

Na podlagi 4. in 17b. člena Zakona o Skladu kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije (Uradni list RS, št.10/93, 1/96 in 23/96 – popr.) ter 3. in 18. člena statuta Sklada kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije, je Svet Sklada kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije, na 18. redni seji, dne 22.5.2008, sprejel

PRAVILNIK
o zakupu kmetij in kmetijskih zemljišč v lasti Republike Slovenije in v gospodarjenju
Sklada kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije

I. SPLOŠNO

1. člen

Ta pravilnik določa podrobnejša merila za sklepanje zakupnih pogodb za kmetije in kmetijska zemljišča v lasti Republike Slovenije ter v gospodarjenju Sklada kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije (v nadaljnjem besedilu: Sklad) in zajema predmet zakupa; razpis in merila za sklepanje zakupnih razmerij; ustanovitev, sestavo in pristojnosti komisije za zakupe; trajanje zakupnega razmerja in odpovedne roke; amortizacijsko dobo vlagan v zemljišča in trajne nasade; obveznosti zakupnika in zakupodajalca ter pogodbene kršitve; način določitve višine zakupnine; nastop in prenehanje posesti; ter dedovanje zakupnega razmerja.

II. PREDMET ZAKUPA

2. člen

(1) Predmet zakupa 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).

(2) Sklad lahko skupaj z zemljiščem da v zakup trajne nasade, pripadajoče naprave in objekte, ki služijo za njihovo gospodarsko rabo, če le ti na zemljišču obstajajo.

(3) Kadar ima Sklad sklenjeno zakupno pogodbo za zemljišča, na katerih so trajni nasadi, naprave in objekti, napravljeni s soglasjem Sklada, niso pa v lasti Sklada, temveč zakupnika, lahko katerakoli stranka zahteva, da se zakupna pogodba spremeni ali razveljavi, če bi zaradi dogodkov, ki jih ob času sklepanja zakupne pogodbe ni bilo mogoče pričakovati:

- izpolnitev obveznosti za zakupnika postala očitno pretežka ali bi mu povzročila preveliko izgubo,
- ali če zakupnik izkaže trajno delovno nezmožnost, onemoglost ali drug razlog za delovno nezmožnost.

(4) Sprememba ali razveljavitev zakupne pogodbe iz prejšnjega odstavka je možna samo v primeru, da se predhodno med Skladom in zakupnikom doseže pisni sporazum v zvezi s spremembo ali razveljavitvijo zakupa in določitvijo neamortizirane vrednosti trajnega nasada, objektov in naprav, ki mora temeljiti na sodni cenitvi, ki jo naroči lastnik trajnega nasada, objekta ali naprave, in je za Sklad sprejemljiva. Sklad v tem primeru ponudi v zakup zemljišče s trajnimi nasadi pod pogojem plačila neamortizirane vrednosti trajnih nasadov, objektov in naprav s strani novega zakupnika prejšnjemu zakupniku.

(5) Novega zakupnika izbere Sklad izmed prijavljenih, ki so v celoti sprejeli ponudbo, z upoštevanjem prednostnega vrstnega reda kot ga določa zakon, ki ureja kmetijska zemljišča in ta pravilnik, pri čemer trajni nasad deli usodo zemljišča.

III. RAZPIS IN MERILA ZA SKLEPANJE ZAKUPNIH RAZMERIJ

3. člen

(1) Če zemljišča niso vključena v program prodaje Sklada, Sklad objavi ponudbo za zakup, ki mora biti v skladu z veljavnim cenikom.

(2) Če ponudba ni uspela se zemljišča lahko s ponovno ponudijo v zakup tudi po nižji zakupnini kot jo določa cenik. Zakupnina na ponovljeni ponudbi se lahko zniža do 30% glede na predhodno ponudbo. O višini znižanja zakupnine na ponovljenem razpisu odloča komisija za zakup.

(3) Zemljišča v solastnini Sklad odda v zakup na podlagi predhodnega dogovora s solastniki o razmejitvi posesti oziroma na podlagi skupnega razpisa s solastniki.

(4) Med prijavljenimi, ki so pripravljeni v zakup sprejeti ponujeno celoto, Sklad zakupnika izbere z upoštevanjem zakonsko in s tem pravilnikom določenimi merili.

(5) Ne glede na prejšnji odstavek se lahko zakupna pogodba sklene tudi s tistim, ki ni sprejel celotne ponujene parcele, če je ni sprejel nihče drug in če v prijavi navede lokacijo in površino, ki jo sprejema.

4. člen

(1) Sklad lahko v skladu z zakonom, ki ureja kmetijska zemljišča na ponudbi objavi tudi druge razpisne pogoje kot so:

- pogoji, ki izhajajo iz 2. člena tega pravilnika o skupni ponudbi zemljišč in trajnega nasada;
- pogoj, da bodoči zakupnik na zemljišču na lastne stroške očisti grmovje, amortizirane trajne nasade in drugo zarast;
- pogoje o omejitvah rabe glede na veljavne prostorske akte, vodovarstvena območja, kulturno spomeniške omejitve, naravovarstvene omejitve ter druge pogoje;
- pred oddajo zemljišč v zakup se lahko večje površine razdelijo oziroma manjše površine združijo in se kot take ponudijo na razpisu, kar Sklad na ponudbi posebej navede.

