

Na podlagi Zakona o kmetijskih zemljiščih (Uradni list RS št. 59/96, 36/03, 43/11, 58/12, 27/16, 79/17, 44/22 in 78/23 – ZUNPEOVE in 100/25), 4. člena Zakona o Skladu kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije (Uradni list RS št. 10/93, 1/96, 8/10, 56/10), Cenika zakupnin za leto 2026, Pravilnika o zakupu kmetij in kmetijskih zemljišč, ki ga je sprejel Svet Sklada, dne 14. 10. 2025, Sklad kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije objavlja

PONUDBO št. 47801-15953/2026

za oddajo kmetijskih zemljišč v zakup na območju Upravne enote MURSKA SOBOTA

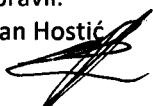
Predmet ponudbe so sledeča kmetijska zemljišča v skupni izmeri 1,7253 ha:

K.O.	Parc. števil.	Kat. površina (m ²)	Namen uporabe	BT	Ponujena površina (m ²)	Komisijski faktor	Faktor-vezan na cenik zakupnin	Zakupnina v EUR/leto	Doba zakupa let
78 - SEBEBORCI	7	4223	njiva	61	2753	1,000000	1,000000	58,14	10
78 - SEBEBORCI	1258	57949	njiva	61	6720	1,000000	1,000000	141,93	10
112 - VEŠČICA	1569	158711	njiva	73	7788	1,000000	1,000000	198,41	10

- Izbrani zakupnik bo posest na zemljišču nastopil po sklenitvi zakupne pogodbe oziroma po spravi pridelkov.
- Parcelni deli, ki so del parcele z isto parcelno številko, se oddajajo v zakup kot celota.
- Interesenti za zakup si lahko poligone - lego ponujenih delov zemljišč v zakup ogledajo na pristojni območni izpostavi Sklada, v času uradnih ur ali na upravni enoti, kamor so bili, kot priloga, posredovani skupaj z besedilom ponudbe za zakup.
- Davek na dodano vrednost ni všteti v zakupnino, ker je zakup na podlagi 2. točke 44. člena Zakona o davku na dodano vrednost, pod zakonsko določenimi pogoji, plačila DDV oproščen. Če vseeno nastopi obveznost plačila DDV, ga plača zakupnik.
- V kolikor bo kot zakupnik izbrana oseba, ki je zemljišče obdelovala že pred razpisom, mora plačati tudi zakupnino za nazaj, sicer se zakupna pogodba z njim ne sklene. Za nazaj se zakupnina zaračuna za čas dokazane obdelave, vendar ne več kot za tri leta. Zakupnina se obračuna po veljavnem ceniku.
- Zakupnina za posamezno zakupno pogodbo je lahko nižja kot 60,00 EUR le izjemoma, na podlagi predhodnega pogajanja, ki ga izvede pristojni zaposleni delavec Sklada, vendar ne nižja kot 20,00 EUR.
- Rok prijave je 15 dni po objavi na oglasni deski upravne enote.
- Vsakdo, ki želi zemljišče v zakup, mora dati pisno izjavo o sprejemu ponudbe, ki jo pošlje priporočeno upravni enoti ali neposredno vloži na upravni enoti. Dodatne informacije lahko dobite na Območni izpostavi Sklada Murska Sobota, Kardoševa 2, 9000 MURSKA SOBOTA, Tel: 02 512 47 20, E-pošta: bojan.hostic@gov.si.
- Prepozno prispelih in nepopolnih prijav ne bomo upoštevali.
- Sklad se obvezuje, da bo po izteku ponudb izvedel izbor zakupnikov v skladu z Zakonom o kmetijskih zemljiščih, Pravilnikom o zakupu kmetij in kmetijskih zemljišč, ki ga je sprejel Svet Sklada, 14. 10. 2025 (Uradni list RS, št. 81/2025), ter vse prijavljene pisno obvestil o izbiri zakupnika. Izbranemu zakupniku bo ponudil v podpis zakupno pogodbo. Vsi podatki o prijavah in zakupnih pogodbah so javni, razen tistih, ki jih varuje zakon o varstvu osebnih podatkov.
- Sestavni del te ponudbe so tudi Splošni pogoji zakupa (obrazec SKZG 25/2025, z dne 24.10.2025), ki so objavljeni skupaj s to ponudbo.
- Zakupnina je izračunana po ceniku zakupnin za leto 2026. Za prihodnja leta bo zakupnina izračunana po takrat veljavnem ceniku, ki ga za vsako leto posebej sprejme Svet Sklada.

