Sklad kmetijskih zemljišč in gozdov
Republike Slovenije

Na podlagi 5. člena Zakona o Skladu kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije (Uradni list RS, št. 19/10 – UPB2) ter 6. in 11. člena Statuta Sklada kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije, je Svet Sklada kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije, na 30. dopisni seji, ki se je zaključila dne 22.12.2016, sprejel začasno

RAZVOJNO STRATEGIJO

SKLADA KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ IN GOZDOV

REPUBLIKE SLOVENIJE

(za obdobje 2016-2018)

december 2016

KAZALO

I. UVOD 4

I.1. PREGLED SEDANJEGA STANJA 5

I.1.1. Zemljišča v gospodarjenju Sklada 6

I.2. DOSEŽKI DOSEDANJE RAZVOJNE STRATEGIJE NA PODROČJU GOSPODARJENJA S KMETIJSKIMI ZEMLJIŠČI (2010 - 2015) 9

I.3. DOSEŽKI DOSEDANJE RAZVOJNE STRATEGIJE NA PODROČJU GOSPODARJENJA Z GOZDOVI (2010 - 2015) 11

1.4 DOSEŽKI DOSEDANJE RAZVOJNE STRATEGIJE NA PODROČJU IZVAJANJA PRENOSOV ZEMLJIŠČ IN UREJANJA EVIDENC (2010 - 2015) 16

II. RAZVOJNA STRATEGIJA (2016 – 2018) 18

II.1. STRATEŠKI CILJI 18

II.2. ZAKONSKA PODLAGA 19

II.3. STRATEGIJA GOSPODARJENJA S KMETIJSKIMI ZEMLJIŠČI V LASTI REPUBLIKE SLOVENIJE (2016-2018) 19

II.3.1. Temeljne strateške usmeritve za področje gospodarjenja s kmetijskimi zemljišči 19

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 22

II.3.1.1.3. Lastniška struktura 23

II.3.1.1.4. Parcelna struktura 23

II.3.1.1.5. Zagotavljanje racionalne rabe kmetijskih zemljišč in usposobitev zemljišč za kmetijsko rabo 23

II.3.1.1.6. Ohranjanje javnih funkcij kmetijskih zemljišč 24

II.3.1.1.7. Kontinuirano upravljanje in vzdrževanje hidromelioracijskih sistemov 25

II.4. IZVAJANJE PROMETA Z ZEMLJIŠČI 26

II.4.1. Splošna načela 26

II.4.2. Nakup 27

II.4.2.1. Nakup kmetijskih zemljišč v pasu ob mejni črti 28

II.4.2.2. Nakup solastniških deležev kmetijskih zemljišč 28

II.4.2.3. Nakup kmetijskih zemljišč s trajnimi nasadi, objekti in napravami 28

II.4.2.4. Nakup kmetijskih gospodarstev 28

II.4.3. Prodaja 28

II.4.3.1. Prodaja solastniških deležev 29

II.4.3.2. Prodaja kmetijskih zemljišč v bližini stavbnih zemljišč 29

II.4.3.3. Prodaja kmetij (objektov in kmetijskih zemljišč skupaj) 29

II.4.3.4. Prodaja nezazidanih stavbnih zemljišč 29

II.4.3.5. Prodaja zemljišč obstoječih in predvidenih pridobivalnih območij 29

II.4.4. Menjave 30

II.4.5. Razdružitve solastnine 30

II.5. SODELOVANJE V POSTOPKIH VRAČILA ZEMLJIŠČ 30

II.5.1. Temeljne strateške usmeritve za izvajanje postopkov vračanja zemljišč po ZDen in ZIKS 32

II.6. UREJANJE EVIDENC NEPREMIČNIN V GOSPODARJENJU SKLADA 32

II.6.1. Pravna podlaga 33

II.6.2. Temeljne strateške usmeritve za področje urejanja evidenc nepremičnin v lasti RS in gospodarjenju Sklada ter ovire oziroma težave pri urejanju tega področja 33

KONČNE DOLOČBE 35

I. UVOD

Sklad kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije (v nadaljevanju: Sklad) gospodari s kmetijskimi zemljišči in kmetijami v lasti Republike Slovenije (v nadaljevanju: RS) v skladu s sprejeto razvojno politiko RS in strateškimi akti s področja kmetijstva, Akcijskim načrtom dela z mladimi kmeti 2016-2020, Razvojno strategijo Sklada kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije (v nadaljevanju: Razvojna strategija Sklada) ter drugimi predpisi in svojimi akti. Pri tem v skladu s krovnim zakonom, Zakonom o skladu kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije (Ur. list RS, št. 19/10 – uradno prečiščeno besedilo, 56/10 – ORZSKZ16 in 14/15 – ZUUJFO; v nadaljevanju: ZSKZ), opravlja predvsem naslednje naloge:

- skrb za trajnostno gospodarjenje s kmetijskimi zemljišči in kmetijami v skladu s cilji prilagajanja podnebnim spremembam, ohranjanja narave in ohranjanja dobrega stanja voda;
- razpolaganje in upravljanje s kmetijskimi zemljišči in kmetijami v skladu s predpisi;
- upravljanje in vodenje evidence o pravnih in stvarnih lastnostih nepremičnin, s katerimi gospodari po tem zakonu, za namene učinkovitega izvrševanja upravnih nalog Sklada ter drugih organov ali organizacij po tem zakonu;
- upravljanje finančnih sredstev, ki jih dobi z gospodarjenjem s kmetijskimi zemljišči in kmetijami;
- opravljanje drugih nalog, ki se nanašajo na kmetijska zemljišča in kmetije v lasti RS, določenih v predpisih in aktih Sklada.

Sklad z zemljišči, ki so v lasti RS, upravlja na način, da skrbi za njihovo dejansko in pravno urejenost, za investicijsko vzdrževanje, da oddaja kmetijska zemljišča v zakup v skladu z zakonom, ki ureja kmetijska zemljišča, ter da zemljišča obremenjuje. Tako skrbi za obdelanost, racionalno rabo in ohranjanje zemljišč, ki služijo za proizvodno, učno-vzgojno ali raziskovalno dejavnost, pa tudi za ohranjanje naravnega okolja. Glede lastništva kmetijskih zemljišč v lasti RS, skrbi za sodno in izvensodno ureditev lastninske pravice, ureja pa tudi druge stvarne pravice ter sodeluje v geodetskih postopkih v zvezi z zemljišči, s katerimi razpolaga.
Ena poglavitnih nalog Sklada je izvajanje pravnega prometa s kmetijskimi zemljišči, kmetijami in drugimi zemljišči, s katerimi razpolaga v okviru ZSKZ. S prodajo, nakupom in menjavo teh nepremičnin, ki ležijo znotraj državnih kompleksov, namreč zagotavlja smotrno zaokroževanje površin oziroma proizvodnih enot in izboljšuje njihovo posestno strukturo ter povečuje delež zemljišč, s katerimi gospodari.

Sklad prek zakonitega zastopnika, Državnega pravobranilstva RS, aktivno sodeluje tudi v postopkih denacionalizacije. V skladu s predpisi o denacionalizaciji je namreč zavezanec za vračilo kmetijskih zemljišč, kmetij in gozdov ter nadomestnih kmetijskih zemljišč in gozdov denacionalizacijskim upravičencem, zavezanec za vračilo kmetijskih zemljišč, gozdov in kmetijskih gospodarstev pa je tudi na osnovi določil Zakona o izvrševanju kazenskih sankcij (Ur. list SRS, št. 17/78 s spr., v nadaljevanju: ZIKS).
Na podlagi sodne prakse, ki se je izoblikovala v povezavi z drugim odstavkom 72. člena Zakona o denacionalizaciji (Ur. list RS, št. 27/91 s spr., v nadaljevanju: ZDen) in 145. c člena ZIKS, je Sklad postal tudi zavezan za plačilo odškodnin zaradi nezmožnosti uporabe kmetijskih zemljišč in gozdov, vrnjenih v postopkih denacionalizacije, kar za Sklad predstavlja največje finančno breme.
Z Uredbo o načinu izvajanja javne službe upravljanja in vzdrževanja hidromelioracijskih sistemov (Ur. list RS, št. 95/11 in 108/13) pa je bila z letom 2012 Skladu dodeljena dodatna naloga upravljanja in vzdrževanja hidromelioracijskih sistemov (v nadaljevanju: HMS) na območju RS.

Državni zbor RS je dne 2. 2. 2016 sprejel Zakon o gospodarjenju z gozdovi v lasti RS (Ur. list RS, št. 9/2016, v nadaljevanju: ZGGLRS), ki je pričel veljati 13. 2. 2016, in ki za namene gospodarjenja z državnimi gozdovi predvidel ustanovitev državne družbe Slovenski državni gozdovi, d.o.o.. Družba je pričela delovati s 1. 7. 2016, saj se je večina dolgoročnih koncesijskih pogodb za izkoriščanje gozdov v lasti RS iztekla 30. 6. 2016.

Ta Razvojna strategija upošteva zgoraj navedena dejstva in glede na to, da gre za strateški dokument, ki opredeljuje strateške usmeritve in cilje za obdobje do leta 2018, strategije za področje gospodarjenja z državnimi gozdovi v okviru Sklada, ne vključuje.
Do izteka veljavnosti koncesijskih pogodb za izkoriščanje gozdov v lasti RS si je Sklad prizadeval iz naslova gospodarjenja v sklopu podeljenih koncesij doseči optimalni dohodek, stroške proizvodnje pa znižati na mednarodno primerljivi nivo, vse ob upoštevanju trajne rabe gozdnega prostora, izvajanja vseh funkcij gozdov in njihove večnamenske vloge.

Po izteku pretežnega dela koncesij, pa je aktivno vlogo gospodarja državnih gozdov po vzoru drugih evropskih držav prevzela družba Slovenski državni gozdovi, d.o.o., seveda ob upoštevanju razvoja domače lesne industrije ter s tem višje dodane vrednosti lesa.

V Republiki Sloveniji se predvidevajo spremembe na področju gospodarjenja z državnimi kmetijskimi zemljišči, prometa in zakupa s kmetijskimi zemljišči, zato je sprejeta strategija začasna za obdobje 2016-2018. Po uveljavitvi novih smernic pri gospodarjenju s kmetijskimi zemljišči, bo pripravljena Razvojna strategija Sklada v skladu s sprejetimi strateškimi dokumenti s področja kmetijskih zemljišč.

Za uspešno gospodarjenje Sklada tudi v bodoče, pa je pomembno, da se upošteva in sledi naslednjim smernicam oziroma ciljem:

- gospodarno in racionalno gospodarjenje s premoženjem ter iz tega dosegati čim boljše poslovne rezultate ob skrbi za trajnostno gospodarjenje s kmetijskimi zemljišči in kmetijami;
- gospodarjenje s kmetijskimi zemljišči mora biti trajnostno in ekonomsko utemeljeno, ohranjati se mora namen kmetijskih zemljišč ter proizvodni potencial ob upoštevanju skrbi za varstvo okolja in proizvodni sposobnosti tal, izboljšati se mora lastniška struktura. V tem okviru je potrebna skrb za zaščito kmetijskih zemljišč, ki jih država potrebuje tudi z vidika prehranske varnosti njenih prebivalcev - lastniško zaokrožene, strnjene površine zemljišč v lasti države pa so ob tem garancija, da bo na teh površinah tudi dolgoročno potekala pridelava hrane v enakem obsegu;
- učinkovito in racionalno izvajanje prometa z zemljišči v širšem interesu države - s prodajo, nakupom in menjavo, pa tudi z razdružitvami nepremičnin, ki ležijo znotraj državnih kompleksov, se namreč zagotavlja smotrno zaokroževanje površin oziroma proizvodnih enot in izboljšuje njihovo posestno strukturo ter povečuje delež državnih zemljišč, in sicer:
    - izvajanje prometa s kmetijskimi zemljišči na način zaokroževanja strnjenih površin in oddaja le teh v dolgoročen zakup, posredno tudi z namenom zagotavljanja prehrambne varnosti vseh državljanov, tudi tistih, ki si sicer ne morejo privoščiti sredstev za nakup takšnih zemljišč, ter obenem odprodaja dislociranih in razpršenih zemljišč;
    - posebna pozornost mora biti namenjena nakupu kmetijskih zemljišč na območjih, ki so strateškega pomena za državo: zemljišča na VVO, na zavarovanih območjih in na vseh drugih območjih, ki so za državo pomembna iz katerega drugega razloga ter nakupu zemljišč, s katerimi se zaokrožujejo in povečujejo kompleksi države. Zaokrožitev zemljišč bo Sklad dosegal tudi z nakupom zemljišč na območjih, predvidenih za komasacijo, kot tudi z nakupom v primerih, ko je komasacija že v teku. Na zemljiščih, ki so v solastništvu države je potrebno pridobivati lastninsko pravico z nakupom solastniških deležev, menjavami in delitvijo solastnine. Pri prodaji kmetijskih zemljišč, kmetij in nezazidanih stavbnih zemljišč pa zasledovati nacionalno in ekonomsko upravičenost.
- vzpodbujati prestrukturiranje kmetijstva v podporo razvojno sposobnih kmetijskih gospodarstev in mladih kmetov ter aktivneje voditi proces koncentracije zemljišč;
- gospodarno in učinkovito oddajanje zemljišč v zakup in odpravljanje zaraščanja zemljišč;
- ureditev evidenc nepremičnin v gospodarjenju Sklada ter uskladitev podatkov o nepremičninah tudi z drugimi upravljavci nepremičnin v državi, s ciljem izboljšanja podatkovne baze evidenc nepremičnin v upravljanju na ravni različnih upravljavcev v RS;
- okrepitev vloge Sklada na področju izvajanja agrarnih operacij, da postane eden izmed vplivnejših akterjev v Sloveniji, ki pomembno vplivajo na zmanjšanje zaraščanja in izboljšanja posestne strukture kmetijskih zemljišč; Sklad mora kot pobudnik in aktivni udeleženec agrarnih operacij in komasacijskih postopkov v okviru finančnih zmožnosti odkupiti vsa razpoložljiva zemljišča ter aktivno sodelovati v postopkih spreminjanja namembnosti kmetijskih zemljišč v sklopu sprejemanja prostorskih načrtov, ko se ti nanašajo na zemljišča, s katerimi gospodari.

I.1. PREGLED SEDANJEGA STANJA

Zaradi javnofinančne situacije in splošne ekonomske krize v obdobju Razvojne strategije Sklada, opredeljene do leta 2015, ki se močno odraža tudi na trgu nepremičnin, pa tudi zaradi finančnih obveznosti Sklada do denacionalizacijskih upravičencev, ki zahtevajo izplačilo odškodnin za čas nezmožnosti uporabe zemljišč, ter drugih visokih finančnih obveznosti, ki jih mora Sklad izpolnjevati, strateški cilji in naloge, ki si jih je Sklad zadal v svoji Razvojni Strategiji Sklada, niso bili realizirani v želenem obsegu. Predvsem je bila močno okrnjena realizacija na področju prometa z nepremičninami.