(2) Zakupnik mora upoštevati vse veljavne predpise, ki urejajo zakupno razmerje, četudi jih Sklad na ponudbi ni izrecno navedel oziroma so bili sprejeti po sklenitvi zakupne pogodbe.

(3) Prijava s katero prijavljeni ne sprejema vseh razpisanih pogojev, se šteje za nepopolno, zato se pri izbiri zakupnika ne upošteva.

5. člen

(1) Pri izbiri zakupnika Sklad upošteva uveljavljanje prednostne pravice, v skladu z zakonom, ki ureja kmetijska zemljišča in sicer po naslednjem vrstnem redu:

1. zakupnik; (kot zakupnika se šteje obstoječega zakupnika zemljišča v času objave ponudbe za zakup);
2. zakupnik kmetijskega zemljišča, ki meji na zemljišče, ki se daje v zakup in kmet, katerega zemljišče, ki ga ima v lasti, meji na zemljišče, ki se daje v zakup; (kadar ima parcelo v zakupu večje število zakupnikov, ki se tudi prijavijo na razpisani prosti del, ima med njimi prednost kmet, katerega del zemljišča, ki ga ima v zakupu, v naravi meji na razpisani del in kot kmet, katerega zemljišče, ki ga ima v lasti, meji na zemljišče, ki se daje v zakup, se šteje tudi kmet, ki je solastnik razpisane parcele);
3. drug kmet, kmetijska organizacija ali samostojni podjetnik, ki jim je zemljišče ali kmetija potrebna za opravljanje kmetijske oziroma gozdarske dejavnosti.

(2) Če Sklad prejme za isto zemljišče več enakovrednih prijav za zakup Sklad zahteva, da prijavljeni, v roku 15 dni od dne, ko jih je Sklad pozval k dopolnitvi, dopolnijo svojo vlogo s

podrobnejšimi dokazili, v smislu četrtega odstavka 27. člena Zakona o kmetijskih zemljiščih (Uradni list RS, št. 55/03 – uradno prečiščeno besedilo). Pri tem mora Sklad upoštevati podatke iz dokazil, ki veljajo v času trajanja objave razpisa.

6. člen

Če se na razpis za zakup zemljišč prijavi več interesentov, ki so glede na določila zakona, ki ureja kmetijska zemljišča o prednostni pravici upravičenci do zakupa povsem izenačeni, mora Sklad upoštevati naslednji prednostni vrstni red:

1. dedič pokojnega zakupnika, ki ob smrti prednika ni izpolnjeval pogojev iz zakupne pogodbe za dedovanje zakupa;
2. oddaljenost lastnega zemljišča, ali zemljišča v zakupu, od zemljišča, ki je predmet razpisa za zakup. Prednost imajo interesenti katerih zemljišče, ki ga imajo v lasti ali zakupu, je bližje zemljišču, ki je predmet razpisa. Interesenti znotraj istega intervala so po tej točki glede prednosti izenačeni. Oddaljenost se meri po zračni liniji. Oddaljenost se razvrsti v naslednje intervale:
 - prvi interval je oddaljenost do 50 m,
 - drugi interval je oddaljenost od 51 m do 1.000 m,
 - tretji interval je oddaljenost od 1.001 m do 2.000 m,
 - četrti interval je oddaljenost od 2.001 m do 3.000 m,
 - peti interval je oddaljenost od 3.001 m do 4.000 m,
 - šesti interval je oddaljenost od 4.001 m do 5.000 m in
 - naprej v intervalih po 5.000 m;
3. kmet, ki bi imel po prejemu zemljišč v zakup, ki so predmet razpisa za zakup, skupaj s svojo dotedanjo posestjo, v posesti nad 15 ha primerljivih kmetijskih površin;
4. interesent, ki v postopku izbire zakupnika ponudi najvišjo zakupnino.

7. člen

Vsakdo, ki na razpisu za zakup uveljavlja prednost kot zakupnik zemljišča, ki meji na zemljišče, ki se daje v zakup, pa zemljišče, ki ga ima v zakupu ni v lasti Republike Slovenije in upravljanju Sklada, mora prijavi predložiti zakupno pogodbo. Če je zakupna pogodba sklenjena po 26. oktobru.1996 in ni vpisana v zemljiško knjigo, mora zakupnik predložiti tudi odločbo upravne enote oziroma potrdilo upravne enote s katerim izkaže, da je bila pogodba sklenjena v skladu z 22. členom zakona o kmetijskih zemljiščih.

8. člen

(1) Če prijavitelj uveljavlja prednost do zakupa kot kmet, mora prijavi priložiti kopijo odločbe oziroma Potrdila o izpolnjevanju pogojev za pridobitev statusa kmeta.

