



Na podlagi 4.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 6.redni seji, dne 29.11.2006, z dopolnitvijo sprejeto na 15.redni seji, dne 19.12.2007, sprejel

RAZVOJNO STRATEGIJO

SKLADA KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ IN GOZDOV

REPUBLIKE SLOVENIJE

1. UVOD	3
2.1 Kmetijstvo	4
2.2 Gozdarstvo	5
3. STRATEGIJA GOSPODARJENJA S KMETIJSKIMI ZEMLJIŠČI V LASTI REPUBLIKE SLOVENIJE	5
3.2 Temeljne strateške usmeritve za področje gospodarjenja s kmetijskimi zemljišči	5
3.3 Cilji in ukrepi za uresničitev strateških usmeritev	6
3.3.1 Izboljšanje agrarne strukture	6
3.3.1.1 Posestna struktura	7
3.3.1.2 Lastniška struktura	14
3.3.1.3 Parcelna struktura	15
3.3.2 Zagotavljanje racionalne rabe kmetijskih zemljišč	16
3.3.3 Ohranjanje javnih funkcij kmetijskih zemljišč	17
4. STRATEGIJA GOSPODARJENJA Z GOZDOVI V LASTI REPUBLIKE SLOVENIJE	18
4.2 Temeljne strateške usmeritve za področje gospodarjenja z gozdovi	18
4.3 Cilji in ukrepi za uresničitev strateških usmeritev	19
4.3.1 Zagotavljanje trajne rabe gozdnega prostora ter izvajanje funkcij in večnamensko vlogo gozdov	19
4.3.2 Povečevanje površin gozdov v lasti Republike Slovenije	21
4.3.3 Prispevek k uresničevanju kmetijsko gozdarske politike.....	22
4.3.4 Racionalna raba gozdnih zemljišč in optimiziranje dohodkov	23
4.3.5 Uveljavljanje stroke in strokovnega dela v gozdarstvu	24
5. PROMET Z ZEMLJIŠČI	24
5.1 Splošna načela	24
5.2 Nakup	25
5.3 Prodaja	28
5.4 Menjave	31
5.5 Razdružitve solastnine	32
6. Končne določbe	32

1. UVOD

Predlagana razvojna strategija je usmerjena dolgoročno, vsaj do leta 2020 in izhaja iz predpostavke, da bo Sklad tudi v bodoče pomembno vplival na uresničevanje zastavljene nacionalne politike na področju kmetijstva in gozdarstva.

Za realizacijo zastavljenih ciljev iz strategije je ključno, da se denacionalizacija čimprej zaključi, čemur bo Sklad v bodoče posvetil še prav posebno pozornost. Šele bilanca zemljišč po zaključeni denacionalizacije namreč lahko da bolj objektivno sliko o možnosti dolgoročnega delovanja Sklada v prihodnje.

Sklad bo sledil strateškemu cilju države, da imajo kmetijska gospodarstva v uporabi vsaj 15 ha kmetijskih zemljišč, kar je ključno za ohranjanje in povečevanje njihove konkurenčnosti na evropskem in svetovnem trgu. Povečevanje obsega kmetijskih zemljišč v uporabi kmetijskih gospodarstev bo izvajal preko dolgoročnih zakupov in s prometom. V okviru zakonskih možnosti Sklad predvideva tudi zakup gozdov, še zlasti gorskim kmetijam oz. na območjih z omejenimi dejavniki.

Sklad v prihodnje predvideva povečanje obsega prometa s kmetijskimi zemljišči in gozdovi za približno trikrat, glede na obstoječe stanje, pri čemer bo sledil cilju, da bosta prodaja in nakup po obsegu uravnotežena. Pomembna usmeritev Sklada je, da se obseg zemljišč in gozdov v gospodarjenju Sklada, kljub predvidenemu povečanju obsegu prometa, ne zmanjšuje. Posebno pozornost bo namenil odkupu kmetijskih zemljišč in gozdov, ki so strateškega pomena za državo (obmejna območja, zavarovana območja).

Pri gospodarjenju s kmetijskimi zemljišči in gozdovi v lasti države se bo Sklad obnašal kot dober gospodar, pri čemer pa mu maksimiranje dobička ne bo glavno vodilo za doseganje dolgoročnih ciljev.

Za učinkovito delovanje in zagotavljanje uresničevanja zastavljenih ciljev, zlasti na področju prometa, je potrebno zagotavljati dolgoročne finančne vire. Ena od možnosti je upravljanje z vsemi ustvarjenimi presežki prihodkov nad odhodki.

2. ZAKONSKA PODLAGA

2.1 Kmetijstvo

Izhodišča za določitev razvojne strategije Sklada predstavljajo v tem poglavju navedeni zakoni in predpisi ter razvojne usmeritve iz sprejetih dokumentov na državni ravni.

Sklad je bil ustanovljen z uveljavitvijo Zakona o Skladu kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije (Uradni list RS, št. 10/93 in 1/96), ki tudi določa njegove glavne naloge in področje delovanja. Vizija Sklada je bila ob tem prvič začrtana s Strategijo razvoja slovenskega kmetijstva (sprejeta v Državnem zboru leta 1993).

Nadalje Sklad pri izdelavi strategije upošteva sprejeto Reformo kmetijske politike, ki jo je sprejela Vlada Republike Slovenije, dne 22. 10. 1998, predvsem njen tretji steber. Začrtano smer razvoja Sklad uskladi z izhodišči zapisanimi v Nacionalnem programu razvoja kmetijstva, živilstva, gozdarstva in ribištva 2000 – 2002 iz leta 1999 ter z določbami Zakona o kmetijstvu (Uradni list RS, št. 54/2000). Smernice skupne kmetijske politike se že odražajo v Državnem razvojnem programu 2001 – 2006, ki ga je sprejela Vlada RS, dne 13. 12. 2001 ter v Programu razvoja podeželja (Uradni list RS, št. 116/2004). Oba dokumenta pri določitvi razvojne strategije upošteva tudi Sklad. Kot predpis z največjim vplivom na možnosti Sklada, da doseže načrtovane cilje na področje prometa, zakupa in rabe kmetijskih zemljišč, navajamo še Zakon o kmetijskih zemljiščih (Uradni list RS, št. 59/1996, 31/1998 in 8/2003).

Strateško načrtovane aktivnosti glede kmetijskih zemljišč in kmetij so usklajene in podrejene programom kmetijske strukturne politike in kmetijski politiki razvoja podeželja, kot jih določa Vlada Republike Slovenije na predlog ministra, pristojnega za kmetijstvo. Strategija Sklada je tako skladna tudi z namenom Uredbe o programih kmetijske strukturne politike in kmetijske politike razvoja podeželja za leti 2005 in 2006 (Uradni list RS, št. 43/06).

Strategija upošteva tudi izhodišča strateških dokumentov, ki so zaenkrat še v obliki predloga. Ti strateški dokumenti so: Nacionalni strateški načrt razvoja podeželja 2007 – 2013 (Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano RS), Državni razvojni program 2007 – 2013 (Vlada Republike Slovenije) ter Predlog reforme skupne kmetijske politike, ki bo v Sloveniji uveljavljena leta 2007.