Dolgoročna usmeritev Sklada, opredeljena v sprejeti Razvojni strategiji, je bila namreč zagotoviti oziroma povrniti delež kmetijskih zemljišč na nivo desetih odstotkov od vseh kmetijskih zemljišč ter povečati delež državnih gozdov na petindvajset odstotkov od vseh gozdov v državi, pri čemer je dolgoročni cilj nakup kmetijskih zemljišč v obsegu 500 ha in 1500 ha gozdov na leto, ob vrednostno uravnoteženem nakupu in prodaji, ter v tej zvezi opredeljen tudi cilj glede aktivnih nakupov kmetijskih zemljišč in gozdov v 10 kilometrskem pasu ob mejni črti. Sklad ni uspel povečati obsega zemljišč v gospodarjenju Sklada iz leta 2009, še manj, niti ga ni uspel zadržati.

I.1.1. ZEMLJIŠČA V GOSPODARJENJU SKLADA

Od 1. 1. 2014 je Geodetska uprava Republike Slovenije (GURS) prenehala s posredovanjem podatkov o zemljiščih, ki se nanašajo na katastrsko kulturo in katastrski razred, kar je bila podlaga za metodologijo vrednotenja zemljišč iz leta 1987, ki jo je Sklad uporabljal do 31. 12. 2013. Od 1. 1. 2014 so se podatki o evidencah zemljišč nanašali le na dejansko rabo.

S sprejetjem Pravilnika o razčlenjevanju prihodkov in odhodkov pravnih oseb javnega prava (Ur. list RS, št. 97/2012) je bila v 7. členu podana možnost, da se za določitev nabavne vrednosti nepremičnin lahko uporabi cenitev iz množičnega vrednotenja.
Sklad je glede na zakonske spremembe zaprosil in dne 25. 3. 2014 tudi pridobil mnenje Ministrstva za finance glede načina vrednotenja zemljišč in objektov, pridobljenih v upravljanje in načina pokrivanja stroškov amortizacije.
Na podlagi zakonskih sprememb in usmeritev Ministrstva za finance je Sklad pripravil predlog spremembe vrednotenja zemljišč v upravljanju Sklada ter postopek evidentiranja objektov, ki ga je potrdil Svet Sklada na svoji 51. redni seji (sklep št. 427/2014).
Od 1. 1. 2014 dalje Sklad za določitev vrednosti neodplačno pridobljenih zemljišč oziroma zemljišč, kjer ob pridobitvi vrednost zemljišča ni znana (npr. prenosi zemljišč), uporablja metodologijo množičnega vrednotenja nepremičnih, ki jo vodi GURS.

Sklad po podatkih iz leta 2015 gospodari s skupno 15 odstotkov vseh površin na območju države RS (15,5 % v juliju 2010). Od vseh gozdov v RS je 19,5 odstotka v gospodarjenju Sklada (20,2 % v juliju 2010), od vseh kmetijskih zemljišč v Sloveniji, pa je v gospodarjenju Sklada 8,7 odstotka le-teh (8,7 % v juliju 2010). Površina vseh zemljišč v gospodarjenju Sklada se je zmanjšala iz skupno 316.183 ha v juliju 2010 na skupno 302.276 ha zemljišč v juniju 2015, in sicer predvsem na račun vračanja zemljišč upravičencem v postopkih denacionalizacije.
Podrobnejši podatki o površinah zemljišč v RS in v gospodarjenju Sklada ob koncu leta 2015, v primerjavi s podatki o teh površinah iz julija leta 2010, so razvidni iz spodnje tabele št. 1. Površina zemljišč na območju cele države RS, predstavlja seštevek vseh površin presekov zemljiško katastrskega prikaza s poligoni dejanske rabe. Skrbnik sloja zemljiško katastrskega prikaza parcel je GURS, sloja dejanske rabe pa MKGP. Presek se izvaja v okviru vzdrževanja aplikacije Urbar. Površina Sklada je dodatno korigirana s faktorjem, ki površino parcele Sklada uskladi z uradno površino parcele v zemljiškem katastru.
Sklad upravlja tudi z nekaterimi vodnimi zemljišči oziroma vodami (kot je novo poimenovanje vrste rabe teh zemljišč), za katere v evidencah GURS še ni urejen dokončni upravljavec. V veliko primerih vodna zemljišča (vode) niso katastrsko urejena in nimajo določenih mej, zato se dejanska raba ne ujema z mejo javnega dobra-voda in posega na kmetijska in druga zemljišča. Za ureditev vpisa dokončnega upravljavca teh zemljišč bi bila zato predhodno potrebna parcelacija. Ta zemljišča so prešla v last RS in upravljanje Sklada na podlagi pogodb o prenosu. Prenos upravljavca oziroma določitev dokončnega upravljavca na teh zemljiščih pa je potrebno urediti s sporazumom ali sklepom Vlade RS. Do formalne ureditve bodo torej nekatera vodna zemljišča ostala v upravljanju Sklada. Primerno pa bi bilo, da bi se kot začasni upravljavec na teh zemljiščih v evidence GURS vpisala tudi Direkcija RS za vode.

Tabela št. 1: Obseg vseh zemljišč v RS po dejanski rabi v primerjavi z obsegom zemljišč v gospodarjenju Sklada v letu 2015 – v primerjavi z julijem leta 2010

Št.	Vrsta rabe	julij 2010					31. 12. 2015				
		Površina na območju cele države		Površina v gospodarjenju Sklada		Sklad / RS	Površina na območju cele države		Površina v gospodarjenju Sklada		Sklad / RS
		Ha	%	Ha	%	%	Ha	%	Ha	%	%
1	Gozd in ostale poraščene površine / Gozd	1.221.790	60,0	247.231	78,2	20,2	1.195.645	58,8	233.733	76,7	19,5
2	Pozidana zemljišča / Pozidano in sorodno zemljišče	107.609	5,3	3.415	1,1	3,2	110.581	5,4	2.764	0,9	2,5
3	Vodne površine / Voda	13.298	0,7	943	0,3	7,1	13.907	0,7	1.033	0,3	7,4
4	Barje	66	0,0	38	0,0	57,6	45	0,0	33	0,0	73,3
5	Trstičja	111	0,0	39	0,0	35,1	56	0,0	29	0,0	51,8
6	Ostalo zamočvirjeno zemljišče	1.188	0,1	185	0,1	15,6	1.245	0,1	249	0,1	20,0
7	Suha odprta zemljišča brez ali z nepomembnim rast. pokrovom / Suho odprto zemljišče s posebnim rastlinskim pokrovom	16.350	0,8	3.513	1,1	21,5	18.048	0,9	3.902	1,3	21,6
8	Zemljišča brez ali z nepomembnim rastlinskim pokrovom / Odprto zemljišče brez ali z nepomembnim rastlinskim pokrovom	12.792	0,6	3.286	1,0	25,7	12.607	0,6	3.879	1,3	30,8
9	Zemljišča v zaraščanju / Kmetijsko zemljišče v zaraščanju	21.647	1,1	2.840	0,9	13,1	27.577	1,4	3.264	1,1	11,8
10	Obkrajki	18.154	0,9	1.391	0,4	7,7	/	/	/	/	/
11	Barjanski travnik	6.627	0,3	748	0,2	11,3	5.778	0,3	625	0,2	10,8
12	Plantaža gozdnega drevja	333	0,0	234	0,1	70,3	248	0,0	76	0,0	30,6
13	Kmetijsko zemljišče, poraslo z gozdnim drevjem	7.113	0,3	822	0,3	11,6	11.410	0,6	1.023	0,3	9,0
14	Obdelovalno zemljišče / Njiva	181.994	8,9	24.246	7,7	13,3	182.094	9,0	24.752	8,1	13,6
15	Trajne rastline na sejanih/njivskih površinah	302	0,0	97	0,0	32,1	327	0,0	95	0,0	29,0
16	Hmeljišče	2.064	0,1	1.127	0,4	54,6	1.817	0,1	976	0,3	53,7
17	Travniki in pašniki / Trajni travnik	371.339	18,3	19.527	6,2	5,3	355.868	17,5	18.025	5,9	5,1
18	Vinograd	22.284	1,1	3.775	1,2	16,9	19.155	0,9	3.575	1,2	18,7

Št.	Vrsta rabe	julij 2010					31. 12. 2015				
		Površina na območju cele države		Površina v gospodarjenju Sklada		Sklad / RS	Površina na območju cele države		Površina v gospodarjenju Sklada		Sklad / RS
		Ha	%	Ha	%	%	Ha	%	Ha	%	%
19	Intenzivni sadovnjak	4.769	0,2	1.386	0,4	29,1	4.124	0,2	1.076	0,4	26,1
20	Ekstenzivni sadovnjak / Ekstenzivni oziroma travniški sadovnjak	20.908	1,0	484	0,2	2,3	27.324	1,3	601	0,2	2,2
21	Oljčni nasad / Oljčnik	1.624	0,1	575	0,2	35,4	2.121	0,1	795	0,3	37,5
22	Matičnjak	38	0,0	5	0,0	13,2	49	0,0	5	0,0	10,2
23	Ostali trajni nasadi	346	0,0	2	0,0	0,6	462	0,0	1	0,0	0,2
24	Rastlinjak	106	0,0	9	0,0	8,5	149	0,0	10	0,0	6,7
25	Neobdelano kmetijsko zemljišče	1.881	0,1	265	0,1	14,1	7.151	0,4	757	0,2	10,6
26	Drevesa in grmičevje	/	/	/	/	/	35.332	1,7	3.512	1,2	9,9
	SKUPAJ 1 **Gozd in ostale poraščene površine / Gozd**	1.221.790	60,0	247.231	78,2	20,2	1.195.645	58,8	233.733	76,7	19,5
	SKUPAJ 2 do 8 **Druga zemljišča**	151.414	7,4	11.419	3,6	7,5	156.489	7,7	11.889	3,9	7,6
	SKUPAJ 9 do 26 **Kmetijska zemljišča**	661.529	32,5	57.533	18,2	8,7	680.987	33,5	59.168	19,4	8,7
	SKUPAJ 1 do 26 - VSA ZEMLJIŠČA	**2.034.733**	**100,0**	**316.183**	**100,0**	**15,5**	**2.033.121**	**100,0**	**304.790**	**100,0**	**15,0**

I.2. DOSEŽKI DOSEDANJE RAZVOJNE STRATEGIJE NA PODROČJU GOSPODARJENJA S KMETIJSKIMI ZEMLJIŠČI (2010 - 2015)

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

1. Ekonomsko utemeljeno gospodarjenje;
2. Izboljšanje zemljiške in posledično izboljšanje agrarne strukture;
3. Ohranjanje obstoječega obsega kmetijskih zemljišč v lasti države in gospodarjenju Sklada;
4. 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.

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 bil v obravnavanem obdobju in v obdobju pred sprejetjem te strategije sledeč:

PRODAJA

Tabela št. 2: Prodaja kmetijskih zemljišč, stavbnih zemljišč in zemljišč za infrastrukturo

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
2010	1.507.312	28,80	5,23	262.256	1,00	27,57	10.741	0,1	20,19
2011	303.435	10,50	2,89	199.220	0,29	68,84	0	0	0
2012	221.741	9,60	2,31	109.830	0,32	34,33	17.279	0,24	7,29
2013	91.006	3,35	2,72	309.158	0,63	48,93	43.744	0,99	4,40
2014	549.367	8,41	6,54	190.911	0,78	24,59	0	0	0
2015	800.050	4,39	18,23	820.836	1,98	41,50	0	0	0

NAKUP

Tabela št. 3: Nakup kmetijskih zemljišč

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	525,00	0,76
2009	4.230.486	319,88	1,32
2010	411.033	50,70	0,81
2011	2.612.334	303,83	0,86
2012	852.665	80,65	1,06
2013	868.844	51,59	1,68
2014	1.405.502	110,60	1,27
2015	1.471.220	104,00	1,41

Sklad v obravnavanem obdobju predvsem zaradi slabih razmer na trgu nepremičnin (manjša ponudba, visoke cene), pa tudi zaradi prednostnega vrstnega reda za uveljavljanje predkupne pravice po Zakonu o kmetijskih zemljiščih, ki Sklad uvršča šele na 6. mesto, ni uspel odkupiti toliko zemljišč, kot naj bi jih v skladu s sprejeto razvojno strategijo, ki je predvidevala odkup 500 ha kmetijskih zemljišč na leto. Obenem tudi ni uspel povečati obsega zemljišč v gospodarjenju Sklada iz leta 2009, še manj, niti ga ni uspel zadržati.

ZAKUP

Tabela št. 4: 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	55.564	5.691.079
2011	55.223	5.907.440
2012	55.042	6.349.214
2013	55.374	6.741.355
2014	54.803	7.524.863
2015	54.303	7.655.324

Tabela št. 5: 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
2018	3,1	1,1	3,1	3,4	6,5	8,8	8,4	12,2	15,3	38,2	100
2015	**0,9**	**0,5**	**0,9**	**1,4**	**4,2**	**5,4**	**5,4**	**13,0**	**17,0**	**51,2**	**100**

Tabela št. 6: 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
2018	400	150	400	450	850	1.150	1.100	1.600	2.000	5.000	13.100
2015	**147**	**87**	**142**	**230**	**693**	**893**	**896**	**2.156**	**2.816**	**8.464**	**16.524**

Tabela št. 7: 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
2018	25.000	3.000	6.200	5.000	4.500	3.800	2.600	2.500	1.400	1.000	55.000
2015	**28.866**	**2.120**	**2.448**	**2.759**	**4.830**	**3.461**	**2.198**	**3.051**	**2.026**	**1.711**	**53.470**

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. Kljub navedenemu je iz podatkov razviden trend zaokroževanja posesti. Povečano je število zakupnikov z večjimi površinami v zakupu. Obenem je povečano število zakupnikov s površinami do 0,5 ha, kar je odraz povpraševanja po vrtičkih in drugih samooskrbi namenjenih površinah.

I.3. DOSEŽKI DOSEDANJE RAZVOJNE STRATEGIJE NA PODROČJU GOSPODARJENJA Z GOZDOVI (2010 - 2015)

Skladu je bilo podeljeno zakonsko pooblastilo za gospodarjenje z gozdovi v lasti RS. Na osnovi sprejetih usmeritev in zakonskih podlag Razvojna strategija opredeljuje pet temeljnih strateških smernic, in sicer:

1. 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, ZSKZ);
2. Povečevanje površin gozdov v lasti RS (povečevanje obstoječih kompleksov državnih gozdov, nakupi večjih površin gozdov, zmanjševanje solastniških delov);
3. Prispevanje k uresničevanju kmetijsko gozdarske politike (zaokroževanje posesti, podpora gorskim kmetijam – zakon o gozdovih, razvoj kmetij in podeželja);
4. 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 (ZSKZ, zakon o gozdovih);

5. 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
6. Pobuda za znižanje stroškov dela koncesionarjev na mednarodno primerljiv nivo
7. 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.

Na področju gozdarstva je pri svojem delu Sklad 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).

   Na poslovanje Sklada na področju gospodarjenja z gozdovi v letih 2014 in 2015 je močno vplival žledolom iz začetka leta 2014 oziroma odpravljanje njegovih posledic. Žled je v kombinaciji s snegom in predhodnimi obilnimi padavinami, ki so dobro namočila in razmehčala tla, povzročil obsežne in raznolike poškodbe na pretežnem delu slovenskih gozdov. Nepoškodovani so ostali le gozdovi v Slovenskem Primorju do nadmorske višine 500 m, na subpanonskem območju vzhodne Slovenije ter zgornje gorski gozdovi v pasu nad 1.200 m n.v. Med bolj prizadeta območja sodijo gozdovi v prehodu iz obalno-kraškega v celinsko območje (okolica Postojne), na JZ obrobju Ljubljanske kotline in na cerkljansko-idrijskem območju.

