

**BF**

UNIVERZA V LJUBLJANI
Biotehniška fakulteta

Ciljni raziskovalni projekt (V4-2217)

Naročnik:

Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano Republike Slovenije in
Javna agencija za raziskovalno dejavnost Republike Slovenije

Prenova sistema upravljanja z državnimi kmetijskimi zemljišči

Končno poročilo

Odgovorni nosilec:

prof. dr. Andrej Udovč

Dekanja BF UL

prof. dr. Marina Pintar



Univerza v Ljubljani

Podpisnik: Andrej Udovč
Izdajatelj: SIGEN-CA G2
Številka certifikata: 0B5BA07C0000000057283817
Potek veljavnosti: 07. 01. 2027
Čas podpisa: 07. 05. 2024 14:25

Ljubljana, april 2024



Univerza v Ljubljani

Podpisnik: dekanja
Izdajatelj: SIGEN-CA G2
Številka certifikata: 00B2090CA60000000057296EDC
Potek veljavnosti: 26. 10. 2027
Čas podpisa: 07. 05. 2024 21:28

Prenova sistema upravljanja z državnimi kmetijskimi zemljišči

Avtorji:

Andrej Udovč
Janja Rudolf
Anton Perpar
Matjaž Glavan
Miha Curk
Stanko Kavčič
Jaka Žgajnar

Univerza v Ljubljani, Biotehniška fakulteta

Tanja Travnikar
Matej Bedrač
Luka Ložar

Kmetijski inštitut Slovenije

Črtomir Rozman
Karmen Pažek
Jernej Prišenk

**Univerza v Mariboru, Fakulteta za kmetijstvo
in biosistemske vede**

Naročnika:

Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano Republike Slovenije in
Javna agencija za znanstvenoraziskovalno in inovacijsko dejavnost Republike Slovenije

Poročilo je nastalo v okviru Ciljnega raziskovalnega projekta V4-2217 *Prenova sistema upravljanja z državnimi kmetijskimi zemljišči*

Vodja projekta: prof. dr. Andrej Udovč, Univerza v Ljubljani, Biotehniška fakulteta

Priporočeno citiranje:

Udovč A. in sod. (2024): Prenova sistema upravljanja z državnimi kmetijskimi zemljišči. Končno poročilo v okviru CRP V4-2217. Naročnika: Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano in Javna agencija za znanstvenoraziskovalno in inovacijsko dejavnost. – Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Biotehniška fakulteta.

KAZALO VSEBINE

1. UVOD	7
1.1 Izhodišče in opredelitev problema.....	7
1.2 Namen in cilji raziskovalnega projekta	7
1.3 Struktura poročila	8
2. ANALIZA DOSEDANJEGA UPRAVLJANJA KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ V LASTI RS S PRIMARJALNO ANALIZO V DRUGIH DRŽAVAH.....	9
2.1 Uvod	9
2.2 Pregled stanja v primerljivih državah.....	9
2.2.1 Avstrija.....	11
2.2.2 Italija	12
2.2.3 Hrvaška	14
2.2.4 Madžarska	15
2.2.5 Francija	17
2.2.6 Belgija	18
2.2.7 Bolgarija.....	19
2.2.8 Češka.....	19
2.3 Pregled stanja v Slo	19
2.3.1 Kmetijska zemljišča z ali brez zakupne pogodbe SKZG.....	22
2.3.2 Obseg vseh kmetijskih zemljišč zaupnikov SKZG.....	25
2.3.3 Obseg kmetijskih zemljišč desetih največjih zaupnikov SKZG	27
3. OCENA UČINKOV RAZLIČNIH MODELOV OMEJEVANJA IN PRERAZPOREJANJA ZAKUPOV	30
3.1 Analiza učinkov prerazporeditve zemljišč s pomočjo orodja SiTFarm in podrobnejši opis scenarijev	30
4. ALTERNATIVNI PREDLOGI UREJANJA ZAKUPOV KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ V LASTI DRŽAVE	33
5. SKLEPI IN PRIPOROČILA.....	42
6. VIRI IN LITERATURA	44

POVZETEK

Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano že vrsto let prejema pobude družinskih kmetij, s katerimi izpostavljajo pomanjkanje kmetijskih zemljišč za njihov obstoj in razvoj. Ta problem izpostavljajo tako predstavniki sindikatov, mladih kmetov, združenj in drugih organizacij.

Že pri spremembi Zakona o kmetijskih zemljiščih smo se srečali z izrazito bipolarnostjo interesov kmetijskih gospodarstev (družinske kmetije na eni strani in kmetijska podjetja na drugi), zato se kaže potreba po celoviti analizi oddajanja kmetijskih zemljišč, ki so v lasti RS, v zakup.

