



Priročnik za uporabo Zakona o agrarnih skupnostih

Verzija 1, april 2016

Kazalo

1. Uvod	2
2. Agrarna skupnost in članstvo v agrarni skupnosti.....	4
3. Status agrarne skupnosti.....	6
4. Organizacija agrarne skupnosti	7
5. Organi agrarne skupnosti	8
6. Odgovornost v agrarni skupnosti	17
7. Upravljanje s premoženjem agrarne skupnosti.....	18
8. Davčna obravnava agrarne skupnosti	26
9. Opravljanje dejavnosti v agrarni skupnosti	27
10. Dedovanje premoženja agrarne skupnosti.....	28
11. Preoblikovanje v agrarno skupnost po ZAgrS.....	32
12. Prenehanje agrarne skupnosti.....	35
13. Drugo	36
14. Nadaljnje informacije o ZAgrS	37
15. Viri in literatura.....	38

Kratice predpisov

SPZ	Stvarnopravni zakonik
ZAgrS	Zakon o agrarnih skupnostih
ZD	Zakon o dedovanju
ZDDD	Zakon o davku na dediščine in darila
ZDen	Zakon o denacionalizaciji
ZG	Zakon o gozdovih
ZKZ	Zakon o kmetijskih zemljiščih
ZPVAS	Zakon o ponovni vzpostavitvi agrarnih skupnosti ter vrnitvi njihovih pravic in premoženja
ZSPDSLS	Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti

Pripravili

Gašper Cerar, Kmetijsko gozdarska zbornica Slovenije

Tine Premrl, Združenje predstavnikov agrarnih skupnosti Slovenije

Andrej Hafner, Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano

1. Uvod

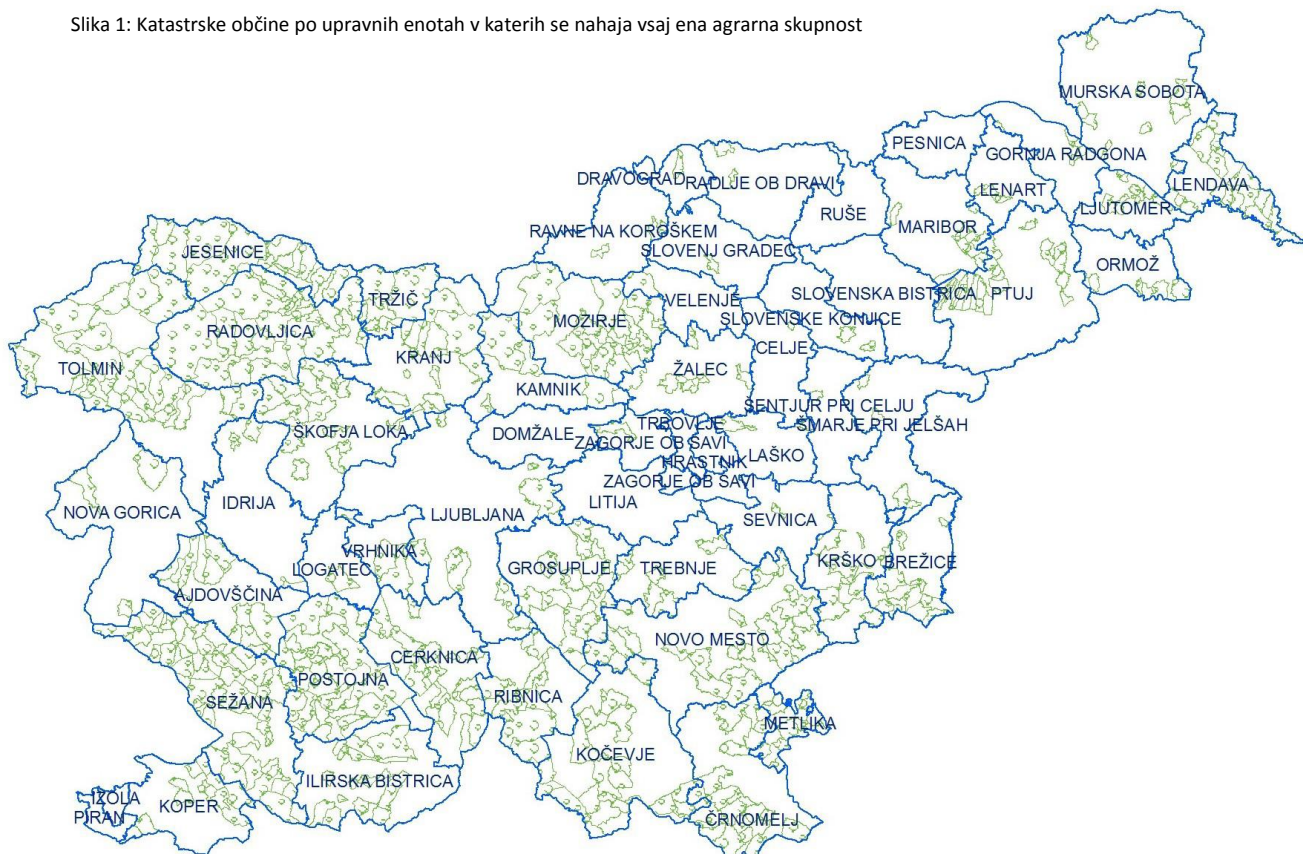
Priročnik za uporabo Zakona o agrarnih skupnostih je nastal z namenom pojasniti rešitve novega predpisa o agrarnih skupnostih. Priročnik vsebuje odgovore na vprašanja, ki se predsednikom agrarnih skupnosti, članom agrarnih skupnosti in drugim uporabnikom porajajo pri delovanju agrarnih skupnosti.

1.1. Analiza stanja

Agrarne skupnosti obsegajo 77.486,47 hektarjev zemljišč, kar predstavlja 3,67 % celotne površine Republike Slovenije. Skupno se v registrih agrarnih skupnosti vodi 638 agrarnih skupnosti, 547 agrarnih skupnosti je v postopkih vračanja uspelo pridobiti nazaj vsaj del nacionaliziranega premoženja in le slednje so predmet ZAgrS.

Slika 1 prikazuje razporeditev katastrskih občin po upravnih enotah v katerih je prisotna najmanj ena agrarna skupnost. Izrazita koncentracija se kaže na območju UE Tolmin, Radovljica in Jesenice, ter na območju UE v Sežani in Postojni.

Slika 1: Katastrske občine po upravnih enotah v katerih se nahaja vsaj ena agrarna skupnost



Vir: Premrl (2013), str. 13.

Število članov v posamezni agrarni skupnosti pa se giblje od 3 do 513. V povprečju ima agrarna skupnosti 34 članov. Večina agrarnih skupnosti ima površine od 15 do 300 hektarjev. Največje

agrarne skupnosti so Stara Fužina – Studor, Trenta in Čezsoča. V 61,8 % agrarnih skupnosti je bilo premoženje vrnjeno v obliki solastnine, v 24,5 % v obliki skupne lastnine, ostalo pa v obliki solastnine in skupne lastnine. Občina je kot solastnik oziroma skupni lastnik prisotna v kar 42,2 % agrarnih skupnosti.

Postopki vračanja premoženja po ZPVAS so v večini primerov zaključeni, kljub temu pa okrog 40 agrarnih skupnosti postopkov vračanja premoženja še nima dokončanih (npr. Agrarna skupnost Dovje – Mojstrana, Meščanska korporacija Kamnik, Agrarna vaška skupnost Dolenje jezero).

1.2. Kratka zgodovina agrarnih skupnosti

Zgodovina agrarnih skupnosti sega v čas srednjega veka, ko so se kmetje dogovorili za skupno upravljanje s kmetijskimi in gozdnimi zemljišči, ki so jih obdelovali. V letu 1848 sta avstrijski državni zbor in cesar Ferdinand I. končala fevdalne čase in z zemljiško odvezo zemljo dodelila tistim, ki so na njej delali. Nekaj zemlje je zlasti na Gorenjskem in Primorskem ostalo nerazdeljene; to so bili planinski ali vaški pašniki za potrebe paše blizu vasi in gozdovi za skupno uporabo ter tudi neobdelan svet. Vaščani (skupnost, ki je skupne nepremičnine uporabljala, se je imenovala sošeska) so tako postali lastniki velikih pašnikov in gozdov, ki so jih redko prodajali in odtujevali, saj so jih potrebovali za preživetje.

Zemljiška odveza ni izpolnila vseh pričakovanj po popolni politični in ekonomski osvoboditvi kmeta. Priznala je sicer individualno svobodo in premoženje kmetov, ni pa razdelila vseh veleposestev in odpravila vrhovne lastnine, niti vseh vprašanj gozdnih in pašnih služnosti. Pravica uživanja solastniškega premoženja ali premoženja v skupni lastnini je bila vezana na kmetijo in se je prenašala le skupaj s kmetijo z roda v rod. Skupni svet je od svojega nastanka dalje doživljal številne spremembe: gozd se je razdelil med kmete, na ostalem zemljišču so nastale nove kmetije ali so se obstoječe povečale. Večina skupnih zemljišč je prešla v zasebno lastnino, kljub temu pa so se nekatera ohranila vse do 20. stoletja, in sicer v dveh oblikah lastništva:

- lastninska pravica je bila v zemljiški knjigi vpisana na agrarno skupnost in njene člane z navedbo lastninskih deležev članov po imenih, hišnih številkah in podobno, kot posebna solastnina članov agrarne skupnosti;
- lastninska pravica je bila v zemljiški knjigi vpisana na agrarno skupnost brez navedbe lastninskih deležev članov kot posebna skupna lastnina članov agrarne skupnosti, podrobneje pa je urejena v pravilih agrarne skupnosti.

Soseske so se ob preoblikovanju gmajn v solastnino večinoma preoblikovale v solastninske skupnosti in od 19. stoletja dalje v agrarne skupnosti, ki sta jih odpravila Zakon o agrarnih skupnostih iz leta 1947 in Zakon o razpolaganju s premoženjem bivših agrarnih skupnosti iz leta 1965. Po nekaterih ocenah naj bi zakon iz leta 1947 v Sloveniji ukinil približno tisoč agrarnih skupnosti. Nekaj desetletij je bilo premoženje državno oziroma družbeno, v letu 1994 pa so se na podlagi ZPVAS agrarne skupnosti lahko ponovno vzpostavile.

2. Agrarna skupnost in članstvo v agrarni skupnosti

2.1. Kaj je agrarna skupnost po ZAgrS?

Agrarna skupnost po 2. členu ZAgrS je skupnost fizičnih in pravnih oseb, ki je bila kot agrarna skupnost ponovno vzpostavljena in organizirana na podlagi ZPVAS in je vpisana v register agrarnih skupnosti po ZAgrS.

2.2. Kdo so člani v agrarni skupnosti? Ali so člani agrarne skupnosti samo solastniki zemljišč?

Člani agrarne skupnosti so lahko samo solastniki oziroma skupni lastniki nepremičnega premoženja (član = solastnik ali skupni lastnik, 2. člen ZAgrS). Ko oseba pridobi (kupi, prejme v dar, podeduje ipd.) solastniški delež, postane s tem samodejno (po zakonu) tudi član agrarne skupnosti. Ker je agrarna skupnost organizirana kot premoženjska skupnost, ki upravlja s premoženjem, je pomembno, da o tem odločajo le osebe, ki imajo lastniška upravičenja.

2.3. Ali je predsednik agrarne skupnosti lahko oseba, ki je član agrarne skupnosti, obenem pa ni solastnik premoženja?

Predsednik agrarne skupnosti po ZAgrS je lahko oseba, ki je član agrarne skupnosti (glej točko 5.3.1.). Če oseba ni član agrarne skupnosti, ne more biti predsednik agrarne skupnosti. Član agrarne skupnosti ne more biti oseba, ki ni solastnik premoženja, razen pridruženega člana, ki pa nima pravic in obveznosti iz naslova lastniških upravičenj.

2.4. Ali sta lahko zakonca solastnika premoženja in oba člana v agrarni skupnosti?

Da, to je mogoče, če izhajata možev in ženin solastniški delež iz dveh različnih kmetij (npr. en delež izhaja iz kmetije moževih staršev in en delež iz kmetije ženinih staršev). Kot zakonca sta lahko solastnika kmetije, obenem pa imata še vsak svoj delež v agrarni skupnosti in vsak svoje glasovalne pravice za odločanje v agrarni skupnosti.

2.5. Kako v agrarni skupnosti sodelovati s posameznikom, ki je solastnik premoženja, a je izstopil iz članstva AS?

Posameznik ne more izstopiti iz članstva agrarne skupnosti, obenem pa ostati solastnik premoženja. Lastnik solastniškega deleža je obenem član agrarne skupnosti (glej točko 2.2.). S tem premoženjem je mogoče upravljati le skupno – prek organov agrarne skupnosti.