2.2 Gozdarstvo

Razvojna strategija gospodarjenja z gozdovi temelji na sprejetih zakonih in na osnovi sprejetih strateških dokumentov, ki urejajo to področje. Dejavnost, ki jo izvaja Sklad na področju gospodarjenja z gozdovi v lasti Republike Slovenije je opredeljena v Zakonu o Skladu kmetijskih zemljišč in gozdov RS (Ur.list RS št. 10/93 in 1/96), ter v Uredbi o koncesiji za izkoriščanje gozdov v lasti RS (Ur. list RS št.34/96 in 70/00). Strateške smernice pa so opredeljene v Programu razvoja gozdov v Sloveniji (Ur.list RS št. 14/96), ki ga je sprejel Državni zbor RS. Specialno področje gospodarjenja z gozdovi ureja še Zakon o gozdovih (Ur. list št. 30/93) ter iz njega izpeljani podzakonski akti. Poleg navedenih specialnih predpisov tudi na področju gozdarstva upoštevamo še Zakon o kmetijstvu (Ur. list št. 54/00) in Program razvoja podeželja (Ur. list RS št. 116/04).

3. STRATEGIJA GOSPODARJENJA S KMETIJSKIMI ZEMLJIŠČI V LASTI REPUBLIKE SLOVENIJE

3.2 Temeljne strateške usmeritve za področje gospodarjenja s kmetijskimi zemljišči

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

- I. Izboljšanju zemljiške in posledično izboljšanje agrarne strukture;
- II. Ohranjanju obstoječega obsega kmetijskih zemljišč v lasti države in upravljanju Sklada;
- III. Zagotavljanju racionalne rabe in ohranjanje okoljevarstvene vrednosti kmetijskih zemljišč.

Sklad z zemljišči v upravljanju in s sredstvi od gospodarjenja ravna v smislu dobrega gospodarja, pri čemer pa mu dobiček ne pomeni absolutnega cilja. V skladu z možnostmi skrbi tudi za zagotavljanje funkcij kmetijskih zemljišč, ki so v javnem interesu.

3.3 Cilji in ukrepi za uresničitev strateških usmeritev

3.3.1 Izboljšanje agrarne strukture

Sklad si ob gospodarjenju s kmetijskimi zemljišči in kmetijami prizadeva izoblikovati večja strnjena območja posesti posameznega kmetijskega gospodarstva. Prioritetni ukrep za doseg manj razdrobljene posesti je oddaja kmetijskih zemljišč v dolgoročni zakup. Dolgoročno pa Sklad posest kmetijskih gospodarstev, predvsem družinskih kmetij, povečuje tudi s prodajo kmetijskih zemljišč.

Strategija Sklada ima za cilj 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, ob katerem se dolgoročno obseg kmetijskih zemljišč v lasti države ne zmanjšuje. Zmanjšuje se le razdrobljenost zemljišč.

Za izboljšanje agrarne strukture bo Sklad sledil ciljem, ki bodo privedli do manj razdrobljene posesti, do zmanjšane števila lastnikov in solastnikov kmetijskih zemljišč ter izboljšanju zemljiške strukture z manj razpršeno strukturo lastništva in povečevanju povprečnih velikosti kmetijskih gospodarstev. Po zakonu Sklad gospodari z zemljišči v lasti RS, zato v zakup oddaja le zemljišča v lasti RS.

CILJI:

- Izboljšati posestno strukturo tako, da bodo kmetijska gospodarstva imela čimprej, v čimbolj strnjeni posesti oziroma v uporabi vsaj 15 ha kmetijskih zemljišč. To pomeni prednostno povečevanje koncentracije kmetijskih zemljišč z dolgoročnim zakupom, vzporedno in v skladu z možnostmi družinskih kmetij, tudi s prodajo kmetijskih zemljišč, ki so v lasti države;
- V lasti države dolgoročno ostanejo strnjene obdelovalne površine, ki obsegajo vsaj 5 ha kmetijske površine ali gozda, pri čemer se za 1 ha te površine šteje:

- 1 ha njiv ali vrtov ali plantažnih sadovnjakov ali vinogradov ali hmeljišč,
 - 2 ha travnikov ali ekstenzivnih sadovnjakov ali gozdnih plantaž ali gozdov,
 - 3 ha barjanskih travnikov ali drugih površin,
 - 4 ha pašnikov.
- Izboljšanje lastniške strukture;
 - Zmanjševanje števila solastnikov;
 - Izboljšanje parcelne strukture;
 - Ohranjanje in izboljševanje proizvodne sposobnosti kmetijskih zemljišč.

V okviru zakonsko dopustnih možnosti Sklad za izboljšanje agrarne strukture sledi tudi naslednjim ciljem kmetijske politike:

- Usmerjanje zemljišč k razvojno vitalnim družinskim kmetijam;
- Prednostno spodbujanje razvoja družinskih kmetijskih obratov;
- Povečano število razvojno sposobnih, konkurenčnih kmetijskih gospodarstev;
- Dvig produktivnost v kmetijstvu;
- Dvig profesionalizacije v kmetijstvu;
- Izboljšanje socioekonomske strukture kmetij s formiranjem stabilnega sloja poklicnih kmetij;
- Prenos lastništva in upravljanja kmetij na mlajše generacije.

3.3.1.1 Posestna struktura

STANJE POSESTI

Po podatkih Statističnega urada RS je bilo na območju Republike Slovenije v letu 2005 v uporabi 485.432 ha kmetijskih zemljišč pri 77.175 kmetijskih gospodarstvih (Tabela 4). V zadnjih 14 letih se je povprečna površina kmetijskih zemljišč v uporabi enega kmetijskega gospodarstva povečala iz 4,1 ha na 6,3 ha, v povprečju le za 0,16 ha na leto (tabela 2). Ob tem je stanje leta 2005 enako stanju leta 2003. V povprečju to pomeni prerazporeditev približno 800 ha kmetijskih zemljišč na leto. Bistveno večja sprememba (0,7 ha) v povečanju povprečnega obsega kmetijskih zemljišč v uporabi kmetijskih gospodarstev, se je na račun zmanjšanja števila kmetijskih gospodarstev dogodila med leti 2000 in 2003. Ob taki spremembi se je letno prerazporedilo približno 1.150 ha kmetijskih zemljišč.

Po podatkih vrisanih grafičnih enot rabe kmetijskih zemljišč (v nadaljevanju: GERK), je bilo v letu 2005 v obdelavi 483.870 ha kmetijskih zemljišč, pri 71.096 kmetijskih gospodarstvih (Tabela 5). Vrisanih je bilo 720.000 enot rabe na 1.700.000 parcelnih delih. Kmetijsko gospodarstvo ima v povprečju vrisanih 9 – 10 enot rabe.

Sklad je v letu 2005 v zakup oddajal 54.612 ha kmetijskih zemljišč. Od 15.749 zakupnikov je GERKe vrisalo 8.541 zakupnikov, ki imajo poleg 48.025 ha zemljišč v zakupu od Sklada, GERKe vrisane še na 110.981 ha lastnih zemljišč in zemljiščih v zakupu od drugih oseb. Sklad z v zakup oddanimi zemljišči vpliva na zaokrožitev posesti na 159.006 ha kmetijskih zemljišč, na tretjino vseh kmetijskih zemljišč v uporabi na območju Republike Slovenije. Zakupniki z vrisanimi Gerki imajo od Sklada v povprečju v zakupu 5,6 ha, povprečna površina njihove celotne posesti pa je 18,6 ha. Kar 7.208 skladovih zakupnikov, ki imajo v zakupu 6.587 ha kmetijskih zemljišč, GERKov ni vrisalo.