Namen raziskave je pripraviti izhodišča in podlage za spremembo Zakona o Skladu kmetijskih zemljišč in gozdov RS in Zakona o kmetijskih zemljiščih.

Podrobnejši cilji:

- analizirati dosedanje upravljanje s kmetijskimi zemljišči v lasti RS, s katerimi upravlja Sklad kmetijskih zemljišč in gozdov RS (analizirati prednosti in slabosti obstoječega sistema ureditve področja zakupa kmetijskih zemljišč);
- na podlagi analiz poiskati model prednostnega vrstnega reda za zakup kmetijskih zemljišč s katerimi upravlja SKZG RS;
- opredeliti smiselnost uvedbe zemljiške kapice (maksimalna površina zemljišč s katerimi upravlja SKZG RS) pri zakupu na posameznega zakupnika;
- analizirati možnost prerazporeditve zakupa kmetijskih zemljišč z velikih zakupnikov (tistih, ki imajo v zakupu npr. več kot 100 ha kmetijskih zemljišč v lasti RS) na družinske kmetije;
- analizirati vpliv morebitne prerazporeditve zakupa kmetijskih zemljišč na skupno kmetijsko proizvodnjo in prehransko verigo;
- predlagati več scenarijev oziroma možnih rešitev za izboljšanje upravljanja s kmetijskimi zemljišči, ki so v lasti Republike Slovenije;
- pripraviti strokovno podlago, ki vsebuje analizo dosedanjega upravljanja s kmetijskimi zemljišči, ki so v lasti RS, prednosti in slabosti dosedanjega sistema zakupa teh zemljišč ter predloge sistemskih rešitev na področju zakupa kmetijskih zemljišč, ki so v lasti RS;
- podati predloge za prerazporeditev zakupa kmetijskih zemljišč, ki so v lasti RS, z ovrednotenjem predlagane prerazporeditve na skupno kmetijsko proizvodnjo in na prehransko verigo.

V okviru zastavljene ga projekta smo poskušali odgovoriti na sledeča raziskovalna vprašanja:

1. Kakšne so obstoječe prakse in modeli upravljanja s kmetijskimi zemljišči v Sloveniji in primerljivih evropskih državah?
2. Kakšen je vpliv in učinkovitost ukrepov omejevanja in prerazporejanja zakupa kmetijskih zemljišč na skupno kmetijsko proizvodnjo in prehransko verigo?
3. Kakšni bi bili možni scenariji preoblikovanja sistema zakupa kmetijskih zemljišč v državni lasti?

Rezultati kažejo, da spremembe, ki jih predlagajo različne skupine zainteresiranih akterjev, ne omogočajo tega. Zato je ključno, da se na ravni države sprejme jasne agrarno-politične cilje, ki naj jih zasleduje kmetijska zemljiška politika in znotraj tega je potem moč izvajati tudi bolj specifične strategije in aktivnosti. Že analize ekstremnih scenarijev prerazporejanja (prerazporeditev njihovih površin tistih, ki imajo več kot 100 ha v najemu) so pokazale, da pri

zasledovanju cilja prehranske varnosti na državni ravni ne obstajajo utemeljeni agrarno-ekonomski učinki, ki bi lahko bili razlog za uvedbo omejevanja velikosti zakupov in s tem prerazporejanja zakupljenih zemljišč med različnimi kmetijskim gospodarstvi ali skupinami kmetijskih gospodarstev. Ravno tako tudi očitnih učinkov prerazporejanja na širše cilje razvoja podeželja ni pričakovati, ker je večina zemljišč, ki bi bila lahko predmet takega ukrepanja, na območjih značilnih podeželskih območij, ki ne izkazujejo večjih razvojnih težav.

S stališča pripravljavcev ocenjujemo, da ima največji strukturno razvojni potencial že do sedaj zagovarjano sledenje modelu podpore razvoju sposobnim kmetijskim gospodarstvom, ki so steber zagotavljanja prehranske varnosti, na eni strani in ustrezno oblikovana podpora ostalim kmetijskim gospodarstvom, katerih primerni pridelovani cilji niso samo pridelava hrane, temveč tudi zagotavljanje ostalih razvojnih ciljev kmetijstva (poseljenost podeželja, ohranjanje kulturne krajine, zagotavljanje neproizvodnih ekosistemskih storitev in razvoj podeželja).