2.6. Kdo so pristopni člani?

ZAgrS predvideva pristopne člane – osebe, ki niso solastniki premoženja in nimajo upravljalvskih upravičenj. Institut pristopnih članov omogoča vstop novih oseb v agrarno skupnost.

Funkcija pristopnega člana je predkupna pravica pri nakupu solastniškega deleža in na ta način postane »polnopravni« člani agrarne skupnosti. Število članov in morebitni dodatni pogoji se prepuščeni internim pravilom agrarnih skupnosti – temeljnemu aktu. Pristopne člane imenuje in razrešuje občni zbor agrarne skupnosti. Agrarna skupnost se lahko tudi odloči, da sploh ne bo imela pristopnih članov (avtonomnost agrarne skupnosti).

Pristopni član je izmed načinov, da agrarna skupnost pridobi novega člana: pristopni član je npr. fizična oseba, ki se priseli v kraj in želi vstopiti v agrarno skupnost.

2.7. Ali je občina lahko član agrarne skupnosti?

Da, občina je lahko član agrarne skupnosti, če ima solastniški delež na premoženju, ki tvori agrarno skupnost (glej točko 2.2.). Občina ima na podlagi solastniškega deleža vse pravice in obveznosti in sicer takšne, kot jih imajo člani agrarne skupnosti, ki so fizične osebe, npr. udeležba na občnem zboru, glasovalne pravice ipd.

2.8. Ali ZAgrS posameznike, ki so izstopili iz članstva agrarne skupnosti po ZPVAS, samodejno vključi nazaj med člane agrarne skupnosti, če se agrarna skupnost preoblikuje v agrarno skupnost po ZAgrS?

Osebe, ki so izstopile iz agrarne skupnosti po ZPVAS, so ob preoblikovanju agrarne skupnosti iz ZPVAS samodejno vključene v agrarno skupnosti po ZAgrS, če imajo solastniški delež na premoženju. Članstvo v agrarni skupnosti in solastnina sta nerazdružno povezana (glej točko 2.2.).

Sprejetje ali spremembo statuta in s tem preoblikovanje v novo agrarno skupnost po ZAgrS potrdi občni zbor z večino vseh glasov (glej točko 5.2.4.4. in točko 11.), pri čemer je lahko del članov agrarne skupnosti preglasovanih.

Če osebe ne želijo biti člani agrarne skupnosti po ZAgrS, morajo odsvojiti svoj delež (glej točko 7.2.6.2. in točko 7.2.8.1.). S tem prenehajo biti solastniki premoženja in člani agrarne skupnosti.

2.9. Kakšen je postopek za odvzem deleža članu AS zaradi kršitev pravil?

Zaradi kršitve ZAgrS ali temeljnega akta agrarne skupnosti se solastniku – članu agrarne skupnosti ne odvzame solastniškega deleža. Kršitve ZAgrS ali temeljnega akta se sanirajo s pomočjo tožbenih zahtevkov na sodišču (glej točko 7.4.) ali s pomočjo častnega razsodišča (če ga agrarna skupnost ima). Temeljni akt pa lahko predpiše obveznosti člana agrarne skupnosti pri skupnem upravljanju premoženja ter morebitne posledice pri neizpolnjevanju obveznosti.

3. Status agrarne skupnosti

3.1. Kaj pomeni, da ima agrarna skupnost procesno sposobnost?

Agrarna skupnost ni pravna oseba, ima pa procesno sposobnost: sposobnost biti stranka v sodnih, upravnih in drugih postopkih pred državnimi organi ali nosilci javnih pooblastil. V davčnih postopkih agrarna skupnost nima procesne sposobnosti (7. člen ZAgrS).

Procesna sposobnost agrarne skupnosti pomeni, da lahko predsednik agrarne skupnosti na podlagi sklepov občnega zbora agrarne skupnosti ali sklepov upravnega odbora agrarne skupnosti vlaga npr. vloge za pridobitev gradbenega dovoljenja, odločbe za posek po Zakonu o gozdovih, vlaga tožbe, ob izpolnjevanju drugih pogojev (po Zakonu o kmetijstvu) vlaga vloge za ukrepe kmetijske politike, sodeluje na razpisih ipd. (glej točko 5.3.4.).

3.2. Zakaj agrarna skupnost ni pravna oseba?

Z ZAgrS se je okrepila in zakonsko uredila vloga agrarne skupnosti kot skupnosti po civilnem pravu, gre za t. i. premoženjsko skupnost fizičnih in pravnih oseb, ki preko organov agrarne skupnosti skupno upravljajo in razpolagajo z nepremičnim premoženjem. S tem premoženjem se lahko upravlja samo na ta - *lex specialis* način (izjema od Stvarnopravnega zakonika). Agrarna skupnost ni pravna oseba, premoženje ostane v lasti oseb, katerim je lastnino vrnil ZPVAS oz. ZDen.

4. Organizacija agrarne skupnosti

4.1. Temeljni akt (statut, pravila)

Agrarna skupnost ima temeljni akt (naziv temeljnega akta je v praksi različen: statut, pravila, itd.). S tem je zagotovljena izvedba načela avtonomnosti agrarnih skupnosti, ki agrarni skupnosti omogoča, da s svojimi pravili v okviru omejitev prosto ureja notranja razmerja. Temeljni akt agrarne skupnosti mora biti sprejet v skladu z ZAgrS in drugimi predpisi.

V temeljnem aktu mora agrarna skupnost določiti najmanj (13. člen ZAgrS):

- ime in sedež agrarne skupnosti,
- namen in cilj delovanja,
- naloge agrarne skupnosti,
- organe, volitve v organe in njihove pristojnosti,
- seznam zemljiških parcel,
- dogovor glede glasovalnih pravic na premoženju, ki je v skupni lastnini članov agrarne skupnosti,
- pravice in obveznosti članov,
- reševanje sporov med člani,
- način razpolaganja s presežkom prilivov nad odlivi,
- pogoje za imenovanje pristopnih članov,
- način sprejemanja sprememb in dopolnitev temeljnega akta,
- pogoje in način prenehanja agrarne skupnosti,
- financiranje agrarne skupnosti in način izvajanja nadzora nad razpolaganjem s premoženjem članov ter nad finančnim in materialnim poslovanjem agrarne skupnosti,
- način zagotavljanja javnosti dela agrarne skupnosti in
- druga vprašanja, pomembna za delovanje agrarne skupnosti.

Pravilno sprejet temeljni akt je pogoj za vpis agrarne skupnosti v register agrarnih skupnosti (glej točko 11.1.).

4.2. Ime agrarne skupnosti

Agrarna skupnost mora pri svojem poslovanju uporabljati ime agrarne skupnosti in sicer v obliki, ki je vpisano v register agrarnih skupnosti. Ime ene agrarne skupnosti se mora jasno razlikovati od imena drugih agrarnih skupnosti.

Ime agrarne skupnosti mora vsebovati obvezno oznako »a.s.« (npr. Agrarna skupnost Dolenja vas a.s.), ki nakazuje, da gre za agrarno skupnost, organizirano po ZAgrS.

5. Organi agrarne skupnosti

5.1. Splošno

5.1.1. Katere organe mora imeti agrarna skupnost?

Obvezni organi agrarne skupnosti so:

- občni zbor (ali skupščina ali svet) – najvišji organ, ki ga sestavljajo vsi člani,
- predsednik agrarne skupnosti ter namestnik predsednika – poslovodna organa, ki zastopata agrarno skupnost,
- upravni odbor (ali gospodarski odbor) – organ upravljanja agrarne skupnosti,
- nadzorni odbor – organ, ki nadzira finančno poslovanje agrarne skupnosti.

Agrarna skupnost lahko v temeljnem aktu opredeli še druge organe agrarne skupnosti, npr. častno razsodišče ipd.

5.1.2. Ali je obvezno imeti vse organe v agrarni skupnosti?

Agrarna skupnost, ki ima 25 članov ali manj, lahko izbere enotirni sistem upravljanja agrarne skupnosti. Agrarna skupnost v enotirnem sistemu ima:

- občni zbor in
- predsednika agrarne skupnosti ter namestnika predsednika.

Naloge upravnega in nadzornega odbora opravlja občni zbor.

5.2. Občni zbor

5.2.1. Splošno o občnem zboru

5.2.1.1. Katere so pristojnosti občnega zbora agrarne skupnosti?

Občni zbor, ki ga sestavljajo vsi člani agrarne skupnosti, je najvišji organ agrarne skupnosti, kjer člani neposredno uveljavljajo svojo voljo in sprejemajo najpomembnejše odločitve v zvezi z upravljanjem s skupnim premoženjem ter poslovanjem agrarne skupnosti.

Občni zbor odloča o (20. člen ZAgrS):

- vseh poslih, ki presegajo redno upravljanje z nepremičninami (to so posli, pri katerih se razpolaga z nepremičnino kot celoto, zlasti pa to pomeni prodajo, odsvojitve na podlagi menjave ali drug način odplačne ali neodplačne odsvojitve nepremičnin, vlaganje nepremičnin kot stvarnih vložkov v pravne osebe, ustanovitev zastavne pravice, služnosti, pravice stvarnega bremena in stavbne pravice ter sprememba dejanske rabe (40. člen ZAgrS)),
- sprejetju temeljnega akta in njegovih sprememb,
- imenovanju in razrešitvi predsednika agrarne skupnosti in njegovega namestnika,
- uporabi presežka prihodkov nad odhodki,
- izvolitvi in razrešitvi pristopnih članov,
- letnem programu dela in finančnemu načrtu,
- letnem poročilu dela,

- upravljanju z denarnimi sredstvi na transakcijskem računu,
- pridobivanju nepremičnin,
- volitvah in razrešitvah članov upravnega in nadzornega odbora agrarne skupnosti,
- prenehanju agrarne skupnosti.

Poleg nalog, ki jih določa ZAgrS, so naloge občnega zbora lahko določene v temeljnem aktu agrarne skupnosti. Sklepi občnega zbora so neposredno zavezujoči za druge organe agrarne skupnosti.

5.2.1.2. Ali je potrebno na občni zbor vabiti solastnike, ki imajo solastnino na delu nepremičnin, s katerimi se upravlja v okviru AS? Ali je potrebno na občne zборе vabiti solastnike, ki imajo minimalne deleže solastnine?

Da, na občni zbor je potrebo vabiti vsakega solastnika – člana agrarne skupnosti, ki ima kakršen koli solastniški delež na nepremičninah. Četudi je solastniški delež minimalen, ima pravico odločanja v skladu z velikostjo svojega solastniškega deleža.

5.2.1.3. Kako zagotoviti udeležbo na občnem zboru, da bi zagotovili večinski delež na občnem zboru za novo registracijo?

Člani AS bodo morali sami najti načine, kako privabiti člane na srečanja AS. Možnosti so npr. številko transakcijskega računa za delitev dobička se lahko sporoči le na občnem zboru, prijava k pripravi drv za lastno uporabo iz gozda agrarne skupnosti se lahko izvede le na občnem zboru ipd. AS pa naj razmišljajo tudi o tem, da je občni zbor agrarne skupnosti priložnost za druženje članov tudi po formalnem zaključku občnega zbora.

5.2.2. Notar / delavec upravne enote na občnem zboru

5.2.2.1. Kdaj mora biti na občnem zboru prisoten notar ali delavec upravne enote?

Notar ali delavec upravne enote mora biti prisoten na občnem zboru, ko se odloča o:

- preoblikovanju v agrarno skupnost po ZAgrS (glej točko 11.1.),
- prodaji nepremičnine kot celote (glej točko 7.2.6.1.),
- pridobivanju nepremičnin (glej točko 7.2.7.1.),
- prenehanju agrarne skupnosti (glej točko 12.).

5.2.2.2. Zakaj je predvidena prisotnost notarja ali delavca upravne enote?

Zaradi varstva lastninske pravice članov agrarne skupnosti, ki na občnem zboru pri odločanju o poslih, ki lahko imajo pomembne pravne posledice za njihov lastninsko pravni položaj, niso prisotni ali so preglasovani, ZAgrS zahteva na seji obvezno prisotnost notarja ali uradne osebe s strani upravne enote.

Naloga notarja ali delavca upravne enote je varovanje interesov solastnikov: preveriti mora, ali je bila odločitev sprejeta z ustrežno večino, ali je pravilno zastopanje po pooblaščenih, in podpisati zapisnik.

5.2.2.3. Koliko stane prisotnost notarja ali delavca upraven enote?

Notar svojo prisotnost zaračuna po notarski tarifi.

