

Občinski svet Občine Moravske Toplice je na podlagi 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07- uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09 in 51/10) in 16. člena Statuta Občine Moravske Toplice (Uradni list RS, št. 11/99, 2/01, 24/01, 69/02 in 28/03) na _____. seji dne _____, sprejel naslednji

SKLEP
o cenah zakupnin za kmetijska zemljišča

1. člen

S tem sklepom se določi višina zakupnin za kmetijska zemljišča v lasti in upravljanju Občine Moravske Toplice. Izhodišče za določitev zakupnine so katastrski podatki, ob upoštevanju dejanske rabe zemljišča in dejanske proizvodne sposobnosti zemljišča.

2. člen

Za določitev vrednosti zakupnin za kmetijska zemljišča se uporablja **Cenik zakupnin za kmetijsko rabo zemljišč**, ki ga za posamezno leto sprejme Sklad kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije.

Upoštevajo se tudi naslednja določila in pogoji, navedeni v ceniku zakupnin za kmetijska zemljišča Sklada kmetijskih zemljišč in gozdov:

- faktor "ugodne prometne lege",
- faktor "kmetijsko ogroženih območij",
- faktor "območij velikih in delujočih namakalnih sistemov",
- določilo o zaračunavanju zakupnine za tri leta za nazaj,
- določilo o obveznosti plačila davka na dodano vrednost.

3. člen

Zakupnina za posamezno zakupno pogodbo ne more biti nižja kot 10,00 EUR.

4. člen

Ta sklep začne veljati z dnem sprejema na seji Občinskega sveta Občine Moravske Toplice; uporabljati pa se začne pri sklepanju pogodb ter obračunu zakupnin za leto 2014.

Številka: 330-00110/2013-2

Moravske Toplice, dne _____

Župan
Občine Moravske Toplice:
Alojz Glavač, l.r.

Priloga:

- Cenik zakupnin za kmetijska zemljišča za leto 2013

Predlog oziroma osnutek predpisa predstavlja zgolj informativni delovni pripomoček, glede katerega občina ne jamči odškodninsko ali kako drugače. Predlagane rešitve v predlogu ali osnutku predpisa ne bodo nujno del sprejetega predpisa (osma točka 10. člena Uredbe o posredovanju in ponovni uporabi informacij javnega značaja (Uradni list RS, št. 76/2005, 119/2007, 95/2011).

OBRAZLOŽITEV:

Občinski svet Občine Moravske Toplice je zadnji sklep o cenah zakupnin za kmetijska zemljišča sprejel na 21. seji 08.04.2009, v katerem je določil, da se za določitev vrednosti zakupnin za kmetijska zemljišča uporablja cenik Sklada kmetijskih zemljišč in gozdov RS. Prav tako se uporabljajo določila in pogoji, navedeni v navedenem ceniku. V skladu z navedenim je občina poleg ostalih določil, uporabljala tudi določilo sklada, da zakupnina za posamezno zakupno pogodbo ne more biti nižja kot 50,00 EUR.

Na osnovi pripomb in predlogov zakupnikov, v novem sklepu predlagamo, da zakupnina za posamezno zakupno pogodbo ne more biti nižja kot 10,00 EUR.

Sklep o cenah zakupnin za kmetijska zemljišča je bil obravnavan že na zadnji seji občinskega sveta, vendar do glasovanja o predlaganem sklepu, na predlog župana, ni prišlo.

V tokratnem sklepu izrecno navajamo katera določila in pogoje iz cenika Sklada kmetijskih zemljišč in gozdov pri izračunu zakupnin uporablja Občina Moravske Toplice. Spremembe so v sklepu označene s krepko pisavo.

Pripravila:

občinska uprava



Predlagatelj:

župan: Alojz Glavač l.r.

