



Uradni list Republike Slovenije

Uradni list št. 55, 9. 6. 2003

2750. Zakon o kmetijskih zemljiščih – (ZKZ) (uradno prečiščeno besedilo), stran 6456.

Na podlagi 153. člena poslovnika državnega zbora je Državni zbor Republike Slovenije na seji dne 29. maja 2003 potrdil uradno prečiščeno besedilo zakona o kmetijskih zemljiščih, ki obsega:

- zakon o kmetijskih zemljiščih – ZKZ (Uradni list RS, št. 59/96 z dne 25. 10. 1996),
- odločbo Ustavnega sodišča Republike Slovenije o razveljavitvi določbe drugega odstavka 124. člena zakona o kmetijskih zemljiščih, št. U-I-340/96 (Uradni list RS, št. 31/98 z dne 18. 4. 1998),
- zakon o nadomestitvi indeksa drobnoprodajnih cen z indeksom cen življenjskih potrebščin – ZNIDC (Uradni list RS, št. 1/99 z dne 9. 1. 1999),
- zakon o kmetijstvu – ZKme (Uradni list RS, št. 54/2000 z dne 16. 6. 2000),
- odločbo Ustavnega sodišča Republike Slovenije o razveljavitvi prvega stavka drugega odstavka 115. člena zakona o kmetijskih zemljiščih in odločba o razveljavitvi dela drugega stavka drugega odstavka 115. člena, št. U-I-26/97-8 (Uradni list RS, št. 68/2000 z dne 31. 7. 2000),
- odločbo Ustavnega sodišča Republike Slovenije o razveljavitvi III. poglavja zakona o kmetijskih zemljiščih z odloženim rokom enega leta, št. U-I-266/98-72 (Uradni list RS, št. 27/2002 z dne 28. 3. 2002),
- zakon o morskem ribištvu – ZMR-1 (Uradni list RS, št. 58/2002 z dne 4. 7. 2002),
- zakon o spremembah zakona o kmetijskih zemljiščih – ZKZ-A (Uradni list RS, št. 67/2002 z dne 26. 7. 2002),
- zakon o urejanju prostora – ZUreP-1 (Uradni list RS, št. 110/2002 z dne 18. 12. 2002, veljavnost od 1. 1. 2003),
- zakon o graditvi objektov – ZGO-1 (Uradni list RS, št. 110/2002 z dne 18. 12. 2002, veljavnost od 1. 1. 2003) in
- zakon o spremembah in dopolnitvah zakona o kmetijskih zemljiščih – ZKZ-B (Uradni list RS, št. 36/2003 z dne 16. 4. 2003).

Št. 720-03/89-1/70

Ljubljana, dne 29. maja 2003.

EPA 837-III

Predsednik
Državnega zbora
Republike Slovenije
Borut Pahor l. r.

ZAKON O KMETIJSKIH ZEMLJIŠČIH uradno prečiščeno besedilo (ZKZ-UPB1)

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

Ta zakon ureja rabo kmetijskih zemljišč, njihovo varstvo, promet in zakup, agrarne operacije in skupne pašnike. Določbe tega zakona se smiselno uporabljajo tudi za gozdove, če ni z zakonom drugače določeno.

2. člen

Kmetijska zemljišča so zemljišča, ki so primerna za kmetijsko pridelavo, razen stavbnih in vodnih zemljišč ter za druge namene določenih zemljišč. Med kmetijska zemljišča spadajo tudi vsa zemljišča v zaraščanju, ki niso določena za gozd na podlagi zakona o gozdovih.

Kmetijska zemljišča se na podlagi njihovih naravnih lastnosti, lege, oblike in velikosti parcel delijo na:

- najboljša kmetijska zemljišča, to so zemljišča, ki so najprimernejša za kmetijsko obdelavo;
- druga kmetijska zemljišča, ki so manj primerna za kmetijsko obdelavo.

Najboljša kmetijska zemljišča so:

a) po naravnih lastnostih:

- zemljišča, na katerih je najširša možnost rabe tal, ki se kaže v možnosti gojenja kmetijskih rastlin, ki uspevajo pri nas, če lega tal omogoča uporabo ustrezne kmetijske mehanizacije – I. kategorija kmetijskih zemljišč;
- zemljišča, na katerih je delno otežkočena možnost rabe tal zaradi fizikalnih lastnosti tal, kar zmanjšuje možnost izbora gojenja kmetijskih rastlin – II. kategorija kmetijskih zemljišč;
- zemljišča, ki so po svojih naravnih danostih primerna za trajne nasade (sadovnjaki, vinogradi, hmeljišča, oljčni nasadi ipd.);
- zemljišča, ki so zaradi izjemnih lastnosti in lege najprimernejša za vrtnarsko proizvodnjo;

- b) po legi, velikosti in obliki parcel:
– zemljišča, ki so oblikovana (združena) v komplekse.

3. člen

Določitev zemljišč, primernih za kmetijsko pridelavo, za stavbna, vodna ali za drug namen, je možna le v planskih aktih Republike Slovenije in lokalnih skupnosti v skladu z zakonom.

Kmetijska zemljišča se v planskih aktih Republike Slovenije in lokalnih skupnosti na podlagi kategorizacije določijo po območjih iz prve in druge alineje drugega odstavka 2. člena tega zakona ter vodijo v posebni evidenci, povezani z bazo podatkov zemljiškega katastra.

4. člen

Kmetijska zemljišča je treba uporabljati v skladu z njihovim namenom ter preprečevati njihovo onesnaževanje ali drugačno degradiranje in onesnaževanje ali drugačno zaviranje rasti rastlin.

Kmetijska zemljišča so onesnažena takrat, kadar tla vsebujejo toliko škodljivih snovi, da se zmanjša njihova samoočiščevalna sposobnost, poslabšajo fizikalne, kemične ali biotične lastnosti, zavirata ali preprečujeta rast in razvoj rastlin, onesnažuje podtalnica oziroma rastline ali je zaradi škodljivih snovi kako drugače okrnjena trajna rodovitnost tal.

Trajna rodovitnost tal je zagotovljena, če tla:

- niso izpostavljena eroziji;
- niso zbita;
- vsebujejo zadostno količino humusa;
- ne omejujejo nemotene rasti rastlin;
- dolgoročno omogočajo razvoj in kakovost kmetijskih ter gozdnih rastlin (vegetacije);
- imajo lastnost razgrajevati snovi kot so odmrli ostanki rastlinskega in živalskega izvora, živalski ali človeški izločki in ostanki sredstev za varstvo rastlin ter druge snovi, ki se kot sekundarne surovine vračajo v naravni obtok snovi;
- optimalno sprejemajo, zadržujejo in oddajajo vodo. Vlada Republike Slovenije (v nadaljnjem besedilu: vlada) predpiše podrobnejša merila o trajni rodovitnosti tal in onesnaženosti rastlin ter z njimi povezane obvezne ukrepe.

5. člen

Pravna ali fizična oseba, ki je lastnik, zakupnik ali drug uporabnik kmetijskega zemljišča (v nadaljnjem besedilu: lastnik, zakupnik ali drug uporabnik kmetijskega zemljišča) mora na svojih, zakupljenih ali drugače dodeljenih neobdelovalnih kmetijskih zemljiščih dopustiti drugim čebelarjenje, lov in rekreativno nabiranje plodov prostorastočih rastlin, zelnatih prostorastočih rastlin, gob in prostoživečih živali v skladu s predpisi ter dopustiti prosto gibanje drugim osebam po neobdelovalnih kmetijskih zemljiščih, če se s tem ne povzroči škoda.

Povzročitelj škode na zemljišču ali pridelku je odškodninsko odgovoren lastniku, zakupniku ali drugemu uporabniku kmetijskega zemljišča oziroma pridelka v skladu s predpisi.

6. člen

Določbe tega zakona o rabi in obdelovanju kmetijskih zemljišč, odškodnini iz 11. člena tega zakona se uporabljajo tudi za zemljišča, ki so s planskim aktom določena za stavbna zemljišča oziroma za nekmetijske namene, dokler za njih ni v skladu s predpisi izdano dovoljenje za gradnjo oziroma drug ustrezen akt.

II. NAČRTOVANJE IN VARSTVO KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ

1. Raba kmetijskih zemljišč

7. člen

Lastnik, zakupnik ali drug uporabnik kmetijskega zemljišča mora obdelovati kmetijsko zemljišče na predpisan način in kot dober gospodar in mora kmetijsko proizvodnjo prilagoditi ekološkim in talnim razmeram, uporabljati zemljiščem in kraju primerne metode za preprečevanje zbitosti tal, erozije in onesnaženja ter za zagotavljanje trajne rodovitnosti zemljišč.

Na zemljiščih, ki so s planskim aktom lokalne skupnosti oziroma Republike Slovenije namenjena za nekmetijske namene, se ne sme napraviti trajnih nasadov oziroma kako drugače ovirati predvidene namembnosti teh zemljišč.

Lastniku, zakupniku ali drugemu uporabniku zemljišča za trajne nasade ali druga vlaganja, ki jih napravi v nasprotju s prejšnjim odstavkom, ne pripada odškodnina.

Če kmetijska inšpekcija ali kmetijska svetovalna služba ugotovi, da obdelovalec ne uporablja kmetijskega zemljišča v skladu s prvim odstavkom tega člena, razišče vzroke za tako stanje. V skladu z ugotovljenim stanjem naloži kmetijski inšpektor obdelovalcu izvedbo primernih ukrepov. Obdelovalec mora ukrepe izvesti najpozneje do začetka kmetijskih del v naslednjem koledarskem letu oziroma v enem letu, sicer se izvedba potrebnih ukrepov na stroške lastnika, zakupnika ali drugega uporabnika kmetijskega zemljišča zagotovi v izvršilnem postopku.

Vlada določi podrobnejša merila za presojo, ali obdelovalec ravna kot dober gospodar.

2. Načrtovanje in varstvo pred spreminjanjem namembnosti

8. člen

(črtan)

9. člen

Zaradi določanja kmetijskih zemljišč v planskih aktih Republike Slovenije in lokalnih skupnosti ter izvajanja ukrepov kmetijske politike se kot uradna evidenca vodijo podatki o kategorijah kmetijskih zemljišč, najboljših in drugih kmetijskih zemljiščih, območjih z omejenimi možnostmi za kmetijstvo, območjih agrarnih operacij in območjih skupnih pašnikov.

Pri vzpostavitvi in vodenju baz podatkov iz prejšnjega odstavka uporablja ministrstvo, pristojno za kmetijstvo, od njega določena strokovna institucija ter upravne enote naslednje podatke:

- o lastnikih, parcelah in njihovi površini, katastrski kulturi in katastrskem razredu iz podatkovne baze zemljiškega katastra Republike Slovenije, vključno z obstoječimi računalniškimi orodji, pri čemer se lahko za fizične osebe uporabi glede imena, priimka in naslova ter enotne matične številke občana podatke iz centralnega registra prebivalstva; za pravne osebe in samostojne podjetnike pa glede imena, naslova, matične številke ter drugih javnih podatkov podatke iz registra podjetij; za oboje pa tudi podatke iz registra teritorialnih enot in evidence hišnih številk;

- o legi iz mapne kopije zemljiškega katastra oziroma digitaliziranega načrta in iz topografskih kart iz topografskih načrtov in digitalnega modela višin;

- o zemljiščih iz pedološke karte, iz aero fotoposnetkov in obstoječih satelitskih posnetkov ter iz podatkov sistematičnega spremljanja in analiziranja rodovitnosti kmetijskih zemljišč;

- o podnebjju iz meteorološke podatkovne baze Hidrometeorološkega zavoda Republike Slovenije;

- o onesnaženosti iz podatkov sistematičnega spremljanja onesnaženosti kmetijskih zemljišč, kmetijskih rastlin in talne vode;

- iz drugih baz podatkov.