Upravna enota prisotnost upravnega delavca zaračuna v skladu z dejanskimi stroški. Cena je določena s Pravilnikom o sodelovanju upravnih delavcev na občnem zboru agrarnih skupnosti.

5.2.3. Sklic in potek občnega zbora

5.2.3.1. Kdaj se skliče občni zbor?

Predsednik agrarne skupnosti mora sklicati občni zbor najmanj enkrat letno (redni občni zbor).

Sklic (izrednega) občnega zbora lahko od predsednika agrarne skupnosti zahtevajo tudi člani, katerih deleži predstavljajo najmanj eno petino vseh glasov članov. Zahteva za občni zbor mora biti pisna in mora vsebovati vprašanja, ki naj jih obravnava občni zbor. Če predsednik agrarne skupnosti najpozneje v 15 dneh po prejemu pisne zahteve iz prejšnjega odstavka ne skliče občnega zbora, lahko občni zbor skličejo člani, ki so zahtevali sklic.

(Izredni) občni zbor lahko skliče tudi nadzorni odbor, če to zahtevajo interesi agrarne skupnosti.

5.2.3.2. Kakšno mora biti vabilo na občni zbor?

S temeljnim aktom agrarne skupnosti se opredeli kako in kje se objavi vabilo na občni zbor (oglasna deska, pošta, spletna stran, e-pošta ipd.). Vabilo mora omogočati seznanitev vseh članov z občnim zborom. Vabilo mora vsebovati kraj, datum in uro občnega zbora, predlagani dnevni red in morebitno opozorilo o odločanju z nižjo večino glasov (glej točko 5.2.4.3.).

Med objavo vabila oziroma dnem, ko so bila vabila odposlana, in občnim zborom mora preteči najmanj en teden.

5.2.3.3. Kako poteka občni zbor?

Protokol poteka občnega zbora določi agrarna skupnost sama v temeljnem aktu.

5.2.3.4. Ali je potrebno na občnem zboru pisati zapisnik?

Da, o delu občnega zbora se sestavi zapisnik.

Na zapisniku občnega zbora se navede:

- kraj in čas občnega zbora,
- navedbo predsednika občnega zbora,
- seznam navzočih članov in število glasov, ki pripadajo posameznemu članu,
- druge navzoče osebe, ki niso člani agrarne skupnosti,
- ugotovitev o prisotnosti upravnega delavca ali notarja,
- ugotovitev o pooblastilih za zastopane člane,
- ugotovitev sklepčnosti in
- sprejete sklepe z navedbo izida glasovanja.

Zapisnik morajo podpisati predsednik občnega zbora, zapisnikar in, če je prisoten, tudi notar ali delavec upravne enote.

V 15 dneh po končanem občnem zboru mora biti zapisnik na vpogled vsem članom na način, kot je določen v temeljnem aktu in ki omogoča, da se z zapisnikom seznanijo vsi člani. Z zapisnikom se

zagotavlja javnost dela agrarne skupnosti ter nadzor nad zakonitostjo poslovanja njenih organov, katerih odločanje ima pravne učinke za vse člane agrarne skupnosti (pravica preglasovane manjšine).

5.2.3.5. Ali je možno za občni zbor sklicati korespondenčno sejo? Ali je možna za izvedbo občnega zbora tudi videokonferenca?

Agrarna skupnost lahko v temeljnem aktu opredeli možnost korespondenčne seje ali videokonferenčne seje.

Korespondenčna ali videokonferenčna seja ni dovolj, ko se občni zbor odloča o zadevah, pri katerih mora sodelovati notar ali delavec upravne enote (glej točko 5.2.2.).

5.2.4. Odločanje na občnem zboru

5.2.4.1. Koliko glasov ima posamezen član agrarne skupnosti pri odločanju na občnem zboru?

Pri odločanju na občnem zboru ima vsak član pravico do števila glasov sorazmerno z velikostjo njegovega solastniškega deleža na premoženju.

5.2.4.2. S kakšno večino se glasuje na občnem zboru?

Občni zbor odločitve sprejema z absolutno navadno večino, to je z glasovi članov agrarne skupnosti, katerih deleži predstavljajo več kot eno polovico deležev na premoženju, ki je v solastnini (tretji odstavek 21. člena ZAgrS).

Navedeno predstavlja odstop od pravil SPZ glede upravljanja s solastnino, ki za posle, ki presegajo redno upravljanje pri solastnini.

Za nekatere posle je določena večja večina (glej točko 5.2.4.4.).

5.2.4.3. Kaj storiti, če se občnega zbora udeleži manj kot polovica solastnikov premoženja?

ZAgrS omogoča odločanje tudi z nižjo večino od večine, ki je opredeljena v točki 5.2.4.2. Če so ob uri, razpisani za začetek občnega zbora, navzoči člani, katerih deleži predstavljajo manj kot polovico vseh glasov, lahko občni zbor po preteku pol ure veljavno odloča z eno tretjino vseh glasov (četrti odstavek 21. člena ZAgrS).

Pogoj za uporabo nižje večine je pisno opozorilo članom agrarne skupnosti o možnosti odločanja z nižjo večino. Opozorilo je potrebno navesti v vabilu na občni zbor (glej točko 5.2.3.2.).

5.2.4.4. Kako se glasuje v primeru spremembe temeljnega akta in drugih pomembnejših odločitev za agrarno skupnost?

Za posle, ki po vsebini pomenijo večji poseg v lastninsko pravico posameznika, je opredeljena strožja večina pri odločanju na občnem zboru (peti odstavek 21. člena ZAgrS):

- temeljni akt in njegove spremembe se sprejmejo z večino vseh glasov;
- odločitev o pridobitvi nove nepremičnine se sprejme z dvotretjinsko večino vseh glasov;
- odločitev o delitvi premoženja se sprejme s tričetrtinsko večino vseh glasov;

- odločitev o prenehanju agrarne skupnosti se sprejme s soglasjem vseh članov agrarne skupnosti.

Za navedene posle izjema iz točke 5.2.4.3. ne velja.

5.2.4.5. Ali se lahko glasuje po pooblastilu?

Član agrarne skupnosti lahko za odločanje na občnem zboru v njegovem imenu in za njegov račun pooblasti drugo fizično ali pravno osebo. Pooblastilo mora biti pisno, notarsko ali upravno overjeno in mora izkazovati obseg upravičenja za zastopanje (21. člen ZAgrS).

Če sta zastopanec in pooblaščenec ožja družinska člana (ko se pooblasti zakonca oziroma zunajzakonskega partnerja oziroma partnerja v istospolni skupnosti, otroka oziroma posvojenca, enega od staršev oziroma posvojitelja, brata oziroma sestro, nečaka oziroma nečakinjo in vnuka oziroma vnukinjo), pooblastilo ni potrebno. Navedeno ne velja za odločanje o poslih, ki presegajo redno upravljanje s solastnino (glej točko 5.2.1.1.), o pridobivanju nepremičnin (glej točko 7.2.7.) in o prenehanju agrarne skupnosti (glej točko 12.).

5.3. Predsednik agrarne skupnosti

5.3.1. Kdo je lahko predsednik agrarne skupnosti?

Predsednik agrarne skupnosti je eden izmed članov agrarne skupnosti. Ker predsednik nastopa v pravnem prometu, je to lahko samo popolno poslovno sposobna, ki je sposobna samostojno sklepati vse pravne posle in nase prevzemati vse pravice in obveznosti iz teh pravnih poslov (25. člen ZAgrS).

5.3.2. Kako se izvoli predsednika agrarne skupnosti?

Predsednika izvolijo člani agrarne skupnosti na občnem zboru z absolutno navadno večino (z glasovi članov agrarne skupnosti, katerih deleži predstavljajo več kot eno polovico deležev na premoženju, ki je v solastnini) izmed sebe.

Predsednik agrarne skupnosti se po izvolitvi vpiše v register agrarne skupnosti. Za vpis poskrbi sam. Če predsednik ni izvoljen, lahko vsak član agrarne skupnosti na sodišču predlaga, da sodišče imenuje predsednika agrarne skupnosti.

5.3.3. Koliko časa traja mandat predsednika agrarne skupnosti?

Dolžino mandata predsednika določi agrarna skupnost sama v temeljnem aktu.

5.3.4. Kakšne so naloge in pooblastila predsednika agrarne skupnosti

Predsednik agrarne skupnosti je zakoniti zastopnik članov v postopkih pred upravnimi, sodnimi in drugimi državnimi organi ter pri sklepanju pogodb s tretjimi osebami (25. člen ZAgrS), svoje delo pa mora opravljati s skrbnostjo dobrega gospodarja (30. člen ZAgrS).

Pri sklepanju pravnih poslov s tretjimi osebami predsednik agrarne skupnosti nastopa v imenu in za račun članov. Šteje se, da je pravni posel sklenjen v imenu članov, če pravni posel vsebuje ime agrarne skupnosti.

Predsednik ne more prenesti pooblastila za zastopanje agrarne skupnosti v pravnem prometu na drugo osebo (30. člen ZAgrS).

Poleg navedenega predsednik organizira in vodi celotno delovanje agrarne skupnosti (27. člen ZAgrS):

- sklicuje občni zbor in vodi upravni odbor,
- sestavi zapisnik po opravljenem sestanku upravnega odbora in ga objavi,
- uresničuje letni program dela in finančni načrt agrarne skupnosti,
- vlaga predloge za vpis v register agrarnih skupnosti,
- upravlja z denarnimi sredstvi na transakcijskem računu agrarne skupnosti v skladu s finančnim načrtom in sklepi organov,
- sprejema plačila in plačuje obveznosti iz pravnih poslov agrarne skupnosti,
- vlaga vloge in zastopa člane v sodnih, upravnih in drugih, razen davčnih postopkih,
- na podlagi odločitev organov agrarne skupnosti sklepa pravne posle s tretjimi osebami in skrbi za uresničevanje pravic in obveznosti iz teh poslov,
- izvršuje druge sklepe organov agrarne skupnosti,
- o svojem delu poroča članom na občnem zboru in upravnem odboru,
- hrani in vodi dokumentacijo agrarne skupnosti in
- ima druge pravice in obveznosti, določene s temeljnim aktom.

Predsednik svojih nalog ne more opravljati samovoljno, ampak mora imeti za opravljanje nalog veljaven sklep občnega zbora ali upravnega odbora, delovati mora tudi v okviru letnega programa dela in finančnega načrta, ki ga sprejme občni zbor (9. člen ZAgrS).

Predsednik agrarne skupnosti je tudi predsednik upravnega odbora (glej točko 5.5.2.).

5.3.5. Kako ravnati, če pride do navzkrižja interesov med predsednikom in agrarno skupnostjo?

Kadar pride do navzkrižja interesov med predsednikom in agrarno skupnostjo, predlaga predsednik agrarne skupnosti ali najmanj petina članov glede na njihove deleže na premoženju postavitev zastopnika. Zastopnika določi občni zbor agrarne skupnosti (9. člen ZAgrS).

5.3.6. Kaj pomeni, da predsednik odgovarja za napake z vsem svojim premoženjem?

Zgolj v primeru, ko predsednik prekorači svoja pooblastila (sklepe sveta agrarne skupnosti, sklepe upravnega odbora, določbe finančnega načrta agrarne skupnosti ali druga pooblastila, ki jih ima po ZAgrS), je za obveznosti nasproti tretjim osebam solidarno odgovoren z vsem svojim premoženjem. Obenem predsednik v takšnih primerih članom agrarne skupnosti odgovarja za povzročeno škodo v skladu s splošnimi odškodninskimi pravili (29. člen ZAgrS). V ZAgrS je odgovornost predsednika za prekoračitve pooblastil urejena tako kot v primerljivih predpisih, npr. Zakonu o društvih.

5.3.7. Kdaj preneha funkcija predsednika?

Funkcija predsedniku agrarne skupnosti preneha:

- če umre,

- z dnem, ko se izteče njegov mandat,
- če sam odstopi ali
- če ga razreši občni zbor.

Predlog za razrešitev predsednika s strani občnega zbora lahko poda vsak član agrarne skupnosti.

V vseh primerih predčasnega prenehanja mandata funkcijo predsednika agrarne skupnosti prevzame namestnik predsednika do imenovanja novega predsednika (glej točko 5.4.).

5.4. Namestnik predsednika agrarne skupnosti

Namestnik predsednika opravlja naloge predsednika v času njegove morebitne odsotnosti (npr. bolezen) ali zadržanosti (npr. službene obveznosti) pa tudi v času od prenehanja funkcije predsednika do nastopa novega predsednika.