   Načrt sanacije žledoloma, ki ga je izdelal ZGS, je opredelil količino poškodovane lesne mase za posek. Gre za izruvana, odlomljena, prelomljena, močno nagnjena drevesa in drevesa z močno poškodovanimi krošnjami (iglavci: več kot 1/3 polomljene krošnje; listavci: več kot 60 odstotkov, v najbolj poškodovanih sestojih pa več kot 80 odstotkov poškodovane krošnje). Drevesa, ki so utrpela manjše poškodbe od opisanih, so praviloma ostala v gozdnih sestojih in se regenerirala. Po oceni ZGS, izdelani do 4. 4. 2014, je ta količina znašala 1,45 mio m3, od tega 51 odstotkov iglavcev in 49 odstotkov listavcev. Največ poškodovane lesne mase, predvidene za posek, je v GGO Postojna (0,67 mio m3), GGO Tolmin (0,32 mio m3), GGO Ljubljana (0,18 mio m3) in GGO Kočevje (0,09 mio m3).

TABELA št. 8: Obseg poškodb v gozdovih, obseg načrtovanih del za sanacijo ter vrednost del in materialov za državne gozdove

ŠKODA V GOZDOVIH IN NAČRTOVANI UKREPI ZA SANACIJO		Državni gozdovi	
		Obseg v enoti mere	Vrednost del in materialov v EUR
Površina	Poškodovana površina, zajeta v načrt sanacije (ha)	83.000	
Posek	Posek skupaj (bruto m^3)	1.456.633	
	Posek iglavci (bruto m^3)	739.956	
	Posek listavci (bruto m^3)	716.677	
Obnova, nega	Površina za obnovo (ha)	2.634	
	Povečani stroški poseka (neto m^3)	299.242	748.106
	Priprava sestoja, tal (ha)	980	244.915
	Sadnja, setev (ha)	192	655.032
	Nega (ha)	1395	771.335
Varstvo	Gozdna higiena (ha)	6.350	777.846
	Posek in odmik drevja v varoval. gozd. in hudour. obm. (bto m^3)	7.100	186.375
	Podlubniki-zatiralna dela (ure)	79.000	691.250
	Varstvo pred divjadjo (ha)	134	158.465
	PP preseke (km)		
Gozdne ceste	Prevoznost – g. ceste in PP (km)	911	603.802
	Gradnje/rekonstrukcije g. cest (km)	10	627.480
Gozdne vlake	Prevoznost – g. vlak (km)	2.977	595.400
	Gradnje/priprava/rekonstrukcije g. vlak (km)	156	507.520
SKUPAJ			**6.567.526**

(Vir: ZGS)

Sklad se je na prizadetih območjih aktivno vključeval v reševanje problemov in dnevno spremljal situacijo ter se vključeval v organizacijo ukrepov, ki so pripomogli k uspešni izvedbi sanacije žledoloma. Prednostno se je vključil v evidentiranje gozdnega drevja za posek, predvsem sestojev iglavcev. Tako je bilo v letu 2014 evidentiranih več kot 753.666 m^3 oziroma več kot 1.364.174 dreves. Za pospešeno sanacijo žledoloma se je Sklad s posameznimi koncesionarji dogovoril, da bodo na najbolj poškodovanih področjih (na območju Postojne, Idrije, Logatca in Kočevja) opravljali sanacijska dela tudi drugi koncesionarji.
Sklad je za izvedbo sanacije posledic žledoloma v okviru projekta »Sanacija nastale škode po žledolomu« v letu 2014 na delovna mesta v Sektorju za gozdarstvo načrtoval dodatno zaposliti 30 gozdarjev oziroma lesarjev, in sicer za določen čas trajanja tega projekta (do 31. 12. 2014). V ta namen je tudi zaprosil Svet Sklada in resorno ministrstvo za odobritev pomoči študentov ter strokovnjakov s področja gozdarstva in lesarstva. Po odobritvi s strani Sveta Sklada in ob podanem soglasju s strani resornega ministrstva, št. 100-6/2014/3, z dne 11. 3. 2014, je Sklad dne 14. 3. 2014 izvedel javni razpis za zaposlitev 30 gozdarjev in lesarjev z višjo in visokošolsko oziroma univerzitetno izobrazbo, za določen čas, do 31. 12. 2014. Do 12. 5. 2014 je Sklad na območjih Centrale Sklada, Postojne, Maribora, Slovenj Gradca, Celja, Idrije, Kočevja in Tolmina, kjer so bili državni gozdovi najbolj prizadeti, zaposlil 20 dodatnih uslužbencev, ki so izvajali predvsem naloge, kot so: evidentiranje gozdnega drevja za posek, kontrola gozdno lesnih sortimentov, nadzor nad izvajanjem sanacije žledoloma, oddajanje gozdno lesnih sortimentov. Z dnem 31. 12. 2014 so pogodbe o zaposlitvi tem uslužbencem prenehale, pri čemer je eden od njih delovno razmerje odpovedal že s koncem septembra.
Glede na to, da sanacija gozdov po žledolomu v letu 2014 še ni bila zaključena, je direktorica Sklada dne 13. 11. 2014 sprejela projekt »Sanacija nastale škode po žledolomu v letu 2015«, Svet Sklada pa ga je potrdil na svoji 61. redni seji, dne 19. 12. 2014. Svet Sklada je na tej seji sprejel tudi sklep, da Sklad po podanem soglasju s strani resornega ministrstva v okviru projekta »Sanacija gozdov po žledolomu v letu 2015« zaposli 15 gozdarjev ali lesarjev, in sicer za določen čas, do 31. 12. 2015. Na tej podlagi in ob pridobljenem soglasju s strani resornega ministrstva, št. 110-71/2014/4, z dne 22. 12. 2014, je Sklad dne 23. 12. 2014 izvedel javni razpis za zaposlitev 15 gozdarjev in lesarjev z višjo in visokošolsko oziroma univerzitetno izobrazbo, za določen čas, do 31. 12. 2015. Z dnem 1. 1. 2015 je Sklad na območjih Postojne, Maribora, Celja, Idrije, Kočevja in Tolmina, kjer so bili državni gozdovi najbolj prizadeti, zaposlil 13 uslužbencev za določen čas, od 1. 1. 2015 do 31. 12. 2015. Dne 19. 1. 2015 je bil na isti podlagi dodatno izveden še javni razpis za zaposlitev preostalih dveh uslužbencev, za zapolnitev odobrene kvote 15 dodatnih gozdarjev in lesarjev. Z dnem 1. 3. 2015 sta bila tako v Sektor za gozdarstvo za določen čas do 31. 12. 2015, zaposlena še dva gozdarja.

2. Pri povečanju površin gozdov v lasti države je bil Sklad v obravnavanem obdobju manj uspešen, predvsem zaradi manjše ponudbe večjih površin na trgu. Sklad je od leta 2010 do leta 2015 kupil v povprečju 344,3 ha gozdov, kar je za več kot 297 ha gozdov manj od povprečja v obdobju 2006 – 2009, ko je v povprečju nakupil 641,4 ha gozdov. Na zmanjševanje gozdnih površin v lasti RS pa je vplivalo tudi vračilo gozdov v okviru postopkov po ZDen.

Tabela št. 9: Nakup gospodarskih gozdov in varovalnih gozdov

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
2010	139,0	31,6	170,6
2011	419,2	71,5	490,7
2012	427,0	21,0	448,0
2013	249,0	34,0	283,0
2014	240,2	17,7	257,9
2015	392,8	22,6	415,4

S sprejetjem Akcijskega načrta za uresničevanje ciljev Resolucije nacionalnega gozdnega programa - Izboljšanje zemljiške in parcelne strukture državnih gozdov v letu 2012, ki se nanaša na izboljšanje zemljiške in parcelne strukture državnih gozdov, je Sklad v skladu s terminskim načrtom izvajal sprejete ukrepe oziroma posamezne aktivnosti, kot so poziv lastnikom in solastnikom gozdov za odkup oziroma za menjavo; izvedba prometa nakupa, prodaje in menjave gozdov glede na odločitev lastnikov oziroma solastnikov; monitoring oziroma spremljanje izvedenega dela.

Tabela št. 10: Prodaja gozdov

PRODAJA		
Leto	gospodarski gozdovi (ha)	Skupaj (ha)
2006	100,31	100,31
2007	85,13	85,13
2008	193,02	193,02
2009	40,60	40,60
2010	73,20	73,20
2011	13,33	13,33
2012	40,40	40,40
2013	13,73	13,73
2014	13,99	13,99
2015	26,53	26,53

Sklad je od leta 2010 do leta 2015 prodal v povprečju 30,2 ha gozdov, kar je za več kot 74,6 ha gozdov manj od povprečja v obdobju 2006 – 2009, ko je prodal v povprečju 104,8 ha gozdov.

3. Pri uresničevanju gozdarske politike je bil Sklad manj uspešen, vendar doseganje tega cilja ni bilo v celoti odvisno od delovanja Sklada. Na podlagi Pravilnika o pogojih, ki jih mora izpolnjevati fizična oseba za uveljavljanje prednostne pravice pri podelitvi koncesije za izkoriščanje gozdov je Sklad je v obravnavanem obdobju prek javnega razpisa za gorske in hribovske kmetije iz leta 2012 podelil osem koncesij, in sicer:
   - Avgust Likeb (49,9618 ha)
   - Niko Cevzar (30,9607 ha)
   - Frančišek Vrhnjak (61,7958 ha)
   - Janez Žaže (11,2865 ha)
   - Miran Palko (28,7344 ha)
   - Damijan Pestotnik (49,5603 ha)
   - KGZ Pivka z.o.o. (43,3801 ha)
   - GZ Slovenj Gradec z.o.o. (514,2946 ha).

4. Uresničevanju optimizacije dohodkov in racionalni rabi gozdnih zemljišč je Sklad namenil največ časa in dosegel tudi najboljše rezultate. V zadnjih letih je namreč dvigoval prihodke iz gospodarjenja z gozdovi in kljub denacionalizaciji ter izgubi velikih gozdnih površin uspel zagotoviti proizvodnjo okoli 1.050.000 m^3/leto gozdnih lesnih sortimentov in opravil okoli 18.000 dni gojitvenih in varstvenih del ter tudi del na zagotavljanju in uresničevanju vseh funkciji gozda. V povprečju sta bili zgrajeni in rekonstruirani 2 gozdni cesti na leto.

Tabela št. 11: 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
2010	7.626.376	1.008.850	23.418	0
2011	10.405.187	1.053.509	21.458	2
2012	14.674.642	1.079.414	17.766	3
2013	15.882.012	1.110.944	16.126	5
2014	16.270.286	1.456.180	14.327	1
2015	20.319.996	1.665.668	14.234	4

Tabela št. 12: Gradnja in rekonstrukcija cest

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
2010	0	30.208	0	0	0	0
2011	3.694	230.747	0	0	3.694	230.747
2012	4.802	308.452	0	0	4.802	308.452
2013	9.404	512.761	0	0	9.404	512.761
2014	2.838	95.153	0	0	2.838	95.153
2015	4.960	366.036	3.116	132.433	4.960	366.036

5. Sklad je v obravnavanem obdobju uspešno sodeloval v evropskem združenju lastnikov oziroma upravljavcev državnih gozdov znotraj Evropske unije in pridruženih članic Evropske unije (EUSTAFOR). Kot velik dosežek na področju trajnostnega upravljanja z gozdovi Sklad šteje vključitev državnih gozdov v shemo Forest Stewardship Council A.C. (FSC standard) ter pozneje tudi njegovo podaljšanje. Poleg certificiranja gozdov je Sklad v tem obdobju shemo razširil še na zasebni sektor in vključil tudi predelovalce in prodajalce gozdno lesnih sortimentov. Podatki po posameznih segmentih, v letu 2015, so sledeči:
   - Zasebna gozdna posest: vključuje šest (6) večjih zasebnih gozdnih posesti v skupni površini 30.567,47 ha,
   - Skupni lesni trgovci: vključuje šest (6) podjetij,
   - Skupina manjše žage: vključuje pet (5) podjetij,
   - Skupina predelovalci lesa: vključuje sedemnajst (17) podjetij,
   - Samostojni certifikat: ima šest (6) podjetij,
   - Skladovi koncesionarji: certifikat ima štirinajst (14) gozdnogospodarskih podjetij.

6. V obravnavanem obdobju se predpisi, ki se nanašajo na izkoriščanje gozdov v lasti Republike Slovenije, glede višine dnine stroška dela (kolektivne pogodbe za gozdarstvo), niso spreminjali, zato je Sklad gospodaril v skladu z obstoječimi predpisi. Večkrat pa je bila v obravnavanem obdobju spremenjena Uredba o koncesiji za izkoriščanje gozdov v lasti Republike Slovenije, kar pa je pripomoglo k skupnemu znižanju stroškov dela, predvsem zaradi spremembe normativnega dela stroška dela v korist Sklada. Zvišal se je namreč normativ dela poseka, kar pomeni, da je delavec za isto plačilo moral narediti več.

   Poleg navedenega se je v obravnavanem obdobju tudi močno spremenila cena gozdno lesnih sortimentov, predvsem iglavcev, kar je pomenilo dvig povprečne cene gozdno lesnih sortimentov in posledično dvig koncesijske dajatve. Dvig cene lesa gozdno lesnih sortimentov je imel za posledico večje povpraševanje po teh sortimentih, predvsem v sosednji Avstriji in Italiji in tudi propad dveh večjih lesno-predelovalnih obratov, Novoles in Javor Pivka. Zaradi slednjega pa se je povečal izvoz lesa v navedeni sosednji državi.

7. Sklad je v obravnavanem obdobju na podlagi ZSKZ, podelil tri koncesije neposredno bivšim upravljavcem, na podlagi Uredbe o koncesiji za izkoriščanje gozdov v lasti Republike Slovenije pa je osem koncesij podelil prek javnega razpisa ter eno brezplačno koncesijo.

1.4 DOSEŽKI DOSEDANJE RAZVOJNE STRATEGIJE NA PODROČJU IZVAJANJA PRENOSOV ZEMLJIŠČ IN UREJANJA EVIDENC (2010 - 2015)

Sklad je z namenom pospešitve in dokončanja prenosov zemljišč in obenem ureditve evidenc zemljišč, s katerimi gospodari, ter na podlagi zahteve Računskega sodišča RS, pripravil akcijski načrt za dokončanje prenosov do konca leta 2014, ki ga je Svet Sklada potrdil na svoji 27. redni seji, dne 16. 6. 2012.
Svet Sklada je glede na to, da akcijski načrt za dokončanje prenosov iz junija 2012 ni bil celoti realiziran, na nadaljevanju 60. redne seje, dne 4. 12. 2014, rok za njegovo izvedbo podaljšal do konca leta 2016. Sistemska organizacijska napaka je, da Sklad tega področja nima urejenega. Ker je to dolgoletno stanje in ker je urejenost evidenc osnova, za korektno upravljanje z nepremičninami v državni lasti, je Svet Sklada soglašal, da Sklad z namenom pospešitve izvajanja oziroma dokončanja prenosov zemljišč, pridobi tudi usposobljenega zunanjega izvajalca.