Pripravil:

Bojan Hostić



Po pooblastilu direktorice Sklada:

Vodja oddelka III:

Mirjana Lukman



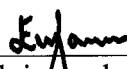
Digitally signed by
MIRJANA LUKMAN
Date: 2026.07.01
12:05:30 +02'00'

Vsakdo, ki želi zakupiti v zakup dano kmetijsko zemljišče, gozd ali kmetijo, mora v roku 15 dni od dneva, ko je bila ponudba objavljena na oglasni deski upravne enote, dati pisno izjavo o sprejemu ponudbe, ki jo pošlje priporočeno upravni enoti ali neposredno vloži na upravni enoti.

Ponudba je bila objavljena na oglasni deski Upravne enote Murska Sobota in na enotnem državnem portalu E-uprave od **01.07.2026** do **16. 07. 2026**.



Datum: 01. 07. 2026


(podpis uradne osebe)

na namen uporabe zemljišča po 1. odstavku 12. člena pravilnika, razen v primeru, če se zemljišče rabi za druge kmetijske namene, ko se doba lahko podaljša za največ 20 let;

- vlaganj zakupnika v zemljišča v zakupu v obliki melioracij zemljišč (osuševanje, namakanje in agromelioracije) kot so opredeljene v Zakonu o kmetijskih zemljiščih (ZKZ) in vlaganj zakupnikov v obliki sanacije zemljišč v zakupu. Doba zakupa se podaljša glede na višino vloženih sredstev. Vložek zakupnika v višini letne zakupnine podaljša pogodbeno dogovorjeno dobo zakupa za 5 let. Doba zakupa se lahko podaljša za največ 20 let.
- investicij zakupnikov v svoje objekte, naprave, opremo in drugih s strani države finančno podprtih ukrepih kmetijske politike, ki pogojujejo daljšo dobo zakupa. Doba zakupa se podaljša za največ 20 let.
- investicij zakupnikov v okviru kmetijskega gospodarstva, ki vrednost kmetijskega gospodarstva povečajo za več kot 25%. Doba zakupa se lahko podaljša za največ 20 let.
- ko zakupnik za vsa zemljišča v zakupu, ki ležijo na naravovarstveno varovanih območjih, še pred potekom pogodbene dobe zakupa sprejme in pristane na vpis naravovarstvenih pogojev v zakupno pogodbo, se pogodbena doba posameznih parcel izenači in pogodba sklene za 10 let.

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.

V skladu z zakonom, ki ureja kmetijska zemljišča, zakupno razmerje preneha s spremembo namenske rabe zemljišča. Zakupnik je v primeru prodaje upravičen do odškodnine za tržno vrednost trajnega nasada, objektov in naprav le v primeru, da jih je zgradil ob predhodnem pisnem soglasju Sklada. Ob prodaji zemljišča s spremenjeno namensko rabo, 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 in zakupniku ocenjeno vrednost zniža za stroške cenitve.

3. ODPOVED ZAKUPNEGA RAZMERJA IN PODZAKUP

Odpovedni rok zakupodajalca mora biti takšen, da zakupnik lahko pospravi pridelke v roku, običajnem v kraju sklenitve zakupne pogodbe.

Zakupodajalec lahko predčasno odpove zakupno pogodbo brez odpovednega roka, v skladu z določili obligacijskega zakonika.

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.

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.

Sklad si pridržuje pravico, da delnih odpovedi zakupnih pogodb in odpovedi zakupnih pogodb za zemljišča, na katerih so trajni nasadi, objekti in naprave, ne sprejme, o čemer odloča komisija za zakup.

Sklad praviloma podzakupa ne dovoljuje. Izjemoma podzakup dovoli za čas, ki je krajši od enega leta (za strniščne dosevke ipd.). Podzakup do dveh let Sklad dovoli v primeru zahtev kolobarja za gojenje rastlin za seme ali matične podlage (primer za trsne cepljenke) ter premene. Izjemoma dovoli podzakup tudi za čas do zaključka komasacijskih postopkov, razdružitvev, menjav ali drugih nepravdnih postopkov, v primerih doseženih dogovorov med zakupniki in denacionalizacijskimi upravičenci ter v izobraževalne, raziskovalne ali okoljevarstvene namene, ter skupno rabo članov pašnih skupnosti. Za namen urejanja urbanega vrtičkarstva bo Sklad podzakup izjemoma dovoljeval.