SUMMARY

For many years now, the Ministry of Agriculture, Forestry and Food has been receiving initiatives from family farms highlighting the lack of agricultural land for their survival and development. This problem has been raised by representatives of trade unions, young farmers, associations and other organisations.

Already in the process of amending the Agricultural Land Act, we have encountered a marked bipolarity of interests between agricultural holdings (family farms on the one hand and agricultural enterprises on the other), and it is therefore necessary to prepare a comprehensive analysis of the leasing of agricultural land owned by the Republic of Slovenia.

The aim of the study is to prepare the foundations for the amendment of the Act on the Agricultural Land and Forest Fund of the Republic of Slovenia and the Act on Agricultural Land.

Detailed objectives:

- To analyse the current management of agricultural land owned by the Republic of Slovenia and managed by the Agricultural Land and Forests Fund of the Republic of Slovenia (to analyse the strengths and weaknesses of the existing system of regulation of agricultural land leasing);
- on the basis of the analyses, find a model for the order of priority for the leasing of agricultural land managed by the Agricultural Land and Forests Fund of the Republic of Slovenia;
- Identify the feasibility of introducing a land cap (maximum area of land managed by the SKZG RS) for leasing per tenant;
- analyse the possibility of redistributing the leasing of agricultural land from large tenants (those leasing e.g. more than 100 ha of agricultural land owned by the RS) to family farms;
- analyse the impact of a possible redistribution of farmland leasing on aggregate agricultural production and the food chain;
- propose several scenarios or possible solutions to improve the management of agricultural land owned by the Republic of Slovenia;
- prepare an expert basis containing an analysis of the current management of agricultural land owned by the Republic of Slovenia, the strengths and weaknesses of the current system of leasing of this land and proposals for systemic solutions in the field of leasing of agricultural land owned by the Republic of Slovenia;

- make proposals for the redistribution of the leasing of agricultural land owned by the Republic of Slovenia, evaluating the proposed redistribution in relation to common agricultural production and the food chain.

The project set out to answer the following research questions:

1. What are the existing practices and models of agricultural land management in Slovenia and comparable European countries?
2. What is the impact and effectiveness of measures to restrict and redistribute agricultural land leasing on agricultural production and the food chain?
3. What would be the possible scenarios for reforming the system of state-owned agricultural land leasing?

The results show that the changes proposed by the different stakeholder groups do not make this possible. It is therefore crucial to adopt clear agri-policy objectives at national level for the agricultural land policy to pursue, and within this it is then possible to implement more specific strategies and activities. Analyses of extreme redistribution scenarios (redistribution of arable land from those with more than 100 ha of leased land) have already shown that, in pursuit of the food security objective at national level, there are no justifiable agro-economic effects that could justify the introduction of a limit on the size of leases, and thus the redistribution of leased land between different agricultural holdings or groups of agricultural holdings. Thus, no obvious effects of redistribution on wider rural development objectives are expected, since most of the land that could be subject to such action is located in areas of typical rural areas that do not show major development problems.

From the point of view of the drafters, we consider that the greatest potential for structural development lies in the model of support for developmentally viable agricultural holdings, which are the pillar of food security, and which has been advocated so far, on the one hand, and in appropriately designed support for other agricultural holdings whose appropriate production objectives are not only food production but also the provision of other agricultural development objectives (preventing rural areas depopulation, preservation of cultural landscapes, the provision of non-productive ecosystem services, and rural development), on the other hand.

1. UVOD

1.1 Izhodišče in opredelitev problema

Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano že vrsto let prejema pobude družinskih kmetij, s katerimi izpostavljajo pomanjkanje kmetijskih zemljišč za njihov obstoj in razvoj. Ta problem izpostavljajo tako predstavniki sindikatov, mladih kmetov, združenj in drugih organizacij.

Dejstvo je, da Sklad kmetijskih zemljišč in gozdov RS upravlja z več kot 60.000 ha kmetijskih zemljišč, ki so v lasti RS, okoli polovico teh zemljišč pa imajo v zakupu kmetijska podjetja. Na podlagi zakonskih določb se zakupne pogodbe avtomatsko podaljšujejo, zato je sproščanje ali prerazporejanje zakupa kmetijskih zemljišč v praksi skoraj neizvedljivo. In ravno v spremembi sistema avtomatskega podaljševanja zakupnih pogodb nevladne organizacije vidijo enega izmed ključnih ukrepov prerazporeditve zakupa kmetijskih zemljišč, ki so v lasti RS.