(2) Ne glede na določilo 1.odstavka tega člena bo Sklad upošteval tudi vse naknadno predložene odločbe oziroma potrdila o izpolnjevanju pogojev za pridobitev statusa kmeta, za katere bo prijavitelj upravno enoto zaprosil v roku osmih dni od prejema obvestila Sklada o predvideni izbiri zakupnika in ki bo v enakem roku osmih dni o tem Sklad tudi pisno obvestil. Sklad bo v tem primeru dokončno odločitev o izbiri zakupnika sprejel po prejemu navedenih potrdil.

(3) Če nastane dvom, ali je fizična oseba kmet oziroma samostojni podjetnik posameznik oziroma ali je pravna oseba kmetijska organizacija, za presojo o tem Sklad zaprosi pristojno upravno enoto in z izbiri zakupnika počaka do prejema obvestila upravne enote.

(4) Na obvestilo o predvideni izbiri zakupnika ima stranka možnost podati pripombe v roku osmih dni po prejemu obvestila. Pred tem rokom Sklad ne sklone zakupne pogodbe.

9. člen

Sklad objavi ponudbo za zakup, v kateri izključi svojo obveznost, da ostane pri ponudbi v naslednjih primerih:

- če se v času od objave ponudbe do sklenitve zakupne pogodbe ugotovi, da gre za zemljišče s katerim Sklada ne upravlja;
- če se do sklenitve zakupne pogodbe ugotovi, da že obstaja veljavna zakupna pogodba za to zemljišče. Zakupnik mora v tem primeru Skladu plačati zakupnino za tri leta za nazaj;
- da obstajajo ovire za izročitev zemljišča v posest.

10. člen

(1) Zakupna pogodba se sklene z eno osebo, razen v primerih obnove že sklenjenih zakupnih pogodb z več osebami.

(2) Z zakupnikom, ki do zaključka razpisa za zakup oziroma do sklenitve zakupne pogodbe, nima v celoti poravnanih obveznosti do Sklada, Sklad ni dolžan skleniti pogodbe za dodatne površine. Zakupne pogodbe tudi ne sklene če ima zakupnik od Sklada že v zakupu zemljišča, na njih pa obstaja nedovoljen poseg.

IV. KOMISIJA ZA ZAKUP

11. člen

(1) Z namenom sprejemanja odločitev povezanih z vprašanji zakupa, direktor Sklada imenuje tričlansko komisijo za zakup, ki jo sestavljajo delavci Sklada glede na delovno mesto, ki ga zasedajo, in sicer:

- krajevno pristojni delavec območne izpostave,
- upravitelj, ali delavec s pooblastilom za opravljanje posameznih del upravitelja in
- vodja sektorja za kmetijstvo.

(2) Kadar tričlanska komisija za zakup odloča o zadevah pri katerih upravitelj ali delavec s pooblastilom za opravljanje posameznih del upravitelja hkrati opravlja dela na območni izpostavi, njegovo mesto nadomesti direktor Sklada ali njegov namestnik.

(3) Tričlanska komisija za zakup je pristojna zlasti o odločitvah glede:

- potrditve ugotovitev o neskladnosti med katastrskim in dejanskim stanjem zemljišča, ki se uporabijo za obračun zakupnine;
- višine znižanja letne zakupnine v primeru predhodno neuspele ponudbe za zakup;
- vsebine sporazuma z zakupnikom, lastnikom trajnega nasada, ki želi predčasno prekiniti zakupno razmerje;
- dodelitve zemljišč v zakup v primerih težjih izbir med večjim številom prijavljenih strank, ki jih glede na zakonsko in s tem pravilnikom določenim prednostnim upravičenjem do zakupa, delavec območne izpostave ni uspel dodeliti sam;
- izpolnjenih pogojev za dedovanje zakupne pogodbe in prenosa zakupa na druge osebe v skladu z zakupno pogodbo in tem pravilnikom;
- določitve tržne najemnine, ob upoštevanju minimalne najemnine iz Cenika najemnin;
- izključitve obveznosti Sklada, da ostane pri ponudbi za zakup;
- sprejema delnih odpovedi.

(4) O sprejemanju odločitev povezanih s predčasnim podaljšanjem zakupnega razmerja, podaljšanjem pogodbene dobe zakupa in odobritve obročnega plačila zakupnine odloča štiričlanska komisija za zakup, ki jo sestavljajo: direktor Sklada, ali njegov namestnik, krajevno

pristojni delavec območne izpostave, upravitelj ali delavec s pooblastilom za opravljanje posameznih del upravitelja in vodja sektorja za kmetijstvo.

(5) Kadar štiričlanska komisija za zakup odloča o zadevah, kjer upravitelj hkrati opravlja dela na območni izpostavi, je komisija tri članska in sicer v naslednji sestavi direktor Sklada ali njegov namestnik, upravitelj ali delavec s pooblastilom za opravljanje posameznih del upravitelja in vodja sektorja za kmetijstvo.