Za izvajanje akcijskega načrta je bil v letu 2012 pripravljen seznam vseh parcel, do katerih se mora Sklad opredeliti glede lastništva (skupaj 391.089 parcel). Zemljiške parcele so bile razdeljene med zaposlene na Skladu iz vseh sektorjev in služb, katerih naloga je bila, da preverijo, katere izmed dodeljenih parcel so predmet prenosa na Sklad in katere niso, oziroma so te zaradi različne namenske rabe (kmetijsko, gozd, stavbno, ceste) predmet parcelacij. Tako je potrebno za parcele, ki so predmet prenosa na Sklad, poleg priprave pogodbe izvesti tudi vse potrebne postopke do vpisa lastninske pravice v korist RS v zemljiške knjige, za preostale pregledane parcele pa ob upoštevanju veljavnih predpisov ugotoviti izločitveni razlog in za vsako izmed parcel, ki ni predmet prenosa na Sklad, pridobiti dokument, ki takšno ugotovitev potrjuje (npr. potrdilo o namenski rabi, historiat parcele, sklepi sodišč in drugih organov, upravne odločbe, in drugo).

Postopki prenosa in ostalega razčiščevanja seznama zemljišč so zelo dolgotrajni, saj ni mogoče vpisovanje lastninske pravice neposredno na podlagi ZSKZ, kot npr. pri zakonu o lastninjenju nepremičnin v družbeni lastnini, temveč se za te primere zahteva podpisana pogodba o prenosu, ne glede na to, da je država že zakonski lastnik kmetijskih zemljišč in gozdov. Ta je v nadaljevanju pred vpisom v zemljiško knjigo nato podvržena še vsem upravnim postopkom, kakor to velja za običajen pravni promet z nepremičninami (odobritev pravnega posla, odmera davka, overitev podpisa), kar je seveda svojevrstni absurd. Drugačen oziroma poenostavljen način vpisovanja lastninske pravice v zemljiške knjige v korist RS bi bil sicer možen, vendar le z ustrezno spremembo predpisov, kar je Sklad resornemu ministrstvu že večkrat predlagal in bo s posredovanjem predlogov za spremembo zakonodaje vztrajal tudi v prihodnje.

Dodatne težave pri izvajanju prenosov, ki bi jih bilo sicer možno odpraviti s spremembo predpisov, predstavlja veliko število danes neobstoječih pravnih oseb, ki so v zemljiških knjigah še vedno vpisane

kot upravljavci zemljišč. Za te pravne osebe namreč sedaj velja enak postopek podpisovanja pogodb, zaradi česar je potrebno še pred podpisom pogodbe z ustrezno listino predhodno ugotoviti pravno nasledstvo ali pa gre celo za primere pravnih oseb, kjer pravnega nasledstva sploh ni mogoče izkazati in zato vpisov lastninske pravice v zemljiške knjige v korist RS trenutno ni možno izvesti. V kolikor pravna oseba ne želi podpisati pogodbe o prenosu, je vpis sicer možen z vložitvijo tožbe zoper pravno osebo in s kasnejšim sklepom pristojnega sodišča, ki pri vpisu v zemljiško knjigo nadomesti zahtevano pogodbo, vendar je ta postopek možno voditi samo zoper obstoječe pravne osebe.

Na podlagi izvedenega javnega razpisa je bil na Skladu v septembru 2014 implementiran nov informacijski sistem za vodenje postopkov prenosov zemljišč na Sklad oziroma iz Sklada na druge zakonske lastnike, ter drugih aktivnosti pri izvajanju akcijskega načrta za dokončanje prenosov. Zaradi zahtevnosti projekta in zelo velikega števila parcel je bilo to nujno, saj je bila obstoječa informacijska podpora na tem področju neustrezna. Ob implementaciji je bila hkrati opravljena tudi revizija prvotnega seznama zemljiških parcel, do katerega se mora Sklad v okviru izvedbe akcijskega načrta za dokončanje prenosov še opredeliti glede zakonskega lastništva.

V letu 2015 je bilo v okviru izvajanja akcijskega načrta skupaj pravno pregledanih in urejenih 45.981 parcel (plan za leto 2015 je bil 30.000 parcel). Za parcele, ki so bile predmet prenosa so pristojni uslužbenci pripravili pogodbe o prenosu in poskrbeli za vse postopke do vpisa lastninske pravice v korist RS v zemljiške knjige, za ostale parcele, za katere se je ugotovilo, da niso predmet prenosa, pa so bili pripravljeni in arhivirani interni dokumenti s priloženimi listinami.

Tabela št. 13: Površina kmetijskih zemljišč in gozdov po dejanski rabi (RTN), do katerih se je še potrebno opredeliti, in dinamika zmanjševanja po letih

Raba tal (MKGP)	Pov (ha) začetno stanje iz akcijskega načrta	Zmanjšanje v letu 2012 (ha)	Zmanjšanje v letu 2013 (ha)	Zmanjšanje v letu 2014 (ha)	Zmanjšanje v letu 2015 (ha)	Ostane (ha)
Kmetijsko zemljišče	31.578	6.730	2.248	801	7.112	14.687
Gozd in ostale poraščene površine	36.054	8.280	1.083	829	5.797	20.065
SKUPAJ	**67.632**	**15.010**	**3.331**	**1.630**	**12.909**	**34.752**

Tabela št. 14: Potencialni predmet prenosa – stanje iz seznama akcijskega načrta na dan 31. 12. 2015 po skupinah pravnih oseb, do katerih se je še potrebno opredeliti glede lastništva, ter površina kmetijskih zemljišč in gozdov po dejanski rabi, kot jo interpretira MKGP

		n	št. parcel	% od vseh parcel	skupna površina po katastru (ha)	od tega površina KZ in gozdov po dejanski rabi (ha)
Občine	0 - 50 parcel	71	1.331	0,44	356	173
	51 - 500 parcel	82	15.986	5,26	4.305	2.281
	501 – 1000 parcel	24	17.134	5,64	5.440	2.229
	1001 - 2000 parcel	23	32.768	10,79	7.043	4.243
	2001 - 4000 parcel	8	20.241	6,66	3.828	2.774
	nad 4000 parcel	4	30.789	10,13	3.401	1.408
skupaj občine		212	118.249	38,92	24.373	13.108
javno dobro		71	20.134	6,63	4.123	1.835
Republika Slovenija		72	17.818	5,86	4.243	1.023
ostale pravne osebe		5842	147.617	48,59	63.537	18.786
Skupaj občine, javno dobro, RS in ostale pravne osebe		**6197**	**303.818**	**100,00**	**96.276**	**34.752**

Kot izhaja iz zgornje tabele, je potrebno v okviru akcijskega načrta razčistiti lastništvo še za 303.818 parcel, pri čemer so občine največja skupina pravnih oseb, s katerimi Sklad še nima razmejenega zakonskega lastništva. V to skupino spada 118.249 parcel oziroma 38,92 odstotka od vseh parcel. Pri občinah so postopki prenosov še posebej zahtevni, saj se poleg ZSKZ lastništvo hkrati preverja tudi po ostalih predpisih s področja lastninjenja, sprejetih po 11. 3. 1993, na podlagi katerih so občine postale zakonske lastnice določenih nepremičnin družbene lastnine (zakon o cestah, zakon o ponovni vzpostavitvi agrarnih skupnosti, zakon o športu, ZSKZ). Za 71 občin, ki imajo do 50 nerazčiščenih parcel, se lahko smatra, da so prenosi praktično zaključeni, saj ostajajo večinoma neurejene le še takšne parcele, ki so predmet parcelacij zaradi različne namenske rabe oziroma neodmerjenih cest in poti. V splošnem pa stojijo prenosi pri parcelah, kjer je za razmejitev zakonskega lastništva obvezna parcelacija, ker je to povezano s finančnimi zmožnostmi občin.

II. RAZVOJNA STRATEGIJA (2016 – 2018)

II.1. STRATEŠKI CILJI

Ta Razvojna strategija se sprejema za obdobje od leta 2016 do 2018. Izhaja iz predpostavke, da bo Sklad tudi v bodoče pomembno vplival na uresničevanje zastavljene nacionalne politike na področju kmetijstva. Temelji pa tudi na dejstvu, da je Sklad na podlagi ZGGLRS, z gozdovi v lasti RS gospodaril samo do prenosa področja gospodarjenja z državnimi gozdovi na državno družbo Slovenski državni gozdovi, d.o.o., to je do dne 1. 7. 2016, in s tem povezane reorganizacije Sklada. Odtlej z državnimi gozdovi gospodari družba, Sklad pa na podlagi ZSKZ še naprej gospodari s kmetijskimi zemljišči, kmetijami in drugimi zemljišči v lasti Republike Slovenije ter izvaja vse naloge, ki jih je v skladu z drugimi zakonskimi predpisi in pravnimi akti dolžan izvajati. Na podlagi ZGGLRS Sklad opravlja tudi določene naloge, ki se nanašajo na gozdove v lasti Republike Slovenije, predvsem v zvezi z denacionalizacijo in vračanjem zemljišč po zakonu, ki ureja izvrševanje kazenskih sankcij ter prenose zemljišč.

Številne zakonske in druge (predvsem finančne) obveznosti Sklada do drugih pravnih in fizičnih oseb, od Sklada terjajo prilagoditev in racionalizacijo poslovanja na način, da bodo vse odločitve Sklada ekonomsko utemeljene. Vse od izbire najboljših ponudnikov, izvajanje licitacij zakupnin, razpisi, zaračunavanje direktnih stroškov uporabnikom Skladovih storitev, zmanjševanje samih stroškov poslovanja Sklada, ipd. je šele predpogoj, da bo Sklad lahko izvedel in pokril vse svoje zakonske obveznosti do javnega interesa, izraženega v različnih predpisih in sodnih odločitvah. Pri gospodarjenju s kmetijskimi in drugimi zemljišči v lasti države in njegovi pristojnosti, se bo Sklad tako obnašal kot dober gospodar, ki bo upošteval usmeritev pozitivnega donosa in bo ta načela uveljavljal na celotnem poslovanju Sklada.

Za realizacijo zastavljenih ciljev iz razvojne strategije je ključno predvsem, da se končajo postopki denacionalizacije, čemur bo Sklad v bodoče posvetil še prav posebno pozornost in ažurno opravljal naloge s tega področja, ki so v njegovi pristojnosti, ter da se zaključijo zakonsko določeni postopki prenosa oziroma razmejitve lastništva zemljišč med državo in občinami, kot tudi znotraj države. Zato si bo Sklad tudi v prihodnje prizadeval, da bi se spremenila zakonodaja na način, da bi bil vpis lastninske pravice v korist države v zemljiške knjige možen neposredno na podlagi zakona, oziroma da bi se vsaj zmanjšale sedanje administrativne ovire za vpis lastninske pravice v zemljiške knjige (odobritev pravnega posla, odmera davka, overitev podpisa na pogodbi).

Pomembna usmeritev Sklada je, da se obseg zemljišč v gospodarjenju Sklada ne zmanjšuje oziroma da zmanjševanje upočasni. Sklad zato v obdobju do leta 2018 ne predvideva povečanega obsega nakupa kmetijskih zemljišč. Cilj Sklada je odkup kmetijskih zemljišč v obsegu 100 ha na leto, pri čemer bo sledil cilju, da bosta prodaja in nakup po vrednosti uravnotežena. Posebno pozornost bo namenil odkupu kmetijskih zemljišč, ki so strateškega pomena za državo.

Temeljna naloga gospodarjenja z državnimi kmetijskimi zemljišči je učinkovito oddajanje zemljišč v zakup in pridobivanje pomembnega dela prihodka iz tega naslova. Pri čemer je usmeritev Sklada zaokroževanje posesti in podpiranje razvojno sposobnih kmetijskih gospodarstev, z ohranjanjem družinskih kmetij, katerih nosilci so:

- lastniki zemljišč na prvih vodovarstvenih območjih,
- nosilci kmetijskih gospodarstev mlajši od 40 let in so pridobili sredstva iz programa razvoja podeželja kot mladi prevzemniki kmetij in imajo v zakupu manj kot 20 ha zemljišč od Sklada,
- nosilci kmetijskih gospodarstev mlajši od 40 let, ki imajo v zakupu manj kot 20 ha zemljišč od Sklada.

V primeru izenačenih sprejemnikov ponudbe pridobi zemljišče v zakup tisti, ki ponudbi višjo zakupnino.

Za učinkovito delovanje in zagotavljanje uresničevanja zastavljenih ciljev, zlasti na področju prometa, je potrebno zagotavljati dolgoročne finančne vire, ki bi morali biti v celoti namenjeni razvoju dejavnosti Sklada.

II.2. ZAKONSKA PODLAGA

Republika Slovenija je Sklad ustanovila na podlagi ZSKZ, pri čemer je bila vizija Sklada ob tem prvič začrtana s Strategijo razvoja slovenskega kmetijstva (sprejeta v Državnem zboru RS leta 1993). Izhodišča za določitev Razvojne strategije Sklada za obdobje 2016-2018 pa predstavljajo v tem poglavju navedeni zakoni in predpisi ter razvojne usmeritve iz sprejetih strateških dokumentov na državni ravni.

Tako Razvojna strategija Sklada na področju gospodarjenja z državnimi kmetijskimi in drugimi zemljišči v pristojnosti Sklada, poleg ustanovitvenega zakona, izhaja zlasti iz naslednjih strateških dokumentov in zakonskih predpisov:

- Resolucija o strateških usmeritvah razvoja slovenskega kmetijstva in živilstva do leta 2020 – »Zagotovimo.si hrano za jutri« - ReSURSKŽ (Ur. l. RS, št. 25/11);
- Strategija za izvajanje resolucije o strateških usmeritvah razvoja slovenskega kmetijstva in živilstva do leta 2020 (tedanje Ministrstvo za kmetijstvo in okolje, junij 2014);
- Program razvoja podeželja RS za obdobje 2014-2020 (potrdila Evropska komisija dne 13. 2. 2015);
- Zakon o kmetijstvu (Ur. l. RS, št. 45/2008, s spr.);
- Zakon o kmetijskih zemljiščih (Ur. l. RS, št. 71/11-UPB2, s spr.);
- Zakona o gospodarjenju z gozdovi v lasti Republike Slovenije (Ur. list RS, št. 9/2016).
- Resolucija o nacionalnem gozdnem programu - ReNGP (Ur. l. RS, št. 111/2007);
- Zakon o gozdovih (Ur. l. RS, št. 30/93, 110/07) ter iz njega izpeljani podzakonski akti.

Pri vseh navedenih predpisih se pri njihovem izvajanju upoštevajo tudi njihove novele.

II.3. STRATEGIJA GOSPODARJENJA S KMETIJSKIMI ZEMLJIŠČI V LASTI REPUBLIKE SLOVENIJE (2016-2018)

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

Za Sklad je v strateških državnih usmeritvah za področje kmetijstva (Resolucija o strateških usmeritvah razvoja slovenskega kmetijstva in živilstva do leta 2020 in Strategija za izvajanje resolucije o strateških usmeritvah razvoja slovenskega kmetijstva in živilstva do leta 2020) določeno, da bo pri nalogah kmetijske zemljiške politike prevzel aktivnejšo vlogo. Aktivno se bo vključeval v trg kmetijskih zemljišč in v agrarne operacije z namenom povečevanja in zaokroževanja kmetijskih gospodarstev, usposabljanja kmetijskih zemljišč, ohranjanje rodnostnega potenciala in izvajanja drugih strateških ciljev kmetijske politike.

