

PREDLOG
EVA: 2016-2330-0143
SKRAJŠANI POSTOPEK

ZAKON O SPREMEMBAH ZAKONA O KMETIJSKIH ZEMLJIŠČIH

I. UVOD

1. OCENA STANJA IN RAZLOGI ZA SPREJEM PREDLOGA ZAKONA

Promet s kmetijskimi zemljišči, gozdovi in kmetijami ureja Zakon o kmetijskih zemljiščih (Uradni list RS, št. 71/11 – uradno prečiščeno besedilo, 58/12 in 27/16; v nadaljnjem besedilu: ZKZ). ZKZ natančneje določa postopek prodaje kmetijskih zemljišč, vrstni red predkupnih upravičencev, omejitve v primeru, ko gre za promet z zaščitenimi kmetijami, in primere, v katerih odobritev pravnega posla ni potrebna.

Po ZKZ mora vsak pravni posel v zvezi s prometom s kmetijskimi zemljišči, gozdovi in kmetijami odobriti upravna enota. Pri odobritvi pravnega posla mora upravna enota preveriti, ali je promet potekal po postopku in na način, določen z ZKZ, in če so bile upoštevane določbe glede predkupnih upravičencev. Upravna enota pravnega posla ne odobri, če postopek prodaje ni potekal po ZKZ (ponudba in sprejem ponudbe), če pri sklenitvi pogodbe ni upoštevan vrstni red predkupnih upravičencev in če niso bile upoštevane določbe glede zaščitene kmetije.

ZKZ v 23. členu pri nakupu kmetijskega zemljišča, gozda ali kmetije določa, da lahko uveljavljajo predkupno pravico predkupni upravičenci po naslednjem vrstnem redu:

1. solastnik;
2. kmet, katerega zemljišče, ki ga ima v lasti, meji na zemljišče, ki je naprodaj;
3. zakupnik zemljišča, ki je naprodaj;
4. drug kmet;
5. kmetijska organizacija ali samostojni podjetnik posameznik, ki jima je zemljišče ali kmetija potrebna za opravljanje kmetijske oziroma gozdarske dejavnosti;
6. Sklad kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije za Republiko Slovenijo.

Po trenutno veljavnem 23. členu ZKZ Sklad kmetijskih zemljišč in gozdov Republike (v nadaljnjem besedilu: SKZG) ne more učinkovito uveljaviti prednostne pravice pri nakupu zemljišč, ki so strateškega pomena za Republiko Slovenijo.

2. CILJI, NAČELA IN POGLAVITNE REŠITVE PREDLOGA ZAKONA

2.1 Cilji

Cilj tega predloga zakona je omogočiti SKZG lažje pridobivanje kmetijskih zemljišč, ki so strateškega pomena za Republiko Slovenijo, z namenom učinkovitejšega uresničevanja ciljev kmetijske politike.

2.2 Načela

S predlagano novelo zakona se ne spreminjajo temeljna načela ZKZ.

2.3 Poglavitne rešitve

Spreminja se 23. člen ZKZ, na način, da se Sklad kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije za Republiko Slovenijo uvrsti na 2. mesto med predkupnimi upravičenci pri uveljavljanju predkupne pravice za nakup kmetijskih zemljišč.

V skladu s Strategijo za izvajanje resolucije o strateških usmeritvah razvoja slovenskega kmetijstva in živilstva do leta 2020 so ukrepi kmetijske zemljiške politike usmerjeni k ohranjanju in izboljševanju pridelovalnega potenciala ter povečanju obsega kmetijskih zemljišč za pridelavo hrane.

Da lahko SKZG izvaja ukrepe za izboljšanje posestne in parcelne strukture zemljišč in ukrepov za boljše gospodarjenje s kmetijskimi zemljišči, je potrebno zagotoviti spremembo vrstnega reda prednostnih upravičencev pri nakupu kmetijskih zemljišč in SKZG postaviti na 2. mesto, saj le tako lahko država in v njenem imenu SKZG aktivno izvaja ukrepe kmetijske zemljiške politike v skladu z veljavno Resolucijo o strateških usmeritvah razvoja slovenskega kmetijstva in živilstva do leta 2020.