(6) Odločitev tričlanske ali štiričlanske komisije za zakup se šteje za sprejeto, če jo sprejmejo vsi člani tričlanske ali štiričlanske komisije za zakup soglasno. Odločitev se sprejme zapisniško in začne veljati s podpisom vseh članov tričlanske ali štiričlanske komisije za zakup.

(7) Z namenom ugotavljanja najvišje ponujene zakupnine, glede na 3.alineo 6.člena tega pravilnika, direktor Sklada imenuje tričlansko komisijo na centrali Sklada v Ljubljani. Komisijo sestavljata dva člana sektorja za kmetijstvo in član iz sektorja za pravne zadeve. Komisija odpira zaprte kuverte v terminu, ki je prijavljenim na razpis za zakup sporočen s priporočeno poslanim obvestilom. Odpiranju lahko prisostvujejo tudi prijavljeni za zakup. Ugotovitve komisija zapisniško sporoči krajevno pristojnemu delavcu območne izpostave, ki nato sklene zakupno pogodbo.

V. TRAJANJE ZAKUPNEGA RAZMERJA

12. člen

(1) Zakupna pogodba se sklene za dobo, ki ustreza namenu uporabe:

- 35 let, če zemljišče rabi osnovanju oljčnikov;
- 30 let za vinograde;
- 25 let za sadovnjake ali hmeljišča;
- 15 let, če rabi zemljišče osnovanju nasadov hitrorastočih listavcev;
- 10 let, če rabi zemljišče za druge kmetijske namene.

(2) Zakupna pogodba se lahko še pred potekom pogodbene dobe sporazumno podaljša. Podaljša se lahko v primerih, ko ob predhodnem pisnem soglasju Sklada, zakupnik zasadi trajni nasad, izvede druga vlaganja v zemljišča, ali podaljšanje drugače utemelji.

(3) Odločitev o predčasnem podaljšanju zakupnega razmerja, ali o objavi ponudbe za zakup z daljšo dobo kot je navedena v prvem odstavku tega člena, sprejme komisija.

13. člen

Če nobena od pogodbenih strank najmanj šest mesecev pred iztekom zakupne pogodbe le te pisno ne odpove, se šteje, da je dotedanja zakupna pogodba podaljšana za prvotno dogovorjeno dobo, razen v primeru, ko je na zemljišču trajni nasad. V tem primeru se prvotna zakupna pogodba podaljša za 10 let.

14. člen

V skladu z zakonom, ki ureja kmetijska zemljišča, zakupno razmerje preneha s spremembo statusa zemljišča. Zakupnik je do odškodnine za neamortizirano vrednost trajnega nasada, objektov in naprav upravičen le v primeru, da jih je zgradil ob predhodnem pisnem soglasju Sklada. Ob prodaji zemljišča s spremenjenim statusom, Sklad od lastnika trajnega nasada, objekta, ali naprave pridobi sodno cenitev in ocenjeno neamortizirano vrednost prišteje vrednosti zemljišča, ki ga prodaja. Zakupnik ni stranka kupoprodajne pogodbe. Po prejemu kupnine Sklad ocenjeno neamortizirano vrednost nakaže zakupniku. Če zakupnik cenitve ne

predloži v 30 dneh od prejema obvestila Sklada o nameravani prodaji, cenitev neamortizirane vrednosti trajnega nasada, objekta in naprav naroči Sklad.

VI. ODPOVED ZAKUPNEGA RAZMERJA

15. člen

- (1) Odpovedni rok zakupodajalca mora biti takšen, da zakupnik lahko pospravi pridelke v roku, običajnem v kraju sklenitve zakupne pogodbe.
- (2) Zakupodajalec lahko predčasno odpove zakupno pogodbo brez odpovednega roka, v skladu z določili obligacijskega zakonika.
- (3) Če je zemljišče, ki je predmet zakupa, vrnjeno po predpisih, ki urejajo denacionalizacijo, zakupna pogodba preneha z dnem, ko je odločba o denacionalizaciji pravnomočna. Zakupnik v tem primeru plača Skladu sorazmerni del letne zakupnine.
- (4) Zakupnik lahko predčasno odpove zakupno pogodbo s 1. januarjem naslednjega leta. Odpoved mora podati najpozneje do 1. oktobra. v tekočem letu. Odpovedi prejete po 1. oktobru. v tekočem letu, se za naslednje leto še ne upoštevajo. Izjemoma lahko zakupodajalec pristane tudi na krajši odpovedni rok zakupnika, če zakupodajalec lahko, ob upoštevanju zakonsko določenega postopka za oddajo kmetijskih zemljišč v zakup, zagotovi neprekinjeno obdelavo zemljišča.