Analiza površin v zakupu Sklada nudi le omejeno informacijo o stanju posesti (Tabele 6, 7 in 8). Z uvedbo projekta GERK je bila podana možnost direktnega merjenja stanja posestne strukture in tudi merjenja prispevka Sklada k izboljšanju posestne strukture. Vpliv Sklada na stanje posesti se meri s primerjavo podatkov o površinah kmetijskih zemljišč v posesti kmetijskih gospodarstev z vrisanimi GERKi, ki imajo poleg lastnih zemljišč v posesti tudi zemljišča v zakupu od Sklada. (Tabela 5). Pri tem ugotavljamo število zakupnikov in površino v zakup oddanih zemljišč v posameznem velikostnem razredu kmetijskih zemljišč, ki jih imajo v uporabi.

Z ukrepi za izboljšanje stanja posesti si Sklad prizadeva povečati skupno površino 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.

CILJI Sklada glede posesti:

Cilj Sklada v naslednjih letih je v povečevanju deleža zakupnikov in površin v zakupu v velikostnem razredu od 15 do 20 ha kmetijskih zemljišč v uporabi (Tabela 5 in 9). V razredu do 0,5 ha je dobra polovica vseh skladovih zakupnikov, vendar po površini ta razred, za namene povečevanja ostalih, nima posebne teže. Sklad si bo prizadeval za zniževanje deleža zakupnikov v tem najmanjšem razredu, ki pa je po dohodkovni plati za Sklad, iz

naslova zakupnine najdonosnejši. Iz tega razreda bo Sklad v program prodaje vključil številčno največ zadev.

V razredu nad 30 ha je delež zakupnikov okrog enega procenta. Značilnost tega razreda je v tem, da je v njem več kot polovica vseh površin, ki jih Sklad oddaja v zakup. Zemljišča so v njem v glavnem v zakupu podjetij, bivših upravljavcih družbene lastnine. Zaradi same koncentracije zemljišč pa je ta razred potencialni vir za vsaj delno prerazporeditev zemljišč v sosednje velikostne razrede.

Z vrisanimi GERKi v razredu od 15 do 20 ha zemljišč je 961 zakupnikov Sklada, 40 % od vseh 2.403 kmetijskih gospodarstev, kolikor jih je na območju celotne države v navedenem razredu. Cilj Sklada je, da se število zakupnikov Sklada z vrisanimi GERKi v tem razredu najbolj poveča.

Obseg zemljišč v zakupu zakupnikov, ki imajo vrisane GERKE, bo naraščal po 0,4 ha na leto in bo v letu 2010 dosegel v povprečju 7,2 ha.

Statistični podatki o površinah kmetijskih zemljišč v uporabi

Tabela 1: Družinske kmetije v RS po velikostnih razredih kmetijskih zemljišč v uporabi leta 2000

Velikostni razredi po površini kmetijske zemlje v uporabi					
Skupaj v ha	>0-<2 ha	2-<5 ha	5-<10 ha	≥10 ha	
86.320	22.997	30.380	22.053	10.890	
%	100,0	26,6	35,2	25,5	12,6

Vir: SURS, popis leta 2000

Tabela 2 : Število in povprečna velikost kmetijskih gospodarstev v Sloveniji

Kmetijska gospodarstva	Leto			
	1991	2000	2003	2005
Število	111.951	86.437	77.138	77.176
Povprečna velikost glede na kmetijsko zemljo v rabi (ha)	4,1	5,6	6,3	6,3

Vir: SURS

Tabela 3: Kmetijska gospodarstva po rabi kmetijskih zemljišč v Sloveniji in EU-25 v letu 2003

	SLOVENIJA				EU -2003		
	Št. kmetijskih gospodarstev		Površina (ha)		Povprečna površina (ha)		Povprečna površina (ha)
	2003	2005	2003	2005	'03	'05	'03
Vsa kmetijska zemljišča	77.138	77.173	926.821	921.312	12,0	11,9	20,1
Kmetijska zemljišča v rabi	77.126	77.141	486.473	485.432	6,3	6,3	16,1

Vir: SURS, EUROSTAT

Tabela 4: Razdelitev kmetijskih gospodarstev po velikostnih razredih KZU (kmetijskih zemljišč v uporabi) ter delež površine v velikostnem razredu KZU, 2003 in 2005.

Razred	2003			2005		
	Pov. ha	Št. KMG	% pov. v razredu	Pov. ha	Št. KMG	% pov. v razredu
SKUPAJ	486.473	77.138	100	485.432	77.175	100
>= 100	29.647	75	6,1	33.558	101	6,9
50 -< 100	9.647	149	2,0	13.841	210	2,9
30 -< 50	20.660	555	4,2	26.345	723	5,4
20 -< 30	39.233	1.648	8,1	40.452	1.709	8,3
15 -< 20	45.230	2.646	9,3	41.504	2.433	8,5
10 -< 15	85.031	7.049	17,5	76.638	6.386	15,8
5 -< 10	145.170	20.633	29,8	139.239	19.775	28,7
3 -< 5	65.713	16.777	13,5	66.151	16.868	13,6
2 -< 3	25.403	10.326	5,2	26.921	10.996	5,5
1 -< 2	17.690	11.894	3,6	17.746	12.210	3,7
0,5 -< 1	2.365	3.177	0,5	2.255	3.049	0,5
< 0,5	684	2.198	0,1	782	2.682	0,2

Vir: SURS

Tabela 5: Vpliv zakupa pri Skladu oziroma primerjava z vsemi kmetijskimi površinami z vrisanimi GERKi na območju Republike Slovenije, junij 2006

	GERK vsi Skupaj		GERK skladovih zakupnikov				
	Št. kmet. gospodarstev	Skupaj (ha)	GERK ostalo		pri Skladu		
Skupaj (ha)			Lastni in drugi (ha)	Zakup (ha)	Št. zakupnikov	% št. zakupnikov	
Razred	71.096	483.870,32	159.006,82	110.981	48.025,37	8.541	100
>= 30	1.231	91.964,40	83.128,56	51.948	31.181,00	991	11,6
20 -< 30	1.762	42.299,98	22.064,64	18.261	3.803,21	897	10,5
15 -< 20	2.403	41.220,58	16.921,48	14.021	2.900,66	961	11,3
10 -< 15	5.956	72.001,85	16.432,28	13.330	3.102,03	1.310	15,3
5 -< 10	19.094	133.870,14	14.041,86	10.483	3.558,78	1.858	21,8
3 -< 5	15.556	61.357,95	3.964,47	2.094	1.870,22	973	11,4
2 -< 3	9.495	23.738,94	1.341,55	741	600,66	533	6,2
1 -< 2	9.406	14.230,31	875,38	244	630,99	585	6,8
0,5 -< 1	3.199	2.398,45	170,37	-32	202,31	226	2,6
< 0,5	2.994	787,70	66,23	-109	175,51	207	2,4

Vir: Sklad po podatkih MKGP

Tabela 6: Obstoječa in ciljna 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
2020	3,1	1,1	3,1	3,4	6,5	8,8	8,4	12,2	15,3	38,2	100

Tabela 7.: 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
2020	400	150	400	450	850	1.150	1.100	1.600	2.000	5.000	13.100

Tabela 8: Obstoječa in ciljna porazdelitev površin kmetijskih zemljišč v zakupu (v ha) po posameznem velikostnem razredu kmetijskih zemljišč v uporabi v ha

NEURADNO PREČIŠČENO BESEDILO

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
2020	25.000	3.000	6.200	5.000	4.500	3.800	2.600	2.500	1.400	1.000	55.000

Tabela 9.: Obstoječe in ciljno število in delež zakupnikov, ki z lastnimi zemljišči in zemljišči v zakupu od Sklada skupaj, sodijo v enega izmed velikostnih razredov kmetijskih zemljišč v uporabi, junij 2006 in ciljno v letu 2010 in 2020.