Zakupodajalec lahko odpove zakupno pogodbo, če zakupnik:

1. ne ravna kot dober gospodar v skladu s predpisi, ki podrobneje urejajo ravnanje s kmetijskimi zemljišči;
2. z zemljiščem ne gospodari na način, ki zagotavlja trajno rodovitnost zemljišč;
3. 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, je izkazan podzakup. Podzakup je izkazan tudi, če stroški storitev obdelave zemljišča, ali oskrbe rastlin izvedene s strani zunanjih izvajalcev, na parceli v zakup presega 30 % vrednosti pridelka s te parcele;
8. na zemljiščih brez predhodnega pisnega soglasja zakupodajalca postavlja objekte, ali s kakršnimkoli 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 podatkov javnih evidenc ne pristane na usklajitev zakupne pogodbe z novim stanjem;
12. pri poseganju v drevje, ki raste na kmetijskih površinah, ne upošteva pogojev Sklada;
13. v nasprotju s pogodbenimi določili preprečuje izvrševanje obstoječih služnostnih pravic na zemljišču, ki je predmet zakupa;
14. goji energetske rastline kot glavni posevek.

Kot odpovedni razlog se šteje tudi neresnično navedeno stanje na izjavi o sprejemu ponudbe za zakup, ki je ugotovljeno s sodno ali upravno odločbo.

4. OBVEZNOSTI ZAKUPNIKA

Z zemljiščem, ki ga ima v zakupu, mora zakupnik ravnati kot dober gospodar..

Zakupnik se s podpisom zakupne pogodbe še posebej zaveže da:

1. bo z zemljiščem gospodaril na način, ki zagotavlja trajno rodovitnost zemljišč;
2. bo 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, ne bo sadil gensko spremenjenih rastlin in ne bo sadil energetskih rastlin kot glavni posevek;
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. bo v primeru spremembe katastrskih podatkov pristal na uskladitev zakupne pogodbe z novim stanjem;
17. bo v primeru spremenjene dejanske rabe zemljišč v naravi pristal na uskladitev zakupne pogodbe z novim stanjem;
18. bo objekte in naprave, ki jih ima v zakupu, na lastne stroške vzdrževal v uporabnem stanju;
19. bo gospodarske objekte v zakupu na lastne stroške zavaroval proti požaru in ostalim osnovnim rizikom;
20. 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;
21. 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;
22. bo predlagal vknjižbo zakupnega razmerja v zemljiško knjigo;

23. bo ob prekinitvi zakupne pogodbe prepustil posest na zemljiščih in sprostil GERK (grafična enota rabe kmetijskih zemljišč) s svojega kmetijskega gospodarstva;

24. ne bo oviral sečnje in spravila lesa iz zemljišč v upravljanju Sklada preko in na zemljiščih v zakupu, ob pogoju, da se bo spravilo izvajalo v času, ko bo to povzročalo najmanj škode in na način, ki bo povzročil najmanj škode, ob pogoju vzpostavitve zemljišča v prvotno stanje;

25. bo omogočal prehod preko zemljišč v zakupu tudi drugim zakupnikom Sklada na način, ki mu bo povzročal čim manj škode;

26. bo v primeru odločitve Sklada, da se na celotnem, ali delnem obsegu zemljišč v zakupu zgradi namakalni sistem, pristopil k podpisu pogodbe o namakanju, da bo namakalni sistem po izgradnji uporabljal ter s tem v zvezi tudi kril stroške opredeljene v 96. členu ZKZ, ki bodo nastali z uporabo namakalnega sistema, v sorazmerju med površino celotnega območja namakalnega sistema in površino v zakupu na kateri je bil zgrajen namakalni sistem.

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 tržne 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.

Za trajne nasade in naprave, napravljenе s soglasjem zakupodajalca, se štejejo tudi vsi trajni nasadi in naprave, napravljenе pred letom 1993.

