

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

CENIK zakupnin za kmetijska zemljišča za leto 2021

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

Tabela 1: Cenik zakupnin za kmetijsko rabo zemljišč za leto 2021

| Namen uporabe | Razred | Letna zakupnina v €/ha | Območje bonitete |
|--|--------|------------------------|------------------|
| vrt | 1 - 8 | 276,36 | 1 - 100 |
| njiva | 1 - 3 | 202,57 | 65 - 100 |
| njiva | 4 - 6 | 184,53 | 35 - 64 |
| njiva | 7 - 8 | 142,01 | 1 - 34 |
| travnik | 1 - 2 | 159,19 | 50 - 100 |
| travnik | 3 - 4 | 133,41 | 40 - 49 |
| travnik | 5 - 6 | 109,22 | 25 - 39 |
| travnik | 7 - 8 | 83,50 | 1 - 24 |
| barjanski travnik | 1 - 4 | 83,50 | 1 - 100 |
| pašnik | 1 - 2 | 67,12 | 50 - 100 |
| pašnik | 3 - 4 | 49,92 | 30 - 49 |
| pašnik | 5 - 8 | 33,55 | 1 - 29 |
| planinski pašnik | 1 - 8 | 16,40 | 1 - 100 |
| pašnik porasel z gozdnim drevjem | 1 - 8 | 16,40 | - |
| kmetijsko zemljišče poraslo z gozdnim drevjem (1800) | - | 33,55 | 1 - 100 |
| kmetijsko zemljišče v zaraščanju (1410) | - | 7,79 | 1 - 100 |
| trstičje | 1 - 8 | 16,40 | 1 - 100 |
| sadovnjak | 1 - 4 | 209,12 | - |
| sadovnjak | 5 - 8 | 167,76 | - |
| plantažni sadovnjak | - | 209,12 | 40 - 100 |
| plantažni sadovnjak | - | 167,76 | 1 - 39 |
| travniški sadovnjak | - | 159,19 | 40 - 100 |
| travniški sadovnjak | - | 133,41 | 1 - 39 |
| vinograd | 1 - 3 | 167,76 | 65 - 100 |
| vinograd | 4 - 6 | 150,58 | 35 - 64 |
| vinograd | 7 - 8 | 125,63 | 1 - 34 |
| oljčnik | - | 167,76 | 65 - 100 |
| oljčnik | - | 150,58 | 35 - 64 |
| oljčnik | - | 125,63 | 1 - 34 |
| hmeljišče | 1 - 8 | 202,57 | 1 - 100 |
| gozdna plantaža | 1 - 8 | 33,55 | 1 - 100 |
| obore za živali | 1 - 8 | 33,55 | 1 - 100 |
| zemljišče pod kmetijskimi objekti | - | 20000 | 1 - 100 |
| varovane naravne vrednote | 1 - 8 | 7,79 | 1 - 100 |
| ostalo | 1 - 8 | 7,79 | 1 - 100 |

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

Posamezne katastrske občine so uvrščene v območja.

Na območjih z ugodno prometno lego in večjim povpraševanjem po zemljiščih se zakupnina obračunava s faktorjem 1,20. Na območjih, ki so kmetijsko ogrožena se zakupnina obračunava s faktorjem 0,80. Seznam katastrskih občin s pripadajočimi faktorji je sestavni del cenika zakupnin (priloga št. 1).

Na območjih velikih delujočih namakalnih sistemov, ki so v odmeri in v upravljanju Sklada, po podatkih KAT MESINE in za delujoče namakalne sisteme za katere je Sklad podelil brezplačno služnost, se zakupnina obračunava s faktorjem 1,2. (priloga št. 2).

Osnovna zakupnina se izračuna na podlagi podatkov o dejanski rabi zemljišč (MKGP), boniteti (GURS) in pogodbeno dogovorjeni uporabi. Za izračun končne zakupnine se upoštevajo odstopanja izražena v faktorjih iz tega cenika. Upoštevajo se:

1. faktorji "ugodne prometne lege",
2. faktorji "kmetijsko ogroženih območij"
3. faktorji " velikih delujočih namakalnih sistemov, ki so v odmeri in v upravljanju Sklada in za namakalne sisteme za katere je Sklad podelil brezplačno služnost " in
4. faktorji za katere je predhodno potreben sklep komisije, izhajajo pa iz ugotovljene razlike med dejansko rabo in proizvodno sposobnostjo zemljišč, predhodno neuspešnih ponudb za zakup, izlicitiranih zakupnin in drugih utemeljenih razlogov.