Na ta način bo SKZG lahko pridobival kmetijska zemljišča, ki so strateškega pomena za Republiko Slovenijo (zemljišča znotraj državnih kompleksov, I. vodovarstveno območje, zavarovana območja in predvidena območja trajno varovanih kmetijskih zemljišč). Sprememba vrstnega reda prednostnih upravičencev pri nakupu kmetijskih zemljišč je v interesu Republike Slovenije, ki bo na ta način lahko pridobila lastninsko pravico na kmetijskih zemljiščih, ki so strateškega pomena za Republiko Slovenijo. S tem se bo prispevalo k učinkovitejšemu uresničevanju ciljev kmetijske politike, zaokroževanju kmetijskih gospodarstev in s tem znižanju stroškov pridelave, povečevanju družinskih kmetij in dvigu konkurenčnosti prireje mleka, boljšemu upravljanju kmetijskih zemljišč na vodovarstvenih območjih in na drugih zavarovanih oziroma varovanih območjih.

Za nakupe kmetijskih zemljišč se bo SKZG odločal v skladu s strateškimi usmeritvami države, razpoložljivimi finančnimi viri za nakup kmetijskih zemljišč (ostanek presežkov prihodka nad odhodki iz preteklih let, amortizacije in morebitnih proračunskih sredstev) in primerljivimi tržnimi cenami za nakup kmetijskih zemljišč.

3. PRIKAZ UREDITVE V DRUGIH PRAVNIH SISTEMIH IN PRILAGOJENOSTI PREDLAGANE UREDITVE PRAVU EVROPSKE UNIJE

Predlog zakona se ne usklajuje s pravnim redom Evropske unije, saj vsebina zemljiške politike ni neposredno obravnavana v skupni pravni ureditvi Evropske unije.

Večina članic Evropske Unije prometa s kmetijskimi zemljišči ne prepušča nenadzorovanim tržnim tokovom, ampak promet s kmetijskimi zemljišči uravnava z vnaprej opredeljenimi omejitvami v prometu s kmetijskimi zemljišči.

Pri pripravi sprememb zakona je predlagatelj pregledal predpise nekaterih evropskih držav in v nadaljevanju podaja kratek pregled ureditve.

Kraljevina Danska:

Področje prometa s kmetijskimi zemljišči ureja »Akt o kmetijstvu z dne 15. julija 1999«. Za pridobitev kmetijskih zemljišč do 30 ha je zahtevana starost nad 18 let, za pridobitev zemljišč nad 30 ha pa je določen še dodaten pogoj, da kupec že upravlja s kmetijskimi zemljišči in izpolnjuje druge predpisane pogoje. Določena je tudi zahtevana izobrazba. Predkupna pravica je na posameznih zemljiščih registrirana z vpisom v zemljiški knjigi.

Država je predkupna upravičenka na območjih, kjer so predvideni komasacijski projekti ali projekti varovanja narave (ohranjanja mokrišč in močvirnih območij). Predkupno pravico zanjo uveljavljata Ministrstvo za kmetijstvo na podlagi zakona, ki ureja komasacije ali Ministrstvo za okolje na podlagi zakona, ki ureja varstvo narave. Po nakupu kmetijskega zemljišča lahko država spremeni rabo zemljišča ali zemljišče proda.

Kraljevina Nizozemska:

Na Nizozemskem je predkupna pravica podeljena občinam, pokrajinam in državi, ne pa kmetom ali kmetijskim organizacijam, z namenom preprečevanja špekulacij pri trgovanju s kmetijskimi zemljišči. Uporabljena je samo v zelo posebnih situacijah pri projektih, kjer je prisotnih več javnih interesov (za doseganje urbanističnih, rekreacijskih funkcij ali varovanja narave).

