

## **NEURADNO PREČIŠČENO BESEDILO**

Na podlagi 4., 10. in 17. b. člena Zakona o Skladu kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije (Uradni list RS št.10/93 in 1/96) in 3. in 18. člena statuta Sklada kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije, je Svet Sklada kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije, na 4.redni seji, dne 24.8.2006, z dopolnitvami in spremembami sprejetimi na: 7. redni seji, dne 21.12.2006, 11. redni seji, dne 15.03.2007, 12. korespondenčni seji, dne 24.5.2007, 13. redni seji, dne 12.07.2007, 15.redni seji, dne 19.12.2007, 17.redni seji dne 18.3.2008, 23. redni seji, dne 23.10.2008, 33. redni seji, dne 26.11.2009 in 34. redni seji, dne 29.12.2009 sprejel

### **PRAVILNIK O PROMETU Z NEPREMIČNINAMI**

#### **I. UVOD**

##### **1. člen**

S pravilnikom o prometu z nepremičninami (v nadaljevanju: pravilnik) se določa pridobivanje in odtujevanje nepremičnin ter način izvedbe prometa.

#### **II. PREDMET PROMETA**

##### **2. člen**

Za nepremičnine po tem pravilniku se štejejo:

- kmetijska zemljišča;
- gozdovi;
- kmetije;
- stavbna zemljišča.

##### **3. člen**

Za promet po tem pravilniku se šteje:

- nakup kmetijskih zemljišč, gozdov in kmetij;
- prodaja kmetijskih zemljišč, gozdov, kmetij in stavbnih zemljišč v gospodarjenju Sklada;
- menjava kmetijskih zemljišč in gozdov;
- razdružitve solastnine kmetijskih zemljišč, gozdov, kmetij in stavbnih zemljišč, kadar ne gre zgolj za fizično delitev zemljišč med solastnike, temveč tudi za plačilo razlike v vrednosti zemljišč, ki presega 5% skupne vrednosti nepremičnin, oziroma ne več kot 4.000 EUR.

##### **4. člen**

Predmet prodaje, menjave in razdružitve so lahko le tista zemljišča, za katera je v zemljiški knjigi vpisana lastninska pravica v korist Republike Slovenije, ali podan predlog za vknjižbo lastninske pravice v korist Republike Slovenije. V obeh primerih mora vpis temeljiti na listini, ki kot upravljavca navaja Sklad.

Predmet prodaje, menjave in razdružitve ne morejo biti zemljišča, za katera je vložen zahtevek za vračilo po Zakonu o denacionalizaciji (Uradni list RS, št. 27/91 in nasl.) ali Zakonu o ponovni vzpostavitvi agrarnih skupnosti ter vrnitvi njihovega premoženja in pravic (Uradni list RS, št. 5/94 in nasl.), o katerih še ni pravnomočno odločeno. Predmet prodaje, menjave in razdružitve tudi ne morejo biti zemljišča, ki jih je Sklad na podlagi veljavne zakonodaje dolžan prenesti v last občine, na območju katere zemljišča ležijo.

### III. IMENOVANJE IN PRISTOJNOSTI KOMISIJE ZA PROMET

#### 5. člen

Z namenom odločanja o prometu direktor Sklada imenuje pet člansko komisijo za promet (v nadaljevanju: komisija). Komisijo sestavljajo delavci Sklada glede na delovno mesto, ki ga zasedajo, in sicer:

- krajevno pristojen delavec območne izpostave ali delavec iz gozdarskega sektorja, če gre za promet z gozdom;
- pristojni upravitelj oz. delavec v kmetijskem sektorju, ki ga direktor Sklada pooblasti za sodelovanje v komisiji;
- vodja kmetijskega ali gozdarskega sektorja, v primerih, ko gre za promet z gozdovi;
- vodja sektorja za pravne zadeve;
- direktor Sklada oz. njegov namestnik, ali delavec Sklada, ki ga pooblasti direktor.

#### 6. člen

Komisija odloča o celotnem prometu Sklada. V njeni pristojnosti je odločanje o tem, ali se promet izvede ali ne in tudi kdaj in pod kakšnimi pogoji.