Zakupnik nima pravice, da zahteva plačilo tržne 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.

Za objekt, zgrajen s soglasjem zakupodajalca, se šteje objekt:

- ki je legalen, pri čemer se legalnost gradnje presoja po predpisih, veljavnih v času odločanja upravnega organa ter ob upoštevanju predpisov, veljavnih v času gradnje objekta, ali
- zgrajen do ustanovitve Sklada, če gre za enostaven ali nezahteven objekt v skladu z 10. in 11. členom Uredbe o razvrščanju objektov (Uradni list RS št. 96/2022), ki je hkrati tudi skladen z veljavnimi prostorskimi akti lokalnih skupnosti.

Zakupnikom, ki v okviru svojega kmetijskega gospodarstva nimajo drugih primernih lastnih zemljišč na območju obravnavane ali sosednje občine, Sklad lahko dovoli postavitev objektov za kmetijske namene. V skladu s klasifikacijo objektov CC SI iz Priloge 1 iz Uredbe o razvrščanju objektov (Razvrščanje in klasificiranje objektov) so to objekti iz skupin: 1271, 2152, 2153, 24202 in 24205.

Postavitev enostavnih objektov za kmetijske namene Sklad dovoli, če so ti skladni z veljavnimi prostorskimi akti lokalnih skupnosti.

Postavitev nezahtevnih objektov za kmetijske namene Sklad dovoli, če so ti skladni z veljavnimi prostorskimi akti lokalnih

skupnosti in le investitorjem, ki imajo skupaj v lasti oziroma zakupu najmanj

1. 1 ha zemljišč, ki so glede na evidenco dejanske rabe zemljišč uvrščena med njive in vrtove, travniške površine, trajne nasade in druge kmetijske površine, ali
2. 5.000 m² zemljišč, ki so glede na evidenco dejanske rabe zemljišč uvrščena med trajne nasade.

Pravico gradnje enostavnih in nezahtevnih objektov za kmetijske namene Sklad podeli s sklenitvijo zakupne pogodbe in soglasjem, pri čemer mora biti za primere nezahtevnih objektov za kmetijske namene zakupno razmerje vknjiženo v zemljiški knjigi.

V primeru dvoma, ali je obstoječi objekt za kmetijske namene izveden v skladu s predpisi, Sklad o tem presoja na podlagi pridobljenega mnenja strokovnjaka s področja gradbeništva, ki ga pridobi investitor objekta. Sestavni del mnenja so s predpisom, ki ureja gradnjo objektov, predpisani elementi dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja za nezahtevne objekte.

Sklad izda soglasje za trajni nasad, za površine pod 1.000 m² samo v primerih, ko s tem zakupnik povečuje obstoječi trajni nasad oziroma izvede novo nasaditev trajnega nasada v skupni površini, večji od 1.000 m².

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

1. ko zakupnik nima poravnanih vseh obveznosti do Sklada;
2. ob nedovoljenem posegu zakupnika na zemljišče;
3. ko občina izda potrdilo, da je na zemljišču predvidena sprememba namenske rabe v stavbno zemljišče in je pobuda za spremembo namenske rabe v stavbno zemljišče uvrščena v dopolnjen osnutek občinskega prostorskega načrta;
4. ko je poseg v nasprotju z občinskim prostorskim planom oziroma predvidenimi spremembami občinskega prostorskega plana;
5. ko za plazovita območja ni izdano pozitivno geomehansko mnenje;
6. ko ni izdano pozitivno mnenje svetovalne službe;
7. ko bi bilo to v nasprotju z uredbo, ki določa izvajanje pravila pogojenosti iz strateškega načrta, ki ureja skupno kmetijsko politiko 2023-2027 in je dostopen na osrednjem spletnem mestu državne uprave ter na spletni strani skupne kmetijske politike 2023-2027 (<https://skp.si/skupna-kmetijska-politika-2023-2027>);
8. ko na zemljiščih denacionalizacijski postopek še ni zaključen.

5. ZAKUPNINA

Letne cenike za gospodarjenje z zemljišči v upravljanju Sklada za naslednje leto sprejme Svet Sklada v mesecu decembru tekočega leta.

Cenik zakupnin temelji na podatkih javnih evidenc. Zakupnina se obračuna v skladu s katastrskimi podatki o zemljiščih, korigira pa glede na dejansko rabo in proizvodno sposobnost zemljišča.