16. člen

- (1) Sklad si pridržuje pravico, da delnih odpovedi zakupnih pogodb ne sprejme, o čemer odloča komisija.
- (2) Za odpovedni razlog se šteje kršitev obveznosti zakupnika iz 19. člena tega pravilnika. Za odpovedni razlog se šteje tudi neresnično navedeno stanje na prijavi za zakup, ki je ugotovljeno s sodno ali upravno odločbo.

17. člen

Zakupodajalec lahko odpove zakupno pogodbo, če:

1. zakupnik ne ravna kot dober gospodar (Uredba o podrobnejših merilih za presojo, ali obdelovalec ravna kot dober gospodar (Uradni list RS, št. 81/02);
2. z zemljiščem ne gospodari na način, ki zagotavlja trajno rodovitnost zemljišč;
3. kmetijska zemljišča ne obdeluje in uporablja v skladu z njihovim namenom;
4. proizvodnje ne prilagodi ekološkim in talnim razmeram ter ne preprečuje onesnaževanja ali drugačnega degradiranja zemljišč;
5. na zemljiščih ne uporablja kraju primernih metod za preprečevanje zbitosti tal in erozije;
6. ne plačuje zakupnine v zneskih in rokih dogovorjenih v zakupni pogodbi;
7. zemljišča, brez predhodnega pisnega soglasja zakupodajalca, daje v podzakup. Kriterij za razmejitev med zakupom in podzakupom je lastništvo pridelka. Če zakupnik ni hkrati tudi lastnik pridelka z zakupljenega zemljišča, potem se to šteje kot podzakup;
8. na zemljiščih brez predhodnega pisnega soglasja zakupodajalca postavlja objekte, trajne nasade, naprave, ali s kakršnikoli drugačnim načinom delovanja spreminja njihovo kmetijsko namembnost;
9. na lastne stroške ne opravlja tekočega vzdrževanja melioracijskih in drugih sistemov, ali ne plačuje sorazmernega dela stroškov vzdrževanja le-teh;
10. brez pisnega soglasja zakupodajalca posega v gozdno drevje, ki raste na kmetijskih zemljiščih;

11. v primeru spremembe katastrskih podatkov ne pristane na uskladitev zakupne pogodbe z novim stanjem;
12. na gozdnih površinah ne gospodari v skladu z načrti za gospodarjenje z gozdovi, odločbami Zavoda za gozdove Slovenije in sprejetimi akti o razglasitvi gozdov posebnega pomena;
13. pri poseganju v drevje, ki raste na kmetijskih površinah ne upošteva odločb Zavoda za gozdove Slovenije;
14. v nasprotju s pogodbenimi določili preprečuje izvrševanje obstoječih služnostnih pravic na zemljišču, ki je predmet zakupa.

VII. OBVEZNOSTI ZAKUPNIKA

18. člen

- (1) Z zemljiščem, ki ga ima v zakupu, mora zakupnik ravnati kot dober gospodar.
- (2) Zakupnik se s podpisom zakupne pogodbe še posebej zaveže da:
 1. bo z zemljiščem gospodaril na način, ki zagotavlja trajno rodovitnost zemljišč;
 2. bo kmetijska zemljišča obdeloval in uporabljal v skladu z njihovim namenom;
 3. bo proizvodnjo prilagodil ekološkim in talnim razmeram ter preprečeval onesnaževanje ali drugačno degradiranje zemljišč;
 4. bo preprečeval onesnaževanje ali drugačno zaviranje rasti rastlin ter ne bo sadil gensko spremenjenih rastlin;
 5. bo uporabljal zemljiščem in kraju primerne metode za preprečevanje zbitosti tal in erozije;
 6. prevzema vso morebitno odškodninsko odgovornost za škodo na zemljišču v zakupu in škodo tretjim osebam, ki bi nastala kot posledica posegov s strani zakupnika ali osebe, ki je delala po njegovem naročilu, podzakupnika, ali drugega, ki mu je zakupnik omogočil rabo stvari v zakupu;
 7. bo plačeval zakupnino v zneskih in rokih dogovorjenih v zakupni pogodbi;
 8. zemljišč ali njihovih delov, brez predhodnega pisnega soglasja zakupodajalca, ne bo dajal v podzakup;
 9. bo zakupodajalca po ugotovitvi sprememb na zemljiščih in morebitnih posegih tretjih oseb na zemljišča o tem takoj obvestil, sam pa opravil vse potrebno za zaščito svojih pravic iz naslova varstva posesti;
 10. na zemljiščih brez predhodnega pisnega soglasja zakupodajalca ne bo postavljali nobenih objektov, trajnih nasadov, naprav, izvajal melioracijskih del, ali s kakršnimkoli drugačnim načinom delovanja spreminjal njihove kmetijske namembnosti;
 11. brez predhodnega pisnega soglasja zakupodajalca ne bo obnavljal obstoječih trajnih nasadov;
 12. lahko samo s pisnim soglasjem Sklada izvaja ukrepe, s katerimi se povečuje vrednost zemljišča;
 13. bo na lastne stroške opravljal tekoče vzdrževanje melioracijskih in drugih sistemov, ali plačal sorazmerni del stroškov vzdrževanja le-teh;
 14. bo sam na lastne stroške oziroma skupaj z ostalimi zakupniki in lastniki zemljišč vzdrževal poljske poti in dostope do zemljišč;
 15. od zakupodajalca ne bo uveljavljal škod na pridelkih zaradi divjadi, naravnih nesreč, ali drugih oseb;
 16. brez pisnega soglasja zakupodajalca ne bo posegal v gozdno drevje, ki raste na kmetijskih zemljiščih;
 17. bo v primeru spremembe katastrskih podatkov pristal na uskladitev zakupne pogodbe z novim stanjem;