5.4.1. Kako se določi namestnika predsednika agrarne skupnosti?

Za izvolitev, trajanje mandata, prenehanje funkcije in odgovornost namestnika predsednika se smiselno uporablja ureditev, ki velja za predsednika agrarne skupnosti (glej točko 5.3.).

Namestnika se vpiše v register agrarnih skupnosti. Za vpis namestnika v register je odgovoren predsednik agrarne skupnosti.

5.4.2. Kakšne naloge ima namestnik predsednika?

Namestnik predsednika lahko v imenu in za račun članov agrarne skupnosti opravlja vse tiste naloge, ki jih lahko opravlja predsednik agrarne skupnosti (glej točko 5.3.4.).

Predsednik agrarne skupnosti na namestnika ne more prenesti pooblastila za opravljanje nalog, za katerega sam nima pristojnosti.

Namestnik predsednika agrarne skupnosti v času predčasnega prenehanja mandata predsednika agrarne skupnosti opravlja funkcijo predsednika agrarne skupnosti in sicer do začetka mandata novo izvoljenega predsednika.

5.5. Upravni odbor agrarne skupnosti

5.5.1. Kakšne so naloge upravnega odbora agrarne skupnosti?

Upravni odbor:

- odloča o poslih rednega upravljanja s premoženjem, ki je v solastnini članov (zlasti skrb za pravno in dejansko urejenost nepremičnin agrarne skupnosti, izkoriščanje gozdov in uporaba kmetijskih zemljišč, investicijsko vzdrževanje, dajanje gozdov v uporabo ter dajanje kmetijskih zemljišč v najem oziroma zakup),
- odloča o predlogu za določitev dediča premoženja,
- izvršuje sklepe občnega zbora,
- izvršuje finančni in poslovni načrt,
- odloča o drugih vprašanjih, ki so kot pristojnost upravnega odbora določena v temeljnem aktu agrarne skupnosti in

- če agrarna skupnost nima upravnega odbora (t. i. enotirni sistem) naloge upravnega odbora iz tega člena opravlja občni zbor.

5.5.2. Kdo so člani upravnega odbora agrarne skupnosti?

Člani upravnega odbora so člani agrarne skupnosti, ki so na občnem zboru izvoljeni v upravni odbor. Poleg članov agrarne skupnosti so lahko v upravni odbor izvoljene tudi druge osebe (nečlane agrarne skupnosti), če njihovo skupno število ne presega polovice vseh članov upravnega odbora (31. člen ZAgrs). Tako mora biti na primer od 9 članov upravnega odbora najmanj 5 članov upravnega odbora tudi članov agrarne skupnosti.

Število članov upravnega odbora ureja agrarna skupnost sama v temeljnem aktu.

Predsednik upravnega odbora je predsednik agrarne skupnosti.

5.5.3. Koliko časa traja mandat člana upravnega odbora agrarne skupnosti?

Trajanje mandata ureja agrarna skupnost sama v temeljnem aktu.

5.5.4. Kako se odloča v upravnem odboru agrarne skupnosti?

Upravni odbor sprejema odločitve z večino glasov. Ob tem imajo člani odbora pri odločanju vsak samo en glas (ne glede na velikost solastniškega deleža v agrarni skupnosti).

Člani upravnega odbora za odločanje in izvrševanje drugih pravic in obveznosti ne morejo prenesti pooblastila na drugo osebo. Svoje pravice in dolžnosti mora član upravnega odbora izvrševati osebno.

5.6. Nadzorni odbor agrarne skupnosti

5.6.1. Kakšne so naloge nadzornega odbora agrarne skupnosti?

Nadzorni odbor nadzira delo predsednika in upravnega odbora ter o tem poroča občnemu zboru.

5.6.2. Kdo so člani upravnega odbora agrarne skupnosti?

Člani nadzornega odbora so člani agrarne skupnosti, ki so na občnem zboru izvoljeni v nadzorni odbor. Poleg članov agrarne skupnosti so lahko v upravni odbor izvoljene tudi druge osebe, če njihovo skupno število ne presega polovice vseh članov upravnega odbora (32. člen ZAgrs).

Število članov nadzornega odbora ureja agrarna skupnost sama v temeljnem aktu.

V nadzorni odbor ne sme biti izvoljena oseba, ki je predsednik agrarne skupnosti ali član upravnega odbora.

5.6.3. Koliko časa traja mandat člana nadzornega odbora agrarne skupnosti?

Trajanje mandata ureja agrarna skupnost sama v temeljnem aktu.

5.6.4. Kako se odloča v nadzornem odboru agrarne skupnosti?

Nadzorni odbor sprejema odločitve z navadno večino glasov. Ob tem imajo člani nadzornega odbora pri odločanju vsak samo en glas (ne glede na velikost solastniškega deleža v agrarni skupnosti).

Člani nadzornega odbora za odločanje in izvrševanje drugih pravic in obveznosti ne morejo prenesti pooblastila na drugo osebo. Svoje pravice in dolžnosti mora član nadzornega odbora izvrševati osebno.

5.7. Vpogled v delo organov agrarne skupnosti

5.7.1. Kdo lahko vpogleda v dokumentacijo agrarne skupnosti?

Ker je mogoče o pravicah in obveznostih članov agrarne skupnosti, povezanih z izvrševanjem lastninske pravice na premoženju, ki je v solastnini članov, odločati samo skupno preko organov agrarnih skupnosti, ima član agrarne skupnosti pravico do vpogleda v dokumentacijo (34. člen ZAgrS). Vsak član agrarne skupnosti ima po pravico kadarkoli seznaniti se z odločitvami organov, ki vplivajo na njegov pravni položaj, s čimer se zagotavlja posameznikovo varstvo lastninske pravice.

5.7.2. Koliko časa se hrani dokumentacija agrarne skupnosti?

Temeljni akt agrarne skupnosti in zapisniki organov agrarne skupnosti se skupaj s prilogami hranijo trajno. V temeljnem aktu mora agrarna skupnost opredeliti način vodenja in hrambe dokumentacije agrarne skupnosti.

6. Odgovornost v agrarni skupnosti

6.1. Odgovornost agrarne skupnosti kot celote

Za poslovanje agrarne skupnosti je odgovoren predsednik agrarne skupnosti (9. člen ZAgrS). Predsednik je dolžan nasproti tretjim osebam poravnati obveznosti agrarne skupnosti iz denarnih sredstev na računu agrarne skupnosti.

6.2. Odgovornost članov AS

Če sredstva na računu agrarne skupnosti ne zadoščajo za poravnavo obveznosti v celoti, ZAgrS predvideva deljeno odgovornost članov. To pomeni, da vsak član odgovarja za obveznosti agrarne skupnosti v višini, ki je enaka njegovemu deležu na nepremičnem premoženju (10. člen ZAgrS).

6.3. Odgovornost predsednika AS

Predsednik agrarne skupnosti za obveznosti agrarne skupnosti odgovarja tako kot ostali člani agrarne skupnosti (glej točko 6.2.).

Izjemoma predsednik agrarne skupnosti odgovarja z vsem svojim premoženjem v naslednjih primerih hudih kršitev (10. člen ZAgrS) (glej točko 5.3.6.):

- če v svojo korist ali korist koga drugega zmanjša premoženje agrarne skupnosti, čeprav je vedel ali bi moral vedeti, da agrarna skupnost ne bo sposobna poravnati svojih obveznosti v razmerju do tretjih oseb,
- če v nasprotju z zakonom ravna s premoženjem članov agrarne skupnosti (prekorači pooblastila in/ali sklepe agrarne skupnosti) ali
- če agrarno skupnost zlorabi za oškodovanje svojih ali njenih upnikov.

7. Upravljanje s premoženjem agrarne skupnosti

7.1. Finančno premoženje

7.1.1. Kako se upravlja z denarjem v agrarni skupnosti?

Denarna sredstva iz naslova upravljanja s premoženjem članov agrarne skupnosti in drugih s tem povezanih virov se zbirajo na skupnem transakcijskem računu agrarne skupnosti. Na računu agrarne skupnosti se morajo voditi vsi prilivi, ki jih agrarna skupnost prejme npr. iz naslova sklepanja pogodb, subvencij, odškodnin za neuporabo zemljišč, dajanja zemljišč v najem, prihodki od prodaje nepremičnega premoženja, donacije in drugi viri.

Agrarna skupnost za plačevanje svojih obveznosti najprej poseže na sredstva na tem računu. Denarna sredstva se praviloma uporabijo za plačilo stroškov in obveznosti agrarne skupnosti, za razvoj agrarne skupnosti (npr. žičnice, ureditev gozdnih prometnic, planine, žage, itd.) ter tekoče delovanje.

Šele ko sredstev na računu ni dovolj za pokritje obveznosti v celoti, morajo manjkajoča sredstva zagotoviti člani agrarne skupnosti v sorazmerju s svojim deležem na premoženju (glej točko 6.2.).

Z denarnimi sredstvi upravlja predsednik v skladu na podlagi sklepov organov agrarne skupnosti (glej točko 5.3.4.).

7.1.2. Ali lahko agrarna skupnost presežek na računu razdeli med člane?

Da, na podlagi sklepa občnega zbora se lahko presežek prilivov nad odlivi, ki ga agrarna skupnost ustvari v posameznem letu, razdeli med člane v sorazmerju z njihovimi deleži na premoženju (12. člen ZAgrS).

Namen agrarne skupnosti sicer ni ustvarjanje dobička za posamezne člane temveč trajno gospodarjenje s skupnim premoženjem. Agrarna skupnost lahko tako v praksi svoj presežek nameni za razvoj vasi, npr.: ureditev vaških poti, gradnjo oziroma vzdrževanje gozdnih poti, pokopališča, otroška igrišča, itd.

7.1.3. Ali lahko agrarna skupnost ustanovi rezervni sklad?

Da, agrarna skupnost lahko v temeljnem aktu predvidi rezervni sklad, ki je namenjen vzdrževanju in ohranitvi premoženja. Na denarnih sredstvih rezervnega sklada pridobi član lastninsko pravico v sorazmerju s svojim deležem na nepremičnem premoženju (12. člen ZagrS).

7.2. Stvarno premoženje agrarne skupnosti (nepremičnine)

7.2.1. Kako s premoženjem upravlja agrarna skupnost, ki je vzpostavljena po ZPVAS?

Za agrarno skupnost, ki je vzpostavljena po ZPVAS, glede upravljanja s premoženjem veljajo pravila SPZ. Za posle v zvezi z rednim upravljanjem stvari (zlasti obratovanje in vzdrževanje nepremičnine) je potrebno pridobiti soglasje solastnikov, katerih idealni deleži sestavljajo več kot polovico njene vrednosti (drugi odstavek 67. člena SPZ). Za posle, ki presegajo okvire rednega upravljanja, je potrebno pridobiti soglasje vseh solastnikov (peti odstavek 67. člena SPZ). Med slednje posle šteje mo

zlasti razpolaganje s celotno stvarjo (prodaja, zakup ...), določitev načina rabe in določitev upravitelja stvari.

Člani agrarne skupnosti lahko ne glede na določbe SPZ o solastnini odločajo o poslih, ki so v javnem interesu, saj zagotavljajo boljše gospodarjenje s kmetijskimi zemljišči in gozdovi, in sicer na podlagi soglasja več kot treh četrtin članov agrarne skupnosti glede na njihove solastniške deleže. Navedeno določa 11. člen ZPVAS, ki predstavlja *lex specialis* glede na SPZ. Med posle, ki se lahko izvršijo z nižjim (= 75 %) soglasjem štejejo zgolj naslednji posli:

- gradnja gozdne in protipožarne infrastrukture,
- gradnja kmetijskih in gozdnih objektov,
- agrarne operacije v skladu z zakonom, ki ureja kmetijska zemljišča,
- sklenitev zakupne ali najemne pogodbe,
- sprememba rabe nepremičnine.

11. člen ZPVAS bo prenehal veljati 17. 10. 2022 (63. člen ZAgrS).

Kot *lex specialis* v primerjavi s SPZ je potrebno upoštevati še ZKZ o razpolaganju s solastnino na kmetijskih zemljiščih (7. člen): za določitev uporabnika kmetijskega zemljišča in načina rabe zemljišča (s čimer se zagotavlja obdelava zemljišča in preprečevanje zaraščanja) je dovolj soglasje solastnikov, katerih idealni deleži predstavljajo več kot polovico površine zemljišča.

Za vse ostale posle, ki presegajo okvire rednega upravljanja in ki niso naštetih zgoraj v ZPVAS ali ZKZ, npr. razpolaganje s celo stvarjo (prodaja, ustanovitev hipoteke, gradnja stanovanjskega objekta ipd.), je še vedno potrebno soglasje vseh solastnikov.