Odločitev komisije je sprejeta, če zanjo javno glasuje več kot polovica njenih članov.

Odločitev komisije velja eno leto.

V primerih različnega glasovanja se na popisni list obvezno zapiše poimenski izid glasovanja, sicer pa na zahtevo posameznega člana komisije tudi njegovo ločeno mnenje.

Popisni list je obvezni del spisa za promet.

Komisija lahko o že obravnavanem in odločenem primeru odloča ponovno, če so bila naknadno ugotovljena dejstva, ki komisiji v času njenega odločanja niso bila znana (predvidena sprememba prostorskega plana, obremenjenost zemljišča z zakupom, nedovoljeni poseg, ipd.).

#### 7. člen

V skladu s sprejetim Pravilnikom o opredelitvi obsega krajevne in stvarne pristojnosti območnih izpostav in upraviteljstev, sklic komisije za promet opravi pristojni upravitelj, ki sejo tudi vodi in poskrbi za sestavo zapisnika komisije in njegovo dokumentiranje.

Kadarkoli pa lahko komisijo skliče direktor Sklada ali njegov namestnik.

Sklic komisije se opravi glede na potrebe, ki izhajajo iz pripada zadev, vendar najmanj vsake tri mesece.

Zadeve se na komisiji obravnavajo na predlog krajevno pristojnega delavca območne izpostave oziroma pristojnega delavca sektorja za gozdarstvo. Obravnavajo se po vrstnem redu prispetja popolne vloge na naslov Sklada. Izjemoma je zadevo mogoče na komisiji prednostno obravnavati na predlog direktorja Sklada.

#### 8. člen

Člani komisije so dolžni kot poslovno tajnost varovati vse aktivnosti in podatke, s katerimi so se seznanili v zvezi s posameznim prometom.

#### 9. člen

Na seji so poleg članov komisije lahko prisotni tudi drugi strokovni delavci Sklada, če je to v interesu obravnavane zadeve in če se tako odloči komisija. Seja komisije je zaprta za javnost.

#### 10. člen

Odločitve komisije se zavedejo v zapisnik komisije. V prvi naslednji zapisnik komisije se zavedejo tudi odločitve korespondenčnih sej komisije. Zapisniki komisij se objavijo na Skladovi intranetni spletni strani.

#### 11. člen

Primeri prometa, o katerih je komisija odločila, da se zemljišča prodajo, se vključijo v program prodaje, ki se v sprejem posreduje Svetu Sklada. Program prodaje za naslednje leto sprejema Svet Sklada praviloma v mesecu decembru tekočega leta, oziroma najpozneje do sprejetja programa dela in finančnega načrta na Svetu Sklada. Po potrebi lahko Svet Sklada tudi med letom sprejme spremembe oziroma dopolnitve programa prodaje.

Brez odločanja na komisiji lahko krajevno pristojni delavci Sklada odgovarjajo na vloge strank v primerih, ko izvedba prometa ni mogoča zaradi objektivnih razlogov, kot v primerih, da denacionalizacijski postopek še ni pravnomočno končan, da je v teku kak drug upravni postopek, ali da se zemljišče nahaja na območju, kjer je promet z zemljišči v lasti države omejen ali prepovedan. Odgovor mora v tem primeru vsebovati tudi navedbo o razlogih, ki preprečujejo promet.

#### 12. člen

Krajevno pristojni delavci pripravijo predloge opredelitev za komisijo, zbirajo dokumentacijo, sestavijo kupoprodajno pogodbo, poskrbijo za zemljiškoknjižni vpis in opravljajo druga dela pri izvedbi prometa, v skladu s Pravilnikom o opredelitvi obsega krajevne in stvarne pristojnosti območnih izpostav in upraviteljstev.

Upravitelji sodelujejo pri pripravi predloga programa prodaje, sodelujejo na sejah komisije, skrbijo za podpise zapisnikov komisije, podpisujejo ponudbe za prodajo in izjave o sprejemu ponudbe.