Upravljalci oziroma lastniki podatkov iz prejšnjega odstavka dajo ministrstvu, pristojnem za kmetijstvo, oziroma od njega določeni strokovni instituciji in upravni enoti podatke brezplačno, razen neposrednih materialnih stroškov za potrebne dodatne izvode.

Baze podatkov iz prvega odstavka tega člena izdelajo strokovne institucije, ki izpolnjujejo predpisane pogoje glede kadrov in opreme in jih določi minister, pristojen za kmetijstvo.

Sredstva za izdelavo in sprotno vodenje baz podatkov se zagotovijo v proračunu Republike Slovenije.

Baze podatkov iz prvega odstavka tega člena so povezane z bazo podatkov zemljiškega katastra.

Minister, pristojen za kmetijstvo, predpiše podrobnejše predpise o razvrstitvi zemljišč v kategorije in razvrstitev zemljišč na najboljša in druga kmetijska zemljišča.

Minister, pristojen za kmetijstvo, predpiše v soglasju z ministrom, pristojnim za prostor, podrobnejše pogoje, ki jih morajo izpolnjevati strokovne institucije za izdelavo in vodenje baz podatkov po tem členu, njihovo podrobnejšo vsebino, način izdelave in vodenja ter njihove povezave z zemljiškim katastrom.

10. člen

(črtan)

11. člen

(črtan)

12. člen

(črtan)

13. člen

(črtan)

14. člen

(črtan)

15. člen

(črtan)

16. člen

(črtan)

III. PROMET S KMETIJSKIMI ZEMLJIŠČI, GOZDOVI

IN KMETIJAMI

17. člen

Za promet s kmetijskimi zemljišči, gozdovi ali kmetijami po tem zakonu se šteje pridobitev lastninske pravice s pravnimi posli med živimi in v drugih primerih, ki jih določa ta zakon.

Promet s kmetijskimi zemljišči, gozdovi ali kmetijami teče po postopku in na način določen s tem zakonom, če ni glede predkupne pravice kmetijskih zemljišč, gozdov in kmetij z drugim zakonom določeno drugače.

18. člen

Zaščiten kmetija iz 2. člena zakona o dedovanju kmetijskih gospodarstev (Uradni list RS, št. 70/95 in 54/99 – odločba US) se v prometu ne sme deliti, razen v naslednjih primerih:

- če se povečuje, zaokrožuje obstoječa zaščiten kmetija ali nastaja nova zaščiten kmetija;
- če se na ta način povečuje ali zaokrožuje druga kmetija oziroma se povečuje ali zaokrožuje kmetijsko zemljišče, ki je v lasti kmetijske organizacije ali samostojnega podjetnika posameznika;
- če se odtujijo stavbna zemljišča;
- če se odtujijo zemljišča, ki se jih po predpisih o dedovanju kmetijskih gospodarstev sme nakloniti z oporoko;
- če pridobi lastninsko pravico na zaščiteni kmetiji Republika Slovenija oziroma občina;
- če lastnik poveča ali vzpostavi solastninski delež na zaščiteni kmetiji v korist solastnika, zakonca ali zunajzakonskega partnerja, potomca, posvojenca ali njegovega potomca tako, da zaščiten kmetija še naprej izpolnjuje pogoje po predpisih o dedovanju kmetijskih gospodarstev.

19. člen

Pravni posel odobri upravna enota.

Odobritev ni potrebna, če gre za pridobitev kmetijskega zemljišča, gozda ali kmetije:

- v okviru kmetijskih prostorsko ureditvenih operacij;
 - med zakoncema oziroma zunajzakonskima partnerjema, lastnikom in njegovim zakonitim dedičem, razen če gre za promet z zaščiten kmetijo, ki ni v skladu z 18. členom tega zakona;
 - med solastnikoma, kadar je kmetijsko zemljišče, gozd ali kmetija v lasti dveh solastnikov;
 - na podlagi pogodbe o dosmrtnem preživljanju;
 - na podlagi darila za primer smrti in izročilne pogodbe, razen če gre za promet z zaščiten kmetijo, ki ni v skladu z 18. členom tega zakona;
 - če gre za kmetijsko zemljišče ali gozd, na katerem stoji objekt (stavbišče in funkcionalno zemljišče) zgrajen v skladu z veljavnim prostorskim aktom in s predpisi o graditvi objektov.
- Pravni posel za pridobitev kmetijskega zemljišča, gozda ali kmetije se ne odobri:
- če niso izpolnjeni pogoji iz prejšnjega člena;
 - če promet ni potekal po postopku in na način, določen s tem zakonom;
 - če ni upoštevan prednostni vrstni red kupcev po 23. členu tega zakona;
 - če bi se s prometom fizično delile parcele zemljišča, ki je bilo urejeno s komasacijo.

20. člen

Lastnik, ki namerava prodati kmetijsko zemljišče, gozd ali kmetijo, mora ponudbo v treh izvodih izročiti vsaki upravni enoti na območju, kjer to kmetijsko zemljišče, gozd ali kmetija leži.

Ponudba mora vsebovati:

- osebne podatke o prodajalcu: osebno ime ter naslov stalnega ali začasnega prebivališča oziroma firmo in sedež;
- podatke o kmetijskem zemljišču, gozdu oziroma kmetiji (parcelna številka, katastrska občina, površina, katastrska kultura);
- ceno in
- morebitne druge prodajne pogoje.

Upravna enota, na območju katere to kmetijsko zemljišče, gozd ali kmetija leži, mora ponudbo iz prvega odstavka tega člena nemudoma objaviti na oglasni deski in na enotnem državnem portalu E-uprave. Upravna enota to ponudbo nemudoma pošlje občini in krajevni uradu oziroma informacijski pisarni, da jo objavijo na oglasni deski.

Rok za sprejem ponudbe je 30 dni od dneva, ko je bila ponudba objavljena na oglasni deski upravne enote.

Če v roku iz prejšnjega odstavka nihče ne sprejme ponudbe, mora prodajalec, če še želi prodati kmetijsko zemljišče, gozd ali kmetijo, ponudbo ponoviti.

21. člen

Vsakdo, ki želi kupiti na prodaj dano kmetijsko zemljišče, gozd ali kmetijo, mora dati pisno izjavo o sprejemu ponudbe, ki jo pošlje priporočeno s povratnico prodajalcu in upravni enoti ali neposredno vloži na upravni enoti.

Upravna enota po preteku roka za sprejem ponudbe obvesti vse sprejemnike ponudbe in prodajalca priporočeno s povratnico o tem, kdo je sprejel ponudbo v roku iz četrtega odstavka prejšnjega člena.

22. člen

Fizična ali pravna oseba, ki sklene pravni posel z lastnikom nepremičnine poda vlogo za odobritev pravnega posla. Vloga se vloži pri upravni enoti, na območju katere leži nepremičnina oziroma njen pretežni del. Vloga za odobritev pravnega posla

se vloži najpozneje v šestdesetih dneh po poteku roka iz četrtega odstavka 20. člena tega zakona. Vlogi je treba priložiti sklenjeno pogodbo o pravnem poslu.

Upravna enota odobri ali zavrne odobritev pravnega posla z odločbo. Stranke v postopku odobritve so pogodbene stranke in vsi, ki so sprejeli ponudbo v skladu s tem zakonom.

Če za pravni posel odobritev ni potrebna, izda upravna enota o tem potrdilo. Če ne gre za primere, ko se izda potrdilo, se izdaja potrdila zavrne z odločbo.

O pritožbi zoper odločbo iz drugega in tretjega odstavka tega člena odloča ministrstvo, pristojno za kmetijstvo.

Overitev podpisa na zemljiškoknjižnem dovolilu je mogoča le na podlagi odločbe o odobritvi oziroma potrdila iz tega člena.

23. člen

Pri nakupu kmetijskega zemljišča, gozda ali kmetije, če ni glede kmetijskega zemljišča, gozda ali kmetije z drugimi zakoni določeno drugače, 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.

Ob enakih pogojih se med kmeti, uvrščenimi na isto mesto v skladu s prejšnjim odstavkom, pravico do nakupa določi po naslednjem vrstnem redu:

1. kmet, ki mu kmetijska dejavnost pomeni edino ali glavno dejavnost;
2. kmet, ki zemljišče sam obdeluje;
3. kmet, ki ga določi prodajalec, razen v primeru, ko gre za prodajo kmetijskega zemljišča, gozda ali kmetije, ki je stvarno premoženje države in mora prodajalec določiti kmeta na podlagi metode javne dražbe.

Kmetijska dejavnost se šteje za edino in glavno dejavnost, če pridelki oziroma sredstva, pridobljena iz te dejavnosti, pomenijo tej osebi pglavitni vir za preživljanje.

Če nihče od predkupnih upravičencev ne uveljavlja predkupne pravice, lahko prodajalec proda kmetijsko zemljišče vsakomur, ki je sprejel ponudbo pravočasno in na način, predpisan s tem zakonom, če sklenjeno pogodbo odobri upravna enota v skladu z 22. členom tega zakona.

24. člen

V smislu tega zakona je kmet fizična oseba:

- ki je lastnica, zakupnica oziroma drugačna uporabnica kmetijskega zemljišča, to zemljišče obdeluje sama ali s pomočjo drugih, je za to obdelovanje ustrezno usposobljena in iz kmetijske dejavnosti pridobiva pomemben del dohodka;
- ki je družinski član osebe iz prejšnje alineje, če opravlja kmetijsko dejavnost na kmetiji kot edino oziroma glavno dejavnost in je za to ustrezno usposobljena. Kmetijska dejavnost se šteje za edino in glavno dejavnost v primerih, določenih v prejšnjem členu;
- ki je iz kmetijske dejavnosti na kmetiji pridobivala pomemben del dohodka, pa zaradi starosti ali delovne nezmožnosti ne opravlja kmetijske dejavnosti na kmetiji, če poskrbi za obdelavo kmetijskih zemljišč;
- ki da izjavo na zapisnik pri upravni enoti, da bo sama ali s pomočjo drugih obdelovala kmetijska zemljišča, za katera izkaže, da jih bo pridobila, da bo iz kmetijske dejavnosti na teh zemljiščih pridobivala pomemben del dohodka in izpolnjuje pogoje glede usposobljenosti iz tretjega odstavka tega člena.

Za kmetijsko dejavnost se šteje vse kmetijske dejavnosti po predpisih o standardni klasifikaciji dejavnosti. Kot pomemben dohodek iz kmetijske dejavnosti se po tem zakonu šteje vrednost kmetijskih pridelkov na kmetiji, vključno s prihodki iz naslova ukrepov kmetijske politike in iz naslova državnih pomoči v gospodarskem letu pred ugotavljanjem pogojev, ki dosega najmanj 2/3 letne povprečne plače na zaposlenega v Republiki Sloveniji v istem obdobju.

Šteje se, da je kmet ustrezno usposobljen za opravljanje kmetijske dejavnosti, če ima strokovno izobrazbo najmanj IV. stopnje kmetijske smeri ali katerokoli smer izobrazbe najmanj IV. stopnje in opravljen preizkus znanja po veljavnem programu kmetijskih poklicnih ali srednjih šol s področja kmetijske dejavnosti, ki jo opravlja ali jo namerava opravljati ali če pridobi nacionalno poklicno kvalifikacijo za področje kmetijstva v skladu z zakonom, ki ureja nacionalne poklicne kvalifikacije.

Za samostojnega podjetnika posameznika po tem zakonu se šteje fizična oseba, ki je priglašena oziroma registrirana za kmetijsko dejavnost in ustvari več kot 50% prihodkov iz kmetijske dejavnosti, vključno s prihodki iz naslova ukrepov kmetijske politike in s prihodki iz naslova državnih pomoči, kar je razvidno iz potrjene zadnje bilance stanja in bilance uspeha.