7.2.2. Kako s premoženjem upravlja agrarna skupnost, ki je vzpostavljena po ZAgrS?

ZAgrS določa, da člani agrarne skupnosti sprejemajo odločitve o upravljanju s premoženjem, ki je v solastnini oziroma skupni lastnini članov agrarne skupnosti le preko organov agrarne skupnosti (občni zbor in upravni odbor – 37. člen ZAgrS). Gre za odstop - *lex specialis* določbo od SPZ, s katero se določa nižjo stopnjo soglasja glede na idealni delež za upravljanje s premoženjem članov agrarne skupnosti.

7.2.3. Kako agrarna skupnost upravlja z nepremičnim premoženjem?

O poslih rednega upravljanja z nepremičninami odloča upravni odbor agrarne skupnosti (glej točko 5.5.1.). Za posle rednega upravljanja z nepremičninami, ki so v solastnini članov, se štejejo zlasti skrb za pravno in dejansko urejenost nepremičnin, izkoriščanje gozdov in uporaba kmetijskih zemljišč, investicijsko vzdrževanje, dajanje gozdov v uporabo ter dajanje kmetijskih zemljišč v najem oziroma zakup.

O poslih, ki presegajo redno upravljanje z nepremičninami, odloča občni zbor agrarne skupnosti (točka 5.2.1.1.). Za posle, ki presegajo redno upravljanje z nepremičninami članov, se šteje vsako razpolaganje z nepremičnino kot celoto, zlasti pa to pomeni prodajo, odsvojitve na podlagi menjave ali drug način odplačne ali neodplačne odsvojitve nepremičnin, vlaganje nepremičnin kot stvarnih vložkov v pravne osebe, ustanovitev zastavne pravice, služnosti, pravice stvarnega bremena in stavbne pravice ter sprememba dejanske rabe.

7.2.4. Kako se na zemljiščih agrarne skupnosti lahko pase? Kako se uredijo paša in vpis GERK-ov? Ali je obvezen najem ali je še kakšna druga možnost?

Uporaba kmetijskih zemljišč (za pašo ali druge aktivnosti) in dajanje kmetijskih zemljišč v najem oziroma zakup so posli rednega upravljanja z nepremičninami, ki so v solastnini članov. Agrarna skupnost se lahko odloči za sklenitev zakupne oziroma najemne pogodbe, zemljišča se dajo v uporabo lahko tudi samo na podlagi dogovora in sklepa upravnega odbora.

Odločitev za te posle mora biti potrjena s sklepom upravnega odbora (glej točko 5.5.1.).

Za določitev uporabnika zemljišča in vris GERK-ov na upravni enoti je potrebno pridobiti soglasje članov agrarne skupnosti, katerih deleži predstavljajo več kot eno polovico deležev na premoženju, ki je v solastnini (7. člen ZKZ).

7.2.5. Kakšne so omejitve v pravnem prometu pri razpolaganju z nepremičninami?

Razpolaganje z nepremičninami kot celoto se izvaja po načelu nedeljivosti in ohranitve premoženja (6. člen ZAgrS). Načelo odraža posebno pomen tovrstne lastnine po kateri je agrarna skupnost dolžna ohraniti lastnino, gozdove in pašnike za bodoče rodove. Agrarna skupnost goji do zemlje globoko spoštovanje, ker jo mora ohraniti za otroke in vnuke, tako, kakršno je prejela od očetov in dedov. Premoženje, ki je v lasti članov agrarne skupnosti, se načeloma ne sme odtujiti ali deliti: to pomeni, da se posamezne zemljiške parcele ne smejo biti predmet pravnega prometa. Izjemoma velja:

- nepremičnina kot celota je lahko predmet prodaje ali menjave samo v omejenih primerih (glej točko 7.2.6.1.),
- član agrarne skupnosti, ki je solastnik premoženja, lahko prosto razpolaga s svojim idealnim deležem na vseh nepremičninah, ki so v solastnini (glej točko 7.2.6.2.),
- omejitve so pri sklepanju darilnih pogodb za nepremičnino kot celoto (glej točko 7.2.8).

7.2.6. Prodaja nepremičnin

7.2.6.1. Kako agrarna skupnost proda nepremičnino v celoti?

Agrarna skupnost lahko proda celotno nepremičnino, če ima za takšen posel sprejet sklep občnega zbora agrarne skupnosti. Sklep o prodaji mora biti sprejet z absolutno navadno večino, to je z glasovi članov agrarne skupnosti, katerih deleži predstavljajo več kot eno polovico deležev na premoženju, ki je v solastnini.

Ob tem mora agrarna skupnost upoštevati omejitve (41. člen ZAgrS), ki so določene v duhu načela nedeljivosti premoženja. Nepremičnina članov kot celota je lahko predmet odplačnega prenosa samo, če gre za:

- prodajo stavbnih zemljišč;
- prodajo kmetijskih zemljišč, ki nimajo fizičnega stika z drugimi nepremičninami članov in katerih površina ne presega 0,5 hektarjev;
- prodajo gozdnih zemljišč, ki nimajo fizičnega stika z drugimi nepremičninami članov in katerih površina ne presega 1 hektarja;
- prodajo zemljišč za namen gradnje objektov, za katere je mogoče uvesti postopek razlastitve;
- prodajo vseh zemljišč v primeru prenehanja agrarne skupnosti;
- prenos lastninske pravice v postopku agrarnih operacij;

- prodajo nepremičnine, na kateri stojijo objekti javne infrastrukture oziroma objekti javnega pomena;
- prodajo na podlagi pravno močne sodne odločbe ali odločbe državnega organa;
- prenos lastninske pravice na podlagi menjalne pogodbe in imata nepremičnini, ki sta predmet menjalne pogodbe, enako dejansko rabo.

Za prodajo kmetijskih in gozdnih zemljišč se uporabljajo določbe ZKZ in/ali ZG, ki urejajo promet s kmetijskimi zemljišči in gozdovi (objava ponudbe na oglasni deski upravne enote, upoštevanje predkupnih upravičencev, odobritev pravnega posla na upravni enoti).

Ko se o prodaji nepremičnine kot celote odloča na občnem zboru, mora biti prisoten delavec upravne enote ali notar z namenom preverjanja, ali je bila odločitev sprejeta z ustrezno večino (šesti odstavek 21. člena ZAgrS) – s tem se varujejo interesi vseh članov agrarne skupnosti. Delavec upravne enote ali notar podpiše zapisnik.

Omejitve pri prodaji nepremičnine kot celote so v ZAgrS navedene zaradi doseganja temeljnega namena agrarnih skupnosti, to je ohranjanje premoženja njenih članov za bodoče rodove, krepitvi skupnega uresničevanja interesov prebivalstva na podeželju (socialni vidik) ter zlasti trajni obdelanosti kmetijskih in gozdnih zemljišč.

7.2.6.2. Kako se razpolaga s solastniškim deležem nepremičnine?

Vsak član agrarne skupnosti lahko prosto razpolaga s svojim idealnim deležem na nepremičninah, ki so v solastnini. Predmet razpolaganja je lahko le celoten solastniški delež na vseh zemljiških parcelah (37. člen ZAgrS).

Član, ki je solastnik premoženja, lahko zlasti proda svoj solastniški delež (z upoštevanjem predkupne pravice (glej točko 7.2.6.4.)), na njem ustanovi hipoteko, sklene darilno pogodbo za primer smrti ali drugo dedno pogodbo, ga vključi v oporoko ipd.

Kadar član odsvoji svoj delež, obenem izstopi iz članstva agrarne skupnosti (glej točko 2.2.).

7.2.6.3. Ali lahko s solastniškim deležem nepremičnine razpolaga potencialni dedič?

Ne. S premoženjskimi pravicami lahko razpolaga samo oseba, ki je v zemljiški knjigi vpisana kot solastnik. Če je premoženje v zemljiški knjigi vpisano na umrle osebe, je potrebno izvesti postopek dedovanja premoženja (glej točko 10.).

7.2.6.4. Ali imajo člani agrarne skupnosti predkupno pravico pri prodaji solastniškega deleža člana v agrarni skupnosti?

Da, pri prodaji solastniškega deleža člana na nepremičnini članov agrarne skupnosti lahko uveljavljajo predkupno pravico predkupni upravičenci po naslednjem vrstnem redu (42. člen ZAgrS):

- agrarna skupnost, katere član je prodajalec, če takšno odločitev sprejme občni zbor z večino dveh tretjin vseh glasov članov (ob tem se kupnina v celoti zagotovi z računa agrarne skupnosti, solastninsko pravico pa pridobijo vsi člani v sorazmerju z njihovimi deleži na nepremičninah članov),
- član agrarne skupnosti, katere član je prodajalec,
- pristopni član agrarne skupnosti (glej točko 2.6.) katere član je prodajalec,

- fizična oseba, ki ima stalno prebivališče v občini, kjer leži nepremičnina, ki je predmet prodaje.

Kadar predkupno pravico uveljavlja hkrati več članov, ki so solastniki, kupca izbere prodajalec. Ob enakih pogojih med pristopnimi člani, se prednostna pravica uveljavlja po vrstnem redu imenovanja pristopnega člana. Kupca izbere prodajalec tudi v primeru, ko se za nakup poteguje več oseb s stalnim prebivališčem v občini, kjer leži nepremičnina, ki se prodaja.

Za postopek, roke in način uveljavljanja predkupne pravice se smiselno uporabljajo določbe ZKZ ali ZG.

Agrarna skupnost s temeljnim aktom predkupne pravice oziroma vrstnega reda predkupnih upravičencev ne more drugače urediti.

Namen navedene ureditve je doseganje večje zaokroženosti posesti, preprečevanje njene nadaljnje razdrobljenosti ter s tem doseganje dobrih pogojev, ki pripomorejo k večji in trajni obdelanosti kmetijskih in gozdnih zemljišč. S tem se agrarnim skupnostim omogoča, da ohranjajo svoje premoženje, ki so ga prejele od prednikov, tudi za nadaljnje rodove (zgodovinski moment), poudarjena pa je socialna funkcija lastnine, ki omogoča povezanost članov agrarne skupnosti z okoljem, v katerem delujejo in živijo.

7.2.6.5. Kako se proda delež, če predkupne pravice ne izkoristi nihče od predkupnih upravičencev?

Če predkupne pravice ne izkoristi noben izmed predkupnih upravičencev, se lahko solastniški delež proda komur koli.

7.2.7. Nakup nepremičnin

7.2.7.1. Kako agrarna skupnost kupi novo nepremičnino?

Agrarna skupnost kot celota lahko kupi nepremičnino ali njen del (45. člen ZAgrS). Odločitev o nakupu mora na občnem zboru podpreti najmanj dvotretjinska večina vseh glasov glede na delež solastnine (peti odstavek 21. člena ZAgrS). Pri odločanju na občnem zboru mora biti prisoten notar ali delavec upravne enote (glej točko 5.2.2.).

Kupnina za nepremičnino se v celoti zagotovi z računa agrarne skupnosti, na kupljeni nepremičnini pa člani agrarne skupnosti pridobijo lastninsko pravico v sorazmerju z njihovim deležem na nepremičninah.

Če je članica agrarne skupnosti tudi občina, se za nakup nepremičnin ne uporabljajo določbe ZSPDSLS (45. člen ZAgrS).

7.2.8. Podaritev nepremičnin

7.2.8.1. Ali lahko agrarna skupnost nepremično premoženje v celoti ali deloma podari?

Da, a le v omejenih primerih, saj je potrebno upoštevati načelo nedeljivosti premoženja.

Nepremičnina kot celota je lahko predmet darilne pogodbe le, kadar gre za prenos lastninske pravice na občino ali na državo.

Član agrarne skupnosti lahko sklene darilno pogodbo zgolj za njegov solastniški delež na nepremičnini članov, samo z:

- zakoncem oziroma zunajzakonskim partnerjem oziroma partnerjem v istospolni skupnosti, otroki oziroma posvojenci, starši oziroma posvojitelji, brati oziroma sestrami, nečaki oziroma nečakinjami in vnuki oziroma vnukinjami ali
- agrarno skupnostjo, pri čemer lastninsko pravico, ki je predmet prenosa, pridobijo vsi člani v sorazmerju z njihovimi deleži na nepremičnini članov.

Občina svojega deleža drugim članom agrarne skupnosti ne sme podariti, saj bi s tem kršila določbe ZSPDSLS.