18. bo na gozdnih površinah gospodaril v skladu z načrti za gospodarjenje z gozdovi, odločbami Zavoda za gozdove Slovenije in sprejetimi akti o razglasitvi gozdov posebnega pomena;
19. bo pri poseganju v drevje, ki raste na kmetijskih površinah upošteval odločbe Zavoda za gozdove Slovenije;
20. bo objekte in naprave, ki jih ima v zakupu, na lastne stroške vzdrževal v uporabnem stanju;
21. bo gospodarske objekte v zakupu na lastne stroške zavaroval proti požaru in ostalim osnovnim rizikom;
22. bo po prenehanju zakupa zakupodajalcu vrnil zemljišča, v stanju kakršnem so bila, ko jih je dobil v zakup, upoštevajoč njihovo normalno rabo. Če bodo ob prenehanju zakupa na zemljišču amortizirani trajni nasadi, objekti in naprave, jih mora zakupnik na lastne stroške odstraniti;
23. bo najpozneje v tridesetih dneh po prenehanju zakupnega razmerja z notarsko overjeno pisno izjavo dovolil izbris vpisa zakupnega razmerja v zemljiško knjigo. Overitev izjave zakupnik izvede na lastne stroške;
24. bo po predhodni preveritvi postopkov denacionalizacije predlagal vknjižbo zakupnega razmerja v zemljiško knjigo;
25. ob prekinitvi zakupne pogodbe prepustil posest na zemljiščih in izbrisal GERK (grafična enota rabe kmetijskih zemljišč);
26. ne bo oviral spravila lesa iz zemljišč v upravljanju Sklada preko zemljišča v zakupu, ob pogoju, da se bo spravilo izvajalo v času, ko bo to povzročalo najmanj škode, na način, ki bo povzročil najmanj škode, ob pogoju vzpostavitve zemljišča v prvotno stanje in prejemu odškodnine za škodo oziroma izpad pridelka, ki jo plača povzročitelj.

19. člen

(1) Zakupnik lahko na zemljiščih zasadi trajne nasade, ali postavi objekte in naprave pod pogojem, da si predhodno pridobi pisno soglasje Sklada. Če zakupnik investicijo izvede brez pisnega soglasja zakupodajalca, ob prenehanju zakupne pogodbe nima pravice do povračila njihove neamortizirane vrednosti. Prav tako nima pravice zahtevati spremembe oziroma uskladitve dobe zakupnega razmerja z dobo, določeno za trajne nasade. Na zahtevo zakupodajalca mora na zemljišču vzpostaviti stanje pred posegom.

(2) Za trajne nasade, objekte in naprave, napravljene s soglasjem zakupodajalca, se štejejo tudi vsi trajni nasadi, objekti in naprave, napravljeni pred letom 1993.

(3) Zakupnik nima pravice, da zahteva plačilo neamortizirane vrednosti trajnih nasadov, zgrajenih objektov in naprav, če zakupno razmerje preneha po krivdi zakupnika, ali na njegovo zahtevo, prenehanje pa ni posledica zakupnikove trajne nezmožnosti za nadaljnjo obdelavo.

20. člen

(1) Sklad izda soglasja za trajni nasad, za površine pod 2.000 m² samo za primere, ko ta površina, skupaj z ostalimi zemljišči v lasti oziroma zakupu zakupnika meri več kot 2.000 m² ali za primere, ko gre za samostojno parcelo v upravljanju Sklada, med zemljišči, ki niso v lasti Republike Slovenije in upravljanju Sklada, ki meri manj kot 2.000 m² in je v celoti zasajena s trajnim nasadom.

(2) Sklad soglasja za zasaditev trajnega nasada in za druge posege na zemljišče ne izdaja zlasti v naslednjih primerih:

- ko zakupnik nima poravnanih vseh obveznosti do Sklada;
- ob nedovoljenem posegu zakupnika na zemljišče;
- ko obstaja možnost spremembe namembnosti zemljišča;
- ko je poseg v nasprotju s prostorskim planom oziroma predvidenimi spremembami prostorskega plana;

- ko ni izdano pozitivno geomehansko mnenje za plazovita območja.