Pred objavo ponudbe za prodajo kmetijskega zemljišča na upravni enoti oz. podpisa izjave o sprejemu ponudbe, je upravitelj v kmetijskem sektorju dolžan preveriti celotno dokumentacijo o zadevi, zlasti pa z vidika urejenosti lastništva, morebitnih stvarnopravnih pravic in obveznosti države ter pregled pravilnosti postopka glede na vrsto nepremičnine. V primeru prodaje oz. nakupa gozda pa je to dolžan opraviti delavec iz gozdarskega sektorja, ki vodi postopek prometa.

Pravni pregled stanja prvič opravi upravitelj pred objavo ponudbe za prodajo zemljišč Sklada in drugič pravni sektor pred podpisom kupoprodajne pogodbe.

Zemljiškoknjižni predlog za vknjižbo lastninske pravice v krajevno pristojno zemljiško knjigo se na podlagi prometa izvede takoj, ko so za to podani pogodbeni pogoji.

#### 13. člen

Nakupe in prodaje nepremičnin lahko komisija obravnava tudi korespondenčno.

Pri že objavljenih ponudbah za prodajo kmetijskih zemljišč in gozdov na upravnih enotah, za katere Sklad ni bil v naprej obveščen, krajevno pristojen delavec pripravi predlog za korespondenčno odločanje, ki ga z elektronsko pošto pošlje na naslove članov komisije. Predlog mora biti vsebinsko utemeljen in mora vsebovati:

- pripete grafične priloge (ortofoto posnetek nepremičnine in digitalni katastrski načrt),
- URL naslov ali sliko ponudbe iz portala upravne enote ter
- sliko elektronskega vpogleda v zemljiško knjigo.

Prodaje nepremičnin lahko komisija obravnava korespondenčno le na način, da vsak član pred odločitvijo prejme na vpogled celotno dokumentacijo oziroma spis, ki vsebuje tudi besedilo predloga odločitve krajevno pristojnega delavca. Vsak član komisije na popisni list napiše svoj predlog odločitve, ga podpiše, z zaznambo datuma, in pošlje naslednjemu članu komisije.

### IV. POGOJI ZA IZVEDBO PROMETA

#### 14. člen

Za izvedbo pravnega prometa, Sklad pridobi cenitev pri sodno zapriseženih cenilcih ustrezne stroke ali pri pooblaščenih ocenjevalcih vrednosti nepremičnin, ki jih izbere na podlagi zakona o javnih naročilih. Usposobljeni cenilci se izberejo na podlagi dvofaznega postopka, za obdobje treh let. Za posamezne cenitve Sklad povabi k oddaji ponudb le izbrane usposobljene cenilce.

#### 15. člen

Za svoje potrebe Sklad cenitve naroča sam. Cenitve drugih naročnikov Sklad ne upošteva, z izjemo cenitev, ki jih za potrebe pridobivanja zemljišč za javno infrastrukturo v državni lasti predložijo pooblaščeni izvajalci.

Na dan objave ponudbe za prodajo ali poziva za oddajo ponudb v postopku javnega zbiranja ponudb ali ob sprejemanju ponudbe za nakup, cenitev ne sme biti starejša od enega leta.

V primeru starejše cenitve od enega leta, se cenilcu naroči izdelavo nove in ne zgolj revalorizacijo stare cenitve.

#### 16. člen

Izhodiščno vrednost nepremičnin se ugotovi z uporabo običajnih cenitvenih metod cenilcev. V pristojnosti komisije za promet je, da vrednost zemljišča določi na način, ki je za Sklad ugodnejši.

Promet z nepremičninami v lasti RS in upravljanju Sklada pod knjigovodsko vrednostjo ni dovoljen.

## 17. člen

Kadar Sklad odkupuje kmetijska zemljišča oz. gozdove, si pri preveritvi ponujene cene lahko pomaga s cenitvijo cenilca kmetijske stroke oz. gozdarske stroke.

Cenitev ni potrebna v primerih nakupov kmetijskih zemljišč oz. gozdov, če komisija utemeljeno ugotovi, da bi bili stroški cenitve nesorazmerni z vrednostjo nepremičnine, ali če Sklad odkupuje kmetijska zemljišča z ali brez trajnih nasadov in naprav oz. gozdove v okolju z znanimi pogoji, ki jih lahko utemelji s primerljivimi posli. Za nesorazmerne stroške se šteje, če stroški cenitve presegajo polovico pričakovane kupnine.