Strateški cilji razvoja slovenskega kmetijstva in proizvodnje hrane do leta 2020, ki temeljijo na načelih trajnostnega razvoja kmetijstva, in v skladu s katerimi svoja načela oblikuje tudi Sklad, so naslednji:

- zagotavljanje prehranske varnosti s stabilno pridelavo varne, kakovostne in potrošniku dostopne hrane;

- povečevanje konkurenčne sposobnosti kmetijstva in živilstva;
- trajnostna raba proizvodnih potencialov in zagotavljanje s kmetijstvom povezanih javnih dobrin;
- zagotavljanje skladnega in socialno vzdržnega razvoja podeželja (v sodelovanju z drugimi politikami).

Z namenom realizacije zgoraj navedenih strateških ciljev ReSURSKŽ opredeljuje sedem prednostnih programskih usmeritev, in sicer: zagotavljanje stabilnih proizvodnih in ekonomskih razmer za kmetijstvo; prestrukturiranje in dvig konkurenčnosti kmetijstva in povezanih panog; ohranjanje rodnosti tal in proizvodnega potenciala kmetijskih zemljišč; učinkovitejše tržno organiziranje kmetijstva, krepitev agroživilskih verig in večja prepoznavnost domačih proizvodov; krepitev zagotavljanja javnih dobrin kmetijstva na področju varstva okolja in ohranjanja kulturne krajine; socialno vzdržen in skladen razvoj podeželja in večja vloga znanja in njegov učinkovitejši prenos.

Od navedenih programskih usmeritev je za področje kmetijskih zemljišč pomembna predvsem tretja - ohranjanje rodnosti tal in proizvodnega potenciala kmetijskih zemljišč, v okviru katere ReSURSKŽ opredeljuje naslednje operativne cilje, ki jim pri upravljanju in razpolaganju z državnimi kmetijskimi zemljišči sledi tudi Sklad:
- varstvo najboljših kmetijskih zemljišč pred trajnim spreminjanjem namembnosti in izboljšanje proizvodnega potenciala zemljišč;
- izboljšanje posestne in velikostne strukture kmetij;
- usmerjanje kmetijskih zemljišč prednostno tistim, ki jih bodo sami obdelovali;
- varovanje kmetijskih zemljišč pred degradacijo, onesnaženjem in nesmotrno rabo;
- preprečevanje zaraščanja kmetijskih zemljišč;
- varstvo kmetijskih zemljišč pred zasajanjem kmetijskih rastlin za potrebe energetike in proizvodnje biogoriv.

Za dosego zgoraj opredeljenih operativnih ciljev ReSURSKŽ v okviru načel in mehanizmov ukrepanja izpostavlja nujnost korenitih sprememb v zakonodaji in proračunskih vzpodbud, in sicer: »*Spremenjena bo zakonodaja na področju prostorskega načrtovanja. Strokovne podlage v smislu varovanja najboljših kmetijskih zemljišč bodo postale obvezni načrtovalski element. Pozidave bodo usmerjene najprej na nepozidana stavbna zemljišča in šele nato na za kmetijsko dejavnost manj pomembna zemljišča. Pri tem bo potrebno predstavnike kmetijstva usposobiti za vključevanje v proces prostorskega načrtovanja, izboljšati evidenčno podlago o kakovosti zemljišč in uvesti odškodnino ob spremembi namembnosti kmetijskih zemljišč, ki bo namenjena usposabljanju kmetijskih zemljišč in izvajanju drugih ukrepov kmetijske zemljiške politike.*
Spremenjena bo tudi zemljiška zakonodaja v smeri spodbujanja obdelovanja kmetijskih zemljišč ter povečevanja in zaokroževanja posesti ekonomsko učinkovitih kmetijskih gospodarstev. Spremembe bodo na področju predkupne pravice, obveznosti primerne obdelanosti, poenostavitve postopkov medsebojnih menjav in agrarnih operacij. Z različnimi ukrepi bo podprto usmerjanje kmetijskih zemljišč k poklicnim kmetijskim gospodarstvom.
Pri nalogah kmetijske zemljiške politike bo aktivnejšo vlogo prevzel Sklad kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije. Aktivno se bo vključeval v trg kmetijskih zemljišč in v agrarne operacije z namenom povečevanja in zaokroževanja kmetijskih gospodarstev, usposabljanja kmetijskih zemljišč, ohranjanje rodnostnega potenciala in izvajanja drugih strateških ciljev kmetijske politike.« (ReSURSKŽ, Ur. l. RS, št. 25/11).
Na podlagi zgoraj navedenih zavez je tedanje Ministrstvo za kmetijstvo in okolje (zdaj MKGP), v okviru Strategije za izvajanje resolucije o strateških usmeritvah razvoja slovenskega kmetijstva in živilstva do leta 2020, na področju programske usmeritve »ohranjanje rodnosti tal in proizvodnega potenciala kmetijskih zemljišč« opredelilo naslednje ukrepe oziroma usmeritve ukrepov:
- vzpostavitev učinkovite zaščite kmetijskih zemljišč pred trajno spremembo namenske rabe (sprememba zakonodaje, vzpostavitev evidenc – določitev trajno varovanih kmetijskih zemljišč - TVKZ);
- ohranjanje in izboljšanje pridelovalnega potenciala kmetijskih zemljišč za zagotavljanje prehranske varnosti (agromelioracije in ukrepi za preprečevanje zaraščanja);
- izvajanje ukrepov za izboljševanje posestne in parcelne oziroma velikostne strukture (komasacije, arondacije, medsebojna menjava kmetijskih zemljišč, promet (nakup in prodaja) s kmetijskimi zemljišči; razdružitev solastnine) in ukrepov za boljše gospodarjenje s kmetijskimi zemljišči (sprememba zakonodaje, kontinuirano upravljanje in vzdrževanje hidromelioracijskih sistemov);
- prilagajanje podnebnim spremembam – spodbujanje namakanja kmetijskih zemljišč.

II.3.1.1. CILJI IN UKREPI ZA URESNIČITEV STRATEŠKIH USMERITEV

Z namenom uresničevanja strateških usmeritev države in izvajanja ukrepov oziroma usmeritev ukrepov, mora Sklad na področju gospodarjenja z državnimi kmetijskimi zemljišči, slediti naslednjim ciljem:

- trajnostno in ekonomsko utemeljeno gospodarjenje s kmetijskimi zemljišči;
- ohranjanje obstoječega obsega kmetijskih zemljišč v lasti države in gospodarjenju Sklada;
- zagotavljanje racionalne rabe in ohranjanje okoljevarstvene vrednosti kmetijskih zemljišč;
- zagotavljanje obdelanosti kmetijskih zemljišč v uporabi, s čim manjšo stopnjo neizkoriščenosti za kmetijsko proizvodnjo potencialno uporabnih zemljišč;
- zaustavitev zaraščanja oziroma zmanjšanje površin kmetijskih zemljišč v zaraščanju, kar predstavlja potencial za ponovno vzpostavitev kmetijskih zemljišč za kmetijsko obdelavo, proizvodnjo hrane ter s tem povečanje samooskrbe v Sloveniji;
- izboljšanje velikostne strukture in zmanjšanje razdrobljenosti kmetijske posesti:
- ustvarjanje prihodka Sklada na račun povečane oddaje zemljišč v zakup, približevanja Skladovih zakupnin tržnim zakupninam;
- v primeru zakonsko izenačenih ponudnikov in dodatnih kriterijev določenih s to strategijo in pravilnikom za zakup se izvaja licitacija zakupnin oziroma izbor zakupnika na podlagi najvišje ponujene zakupnine;
- izvajanje nakupov zemljišč na strateško pomembnih območjih države;
- kontinuirano upravljanje in vzdrževanje hidromelioracijskih sistemov.

Realizacija navedenih ciljev posledično izboljšuje tudi stopnjo prehranske varnosti države.

Sklad z zemljišči, s katerimi gospodari v imenu države Republike Slovenije, in tudi 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.

Sklad v okviru gospodarjenja z državnimi zemljišči še posebej skrbi za ohranjanje kmetijske zemlje in za varstvo kmetijskih zemljišč pred nesmotrno rabo. Posebej zasleduje cilj zaustavitve procesa zaraščanja, pri čemer mu močno pomagajo ukrepi neposrednih plačil, pa tudi strukturni in okoljski ukrepi ter ukrepi v zvezi z razvojem podeželja.
Stremi k povečanju kmetijskih zemljišč v uporabi posameznega kmetijskega gospodarstva, kar je ključno za ohranjanje in povečanje njihove konkurenčnosti tudi na evropskem trgu.
Sklad si mora kot dober gospodar prizadevati za čim bolj ekonomično poslovanje, zato tako njegove strateške usmeritve kot tudi interni predpisi temeljijo na tej predpostavki.

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 in menjava med zainteresiranimi deležniki. Dolgoročno pa Sklad posest kmetijskih gospodarstev, predvsem družinskih kmetij, povečuje tudi s prodajo kmetijskih zemljišč zainteresiranim kmetijskim gospodarstvom.

Eden od strateških ciljev Sklada je tudi 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, se pa zmanjšuje razdrobljenost zemljišč.

Za izboljšanje agrarne strukture bo Sklad tudi v prihodnje 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 ZSKZ v letu 2010 (Ur. l. RS, št. 19/2010) ter zakonom, ki ureja kmetijska zemljišča, ima Sklad tudi podlago, da za izboljšanje posestne strukture skrbi tudi s tem, da zemljišča od lastnikov, ki sami ne želijo oziroma ne morejo obdelovati svojih zemljišč, prejme v začasno upravljanje in jih združena ponudi v nadaljnji zakup drugim zakupnikom.

Svoje poslovanje na področju gospodarjenja z državnimi kmetijskimi zemljišči bo usmeril v izvajanje ukrepov za dosego naslednji ciljev:

- izboljšanje posestne strukture tako, da bodo imela kmetijska gospodarstva zemljišča v čim bolj strnjeni posesti. To pomeni prednostno povečevanje koncentracije kmetijskih zemljišč z dolgoročnim zakupom, tako državnih kot (po dopolnjenem ZSKZ iz februarja 2010) tudi zasebnih zemljišč, vzporedno in v skladu z možnostmi kmetij, tudi s prodajo kmetijskih zemljišč, ki so v lasti države, in z menjavami oziroma agro-operacijami;
- v lasti države dolgoročno ostanejo strnjene obdelovalne površine, ki obsegajo vsaj 5 ha primerljivih kmetijskih površin, pri čemer se za 1 ha te površine šteje:
  - 1 ha zemljišč, ki so po dejanski rabi v zemljiškem katastru evidentirana kot kmetijska zemljišča in imajo boniteto zemljišč v skladu s predpisi, ki urejajo evidentiranje nepremičnin (v nadaljnjem besedilu: boniteta), od 50 do 100,
  - 2 ha zemljišč, ki so po dejanski rabi v zemljiškem katastru evidentirana kot kmetijska zemljišča z boniteto od 1 do 49;
- izboljšanje lastniške strukture;
- zmanjševanje števila solastnikov;
- izboljšanje parcelne strukture;
- ohranjanje in izboljševanje proizvodne sposobnosti kmetijskih zemljišč.

II.3.1.1.2. POSESTNA STRUKTURA

V razredu do 0,5 ha je dobra polovica vseh Skladovih zakupnikov, vendar po površini ta razred nima posebne teže. Iz tega razreda bo Sklad v program prodaje nepremičnin 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 in so v večini v zakupu kmetijskih podjetij.

Z ukrepi za izboljšanje stanja posesti si Sklad prizadeva za združevanje izrazito razdrobljene posestne strukture skupne površine 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.

Sklad bo zaokroževal posest z menjavami zemljišč, predvsem tam, kjer je število (so)lastnikov majhno, sicer pa bo dal prednost komasacijskim postopkom, s katerimi najlažje in najbolj celovito odpravimo problem posestne strukture.

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 v gospodarjenje Skladu prešla z brezplačnimi prenosi in tista, ki jih bo Sklad predhodno usposobil za kmetijsko obdelavo;
- vršil kontrolo nad kmetijskimi zemljišči v upravljanju Sklada, ki še niso oddana v zakup;
- 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;
- povečeval posest z aktivnim odkupom kmetijskih zemljišč v samih komasacijskih postopkih;
- prevzemal v začasno upravljanje 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;
- pridobljena zemljišča v začasno upravljanje usposabljal za kmetijsko proizvodnjo in jih oddajal v zakup.
- postal pobudnik in aktiven udeleženec agrarnih operacij ter izvajalec ukrepov za zmanjševanje zaraščanja in izboljšanje kmetijskih zemljišč, s katerimi gospodari.

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 ohranjanje obstoječega obsega zemljišč v lasti države in gospodarjenju Sklada, ob hkratnem uravnoteženem izvajanju prometa, tako nakupov, kot prodaj. Dolgoročno si bo Sklad še naprej prizadeval k izboljševanju lastniške strukture zemljišč, posledično tudi v korist družinskih kmetij. Kljub ukrepom za usmerjanje prometa s kmetijskimi zemljišči je 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. Predvsem postopki denacionalizacije, pa tudi drugi postopki (kot npr. dedovanje), imajo za posledico veliko število solastnikov na posameznih parcelah, ponekod tudi kar na celih kompleksih kmetijskih zemljišč, kar predstavlja oviro oziroma otežuje gospodarjenje s takšnimi zemljišči. Zato je za Sklad pomemben kazalec izboljšane zemljiške strukture tudi zmanjšanje števila solastnikov zemljišč v gospodarjenju Sklada, ki se ga doseže s komasacijskimi postopki, pogodbenimi komasacijami, razdružitvami solastnine, menjavami, nakupi in prodajami.

II.3.1.1.4. PARCELNA STRUKTURA

Sklad si prizadeva tudi za izboljšanje parcelne strukture kmetijskih zemljišč. Kazalnik za merjenje sprememb parcelne strukture je število parcel na površino oziroma na hektar. Največji učinek se doseže s komasacijo, obstaja pa še možnost združevanja parcel 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.

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.

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 IN USPOSOBITEV ZEMLJIŠČ ZA KMETIJSKO RABO

Cilj Sklada je zagotoviti največji možni delež obdelanosti kmetijskih zemljišč, s katerimi gospodari, omejiti proces zaraščanja kmetijskih zemljišč ter opuščanja pridelave tudi s prilagoditvijo zakupnin za taka območja ter z vključevanjem Sklada v postopke usposabljanja zemljišč za kmetijsko rabo.

Na območjih, ki so kmetijsko ogrožena, bo Sklad tudi v prihodnje zakupnino obračunaval nižje, na območjih z manjšim povpraševanjem po zakupu, pa bo v primerih neuspelih ponudb, pripravil ponovljene, ugodnejše ponudbe za zakup.
Na vrsto kmetijske proizvodnje, za katero se odločijo zakupniki, Sklad ne bo vplival, bo pa vztrajal na proizvodnji, ki upošteva naravne danosti in ki dolgoročno ne vpliva na poslabšanje talnih razmer.
Za zagotovitev obdelanosti zemljišč bo Sklad tudi v bodoče izkoristil možnosti, ki jih zagotavlja politika subvencioniranja kmetijstva.