S kmetijskimi zemljišči in kmetijami v lasti Republike Slovenije gospodari (z njimi razpolaga in jih upravlja) Sklad kmetijskih zemljišč in gozdov (v nadaljevanju: Sklad). V skladu s 17.b členom Zakona o Skladu kmetijskih zemljišč in gozdov (Uradni list RS, št. 19/10 – uradno prečiščeno besedilo, 56/10 – ORZSKZ16, 14/15 – ZUUJFO in 9/16 – ZGGLRS; v nadaljevanju: ZSKZ) izvaja Sklad promet s kmetijskimi zemljišči, s katerimi gospodari, v skladu s predpisi, ki urejajo promet s kmetijskimi zemljišči in drugimi nepremičninami in svojimi akti, h katerim mora pridobiti soglasje Vlade Republike Slovenije. Podrobnejše pogoje za pridobivanje in odtujevanje nepremičnin ter način izvedbe prometa ureja Pravilnik o prometu s kmetijskimi zemljišči (z vsemi spremembami), ki je na podlagi ZSKZ interni akt Sklada.

1.2 Namen in cilji raziskovalnega projekta

Namen raziskave je pripraviti izhodišča in podlage za eventualno spremembo Zakona o Skladu kmetijskih zemljišč in gozdov RS in Zakona o kmetijskih zemljiščih.

Podrobnejši cilji:

- analizirati dosedanje upravljanje s kmetijskimi zemljišči v lasti RS, s katerimi upravlja Sklad kmetijskih zemljišč in gozdov RS (analizirati prednosti in slabosti obstoječega sistema ureditve področja zakupa kmetijskih zemljišč);
- na podlagi analiz poiskati model prednostnega vrstnega reda za zakup kmetijskih zemljišč s katerimi upravlja SKZG RS;
- opredeliti smiselnost uvedbe zemljiške kapice (maksimalna površina zemljišč s katerimi upravlja SKZG RS) pri zakupu na posameznega zakupnika;
- analizirati možnost prerazporeditve zakupa kmetijskih zemljišč z velikih zakupnikov (tistih, ki imajo v zakupu npr. več kot 100 ha kmetijskih zemljišč v lasti RS) na družinske kmetije;
- analizirati vpliv morebitne prerazporeditve zakupa kmetijskih zemljišč na skupno kmetijsko proizvodnjo in prehransko verigo;

- predlagati več scenarijev oziroma možnih rešitev za izboljšanje upravljanja s kmetijskimi zemljišči, ki so v lasti Republike Slovenije;
- pripraviti strokovno podlago, ki vsebuje analizo dosedanjega upravljanja s kmetijskimi zemljišči, ki so v lasti RS, prednosti in slabosti dosedanjega sistema zakupa teh zemljišč ter predloge sistemskih rešitev na področju zakupa kmetijskih zemljišč, ki so v lasti RS;
- podati predloge za prerezporeditev zakupa kmetijskih zemljišč, ki so v lasti RS, z ovrednotenjem predlagane prerezporeditve na skupno kmetijsko proizvodnjo in na prehransko verigo.

1.3 Struktura poročila

Poročilo pričenjamo z analizo politike upravljanja s kmetijskimi zemljišči in kjer je možno še posebej s kmetijskimi zemljišči v lasti države v izbranih evropskih državah. Pregled sistema v tujih državah temelji na analizi razpoložljivih zakonodajnih aktov in podpornih gradiv dostopnih na spletu. Pri analizi delovanja Sklada kmetijskih zemljišč in gozdov, pa smo se omejili na analizo prostorskih podatkov s poudarkom na prostorski in strukturni razporeditvi zakupljenih zemljišč in kmetijskih gospodarstev, ki imajo sklenjene pogodbe s SKZG.

V poglavju 3 predstavljamo rezultate učinkov prerezporejanja obstoječih zakupljenih površin največjih zakupnikov na agregatno bruto dodano vrenost kmetijske pridelave, kot tudi na strukturne spremembe znotraj različnih (proizvodnih in velikostnih) modelov kmetijskih gospodarstev.

V poglavju 4 podajamo nato pregled predlogov možnih scenarijev sprememb ključnih aktivnosti in ukrepov na področju zakupa državnih zemljišč, ki sledijo rezultatom analize učinkov prerezporejanja zakupa in izbranim strateškim usmeritvam razvoja Slovenskega kmetijstva in strateškim ciljem razvoja delovanja SKZG.

Poročilo zaključujemo s sklepi projekta in nekaterimi priporočili za prihodnje upravljanje s kmetijskimi zemljišči v lasti države (poglavje 5).