Francoska republika:

Francoski zakon o prometu z zemljišči ne zahteva soglasja države pri zamenjavi lastnika, temveč pri vsaki spremembi upravljavca (uporabnika) zemljišča. Oseba, ki nima statusa kmeta, lahko kupi kmetijsko zemljišče brez dovoljenja, vendar mora dati to zemljišče v zakup osebi, ki ima status kmeta oziroma je usposobljena za opravljanje kmetijske dejavnosti. Da bi ustvarili in ohranili družinske kmetije, so v Franciji sprejeli določene omejitve glede nastajanja veleposesti.

Ne glede na to pa v Franciji obstajajo štiri vrste predkupnih pravic, ki jih imajo naslednje osebe:

- občine za javni razvoj (interes) – urbana predkupna pravica;
- zakupniki na zakupljenih poslopih in posestih;
- Societes d'Amenagement Foncier et Etablissement Rural (v nadaljnjem besedilu: SAFER) – t.i. družba za zemljiško ureditev in določitev kmetijskih površin (gre za državne zemljiške agencije, ki jih je 23), in sicer samo na kmetijskih zemljiščih;
- solastniki na solastniških deležih.

Na kmetijskih zemljiščih ima po zakonu predkupno pravico SAFER. Predkupna pravica SAFER vpliva na vzpostavitev ravnotežja med obstoječimi kmetijskimi posestvi, na nastanek novih uravnoveženih posestev ter na preprečevanje zemljiških špekulacij. SAFER igrajo posebno vlogo pri podeljevanju zemljišč in naselitvi predvsem mladih kmetov na podeželju, pri komasacijah zemljišč in kmetij ter preglednejšemu trgu s kmetijskimi zemljišči. Lokalna družba SAFER mora biti obveščena s strani notarja, ki overi pravni posel, o vsaki transakciji s kmetijskimi zemljišči in kmetijami in ima nato 2 meseca časa, da sprejme ali zavrne transakcijo. V kolikor pogoji transakcije ne ustrezajo zahtevam SAFER, poskuša ta doseči dogovor oziroma spremembe sporazuma med kupcem in prodajalcem. Če dogovora ni mogoče doseči, lahko SAFER uveljavi predkupno pravico. Ta se predvsem uveljavlja v primeru okoljskih, naravovarstvenih zahtev ali špekulativnih razlogov (previsoke ali prenizke cene) ali preseganja omejene površine parcel. V kolikor se prodajalec ne strinja s ceno in z drugimi pogoji prodaje, lahko ponudbo za prodajo umakne, lahko pa prepusti sodišču, da sodno določi prodajno ceno, ki je lahko višja ali nižja od cene predkupnega upravičenca. Prodajalec lahko po tem postopku še vedno odstopi od prodaje, vendar mora nositi stroške tega sodnega postopka, lahko pa zahteva, da SAFER odkupi zemljišče po sodno ugotovljeni ceni v roku treh let po sodni odločitvi. SAFER ima tako vlogo stabilizatorja cen na trgu kmetijskih zemljišč.

Madžarska:

Na podlagi Zakona o kmetijskih zemljiščih iz leta 2014 ima država absolutno predkupno pravico, kateri sledi predkupna pravica lokalnih kmetov. Država svoje predkupne pravice ne sme uveljavljati v naslednjih primerih:

- če transfer poteka med ožjimi sorodniki;
- če je nakup namenjen razrešitvi skupne lastnine;
- če je prenos lastninske pravice na kmeta posledica pogojev za pridobitev državne pomoči;
- če zemljišče pridobiva lokalna skupnost za javne potrebe.

Vse transakcije so predmet predhodne upravne odobritve.

Republika Hrvaška:

Hrvaška ima Sklad kmetijskih zemljišč, katerega naloga je tudi odkup kmetijskih zemljišč v zasebni lasti in sicer v primeru, ko oceni, da je tak nakup potreben zaradi zaokrožanja in povečevanja kmetijskih zemljišč in izboljšanje posestne strukture. V Zakonu o kmetijskih zemljiščih ni definiran

sistem predkupne pravice, je pa Hrvaška ob vstopu v EU uveljavljala pravico do 7 letne prepovedi prodaje kmetijskih zemljišč tujcem, pri čemer je v letu 2016 obvestila Evropsko komisijo, da ugotavlja, da še ni primerna situacija za vpeljavo prehodnih ukrepov po treh letih in da bo obdržala popolno prepoved še naprej.

