajstih dneh sprejme ponudbo, Sklad z njo sklene kupoprodajno pogodbo. Če občina ponudbe ne sprejme, Sklad sklene kupoprodajno pogodbo z najugodnejšim ponudnikom v postopku javnega zbiranja ponudb.

17. člen

(1) Prodaja stavbnih zemljišč se poleg primerov, navedenih v zakonskih in podzakonskih določilih, ki urejajo ravnanje s stvarnim premoženjem države, izvede z neposredno pogodbo tudi v naslednjih primerih:

- če gre za stavbno zemljišče, na katerem stoji objekt (stavbišče in funkcionalno zemljišče), zgrajen v skladu z veljavnim prostorskim aktom in s predpisi o graditvi objektov, in je ocenjena vrednost zemljišča nižja od 20.000 evrov;
- če gre za zemljišče, ki je po osnovni namenski rabi stavbno zemljišče in je njegova ocenjena vrednost nižja od 20.000 evrov in predstavlja funkcionalno zaokrožitev gradbene parcele z že zgrajenim objektom;
- če gre za stavbno zemljišče, na katerem obstoji oziroma je predvideno infrastrukturno omrežje ali infrastrukturni objekti in je ocenjena vrednost zemljišča nižja od 20.000 evrov.

(2) Neposredna pogodba se v vseh primerih iz tega člena lahko sklene le z osebo, ki je lastnik objekta, kateremu zemljišče predstavlja smiselno zaokrožitev.

IV. IMENOVANJE IN PRISTOJNOSTI KOMISIJE ZA PROMET

18. člen

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

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

19. člen

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

20. člen

Pregled sklenjenih poslov se sproti objavlja na spletni strani Sklada, po vložitvi zemljiškoknjižnih predlogov v pristojno zemljiško knjigo. Objavijo se podatki o imenu, priimku in naslovu stranke, ki so lahko objavljeni največ leto dni**,** podatki o številki parcele, katastrski občini, površini in boniteti, ceni posamezne nepremičnine in skupni pogodbeni vrednosti ter podatek o datumu sklenitve posla.

V. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

21. člen

S sprejemom tega pravilnika v celoti preneha veljati Pravilnik o prometu z nepremičninami, ki ga je Svet Sklada sprejel na 48. redni seji dne 14. 6. 2018.

22. člen

Ta pravilnik začne veljati osmi dan po objavi na spletni strani Sklada in po pridobitvi soglasja Vlade Republike Slovenije.

Številka: _____
Datum: _____

Polonca Drofenik
predsednica Sveta Sklada