V vsakem primeru pa je obvezna cenitev v primerih, ko Sklad odkupuje objekte (kmetije) ali če vrednost presega 100.000 EUR.

V primeru komisijske obravnave ponudbe stranke za prodajo zemljišča, ki še ne vsebuje cene, komisija določi maksimalno ceno, za katero je Sklad zemljišče pripravljen odkupiti in o tem pisno obvesti ponudnika.

## 18. člen

Pred vsako prodajo zemljišča v lasti RS in upravljanju Sklada si komisija pridobi cenitev sodno zapriseženega cenilca ustrezne stroke. Izbira cenilca ustrezne stroke je odvisna od osnovne namenske rabe zemljišča. Izjemoma, kadar je znan bodoči nekmetijski namen zemljišča, ki je v času cenitve še kmetijsko ali gozd, mora cenitev opraviti cenilec gradbene stroke ali pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin, upoštevajoč bodoči nekmetijski namen. Izjema se ne uporabi v primerih, ko je na zemljišču predvidena gradnja objektov prometne infrastrukture.

Komisija je dolžna pri določitvi cene upoštevati tržne razmere, primerjati podobne posle, v nobenem primeru pa cene ne sme določiti pod ocenjeno vrednostjo nepremičnine. V primeru, da je cenitev več, se prodajne cene ne sme določiti pod vrednostjo, ki je izmed vseh ocenjenih za Sklad najugodnejša.

V primeru neuspešne ponudbe se ponudba lahko tudi večkrat ponovi. O pogojih ponovljene ponudbe odloča komisija. Cena na ponovljeni ponudbi se lahko glede na predhodno ponujeno ceno zniža za največ 25 %. V nobenem primeru pa prodajna cena ne more biti nižja od ocenjene vrednosti nepremičnine.

Kmetijska zemljišča in gozdovi, ki ležijo na meji s stavbnim zemljiščem, se praviloma, razen izjem po tem pravilniku, prodajajo po ceni v razponu od polovične do polne cene stavbnih zemljišč tega območja. Pri tem se kot mejna površina s stavbnim zemljiščem v vsakem primeru upošteva pas zemljišča v minimalni širini 100 m v celotni dolžini meje s stavbnim zemljiščem. V kolikor celotna parcela ne leži v območju mejne površine, po tem členu pravilnika, se za določitev enotne prodajne cene za parcelo opravi preračun, ki upošteva določilo tega odstavka tega člena o ceni mejne površine s stavbnim zemljiščem, za preostali del parcele pa ceno kmetijskega zemljišča ali gozda.

Izjeme pri oblikovanju prodajne cene iz četrtega odstavka so dopustne v naslednjih primerih:

- po predhodnem soglasju Sveta Sklada;
- kadar med obstoječim stavbnim zemljiščem in kmetijskim zemljiščem ali gozdom, ki je predmet prometa, potekajo: železnica, avtocesta, hitra cesta, glavna državna cesta prvega ali drugega reda, regionalna cesta prvega, drugega ali tretjega reda, vodotok prvega ali drugega reda, primarni melioracijski jarek;
- kadar je na sosednjem zemljišču že zgrajen objekt javne gospodarske infrastrukture ali je gradnja le-tega predvidena v prostorskih planskih aktih;
- kadar so na sosednjem kmetijskem zemljišču oz. gozdu grajeni nezahtevni objekti po Uredbi o vrstah objektov glede na zahtevnost (Ur. list RS, št. 37/2008);

- kadar kmetijsko zemljišče ali gozd, ki je predmet prometa, leži v območju po četrtem odstavku tega člena, ki je v prostorskih planskih aktih namenjeno eksploataciji, pa na njem ni grajenega objekta.

#### 19. člen

Zemljišča, ki je v postopku spreminjanja družbenega plana oziroma v postopku sprejemanja prostorskega reda, Sklad pred spremembo namembnosti ne sme prodati.

Za kmetijska zemljišča in gozdove, za katere komisija, tudi na podlagi neuradnih informacij, ali zgolj na podlagi sklepanja glede na obliko poselitve in bližino stavbnih zemljišč (otoki, žepi, enklave), presodi, da obstaja možnost spremembe namembnosti, komisija odločitve za prodajo ne sprejme.

