

Na podlagi 17. člena zakona o Skladu kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije (Uradni list RS, št. 10/93) in 30. člena statuta Sklada kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije je Svet Sklada kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije na seji dne 24. 12. 1993 sprejel

PRAVILNIK
o zakupih kmetijskih zemljišč in kmetij

I. UVOD

1. člen

S tem pravilnikom se urejajo postopki in merila za oddajo kmetijskih zemljišč in kmetij v lasti Republike Slovenije ter v gospodarjenju Sklada kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije (v nadaljnjem besedilu: Sklad) fizičnim in pravnim osebam ter vsebina in trajanje zakupnih razmerij. Zemljišča se lahko da v zakup samo državljanom Republike Slovenije oziroma domačim pravnim osebam z večinskim deležem domačega kapitala.

II. PREDMET ZAKUPA

2. člen

Predmet zakupa po tem pravilniku so kmetije in kmetijska zemljišča, ki se lahko uporabljajo za kmetijsko pridelavo oziroma zemljišča, ki se lahko usposobijo za kmetijsko rabo (v nadaljnjem besedilu: zemljišča). Z zemljiščem se dajejo v zakup trajni nasadi, naprave in objekti, ki služijo za njihovo gospodarsko rabo. Zemljišča, ki so funkcionalno vezana na trajni nasad, se dajo v zakup skupaj s trajnim nasadom.

III. TRAJANJE ZAKUPNEGA RAZMERJA

3. člen

Doba zakupa je odvisna od namena uporabe zemljišč, vendar ne more biti krajša kot:

- 25 let za zemljišča, ki služijo za osnivanje trajnih nasadov;
- 15 let za zemljišča, ki služijo za osnivanje nasadov hitrorastočih listavcev;
- 10 let za zemljišča, ki služijo drugim namenom. Če na zemljiščih trajni nasadi že obstajajo, se lahko zakupna pogodba sklene za dobo, dokler trajni nasadi ne bodo amortizirani, pri tem, da se šteje za amortizacijsko dobo vinograda 30 let, nasada breskev 10 let, sadovnjaka 12 let, hmeljišča 20 let, nasadov hitrorastočih listavcev 15 let. Amortizacijska doba se lahko podaljša ali skrajša glede na konkretno stanje v. trajnem nasadu.

Če zakupa ni mogoče skleniti za zgoraj naveden čas, se zakup lahko sklene za krajši čas.

4. člen

Zakupna pogodba se podaljša še za eno dogovorjeno dobo, če nobena od pogodbenih strank pisno ne odpove pogodbe v šestmesečnem ali daljšem dogovorjenem odpovednem roku.

5. člen

Zakupna pogodba lahko vsak čas sporazumno preneha.

Zakupna pogodba preneha tudi, če zakupno zemljišče spremeni namembnost. Za morebitno škodo, ki bi pri tem nastala, je odgovoren investitor.

6. člen

Zakupodajalec lahko kadarkoli odpove zakupno pogodbo, če zakupnik kljub pisnemu opozorilu krši določila pogodbe, zlasti pa v naslednjih primerih:

- kadar ne obdeluje zemljišča kot dober gospodar in za namen, ki je določen v pogodbi;
- daje zemljišče v podzakup;
- če v roku ne poravna s pogodbo dogovorjene zakupnine.

IV. GOSPODARJENJE Z ZEMLJIŠČI, KI SO DANA V ZAKUP

7. člen

Z zemljiščem, ki ga ima v zakupu je zakupnik dolžan ravnati kot dober gospodar in v skladu z morebitnimi posebnimi pogoji gospodarjenja.

Zakupnik, ki s svojim ravnanjem povzroča škodo na zemljišču, je odškodninsko odgovoren Skladu.

8. člen

Zakupnik lahko samo s pisnim soglasjem Sklada izvaja ukrepe, s katerimi se povečuje vrednost zemljišča, oziroma lahko osnuje trajne nasade ali postavi pomožne ali druge objekte za smotno rabo zemljišča.

Če zakupnik ravna v nasprotju z določilom prejšnjega odstavka, ob prenehanju zakupnega razmerja nima pravice zahtevati povračila za neamortizirano vrednost investicije oziroma mora na zahtevo Sklada objekte ali naprave na lastne stroške odstraniti, v nasprotnem primeru jih odstrani Sklad na njegove stroške.

V. POSTOPKI PRI SKLEPANJU ZAKUPNIH RAZMERIJ

9. člen

Zemljišča se oddajajo v zakup na podlagi javnega razpisa, ki se objavi v sredstvih javnega obveščanja ali na krajevno običajni način.

Zemljišča se oddajajo v zakup tudi na podlagi javne ponudbe, ki se za 15 dni nabije na razglasni deski pristojne lokalne izpostave Sklada. Zemljišča se lahko oddajo v zakup na podlagi javne porabe, če gre za skupne površine manjše od 20 ha.