7.2.9. Stavbna zemljišča

7.2.9.1. Kako agrarna skupnost proda ali kupi stavbno zemljišče?

Agrarna skupnost lahko izvaja promet s stavbnimi zemljišči, če ima za takšen posel sprejet ustrezen sklep na organih odločanja v agrarni skupnosti:

- agrarna skupnost lahko po 41. členu ZAgrS na podlagi sklepa občnega zbora proda stavbno zemljišče. Ko se o prodaji stavbnega zemljišča odloča na občnem zboru, mora biti prisoten upravni delavec ali notar z namenom preverjanja, ali je bila odločitev sprejeta z ustrezno večino (glej točko 5.2.2.).
- agrarna skupnost kot celota lahko kupi stavbno zemljišče, pri čemer mora takšno odločitev podpreti najmanj dvotretjinska večina vseh glasov glede na delež solastnine (peti odstavek 21. člena ZAgrS). Kupnina za nepremičnino se v celoti zagotovi z računa agrarne skupnosti, na kupljeni nepremičnini pa člani agrarne skupnosti pridobijo lastninsko pravico v sorazmerju z njihovim deležem na nepremičninah. Če je članica agrarne skupnosti tudi občina, se za nakup nepremičnin ne uporabljajo določbe ZSPDSLS (45. člen ZAgrS).

7.2.10. Razpolaganje z nepremičninami v agrarni skupnosti, kjer je članica tudi občina

7.2.10.1. Ali je najem solastniških deležev, ki jih ima občina, lahko brezplačen?

Da, občina lahko svoje solastniške deleže ostalim članom agrarne skupnosti ali drugim osebam ponudi v brezplačen najem.

7.2.10.2. Ali občina lahko podari svoj solastniški delež drugemu članu AS ali AS kot celoti?

Občina svojega deleža ne sme podariti, saj bi s tem kršila določbe ZSPDSLS.

7.2.10.3. Ali občina lahko proda svoj solastniški delež na nepremičnini?

Vsak član agrarne skupnosti, tudi občina, lahko prosto razpolaga s svojim idealnim deležem na nepremičnini, ki je v solastnini. Občina, ki je solastnica premoženja, lahko proda svoj delež z upoštevanjem predkupne pravice (glej točko 7.2.6.4.).

7.2.10.4. Ali občina lahko zamenja svoj solastniški delež na nepremičnini z drugo nepremičnino?

Občina lahko sklene menjalno pogodbo, ob tem mora upoštevati določbe ZSPDSLS. Če menja solastniški delež na kmetijskih zemljiščih, mora upoštevati še določbe ZKZ glede medsebojne menjave nepremičnin.

7.2.10.5. Kako agrarna skupnost, kjer je solastnica in članica tudi občina, pridobiva nepremičnine?

AS mora za nakup ali drugačno pridobitev nepremičnine sprejeti sklep na občnem zboru, pri čemer mora takšno odločitev podpreti najmanj dvotretjinska večina vseh glasov glede na delež solastnine (peti odstavek 21. člena ZAgrS). Ob tem se za nakup solastniškega dela nepremičnine s strani občine ne uporabljajo pravila, ki sicer veljajo za občino za nakup nepremičnin (ZSPDSLS).

7.2.10.6. Kako AS, kjer je solastnica in članica tudi občina, prodaja nepremičnine?

Agrarna skupnost, v kateri je udeležena tudi občina kot solastnica premoženja, lahko prodaja nepremičnine (glej točko 7.2.6.1.).

7.2.10.7. Kako občina »vrne« delež v agrarni skupnosti, ki ga je pridobila pri dedovanju, fizičnim osebam – članom agrarne skupnosti?

Občina ni dolžna »vrniti« deleža, ki ga je pridobila ob dedovanju po osebi brez dedičev ali ob dedovanju, kjer so se vsi dediči odpovedali dedovanju. Prenos premoženja iz občine na druge člane agrarne skupnosti se lahko izvede le ob interesu občine, da to naredi.

Po določbah veljavnega ZPVAS mora občina nepremičnine, za katere prejšnji člani, njihovi dediči oziroma pravni nasledniki niso uveljavljali vračanja lastninske pravice, v šestih mesecih od dneva pridobitve ponuditi v brezplačno rabo in upravljanje vaški oziroma krajevni skupnosti, na območju katere te nepremičnine ležijo (8. člen ZPVAS).

Občina svojega deleža drugim članom agrarne skupnosti ne sme podariti, saj bi s tem kršila določbe ZSPDSLS (glej točko 7.2.10.2).

Občina svoj delež lahko proda z upoštevanjem predkupne pravice (glej točko 7.2.10.3.).

Občina svoj delež lahko zamenja (glej točko 7.2.10.4).

7.3. Upravljanje s skupno lastnino

Za premoženje, ki je v skupni lastnini se z ZAgrS vzpostavlja pravno domnevo enakih deležev članov (skupnih lastnikov – fizične in pravne osebe, tudi občina) na skupnem premoženju. Skupni lastniki imajo vsak enak delež na premoženju (4. člen ZAgrS).

Domneva enakega deleža ne velja, če člani agrarne skupnosti v temeljnem aktu agrarne skupnosti določijo drugačne velikosti deležev posameznih članov za urejanje notranjih razmerij pri upravljanju s stvarjo (npr. število glasovalnih pravic na organih agrarne skupnosti).

Za upravljanje s skupno lastnino se smiselno uporabljajo vsa pravila, ki veljajo za upravljanje s solastnino (44. člen ZAgrs).

7.4. Kakšne so pravice preglasovane manjšine?

Vsaj ena petina članov agrarne skupnosti glede na deleže na solastniškem premoženju ima pravico pred sodiščem izpodbijati sklepe organov agrarne skupnosti (36. člen ZAgrS). Ker je lastnina ustavno varovana kategorija se na ta način varuje pravica posameznikov, če člani agrarne skupnosti ocenijo, da je bila zlorabljena.

Tožbo je potrebno vložiti v šestih mesecih od sprejetja sklepa. Izjemoma je ta rok krajši – 15 dni od občnega zbora, v primeru, ko preglasovana manjšina naznani izpodbijanje sklepa že na občnem zboru. Do vložitve tožbe oziroma pravnomočne odločitve sodišča agrarna skupnost zadrži izvršitev izpodbijanega sklepa.

Izpodbijanje sklepov preko sodišča je možno, če:

- so bili sprejeti v nasprotju z zakonom ali temeljnim aktom ali
- dajejo neupravičeno korist enemu ali več članom oziroma drugim osebam ali
- so bili sprejeti v škodo agrarne skupnosti.

8. Davčna obravnava agrarne skupnosti

8.1. Kakšen je sistem obdavčitve AS?

Agrarna skupnost ni pravna oseba in nima sposobnost biti stranka v davčnih postopkih. Vsak izmed solastnikov je samostojno obdavčen skladno z višino solastniškega deleža.

8.2. Kako je urejeno plačevanje davkov v primeru, da AS daje v zakup zemljišča?

Obdavči se vsakega posameznega člana agrarne skupnosti.

Splošno pojasnilo o obdavčitvi najemnine je na voljo na spletni strani FURS:

http://www.fu.gov.si/davki_in_druge_dajatve/podrocja/dohodnina/dohodnina_dohodek_iz_oddajanja_premozenja_in_iz_premozenjske_pravice/

Natančnejše pojasnilo je na voljo na spletni strani:

http://www.fu.gov.si/fileadmin/Internet/Davki_in_druge_dajatve/Podrocja/Dohodnina/Dohodek_iz_oddajanja_premozenja_in_iz_premozenjske_pravice/Opis/Podrobnejsi_opis_1_izdaja_Dohodek_iz_oddajanja_premozenja_v_najem.pdf

8.3. Kako se obdavči subvencije, ki jih prejme AS?

Obdavči se vsakega posameznega člana agrarne skupnosti.

Splošno pojasnilo o obdavčitvi subvencij je na voljo na spletni strani FURS:

http://www.fu.gov.si/davki_in_druge_dajatve/podrocja/dohodnina/dohodnina_dohodek_iz_osnovne_kmetijske_in_osnovne_gozdarske_dejavnosti/

Natančnejše pojasnilo je na voljo na spletni strani:

http://www.fu.gov.si/fileadmin/Internet/Davki_in_druge_dajatve/Podrocja/Dohodnina/Dohodek_iz_osnovne_kmetijske_in_osnovne_gozdarske_dejavnosti/Opis/Podrobnejsi_opis_4_izdaja_Dohodki_iz_osnovne_kmetijske_in_osnovne_gozdarske_dejavnosti.pdf (glej točko 2.3.2, alineja C)).

9. Opravljanje dejavnosti v agrarni skupnosti

9.1. Kakšne dejavnosti lahko opravlja agrarna skupnost?

Agrarne skupnosti so že pred začetkom podržavljenja opravljale določene dejavnosti, ki so bile povezane s kmetijskimi zemljišči in gozdovi, predvsem pašništvo. Agrarna skupnost lahko tudi danes na zemljiščih opravlja osnovno kmetijsko in osnovno gozdarsko dejavnost.

Med kmetijsko dejavnost se šteje prva faza predelave mleka živine na paši na planinah in skupnih pašnikih, katerih najnižja točka je na nadmorski višini najmanj 750 metrov, v obdobju paše živine od začetka junija do konca septembra in prodaja teh izdelkov na kraju proizvodnje (46. člen ZAgrS). Ta določba predstavlja izjemo od splošnih pravil, ki predelavo mleka in prodajo mlečnih izdelkov uvrščajo med dopolnilne dejavnosti.

Pastir na planini lahko predeluje mleko npr. v kislom mleko ali sir in za to ne bo potreboval registrirati dopolnilne dejavnosti ali katere koli druge organizacijske oblike. Ker se predelava mleka na planini šteje za kmetijsko dejavnost, pastirju ni potrebno izdajati računov ob prodaji mleka ali mlečnih izdelkov.

9.2. Ali agrarna skupnost lahko opravlja dopolnilne dejavnosti?

Agrarna skupnost kot celota se ne more registrirati kot izvajalec dopolnilnih dejavnosti, niti jih ne more opravljati. Dopolnilne dejavnosti so vezane na kmetijo, kar agrarna skupnost ni. Agrarna skupnost kot celota lahko na planinah in na skupnih pašnikih z nadmorsko višino najmanj 750 metrov opravlja le predelavo mleka in prodajo mlečnih izdelkov, ki sicer spadajo med dopolnilne dejavnosti, po 46. členu ZAgrS pa te predelave ne štejemo za dopolnilno dejavnost.

Dopolnilne dejavnosti lahko na zemljiščih in drugem premoženju agrarne skupnosti opravlja nosilec dopolnilne dejavnosti ali njegovi zaposleni. Ob tem ima nosilec dopolnilne dejavnosti dopolnilno dejavnost registrirano na svoji kmetiji, s člani agrarne skupnosti pa ima sklenjen dogovor (pisen ali usten), na podlagi katerega lahko dopolnilno dejavnost opravlja na premoženju ali s premoženjem agrarne skupnosti. Ob tem mora nosilec dopolnilne dejavnosti upoštevati splošna pravila o dopolnilnih dejavnostih na kmetiji (določbe Zakona o kmetijstvu in določbe Uredbe o dopolnilnih dejavnostih na kmetiji).

9.3. Kako zaposliti pastirja, ki pase v agrarni skupnosti?

Agrarna skupnost (kot celota) lahko zaposli pastirja ali pastirje na podlagi osebnega dopolnilnega dela (47. člen ZAgrS). Pastir lahko na podlagi osebnega dopolnilnega dela opravlja delo na planini ali skupnem pašniku v obdobju paše živine od začetka junija do konca septembra. Vrednotnico za pastirja za opravljanje osebnega dopolnilnega dela v imenu agrarne skupnosti kupi predsednik agrarne skupnosti.

Druge oblike zaposlitve so vezane na delodajalca pravno ali fizično osebo in ne na agrarno skupnost. Če oseba – delavec dela dalj časa od izjeme za osebno dopolnilno delo na planinah, jo lahko delodajalec (pravna ali fizična oseba) zaposli na podlagi pogodbe o zaposlitvi, pogodbe o začasnem ali občasnem delu upokoјencev, podjemne pogodbe ali dela prek študentske napotnice.

10. Dedovanje premoženja agrarne skupnosti

Posebna pravila dedovanja deleža v agrarni skupnosti se uporabljajo zgolj v agrarni skupnosti, ki je preoblikovana po določbah ZAgrS. V agrarni skupnosti, ki še ni preoblikovana po ZAgrS in deluje po ZPVAS, se uporabljajo pravila, ki so opisana v točki 10.8.

10.1. Dedovanje na podlagi oporoke

Član lahko z oporoko nakloni premoženje, ki je del agrarne skupnosti, le eni osebi (53. člen ZAgrS). Če oporočitelj razpolaga s premoženjem v nasprotju s tem pravilom, pride do dedovanja na podlagi zakona (glej točko 10.2.).