Za kmetijsko organizacijo po tem zakonu se šteje gospodarsko družbo, kmetijsko zadrugo ali drugo pravno osebo, ki je registrirana za kmetijsko dejavnost in ustvari več kot 50% prihodkov iz kmetijske dejavnosti, vključno s prihodki iz naslova ukrepov kmetijske politike in s prihodki iz naslova državnih pomoči, kar je razvidno iz zadnjega revidiranega izkaza prihodkov in odhodkov oziroma izkaza poslovnega izida.

Če nastane dvom, ali je fizična oseba kmet oziroma samostojni podjetnik posameznik oziroma ali je pravna oseba kmetijska organizacija, odloča o tem upravna enota na območju katere leži pretežni del kmetijskega zemljišča, ki ga fizična oseba, samostojni podjetnik posameznik oziroma kmetijska organizacija uporabljajo.

Minister, pristojen za kmetijstvo, predpiše vsebino in način preizkusa znanja iz tretjega odstavka.

25. člen

Po končani javni dražbi kmetijskega zemljišča, gozda ali kmetije, mora izvršilno sodišče ponudnika, ki je ponudil najvišjo ceno napotiti na pristojno upravno enoto, da v roku, ki mu ga določi, poda vlogo za pridobitev odobritve pravnega posla.

Vlogi za pridobitev odobritve se priloži sklep sodišča o ponudniku, ki je ponudil najvišjo ceno. Če obstoji kateri od razlogov iz tretjega odstavka 19. člena tega zakona, upravna enota odobritev zavrne.

Prvi in drugi odstavek tega člena se smiselno uporabljata tudi za stečajne in likvidacijske postopke.

IV. ZAKUP KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ

26. člen

Predmet zakupa je kmetijsko zemljišče s pripadajočimi objekti, napravami in dolgoletnimi nasadi.

Pogodba o zakupu kmetijskega zemljišča (v nadaljnjem besedilu: zakupna pogodba) mora vsebovati zlasti: zemljiškoknjižne in zemljiškokatastrske podatke o v zakup danih zemljiščih, opis in neamortizirano vrednost objektov, naprav in nasadov iz prejšnjega odstavka, amortizacijsko dobo trajnih nasadov, višino zakupnine, dobo in namen zakupa, ter določbo o tem, ali se zakupna pravica podeduje ali ne.

Če gre za dedni zakup, se za dedovanje zakupne pravice uporablja zakon o dedovanju kmetijskih gospodarstev, če kmetija oziroma zemljišča v lasti zakupnika sama ali pa skupaj z zemljišči oziroma s kmetijo, ki jih ima v zakupu, ali zakupljena zemljišča oziroma kmetija izpolnjuje pogoje za zaščiten kmetijo. Če ta pogoj ni izpolnjen, se zakupna pravica deduje po splošnih predpisih.

V primeru, da lastnik zemljišča ni tudi lastnik trajnih nasadov in drugih naprav, je predmet zakupa lahko samo zemljišče skupaj s pripadajočimi trajnimi nasadi in napravami, kolikor jih ni mogoče brez škode odstraniti. Trajni nasad deli usodo zemljišča.

Zakupna pogodba mora biti sklenjena v pisni obliki. Zakupna pogodba, ki ni sklenjena v pisni obliki, nima pravnega učinka.

27. člen

Določbe 19. do 24. člena razen določb prvega, drugega in tretjega odstavka 23. člena tega zakona se smiselno uporabljajo tudi za zakup.

Pri zakupu kmetijskega zemljišča, gozda ali kmetije, če ni glede kmetijskega zemljišča, gozda ali kmetije z drugimi zakoni določeno drugače, lahko uveljavljajo prednostno pravico upravičenci po naslednjem vrstnem redu:

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

Zakupnik, s katerim je bila zakupna pogodba zaradi neizpolnjevanja njegovih obveznosti razdrta, ne more uveljavljati prednostne pravice iz 1. in 2. točke prejšnjega odstavka.

Ob enakih pogojih ima med prednostnimi upravičenci iz 2. in 3. točke drugega odstavka tega člena, uvrščenimi na isto mesto, prednostno pravico do zakupa tisti, ki mu kmetijska dejavnost pomeni edino ali glavno dejavnost in mu prihodki oziroma sredstva, pridobljena iz te dejavnosti, pomenijo pglavitni finančni vir preživljanja ali poslovanja.

Za zakupna razmerja po tem zakonu se uporabljajo določbe zakona o obligacijskih razmerjih, kolikor s tem zakonom ni drugače določeno.

V primeru, da so predmet zakupa nepremičnine, ki so v lasti Republike Slovenije ali občine, dovoljenje upravne enote in mnenje občine ni potrebno.

28. člen

Zakupno razmerje se v skladu s predpisi vknjiži v zemljiški knjigi in v zemljiškem katastru.

Zakupodajalec, če ni s pogodbo za to določen zakupnik, mora predlagati vpis zakupnega razmerja v zemljiško knjigo in zemljiški kataster v 30 dneh od prejema odobritve pravnega posla oziroma potrdila iz 19. člena tega zakona, izbris tega razmerja pa v 30 dneh od njegovega prenehanja.

29. člen

Doba zakupa mora ustrezati namenu uporabe zakupnega zemljišča in ne sme biti krajša kot:

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

Če trajni nasadi na zakupnem zemljišču že obstojajo, se zakupno razmerje lahko sklene tudi za dobo, dokler nasadi ne bodo amortizirani.

Če zakupodajalec po objavi ponudbe o zakupu na način iz 23. člena tega zakona v predpisanih rokih ne more skleniti zakupne pogodbe za dobo iz prvega odstavka tega člena ali če je tako določeno z zakonom, lahko da kmetijsko zemljišče v zakup tudi za krajši čas. Prav tako da lahko zakupodajalec zemljišča v zakup za krajši čas osebi, ki se po tem zakonu ne šteje za kmeta in v primerih, ko je vložena zahteva za vrnitev nepremičnine v naravi po določbah zakona o denacionalizaciji in zakona o ponovni vzpostavitvi agrarnih skupnosti.

30. člen

Za zakupna razmerja, ki se sklepajo zaradi posebnih razlogov, kot npr. zaradi odhoda k vojakom ali na začasno delo v tujino, zaradi bolezni in podobno, za čas, dokler ti razlogi trajajo, vendar ne več kot dve leti, določbe tega poglavja ne veljajo, razen določbe o sklenitvi pisne zakupne pogodbe in vpisu v zemljiško knjigo in zemljiški kataster.

31. člen

Zakupna pogodba se podaljša za prvotno dogovorjeno dobo, če najmanj v šestmesečnem roku pred iztekom pogodbe

nobena pogodbeni stranka pisno ne odpove pogodbe razen, če se stranki dogovorita drugače.

32. člen

Zakupna pogodba lahko vsak čas sporazumno preneha.
Zakupna pogodba preneha tudi, če zakupno zemljišče v skladu z zakonom preneha biti kmetijsko zemljišče.

33. člen

Zakupodajalec sme od pogodbe odstopiti, če zakupnik:
– ne rabi zemljišča kot dober gospodar;
– obdeluje zakupno zemljišče v nasprotju s sklenjeno pogodbo;
– v nasprotju z zakupno pogodbo daje zakupno zemljišče v podzakup.

34. člen

Če bi zaradi dogodkov, ki jih ob času sklepanja zakupne pogodbe ni bilo mogoče pričakovati, izpolnitev obveznosti postala za eno od strank očitno pretežka ali bi ji povzročila preveliko izgubo, lahko prizadeta stranka zahteva, da se pogodba spremeni ali razveljavi.

Pri presoji, ali je zahteva za spremembo ali razveljavitev zakupne pogodbe utemeljena, je treba upoštevati koristi obeh strank, kakor na primer onemogočanje uvedbe prostorsko-ureditvenih operacij ter bolezni, onemoglost ali drugačno delovno nezmožnost zakupnika.

35. člen

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

36. člen

Če zakupnik zasadi trajne nasade brez soglasja zakupodajalca, nima pravice do povračila neamortizirane vrednosti nasadov ob prenehanju zakupne pogodbe.

37. člen

Če zakupna pogodba drugače ne določa, lahko postavi zakupnik na zakupnem zemljišču pomožne objekte za smotno rabo zemljišča.

38. člen

Po prenehanju zakupa ima zakupodajalec pravico do zasajenih trajnih nasadov in zgrajenih objektov ter naprav, zakupniku pa mora plačati njihovo še neamortizirano vrednost, če so bili nasadi oziroma objekti in naprave napravljeni z njegovim soglasjem, če z zakupno pogodbo ni določeno drugače. Na zemljiščih, za katera je sklenjena zakupna pogodba na podlagi 17. člena zakona o skladu kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije in 5. člena zakona o lastninskem preoblikovanju podjetij, zakupnik nima pravice, da zahteva plačilo neamortizirane vrednosti trajnih nasadov, če zakupno razmerje preneha na njegovo zahtevo ali zaradi njegove krivde.

Trajni nasadi, objekti in naprave pripadajo zakupodajalcu brez odškodnine, če so bili napravljeni brez njegovega soglasja. Zakupnik ima pravico, da odstrani naprave, pri katerih je to mogoče brez škode.

V. AGRARNE OPERACIJE

1. Skupne določbe

39. člen

Z agrarnimi operacijami se urejajo kmetijska zemljišča oziroma kmetijski prostor zaradi izboljšanja kmetijskih zemljišč oziroma izboljšanja pogojev obdelave.

Agrarne operacije so: medsebojna menjava kmetijskih zemljišč, arondacije, komasacije in melioracije.

40. člen

Pobudo za agrarne operacije dajejo lastniki kmetijskih zemljišč oziroma njihove skupnosti ali druge pravne osebe, po pooblastilu lastnikov kmetijskih zemljišč.

Agrarne operacije se praviloma izvajajo sporazumno med lastniki kmetijskih zemljišč.

Agrarne operacije se lahko izvedejo tudi proti volji lastnikov kmetijskih zemljišč, vendar samo ob pogojih in po postopku, ki jih določa ta zakon.

Lastnikom kmetijskih zemljišč pomaga pri oblikovanju pobude za uvedbo agrarne operacije pri uveljavljanju te pobude in v

postopku izvajanja agrarne operacije kmetijska svetovalna služba.

41. člen

Lastniki, zakupniki oziroma drugi uporabniki kmetijskih zemljišč na območju agrarne operacije morajo dovoliti dostop na svoja zemljišča delavcem geodetskih, vodnogospodarskih in drugih organizacij, ki opravljajo dela v zvezi s pripravo in izvajanjem agrarnih operacij in delovanjem ter vzdrževanjem melioracijskih objektov in naprav, ter osebam, ki imajo pravico meriti, snemati, projektirati ali zaznamovati zemljišča in vode, kadar je to potrebno za agrarno operacijo.

Lastniki, zakupniki in drugi uporabniki zemljišč imajo pravico do odškodnine za škodo, povzročeno z deli iz prejšnjega odstavka.

Odločbo o dovolitvi dostopa na zemljišče po prvem odstavku tega člena in o odškodnini iz prejšnjega odstavka izda na zahtevo prizadetega upravna enota. Pritožba zoper to odločbo ne zadrži njene izvršitve.

42. člen

Upravna enota lahko odredi, da se v primernem roku odstranijo posamezni objekti, ki ovirajo izvedbo agrarnih operacij.

Odločba o odstranitvi se lahko izda šele, ko je odločba o uvedbi agrarne operacije dokončna oziroma, ko začne veljati predpis o uvedbi agrarne operacije.

Odškodnina za odstranjene objekte iz prvega odstavka tega člena, ki jo plačajo tisti, v katerih korist se izvaja agrarna operacija, se odmeri po predpisih o razlastitvi.

43. člen

Če se zaradi izgradnje infrastrukturnih objektov (ceste, vodne akumulacije, kanali in podobno) ali izgradnje stanovanjske in drugačne kompleksne graditve povzroči razdrobljenost kmetijskih zemljišč, težji dostop do njih ali težja obdelava, mora investitor takih objektov plačati stroške za potrebne agrarne operacije.