Ne glede na določila prejšnjih odstavkov se lahko sklene zakupna pogodba brez javnega razpisa ali javne porabe v naslednjih primerih:

- kadar za zakup na razlaščeni parceli prosi denacionalizacijski upravičenec ali dedič oziroma pravni naslednik upravičenca, ki mu je kmetijstvo glavna dejavnost;
- kadar gre za podaljševanje ali spremembo zakupnih pogojev za že obstoječa zakupna razmerja;
- kadar gre za podaljšanje ali spremembo zakupnih pogojev za pogodbe, ki so jih sklenili bivši upravljalci zemljišč;
- kadar gre za sklenitev zakupnih razmerij z bivšimi upravljalci zemljišč, če jih uporabljajo za lastno proizvodnjo, na podlagi predpisov.

10. člen

Pri razpisu ali ponudbi se upošteva naslednji prednostni vrstni red:

- 1. sedanji zakupnik;
- 2. kmet mejaš;
- 3. kmet, ki ima svoja zemljišča v primerni oddaljenosti;
- 4. kmetijska organizacija;
- 5. drugi kmet;
- 6. drugi.

11. člen

Pred oddajo zemljišč v zakup se lahko večje površine razdelijo oziroma manjše površine združijo in se oddajo v zakup kot celota enemu zakupniku.

12. člen

Razpis oziroma ponudba mora vsebovati vsaj naslednje podatke:

- katastrske podatke zemljišča in po možnosti domače ime,
- višino zakupnine,
- posebne pogoje gospodarjenja, če obstajajo,
- morebitni drugi podatki, ki so pomembni za ponudbo.

13. člen

Zemljišče se lahko da v zakup tudi po nižji zakupnini od razpisane, če ni mogoče oddati zemljišča v zakup v skladu z razpisanimi pogoji, vendar je za to potreben ponovni razpis oziroma ponudba.

14. člen

V primeru, da določeno zemljišče želi v zakup več enakovrednih prednostnih interesentov, o izbiri zakupnika odločajo naslednji kriteriji:

- kmetijstvo kot glavna dejavnost preživljanja;
- oddaljenost lastnih zemljišč ali zemljišč, ki jih že ima v zakupu;
- strokovna in tehnična usposobljenost za kmetovanje;
- obseg proizvodnje;
- obsežnejše investicije v kmetijstvo;
- socialni status in starost (več družinski članov se ukvarja izključno s kmetijstvom).

Utemeljenost kriterijev iz prejšnjega odstavka preverja na podlagi ogleda in dokumentov, ki jih mora predložiti interesent, krajevno pristojna lokalna izpostava Sklada.

15. člen

Do razrešitve solastninskih deležev imajo solastniki zemljišč pravico zahtevati brezplačen zakup zemljišča v deležu njihovega solastninskega deleža oziroma jim pripada pravica do ustreznega dela zakupnine zmanjšanega za sorazmerni del stroškov zakupa.

16. člen

Višino zakupnine določi Sklad v skladu s katastrskimi podatki, dejanskim stanjem v naravi in v skladu z razvojno politiko in strategijo razvoja kmetijstva v Sloveniji.

Zaradi vzpodbujanja koncentracije in povečevanja posestne in parcelne strukture se lahko zakupnine znižajo do 20%.

17. člen

Pravnim osebam se višina zakupnine pobota s kupnino za odplačno pridobljeno zemljišče, pri čemer pa se upošteva le kupnina plačana iz lastnih sredstev.

18. člen

Kupnine iz prejšnjega člena se valorizirajo z upoštevanjem paritete dinarja do ZDA dolarja v času plačila kupnine in paritete tolarja do ZDA dolarja na dan sklenitve zakupne pogodbe.

19. člen

Z zakupnikom se sklene zakupna pogodba, ki mora vsebovati vsaj naslednje podatke:

- zemljiškoknjižne podatke in katastrske podatke;
- opis in vrednost objektov in naprav ter način njihovega vzdrževanja;
- višino in rok plačila zakupnine;
- doba zakupa;
- pravice in obveznosti zakupnika;
- namen zakupa;
- odpovedne razloge in odpovedni rok.

VI. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

20. člen

Za zemljišča, za katera obstaja dolžnost vrnitve v postopku denacionalizacije, se v zakupni pogodbi določi, da preneha veljati z dnem pravnomočnosti odločbe o denacionalizaciji.

Ne glede na določbo 11. člena tega pravilnika ima pri zakupu prednost denacionalizacijski upravičenec ali dedič oziroma pravni naslednik upravičenca, ki mu je bilo odvzeto zemljišče in za katerega obstaja dolžnost vrnitve.

21. člen

Do zaključitve postopkov o denacionalizaciji se pogodbe o zakupu zemljišč sklepajo za dobo enega leta.

22. člen

Ta pravilnik se smiselno uporablja tudi za zakupe stavbnih zemljišč dokler se uporabljajo kot kmetijska zemljišča v lasti Republike Slovenije in gospodarjenju Sklada kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije.

23. člen

Ta pravilnik začne veljati, ko ga sprejme svet Sklada.

Predsednik Sveta Sklada
kmetijskih zemljišč
in gozdov RS
mag. Franc Ferlin l. r.