

ZAKUP KMETIJSKIH IN GOZDNIH ZEMLJIŠČ

Podobno kot institut dejanskega uporabnika vam tudi zakup omogoča uporabo kmetijskih in gozdnih zemljišč brez prenosa lastninske pravice. Hkrati vam zakup, ki je zaveden v zemljiški knjigi, nudi višjo stopnjo pravne varnosti, saj ima učinek proti tretjim osebam.

Postopek

Zakupodajalec po 27. členu Zakona o kmetijskih zemljiščih (ZKZ) **vloži ponudbo za zakup kmetijskega zemljišča, kmetije ali gozda** v treh izvodih na upravno enoto na območju katere leži pretežni del zemljišč, ki so predmet zakupa. Upravna enota ponudbo objavi na oglasni deski in na e-portal. Zainteresiran zakupojemalec mora **pisno izjavo o sprejemu ponudbe** poslati priporočeno s povratnico zakupodajalcu in upravni enoti v roku 30 dni od dneva, ko je bila ponudba objavljena na oglasni deski.

Po sklenitvi zakupne pogodbe je potrebno na upravni enoti vložiti **vlogo za odobritev pravnega posla**; rok za vložitev vloge je 60 dni od preteka roka za sprejem ponudbe. Upravna enota odobri ali zavrne odobritev pravnega posla z odločbo, kadar pa odobritev ni potrebna, izda o tem potrdilo. Odobritev ni potrebna, kadar so predmet zakupa nepremičnine, ki so v lasti Republike Slovenije ali občine.

Pri zakupu lahko uveljavljajo prednostno pravico upravičenci po naslednjem vrstnem redu:

1. zakupnik;
2. zakupnik zemljišča, ki meji na zemljišče, ki se daje v zakup in kmet, katerega zemljišče, ki ga ima v lasti, meji na zemljišče, ki se daje v zakup;
3. drug kmet, kmetijska organizacija ali samostojni podjetnik posameznik, ki jim je zemljišče ali kmetija potrebna za opravljanje kmetijske oziroma gozdarske dejavnosti.

Ob enakih pogojih ima med prednostnimi upravičenci, uvrščenimi na isto mesto, ima prednostno pravico do zakupa tisti, ki mu kmetijska dejavnost pomeni edino ali glavno dejavnost in mu prihodki oziroma sredstva, pridobljena iz te dejavnosti, pomenijo poglavitni finančni vir preživljanja ali poslovanja.

Zakupna pogodba, ki je sklenjena v pisni obliki, mora vsebovati:

- zemljiškoknjizne in zemljiškokatastrske podatke o zemljiščih danih v zakup,
- opis in neamortizirano vrednost objektov, naprav in nasadov,
- amortizacijsko dobo trajnih nasadov,
- namen zakupa,
- višino zakupnine,
- dobo trajanja zakupa in določilo ali se zakupna pravica deduje.

Zakupna pogodba, s katero se zakupnina določi v obliki dela na kmetiji zakupodajalca ali v obliki deleža pričakovanega pridelka ali predvidenega dohodka, je nična.

Zakupno razmerje se v skladu z 28. členom ZKZ in 13. členom Zakona o zemljiški knjigi (ZZK-1) vknjiži v zemljiški knjigi; vpis se predlaga v roku 30 dni.

Zakupna doba mora ustrezati namenu uporabe zakupnega zemljišča in ne sme biti krajša kot:

- 25 let, če naj rabi zemljišče osnovanju vinogradov, sadovnjakov ali hmeljišča;
- 15 let, če naj rabi zemljišče osnovanju nasadov hitrorastočih listavcev;
- 10 let, če naj rabi zemljišče za druge namene.

Kmetijsko zemljišče se da v zakup lahko tudi za **krajši čas**, če zakupnega razmerja ni mogoče skleniti za zgoraj navedena leta.

Zakupna pogodba lahko preneha na podlagi sporazuma ali v primeru, ko zemljišče, ki je predmet zakupne pogodbe, preneha biti kmetijsko zemljišče. **Zakupodajalec sme od pogodbe odstopiti**, če zakupnik ne upravlja z zemljiščem kot dober gospodar, če zakupljeno zemljišče obdeluje v nasprotju s sklenjeno pogodbo ali v nasprotju z zakupno pogodbo daje zemljišča v podzakup.

Obrazci in dodatna pojasnila v zvezi z zakupom kmetijskih zemljišč se nahajajo na spletni strani **<http://e-uprava.gov.si>**.

Vir: Zakon o kmetijskih zemljiščih (ZKZ, Uradni list RS, št. 71/11 – UPB, 58/12)