	>= 30	20-30	15- 20	10- 15	5 - 10	3 - 5	2 - 3	1 - 2	0,5 - 1	< 0,5	Skupaj
Št. 2006	991	897	961	1.310	1.858	973	533	585	226	207	8.541
Št. 2010	1.050	950	1.350	1.400	1.950	800	400	400	100	100	8.500
Št. 2020	1.100	1.000	1.500	1.500	2.000	700	300	300	80	80	8.560
% - 2006	11,6	10,5	11,3	15,3	21,8	11,4	6,2	6,8	2,6	2,4	100,0
% - 2010	12,4	11,2	15,9	16,5	22,9	9,4	4,7	4,7	1,2	1,2	100,0
% - 2020	12,9	11,7	17,5	17,5	23,4	8,2	3,5	3,5	0,9	0,9	100,0

UKREPI ZA IZBOLJŠANJE POSESTNE STRUKTURE:

Z menjavami zemljišč bo Sklad zaokrožal posest predvsem tam, kjer je število (so) lastnikov majhno sicer pa bo dal prednost komasacijskim postopkom.

Z namenom pospešitve procesa sklepanja zakupnih pogodb bo Sklad:

- Pospešeno odkupoval kmetijska zemljišča, odkupljena zemljišča pa takoj ponudil v zakup. V letu 2006 je Svet Sklada v zvezi s prometom zemljišč tudi sprejel pravilnik o prometu z nepremičninami.
- V zakup takoj ponudil tudi vsa kmetijska zemljišča, ki bodo na Sklad prešla z brezplačnimi prenosi in tista, ki jih bo sklad predhodno usposobil za kmetijsko obdelavo;
- Pospešeno vršil kontrolo nad kmetijskimi zemljišči Sklada, ki v zakup še niso oddana. S tem v zvezi je Svet Sklada v letu 2006 tudi sprejel pravilnik o opredelitvi obsega krajevne in stvarne pristojnosti območnih izpostav in upraviteljstev, s katerim določa odgovorne za pripravo razpisov za 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.
- Posest povečeval z aktivnim odkupom kmetijskih zemljišč v samih komasacijskih postopkih;

Svet Sklada je v letu 2006 sprejel pravilnik o zakupu kmetij in kmetijskih zemljišč v lasti RS in v gospodarjenju Sklada kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije, s katerimi so podrobneje določena merila in pogoji za zakup, v kolikor to ni določeno že v samem zakonu o kmetijskih zemljiščih. Merila so usmerjena k povečevanju števila zakupnikov z večjimi površinami v zakupu (15 ha kmetijskih zemljišč, lastnih in v zakupu od Sklada). Izboljšanje posestne strukture Sklad omogoča s prenosom zakupa ob prenosu lastništva in upravljanja kmetij na mlajše generacije. V istem aktu je z enakim ciljem opredeljeno tudi dedovanje zakupnega razmerja. Pravila bodo imela za posledico zmanjševanje števila enot rabe po kmetijskem gospodarstvu ob

hkratnem, povečevanju površine posamezne enote rabe. Posledica bo tudi izboljšanje agrarne strukture s favoriziranjem večjih kmetijskih gospodarstev.

3.3.1.2 Lastniška struktura

Lastniška struktura, kot del agrarne strukture, močno vpliva na posestno strukturo, ki ji Sklad posveča največjo pozornost, vpliva pa tudi na druge sicioekonomske dejavnike prostora, še posebej podeželja.

Strateška usmeritev Sklada je v ohranitvi obsega kmetijskih zemljišč v lasti države, ob hkratnem povečanju prometa, tako nakupov, kot prodaj. Ob tem se bo do leta 2010 povečala mobilnost trga kmetijskih zemljišč Sklada za 3 krat glede na leto 2005.

V skladu s strateškimi dokumenti države se mora izboljšanje velikostne strukture kmetij doseči tudi s pospeševanjem trga kmetijskih zemljišč. Dolgoročno si bo Sklad prizadeval, da bi predhodno doseženemu pragu posesti na 15 ha kmetijskih zemljišč, le temu sledila tudi lastniška struktura v korist družinskih kmetij. Kljub ukrepom za usmerjanje prometa s kmetijskimi zemljišči bo to dolgotrajen proces povezan z rastjo zaupanja v državo in stopnjo socialne varnosti. Posebnosti Slovenije se odražajo v njeni prostorski omejenosti, pestrosti in s tem povezanim vplivom same lokacije na ceno zemljišča.

Problemi pri prometu s kmetijskimi zemljišči izhajajo iz neugodne parcelne strukture, ki se odraža v velikem številu razpršenih in po površini majhnih parcel. V zadnjih petnajstih letih predvsem postopki denacionalizacije sicer pa tudi drugi postopki (dedovanje ...), imajo za posledico veliko število solastnikov na posameznih parcelah, ponekod pa kar na celih kompleksih kmetijskih zemljišč.

Za Sklad je pomemben kazalec izboljšane zemljiške strukture tudi padec števila Skladovih solastnikov, ki se ga doseže s komasacijskimi postopki, pogodbenimi komasacijami, razdružitvami solastnine, menjavami, nakupi in prodajami.

V začetku leta 2006 je imel Sklad, na vseh v zakup oddanih zemljiščih, 3.160 solastnikov. S svojimi aktivnostmi bo Sklad število solastnikov zemljišč v zakupu poskušal zmanjšati. Ob analizi bo potrebno upoštevati tudi nove solastnike, ki bodo nastali kot posledica denacionalizacijskih postopkov in dedovanj po pokojnih solastnikih.

3.3.1.3 Parcelna struktura

Sklad si prizadeva za združevanje izrazito razdrobljene posestne strukture in tudi izboljšanje parcelne strukture kmetijskih zemljišč.

Kazalec za merjenje sprememb parcelne strukture je število parcel na površino oz. na ha. Največji učinek se doseže s komasacijo, obstaja pa še možnost združevanja parcel enake katastrske kulture in razreda v okviru istega lastnika, nove izmere na območjih z zelo slabim zemljiškim katastrom. Merilo za izrazito neugodno parcelno strukturo sta več kot 2 parcele za 1 ha.

Konec leta 2005 je Sklad po podatkih registra osnovnih sredstev upravljal s skupaj 348.229 parcelnimi deli za površino 387.657 ha. Navedeno predstavlja 0,90 parcelnega dela za 1 ha površine oziroma povprečno površino parcelnega dela v izmeri 1,11 ha. Parcelna struktura je ugodna zaradi večinskega deleža gozdov v upravljanju Sklada.

V zakup oddana kmetijska zemljišča pa imajo v istem obdobju izrazito neugodno parcelno strukturo saj 54.612 ha v zakup oddanih zemljišč vključuje 149.139 parcelnih delov. Navedeno predstavlja 2,73 parcelnega dela za 1 ha površine oziroma povprečno površino parcelnega dela v izmeri 0,37 ha.

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, dejansko pomeni tudi vsebinski problem. Množica po površini manjših parcel sili k razpršenemu lastništvu. Parcele se lažje prodajajo, dedujejo, spreminjajo status v stavbno zemljišče, obremenjujejo uporabnike z administracijo in so v naravi težko določljive.