10.2. Dedovanje na podlagi zakona

Če pokojnik ne napravi oporoke, se izvede dedovanje deleža v agrarni skupnosti na podlagi zakona. Premoženje člana agrarne skupnosti lahko deduje samo en dedič (49. člen ZAgrS).

Premoženje člana agrarne skupnosti se v primeru, da je več dedičev istega dednega reda, deduje po vrstnem redu, ki zagotavlja da bo nov solastnik – član agrarne skupnosti kar najboljše sodeloval pri skupnem upravljanju s premoženjem. Deduje se po vrstnem redu (50. člen ZAgrS):

1. dedič, ki izkaže interes po sodelovanju v agrarni skupnosti in ga za to sporazumno izberejo vsi dediči;
2. dedič, ki ima stalno prebivališče na območju občine, kjer leži agrarna skupnost. Če je takih več, ima prednost sorodnik iz krajevne skupnosti, kjer leži agrarna skupnost. Če je takih več, ima prednost sorodnik iz bližnjega kolena. Ob enakih pogojih ima prednost tisti, ki ga izbere upravni odbor agrarne skupnosti;
3. dedič, ki ga določi sodišče. Sodišče pri določitvi dediča upošteva: oddaljenost stalnega prebivališča od občine, kjer leži agrarna skupnosti; dejstvo, da je dedič prevzemnik zaščitene kmetije; usposobljenost za opravljanje kmetijske in gozdarske dejavnosti in mnenje upravnega odbora agrarne skupnosti.

Vrstni red dedovanja je določen z namenom, da premoženje deduje tista oseba, ki je blizu agrarne skupnosti in ima interes za sodelovanju v agrarni skupnosti.

10.3. Ali se dedič lahko odpove dedovanju?

Da, dedič se lahko odpove celotni dediščini ali pa prevzame celotno dediščino (133. člen ZD). Delna odpoved dediščini ni mogoča. Dedič se dedovanju ne more odpovedati, če je z zapuščino ali delom zapuščine že razpolagal (stvar je prodal ipd.), razen če je v premoženje posegel, da bi jo ohranil ali ker je izvedel ukrepe tekoče uprave.

Dedič se dedovanju odpove na dedni razpravi, ali na sodišče pošlje odpoved v pisni obliki. Bodoči dedič se lahko odpove dedovanju tudi pred zapustnikovo smrtjo, za kar mora podpisati sporazum z zapustnikom, ki pa mora biti v obliki notarskega zapisa.

Izjave o odpovedi dediščine dedič ne more preklicati.

10.4. Nujni delež

10.4.1. Kdo so nujni dediči?

Nujni dediči so pokojnikovi potomci, njegovi posvojenci in njihovi potomci (vnuki), njegovi starši in njegov zakonec (ali zunajzakonski partner). Dedi in babice ter bratje in sestre pokojnika so nujni dediči le tedaj, če so trajno nezmožni za delo in nimajo potrebnih sredstev za življenje.

10.4.2. Koliko znašajo nujni deleži?

Nujni delež potomcev, posvojencev in njihovih potomcev (vnukov), ter zakonca (ali zunajzakonskega partnerja) znaša 1/2 zakonskega deleža, za ostale nujne dediče pa nujni delež znaša 1/3 zakonskega deleža.

Če bi npr. dediču po zakonu pripadala 1/2 premoženja, nujni delež znaša 1/4 premoženja.

10.4.3. Kako se vrednoti premoženje, ki se deduje?

Pri izplačilu nujnega deleža je potrebno upoštevati uredbo o vrednotenju premoženja agrarne skupnosti (52. člen ZAgrS). Premoženje agrarne skupnosti se vrednoti z upoštevanjem posebnosti agrarne skupnosti še zlasti boniteto zemljišč, vrsto dejanske rabe in omejitve pri upravljanju premoženja članov, ki je v solastnini ali skupni lastnini članov agrarne skupnosti.

Merila, po katerih se vrednoti agrarno skupnost, bodo določena z vladno uredbo. Vlada mora uredbo izdati v enem letu od uveljavitve ZAgrS, to je do 17. 10. 2016. Do uveljavitve uredbe se vrednost nujnega deleža ugotavlja na podlagi trenutno veljavnih predpisov.

10.4.4. Kakšen je rok za izplačilo nujnih dedičev?

Rok za izplačilo nujnega deleža določi sodišče glede na gospodarsko zmožnost in socialne razmere dediča in ne sme biti krajši od enega leta in ne daljši od deset let.

10.5. Čigava postane zapuščina brez dedičev?

Zapuščina brez dedičev postane lastnina občine, kjer je sedež agrarne skupnosti. Občina ne izplačuje nujnih deležev (51. člen ZAgrS).

10.6. Kako rešiti situacijo, ko v postopku dedovanja delež preide na občino, ki s tem pridobi večinski delež v agrarni skupnosti? Kako se agrarna skupnost registrira po ZAgrS?

V primeru, da ima občina več kot polovični solastniški delež v agrarni skupnosti, lahko večino pravnih poslov izglasuje sama, tudi preoblikovanje v agrarno skupnost po ZAgrS (glej točko 5.2.1.1. in točko 5.2.4.4.).

Ob tem je potrebno v agrarni skupnosti ugotoviti, ali takšna lastniška in upravljavska razmerja še ustrezajo namenu in ciljem agrarne skupnosti, zlasti upravljanju in razpolaganju s premoženjem članov agrarne skupnosti, trajnemu gospodarjenju s kmetijskimi in gozdnimi zemljišči, skupno

uresničevanje interesov prebivalcev na podeželju, ohranjanje poseljenosti in običajev na podeželju ter razvoj podeželja.

Če se namen in cilji agrarne skupnosti ne zasledujejo ali izvajajo več, je smiselno predlagati delitev solastnine (glej točko 12.2.). Delitev solastnine pred sodiščem zahteva vsak član, če delež enega člana na nepremičnem premoženju presega več kot eno polovico.

10.7. Ali je agrarni skupnosti smiselno počakati na dedovanje vsega premoženja, s katerim se upravlja v okviru agrarne skupnosti?

Agrarna skupnost, ki je ustanovljena po ZPVAS, se lahko v agrarno skupnost po določbah ZAgrS preoblikuje že takrat, ko ima urejeno dedovanje za več kot 50 % solastnine. Za sprejetje sklepa o preoblikovanju v agrarno skupnost po ZAgrS je potrebno soglasje absolutno navadno večino, to je z glasovi članov agrarne skupnosti, katerih deleži predstavljajo več kot eno polovico deležev na premoženju, ki je v solastnini (glej točko 5.2.1.1. in točko 5.2.4.1.).

10.8. Dedovanje v agrarni skupnosti, ki ni preoblikovana po določbah ZAgrS

Pred preoblikovanjem v agrarno skupnost po ZAgrS, bodo morale agrarne skupnosti v nekaterih primerih dokončati, v nekaterih pa šele začeti postopke dedovanja premoženja.

Premoženje članov agrarne skupnosti se je skladno z ZPVAS in ZDen vračalo tistim osebam, ki jim je bilo odvzeto, kar pomeni, da so v zemljiški knjigi še vedno lahko vpisane osebe, ki so mrtve ali neznane, zato bodo morala sodišča skladno z ZAgrS po uradni dolžnosti izvesti postopke dedovanja (kot pozneje najdeno premoženje - 58. člen ZAgrS). Ureditev se nanaša samo na tiste primere, ko je bilo premoženje po ZPVAS vrnjeno na umrlo osebo in »prvo« dedovanje (kot pozneje najdeno premoženje) še ni bilo uvedeno, ne pa za vsa nadaljnja dedovanja.

10.8.1. Kdo prične postopek dedovanja novo najdenega premoženja agrarne skupnosti?

Postopek novo najdenega premoženja lahko na sodišču predlagajo potencialni dediči sami, če želijo čim prej urediti lastninska razmerja v agrarni skupnosti.

Po uradni dolžnosti bo to naredila upravna enota.

10.8.2. Kakšni so roki za postopke dedovanja?

Upravne enote morajo v enem letu od uveljavitve ZAgrS (do 17. 10. 2016) oziroma od pravnomočnosti odločbe o vrnitvi nepremičnega premoženja, če odločba ob uveljavitvi tega zakona še ni postala pravnomočna, preveriti, ali so v zemljiški knjigi kot imetniki lastninske pravice pri nepremičninah, ki so bile predmet vračanja po ZPVAS ali ZDen, vpisane fizične ali pravne osebe, ki so lahko nosilci pravic in obveznosti (žive fizične osebe in obstoječe pravne osebe).

Kadar upravna enota ugotovi, da osebe, ki so v zemljiški knjigi vpisane kot solastniki premoženja, ne obstajajo več (fizične osebe so umrle), o tem obvesti pristojno sodišče. Sodišča v treh mesecih od obvestila upravne enote po uradni dolžnosti uvedejo postopke dedovanja.

Rok, v katerem bi morala sodišča zaključiti postopke dedovanja, ni določen.

10.8.3. Kako se deduje pozneje najdeno premoženje?

Premoženje se deduje po splošnih pravilih o dedovanju (določbe ZD) in posebnih pravilih o dedovanju deležev v agrarni skupnosti (8. člen ZPVAS). Novo najdeno premoženje se deduje na podlagi vsebine prejšnjega sklepa o dedovanju.

Pri tem lahko premoženjske pravice v naravi deduje le tisti dedič, ki je član agrarne skupnosti, drugi dediči pa lahko zahtevajo le nujni delež v gotovini. Zapuščina brez dedičev postane lastnina občine, kjer ima sedež agrarna skupnost. Občina mora te nepremičnine v šestih mesecih od dneva pridobitve ponuditi v brezplačno rabo in upravljanje vaški oziroma krajevni skupnosti, na območju katere te nepremičnine ležijo.

Na podlagi izvedenega postopka dedovanja bodo v zemljiški knjigi vpisane žive osebe. S tem bodo znani člani agrarne skupnosti, ki imajo po 2. in 8. členu ZAgrS upravičenja do upravljanja s premoženjem.

10.8.4. Kakšni so davki pri dedovanju premoženja v agrarni skupnosti?

Predmet obdavčitve po ZDDD je premoženje, ki ga fizična oseba prejme od fizične ali pravne osebe kot dediščino ali darilo (2. člen ZZZD). Davčna osnova je vrednost podedovanega premoženja. Pri nepremičninah vrednost premoženja v odmernem postopku ugotovi davčni organ.

Davčne stopnje, ki so navedene v 8. členu ZZZD, so odvisne od statusa dediča ali obdarjenca ter vrednosti podedovanega ali v dar prejetega premoženja in se gibljejo od pet odstotkov do 39 odstotkov.

Prvi dedni red – zakonec zapustnika in njegovi potomci, je oproščen plačila davka. V skladu z 9. členom ZDDD so zavezanci iz prvega dednega reda izenačeni tudi zet, snaha, pastorek in dedič ali obdarjenec, ki je živel z zapustnikom ali darovalcem v registrirani istospolni partnerski skupnosti. Po 10. členu ZDDD so opredeljene posebne oprostitve določene za osebe, ki opravljajo kmetijsko dejavnost. Davka ne plača dedič s statusom kmeta, če podeduje kmetijsko zemljišče, dedič – prevzemnik zaščitene kmetije, in dedič, ki je kmet, ko podeduje celotno kmetijo.

Plačilo davka osebo, ki ji je sicer davek oproščena, bremeni, če prejeta premoženje odtuji pred potekom petih let ali se pred potekom petih let preneha ukvarjati s kmetijsko dejavnostjo ali če ne obdeluje zemljišč v skladu z ZKZ.

11. Preoblikovanje v agrarno skupnost po ZAgrS

Vse agrarne skupnosti, ki so bile ustanovljene po določbah ZAgrS, se lahko preoblikujejo v agrarno skupnost po ZAgrS. ZAgrS ne predvideva ustanavljanja novih agrarnih skupnosti, temveč dovoljuje preoblikovanje le obstoječim agrarnim skupnostim, ki so bile 30. 6. 2001 ustanovljene po ZPVAS.

11.1. Kako se preoblikovati v agrarno skupnost po določbah ZAgrS?

Ker v Republiki Sloveniji ni bilo ustreznega registra agrarnih skupnosti, se morajo agrarne skupnosti za pridobitev statusa agrarne skupnosti po ZAgrS ponovno registrirati (mehka oblika »preoblikovanja«) v registru agrarnih skupnosti pri upravni enoti.