Potrebne agrarne operacije iz prejšnjega odstavka in obveznost plačila zanje se določijo v lokacijskem dovoljenju oziroma v dovoljenju za gradnjo takega objekta.

44. člen

Vpisi v zemljiško knjigo in geodetska dela v zvezi z agrarnimi operacijami veljajo za nujne.

2. Medsebojna menjava kmetijskih zemljišč

45. člen

Kot medsebojna menjava kmetijskih zemljišč po tem zakonu se šteje menjava, ki se izvaja zaradi racionalnejše rabe kmetijskega zemljišča in če vrednost enega zemljišča ne presega vrednosti drugega zemljišča za več kot 50%.

46. člen

Potrdilo o tem, da gre za medsebojno menjavo kmetijskih zemljišč po prejšnjem členu, izda upravna enota.

Če niso izpolnjeni pogoji za medsebojno menjavo zemljišč po tem zakonu, se izdaja potrdila zavrne z odločbo v upravnem postopku.

3. Arondacija kmetijskih zemljišč

47. člen

Arondacija kmetijskih zemljišč (zaokrožitev) se lahko izvede v korist lastnika kmetijskega zemljišča, če bo zemljišče, ki se bo pripojilo, rabilo za kmetijsko proizvodnjo.

Arondacija se lahko izvede tudi v korist skupnosti na podlagi pogodbe, če gre za skupne pašnike, združeno obnovo ali napravo trajnih nasadov, ali če gre za združeno obdelovanje.

48. člen

Arondacijski upravičenci iz prejšnjega člena lahko vložijo predlog za arondacijo:

- če imajo na zaokroženem območju razdrobljena zemljišča ali če leži v strnjem zemljiškem kompleksu tuje zemljišče;
- če nudijo lastniku za zemljišče, ki naj se pripoji, drugo ustrezno zemljišče enake katastrske kulture in katastrskega razreda ob upoštevanju predhodno usklajenega dejanskega stanja v zemljiškem katastru; če pa takega zemljišča nimajo, pa drugo zemljišče ustrezne velikosti, pri čemer se vrednost ugotovi po predpisani metodologiji iz 24. člena tega zakona ob upoštevanju predhodno usklajenega dejanskega stanja v zemljiškem katastru;
- če izkažejo, da razpolagajo z možnostmi za izvedbo namena, za katerega predlagajo arondacijo.

Ne glede na določbe druge alineje prejšnjega odstavka se lahko izplača denarna odškodnina, če se dotedanji lastnik s tako odškodnino strinja.

49. člen

Predlagatelj arondacije mora navesti namen arondacije, izkazati, da so izpolnjeni pogoji iz 47. in 48. člena tega zakona, izjaviti, da prostovoljna medsebojna menjava kmetijskih zemljišč ni bila dosežena, priložiti predlogu seznam razdrobljenih zemljišč ali zemljišč v strnjem zemljiškem kompleksu, ki naj se arondirajo, seznam zemljišč, ki naj se pripoje, in seznam zemljišč, ki jih predlagatelj arondacije daje v odškodnino za pripojena zemljišča.

Predlagatelj priloži predlogu tudi mnenje kmetijske svetovalne službe o upravičenosti nameravane arondacije.

50. člen

Odškodnina za stavbe, druge objekte ali nasade se določa sporazumno. Če do sporazuma ne pride, se po pravnomočnosti odločbe o arondaciji o tej odškodnini odloči po predpisih o razlastitvi.

51. člen

O predlogu za arondacijo odloča v upravnem postopku upravna enota. Z odločbo o arondaciji upravna enota odloči tudi o pripojitvi zemljišča k zemljišču, ki se arondira, o zemljišču, ki se daje za pripojeno zemljišče, ter o odškodnini, za katero so se stranke sporazumele.

Stroške arondacijskega postopka trpi arondacijski upravičenec.

52. člen

Zemljišče, ki se z arondacijo pripoji, se izroči arondacijskemu upravičencu po pravnomočnosti odločbe o arondaciji.

Prejšnji lastnik ima pravico obdržati pripojeno kmetijsko zemljišče v posesti dokler ne pospravi pridelkov, vendar najdalje do konca tekočega gospodarskega leta.

53. člen

Hipoteke in druga stvarna bremena, ki so vpisana na pripojenem zemljišču arondacijskega upravičenca, razen zemljiških služnosti, če so le-te potrebne, izgubijo pravno veljavnost in se izbrišejo iz zemljiške knjige.

Izbrisano breme se po uradni dolžnosti vknjiži na zemljišču, ki je bilo dano kot odškodnina za pripojeno zemljišče.

Potrebno zemljiške služnosti iz prvega odstavka tega člena ugotavlja upravna enota. Zoper ta del izreka ni nadaljnje upravne poti, prizadeti pa lahko zahteva v 30 dneh od vročitve odločbe o arondaciji, naj pristojno redno sodišče odloči o potrebnosti zemljiške služnosti.

54. člen

Po pravnomočnosti odločbe o arondaciji lahko prejšnji lastnik pripojenega zemljišča zahteva pri upravni enoti, da razveljavi odločbo o arondaciji:

- če arondacijski upravičenec najpozneje v enem letu po pravnomočnosti odločbe o arondaciji ne začne urejati arondiranih zemljišč;
- če začete ureditve ne konča najpozneje v petih letih od začetka urejanja, ali
- če arondiranih zemljišč v enem letu po pravnomočnosti odločbe o arondaciji ne začne izkoriščati za kmetijsko proizvodnjo, razen v primeru, če je na podlagi upravnega akta ali predpisa bila spremenjena namembnost zemljišča.

Zahtevo iz prejšnjega odstavka lahko prejšnji lastnik vloži v treh mesecih od dneva, ko je za to zvedel, vendar najpozneje v enem letu po poteku rokov iz prejšnjega odstavka.

4. Komasaacija

55. člen

Zemljišča na določenem območju se lahko zložijo in ponovno razdelijo med prejšnje lastnike tako, da dobi vsak čimbolj zaokrožena zemljišča (v nadaljnjem besedilu: komasaacija).

Predmet komasaacije so kmetijska zemljišča, lahko pa tudi gozdovi, nezazidana stavbna in druga zemljišča na komasaacijskem območju ter naprave na teh zemljiščih (v nadaljnjem besedilu: komasaacijski sklad).

56. člen

Uvedbo komasaacijskega postopka lahko predlagajo lastniki zemljišč, v njihovem imenu pa komasaacijski odbor, njihova skupnost na podlagi pogodbe ali pravna oseba.

Upravičenci iz prejšnjega odstavka vložijo predlog pri upravni enoti.

Predlog za uvedbo komasaacijskega postopka se lahko vloži, če se s komasaacijo strinjajo lastniki kmetijskih zemljišč, ki imajo v lasti več kot 80% površin zemljišč na predvidenem komasaacijskem območju.

Predlogu za uvedbo komasaacije je treba priložiti:

- predvidene meje komasaacijskega območja;
- izvleček iz planskega akta lokalne skupnosti, ki se nanaša na komasaacijsko območje;
- prikaz obstoječega lastninskega stanja;
- predlog idejne zasnove ureditve komasaacijskega območja, usklajen z veljavnim prostorskim planom in drugimi sočasnimi

agrarnimi operacijami;

- predvidene meje ureditve zemljiškega katastra znotraj območja komasacije;
- oceno pričakovanih učinkov komasacije;
- seznam lastnikov zemljišč s podatki o površinah, ki jih imajo v lasti na predvidenem komasacijskem območju in s podpisano izjavo za uvedbo komasacijskega postopka;
- imena članov komasacijskega odbora iz 61. člena tega zakona;
- ime in naslov investitorja komasacije, ki mora biti pravna oseba, ter njegovo soglasje, da prevzema pravice, obveznosti in odgovornosti, ki izhajajo iz investitorstva komasacije;
- finančno konstrukcijo pokrivanja stroškov.

57. člen

Komasacija se uvede z odločbo upravne enote.

V odločbi o uvedbi komasacije se lahko določi:

- da se v komasacijski sklad vključijo tudi gozdovi, vodna in druga zemljišča, ki leže znotraj komasacijskega območja oziroma segajo vanj;
- da se v komasacijski sklad ne vključijo posamezni vinogradi, sadovnjaki, hmeljišča in druga zemljišča ali skupine takih zemljišč, če bi vključitev teh ovirala smotno izvedbo komasacije.

Upravna enota lahko s spremembo ali dopolnitvijo pravnomočne odločbe o uvedbi komasacije naknadno spremeni meje komasacijskega območja, če gre za povečanje oziroma za zmanjšanje do 10% površine komasacijskega območja, če je to potrebno zaradi racionalnejše izvedbe komasacije.

Upravna enota poskrbi, da se uvedba komasacije zaznamuje v zemljiški knjigi in zemljiškem katastru.

58. člen

V komasacijskem postopku ni dovoljena vrnitev v prejšnje stanje in ne obnova postopka.

Če med izvajanjem komasacije nastopijo razmere, ki onemogočajo nadaljnjo komasacijo, lahko upravna enota ustavi komasacijo, če je posestno stanje, ki je bilo v naravi ob uvedbi komasacije, še nespremenjeno.

Stranke v komasacijskem postopku so lastniki zemljišč na komasacijskem območju (v nadaljnjem besedilu: komasacijski udeleženci) in drugi, ki imajo na zemljiščih v komasacijskem skladu stvarne pravice ali kakšen drug na zakon oprt pravni interes.

59. člen

Komasacijski postopek vodi upravna enota.

Upravna enota lahko za opravljanje posameznih opravil v komasacijskem postopku imenuje komasacijsko komisijo. Komasacijsko komisijo sestavlja najmanj pet članov, in sicer predvsem strokovnjaki s pravnega, agronomskega in geodetskega področja ter en komasacijski udeleženec. Predsednik komisije je praviloma diplomirani pravnik s pravosodnim oziroma pravniškim državnim izpitom.

Člani komasacijske komisije imajo položaj uradnih oseb in so lahko pooblaščen za vodenje komasacijskega postopka in opravljanje drugih dejanj v postopku.

60. člen

Z uvedbo komasacijskega postopka je na komasacijskem območju prepovedan promet z zemljišči, parceliranje zemljišč, graditev in sajenje oziroma odstranjevanje nasadov ter gozdnega drevja, če ni z idejno zasnovno ureditve komasacijskega območja določeno drugače.

Izjemoma je dovoljen promet z zemljišči do konca razgrnitve elaborata obstoječega stanja zemljišč komasacijskega sklada, če gre za zmanjšanje števila lastnikov ali solastniških deležev, če gre za formalno dokončanje pravnega posla za prenos lastništva na zemljišču, ki je dejansko že opravljen. Ne glede na fazo komasacije je dovoljen prenos lastništva, če gre za prenos lastništva na Republiko Slovenijo ali občino oziroma prenos lastništva zaradi izvedbe prostorskega izvedbenega akta. Potrdilo, da so izpolnjeni pogoji iz tega odstavka, izda upravna enota. Če pogoji po tem odstavku niso izpolnjeni, upravna enota zavrne izdajo potrdila z odločbo v upravnem postopku.

O spremembah lastništva med komasacijskim postopkom mora sodišče s sklepom o vknjižbi v zemljiško knjigo sproti obveščati upravno enoto, ki vodi komasacijski postopek. O izvedeni parcelaciji med komasacijskim postopkom mora pristojni geodetski organ z odločbo o parcelaciji sproti obveščati upravno enoto, ki vodi komasacijski postopek.

Pogodba, sklenjena v nasprotju s prvim ali drugim odstavkom tega člena, je nična. Lastnik tudi nima pravice do odškodnine za sredstva, vložena v gradnjo, sajenje ali odstranjevanje nasadov in spremembo kulture v nasprotju s prvim odstavkom.