UKREPI za izboljšanje parcelne strukture:

Z namenom izboljševanja parcelne strukture kmetijskih zemljišč bo Sklad:

- Predlagal uvedbo in sodeloval v postopkih komasacij.
- Naročal nove izmere na območjih z zelo slabim zemljiškim katastrom in pri tem naročal tudi združevanje manjših parcel iste vrste rabe in razreda, v večje.
- Ob združevanju parcel bo Sklad poskrbel tudi za usklajevanje katastrske kulture z dejansko rabo v skladu s pravili za katastrsko klasifikacijo, dokler je katastrska kultura podlaga za izračun katastrskega dohodka

3.3.2 Zagotavljanje racionalne rabe kmetijskih zemljišč

Sklad si bo prizadeval za racionalno izvajanje vseh oblik gospodarjenja s kmetijskimi zemljišči. Dela bo naročal in izvajalce izbiral v skladu s predpisi o javnih naročilih, svoje poslovanje pa bo racionaliziral, tudi poenostavil in informatiziral.

Cilj Sklada je zagotoviti največji možni delež obdelanosti kmetijskih zemljišč, ki so v upravljanju Sklada. Po izvedbi postopkov za identifikacijo neobdelanih zemljišč bo Sklad na območjih z manjšim povpraševanjem po zakupu pripravil ponovljene ugodnejše ponudbe za zakup.

Za zagotovitev obdelanosti zemljišč bo Sklad s pridom izkoristil obdobje ugodne politike subvencioniranja kmetijstva.

Na vrsto kmetijske proizvodnje, za katero se odločijo zakupniki, Sklad ne bo vplival. Sklad bo vztrajal le na proizvodnji, ki upošteva naravne danosti in ki dolgoročno ne vpliva na poslabšanje talnih razmer.

Glede ohranjanje kmetijskih proizvodnih resursov (vzdrževanje melioracijskih in namakalnih sistemov) se bo Sklad 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.

Višino zakupnine določa Svet Sklada, pri čemer le ta ni odvisna od vrste in količine pridelka, temveč temelji na modificiranem rentnem izračunu. Višina zakupnine se usklajuje s ponudbo

in povpraševanjem, s proizvodnimi sposobnostmi zemljišč in delno tudi dejansko rabo zemljišča.

Višina zakupnine direktno vpliva na obseg prihodkov Sklada iz naslova gospodarjenja, po drugi strani pa tudi stimulira zakupnike, da zemljišča dejansko obdelujejo.

Po načelu rentabilnosti se Sklad odloča tudi o investicijah v kmetijska zemljišča. Izvaja jih tam, kjer je to nujno potrebno za ohranjanje zakupnih razmerij, 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 posledica višje sile (zemeljski plaz, poplava ...).

3.3.3 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 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.

Hkrati si Sklad prizadeva tudi za:

- Ohranjanje poseljenost podeželja in krajine zlasti še v obmejnih in drugih občutljivih 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;
- Trajnostno gospodarjenje s kmetijskimi zemljišči,
- Nakupe kmetijskih zemljišč v zavarovanih območjih z omejeno možnostjo obdelave, ali celo brez nje, kadar okoljevarstveni vidik presega gospodarskega;
- Preprečevanje oziroma omejitev procesa zaraščanja kmetijskih zemljišč ter opuščanja pridelave;

4. STRATEGIJA GOSPODARJENJA Z GOZDOVI V LASTI REPUBLIKE SLOVENIJE

4.2 Temeljne strateške usmeritve za področje gospodarjenja z gozdovi

Skladu je podeljeno zakonsko pooblastilo za gospodarjenje z gozdovi v lasti Republike Slovenije. Na osnovi sprejetih usmeritev in zakonskih podlag je izvedenih pet temeljnih strateških smernic in sicer :

I. Z gospodarjenjem zagotoviti trajno rabo gozdnega prostora in 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 (Program razvoja gozdov v Sloveniji, zakon o Skladu kmetijskih zemljišč in gozdov RS).

II. Povečevanje površin gozdov v lasti RS (povečevanje obstoječih kompleksov državnih gozdov, nakupi večjih površin gozdov).

III. Prispevati k uresničevanju kmetijsko gozdarske politike (zaokroževanje posesti, podpora gorskim kmetijam - Program razvoja gozdov Slovenije, Razvoj kmetij in podeželja)

IV. V okviru podeljenih koncesij zagotoviti racionalno rabo gozdnih zemljišč in zagotavljanja optimalnega dohodka iz naslova gospodarjenja z gozdovi na podlagi sprejetih gozdnogospodarskih načrtov območij in načrtov gozdnogospodarskih enot (zakon o Skladu kmetijskih zemljišč in gozdov RS, zakon o gozdovih).

V. Uveljavljanje stroke in strokovnega dela v gozdarstvu.

4.3 Cilji in ukrepi za uresničitev strateških usmeritev

4.3.1 Zagotavljanje trajne rabe gozdnega prostora ter izvajanje funkcij in večnamensko vlogo gozdov

Z gospodarjenjem bo Sklad zagotavljal trajno rabo gozdnega prostora in 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.

Pojem gospodarjenje z gozdom je v Zakonu o gozdovih zapisano in pravi, da »gospodarjenje z gozdovi obsega opravljanje varstvenih in gojitvenih ter vseh drugih del, ki so potrebna za zagotavljanje ekoloških in socialnih funkcij gozdov, gradnjo in vzdrževanje gozdne infrastrukture, izkoriščanje in rabo gozdov ter razpolaganje z gozdovi«. Raba gozdov je širši pojem in zajema izkoriščanje funkcij gozdov, razen pridobivanja lesa, ki je dovoljeno tudi drugim osebam in ne samo lastnikom gozdov (čebelarjenje, lov, rekreativno nabiranje plodov, zelnatih rastlin, gob in prstoživečih živali).

Zaradi relativno velikega deleža gozdov v Sloveniji gozdnatosti ne kaže več načrtno povečevati, pač pa se je treba posvetiti negi obstoječih gozdov in boljšemu izkoriščanju njihovega rastiščnega potenciala (količinsko, predvsem pa kakovostno).

Dolgoročni cilji Sklada kmetijskih zemljišč in gozdov Slovenije temeljijo na izhodiščih Zakona o gozdovih, ki določa, da se s Programom razvoja gozdov v Sloveniji zagotavljajo:

- ohranitev in vzpostavitev naravne sestave gozdnih življenjskih združb in krepitev vsestranske odpornosti gozdov;
- gospodarjenje z gozdovi, ki ohranja vse funkcije gozdov in temelji na uspešnem naravnem obnavljanju sestojev;
- ustrezno izkoriščanje gozdnih rastišč v skladu z naravnim razvojem gozdnih življenjskih združb;
- medsebojna usklajenost gojenja gozdov, pridobivanja lesa ter drugih gozdnih dobrin.

Med najpomembnejše cilje gospodarjenja z gozdovi Sklad kmetijskih zemljišč in gozdov RS šteje:

- ohranjanje in nadaljnje razvijanje omrežja gozdnih prometnic, prilagojenega večnamenski rabi gozda;
- ohranjanje in krepitev varovalne vloge gozdov, ki se kaže v zmanjšanju erozije, moči vetra, hrupa, snežnih plazov ter v izboljševanju vodnih razmer, blaženju podnebnih skrajnosti in v prispevku gozda k čistosti zraka;
- ohranitev primerne gozdnatosti v vseh slovenskih krajinah in preprečevanje drobljenja gozdnih površin;
- pospeševanje celovitega razvoja podeželja in dopolnilnih dejavnosti na kmetijah.