Zakupnina za trajni nasad in naprave se letno uskladi s cenikom zakupnin oziroma se usklajuje skladno z določili že sklenjenih zakupnih pogodb.

Višina zakupnine za že sklenjene zakupne pogodbe se letno uskladi s cenikom zakupnin veljavnem v tekočem letu in iz tega

razloga ni potrebno sklepati aneksa k zakupni pogodbi oziroma spreminjati vsebino obstoječe zakupne pogodbe.

Kadar neugodne vremenske razmere ali izredni dogodki dosega višino škode, določene v zakonu, ki ureja odpravo posledic naravnih nesreč, ali zakonu, ki ureja pomoč prizadetim kmetijskim gospodarstvom zaradi neugodnih vremenskih razmer, ki jih je mogoče enačiti z naravnimi nesrečami, lahko Svet Sklada v skladu s predpisom Unije (Uredba št. 1408/2013/EU zadnjič spremenjeno z Uredbo Komisije (EU) 2024/3118 z dne 10. decembra 2024), ki ureja pomoč »*de minimis*« v sektorju kmetijske proizvodnje po predhodni prijavi sheme pomoči delno ali v celoti odpiše zakupnino v primerih naravnih nesreč, kot so opredeljene v zakonu, ki ureja odpravo posledic naravnih nesreč ali zakonu, ki ureja pomoč prizadetim kmetijskim gospodarstvom zaradi neugodnih vremenskih razmer, ki jih je mogoče enačiti z naravnimi nesrečami. Delni oziroma celotni odpis zakupnine temelji na oceni škode, vpisane v uradno evidenco – aplikacijo Uprave za zaščito in reševanje RS (AJDA) samo na parcelah v zakupu.

Računi za zakupnino se izstavijo v istem koledarskem letu, na katerega se nanaša zaračunana zakupnina. Rok plačila zakupnine je 30 dni od izstavitve računa oziroma v skladu s pogodbo, če je ta v zakupni pogodbi posebej dogovorjen.

Zakupnikom z letnimi zneski zakupnine nad 500 EUR, se lahko na njihov predlog omogoči pogodbeno dogovorjeno obročno plačilo do največ treh obrokov. Zakupnikom nad 5.000 EUR letne zakupnine se omogoči plačilo do največ dvanajst obrokov.

6. ODPRAVLJANJE ZARAŠČANJA KMETIJSKIH POVRŠIN

Na zemljiščih, kjer je odpravljanje zaraščanja glede na veljavne predpise dopustno, Sklad ukrepe za odpravljanje zaraščanja kmetijskih površin izvaja glede na interes zakupnikov za zakup zemljišč o čemer odloča komisija za zakup na sledeč način:

1. na zemljiščih, ki so že oddana v zakup:
 - poziv Sklada zakupnikom, da zemljišča, ki so bila že ob prevzemu v zakup zaraščena, v dveh letih od poziva usposobijo za kmetijsko rabo in obdelajo v skladu z zakupno pogodbo, sicer sledi delna odpoved zakupne pogodbe in ponovna objava ponudbe za zakup;
 - s sklenitvijo posebne pogodbe med Skladom in zakupnikom za čiščenje zarasti na zakupljenih površinah v lastni režiji. V primerih, ko s strani Skladovega pogodbeno izbranega izvajalca izdelana ocena vrednosti čiščenja zarasti prikaže višje stroške čiščenja kot je vrednost posekane lesne mase, se vrednost lesne mase prepusti v last zakupnikom;
 - z javnim naročilom Sklad naroči in plača izvedbo melioracije zemljišča, ob čemer se najkasneje v dveh letih po končani melioraciji pogodbeni raba zemljišč v zakupu uskladi z novim dejanskim stanjem.
2. na zemljiščih, ki so predmet objave ponudbe za zakup:
 - objava ponudbe za zakup na območjih visokega povpraševanja po zakupu zemljišč z navedbo pogoja, da zakupnik vse stroške čiščenja zemljišča nosi sam, z opredelitvijo maksimalnega roka dveh let za izvedbo čiščenja in po čiščenju s takojšnjo uskladitvijo pogodbene rabe z novo dejansko rabo;
 - objava ponudbe po dejanski rabi (kmetijsko zemljišče v zaraščanju), z navedbo časa, maksimalno dve leti, v

katerem mora zakupnik na lastne stroške na zemljišču vzpostaviti pogoje za kmetovanje, z navedbo bodoče rabe v katero jo mora zakupnik spremeniti, ter napovedjo veljavnosti cene izhodiščne rabe za čas, ki ne more biti daljši od 10 let;