Posledice uvedbe komasacijskega postopka po prvem odstavku tega člena prenehajo s pravnomočnostjo odločbe o ponovni razdelitvi zemljišč. Prav tako prenehajo te posledice v primeru, če se komasacija ne začne izvajati v dveh letih po pravnomočnosti odločbe o uvedbi komasacije.

61. člen

Komasacijski udeleženci pred vložitvijo vloge za uvedbo komasacije izvolijo izmed sebe komasacijski odbor, ki ima naslednje naloge:

- zastopa interese komasacijskih udeležencev;
 - pripravlja predloge, ki jih posreduje upravni enoti;
 - sodeluje pri pripravi predloga elaborata o vrednotenju in o razdelitvi zemljišč iz komasacijskega sklada.
- Komasacijski odbor ne sme odločati o pravicah komasacijskih udeležencev.

62. člen

Pri vlaganju zemljišč v komasacijski sklad se upošteva:

- glede lastnine in drugih stvarnih pravic stanje v zemljiški knjigi;
- glede lege, površine, katastrske kulture in katastrskega razreda podatki zemljiškega katastra;
- glede drugih podatkov pa dejansko stanje.

Če se dejansko stanje glede lastninske pravice in drugih stvarnih pravic na zemljiščih, ki se vlagajo v komasacijski sklad, ne ujema s stanjem po zemljiški knjigi, se upošteva dejansko stanje, če to ni sporno. S tem pa ne smejo biti prizadete pravice, ki jih ima kdo na takem kmetijskem zemljišču.

Lastnik zemljišča lahko do razgrnitve elaborata obstoječega stanja zahteva, da se mu na njegove stroške ugotovi dejanska površina zemljišča, ki ga ima v komasacijskem skladu.

63. člen

V postopku komasacije se izdelajo in razgrnejo naslednji elaborati:

- elaborat obstoječega stanja zemljišč na komasacijskem območju;
- elaborat vrednotenja zemljišč na komasacijskem območju;
- idejna zasnova ureditve komasacijskega območja;
- elaborat nove razdelitve zemljišč na komasacijskem območju.

Elaborate iz prvega odstavka tega člena izdelata in operativna geodetska dela izvaja geodetska organizacija, ki ima pooblastilo za izvajanje geodetskih upravnih storitev, z delavci, ki imajo pooblastilo za vodenje upravnega postopka. Geodetsko organizacijo izbere investitor.

Glede načina in postopka razgrnitve elaboratov po tem členu se smiselno uporabljajo ustrezne odločbe zakona o zemljiškem katastru. Kraj, čas in rok razgrnitve elaboratov iz prvega odstavka tega člena določi upravna enota. Rok razgrnitve ne sme biti krajši kot 15 dni. Sklep o razgrnitvi elaboratov se objavi na krajevno običajen način.

Komasacijski udeleženci lahko podajo na elaborate po tem členu pripombe in predloge na sami razgrnitvi, najpozneje pa v osmih dneh po izteku roka razgrnitve. Pripombe in predlogi na razgrnjene elaborate se obravnavajo v postopku pred izdajo odločbe o novi razdelitvi zemljišč, o njih pa se odloči z odločbo o novi razdelitvi zemljišč.

Na zahtevo in na stroške komasacijskega udeleženca se mu v času razgrnitve elaborata nove razdelitve zemljišč na komasacijskem območju v naravi pokažejo njemu namenjena kmetijska zemljišča.

64. člen

Pri razdelitvi zemljišč iz komasacijskega sklada dobi komasacijski udeleženec čimbolj zaokroženo zemljišče.

Do komasiranih zemljišč je treba zagotoviti ustrezen dostop.

S komasacijo se ne smejo poslabšati dostopi do zemljišč izven komasacijskega območja.

65. člen

Komasacijski udeleženci dobijo iz komasacijskega sklada zemljišče približno enake skupne vrednosti. Razlika med skupno vrednostjo vloženih in dobljenih zemljišč praviloma ne sme presegati 5% vrednosti in 15% površine, pri tem pa ni všteto zmanjšanje površine po 67. členu tega zakona.

Na območjih, ki so predvidena za trajne nasade, osuševalne, namakalne in druge naprave, se dodelijo zemljišča tudi v skladu s tehničnimi pogoji za tako ureditev zemljišč.

Če dobi komasacijski udeleženec iz komasacijskega sklada zemljišče, ki je večje skupne vrednosti kot zemljišče, ki ga je vložil, mora v denarju plačati komasacijskemu skladu razliko; če dobi zemljišče manjše skupne vrednosti, pa se mu v denarju izplača razlika v skladu z vrednostjo, kot je navedena v elaboratu vrednotenja zemljišč. Razliko je treba plačati v osmih dneh po prejemu odločbe o novi razdelitvi zemljišča. Če se v pritožbenem postopku ugotovi še nadaljnja razlika, se le-ta poravna praviloma v denarju po pravnomočnosti odločbe o novi razdelitvi kmetijskih zemljišč. V tem primeru se vrednost kmetijskega zemljišča, navedena v elaboratu vrednotenja zemljišč, valorizira glede na splošno gibanje cen.

Vodna zemljišča se iz komasacijskega sklada dodelijo lastnikom, določenim v predpisih o varstvu okolja oziroma o vodah.

66. člen

Pri vrednotenju zemljišč se zemljišča uvrščajo v vrednostne razrede. Vsakemu vrednostnemu razredu se določi vrednost enega kvadratnega metra v cenilnih enotah. Cenilni enoti se določi vrednost v denarju.

Metode in načine vrednotenja ter poravnave razlik predpiše minister, pristojen za kmetijstvo. O izbiri metode se na predlog predlagateljev komasacije določi v odločbi o uvedbi komasacije.

67. člen

Če se na komasacijskem območju zaradi celovite ureditve zemljišč zgradijo poti, melioracijski jarki, vetrobranski pasovi ali drugi javni objekti, ki so potrebni za izvedbo komasacije, in se zaradi tega zmanjša skupna površina zemljišč, ali se iz drugih vzrokov poveča skupna površina zemljišč, ki naj se razdelijo med komasacijske udeležence, se dodeli vsakemu komasacijskemu udeležencu sorazmerno z vloženim zemljiščem manjša oziroma večja površina zemljišč.

Določba prvega odstavka tega člena se smiselno uporablja tudi, če se manjša oziroma poveča skupna površina zemljišč v komasacijskem skladu zaradi višje sile med komasacijskim postopkom (odnašanje, nasipanje zemlje zaradi spremembe rečnega toka itd.).

68. člen

Služnosti in lastninske omejitve, ki po razdelitvi komasacijskega sklada udeležencu niso več potrebne, prenehajo, ustanovijo pa se nove, če je to potrebno glede na novo razdelitev zemljišč iz komasacijskega sklada.

Služnosti iz prejšnjega odstavka se ustanovijo z odločbo o novi razdelitvi zemljišč iz komasacijskega sklada.

69. člen

Hipoteke in druga stvarna bremena, ki so vpisana na zemljišču, ki ga posameznik vloži v komasacijski sklad, se ob razdelitvi komasacijskega sklada po uradni dolžnosti vpišejo na novo dodeljena zemljišča.

70. člen

Najpozneje v šestih mesecih po razgrnitvi elaborata o novi razdelitvi zemljišč iz komasacijskega sklada izda upravna enota odločbo o novi razdelitvi zemljišč. Pred izdelavo te odločbe mora upravna enota pridobiti potrditev organa, pristojnega za vodenje zemljiškega katastra, da je elaborat o novi razdelitvi zemljišč iz komasacijskega sklada izdelan v skladu s predpisi o zemljiškem katastru, in seznaniti komasacijske udeležence z njim dodeljenimi zemljišči v naravi.

Komasacijski udeleženci morajo prevzeti njim dodeljena in pokazana zemljišča iz komasacijskega sklada v posest in obdelavo takoj po vročitvi odločbe o novi razdelitvi, razen, če je v odločbi naveden poseben rok za prevzem, svoja dosedanja zemljišča pa morajo prepustiti komasacijskim udeležencem, katerim so z odločbo o novi razdelitvi dodeljena.

Šteje se, da je s seznanitvijo komasacijskega udeleženca z dodeljenim zemljiščem v naravi prevzeta začasna posest, ki uživa posestno varstvo po pravilih varstva posesti po zakonu o pravnem postopku.

Pritožba zoper odločbo o razdelitvi zemljišč iz komasacijskega sklada ne zadrži njene izvršitve.

Če komasacijski udeleženci v začasno posest dodeljenih zemljišč ne obdelujejo, niso upravičeni do odškodnine zaradi izpada dohodka.

71. člen

V primeru velikega števila udeležencev se lahko posameznemu komasacijskemu udeležencu vroči le tisti del odločbe, ki se nanaša nanj.

Če je v pritožbenem postopku ugotovljeno, da je treba pritožbi ugoditi, se lahko spremeni tudi tisti del izreka odločbe, ki se ne nanaša na pritožnika.

Komasacijski udeleženci postanejo lastniki zemljišč z vpisom pravnomočne odločbe o novi razdelitvi zemljišč v zemljiško knjigo.

72. člen

O pritožbah na odločbe o novi razdelitvi zemljišč odloča ministrstvo, pristojno za kmetijstvo. Odločbo na drugi stopnji je treba izdati najpozneje v enem letu po prejemu pritožbe s spisi.

Reševanje pritožb in reševanje upravnih sporov v zvezi s komasacijskim postopkom se šteje za nujno.

Ob reševanju pritožb lahko organ druge stopnje s posebnim sklepom razdruži odločbo o novi razdelitvi zemljišč v dva ali več delov tako, da izloči v posebno obravnavanje tisti del komasacijskega območja, na katerega se nanašajo vložene pritožbe, za ostali del odločbe o novi razdelitvi zemljišč komasacijskega območja pa ugotovi njeno pravnomočnost.

73. člen

Sredstva za komasacijo zagotavljajo:

- lastniki zemljišč s komasacijskega območja;
- občina iz proračuna;
- Republika Slovenija iz proračuna;
- iz drugih virov.

Ne glede na določbe prvega odstavka tega člena, krije stroške za komasacijo v skladu s 43. členom tega zakona investitor infrastrukturnega objekta, ki z gradnjo tega objekta povzroči razdrobitev zemljišč in s tem poslabša pogoje za kmetijsko proizvodnjo.

74. člen

Investitor komasacije, ki sklepa pogodbo za izvajanje komasacij, ima proti komasacijskim udeležencem regresno pravico za vse stroške, ki jih morajo plačati ti udeleženci. Investitor mora zagotoviti sredstva za izvedbo vseh komasacijskih del vključno za stroške vpisa nove razdelitve zemljišč iz komasacijskega sklada v zemljiško knjigo in zemljiški kataster.

75. člen

Zemljišča, ki so bila komasirana, se lahko delijo le, če se z delitvijo ne poslabša stanje, ki je bilo doseženo s komasacijo.

76. člen

Podrobnejše predpise o izvajanju komasacij izda minister, pristojen za kmetijstvo, v soglasju z ministrom, pristojnim za geodetske zadeve.

5. Melioracije

77. člen

Melioracije po tem zakonu so osuševanje, namakanje in agromelioracije.

78. člen

Osuševanje obsega ukrepe, objekte in naprave za urejanje in vzdrževanje talnega vodnega režima.

79. člen

Namakanje obsega ukrepe in naprave za zagotovitev vode, njeno distribucijo in rabo z namenom zagotoviti rastlinam optimalno vlago v tleh.

Namakalni sistem je sestavljen iz odvzemnega objekta, dovodnega omrežja in namakalne opreme.

Vodni vir je vodotok, podtalnica ali vodni zadrževalnik.

Odvzemni objekt je črpališče na vodnem viru, vodnjak ali objekt za odvzem vode iz akumulacije.

Dovodno omrežje sestavljajo:

- primarno omrežje s pripadajočo opremo za dovod vode od vodnega vira do namakalnega območja vključno s hidrantom;
- sekundarno omrežje s pripadajočo opremo za razvod vode od roba namakalnega območja do posamezne parcele, vključno s hidrantom;
- terciarno omrežje s pripadajočo opremo za razvod vode po parcelah, ki se namakajo oziroma se na njih preprečuje zmrzal.