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

Namen uporabe »pašnik« se nanaša na vse travnate površine, ki jih ni mogoče strojno obdelati, ali ležijo v nagibu, ki presega 30%.

Namen uporabe »planinski pašnik«, se nanaša na vse travnate površine nad nadmorsko višino 1000 m.

Namen uporabe »kmetijsko zemljišče poraslo z gozdnim drevjem (1800)«, se uporabi tudi za zemljišče za dejansko rabo gozd, ki leži izven območja gozda glede na gozdno gospodarske načrte in tudi po namenski rabi občinskih prostorskih načrtov ne sodijo v območje gozda.

Za zemljišča pod objekti v lasti zakupnikov (najemnikov), ki so neločljivo povezani s tlemi in ne sodijo v kategorijo enostavnih objektov za katere ni potrebno gradbeno dovoljenje, Sklad zaračuna letno zakupnino (najemnino) v višini 3,0 % od vrednosti stavbnega zemljišča objavljene v tabeli 3. v Ceniku za pripravo soglasij, pogodb in obračun odškodnin oziroma nadomestil za leto 2021. Pri obračunu zakupnine (najemnine) se upošteva bruto površino objekta in dodatno polovico bruto površine objekta za funkcionalno zemljišče. Pod navedenimi pogoji se sklenuje zakupna (najemna) pogodba za zemljišča pod obstoječimi legalnimi kmetijskimi objekti in za površine pod kmetijskimi objekti za katere še niso izpolnjeni pogoji za legalizacijo, je pa za njih dana pobuda oz. so spremembe prostorskih aktov že v teku. S podpisom zakupne (najemne) pogodbe, se mora zakupnik (najemnik) zavezati, da v kolikor s prvo spremembo prostorskega akta objekta ne bo mogoče legalizirati, da ga bo v treh mesecih po uveljavitvi spremembe prostorskega akta, na svoje stroške odstranil oz. uskladil s pogoji prostorskega akta.

Zemljišča se oddajajo v zakup na podlagi javne ponudbe za zakup zemljišč. Prva ponudba se objavi po ceni, določeni v tem ceniku. V primeru neuspešne ponudbe za zakup se lahko zakupnina na ponovljeni ponudbi zniža do 30% glede na predhodno neuspešno ponudbo.

Zakupnina za posamezno območje se prilagaja ponudbi, povpraševanju in naravnim pogojem na zemljiščih. V primeru, da je komisijsko ugotovljena višja proizvodna sposobnost zemljišča kot je trenutna dejanska raba po podatkih Ministrstva za kmetijstvo in okolje, komisija določi delež povišanja osnovne zakupnine in obratno. Vsa odstopanja od višine zakupnine po tem ceniku, kot tudi odobritev obročnega odplačevanja zakupnine, odobri komisija za zakup. Ker so podatke o katastrskih kulturah in razredih nadomestili podatki o dejanski rabi in boniteti, ugotovitve razhajanj med katastrsko in dejansko rabo niso več predmet potrjevanja komisije za zakup.

Najemnina za trajne nasade v lasti Sklada za leto 2021 ostane nominalno enaka višini najemnine v letu 2020 oz. v skladu s pogodbenimi določili.

Najemnino za trajne nasade v lasti RS, ki jih bo Sklad v letu 2021 oddal v najem na novo, se izračuna na podlagi anuitetnega načrta, ob upoštevanju neamortizirane vrednosti trajnega nasada in dobe do izteka rodnosti nasada

ter z upoštevanjem obresti v višini indeksa rasti cen življenjskih potrebščin v preteklem letu in fiksnega 3% donosa.

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

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

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

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

Leon Ravnikar

Predsednik Sveta Sklada



Cenik je bil sprejet na seji Sveta Sklada dne 01.12. 2020.