Glede ohranjanja kmetijskih proizvodnih resursov (vzdrževanje melioracijskih in namakalnih sistemov) se bo Sklad tudi v prihodnje 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.
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 ...).
Sklad si bo tudi v bodoče prizadeval za racionalno izvajanje vseh oblik gospodarjenja s kmetijskimi zemljišči. Dela bo naročal in izvajalce izbiral v skladu s predpisi o javnem naročanju, svoje poslovanje pa bo racionaliziral, tudi poenostavil in informatiziral.

Zakon, ki ureja kmetijska zemljišča, določa, da Sklad na zahtevo ministrstva, pristojnega za kmetijstvo, sodeluje pri opravljanju nalog tega ministrstva v postopkih prostorskega načrtovanja. V interesu Sklada je sodelovanje v postopkih spreminjanja namenske rabe zemljišč v okvirih sprejemanja prostorskih načrtov, kadar se le ta nanaša na zemljišča v gospodarjenju Sklada, da ima pri tem možnost zagovarjati ohranjanje najboljših kmetijskih zemljišč ter s spremembo namembnosti v stavbno zemljišče soglašati zgolj v primerih, ki so izključno v korist kmetijstva (rastlinjaki, prestavitev kmetij ipd.), oziroma ko so predmet sprememb slabša kmetijska zemljišča, ki ne tvorijo kompleksa v smislu te strategije.

V skladu s strateškimi usmeritvami države je cilj Sklada tudi zmanjšati zaraščanje kmetijskih zemljišč in vsako leto za ponovno kmetijsko rabo usposobiti 250 ha zemljišč v gospodarjenju Sklada. 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. Dolgoročni cilj Sklada je, da bi v kmetijsko rabo usposobili vsaj 4.000 ha državnih zemljišč, ki so danes izven funkcije kmetijske rabe.

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.

Poleg navedenega, pa tudi zakon, ki ureja kmetijska zemljišča, določa, da se sredstva, zbrana iz naslova odškodnin zaradi sprememb namembnosti zemljišč, namenijo za financiranje priprave in izvedbe ukrepov kmetijske zemljiške politike, kot so odpravljanje zaraščanja, izvedba agrarnih operacij, in tudi nakup kmetijskih zemljišč, ki ga izvaja Sklad.

II.3.1.1.6. 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.

V okviru trajnostnega gospodarjenja s kmetijskimi zemljišči si tako Sklad prizadeva tudi za:
- ohranjanje poseljenosti podeželja in krajine, zlasti še v območjih ob mejni črti in drugih občutljivih, problemskih 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;

- 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.

II.3.1.1.7. KONTINUIRANO UPRAVLJANJE IN VZDRŽEVANJE HIDROMELIORACIJSKIH SISTEMOV

Skladu je bilo na podlagi Uredbe o načinu izvajanja javne službe upravljanja in vzdrževanja hidromelioracijskih sistemov (Ur. l. RS, št. 95/2011), ki jo je izdala Vlada Republike Slovenije, kot izvajalcu javne službe, v letu 2012 dodeljeno upravljanje in vzdrževanje hidromelioracijskih sistemov na območju Republike Slovenije.

Upravljanje in vzdrževanje HMS-jev sicer kot javno službo s področja kmetijstva opredeli že Zakon o kmetijstvu (Ur. l. RS, št. 45/2008) ter nadalje navaja tudi naloge te javne službe, ki so zlasti:
- načrtovanje in izvajanje upravljanja;
- izvajanje vzdrževanja in nadzor nad izvedbo;
- osveževanje podatkov za vodenje katastra;
- izvajanje gradbenih del v okviru investicijskega vzdrževanja;
- sodelovanje z melioracijskimi skupnostmi;
- sodelovanje pri razvoju in načrtovanju novih hidromelioracijskih sistemov;
- izvajanje vloge soglasodajalca v postopkih poseganja v prostor na območjih izvedenih hidromelioracijskih sistemov.

Naloge upravljanja in vzdrževanja hidromelioracijskih sistemov - HMS, ki so poverjene Skladu, pomenijo razširitev dejavnosti tudi izven obsega zemljišč v gospodarjenju Sklada, ki jih le ta opravlja brez dodatne kadrovske okrepitve, z obstoječimi kadrovskimi resursi iz Sektorja za kmetijstvo.

V okvir upravljanja sodijo predvsem naloge načrtovanja upravljanja, priprava samega programa upravljanja, urejanje financiranja, priprava analiz, pa tudi strokovna pomoč pri ustanovitvi melioracijskih skupnosti.

V okviru vzdrževanja pa Sklad za izvedbo vzdrževalnih del, kot so košnja brežin, čiščenje jarkov, drenaž, izlivk, sečnja zarasti in podobna dela, na podlagi predpisov, ki urejajo javno naročanje, izbere najugodnejše podizvajalce.

Usmeritve kmetijske zemljiške politike na tem področju, ki jih namerava država opredeliti v okviru (novele) zakona, ki ureja kmetijska zemljišča (ZKZ-E), tudi za v bodoče izvajanje javne službe upravljanja in vzdrževanja hidromelioracijskih sistemov[1] poverja Skladu.

Sklad bo tako tudi v bodoče, vse dokler bo izvajalec te javne službe, izvajal dela in naloge upravljanja in vzdrževanja HMS ter s tem posredno uresničeval strateške programske usmeritve države RS. Z namenom ohranjanja in izboljševanja pridelovalnega potenciala kmetijskih zemljišč za zagotavljanje prehranske varnosti, pa tudi prilagajanja podnebnim spremembam (spodbujanje namakanja kmetijskih zemljišč) bo na podlagi Uredbe o načinu izvajanja javne službe upravljanja in vzdrževanja hidromelioracijskih sistemov, izvajal naslednje naloge:
- načrtovanje in izvajanje upravljanja;
- priprava letnega programa upravljanja in letnega programa vzdrževanja;
- urejanje financiranja oziroma pokrivanja stroškov, nastalih kot posledica rednega delovanja velikih namakalnih sistemov (stroški elektrike, voda, zavarovanja, itd.);
- priprava letnih analiz in poročil za ministrstvo, pristojno za kmetijstvo;

---

[1] Dosedanjo delitev na velike in male namakalne sisteme zamenja delitev po naslednjih načelih:
- vsi mali namakalni sistemi in vsi veliki namakalni sistemi v zasebni lasti se preimenujejo v zasebne namakalne sisteme;
- vsi veliki namakalni sistemi v lasti RS se preimenujejo v državne namakalne sisteme,
- vsi veliki namakalni sistemi v lasti lokalnih skupnosti se preimenujejo v javne namakalne sisteme. (vir: pZKZ-E, sprejet predlog Vlade RS z dne 7.1.2016)

- priprava podatkov za odmero višine nadomestila za kritje stroškov za vzdrževalna dela na skupnih objektih in napravah na melioracijskih območjih;
- zagotovitev vpogleda lastnikom zemljišč na melioracijskem območju v vso dokumentacijo o delih na hidromelioracijskih sistemih;
- nadzor nad delovanjem hidromelioracijskih sistemov ter strokovni nadzor pri izvedbi letnih vzdrževalnih del;
- sporočanje sprememb podatkov v evidenco melioracijskih sistemov in naprav;
- organizacija in zagotavljanje vzdrževanja transformatorskih postaj in visokonapetostnih vodov po pooblaščenih izvajalcih vzdrževanja teh naprav;
- priprava in izvedba postopkov za izbiro podizvajalca vzdrževalnih del;
- strokovna pomoč pri reševanju pritožb na odmero višine nadomestila za kritje stroškov za vzdrževalna dela na skupnih objektih in napravah na melioracijskih območjih;
- podajanje potrebnih strokovnih pojasnil ministrstvu s področja hidromelioracijskih sistemov;
- izvajanje vloge soglasodajalca v postopkih poseganja v prostor na območjih izvedenih hidromelioracijskih sistemov;
- sodelovanje s podizvajalci;
- sodelovanje z izvajalci javne službe na podlagi predpisov o vodah;
- sodelovanje z lastniki ali zakupniki kmetijskih zemljišč na melioriranih zemljiščih in imetniki vodnih pravic;
- druge naloge na področju upravljanja hidromelioracijskih sistemov.

Glede odmere nadomestila za kritje stroškov vzdrževanja in delovanja namakalnih sistemov Vlada RS v okviru novele zakona, ki ureja kmetijska zemljišča (ZKZ-E) uvaja prehodno obdobje, v katerem odmero za vse državne namakalne sisteme in vse obstoječe javne namakalne sisteme izvaja Finančna uprava Republike Slovenije. Do leta 2018 se ti stroški odmerijo vsem lastnikom kmetijskih zemljišč na območju namakalnih sistemov, in sicer v sorazmerju s površino, ki jo ima posamezni uporabnik na območju namakalnega sistema. V kolikor posamezni namakalni sistem to dopušča, se stroški vode in elektrike zaračunavajo po dejanski porabi. Te stroške odmeri izvajalec javne službe (pri državnih namakalnih sistemih) ali lokalna skupnost (pri javnih namakalnih sistemih). Po tem letu (z letom 2019) se bodo stroški odmerjali le uporabnikom namakalnih sistemov, ki bodo z upravljavcem podpisali pogodbo o uporabi namakalnega sistema. Z letom 2019 sredstev ne bo odmerjala Finančna uprava ampak izvajalec javne službe (za državne namakalne sisteme) ali lokalna skupnosti (za javne namakalne sisteme).

II.4. IZVAJANJE PROMETA Z ZEMLJIŠČI

Strategija Sklada na področju izvajanja prometa z zemljišči upošteva Zakon o gospodarjenju z gozdovi v lasti RS, ki za namene gospodarjenja z državnimi gozdovi predvidel ustanovitev državne družbe Slovenski državni gozdovi, d.o.o., katera bo od 1. 7. 2016 dalje, med drugim v okviru svojih nalog, izvajala tudi promet z gozdovi. Zato se tukaj opredeljene strateške smernice, cilji in ukrepi, ne nanašajo na izvajanje prometa z gozdovi, saj ga je Sklad izvajal samo do vključno 30. 6. 2016.

II.4.1. SPLOŠNA NAČELA

Sklad izvaja promet s kmetijskimi zemljišči, kmetijami in drugimi zemljišči v njegovi pristojnosti, z namenom izboljšanja zemljiške strukture. Poslanstvo Sklada je, da s prometom združi razdrobljene parcele, tako v svojem gospodarjenju, kot pri zasebnikih (kmetijah).

Sklad pri izvajanju prometa z zemljišči upošteva predvsem naslednja načela in usmeritve:
- ohranja in povečuje obseg površin v lasti države, predvsem v zavarovanih območjih po zakonu, ki ureja ohranjanje narave;
- aktivno sodeluje pri prestrukturiranju kmetijstva s podporo razvojno sposobnih kmetijskih gospodarstev, zlasti tistih, katerih nosilci so lastniki zemljišč na vodovarstvenih območjih in nosilci kmetijskih gospodarstev mlajši od 40 let in so pridobili sredstva iz programa razvoja podeželja kot mladi prevzemniki kmetij;
- izvaja promet s kmetijskimi zemljišči 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;
- cilj je vrednostno uravnotežena prodaja zemljišč z nakupom, pri čemer je potrebno paziti tudi na uravnoteženost obsega zemljišč, ki se po strategiji ne sme zmanjševati;
- zaradi prirastka cen, kot posledice spremembe kmetijskih zemljišč 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, pri čemer so trenutne tržne cene kmetijskih zemljišč 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;
- Sklad zemljišč, ki jih kupi, ne sme prodati pod nakupno vrednostjo;
- Sklad omogoča prerazporejanje sredstev od prodanih zemljišč iz bližine urbanih okolij, kjer povečanje cene zemljišč povzroča sama lokacija, v nakupe kmetijskih zemljišč na ruralnih območjih.

II.4.2. NAKUP

Cilj Sklada je do leta 2018 doseči letni nakup v obsegu do skupno 100 ha kmetijskih zemljišč.

Pri nakupu kmetijskih zemljišč in kmetij Sklad upošteva predvsem naslednja načela in usmeritve:
- Sklad kmetijska zemljišča odkupuje v skladu s potrjenim letnim finančnim načrtom;
- zaradi prilagajanja ponudbi je mogoče prerazporejati kvoto nakupa najprej med območnimi izpostavami znotraj upraviteljstva, pozneje pa tudi med samimi upraviteljstvi;
- Sklad kupuje kmetijska zemljišča, 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 ostala v lasti občin in zadrug ter pri denacionalizacijskih upravičencih in drugih;
- Sklad kupuje zemljišča po trenutnih tržnih cenah v posameznem okolju;
- Sklad kupuje kmetijska zemljišča, ki jih je mogoče oddati v zakup;
- Sklad kupuje kmetijska zemljišča, ki so v posebnem interesu države (zavarovana območja po zakonu o ohranjanju okolja, območja ob mejni črti in druga varstvena območja), a le če mu to dopuščajo finančni viri;
- Sklad kupuje kmetijska zemljišča, za nakup katerih ni interesa s strani razvojno sposobnih kmetij na območju zadevne upravne enote, če jih je mogoče oddati v zakup,
- Na podlagi Sklepa Vlade RS št. 47800-12/2015/3 z dne 14.10.2015 Sklad kupuje in menjuje kmetijska zemljišča znotraj posestva protokolarnih objektov Brdo pri Kranju;
- Sklad kupuje posesti celotnih kmetij, če jih je možno oddati v zakup;
- 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 kmetije, ki je v interesu Sklada;
- Sklad kupuje kmetijska zemljišča 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, za katere dolgoročno obstaja verjetnost, da spremenijo status v stavbno zemljišče;
- poleg kmetijskih 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;
- Sklad na predvidenih komasacijskih območjih, znotraj katerih znaša seštevek površine Skladovih zemljišč več kot 5 ha primerljivih zemljišč, pred uvedbo komasacije zemljišč ne prodaja, četudi so razdrobljena;
- Sklad prevzema v dar vsa zemljišča v zavarovanih območjih po ZON in v pasu ob mejni črti, sicer pa v primerih, ko mu podarjena zemljišča ne bodo povzročala stroškov. Stroške postopka krije Sklad.

II.4.2.1. NAKUP KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ V PASU OB MEJNI ČRTI

Sklad se načeloma prijavlja na ponudbe kmetijskih zemljišč in kmetij v 10 km pasu ob mejni črti. Pri tem za kmetijska zemljišča velja, da se Sklad prijavi na ponudbo takrat, ko se prodajajo zemljišča, za katera se ocenjuje, da jih bo moč oddati v zakup.

II.4.2.2. NAKUP SOLASTNIŠKIH DELEŽEV KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ

- 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 oziroma presega 50 odstotni delež, ki hkrati, na eni ali več strnjenih parcelah, meri več kot 1 ha kmetijskih zemljišč v gospodarjenju 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.4.2.3. NAKUP KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ S TRAJNIMI NASADI, OBJEKTI IN NAPRAVAMI

Sklad načeloma za lastništvo trajnih nasadov, objektov in naprav ni zainteresiran, zato kmetijska zemljišča, na katerih so trajni nasadi, objekti in naprave, odkupuje le izjemoma, pri tem pa 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.4.2.4. NAKUP KMETIJSKIH GOSPODARSTEV

Sklad nakupe stanovanjskih in gospodarskih objektov v sklopu kmetijskega posestva obravnava individualno. V splošnem je pred nakupom potrebno preveriti potencialne obdelovalce kmetijskih zemljišč in predhodno razjasniti bodočo uporabo objektov oziroma 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.4.3. PRODAJA

Cilj Sklada je do leta 2018 doseči letno prodajo v obsegu do skupno 20 ha kmetijskih zemljišč.