Namakalni sistemi se delijo na:

- velike namakalne sisteme, ki so namenjeni večjemu številu uporabnikov za skupno rabo po namakalnem urniku;
- male namakalne sisteme, ki so namenjeni enemu ali več uporabnikom, ki pa uporabljajo namakalni sistem neodvisno drug od drugega.

Minister, pristojen za kmetijstvo, v soglasju z ministrom, pristojnim za prostor, predpiše merila za to, kaj se šteje za velike in male namakalne sisteme.

80. člen

Agromelioracije obsegajo ukrepe, ki izboljšujejo fizikalne, kemijske in biološke lastnosti tal (apnenje, založno gnojenje, planiranje, krčenje drevesne zarasti in grmičevja na zemljišču, naprava teras, ureditev gorskih in kraških pašnikov in podobno) ter izboljšajo dostop na kmetijsko zemljišče.

Agromelioracije se delijo na posege, ki:

- pomenijo poseg v prostor v smislu predpisov, ki urejajo urejanje naselij in drugih posegov v prostor, to so zlasti naprava teras, izboljšanje dostopa na kmetijsko zemljišče;
- ne pomenijo posega v prostor v smislu predpisov, ki urejajo urejanje naselij in drugih posegov v prostor, to so zlasti apnenje, založno gnojenje, planiranje, krčenje drevesne zarasti in grmičevja, ureditev gorskih in kraških pašnikov.

Če se z agromelioracijo izvajajo dela, ki pomenijo poseg v prostor po predpisih o urejanju prostora, je zanje v skladu s temi predpisi treba pridobiti ustrezno dovoljenje za poseg v prostor.

81. člen

Melioracije lahko predlagajo:

- osuševanje in velike namakalne sisteme: melioracijske skupnosti ali pravne osebe v imenu lastnikov kmetijskih zemljišč s predvidenega melioracijskega območja;
- male namakalne sisteme in agromelioracije: poleg oseb iz prejšnje alineje tudi posamezni lastnik kmetijskih zemljišč, ki naj bi se meliorirala.

82. člen

Predlog za uvedbo osuševanja, velikega namakalnega sistema ali agromelioracijo iz prve alineje drugega odstavka 80. člena tega zakona se lahko vloži, če se z melioracijo strinjajo lastniki kmetijskih zemljišč, ki imajo v lasti več kot 80% kmetijskih zemljišč s predvidenega melioracijskega območja.

Predlogu za uvedbo melioracije iz prejšnjega odstavka je treba priložiti:

- meje melioracijskega območja;
- dokazilo, da je predlagana melioracija predvidena v prostorskem planu lokalne skupnosti,
- oceno pričakovanih učinkov melioracije;
- seznam lastnikov zemljišč s podatki o površinah, ki jih imajo v lasti na predvidenem melioracijskem območju in podpisane izjave lastnikov, ki se strinjajo z uvedbo melioracije;
- izpisek iz registra melioracijske skupnosti;
- ime in naslov predlaganega investitorja melioracije, ki mora biti pravna oseba, ter njegovo soglasje, da prevzema pravice, obveznosti in odgovornosti, ki izhajajo iz investitorstva melioracije in kasnejšega upravljanja z melioracijskim sistemom;
- predlagano ureditev lastnine melioracijskih objektov in naprav po končani melioraciji;

– predračun stroškov za izvedbo melioracijskih in morebitnih komasacijskih del s predvidenimi viri zagotavljanja sredstev.

Če je na predvidenem melioracijskem območju predvidena tudi komasacija, mora predlog za uvedbo postopka vsebovati tudi to navedbo in priloge iz 56. člena tega zakona. V takem primeru mora biti investitor melioracije in komasacije ista pravna oseba.

83. člen

Če gre za mali namakalni sistem ali agromelioracijo iz druge alineje drugega odstavka 80. člena tega zakona, je treba predlogu za uvedbo melioracije priložiti:

- meje melioracijskega območja;
- dokazilo, da predlagana melioracija ni v nasprotju s prostorskim planskim aktom in prostorskim izvedbenim aktom;
- oceno pričakovanih učinkov melioracije;
- navedbo lastnika oziroma solastnikov zemljišč ter soglasje lastnika, če ni sam predlagatelj, soglasje solastnikov za uvedbo melioracije oziroma seznam lastnikov zemljišč s podatki o površinah, ki jih imajo v lasti na predvidenem melioracijskem območju in podpisane izjave lastnikov, da se strinjajo z melioracijo;
- podatke o zemljiščih na predvidenem melioracijskem območju;
- predračun stroškov za izvedbo melioracijskih del s predvidenimi viri zagotovitve sredstev.

V primeru iz prejšnjega odstavka je investitor melioracije fizična oseba, lastnik ali eden od solastnikov oziroma njihova melioracijska skupnost ali pravna oseba, ki jo določijo sami.

84. člen

Upravičenci iz 81. člena tega zakona vložijo predlog za uvedbo melioracije pri ministrstvu, pristojnem za kmetijstvo.

Minister, pristojen za kmetijstvo, uvede melioracijo, če so izpolnjeni pogoji iz 82. in 83. člena tega zakona, in obvesti upravno enoto, da izda odločbo o uvedbi komasacijskega postopka, če je ta potrebna in so izpolnjeni predpisani pogoji.

85. člen

Melioracija iz 82. člena tega zakona se uvede s predpisom ministra, pristojnega za kmetijstvo, ki vsebuje poleg sestavin, ki jih morajo imeti prostorski izvedbeni akti po predpisih o urejanju naselij in drugih posegov v prostor, še zlasti:

- meje melioracijskega območja;
- predvidena melioracijska dela in dela, ki jih morajo opraviti lastniki, zakupniki ali drugi uporabniki zemljišč na melioracijskem območju, ter roke za izvršitev teh del;
- način financiranja melioracijskih del;
- obveznosti in odgovornosti glede delovanja, rabe in vzdrževanja melioracijskih sistemov po končani melioraciji;
- objekte in naprave, ki jih bodo dolžni lastniki oziroma uporabniki kmetijskih zemljišč sami redno vzdrževati v uporabnem stanju;
- lastništvo melioracijskih sistemov;
- osnove in merila za določitev in plačilo stroškov za redno delovanje in vzdrževanje melioracijskega sistema po končani vzpostavitvi;
- predvideno dinamiko melioracijskih del po ožjih območjih.

86. člen

Melioracije iz 83. člena tega zakona, ki naj bi se izvajale na zemljiščih enega ali več lastnikov, se uvedejo z odločbo ministra, pristojnega za kmetijstvo, v kateri se določijo zlasti:

- meje melioracijskega območja;
- predvidena melioracijska dela in dela, ki jih morajo opraviti lastniki, zakupniki ali drugi uporabniki zemljišč na melioracijskem območju ter roki za izvršitev teh del;
- način financiranja melioracijskih del;
- obveznosti in odgovornosti glede delovanja, rabe in vzdrževanja melioracijskih sistemov po končani melioraciji;
- objekte in naprave, ki jih bodo dolžni lastniki oziroma uporabniki kmetijskih zemljišč sami redno vzdrževati v uporabnem stanju;
- lastništvo melioracijskih sistemov;
- osnove in merila za določitev in plačilo stroškov za redno delovanje in vzdrževanje melioracijskega sistema po končani vzpostavitvi;
- predvideno dinamiko melioracijskih del po ožjih območjih.

87. člen

Z uvedbo melioracijskega postopka nastopijo posledice iz prvega in drugega odstavka 60. člena tega zakona, ki trajajo do končanih melioracij. Te posledice prenehajo, če se melioracijska dela ne začnejo izvajati v dveh letih po uveljavitvi akta o uvedbi melioracije.

Organ, ki odloči o uvedbi melioracije, poskrbi za zaznambo melioracije v zemljiški knjigi in zemljiškem katastru.

88. člen

Sredstva za izvedbo melioracije iz tega zakona zagotavljajo:

- lastniki kmetijskih zemljišč na melioracijskem območju;

- Republika Slovenija iz proračuna;
- občina iz proračuna občine;
- iz drugih virov.

89. člen

Za melioracijska dela sklepa pogodbe investitor, ki ga določijo lastniki kmetijskih zemljišč z melioracijskega območja, če gre za melioracije iz 83. člena tega zakona, če pa gre za melioracijske sisteme iz 82. člena tega zakona, izbere investitorja ministrstvo, pristojno za kmetijstvo.

Investitor ima nasproti lastnikom in uporabnikom kmetijskih zemljišč na melioracijskem območju regresno pravico v skladu s finančnim načrtom melioracije in v sorazmerju s površino njihovih zemljišč.

90. člen

Melioracija se konča s prevzemom sistemov v skladu s predpisi o graditvi objektov.

Po končani melioraciji so osuševalni sistemi in veliki namakalni sistemi do terciarnega omrežja razen vodotokov in vodnogospodarskih objektov last lastnikov zemljišč ali investitorja melioracije ali Republike Slovenije; mali namakalni sistemi razen vodotokov in vodnogospodarskih objektov pa last lastnika oziroma lastnikov zemljišč, na katerih so, oziroma od pravne osebe, ki jo za to pooblastijo udeleženci melioracije.

91. člen

Po končani melioraciji prevzame osuševalne sisteme in velike namakalne sisteme do terciarnega omrežja razen vodotokov in vodnogospodarskih objektov v upravljanje investitor ali druga pravna oseba. Te objekte in naprave je treba redno vzdrževati in zagotoviti njihovo nemoteno delovanje. Ti objekti in naprave niso predmet izvršbe ter morajo ves čas ohraniti svoj javni namen ter pravni režim uporabe in vzdrževanja, ki ga določi ministrstvo, pristojno za kmetijstvo.

Upravljalca namakalnega sistema določi tudi pravila za odjem vode – namakalni urnik, ki je za lastnike, zakupnike ali druge uporabnike zemljišč na namakalnem območju obvezen.

Če upravljalca teh sistemov preneha obstojati ali ne želi več opravljati te funkcije, mora odpoved svoje funkcije vročiti ministrstvu, pristojnem za kmetijstvo, najpozneje šest mesecev pred prenehanjem opravljanja te funkcije.

Ministrstvo, pristojno za kmetijstvo, mora nemudoma določiti novega upravljalca melioracijskega sistema.

92. člen

Po končani melioraciji morajo lastniki kmetijskih zemljišč poskrbeti za redno delovanje, rabo in vzdrževanje terciarnega omrežja velikih melioracijskih sistemov, malih namakalnih sistemov in za trajnost lastnosti tal, doseženih z agromelioracijo. Če ne poskrbijo za to, se ne štejejo za dobre gospodarje.

93. člen

Melioracijske sisteme in naprave je treba vpisati v kataster melioracijskih objektov in naprav, ki ga vodi ministrstvo, pristojno za kmetijstvo, in je povezan z bazo podatkov zemljiškega katastra.

Minister, pristojen za kmetijstvo, predpiše vsebino in način vodenja katastra melioracijskih sistemov in naprav v treh mesecih po uveljavitvi tega zakona.

94. člen

Sredstva za kritje stroškov za redno delovanje in vzdrževanje osuševalnih in velikih namakalnih sistemov do terciarnega omrežja zagotavljajo lastniki melioriranih zemljišč v sorazmerju s površino melioriranih zemljišč.

95. člen

Program rednega delovanja in vzdrževanja melioracijskih sistemov iz prvega odstavka 91. člena tega zakona ter finančni načrt pripravi upravljalca melioracijskega sistema, višino obveznosti na hektar pa določi minister, pristojen za kmetijstvo.