### V. PRODAJA

#### 20. člen

Za prodajo nepremičnin mora biti pripravljen letni program prodaje, ločeno za kmetijska zemljišča, gozdove, kmetije in stavbna zemljišča.

Program prodaje mora vsebovati

- katastrske podatke o nepremičnini (katastrska občina, parcelna številka, kultura in razred, površina);
- podatek o osnovni namenski rabi iz prostorskega dela družbenega plana oz. lokacijske informacije (kmetijsko zemljišče, gozd, stavbno zemljišče),
- orientacijska oziroma izhodiščna vrednost, ki jo določi komisija za promet;
- navedba o predvidenem načinu prodaje (ponudba na oglasni deski upravne enote, objava v Uradnem listu RS, direktna prodaja).

Vse zadeve, ki so predmet programa prodaje, mora predhodno obravnavati in potrditi komisija.

#### 21. člen

Prodaja nepremičnin, ki v programu prodaje niso zajete, se izjemoma dovoli samo v primerih, ko gre za predvidena infrastrukturna omrežja in objekte in obstaja predkupna pravica v korist občine ali države v skladu z zakonom in jo občina oz. država tudi uveljavlja.

#### 22. člen

Komisija obravnava tudi primere, v katerih je potrebno predhodno izvesti geodetski postopek odmere oziroma parcelacijo. Po izvedeni parcelaciji sledi ponovna obravnava na komisiji in vključitev nepremičnine v program prodaje za naslednje leto.

#### 23. člen

Za obravnavo na komisiji krajevno pristojen delavec, poleg podatkov o nepremičnini, ki so zahtevani pri programu prodaje, predloži vsaj še:

- svoj pisni predlog glede upravičenosti prodaje;
- zemljiškoknjižni izpisek, iz katerega mora biti razvidna tudi listina, na podlagi katere je prešlo zemljišče v gospodarjenje Skladu, sicer listino priloži posebej;

- lokacijsko informacijo z obvezno grafično prilogo v obliki potrjenega izseka iz družbenega plana občine, ki ne sme biti starejša od treh mesecev,
- potrdila glede denacionalizacijskih postopkov in drugih zakonskih ovir ter omejitev glede prometa.

#### 24. člen

Rok za plačilo kupnine je osem dni od overitve pogodbe. Izjema je plačilni rok za neposredne uporabnike v breme proračuna, ki je 30 dni in začne teči z dnem, ko stranka prejme listino, ki je podlaga za izplačilo, razen, če ni z drugimi zakoni določeno drugače.

Plačilo na obroke ni dovoljeno.

#### 25. člen

Stavbna zemljišča Sklad proda z izbiro metode razpolaganja, ki zagotavlja najugodnejši ekonomski učinek razpolaganja, in sicer:

1. javno zbiranje ponudb, ko je za izbor najugodnejšega ponudnika edini kriterij višina ponujene kupnine;
2. javna ponudba,
3. neposredna pogodba.

#### 26. člen

Poziv za javno zbiranje ponudb za prodajo stavbnih zemljišč Sklad objavi v Uradnem listu Republike Slovenije. Poziv poleg ostalih elementov, ki se tičejo predmeta prodaje, plačilnih pogojev in oblike ponudbe kupca, obvezno vsebuje tudi določilo:

- da je edini kriterij za izbor najugodnejšega ponudnika višina ponujene kupnine;
- da je obveznost prodajalca, da sklene pogodbo s ponudnikom, ki ponudi najugodnejše pogoje, izključena, oziroma da lahko komisija ustavi začetni postopek do sklenitve posla.

V kolikor iz lokacijske informacije izhaja, da nepremičnina, ki je predmet prodaje, leži na območju predkupne pravice občine, za katerega ima občina, na podlagi Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 110/2002), sprejet ustrezen odlok, in občina na nepremičnini tudi uveljavlja predkupno pravico, je tudi to dejstvo obvezno določilo oziroma del javnega zbiranja ponudb, razen v primeru, določenem v tretji alineji 27. člena tega pravilnika. V tem primeru, in po končanju javnega zbiranja ponudb, Sklad pod pogoji najugodnejše ponudbe pošlje občini pisno ponudbo za prodajo nepremičnine. Če občina v petnajstih dneh sprejme ponudbo, Sklad z njo sklene kupoprodajno pogodbo. Če občina ponudbe ne sprejme, Sklad sklene kupoprodajno pogodbo z najugodnejšim ponudnikom v postopku javnega zbiranja ponudb.