Za trajnostno zagotavljanje večnamenske vloge gozdov je potrebno opraviti predpisana vlaganja v gozdove. Sredstva za vlaganje v gozdove v večini zagotavlja Sklad iz lastnih sredstev iz naslova gospodarjenja in nekaj malega iz državnih sredstev. V skrajnih primerih (naravne katastrofe) bi bilo smiselno v letih z dobrimi gospodarskimi efekti oblikovati rezervni sklad, ki bi omogočil takojšni odziv Sklada kmetijskih zemljišč in gozdov RS na nepričakovane dogodke.

UKREPI:

- podelitev koncesij – velja za bivše upravljavce družbenih gozdov. Koncesija se podeli na osnovi uredbe o koncesiji za izkoriščanje gozdov v lasti RS – brez javnega razpisa;
- razpisi na površinah prostih koncesije – razpisi se izvajajo na osnovi Zakona o javnih naročilih, merilo izbora je najboljši ponudnik;
- zakup gozdov – v sklopu usmeritev politike Ministrstva za kmetijstvo gozdarstvo in prehrano za ohranjanje podeželja in kulturne krajine, ter Programa razvoja gozdov je možno posameznim gorskim kmetijam, ki izpolnjujejo pogoje, gozdove podeliti tudi v zakup. Ministrstvo za kmetijstvo gozdarstvo in prehrano mora predhodno pripraviti uredbo o pogojih in merilih podelitve gozda v zakup;

4.3.2 Povečevanje površin gozdov v lasti Republike Slovenije

Slovenija spada med najbolj gozdnate države v Evropi, saj gozdovi pokrivajo 1.169.000 hektarjev, kar je 56% celotnega slovenskega državnega ozemlja. Večji delež gozdov od Slovenija imata v razviti Evropi le še Finska in Švedska. Od skupne površine gozdov v Sloveniji je 71% v zasebni lasti, v državni lasti pa je 26% gozdov. Razen navedene zasebne lastnine, ki je v rokah fizičnih oseb, je nekaj gozdov še v lasti pravnih oseb (na primer lokalnih skupnosti ali drugih organizacij). Od skupne površine gozdov v državni lasti, Sklad kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije gospodari z okrog 90%, z ostalimi 10% površine pa gospodarijo različne druge institucije, kot so Triglavski narodni park, Slovenske železnice, Ministrstvo za obrambo in drugi.

Lastništvo gozdov se spreminja, ker še poteka denacionalizacija. Po oceni je sedaj v Sloveniji okrog 300 000 zasebnih lastnikov gozdov. Pričakujemo, da se bo delež zasebnih gozdov še povečal do predvidoma 80% površine vseh gozdov. Površina zasebnih gozdov je zelo razdrobljena. Gozdne posesti zasebnih lastnikov so večinoma deljene na več ločenih parcel. Velikost povprečne gozdne posesti je manj kot 3ha. Večje gozdne posesti so v hribovitih predelih (Koroška, Zgornja Savinjska, Pohorje). V teh predelih je gozd gospodarsko pomemben vir dohodkov za kmetije.

Površina gozdov se v Sloveniji še povečuje, saj se zaraščajo odmaknjeni podeželski predeli, kjer ljudje opuščajo kmetovanje, zato izginjajo pašniki in travniki. V mestnih in primestnih predelih pa se zaradi intenzivnega kmetijstva ter gradnje objektov, predvsem avtocest, površina gozda, ki je tod že tako ohranjen bolj v obliki ostankov, krči. Program razvoja gozdov v Sloveniji, ki ga je sprejel Državni zbor Republike Slovenije, ne predvideva načrtnega povečevanja površine gozdov. Vendar imamo v Sloveniji poleg predelov, kjer se površina gozda povečuje, v nekaterih predelih gozda tudi premalo (na primer: urbanizirani predeli, nekateri predeli Prekmurja). Zato je Zavod za gozdove Slovenije zapisal v gozdarskih strokovnih podlagah za Prostorski plan Republike Slovenije, da bi bilo v takih predelih potrebno povečati gozdno površino.

CILJI:

- povečevanje obstoječih kompleksov državnih gozdov,
- nakupi večjih površin gozdov.

UKREPI:

Dolgoročno bo Sklad kmetijskih zemljišč in gozdov RS povečeval površine državnih gozdov tako, da bo z nakupom povečeval že obstoječe komplekse, pri čemer bo dan poudarek na odkupu solastninskih deležev, ki so nastali kot posledica denacionalizacije. Po drugi strani pa bo Sklad prodajal tiste parcele, ki smiselno zaokrožujejo privatno posest. Sklad kmetijskih zemljišč in gozdov RS bo pripravil sezname dislociranih parcel, ki jih bo prednostno ponudil v odkup in s tem zaokroževal in povečeval privatno posest.

4.3.3 Prispevek k uresničevanju kmetijsko gozdarske politike

Gorske kmetije so v Sloveniji posebno izpostavljene, saj jim klasična kmetijska pridelava ne more prinesiti dovolj dohodka za preživetje družine, kaj šele konkurenčno predelavo izdelkov. Če k temu dodamo še neugodne klimatske in reliefne razmere v gorskem svetu, imajo te kmetije tudi močno zoženo izbiro kmetijskih rastlin, ki jih lahko pridelujejo.

Za gorske kmetije je potemtakem bistveno povečanje in zaokroževanje zemljiških struktur, tako kmetijskih kot gozdnih. Pomemben dejavnik pri tem so podpore, ki jih gorske kmetije lahko prejmejo za ohranjanje obdelanosti krajine in poseljenosti podeželskega prostora ter za posebne načine pridelave.

Program razvoja gozdov predvideva pomoč višinskim in gorskim kmetijam z omejenimi pogoji gospodarjenja. Predvsem so problematične kmetije z malo površino gozda in tiste brez gozda (dodelitev kmetijskih površin po agrarni reformi).

Osnova za izvajanje tega programa je uredba, ki jo mora predhodno sprejeti Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano. V njej morajo biti natančno opredeljena merila za dodelitev gozda v lasti RS kmetiji, ki izpolnjuje predpisane kriterije. Poleg tega mora biti opredeljen način gospodarjenja z gozdovi (dodelitev gozda na osnovi javnega razpisa, zakup gozdov, koncesija, ...).

Za izvedbo takšnega programa bo moral Sklad načrtno kupovati večje površine gozdov, ki se pojavljajo na trgu, saj bo potrebno večino površin, ki so primerne za pomoč višinskim kmetijam, izvzeti iz koncesije in jih nadomestiti z drugimi gozdnimi površinami.

CILJI:

- ohranitev poseljenosti in kultiviranost krajine ter izboljševanje življenja na podeželju,
- gozd je del kmetije in zato moramo kmetijo obravnavati celostno, kajti kmet je odvisen od lesa in drugih dobrin iz gozda.

UKREPI:

- zaokroževanje posesti obstoječih kmetij,
- podpora gorskim kmetijam, tako, da kmetijam ponudimo gozd v dolgoročnejšo uporabo.