VIII. OBVEZNOSTI ZAKUPODAJALCA

21. člen

Zakupodajalec se s sklenitvijo zakupne pogodbe še posebej zaveže da:

- izroči zakupniku zakupljeno stvar skupaj z njenimi pritiklinami;
- bo v skladu s programom dela Sklada, na zemljiščih, za katera ugotovi ekonomsko upravičenost, opravljaj investicijsko vzdrževanje melioracijskih in drugih sistemov v upravljanju Sklada;
- bo v primeru uničenja ali poškodovanja zemljišča zaradi višje sile (plaz, poplave, ipd.) v okviru ekonomske upravičenosti, finančnih zmožnosti in planiranih sredstev, zemljišče saniral;
- bo v primeru utemeljenega zahtevka zakupnika naročil in plačal spremembo katastrske klasifikacije.

IX. ZAKUPNINA

22. člen

Cenike zakupnin (v nadaljnjem besedilu: cenik) za naslednje leto, v zvezi z gospodarjenjem s kmetijskimi zemljišči, sprejme svet Sklada v mesecu decembru tekočega leta.

23. člen

(1) Cenik temelji na podatkih iz zemljiškega katastra. Zakupnina se obračuna v skladu s katastrskimi podatki o zemljiščih, korigira pa glede na dejansko rabo in proizvodno sposobnost zemljišča.

(2) Zakupnina za trajni nasad in naprave se letno uskladi z objavljeno stopnjo indeksa rasti cen življenjskih potrebščin v preteklem letu.

(3) Višina zakupnine za že sklenjene zakupne pogodbe se uskladi z letno veljavnim cenikom zakupnin in iz tega razloga ni potrebno sklepati aneksa k zakupni pogodbi oziroma spreminjati vsebino obstoječe zakupne pogodbe.

24. člen

(1) Letni načrt izstavitve računov za zakupnine odobri direktor Sklada. Računi za zakupnino se izstavijo v istem koledarskem letu, na katerega se zaračunana zakupnina nanaša. Rok plačila zakupnine je 30 dni od izstavitve računa oziroma do pogodbeno dogovorjenega roka, v kolikor je le ta v zakupni pogodbi posebej dogovorjen.

(2) Zakupnikom z letnimi zneski zakupnine nad 400 EUR, se na njihov predlog omogoči pogodbeno dogovorjeno obročno plačilo do največ treh obrokov.

X. POSEST

25. člen

- (1) Na zemljiščih, ki so predmet ponudbe za zakup, zakupnik nastopi posest z dnem, ki je določen v zakupni pogodbi.
- (2) Če na zemljiščih, ki se dajejo v zakup, obstajajo služnosti, jih je zakupnik dolžan trpeti.
- (3) Če služnostne pravice niso vpisane v zemljiški knjigi, v naravi pa so se dejansko izvajale že pred sklenitvijo zakupne (poti, sprehajalne in planinske poti, ipd.), njihove uporabe zakupnik ne sme preprečevati lahko pa zahteva od zakupodajalca, da se v zakupni pogodbi uskladi površino s stanjem v naravi.

26. člen

Zakupnik s podpisom zakupne pogodbe potrjuje, da mu je dejansko stanje zemljišča v celoti znano in je s sklenitvijo zakupne pogodbe odgovornost zakupodajalca za stvarne napake v zakup dane stvari izključena. Če se stanje zemljišča spremeni oziroma ugotovi odstopanje dejanskega stanja zemljišča od pogodbeno ugotovljenega, se zakupna pogodba uskladi glede na novo stanje. Sprememba začne učinkovati z začetkom novega koledarskega leta in nima učinka za nazaj.

27. člen

Posest preneha, ko so izpolnjeni pogoji, določeni v zakupni pogodbi.

XI. DEDOVANJE ZAKUPA

28. člen

- (1) Zakup je predmet dedovanja samo če so:
- zemljišča, ki so predmet zakupne pogodbe sestavni del posesti kmetije, ki v času smrti zakupnika, skupaj z zemljišči v zakupu dosega najmanj 5 ha primerljive površine kmetijskih zemljišč, če zakup kot celoto deduje posamezni dedič;
 - na zemljišču trajni nasadi, objekti in naprave, zasajeni s soglasjem Sklada, ki še niso amortizirani, ne glede na površino zemljišč v zakupu, če zakup kot celoto deduje posamezni dedič.
- (2) Za 1 ha primerljive kmetijske površine po tem pravilniku se šteje:
- 1 ha njiv ali vrtov ali
 - 2 ha travnikov ali ekstenzivnih sadovnjakov ali
 - 4 ha pašnikov ali
 - 0,25 ha plantažnih sadovnjakov ali vinogradov ali hmeljišč ali
 - 8 ha gozdov ali
 - 5 ha gozdnih plantaž ali
 - 6 ha barjanskih travnikov ali drugih površin.
- (3) Če glede zakupa, ki je predmet dedovanja, obstaja kateri od odpovednih razlogov iz 19. člena tega pravilnika, mora dedič v šestih mesecih po pravnomočnosti sklepa o dedovanju nepravilnost odpraviti, sicer zakupodajalec lahko odpove zakupno pogodbo.
- (4) Če zakupnik umre mora dedič najpozneje v 60 dneh po smrti zakupnika o tem obvestiti Sklad in podati pisno izjavo, da bo na sodišču uveljavljal pravico do dedovanja zakupa, pri

čemer mora predložiti tudi dokazilo o lastništvu zemljišč pokojnika, če gre za razloge iz prvega odstavka tega člena. V primeru dedovanja se dedič zaveže plačati zakupnino za čas od smrti pokojnika do sklenitve nove zakupne pogodbe, kot tudi morebitne zapadle obveznosti pokojnika.