Če so na zemljišču trajni nasadi, objekti in naprave, napravljeni s soglasjem Sklada, ki so v lasti zakupnika, zakupniku ob prodaji pripada neamortizirana vrednost le teh.

#### 27. člen

Prodaja stavbnih zemljišč se poleg primerov, navedenih v zakonu o pridobivanju, razpolaganju in upravljanju s stvarnim premoženjem države in občin, izvede z neposredno pogodbo tudi v naslednjih primerih:

- če gre za stavbno zemljišče, na katerem stoji objekt (stavbišče in funkcionalno zemljišče), zgrajen v skladu z veljavnim prostorskim aktom in s predpisi o graditvi objektov;
- če gre za zemljišče, ki je po osnovni namenski rabi stavbno zemljišče in njegova vrednost ne presega 8.000 EUR in predstavlja funkcionalno zaokrožitev gradbene parcele z že zgrajenim objektom in zaradi njegove površine ali nefunkcionalne oblike na njem ni mogoče zgraditi samostojnega objekta;
- če gre za stavbno zemljišče, na katerem obstoji oziroma je predvideno infrastrukturno omrežje ali infrastrukturni objekti.

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

#### 28. člen

V primeru, da je legalizacija objekta v skladu s prostorskimi akti in drugimi predpisi možna in je legalizacija sprejemljiva tudi za Sklad, Sklad z lastnikom objekta sklene pogodbo o stavbni pravici. Ob sklenitvi pogodbe o stavbni pravici lastnik plača odškodnino za predvideno površino gradbene parcele po ceni stavbnega zemljišča. Po odmeri gradbene parcele in legalizaciji objekta lastnik objekta s Skladom sklene direktno kupoprodajno pogodbo, pri čemer se že plačana odškodnina upošteva kot kupnina. Obenem se opravi tudi poračun za morebitno razliko v površini predvidene in dejanske površine gradbene parcele. Porračun se opravi po valorizirani vrednosti, ki je bila uporabljena ob sklenitvi pogodbe o stavbni pravici. Poleg kupnine kupca bremenijo tudi vsi ostali stroški postopka.

### VI. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

#### 29. člen

Ne glede na omejitve pri prometu z nepremičninami, ki izhajajo iz sprejetega pravilnika o prometu, Svet Sklada lahko odobri posamezen pravni posel, kadar je to v interesu države oz. če se na ta način izboljšuje parcelna in posestna struktura posameznega kmetijskega gospodarstva.

#### 30. člen

Pregled sklenjenih poslov se sproti objavlja na spletni strani Sklada, po vložitvi zemljiškoknjižnih predlogov v pristojno zemljiško knjigo. Objavi se podatek o imenu, priimku in naslovu stranke, podatke o številki parcele, katastrski občini, površini in kulturi, ceni posamezne parcele in skupni pogodbeni vrednosti ter podatek o datumu sklenitve posla.

#### 31. člen

S sprejemom tega pravilnika v celoti prenehajo veljati Pravila za promet z nepremičninami, s katerimi gospodarji Sklad kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije, ki jih je, dne 18. decembra 1996, sprejel Svet Sklada kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije in h katerim je dala soglasje Vlada Republike Slovenije, s sklepom številka: 465-01/97-2, dne 25. februarja 1997.



### 32. člen

Pravilnik o prometu z nepremičninami začne veljati osmi dan po objavi na oglasni deski Sklada, na Dunajski cesti 58, v Ljubljani.

V delu, ki se nanaša na program prodaje zemljišč se začne ta pravilnik uporabljati s 1.1.2007.

V delu, ki se nanaša na izbiro sodno zapriseženih cenilcev, pa se začne ta pravilnik uporabljati po izvedbi javnega razpisa.

predsednik Sveta Sklada kmetijskih zemljišč in  
gozdov Republike Slovenije  
Branko Ravnik