4.3.4 Racionalna raba gozdnih zemljišč in optimiziranje dohodkov

V okviru podeljenih koncesij bo Sklad zagotavljal racionalno rabo gozdnih zemljišč in zagotavljanja optimalnega dohodka z naslova gospodarjenja z gozdovi na podlagi sprejetih gozdnogospodarskih načrtov območij in načrtov gozdnogospodarskih enot

Temeljna usmeritev za gospodarjenje z državnimi gozdovi, ki izhaja iz Zakona o Skladu kmetijskih zemljišč in gozdov RS je racionalno gospodarjenje z gozdovi. To bomo skušali doseči z:

- racionalnim pristopom k vsem glavnim segmentom gozdarskih del:
 - izkoriščanje gozdov (posek, spravilo),
 - gojenje gozdov,
 - varstvo gozdov,
 - gradnja gozdne infrastrukture (gozdne vlake in ceste),
 - izvajanje ostalih funkcij gozdov,
- uveljavljanjem novih tehnologij,
- uveljavljanjem tržnih principov,
- uvajanjem sodobne informacijske tehnologije,
- mednarodno izmenjavo znanj in izkušenj.

4.3.5 Uveljavljanje stroke in strokovnega dela v gozdarstvu

Gospodarjenje z državnimi gozdovi je vedno temeljilo na uvajanju stroke in strokovnega znanja v vse segmente gospodarjenja.

Sklad nadaljuje to tradicijo tako, da k sodelovanju pri aktualnih projektih (žično spravilo, strojna sečnja, ...) pritegne strokovne institucije.

5. PROMET Z ZEMLJIŠČI

5.1 Splošna načela

- Sklad izvaja promet s kmetijskimi zemljišči in gozdovi z namenom izboljšanja zemljiške strukture. Poslanstvo Sklada je, s prometom združiti razdrobljene parcele, tako v lasti in upravljanju Sklada, kot pri kmetijah;
- Ohranja in povečuje obseg površin v zavarovanih območjih po Zakonu o ohranjanju narave;
- Izvaja promet s kmetijskimi zemljišči in gozdovi v postopkih izgradnje javne infrastrukture (ceste, železnice, hidroelektrarne, ipd.);
- Na nivoju celotnega Sklada je cilj vrednostno uravnotežena prodaja z nakupom kmetijskih zemljišč in gozdov, pri tem pa je potrebno paziti tudi na uravnoteženost obsega zemljišč, ki se po strategiji ne sme zmanjševati;
- Zaradi prirastka cen, kot posledica spremembe kmetijskih zemljišč in gozdov v stavbna, se ob vrednostno uravnoteženi prodaji z nakupom, obseg kmetijskih zemljišč v lasti RS in upravljanju Sklada ne bo znižal;
- Sklad izvaja promet po trenutnih tržnih cenah v posameznem okolju;
- Trenutne tržne cene kmetijskih zemljišč in gozdov so 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;
- Pri izvajanju prometa s kmetijskimi zemljišči in gozdovi je glavni cilj izboljšanje zemljiške strukture in ne maksimiranje dobička. Kupljenih zemljišč se pod nakupno vrednostjo ne sme prodati.
- Pri zemljiščih v posebnem interesu države in Sklada, kot so obmejna zemljišča, manjše površine ali deleži solastnine, ki še manjkajo do zaokrožitve celote v lasti sklada, nakupi s

katerimi si Sklad omogoči dostop, ali rabo zemljišča, manjši deleži v nasadih ali pod trajnimi napravami, hmeljne žičnice in drugo so glede tržnih cen dovoljena odstopanja;

- Sklad omogoča prerazporejanje sredstev od prodanih zemljišč iz bližine urbanih okolij, kjer povečanje cene zemljišč povzroča sama lokacija, v nakupe kmetijskih zemljišč in gozdov na ruralnih območjih;

5.2 Nakup

- Cilj Sklada je, da do leta 2010 nakup kmetijskih zemljišč na letnem nivoju doseže 1.500 ha.
- Sklad kmetijska zemljišča in gozdove odkupuje v skladu s potrjenim letnim finančnim načrtom.
- Zaradi prilagajanja ponudbi je mogoče prerazporejati kvoto nakupa najprej med območnimi izpostavami znotraj upraviteljstva, kasneje pa tudi med samimi upraviteljstvi.
- Sklad kupuje kmetijska zemljišča in gozdove, za katera izve iz objav na E – portalih upravnih enot, kupuje zemljišča, ki mu jih stranke ponudijo z vlogami, aktivno pa Sklad povprašuje po odkupu zemljišč, ki so po zaključenih postopkih prenosa ostali v lasti občin in zadrug ter pri denacionalizacijskih upravičencih in drugih.
- Sklad kupuje zemljišča po trenutnih tržnih cenah v posameznem okolju.
- Kupuje kmetijska zemljišča, ki jih je mogoče oddati v zakup in gozdove. Kupuje kmetijska zemljišča in gozdove, ki so v posebnem interesu države (zavarovana območja po zakonu o ohranjanju okolja, obmejna in druga varstvena območja).
- Kupuje posesti celotnih kmetij, če jo je možno oddati v zakup, pri čemer se glede odkupa morebitnih gozdnih površin o njih odloča skupaj z gozdarskim sektorjem.
- 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 skupne ponudbe za prodajo gozda, izjemoma tudi kmetije, ki je v interesu Sklada.
- Sklad kupuje kmetijska zemljišča in gozdove 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 in gozdove, za katere dolgoročno obstaja verjetnost, da spremenijo status v stavbno zemljišče.
- Poleg zemljišč, ki jih je mogoče oddati v zakup, lahko na zavarovanih območjih Sklad odkupi tudi druga zemljišča.
- V območjih z uvedenimi komasacijskimi postopki Sklad prednostno odkupi vsa ponujena kmetijska zemljišča.
- Sklad prevzema v dar vsa zemljišča v zavarovanih območjih po ZON in v obmejnem pasu sicer pa v primerih, ko mu podarjena zemljišča ne bodo povzročala stroškov.

Nakup kmetijskih zemljišč in gozdov v obmejnem pasu (1,5 km)

- Sklad se načeloma prijavlja na vse ponudbe kmetijskih zemljišč in gozdov ter kmetij v 1,5 km obmejnem pasu.

Nakup solastniških deležev kmetijskih zemljišč in gozdov

- 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 10% 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 in je na kompleksu predvidena uvedba komasacije.

- Sklad si prizadeva za povečevanje solastniških deležev v primerih, kjer je solastnina RS enaka oz. presega 50% delež, ki hkrati, na eni ali več strnjenih parcelah, meri več kot 1 ha kmetijskih zemljišč oziroma manj kot 5 ha gozdnih površin v lasti 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.

Nakup kmetijskih zemljišč s trajnimi nasadi, objekti in napravami

- Sklad načeloma za lastništvo trajnih nasadov, objektov in naprav ni zainteresiran.
- Sklad kmetijska zemljišča na katerih so trajni nasadi, objekti in naprave, odkupuje le izjemoma. 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 upravljanju 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 izobraževalno dejavnost.

Nakup kmetijskih gospodarstev

- Sklad načeloma za nakup stanovanjskih in gospodarskih objektov v sklopu kmetijskega posestva ni zainteresiran. Kadar se na trgu pojavi taka skupna ponudba, katere sestavni del so za Sklad zelo zanimiva kmetijska zemljišča in gozdovi, je nakup celotne kmetije predmet medresorske uskladitve med službami sklada. Tovrstni primeri se obravnavajo individualno. V splošnem je pred nakupom potrebno pretehtati pričakovane donose gozdov, potencialne obdelovalce kmetijskih zemljišč in predhodno razjasniti bodočo uporabo objektov oz. 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.