Pri prodaji kmetijskih zemljišč, kmetij in drugih zemljišč v pristojnosti Sklada, Sklad upošteva predvsem naslednja načela in usmeritve:

- Sklad v 500-metrskem pasu ob mejni črti, kmetijskih zemljišč praviloma ne prodaja, lahko pa proda stavbno zemljišče;
- Prednostno se prodajajo zlasti dislocirana kmetijska zemljišča, ki niso oddana v zakup oziroma niso predmet koncesije in tudi dolgoročno ne predstavljajo vira za zaokrožitev zemljišč;
- Kmetijska zemljišča 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. 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;
- Omejitev prodaje glede velikosti zemljišč, ne velja pri prodaji stavbnih zemljišč;
- Sklad prednostno proda tista zemljišča, 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.4.3.1. 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 pri kmetijskem zemljišču predstavlja manj kot 1 hektar površine v gospodarjenju Sklada.

Sklad 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.4.3.2. PRODAJA KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ V BLIŽINI STAVBNIH ZEMLJIŠČ

Kmetijska zemljišča, 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.4.3.3. PRODAJA KMETIJ (OBJEKTOV IN KMETIJSKIH 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 prodali kmetu mejašu, ki že razpolaga s potrebnimi objekti.

II.4.3.4. 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.4.3.5. PRODAJA ZEMLJIŠČ OBSTOJEČIH IN PREDVIDENIH PRIDOBIVALNIH OBMOČIJ

Zemljišč, ki so po osnovni namenski rabi kmetijska, 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, 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.4.4. MENJAVE

Pri menjavah kmetijskih zemljišč 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, mešane menjave, gozd za kmetijsko zemljišče in obratno se izvedejo le izjemoma; v primeru, da Sklad gospodari tudi z gozdovi;
- 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, ki ležijo blizu stavbnih zemljišč, ne izvaja, razen če je v interesu Sklada. Takšna zemljišča Sklad praviloma prodaja.

II.4.5. RAZDRUŽITVE SOLASTNINE

Pri razdružitvah kmetijskih zemljišč 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.

II.5. SODELOVANJE V POSTOPKIH VRAČILA ZEMLJIŠČ

V skladu z določili ZDen in ZSKZ[2] Sklad v postopkih denacionalizacije nastopa kot stranka, in sicer kot zavezanec za vračilo nacionaliziranih kmetijskih zemljišč, kmetij in gozdov prejšnjim lastnikom, pa tudi kot zavezanec za vračilo nadomestnih zemljišč kot eni od možnih oblik vračanja podržavljenega premoženja v postopku denacionalizacije. V postopkih denacionalizacije je namreč vračanje podržavljenega premoženja v naravi primarna oblika. V kolikor zaradi zakonskih omejitev kmetijskih zemljišč, kmetij in gozdov ni možno vrniti v naravi, je denacionalizacijski upravičenec upravičen do

[2] 20. člen ZSKZ v prvem odstavku določa, da je Sklad zavezanec za vračilo kmetijskih zemljišč, kmetij in gozdov prejšnjim lastnikom v skladu s predpisi o denacionalizaciji.

odškodnine, in sicer v obliki obveznic Slovenske odškodninske družbe (SOD) – zdaj Slovenskega državnega holdinga (v nadaljevanju: SDH)[3] oziroma v obliki nadomestnih zemljišč, za katera s Skladom sklene poseben sporazum. V primerih, ko denacionalizacijski upravičenec želi pridobiti konkretno nadomestno zemljišče, pa se s Skladom o tem ne uspe sporazumeti, ima tako upravičenec še vedno možnost, da svoj zahtevek preoblikuje v obveznice SDH za vrednost, ki jo določi upravni organ.
V primerih iz tretjega odstavka 27. člena ZDen, ko denacionalizacijski upravičenec ne zahteva vrnitve kmetijskih zemljišč v naravi, temveč zahteva odškodnino, lahko Sklad izda tudi priznanice, ki so po ZSKZ opredeljene kot finančna sredstva Sklada. V kolikor pa denacionalizacijski upravičenec priznanico zamenja za obveznico SDH, mora Sklad nato sredstva za obveznosti iz obveznice SDH zagotoviti iz lastnih sredstev, in sicer na podlagi pravnomočnih denacionalizacijskih odločb oziroma utemeljene zahteve SDH[4].

Poleg navedenega je Vrhovno sodišče Republike Slovenije dne 27. 1. 2005 izdalo sodbo št. II Ips 685/2003, v kateri je zavzelo stališče, da je Sklad v tistih primerih, ko je zavezanec za vračilo v postopkih denacionalizacije, tudi zavezanec za plačilo odškodnine za nezmožnost uporabe kmetijskih zemljišč in gozdov v skladu z drugim odstavkom 72. člena zakona, ki ureja denacionalizacijo, pri čemer gre tu za odškodninske zahtevke iz naslova nemožnosti uporabe oziroma upravljanja premoženja od uveljavitve ZDen do pravnomočne odločbe o vrnitvi premoženja. Vrhovno sodišče Republike Slovenije se je namreč v tej zvezi opredelilo, da je »Republika Slovenija na Sklad kmetijskih zemljišč in gozdov RS prenesla vsa pooblastila glede gospodarjenja in upravljanja in so tudi sredstva, ki jih Sklad tako pridobi, Skladov dohodek. Določba 20. člena ZSKZ v povezavi s 27. členom ZDen (Sklad je denacionalizacijski zavezanec) pripelje do ugotovitve, da je Sklad tudi zavezanec za plačilo morebitnih odškodnin po drugem odstavku 72. člena ZDen«. Pri tem je še dodalo: »Drugi odstavek 72. člena ZDen sicer ne določa, kdo je zavezanec za plačilo odškodnine, vendar pa je glede na to, da gre za zahtevek posebne vrste, ki ima podlago v ZDen, to tisti, ki je zavezanec za vrnitev v naravi« (Vrhovno sodišče Republike Slovenije 2005). Z novelo ZSKZ v letu 2010 je bilo glede pokrivanja navedenih odškodnin določeno, da Sklad svoj presežek prihodkov nad odhodki, poleg razvoju dejavnosti Sklada, nameni tudi za obveznosti po 72. členu ZDen, ki sicer Skladu (tako zaradi številčnosti zahtevkov, predvsem pa zaradi višine odškodnin) predstavljajo preveliko finančno breme. Pred sprejetjem ZSKZ-B je namreč ZSKZ v 10. členu določal, da je presežek prihodkov nad odhodki Sklada v skladu s finančnim načrtom in programom Sklada prihodek proračuna Republike Slovenije. Izvajanje te obveznosti pa je poleg vseh drugih finančnih obveznosti, ki jih ima Sklad (tudi iz naslova denacionalizacije), ogrožalo celo solventnost Sklada (pZSKZ-B 2009).

Pri izvrševanju denacionalizacijskih odločb Sklad sodeluje s številnimi javnimi in zasebnimi tako pravnimi kot fizičnimi osebami, od organov, ki vodijo denacionalizacijske postopke, SDH, do denacionalizacijskih upravičencev in uporabnikov, zakupnikov oziroma koncesionarjev na kmetijskih zemljiščih, kmetijah in gozdovih v lasti Republike Slovenije.

Vezano na denacionalizacijo je v javnosti večkrat izpostavljeno mnenje, da je bil Sklad ustanovljen z namenom izvedbe denacionalizacijskih postopkov, torej za čas do zaključka vračanja nacionaliziranih kmetijskih zemljišč, kmetij in gozdov po ZDen. Pri tem se izpostavlja predvsem 22. člen ZSKZ, ki določa, da se po izvršitvi denacionalizacijskih odločb v skladu z zakonom določijo kmetijska zemljišča in gozdovi, ki preidejo v last lokalnih skupnosti. Ta določba je zaradi svoje - vsaj na prvi pogled - dvoumne vsebine, javnost razburjala predvsem v času sprejemanja ZSKZ-B, saj bi nekateri predstavniki lokalnih skupnosti to želeli razumeti kot ukinitev Sklada in s tem prenos zemljišč, s katerimi gospodari Sklad, v last lokalnih skupnosti. Vendar je iz Predloga ZSKZ (pZSKZ 1992, 4–9), ki ga je Vlada Republike Slovenije marca 1992 pripravila za obravnavo na zborih Skupščine Republike Slovenije (Družbenopolitični zbor, Zbor družbenega dela in Zbor občin), natančneje, iz tedanjega 17. člena tega zakona, nedvomno razviden drugačen namen. Navedeni člen namreč določa, da »Po izvršitvi denacionalizacijskih odločb Vlada Republike Slovenije določi kmetijska zemljišča in gozdove, ki preidejo v last lokalnih skupnosti. Pri tem izhaja iz obsega kmetijskih zemljišč in gozdov, ki so jih

---

[3] ZSKZ namreč v 20. členu določa, da v kolikor denacionalizacijskim upravičencem kmetijskih zemljišč ni mogoče vrniti v naravi, lahko Sklad za plačilo kupnine sprejme tudi obveznico SOD-a.
[4] ZSKZ v 20. členu tudi določa, da mora Sklad v SOD (poleg povračila sredstev za obveznice) vplačevati tudi 10 odstotkov priliva sredstev iz naslova kupnin in zakupnin za kmetijska zemljišča in gozdove ter 10 odstotkov od prihodkov Sklada od gospodarjenja z državnimi gozdovi v lasti Republike Slovenije. Ta obveznost bo prenehala s pokritjem vseh obveznosti do upravičencev iz naslova denacionaliziranih zemljišč.

imele lokalne skupnosti v lasti pred drugo svetovno vojno in potreb prebivalcev lokalne skupnosti«. Sicer pa namen zakonodajalca v tej zvezi jasno izhaja tudi iz obrazložitev tako predloga ZSKZ (pZSKZ 1991a, 72–77) iz avgusta 1991 in še posebej tudi iz predloga ZSKZ (pZSKZ 1991b, 24–27) iz oktobra 1991. Pri prvi obrazložitvi je namreč glede ciljev, ki jih zasleduje ta zakon (pZSKZ 1991a, 73–74), navedeno, da zakon zasleduje dva cilja, in ob tem kot prvega navaja »zagotoviti enotno upravljanje in razpolaganje s kmetijskimi zemljišči, kmetijami in gozdovi, ki so sedaj v družbeni lastnini, s tem, da se prenesejo na Sklad kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije«. Cilj »zagotoviti enotno izvajanje odločb, izdanih v denacionalizacijskih postopkih«, je naveden kot drugi. Pri točki IV. Temeljne rešitve, ki jih uvaja zakon, pa (šele proti koncu te točke) navaja, da: »V prehodnem obdobju, to je do izvršitve denacionalizacijskih odločb, ki se bodo nanašale na vračanje kmetijskih zemljišč, kmetij in gozdov, bo prednostna naloga sklada zagotoviti to vračanje /.../«, iz česar je jasno razvidno, da je ta naloga Sklada zgolj prehodnega značaja. To dejstvo potrjuje tudi navedba iz obrazložitve predloga ZSKZ iz oktobra 1991, ki konkretno definira, da sodelovanje v postopkih denacionalizacije definitivno ni osnovna naloga Sklada: »V 15. členu pa so določbe o vlogi sklada pri izvajanju denacionalizacije, kar pa nikakor ni osnovna naloga sklada, čeprav bo imela v obdobju izvajanja denacionalizacije prioriteto pred osnovnimi nalogami« (pZSKZ 1991b, 26), torej tudi zaključek denacionalizacije ni razlog za prenehanje njegovega delovanja.

Sklad pa je tudi zavezanec za vračilo kmetijskih zemljišč, gozdov in kmetijskih gospodarstev na osnovi določil Zakona o izvrševanju kazenskih sankcij (Ur. list SRS, št. 17/78 s spr., v nadaljevanju: ZIKS). Zavezan pa je tudi za plačilo odškodnin po 145.c členu ZIKS. Tako kot pri odškodninskih zahtevkih po 2. odst. 72. člena ZDen gre tudi pri odškodninskih zahtevkih po 145.c členu ZIKS za odškodninske zahtevke zaradi nezmožnosti uporabe nepremičnin, ki so bile vrnjene s pravnomočno odločbo – v tem primeru s sklepom sodišča po končanem nepravnem postopku po ZIKS (zaradi vračila zaplenjenega premoženja).
Za razliko od zahtevkov po 72. členu ZDen, sodna praksa zahtevkov po 145.c členu ZIKS dolgo ni priznavala, vendar je kasneje prišlo do spremembe sodne prakse - sklep Višjega sodišča v zadevi zaradi vračila zaplenjenega premoženja predlagatelja Strah Draga in ostalih z dne 19. 11. 2008. Razlika je tudi v obdobju, za katerega se lahko zahteva odškodnina, in sicer: od dneva pravnomočnosti razveljavitve kazni zaplembe premoženja pa do pravnomočnosti odločbe po ZIKS. Zastaralni rok za uveljavljanje zahtevka po 145.c členu ZIKS je (enako kot pri zahtevkih po 72. členu ZDen) 5 let od pravnomočne odločbe, s katero se je premoženje vrnilo.

II.5.1. Temeljne strateške usmeritve za izvajanje postopkov vračanja zemljišč po ZDen in ZIKS

Sklad bo tudi v bodoče:
- aktivno sodeloval v postopkih vračanja premoženja;
- aktivno sodeloval pri iskanju nadomestnih zemljišč;
- plačeval odškodnine zaradi nezmožnosti uporabe vrnjenih zemljišč.

II.6. UREJANJE EVIDENC NEPREMIČNIN V GOSPODARJENJU SKLADA

Urejene evidence zemljišč, s katerimi na podlagi zakona gospodari Sklad, so eden izmed temeljnih pogojev za učinkovito gospodarjenje z njimi. Urejena evidenca pomeni, da mora biti na posamezni nepremičnini v zemljiški knjigi vpisana lastninska pravica v korist Republike Slovenije, Sklad pa mora biti hkrati v uradnih evidencah voden kot upravljavec takšne nepremičnine, ki je v lasti države.

Urejanje evidenc je permanentna naloga, ki jo Sklad izvaja že vse od njegove ustanovitve. Evidenca zemljišč v upravljanju Sklada namreč ni konstanta, ampak se ta nenehno spreminja zaradi različnih razlogov kot so na primer vračanje zemljišč v postopkih denacionalizacije in promet z zemljišči, zlasti pa zaradi neodplačnih prenosov lastništva zemljišč na Republiko Slovenijo in v gospodarjenje Skladu ter z Republike Slovenije in gospodarjenja Sklada na druge zakonske lastnike, pa tudi zaradi prenosov zemljišč na podlagi sklepov Vlade Republike Slovenije na druge državne organe.