Na podlagi predpisa iz prejšnjega odstavka in podatkov o parcelah, ki so v posameznem melioracijskem območju in jih pristojna upravna enota posreduje pristojni geodetski upravi, ta pa v skupno bazo zemljiškega katastra, izda pristojni urad Davčne uprave Republike Slovenije odločbo o višini stroškov za redno delovanje in vzdrževanje melioracijskih sistemov za posameznega lastnika kmetijskih zemljišč. Glede postopka za odmero, pobiranje in izterjavo sredstev po tem členu se uporabljajo predpisi, ki urejajo postopek odmere, pobiranja in izterjavo obveznosti iz kmetijstva, glede zamudnih obresti pa zakon, ki ureja obrestno mero zamudnih obresti.

Sredstva za vzdrževanje melioracijskih sistemov se vplačujejo v proračun Republike Slovenije.

Če dajo lastniki kmetijska zemljišča v zakup, je zavezanec za plačilo stroškov po tem členu zakupnik.

96. člen

Lastniki kmetijskih zemljišč na melioracijskem območju zaradi sodelovanja pri predlaganju, izvajanju in delovanju ter vzdrževanju melioracije, ustanovijo pred vložitvijo vloge za uvedbo melioracije melioracijsko skupnost kot skupnost na podlagi pogodbe ali kot pravno osebo.

Melioracijska skupnost usklajuje in zastopa interese melioracijskih udeležencev v postopku uvedbe melioracije,

upravljanja, delovanja, rabe in vzdrževanja melioracijskih sistemov ter pri organizaciji in načinu obdelave melioriranih zemljišč.

Melioracijska skupnost se vpiše v register melioracijskih skupnosti, ki ga vodi upravna enota.

Minister, pristojen za kmetijstvo predpiše vsebino, način in postopek vodenja in vpisa v register melioracijskih skupnosti.

97. člen

Če se na melioracijskem območju odvajanje vode z zemljišča ali dovajanje vode na zemljišče ne da rešiti na kakšen drug ugodnejši ali racionalnejši način, se sme ustanoviti služnostna pravica odvajanja oziroma dovajanja vode čez drugo zemljišče.

O ustanovitvi služnostne pravice iz prejšnjega odstavka odloča v upravnem postopku upravna enota. Zoper to odločbo ni nadaljnje upravne poti, prizadeti pa lahko zahteva v 30 dneh od vročitve odločbe, naj pristojno redno sodišče odloči o potrebnosti zemljiške služnosti.

98. člen

Minister, pristojen za kmetijstvo, predpiše v soglasju z ministrom, pristojnim za okolje in prostor, podrobnejše predpise o uvedbi, izvajanju, za upravljanju, delovanju in vzdrževanju melioracijskih sistemov.

VI. SKUPNI PAŠNIKI

99. člen

Skupni pašniki so kmetijska zemljišča (pašniki, košenice, senožeti, ledine, planine, nekultivirana zemljišča pa tudi kultivirana zemljišča in slabši gozdovi, v katerih je paša po zakonu dovoljena) različnih lastnikov, združena v kompleks, namenjena za skupno pašo živine pašnih interesentov na posameznem območju, ter poslopja in naprave na teh zemljiščih.

Pašni interesenti po tem zakonu so člani agrarnih ponovno vzpostavljenih skupnosti in lastniki živine – fizične in pravne osebe, katerih obstoj in delovanje je pomembno povezano z rabo skupnih pašnikov kot dopolnilne krmne osnove.

Občina in Republika Slovenija omogočata na zemljiščih v svoji lasti, vključenih v skupni pašnik, skupno pašo pašnim interesentom z območja, ki mu je skupni pašnik namenjen, glede na zmogljivost zemljišč, ki jih imata v skupnem pašniku.

100. člen

Območje skupnega pašnika in območja, ki jim je skupni pašnik namenjen, določi upravna enota po predhodnem mnenju kmetijske svetovalne službe.

Pri določitvi skupnega pašnika je treba upoštevati:

- pravice članov agrarnih skupnosti, pridobljenih na podlagi vračanja odvzetega premoženja;
- pašne potrebe tistega območja, s katerega se je doslej pasla živina na teh zemljiščih;
- njivsko in travniško krmno osnovo pašnih interesentov, ki niso prvotni člani agrarne skupnosti na območju, ki mu je skupni pašnik namenjen, lego, oblikovitost in druge naravne lastnosti tal, predvideni razvoj živinoreje in gozdarstva ter vodnogospodarske razmere.

Pri določanju skupnega pašnika in območja, ki mu je namenjen, je treba omogočiti sodelovanje članom ponovno vzpostavljenih agrarnih skupnosti in drugim pašnim interesentom.

Upravna enota vodi register skupnih pašnikov, ki je povezan z bazo podatkov zemljiškega katastra.

Vsebinsko, način vodenja in namembnost registra skupnih pašnikov predpiše minister, pristojen za kmetijstvo.

101. člen

Skupni pašnik uporabljajo pašni interesenti, združeni v pašne, agrarne ali druge podobne skupnosti (v nadaljnjem besedilu: pašne skupnosti), ki se ustanovijo s pogodbo. V tej pogodbi in v pravilih pašne skupnosti se uredijo medsebojne pravice, obveznosti in odgovornosti v zvezi s skupnim pašnikom. K pogodbi je treba pridobiti soglasje upravne enote in overitev podpisov pri notarju.

Za uporabo skupnega pašnika sprejme pašna skupnost pašni red, ki določa pravila rabe skupnega pašnika, in je obvezen za vse pašne interesente. K pašnemu redu je treba pridobiti soglasje upravne enote.

Pašna skupnost mora v okviru možnosti skupnega pašnika zagotoviti pašne pravice tudi drugim pašnim interesentom. Ti pašni interesenti lahko postanejo člani skupnosti po pogojih in na način, določen z akti te skupnosti, lahko pa imajo zgolj pravico do paše na skupnih pašnikih.

Pašne skupnosti, ki uporabljajo skupni pašnik, se vpišejo v register agrarnih skupnosti pri upravni enoti, ki ga ta vodi v skladu s predpisi o ponovni vzpostavitvi agrarnih skupnosti in vračilu njihovega premoženja in pravic.

102. člen

Pravica do paše in druge s pašo povezane pravice nekdanjih in ponovno vzpostavljenih agrarnih skupnosti (pravica do gonje živine, napajanja in podobno) na tujem svetu pripadajo skupnemu pašniku, če so mu potrebne. Če take pravice za skupni pašnik niso več potrebne, se odpravijo.

103. člen

S skupnim pašnikom se mora gospodariti tako, da se prepreči spreminjanje okolja in uničevanje, izpiranje ter zakraševanje

tal, da uporaba ne presega zmogljivosti, ter da se zemljišča in naprave na skupnem pašniku redno vzdržujejo in zboljšujejo (gnojenje, čiščenje, trebljenje, vzdrževanje stavb in poti ter podobno).

Na zemljiščih skupnega pašnika je prepovedano postavljati nova poslopja za individualno rabo, razen če se s tem strinja pašna skupnost in je to predvideno v planskih aktih Republike Slovenije ali lokalne skupnosti.

Uporaba doslej zgrajenih objektov in naprav na skupnem pašniku je dovoljena pašnim interesentom. Uporaba teh objektov in naprav za nekmetske namene je možna le s soglasjem pašne skupnosti in če je tak namen v skladu s planskimi akti občine. Dovoljenje za uporabo objektov v nekmetske namene da upravna enota.

Pašniki, na katerih se ne ustanovijo agrarne skupnosti oziroma skupni pašniki, se lahko namenijo za turistične in druge namene, vendar se na njih ne sme graditi novih objektov, lahko pa se prenovijo stari. Takšno dovoljenje se lahko izda le ob upoštevanju pogojev za ohranitev in razvoj naravnih in z delom pridobljenih vrednot človekovega okolja in če je to predvideno v planskih aktih.

104. člen

Lastnik skupnega pašnika oziroma pravice do paše in z njo povezanih pravic lahko proda ali da v zakup svoj delež v skupnem pašniku; pri tem ima prednostno pravico solastnik, zakupnik oziroma drugi pašni interesent, ki pase živino na tem skupnem pašniku.

Razdružitev skupnega pašnika je dopustna le z dovoljenjem upravne enote, ki ga izda po predhodnem mnenju kmetijske svetovalne službe.

Dovoljenja ni mogoče izdati, če bi se s tem poslabšala zagotovitev dopolnilne krmne osnove za pašne interesente, zavrl razvoj živinoreje, onemogočilo nadaljnje obdelovanje skupnega pašnika, povzročilo zaraščanje pašnika z gozdom ali kako drugače poslabšal položaj zemljišč, ki so v skupnem pašniku.

105. člen

Pašni interesenti, prispevajo k stroškom skupnega pašnika v sorazmerju z rabo skupnega pašnika, če se ne dogovorijo drugače.

VII. INŠPEKCIJA

106. člen

Izvajanje določb tega zakona in predpisov, izdanih na njegovi podlagi, nadzorujejo kmetijski inšpektorji.

Ne glede na določbe prejšnjega odstavka nadzorujejo izvajanje določb tega zakona in predpisov, izdanih na njegovi podlagi, ki se nanašajo na gozd, gozdarski inšpektorji.

Za kmetijskega inšpektorja je lahko imenovana oseba, ki poleg splošnih pogojev za delo v državni upravi izpolnjuje še naslednje pogoje: da ima diplomu visoke šole agronomske, živinorejske ali biološke smeri in najmanj pet let delovnih izkušenj v kmetijski stroki ter opravljen strokovni izpit za inšpektorja.

107. člen

Kmetijski inšpektor ima poleg pooblastil, ki jih ima po splošnih predpisih, ki urejajo inšpekcijo, še naslednja pooblastila in pristojnosti:

A) pooblastila:

– pregledovati zemljišča, kmetijske objekte, poslovne knjige in listine lastnikov, zakupnikov in drugih uporabnikov kmetijskih zemljišč, na katere se nanašajo določbe tega zakona, pregledati zemljiški in melioracijski kataster ter registre po tem zakonu;

– nadzirati izvajanje določb tega zakona o plačevanju in uporabi odškodnine po 11. do 16. členu tega zakona;

– nadzirati namembnost objektov, katerih gradnja je oproščena plačila odškodnine zaradi spremembe namembnosti;

– nadzirati občinske programe urejanja kmetijskih zemljišč in njihovo izvajanje;

– nadzirati, ali obdelovalec obdeluje kmetijsko zemljišče v skladu s predpisi in kot dober gospodar, in predlagati ukrepe;

– nadzirati določbe o prometu, o zakupu ter o pripravi, izvajanju, delovanju in vzdrževanju kmetijskih prostorsko-ureditvenih operacij, ter o skupnih pašnikih, kadar ni za to pristojen drug organ;

B) pristojnosti:

– prepovedati uporabo kmetijskega zemljišča v kakšen drug namen kot za kmetijsko proizvodnjo, če tako izkoriščanje po zakonu ali predpisu, izdanem na podlagi zakona, ni dovoljeno, in odrediti vzpostavitev zemljišča v prejšnje stanje v določenem roku;

– prepovedati onesnaževanje kmetijskega zemljišča pri njihovi rabi in odrediti vzpostavitev v prejšnje stanje na stroške povzročitelja onesnaževanja;

– prepovedati uporabo objekta, ki je bil oproščen plačila odškodnine zaradi spremembe namembnosti, za kakšen drug namen, dokler ni to usklajeno s tem zakonom;

– odrediti sanacijo opuščenih peskokopov, kamnolomov in drugih kopov in rudnikov po končanem izkoriščanju v skladu s predpisi in konkretnimi akti;

– predlagati začetek postopka za ugotovitev odškodnine po 11. členu tega zakona, če gre za gradnje v nasprotju s predpisi;

– odrediti ukrepe za redno delovanje in vzdrževanje melioracijskih objektov in naprav ter vpis melioracijskih območij v kataster;

– odrediti redno vzdrževanje skupnih pašnikov, izdelavo pašnega reda in drugih aktov za zagotovitev skupne paše;

– odrediti ukrepe za izvajanje pašnega reda na skupnem pašniku;

– naložiti lastniku, zakupniku ali drugemu uporabniku kmetijskega zemljišča, da vloži predlog za uskladitev dejanskega stanja kmetijskih zemljišč s stanjem v zemljiškem katastru;

- naložiti lastniku, zakupniku oziroma drugemu uporabniku kmetijskega zemljišča, da se vpiše v register po tem zakonu;
- zadržati izvršitev nezakonitih dejanj;
- odrediti v nujnih primerih, ko bi sicer nastala škoda za splošni interes, ukrepe, da se škoda prepreči.