5.3 Prodaja

Cilj Sklada je, do leta 2010 doseči letno prodajo v obsegu do 1.500 ha kmetijskih zemljišč.

Pri prodaji kmetijskih zemljišč, gozdov in kmetij Sklad zlasti upošteva naslednje načelne opredelitve:

- v 500 metrskem obmejnem pasu Sklad kmetijskih zemljišč in gozdov ne prodaja.
- V obmejnem pasu, v oddaljenosti od 500 m do 1.500 m od državne meje, kmetijska zemljišča in gozdove proda le kmetom zakupnikom. Izjemoma v oddaljenosti od 500 do 1500 m od državne meje Sklad prodaja kmetijska zemljišča tudi drugim, če gre za samostojne parcele, ki merijo manj kot 2.000 m², lahko tudi več, če so za Sklad, zaradi svoje nefunkcionalnosti, tudi dolgoročno nezanimiva;
- prednostno se prodajajo zlasti dislocirana kmetijska zemljišča in gozdovi, ki niso oddana v zakup oz. niso predmet koncesije in tudi dolgoročno ne predstavljajo vira za zaokrožitev zemljišč;
- kmetijska zemljišča in gozdovi se prodajajo prednostno kmetom, ki z nakupom zaokrožujejo svojo posest in lastnino;
- Strnjenih kompleksov kmetijskih zemljišč ali gozdov, ki obsegajo več kot 5 ha površine po kriteriju iz točke 3.3.1, Sklad ne prodaja;
- Strnjenih kompleksov gozdov, ki obsegajo več kot 10 ha, Sklad ne prodaja;
- Sklad izjemoma prodaja tudi večje površine kmetijskih zemljišč in gozdov, ki jih ima v lasti ali solasti, kadar je sicer poleg osnovne namenske rabe, gozd in kmetijsko zemljišče, z veljavnimi prostorskimi akti, zemljišče glede podrobnejše namenske rabe namenjeno za šport in rekreacijo;
- kmetijsko zemljišče, ki je obremenjeno z zakupom, se brez soglasja zakupnika ne more ponuditi v prodajo;
- gozdove obremenjene s koncesijo se brez soglasja koncesionarja ne more ponuditi v prodajo, razen v primerih gradnje infrastrukturnih objektov državnega oz. občinskega pomena;
- zemljišča v zakupu, ki se prodajajo na vlogo zakupnikov, se v prodajo ponudijo z bremenom zakupa;
- Sklad prednostno proda tista zemljišča in gozdove, 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 pravilne 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.
- Sklad prodaja kmetijska zemljišča in gozdove za gradnjo infrastrukturnih objektov in naprav lokalnega in državnega pomena v skladu z veljavno zakonodajo, po kateri je za določene upravičence (razlaščence) tudi dolžan sodelovati v postopkih pridobivanja nadomestnega zemljišča. Pri tem za nadomestna zemljišča Sklad v zakup oddanih zemljišč ne dodeljuje razen, če je upravičenec (razlaščenec) že tudi skladov zakupnik.

Prodaja solastniških deležev

Sklad prodaja svoje solastniške deleže kadar le ti predstavljajo manjšinske deleže lastnine Sklada, nastale v postopku denacionalizacije, dodelitve nadomestnih zemljišč in drugače. Sklad aktivno pristopi k prodaji svojega solastniškega deleža na parceli, ko je le ta manjši od 50% ali ta delež predstavlja manj kot 1 ha površine v lasti Sklada pri kmetijskem zemljišču, oz. manj kot 5 ha pri gozdovih.

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 iz kmetijske spremeni v stavbno. Sklad solastnine ne proda, če pričakuje, da bo sledil komasacijski, ali drug nepravdni postopek, v katerem bo Sklad vso svojo solastnino zaokrožil v strnjeno last.

Prodaja kmetijskih zemljišč in gozdov v bližini stavbnih zemljišč

- Kmetijskega zemljišča in gozdove, za katerega iz lokacijske informacije izhaja, da je vključeno v postopek spremembe družbenega plana, do zaključka postopka, Sklad ne sme prodati.
- Kmetijsko zemljišče in gozdovi, ki leži v bližini stavbnih zemljišč, se proda po ceni v razponu od polovične do polne cene stavbnega zemljišča .

Prodaja kmetij (objektov in kmetijskih ter gozdnih 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 in gozdovi prodali kmetu mejašu, ki že razpolaga s potrebnimi objekti.

Prodaja nezazidanih stavbnih zemljišč

Nezazidana stavbna zemljišča Sklad čimprej proda. Proda jih na način, ki je za Sklad finančno najugodnejši. Postopek prodaje Sklad uredi v pravilniku o prometu z nepremičninami Sklada.

Prodaja zemljišč obstoječih in predvidenih pridobivalnih območij

Zemljišč, ki so po osnovni namenski rabi kmetijska ali gozd, 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. V zatečene in obstoječe koncesije na zemljiščih v lasti Republike Slovenije Sklad ne posega. Sklad tudi ne prodaja kmetijskih zemljišč in gozdov, 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.

5.4 Menjave

Pri menjavah kmetijskih zemljišč in gozdov Sklad zlasti upošteva naslednje načelne opredelitve:

- izvede se, če je v interesu obeh strank;
- izvajajo se le v primerih, kjer gre za agrarne operacije v smislu zakona o kmetijskih zemljiščih;
- krajevnih omejitev pri menjavah 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 in gozd za gozd, mešane menjave, gozd za kmetijsko zemljišče in obratno se izvedejo le izjemoma;
- 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 razdružitve 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 razdružitve ni mogoča;
- kjer za to obstajajo pogoji se izvede menjava v kateri sodeluje več pogodbenih strank, s čemer 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.

Menjava se ne izvede v naslednjih primerih:

- z menjava bi Sklad odtujil kmetijsko zemljišče in gozdove, ki ležijo blizu stavbnemu zemljišču;
- ko se tržna vrednost zamenjanih kmetijskih zemljišč in gozdov, med seboj razlikuje za več kot dvakrat;
- menjave kmetijskega zemljišča in gozdov s stavbnim.

Menjava na zavarovanih območjih po ZON

Kadar znotraj zavarovanega območja obstaja več različnih nivojev varovanja, lahko Sklad izvede menjavo, s katero pridobi okoljevarstveno večvredno kmetijsko zemljišče ali gozd, odtuji pa zemljišče, ki je sicer za kmetijsko pridelavo in gospodarjenje z gozdovi primernejše. Taka menjava je izjemoma dopustna le ob pogoju, da je pridobitelj Skladovega zemljišča predhodno že njegov zakupnik, da zemljišče predhodno že obdeluje in da k predvideni menjavi poda svoje soglasje Ministrstvo za okolje.

5.5 Razdružitve solastnine

Pri razdružitvah kmetijskih zemljišč in gozdov 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.

6. Končne določbe

Svet Sklada lahko s posameznimi sklepi odobri vodstvu Sklada morebitna odstopanja od smernic in določil Razvojne strategije Sklada.

Razvojno strategijo Sklada kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije je sprejel Svet Sklada KZG RS na svoji 6.redni seji, dne 29.11.2006 in začne veljati osmi dan po objavi na oglasni deski Sklada, na Dunajski 58, v Ljubljani.

predsednik Sveta Sklada kmetijskih zemljišč in
gozdov Republike Slovenije
Branko Ravnik