Ko bo po dokončanih postopkih dedovanja v zemljiški knjigi zaključeno dedovanje za najmanj 50 % solastnine (glej točko 10.8.) se lahko skliče občni zbor, katerega namen je preoblikovanje v agrarno skupnost po ZAgrS. Občni zbor po ZAgrS lahko skliče katera koli oseba, ki je član agrarne skupnosti, ki je bila vzpostavljena na podlagi ZPVAS, običajno bo občni zbor sklical trenutni predsednik agrarne skupnosti.

Na občnem zboru se lahko z večino glasov spremeni temeljni akt agrarne skupnosti: sprejme se sklep, da se agrarna skupnost iz ZPVAS preoblikuje v agrarno skupnost po ZAgrS. Odločitev o spremembi temeljnega akta se sprejme z večino vseh glasov (glej točko 5.2.4.4.). Določba o nižjem deležu soglasja po pol ure (točka 5.2.4.3.) se pri spremembi temeljnega akta ne uporablja.

Občni zbor na novo izvoli vse organe agrarne skupnosti (glej točko 5.3., točko 5.4., točko 5.5. in točko 5.6.).

Na prvem občnem zboru mora biti prisoten upravni delavec upravne enote, na območju katere je večji del nepremičnin, ki so v lasti članov, ali notar (glej točko 5.2.2.).

Po izvedenem občnem zboru je za vložitev vloge za registracijo na upravni enoti odgovoren predsednik agrarne skupnosti. Vpis agrarne skupnosti v register se izvede pri upravni enoti, na območju katere leži večji del nepremičnin, ki so v solastnini članov agrarne skupnosti. Agrarna skupnost z registracijo pridobi oznako »a. s.« (glej točko 4.2.).

Upravna enota agrarno skupnost vpiše v enoten register agrarne skupnosti, podatek o agrarni skupnosti pa posreduje zemljiški knjigi, ki mora pri nepremičninah članov v solastnini vpisati zaznambo »a. s.«. Solastniški deleži na premoženju agrarne skupnosti, ki so vpisani v zemljiški knjigi, se s preoblikovanjem ne spremenijo.

11.2. Katere agrarne skupnosti lahko uporabljajo ZAgrS?

Določbe ZAgrS agrarna skupnost lahko uporablja šele, ko bodo izvedeni postopki dedovanja pozneje najdenega premoženja za najmanj 50 % glasov solastnine (člani agrarne skupnosti = imetniki premoženjskih pravic bodo s tem postali znani in vpisani v zemljiško knjigo) in ko bo preoblikovana v skladu z novim zakonom (občni zbor, kjer se izglasuje preoblikovanje v a. s. in registracija na upravni enoti). Če se agrarna skupnost ne bo registrirala po ZAgrS (glej točko 11.1.), zanjo nov zakon ne velja.

Dedni postopki se bodo po določbah ZAgrS vodili le za pokojnike, ki so umrli po začetku veljavnosti ZAgrS. Za osebe, ki so umrle pred začetkom veljavnosti ZAgrS, se morajo za dedovanje uporabljati določbe ZPVAS.

11.3. Ali bo potrebno popravljati temeljne akte agrarnih skupnosti?

Da, temeljne akte agrarnih skupnosti bo potrebno vsaj deloma popraviti po določbah ZAgrS. Vzorec temeljnega akta je na voljo pri Združenju predstavnikov agrarnih skupnosti Slovenije.

11.4. Kdaj bodo upravne enote začele s postopki registracije?

Upravne enote bi lahko že začele s postopki registracije agrarne skupnosti po določbah ZAgrS. V prvem odstavku 59. člena ZAgrS določa, da se register vzpostavi 1. 1. 2016. Na prvih občnih zborih morajo sodelovati notarji ali upravni delavci. Notarji že lahko sodelujejo na občnem zboru agrarne skupnosti, upravni delavci bodo morali počakati na pravilnik, ki bo določal pogoje v zvezi s prisotnostjo upravnega delavca na občnem zboru, višino in način plačila. Pravilnik mora biti sprejet v roku pol leta od uveljavitve ZAgrs, to je do 17. 4. 2016.

11.5. Kdaj se bo ZAgrS lahko dejansko uporabljal?

Register agrarnih skupnosti naj bi bil vzpostavljen v začetku aprila 2016.

Podzakonska predpisa (glede sodelovanja upravnega delavca na občnem zboru agrarne skupnosti in glede vrednotenja premoženja agrarne skupnosti v primeru dedovanja), naj bi bila pripravljena v pomladi 2016.

11.6. Kakšen je status agrarne skupnosti, ki se ne preoblikuje v agrarno skupnost po določbah ZAgrS? Koliko časa lahko agrarna skupnost služi po ZPVAS?

Agrarne skupnosti lahko ostanejo organizirane po določbah ZPVAS. Agrarna skupnost mora upoštevati določbe ZPVAS, SPZ, ZKZ in temeljni akt agrarne skupnosti. Glede gospodarjenja s premoženjem v solastnini glej točko 7.2.1.

Agrarne skupnosti lahko po določbah ZPVAS delujejo še kolikor časa želijo. Določba 11. člena ZPVAS, ki ureja manjše soglasje solastnikov za nekatere pravne posle, bo prenehala veljati 17. 10. 2022. Npreoblikovane agrarne skupnosti bodo tako praktično postale »navadne« solastninske oziroma skupno lastninske skupnosti, saj bo prenehal veljati 11. člen ZPVAS, ki ureja odstopanja od SPZ. Poslovanje takih agrarnih skupnosti bo oteženo.

11.7. Ali bodo agrarne skupnosti v Sloveniji dveh oblik?

Da, agrarna skupnost bo lahko organizirana na podlagi ZPVAS (agrarna skupnost, ki se ne bo preoblikovala) ali na podlagi ZAgrS (a. s., agrarna skupnost, ki se bo preoblikovala).

11.8. Ali lahko agrarna skupnost, ki je zamudila rok za podajo zahtevka za vračilo premoženja po ZPVAS, zahteva vračilo premoženja?

Ne. Po določbah ZPVAS so agrarne skupnosti lahko zahtevale vračilo premoženja do 30. 6. 2001. ZAgrS temelji na agrarnih skupnostih, ki so vračilo premoženja zahtevale do 30. 6. 2001 po določbah ZPVAS. Registracije novih agrarnih skupnosti ZAgrS ne omogoča.

12. Prenehanje agrarne skupnosti

12.1. Ali se agrarna skupnost lahko preoblikuje v pravno osebo?

Agrarna skupnost lahko preneha na način, da se preoblikuje v pravno osebo s soglasjem vseh članov agrarne skupnosti (54. člen ZAgrS), npr. v zadrugo, družbo z omejeno odgovornostjo, delniško družbo ipd. Za novo ustanovljeno pravno osebo, ki je nastala iz agrarne skupnosti, se uporabljajo pravila Zakona o gospodarskih družbah, Zakona o zadrugah, Zakona o društvih ipd.

Na občnem zboru, kjer se odloča o preoblikovanju agrarne skupnosti (in s tem o njenem prenehanju), mora biti prisoten notar ali delavec upravne enote (glej točko 5.2.2.).

12.2. Ali se premoženje agrarne skupnosti lahko razdeli (delitev solastnine)?

Agrarna skupnost lahko preneha z delitvijo premoženja s soglasjem več kot treh četrtin članov glede na deleže (55. člen ZAgrS).

Premoženje se lahko razdeli v naravi (na podlagi t. i. fizične delitve vsak izmed solastnikov pridobi nepremičnine, ki ustrezajo solastniškemu deležu, v naravi) ali s prodajo premoženja (t. i. civilna delitev, pri kateri se premoženje proda, vsak izmed solastnikov pa dobi del kupnine, ki ustreza solastniškemu deležu).

Na občnem zboru, kjer se odloča o razdelitvi premoženja agrarne skupnosti (in s tem o njenem prenehanju), mora biti prisoten notar ali delavec upravne enote (glej točko 5.2.2.).

13. Drugo

13.1. Ali velja ZAgrS tudi za pašne skupnosti?

Agrarna skupnost po ZAgrS je skupnost fizičnih in pravnih oseb, ki je bila kot agrarna skupnost ponovno vzpostavljena in organizirana na podlagi ZPVAS (glej točko 2.1. in točko 2.2.). Za druge oblike skupnosti ZAgrS ne velja. Za druge oblike skupnosti se uporabljajo določbe Obligacijskega zakonika (poglavje o družbeni pogodbi), določbe Stvarnopravnega zakonika (poglavje o upravljanju s solastnino ali skupno lastnino) ter drugi predpisi, ki urejajo razpolaganje s solastnino ali skupno lastnino.

13.2. Kakšno je razmerje med agrarno skupnostjo in pašno skupnostjo?

ZAgrS ne ureja pašnih skupnosti (glej točko 13.1). Pravno razmerje med agrarno skupnostjo (skupnostjo solastnikov nepremičnin) in pašno skupnostjo (pašnimi interesenti) se lahko uredi v temeljnem aktu agrarne skupnosti ali s pogodbo med agrarno skupnostjo in pašno skupnostjo. Sklep o pogodbi sprejme upravni odbor (glej točko 5.5.1.).

13.3. Kako se upravlja s premoženjem agrarne skupnosti, ki je v lasti tujcev?

Postopki vračanja premoženja agrarnim skupnostim v zamejstvu (Republika Italija) še niso končani, zato je bila sprejeta ureditev, po kateri se premoženje, ki je bilo odvzeto agrarnim skupnostim v zamejstvu, vrne na agrarno skupnost kot pravno osebo (62. člen ZAgrS). Takšna ureditev je dopustna saj so agrarne skupnosti v Republiki Italiji lahko nosilke pravic in obveznosti, postopki vračanja premoženja še niso končani, prav tako je izpolnjen pogoj meddržavne vzajemnosti.

14. Nadaljnje informacije o ZAgRS

Združenje predstavnikov agrarnih skupnosti Slovenije

Milana Bajca 3

5271 Vipava

t: 041 872 198

e: info@agrarne.si

<http://agrarne.si/>

Kmetijsko gozdarska zbornica Slovenije

Gospodinjska ulica 6

1000 Ljubljana

t: 01 51 36 600

e: kgzs@kgzs.si

<http://www.kgzs.si/>

Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano

Dunajska cesta 22

1000 Ljubljana

t: 01 478 90 00

e: gp.mkgp@gov.si

<http://www.mkgp.gov.si/>

15. Viri in literatura

1. Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano (2015). *Predlog Zakona o agrarnih skupnostih*, EVA: 2013-2330-0221. Ljubljana: Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano.
2. Premrl, T. (2013). *Analiza stanja agrarnih skupnosti v Sloveniji na podlagi podatkov upravnih enot*. Ljubljana: Gozdarski inštitut Slovenije.
3. Stvarnopravni zakonik (*Uradni list RS*, št. 87/02 in 91/13).
4. Zakon o agrarnih skupnostih (*Uradni list RS*, št. 74/15).
5. Zakon o dedovanju (*Uradni list SRS*, št. 15/76, 23/78, *Uradni list RS*, št. 13/94 – ZN, 40/94 – odl. US, 117/00 – odl. US, 67/01, 83/01 – OZ in 31/13 – odl. US).
Zakon o davku na dediščine in darila (*Uradni list RS*, št. 117/06).
6. Zakon o denacionalizaciji (*Uradni list RS*, št. 27/91-I, 56/92 – odl. US, 13/93 – odl. US, 31/93, 24/95 – odl. US, 20/97 – odl. US, 23/97 – odl. US, 65/98, 76/98 – odl. US, 66/00, 66/00 – ORZDen27, 11/01 – odl. US, 54/04 – ZDoh-1 in 18/05 – odl. US).
7. Zakon o gozdovih (*Uradni list RS*, št. 30/93, 56/99 – ZON, 67/02, 110/02 – ZGO-1, 115/06 – ORZG40, 110/07, 106/10, 63/13, 101/13 – ZDavNepr, 17/14, 24/15 in 9/16 – ZGGLRS).
8. Zakon o kmetijskih zemljiščih (*Uradni list RS*, št. 71/11 – uradno prečiščeno besedilo, 58/12 in 27/16).
9. Zakon o ponovni vzpostavitvi agrarnih skupnosti ter vrnitvi njihovih pravic in premoženja (*Uradni list RS*, št. 5/94, 38/94, 69/95, 22/97, 56/99, 72/00, 87/11, 14/15 – ZUUJFO in 74/15 – ZAgrS).
10. Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (*Uradni list RS*, št. 86/10, 75/12, 47/13 – ZDU-1G, 50/14, 90/14 – ZDU-1I, 14/15 – ZUUJFO in 76/15).