II. BESEDILO ČLENOV

1. člen

V Zakonu o kmetijskih zemljiščih (Uradni list RS, št. 71/11 – uradno prečiščeno besedilo, 58/12 in 27/16) se v drugem odstavku 19. člena v točki k) besedilo »2. točke« nadomesti z besedilom »3. točke«.

2. člen

V prvem odstavku 23. člena se za 1. točko doda nova 2. točka, ki se glasi:

»2. Sklad kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije za Republiko Slovenijo;«.

Dosedanje 2., 3., 4. in 5. točka postanejo 3., 4., 5. in 6. točka.

Dosedanja 6. točka se črta.

PREHODNA IN KONČNA DOLOČBA

3. člen

Postopki prometa s kmetijskimi zemljišči, gozdovi ali kmetijami, ki so bili začeti do uveljavitve tega zakona, se končajo po dosedanjih predpisih.

4. člen

Ta zakon začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

III. OBRAZLOŽITEV

K 1. členu

Sprememba je potrebna zaradi uskladitve s spremenjenim 23. členom zakona.

K 2. členu

23. člen ZKZ se spreminja na način, da se Sklad kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije za Republiko Slovenijo uvrsti na 2. mesto med predkupnimi upravičenci pri uveljavljanju predkupne pravice za nakup kmetijskih zemljišč.

V skladu s Strategijo za izvajanje resolucije o strateških usmeritvah razvoja slovenskega kmetijstva in živilstva do leta 2020 so ukrepi kmetijske zemljiške politike usmerjeni k ohranjanju in izboljševanju pridelovalnega potenciala ter povečanju obsega kmetijskih zemljišč za pridelavo hrane.

Da bo SKZG lahko izvajal ukrepe za izboljšanje posestne in parcelne strukture zemljišč in ukrepe za boljše gospodarjenje s kmetijskimi zemljišči, je potrebno zagotoviti spremembo vrstnega reda prednostnih upravičencev pri nakupu kmetijskih zemljišč in SKZG postaviti na 2. mesto, saj bo le tako lahko država in v njenem imenu SKZG aktivno izvajala ukrepe kmetijske zemljiške politike v skladu z veljavno Resolucijo o strateških usmeritvah razvoja slovenskega kmetijstva in živilstva do leta 2020.

Na ta način bo SKZG lahko pridobival kmetijska zemljišča, ki so strateškega pomena za Republiko Slovenijo (zemljišča znotraj državnih kompleksov, I. vodovarstveno območje, zavarovana območja in predvidena območja trajno varovanih kmetijskih zemljišč). Sprememba vrstnega reda prednostnih upravičencev pri nakupu kmetijskih zemljišč je v interesu Republike Slovenije, ki bo na ta način lahko pridobila lastninsko pravico na kmetijskih zemljiščih, ki so strateškega pomena za državo. S tem se bo prispevalo k učinkovitejšemu uresničevanju ciljev kmetijske politike, zaokroževanju kmetijskih gospodarstev in s tem znižanju stroškov pridelave, povečevanju družinskih kmetij in dvigu konkurenčnosti prireje mleka, boljšemu upravljanju kmetijskih zemljišč na vodovarstvenih območjih in na drugih zavarovanih oziroma varovanih območjih.

Za nakupe kmetijskih zemljišč se bo SKZG odločal v skladu s strateškimi usmeritvami države, razpoložljivimi finančnimi viri za nakup kmetijskih zemljišč (ostanek presežkov prihodka nad odhodki iz preteklih let, amortizacije in morebitnih proračunskih sredstev) in primerljivimi tržnimi cenami za nakup kmetijskih zemljišč.

K 3. členu

Člen določa prehodno obdobje glede postopkov prometa s kmetijskimi zemljišči, gozdovi ali kmetijami, na način, da se že začetni postopki dokončajo po dosedanjih predpisih.

K 4. členu

S tem členom se določa uveljavitev zakona.