- objava ponudbe za zakup ob pogoju, da zakupnik v maksimalnem roku dveh let od sklenitve zakupne pogodbe zemljišče usposobi za kmetijsko rabo do predpisanega stanja, brez zaračunavanja zakupnine za čas do največ 5 let. Določilo o obveznem plačilu minimalnega letnega pogodbenega zneska velja tudi za te primere. Komisija za zakup določi obdobje brez zaračunavanja zakupnine glede na oceno predvidenih stroškov čiščenja zemljišča v primerjavi s polno zakupnino. Oceno stroškov izdelata komisija sama, če so vključeni tudi gozdno lesni sortimenti debeline nad 10 cm, oceno izdelata pogodbeni izvajalec (ZGS), ali Sklad sam na podlagi cenikov družbe Slovenski državni gozdovi, d.o.o.

7. POSEST

Na zemljiščih, ki so predmet ponudbe za zakup, zakupnik nastopi posest z dnem, ki je določen v zakupni pogodbi.

Če na zemljiščih, ki se dajejo v zakup, obstajajo služnosti, jih je zakupnik dolžan trpeti.

Če služnostne pravice niso vpisane v zemljiški knjigi, v naravi pa so se dejansko izvajale že pred sklenitvijo zakupne pogodbe (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.

8. DEDOVANJE ZAKUPA

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 obdelavi (dokaz: izpis iz RKG) obdeluje najmanj 1 ha primerljive površine kmetijskih zemljišč, če zakup kot celoto deduje posamezni dedič;
- na zemljišču trajni nasadi, objekti in naprave, zasajeni oziroma postavljeni s soglasjem Sklada, ki še niso amortizirani, ne glede na površino zemljišč v zakupu, če zakup kot celoto deduje posamezni dedič.

Za 1 ha primerljive kmetijske površine se šteje:

- 1 ha zemljišč, ki so po dejanski rabi v zemljiškem katastru evidentirana kot kmetijska zemljišča in imajo boniteto zemljišč v skladu s predpisi, ki urejajo evidentiranje nepremičnin (v nadaljnjem besedilu: boniteta), od 50 do 100,
- 2 ha zemljišč, ki so po dejanski rabi v zemljiškem katastru evidentirana kot kmetijska zemljišča z boniteto od 1 do 49, ali
- 8 ha zemljišč, ki so po dejanski rabi v zemljiškem katastru evidentirana kot gozdna zemljišča, pri čemer kmetije, ki izpolnjujejo pogoje iz tega odstavka, sestavljajo pa jih pretežno gozdovi, se za zaščiteni kmetiji štejejo le, če imajo najmanj 2 ha primerljivih kmetijskih površin, ki so po dejanski rabi v zemljiškem katastru evidentirana kot kmetijska zemljišča.

Ne glede na 1. in 2. odstavek 27. člena pravilnika se zakup deduje pod pogoji določenimi v zakupni pogodbi, če so ti za dediča ugodnejši.

Dedič mora o smrti zakupnika obvestiti Sklad in v roku 120 dni od smrti zapustnika najkasneje pa v roku 60 dni, ki ga v pozivu določi Sklad, podati pisno izjavo, ali bo uveljavljal pravico do dedovanja zakupa, pri čemer mora predložiti tudi izpis iz RKG na dan smrti zakupnika, če gre za razloge iz 1. odstavka 27. člena pravilnika. Če poda izjavo o tem, da želi uveljavljati pravico do dedovanja zakupa več dedičev, med njimi pa ni soglasja o tem, kdo bo dedoval zakup, se šteje, da pogoji za dedovanje zakupa niso izpolnjeni. Dediči so dolžni doseči soglasje o tem, kdo od njih deduje zakup in o tem obvestiti Sklad najkasneje v roku 90 dni od poziva Sklada. Če noben dedič niti na podlagi poziva Sklada ne poda pisne izjave o tem, da bo uveljavljal pravico do dedovanja zakupa ali če med dediči ni soglasja o tem, kdo bo dedoval zakup, lahko Sklad odda zemljišče v zakup novemu interesentu.