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

CENIK zakupnin za kmetijska zemljišča za leto 2013

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

Tabela 1: Cenik zakupnin za kmetijsko rabo zemljišč za leto 2013

Dejanska kultura	Sif. cen	Razred	Letna zakupnina v €/ha	Območje bonitete
vrt	102	1 - 8	239,38	1 - 100
njiva	101	1 - 3	175,46	65 - 100
njiva	101	4 - 6	159,84	35 - 64
njiva	101	7 - 8	123,01	1 - 34
travnik	107	1 - 2	137,88	50 - 100
travnik	107	3 - 4	115,57	40 - 49
travnik	107	5 - 6	94,61	25 - 39
travnik	107	7 - 8	72,33	1 - 24
barjanski travnik	108	1 - 4	72,33	1 - 100
pašnik	109	1 - 2	58,14	50 - 100
pašnik	109	3 - 4	43,24	30 - 49
pašnik	109	5 - 8	29,06	1 - 29
planinski pašnik	113	1 - 8	14,20	1 - 100
pašnik porasel z gozdnim drevjem	114	1 - 8	14,20	
kmetijsko zemljišče poraslo z gozdnim drevjem (1800)	118	-	29,06	1 - 100
kmetijsko zemljišče v zaraščanju (1410)	117	-	6,75	1 - 100
trstičje	110	1 - 8	14,20	1 - 100
sadovnjak	104	1 - 4	181,13	
sadovnjak	104	5 - 8	145,31	
plantažni sadovnjak	103	-	181,13	40 - 100
plantažni sadovnjak	103	-	145,31	1 - 39
travniški sadovnjak	116	-	137,88	40 - 100
travniški sadovnjak	116	-	115,57	1 - 39
vinograd	105	1 - 3	145,31	65 - 100
vinograd	105	4 - 6	130,43	35 - 64
vinograd	105	7 - 8	108,83	1 - 34
hmeljišče	106	1 - 8	175,46	1 - 100
gozdna plantaža	111	1 - 8	29,06	1 - 100
obore za živali	115	1 - 8	29,06	1 - 100
zemljišče pod kmetijskimi objekti	119	-	239,38	1 - 100
ostalo	-	1 - 8	6,75	1 - 100

Posamezne katastrske občine so uvrščene v območja.

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

Na območjih delujočih velikih namakalnih sistemov, po podatkih KAT MESINE, se zakupnina obračunava s faktorjem 1,2. (priloga št. 2)

Izhodišče za določitev zakupnine so podatki Ministrstva za kmetijstvo in okolje o dejanski rabi zemljišč, podatki Geodetske uprave RS o boniteti zemljišč ter ocena Sklada o možni dejanski kulturi glede na proizvodno sposobnost zemljišč

Osnovna zakupnina se izračuna na podlagi podatkov o dejanski rabi zemljišč, ki jih vodi Ministrstvo za kmetijstvo in okolje. Za izračun končne zakupnine se upoštevajo odstopanja izražena v faktorjih iz tega cenika. Upoštevajo se:

1. faktorji "ugodne prometne lege",
2. faktorji "kmetijsko ogroženih območij"
3. faktorji "območij velikih in delujočih namakalnih sistemov" in
4. faktorji za katere je predhodno potreben sklep komisije, izhajajo pa iz ugotovljene razlike med dejansko rabo in proizvodno sposobnostjo zemljišč, predhodno neuspešnih ponudb za zakup, izlicitiranih zakupnin in drugih utemeljenih razlogov.

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

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

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

Najemnina za trajne nasade v lasti Sklada se za leto 2013, glede na višino najemnine v letu 2012, poviša za 2,3% oz. v skladu s pogodbenimi določili.

Najemnino za trajne nasade v lasti RS, ki jih bo Sklad v letu 2013 oddal v najem na novo, se izračuna na podlagi anuitetnega načrta, ob upoštevanju neamortizirane vrednosti trajnega nasada in dobe do izteka rodnosti nasada ter z upoštevanjem obresti v višini indeksa rasti cen življenjskih potrebščin v preteklem letu in fiksnega 3% donosa.

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

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

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

V primeru sklenjenega dogovora z agrarno skupnostjo, da od Sklada ne bo zahtevala nobene odškodnine, ki bi se nanašala na nezmožnost uporabe za čas od uveljavitve zakona o ponovni vzpostavitvi agrarnih skupnosti ter vrnitvi njihovega premoženja in pravic do vračila zemljišča v last agrarnim skupnostim, Sklad z agrarnimi skupnostmi sklene zakupno razmerje, pri čemer se letna zakupnina obračuna po ceni 56,40 EUR po pogodbi, ne glede na obseg zemljišč v pogodbi. Navedeno znižanje velja le za zemljišča za katera je ta ista agrarna skupnost vložila zahtevek za vračilo po zgoraj navedenem zakonu.

Za agrarne skupnosti se v skladu z Zakonom o ponovni vzpostavitvi agrarnih skupnosti ter vrnitvi njihovega premoženja in pravic štejejo tudi podobčine, vasi, srenje, soseske, korporacije, urbarialne in druge po izvoru podobne skupnosti. Zakupnina za pretekla leta se agrarnim skupnostim ne zaračunava, prav tako pa Sklad agrarnim skupnostim ne vrača že prejete zakupnine.

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

Marta Hrustel – Majcen

Predsednica Sveta Sklada

Cenik je bil sprejet na seji Sveta Sklada, dne 14 . 12. 2012.