VIII. KAZENSKKE DOLOČBE

108. člen

Z denarno kaznijo od 150.000 do 1.200.000 tolarjev se kaznuje za prekršek pravna oseba in fizična oseba, ki stori prekršek v zvezi s samostojnim opravljanjem dejavnosti:

1. če uporablja kmetijsko zemljišče ali gozd v nasprotju z njegovim namenom ali ga onesnažuje ali kako drugače degradira ali onesnažuje ali drugače zavira rast rastlin (prvi odstavek 4. člena);
2. če ne obdeluje kmetijskega zemljišča v skladu s predpisi ali kot dober gospodar (prvi odstavek 7. člena);
3. če ne dovoli pooblaščenim delavcem aktivnosti iz 41. člena;
4. če ovira druge pri izkoriščanju kmetijskih zemljišč, pridobljenih na podlagi odločbe o novi razdelitvi kmetijskih zemljišč iz komasacijskega sklada (drugi odstavek 70. člena);
5. če ne izvrši predvidenih melioracijskih del oziroma vzdrževalnih del na melioracijskih sistemih (85., 86., 91. in 92. člen);
6. če ne izdela programa in finančnega načrta za redno delovanje in vzdrževanje melioracijskih objektov in naprav oziroma jih ne vzdržuje (prvi odstavek 91. člena, prvi odstavek 95. člena in 92. člen);
7. če moti druge pri odjemu vode ali drugače ravna v nasprotju s pravili – namakalnim urnikom (drugi odstavek 91. člena)
8. če ne dovoli kmetijskemu inšpektorju izvrševati pooblastil iz točke A) 107. člena.

Z denarno kaznijo od 15.000 do 120.000 tolarjev se kaznuje za prekršek iz prejšnjega odstavka tudi odgovorna oseba pravne osebe.

109. člen

Z denarno kaznijo od 15.000 do 120.000 tolarjev se za prekršek kaznuje posameznik, če stori katero od dejanj iz prvega odstavka 108. člena tega zakona.

Zakon o kmetijskih zemljiščih – ZKZ (Uradni list RS, št. 59/96) vsebuje naslednje prehodne in končne določbe:

IX. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

110. člen

Razvrstitev zemljišč v kategorije, določitev kmetijskih zemljišč in prvega ter drugega območja kmetijskih zemljišč v planskih aktih ostane v veljavi, dokler planski akti niso spremenjeni oziroma izdelani na novo v skladu z zakonom.

Razvrstitev zemljišč v kategorije se najpozneje v treh letih po uveljavitvi tega zakona vsebinsko in tehnično dopolni tako, da bo lahko podlaga za odmerjanje odškodnine zaradi spremembe namembnosti kmetijskih zemljišč in gozdov.

Določitev območij z omejenimi možnostmi za kmetijstvo, ki jo je po območjih za vso Slovenijo potrdil Republiški komite za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano aprila 1990, se uporablja, dokler ne bo izdelana in sprejeta nova razvrstitev v skladu z 10. členom tega zakona.

111. člen

Če nastane dvom o tem, ali je fizična oseba, ki se je štela za kmeta po prejšnjih predpisih, kmet tudi po tem zakonu, oziroma ali je kmetijska organizacija po prejšnjem zakonu kmetijska organizacija tudi po tem zakonu, se postopek preverjanja pogojev izvede po kriterijih, ki jih določa ta zakon.

Ne glede na določbe tretjega odstavka 24. člena tega zakona in prvega odstavka tega člena se šteje, da je kmet ustrezno usposobljen za opravljanje kmetijske dejavnosti, če je starejši od 30 let in ima od 15. leta starosti dalje najmanj pet let delovnih izkušenj na kmetiji ali v posamezni kmetijski dejavnosti.

112. člen

(črtan)

113. člen

Pogodbe o pravnem prometu in zakupu kmetijskih zemljišč, sklenjene in podpisane overjene pred uveljavitvijo tega zakona, se vpišejo v zemljiško knjigo po prejšnjem zakonu.

Odobritev pogodbe o prometu in zakupu kmetijskega zemljišča je potrebna za vse pravne posle, za katere so ponudbe že objavljene na oglasni deski ob uveljavitvi tega zakona.

Prodajalec lahko umakne ponudbo, ki jo je že poslal upravni enoti, v 15 dneh po uveljavitvi tega zakona.

114. člen

Po prej veljavnem zakonu o kmetijskih zemljiščih sklenjene zakupne pogodbe ostanejo v veljavi, za njihovo prenehanje pa se uporabljajo določbe tega zakona.

115. člen

Postopki o komasacijah, ki so bili uvedeni pred uveljavitvijo tega zakona se končajo po določbah predpisov, ki so veljali ob njihovi uvedbi. Ne glede na določbo prejšnjega stavka, se v teh postopkih uporablja določba tretjega odstavka 72. člena tega zakona.

Morebitne ugotovljene razlike med vrednostjo vloženih in novo dodeljenih zemljišč se poravnajo z denarno odškodnino po tržni vrednosti zemljišč ob izplačilu.

116. člen

Do uveljavitve novega zakona o vodah pridobi investitor namakanja koncesijo za izkoriščanje vode brez javnega razpisa.

117. člen

Upravljalca melioracijskega sistema izvede vpis melioracijskega sistema v kataster melioracijskih sistemov in naprav v enem letu po uveljavitvi predpisa iz drugega odstavka 93. člena tega zakona.

118. člen

O lastnini osuševalnih sistemov, ki so bili zgrajeni v večinskem delu iz javnih sredstev, ki jih je zagotovila Republika Slovenija do uveljavitve tega zakona, se dogovori s pogodbo med ministrstvom, pristojnim za kmetijstvo in lastniki zemljišč z melioracijskega območja.

Objekti in naprave velikih namakalnih sistemov, ki niso lastnina Republike Slovenije po drugih predpisih, ter primarno in sekundarno omrežje velikih namakalnih sistemov, ki so bili v večinskem delu zgrajeni iz javnih sredstev, ki jih je zagotovila Republika Slovenija do uveljavitve tega zakona, postanejo last Republike Slovenije, če se drugače ne dogovori s pogodbo med ministrstvom, pristojnim za kmetijstvo, in upravljalcem sistema oziroma lastniki zemljišč z melioracijskega območja.

119. člen

Do dokončne zakonske ureditve statusa, organizacije, nalog, financiranja in drugih pogojev za delo kmetijske svetovalne službe se glede načina zagotavljanja in porabe sredstev za plače delavcev te službe in za izvajanje njenih programov smiselno uporabljajo predpisi, ki urejajo ta vprašanja za javne zavode, katerih ustanoviteljica je Republika Slovenija. Sredstva za izvajanje nalog kmetijske svetovalne službe, ki so poleg nalog po tem zakonu še naslednje: svetovanje, izobraževanje in usposabljanje kmetov ter prenos znanja do kmetov na tehnološkem, gospodarskem, okoljevarstvenem področju, načrtovanje in izvajanje programov celostnega razvoja podeželja in obnovo vasi in na drugih področjih, pomembnih za razvoj kmetijstva, živilstva na podeželju, se zagotavljajo v proračunu Republike Slovenije.

Organizacijo in sistemizacijo delovnih mest kmetijske svetovalne službe določi minister, pristojen za kmetijstvo, v enem mesecu po uveljavitvi tega zakona in jo predloži v soglasje vladi.

120. člen

Do pravnomočnosti odločb o vračilu podržavljenega premoženja agrarnim skupnostim, upravljajo s skupnimi pašniki pašni interesi, določeni po prej veljavnem zakonu o kmetijskih zemljiščih.

Pašne skupnosti sprejmejo za skupne pašnike pašni red v enem letu po uveljavitvi tega zakona.

121. člen

Podzakonski predpisi, predvideni s tem zakonom, se izdajo v enem letu po uveljavitvi tega zakona.

122. člen

Do izdaje novih predpisov ostanejo v veljavi:

- uredba o ugotavljanju onesnaženosti kmetijskih zemljišč in gozda (Uradni list RS, št. 6/90);
- pravilnik o normativih, analitskih postopkih in metodah ugotavljanja onesnaženosti tal in vegetacije ter pogojih za uporabo nekaterih snovi v kmetijstvu (Uradni list RS, št. 7/90);
- odlok o proglasitvi zemljišč na območju protokolarnega objekta Brdo pri Kranju za zemljišča s posebnim namenom (Uradni list SRS, št. 7/80);
- odlok o uvedbi melioracijskega postopka v Polskavski dolini na območju občin Ptuj, Slovenska Bistrica in Maribor-Tezno (Uradni list SRS, št. 24/82);
- odlok o uvedbi melioracijskega postopka v Vipavski dolini na območju občin Ajdovščina in Nova Gorica (Uradni list SRS, št. 19/83);
- pravilnik o izdelavi agrokarte (Uradni list SRS, št. 7/86);
- pravilnik o uporabi kmetijskih zemljišč za gozdne plantaže (Uradni list SRS, št. 7/86);
- navodilo o izvedbi prenosa kmetijskih zemljišč od družbeno pravnih oseb, ki niso kmetijske organizacije, v kmetijski zemljiški sklad (Uradni list SRS, št. 15/79);
- navodilo o strokovnih merilih za določitev zemljišč v kategorije (Uradni list SRS, št. 45/82);
- navodilo o določitvi zemljišč, ki so temelj proizvodnje hrane v Republiki Sloveniji (Uradni list SRS, št. 29/86);
- navodilo tem, kdaj se šteje, da obdelovalec ravna kot dober gospodar (Uradni list SRS, št. 29/86);

- navodilo o opravljanju preizkusa znanja za ugotovitev ustrezne usposobljenosti za obdelovanje kmetijskih zemljišč (Uradni list SRS, št. 29/86);
- navodilo za izvajanje melioracij kmetijskih zemljišč (Uradni list SRS, št. 22/81);
- navodilo za vrednotenje zemljišč iz komasacijskega sklada (Uradni list SRS, št. 34/88);
- enotna metodologija za ugotavljanje vrednosti kmetijskih zemljišč in gozda (Uradni list SRS, št. 10/87 in 30/89);
- odloki občin o uvedbi melioracij;
- odredbe ministra, pristojnega za kmetijstvo, o uvedbi melioracij;
- odredbe ministra, pristojnega za kmetijstvo, o plačilu stroškov za vzdrževanje melioracijskih objektov in naprav.

123. člen

Z dnem uveljavitve tega zakona preneha veljati odlok o določitvi vrednosti točke za izračun odškodnine zaradi spremembe namembnosti kmetijskega zemljišča in gozda (Uradni list RS, št. 7/91-I).

124. člen

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

Zakon o spremembah zakona o kmetijskih zemljiščih – ZKZ-A (Uradni list RS, št. 67/2002) vsebuje naslednjo končno določbo:

3. člen

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

Zakon o spremembah in dopolnitvah zakona o kmetijskih zemljiščih – ZKZ-B (Uradni list RS, št. 36/2003) vsebuje naslednji prehodni in končno določbo:

5. člen

Postopki za odobritev pravnega posla, začeti pred uveljavitvijo tega zakona, se zaključijo v skladu s tem zakonom.

6. člen

Do izdaje predpisa iz 24. člena zakona se potrdilo o usposobljenosti pridobi s preizkusom znanja po veljavnem programu kmetijskih šol.

7. člen

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