V primeru dedovanja zakupa se šteje, da se zakup nadaljuje z dedičem, ki deduje zakup. V primeru, da obstajajo nepravilnosti navedene v 16. členu pravilnika, ki jih ni povzročil dedič in so predstavljale razlog za odpoved zakupne pogodbe zapustniku, jih mora dedič najkasneje v 6 mesecih po pozivu Sklada odpraviti. V nasprotnem primeru lahko Sklad dediču odpove pogodbo. V tem primeru dedič ni upravičen do tržne vrednosti objektov, naprav in trajnih nasadov, dolžan pa je poravnati zakupnino in izpolniti druge pogodbene obveznosti.

Ob pogojih iz 34. člena Zakona o kmetijskih zemljiščih (ZKZ) lahko zakupodajalec dovoli spremembo zakupne pogodbe in sicer tako, da na mesto dotedanjega zakupnika vstopi novi zakupnik, ki pa je lahko le zakonski ali izven zakonski partner, potomec ali posvojenec dotedanjega zakupnika, brat, sestra oz. nečak, nečakinja. Dopusten je prehod med dvema nivojema sorodstva v enem koraku (dedek – vnuk; tast – zet; svak – svakinja).

Sprememba zakupne pogodbe iz prejšnjega odstavka 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 pravnega naslova. Prevzeta kmetija mora imeti v obdelavi (dokaz: izpis iz RKG) najmanj 1 ha primerljive površine kmetijskih zemljišč, primerljiva površina se določi v skladu z 2. odstavkom 27. člena pravilnika;

2. v vseh primerih, kadar je zakupnik, ki vstopa na mesto dotedanjega zakupnika, član istega kmetijskega gospodarstva in prevzema celotno zakupno pogodbo.

Spremembo zakupne pogodbe iz 1. odstavka 28. člena pravilnika, zakupodajalec dovoli tudi v primeru, če na zemljišču obstajajo, s soglasjem Sklada zasajeni trajni nasadi, objekti, ali naprave, če sta hkrati izpolnjena pogoja iz 1. in 2. točke 2. odstavka 28. člena pravilnika.

Ob pogojih iz 34. člena Zakona o kmetijskih zemljiščih (ZKZ) lahko zakupodajalec dovoli spremembo zakupne pogodbe in sicer tako, da na mesto sedanjega zakupnika, fizične osebe, stopi ista oseba, registrirana kot samostojni podjetnik, pod pogojem, da je registrirana za opravljanje kmetijske dejavnosti. Zakupodajalec lahko dovoli spremembo zakupne pogodbe tudi na način, da na mesto sedanjega zakupnika, samostojnega podjetnika, po prekinitvi dejavnosti stopi ista oseba, tokrat kot fizična oseba, pod pogojem, da se šteje za kmeta v skladu z določili 24. člena ZKZ.

Ob pogojih iz 34. člena ZKZ lahko zakupodajalec dovoli spremembo zakupne pogodbe in sicer tako, da na mesto sedanjega zakupnika, ki je član agrarne skupnosti, vstopi skupnost, katere član je.

9. SPREMEMBA NAMEMBNOSTI

V primeru zakupa kmetijskih zemljišč, ki se jim v času trajanja zakupa spremeni namembnost iz kmetijskega zemljišča v stavbno, gozdno ali vodno zemljišče, ter se še naprej uporabljajo kot kmetijska zemljišča, pa za njih ni izdano dovoljenje za gradnjo oziroma drug akt, se lahko za tovrstna zemljišča na predlog dotedanjega zakupnika, neposredno z njim sklene nova zakupna pogodba za dobo enega leta, z možnostjo podaljšanja in s trimesečnim odpovednim rokom.

10. JAVNOST PODATKOV

Pregled sklenjenih zakupnih pogodb se sproti objavlja na spletni strani Sklada, v skladu z določili Zakona o Skladu kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije (ZSKZ).

Povzeto po Pravilniku o zakupu kmetij in kmetijskih zemljišč, ki ga je sprejel Svet Sklada 14.10.2025.

Uradni list RS, št. 81/2025 z dne 21. 10. 2025