29. člen

(1) Ob pogojih iz 34. člena Zakona o kmetijskih zemljiščih lahko zakupodajalec dovoli spremembo zakupne pogodbe in sicer tako, da na mesto dotedanjega zakupnika vstopi novi zakupnik, ki pa je lahko le zakonski ali izvenzakonski partner, potomec ali posvojenec dotedanjega zakupnika.

(2) Sprememba zakupne pogodbe iz prejšnjega odstavka tega člena je mogoča le, če so hkrati izpolnjeni naslednji kriteriji:

1. zakupnik, ki vstopa na mesto dotedanjega zakupnika mora biti prevzemnik kmetije. Za prevzemnika se šteje novi zakupnik, ki je postal bodisi lastnik, bodisi upravlja s premoženjem na podlagi drugega veljavnega pravnega posla;
2. prevzeta kmetija mora skupaj z lastnimi zemljišči ter zemljišči v zakupu dosegati 5 ha primerljive površine kmetijskih zemljišč, v skladu z določbami zakona, ki ureja dedovanje kmetijskih gospodarstev;
3. da se s spremembo zakupne pogodbe, kakor jo opredeljuje ta člen, predmet zakupne pogodbe ne spremeni;
4. da na zemljišču ni nobenega nedovoljenega posega.

(3) Spremembo zakupne pogodbe iz prvega odstavka tega člena, zakupodajalec dovoli tudi v primeru, če na zemljišču obstajajo, s soglasjem Sklada, zasajeni trajni nasadi, objekti, ali naprave, če sta hkrati izpolnjena pogoja iz 3. in 4. točke drugega odstavka tega člena.

XII. OBJAVA CENIKA

30. člen

Sklad v sredstvih javnega obveščanja in na svojih spletnih straneh objavi veljavne cenike.

XIII. JAVNOST PODATKOV

31. člen

Podatki iz zakupne pogodbe so javni, razen podatkov, ki štejejo za osebne podatke. Podatki, ki se štejejo za osebne podatke, se posredujejo v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo osebnih podatkov.

XIV. SPREMEMBA NAMEMBNOSTI

32. člen

V primeru zakupa kmetijskih zemljišč, ki se jim je namembnost iz kmetijskega v stavbno zemljišče spremenila v času trajanja zakupnega razmerja, in se še naprej uporabljajo kot

kmetijska zemljišča in za njih ni v skladu s predpisi izdano dovoljenje za gradnjo oziroma drug akt, se lahko, na predlog dotedanjega zakupnika neposredno z njim, za taka zemljišča, sklene nova zakupna pogodba najdlje za dobo enega leta, s trimesečnim odpovednim rokom.

XV. NAJEMNA POGODBA

33. člen

(1) Za zemljišča, ki so z družbenim planom opredeljena za dvonamensko rabo, za šport in rekreacijo, zelene površine in stavbna zemljišča, ki doslej še niso bila oddana v zakup kot kmetijska zemljišča in jih Sklad ni vključil v program prodaje, se lahko sklene najemna pogodba. Pri oddaji zemljišča v najem se uporabi način javne ponudbe z izbiro najugodnejšega ponudnika, ki se objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

(2) Ne glede na prejšnji odstavek se najemna pogodbo lahko sklene neposredno, brez javne ponudbe, če je letna najemnina nižja od 2.000 EUR.

(3) O višini in ostalih pogojih najema odloča štiričlanska komisija za zakup iz četrtega odstavka 11. člena tega pravilnika.

XVI. SMISELNA UPORABA

34. člen

Za vprašanja, ki niso urejena s tem pravilnikom, se smiselno uporabljajo določbe predpisov, ki urejajo kmetijska zemljišča, obligacijska razmerja, dedovanje kmetijskih zemljišč in dedovanje.

XVII. PREHODNA IN KONČNA DOLOČBA

35. člen

Z dnem uveljavitve tega pravilnika preneha veljati Pravilnik o zakupu kmetij in kmetijskih zemljišč v lasti Republike Slovenije in v gospodarjenju Sklada kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije, ki ga je sprejel Svet Sklada na 4.redni seji, dne 24.8.2006.

36. člen

Ta pravilnik začne veljati osmi dan po objavi na oglasni deski Sklada, Dunajska cesta 58, Ljubljana.

Predsednik Sveta Sklada kmetijskih zemljišč in gozdov
Republike Slovenije
Branko Ravnik