Večina prenosov zemljišč na Sklad je bilo opravljenih že v letih 1994–1998, ko so se lastninsko preoblikovala podjetja, ki so imela v upravljanju pretežni del kmetijskih zemljišč in gozdov nekdanje družbene lastnine. Prenosi zemljišč se sicer izvajajo že vse od ustanovitve Sklada in še vedno niso končani, za kar Sklad krivi predvsem neustrezno zakonodajo, ki ne omogoča vpisa lastništva v korist Republike Slovenije neposredno, na podlagi zakona, ampak le na podlagi pogodbe o prenosu zemljišč, za podpis katere pa je potrebno soglasje obeh pogodbenih strank, ki ga je velikokrat težko doseči.

II.6.1. Pravna podlaga

Pravna podlaga za prenos kmetijskih zemljišč, kmetij in gozdov v last države RS in v gospodarjenje Skladu so:

- 14. in 16. člen ZSKZ,
- 5. člen Zakona o lastninskem preoblikovanju podjetij (Ur. l. RS, št. 55/92, s spr.) ter
- 74. člen Zakona o zadrugah (Ur. l. RS, št. 97/2009 – UPB–2).

Hkrati s temi prenosi, se na podlagi različnih zakonih in kriterijih izvaja tudi prenos zemljišč na druge zakonske lastnike[5]. V last občin se na primer prenesejo zemljišča po štirih zakonih ter sedmih različnih kriterijih, in sicer:

- 14. členu ZSKZ - prenos kmetijskih zemljišč, kmetij in gozdov na Sklad, ter hkrati prenos kmetijskih zemljišč in gozdov na občine, katera so bila v lasti občin že na dan 6. 4. 1941;
- 16. a členu ZSKZ, prvi odstavek - prenos nezazidanih stavbnih zemljišč, ki so bila namenjena graditvi objektov, na občine, po stanju na dan 20. 7. 2004[6];
- 16. a členu ZSKZ, tretji odstavek - prenos zemljišč znotraj vodnih zajetij na občine;
- 16. b členu ZSKZ - prenos stavbnih zemljišč, namenjenih gradnji objektov v javnem interesu, na občine;
- Zakonu o ponovni vzpostavitvi agrarnih skupnosti ter vrnitvi njihovega premoženja in pravic (Ur. l. RS, št. 5/94, s spr.) - prenos zemljišč, ki so bila pred podržavljenjem last agrarnih skupnosti, na občine;
- Zakonu o cestah (Ur. l. RS, št. 109/2010) - prenos občinskih cest na občine;
- Zakonu o športu (Ur. l. RS, št. 22/98, s spr.) - prenos športnih površin na občine.

II.6.2. Temeljne strateške usmeritve za področje urejanja evidenc nepremičnin v lasti RS in gospodarjenju Sklada ter ovire oziroma težave pri urejanju tega področja

Računsko sodišče je v okviru revizijskega poročila »Upravljanje z gozdovi« z dne 18. 5. 2012, v katerem so bili revidiranci MKGP, Zavod za gozdove Slovenije in Sklad, od Sklada zahtevalo, da v odzivnem poročilu v roku 60 dni pripravi načrt aktivnosti za dokončanje prenosov. V ta namen je Sklad pripravil Akcijski načrt za dokončanje prenosov kmetijskih zemljišč in gozdov v gospodarjenje Skladu kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije ter vknjižba lastninske pravice na Republiko Slovenijo (Akcijski načrt za dokončanje prenosov), ki ga je prav tako na zahtevo Računskega sodišča na svoji 27. seji v juniju 2012 potrdil Svet Sklada. V njem je bilo predvideno, da bo Sklad prenose zaključil do 31. 12. 2014.

---

[5] Pravna podlaga za prenos zemljišč (npr. zazidanih stavbnih zemljišč s Sklada na Družbo za svetovanje in upravljanje d.o.o.) sta tudi Zakon o zaključku lastninjenja in privatizaciji pravnih oseb v lasti Slovenske razvojne družbe - ZZLPPO (Ur. l. RS, št. 30/1998 s spr.) ter Zakon o prenosu pooblastil, pravic in obveznosti Slovenske razvojne družbe in o prenehanju Agencije RS za prestrukturiranje in privatizacijo - ZPPSRD (Ur. l. RS, št. 50/2004).

[6] Z ZSKZ-B na novo dodan 16. a člen upošteva realizacijo sprejetega sklepa Državnega zbora Republike Slovenije z dne 29. 1. 2009, ki določa, naj se pri prenosih nezazidanih stavbnih zemljišč na občine, ponovno vzpostavi kriterij 57. člena prvotnega ZJS, z namenom enakopravnega obravnavanja vseh občin. Poleg tega pa še dodatno uvaja obvezo neodplačnega prenosa lastništva na občine, in sicer tistih zemljišč, za katera je občina do 20. 7. 2004 na občinskem svetu sprejela ustrezne spremembe in dopolnitve prostorskih sestavin občinskih planov, s katerimi je ta zemljišča namenila za graditev objektov in so bila do 10. 3. 1993 družbena lastnina. Pri tem presečni datum, 20. 7. 2004, predstavlja dan, ko je prenehala veljati stara prostorska zakonodaja (vir: pZSKZ-B 2009; ORZSKZ16 2010).

Glede na to, da Sklad prenosov ni uspel zaključiti do predvidenega roka, je Svetu Sklada predlagal podaljšanje roka, in sicer do 31. 12. 2016.

Svet Sklada je predlog obravnaval na nadaljevanju 60. redne seje, dne 4. 12. 2014, in ob tem sprejel naslednja sklepa:

- SKLEP 506/2014:
  Rok za izvedbo Akcijskega načrta za dokončanje prenosov se podaljša do 31. 12. 2016.
- SKLEP 507/2014:
  Sklad KZG RS na trgu preveri vrednost izvedbe nalog iz Akcijskega načrta za dokončanje prenosov s strani zunanjega izvajalca. Poleg tega se prouči možnost notranje prerazporeditve uslužbencev na prenose.

Poglavitni razlogi za ne dokončanje prenosov v predvidenem roku so naslednji:

- Sklad kljub dani pobudi ni uspel s spremembo zakonodaje, na podlagi katere bi bilo mogoče poenostaviti vpisovanje lastninske pravice v korist Republike Slovenije v zemljiške knjige in sicer na podlagi zakona samega. Navedeno še zlasti velja številne neobstoječe osebe (teh je nekaj tisoč), za katere je po trenutni zakonodaji prav tako potrebno sklepati pisne pogodbe o prenosu, zato je za njih potrebno že v predhodnih postopkih ugotoviti verigo vseh pravnih naslednikov do sedaj obstoječe pravne osebe, s katero potem Sklad podpiše pogodbo o prenosu. Zoper neobstoječe pravne osebe prav tako ni mogoče vlagati lastninskih tožb. Obstajajo celo primeri danes neobstoječih pravnih oseb, za katere Sklad kljub angažiranju ni uspel izkazati pravnega nasledstva, zato so v takšnih primerih prenosi zemljišč zaustavljeni in na njih ni mogoče vpisati lastninske v zemljiško knjigo v korist Republike Slovenije.
- Sklad prav tako ni uspel, da bi se v okviru sedaj veljavne zakonodaje zmanjšale administrativne ovire pri postopkih prenosov, kljub tehtnim argumentom, ki so bili predstavljeni na skupnih sestankih s pristojnimi institucijami (Vrhovnim sodiščem, Notarsko zbornico, Državnim pravobranilstvom). Absurd obstoječe zakonodaje namreč je, da neodplačne prenose zemljišč vse te institucije enačijo s pravnim prometom z nepremičninami, zaradi česar so pogodbe o prenosu podvržene povsem enakim administrativnim postopkom, kakor to velja za pravni promet (odobritev pravnega posla pred pristojno upravno enoto, napoved za odmero davka, notarska overitev podpisa) in to ne glede večkrat potrjeno pravno prakso pred sodišči, da je Republika Slovenija postala zakonska lastnica ex lege, pomeni že z uveljavitvijo zakona o Skladu 11. 3. 1993.
- Nepredviden povečan obseg dela pri večini uslužbencev iz sektorja za kmetijstvo in gozdarstvo, ki so bili določeni za sodelovanje v akcijskem načrtu, z dodatnimi deli v okviru svojega primarnega delovnega področja (vzdrževanje hidromelioracijskih sistemov, žledolom). Ob sprejemanju akcijskega načrta je bilo sicer predvideno, da bi vsak zaposleni, ki opravlja dela samo na področju prenosov na leto lahko pregledal 4.000 parcel, za njih pridobil vse potrebne listine in izvedel vse postopke do vpisa v zemljiške knjige, oziroma sorazmerno manj glede na njegov razpoložljivi čas. V dosedanjem obdobju izvajanja akcijskega načrta od junija 2012 do septembra 2014 (27 mesecev) je bilo tako povprečno pregledanih 570 parcel na zaposlenega/leto oziroma skupaj 1.282 parcel/zaposlenega, kar predstavlja zgolj 14,2 odstotno realizacijo glede na planirano.
- Zmanjšanje števila uslužbencev, ki sodelujejo v akcijskem načrtu od prvotnih 52 na 48, zaradi prenehanja delovnega razmerja, odhoda v pokoj in prerazporeditve na drugo delavno mesto.
- Bistveno večji obseg neodplačnih prenosov zemljišč od načrtovanih iz Sklada na druge pravne osebe (občine, DSU), ki se hkrati izvajajo na podlagi različnih predpisov.
- Zapletena zakonodaja, saj je potrebno posamezno parcelo hkrati presojati skozi več različnih zakonov in kriterijev, ki se nanašajo na lastninjenje zemljišč bivše družbene lastnine in so se od leta 1993 dalje sprejemali in spreminjali v različnih časovnih obdobjih (zakon o Skladu – sprememba kriterijev leta 1996 in 2010, zakon o lastninskem preoblikovanju podjetij, zakon o zadrugah, zakon o ponovni vzpostavitvi agrarnih skupnosti, zakon o športu, zakon o cestah, zakon o zaključku lastninjenja podjetij, do leta 2010 tudi zakon o javnih skladih – osnovni zakon iz leta 2000/sprememba kriterija 2008).
- Preverjanje historiatov parcel od l. 41 dalje v zvezi s kriterijem 4. odstavka 14. člena zakona o Skladu (last občina postanejo zemljišča, ki so bila v njihovi lasti že na dan 6. 4. 1941) ter zakona o ponovni vzpostavitvi agrarnih skupnosti ter vrnitvi njihovega premoženja in pravic (ZPVAS). S tem v zvezi povzročajo dodatne težave spremembe parcel zaradi parcelacij, ki so bile izvedene od leta 1941 dalje ter prehajanje teh parcel v številne različne zemljiškoknjižne vložke. S tem v zvezi je potrebno še prav posebej izpostaviti izjemno zahtevne primere prenosov, kadar so bila zemljišča podržavljena bivšim agrarnim skupnostim in je bila na teh območjih po podržavljenju parcel v stari izmeri vzpostavljena povsem nova izmera zemljiških parcel. V teh primerih zato prvotnih parcel po

ZPVAS razumljivo ni mogoče neodplačno prenašati na občine, pač pa se prenašajo samo sedaj obstoječe parcele. Zaradi tega je potrebno v postopkih prenosov pridobivati identifikacijska potrdila od pooblaščenih geodetskih izvajalcev in nato na podlagi teh potrdil površine podržavljenih parcel preračunati v adekvatni solastninski delež na danes veljavnih zemljiških parcelah, ki so potem predmet pogodbe (primer Občine Kočevje z več tisoč hektarjev takšnih zemljišč).

- Težave pri ugotavljanju načina pridobivanja zemljišč ob podržavljenju v primerih kmetijskih zadrug, ker je potrebno pri prenosih kmetijskih zemljišč in gozdov na Sklad upoštevati tudi kriterij odplačnosti (74. člen zakona o zadrugah). S tem v zvezi sedaj teče tudi več sporov z zadrugami, saj so nekatere zavzele stališče, da se vsa zemljišča za katera je bila ob podržavljenju plačana kakršnakoli odškodnina šteje za odplačno pridobljena in da torej ostanejo njihova last (kupoprodajne pogodbe ali arondacijske odločbe). Dodatne težave predstavljajo kmetijska zemljišča in gozdovi, ki so jih kmetijske zadruge pridobivale z menjavami, saj je pri njih potrebno preverjati tudi način pridobivanja izvornih zemljišč, katere so zadruge potem dajale v menjave.
- Neusklajenosti zemljiškoknjižnega stanja s stanjem v naravi, zaradi česar je potrebno preveriti vsako parcelo družbene lastnine, ne glede na njene katastrske podatke in dejansko stanje. V seznamu za preverjanje zakonskega lastništva je zato vključenih tudi veliko število parcel s nekmetijskimi kulturami, kot npr.: ceste, poti, vodotoki, stavbišča, dvorišča, nerodovitno, železnica.
- Potrebne parcelacije v primerih različnih namenskih rab (delno stavbno, delno kmetijsko oziroma gozd) ali v primerih neodmerjenih objektov, cest, poti, vodotokov, objektov, funkcionalnih zemljišč, ipd.
- Težave pri pridobivanju korektnih potrdil s strani nekaterih občin, ki se morajo zaradi različnih zakonskih kriterijev nanašati na več presečnih datumov (11. 3. 1993, 20. 7. 2004, sedanje stanje). Potrdila po stanju 11. 3. 1993 se morajo glasiti na takrat veljavno prostorsko zakonodajo, ki danes ne velja več, je pa pomembna pri kriteriju razmejevanja družbene lastnine po stanju uveljavitve zakona o Skladu (npr. zazidana in nezazidana stavbna zemljišča po takrat veljavnem zakonu o stavbnih zemljiščih).
- Zastarela informacijska podpora, ki jo je Sklad uporabljal pri prenosih (prvič vzpostavljena leta 2004).
- Dolgotrajni postopki pred sodišči v primerih vlaganja tožb na podpis pogodbe. Primer Občine Piran, kjer postopek ugotavljanja lastništva tudi po desetih letih še vedno ni pravnomočno zaključen.

V dosedanjem izvajanju akcijskega načrta se je izkazalo, da Sklad s svojimi zaposlenimi ne bo zmogel sam pregledati vseh parcel za dokončanje akcijskega načrta v predvidenem roku, zato je prek javnega razpisa za to delo pridobil tudi usposobljene zunanje izvajalce, ki izvajajo zlasti enostavnejše prenose oziroma postopke razčiščevanja zakonskega lastništva zemljišč, medtem ko zahtevnejše prenose na Sklad in vse prenose iz Sklada na druge pravne osebe, Sklad še najprej opravlja sam.
Sklad si bo prav tako tudi vnaprej prizadeval, da se ustrezno spremeni zakonodaja, katera bi omogočila neposredno vpisovanje lastninske pravice v zemljiške knjige, kakor tudi, da se zmanjšajo administrativne ovire pri prenosih po sedaj veljavni zakonodaji.
Kot opredeljeno v okviru Akcijskega načrta za dokončanje prenosov, pa je cilj za dokončanje prenosov 31. 12. 2016.

KONČNE DOLOČBE

Razvojna strategija Sklada kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije (za obdobje 2016-2018) se objavi na oglasni deski in spletnih straneh Sklada in začne veljati 8 dan po objavi.



Marta Hrustel Majcen
Predsednica Sveta SKZG RS