2. ANALIZA DOSEDANJEGA UPRAVLJANJA KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ V LASTI RS S PRIMARJALNO ANALIZO V DRUGIH DRŽAVAH

2.1 Uvod

Kmetijska zemljišča so prepoznana kot strateška dobrina, ki jih v Republiki Sloveniji varujemo na ravni Ustave (71. člen Ustave RS), kar pomeni, da je skrb za ohranjanje primernih kmetijskih zemljišč za pridelavo hrani in posredno s tem skrb za varovanje okolja, ohranjanje kulturne krajine, biotske raznovrstnosti in poseljenosti podeželja strateški cilj razvoja države.

Ob tem je pomembno, da je poleg prevladujoče zasebne lastnine nad kmetijskimi zemljišči fizičnih oseb, dobršen del, predvsem najboljših kmetijskih zemljišč, tudi v lasti države, s katerimi gospodarji Sklad kmetijskih zemljišč in gozdov RS.

Sklad gospodarji s kmetijskimi zemljišči in kmetijami v skladu s sprejeto razvojno politiko Republike Slovenije in strateškimi akti s področja kmetijstva, Razvojno strategijo Sklada kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije ter drugimi predpisi in internimi akti. Pri tem v skladu z Zakonom o Skladu kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije opravlja naslednje naloge:

- Skrb za trajnostno gospodarjenje s kmetijskimi zemljišči in kmetijami v skladu s cilji prilagajanja podnebnim spremembam, ohranjanja narave in ohranjanja dobrega stanja voda.
- Razpolaganje in upravljanje s kmetijskimi zemljišči in kmetijami v skladu s predpisi.
- Upravljanje in vodenje evidence o pravnih in stvarnih lastnostih nepremičnin, s katerimi gospodarji po ZSKZ, za namene učinkovitega izvrševanja upravnih nalog Sklada ter drugih organov ali organizacij po ZSKZ.
- Upravljanje finančnih sredstev, ki jih dobi z gospodarjenjem s kmetijskimi zemljišči in kmetijami.
- Opravljanje drugih nalog, ki se nanašajo na kmetijska zemljišča in kmetije v lasti RS, določenih v predpisih in aktih Sklada.

V nadaljevanju poglavja bomo najprej prikazali nekatere rešitve, ki so v veljavi v izbranih državah EU. Pri tem analiza ni bila omejena samo na kmetijska zemljišča v lasti države, ker je predvsem v državah Z Evrope tovrstnih zemljišč relativno malo in praviloma niso predmet posebnega sistema urejanja, ampak predvsem na sisteme poseganja v lastninske in zakupne odnose, ki zagotavljajo ohranjanje rabe kmetijskih zemljišč za doseganje ciljev kmetijske politike.

2.2 Pregled stanja v primerljivih državah

V prvem sklopu je bila opravljena primerjalna analiza zemljiške politike nekaterih držav EU, s poudarkom na njihovih pristopih k upravljanju zemljišč in vplivu političnih odločitev na razvoj kmetijstva, urbanizacijo ter trajnostni razvoj regij. Analizirane države so bile Belgija,

Madžarska, Bolgarija, Češka, Francija, Hrvaška, Italija in Avstrija glede njihovih pristopov k zemljiški politiki, upravljanju naravnih virov, promociji trajnostnega kmetijstva, ter vpliva političnih ukrepov na ekonomsko in družbeno dinamiko v teh državah.

Poseben poudarek je bil posvečen Franciji kot primeru dobre prakse. V Franciji predstavlja kmetijska zemlja 54% vseh površin, vendar je le 20% te zemlje v lasti kmetov. Pomemben element v regulaciji trga s kmetijskimi zemljišči v Franciji predstavlja organizacija SAFER (Sociétés d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural), ki izvaja strog nadzor nad prometom zemljišč. Njena vloga je večplastna: prvič, ureja prenos kmetijskih zemljišč, s čimer se skuša preprečiti špekulacije in zagotoviti prednost poselitvi kmetov, zlasti mladih kmetov. Drugič, podpira komasacijo zemljišč, kar omogoča boljšo organizacijo kmetijskih površin. Tretjič, spodbuja varstvo okolja v kmetijskih dejavnostih. SAFER deluje kot posrednik na trgu zemljišč in lahko zavrne transakcijo, če ta ni v skladu z zgoraj navedenimi cilji in prednostnimi nalogami. Pomembno je omeniti, da v Franciji ni zakonsko določene najvišje prodajne cene zemljišč.

Medtem ko imajo nekatere države močno regulirane trge, kot so Hrvaška, Madžarska, Poljska in Romunija, ki sprejemajo številne ukrepe za nadzor nad zemljiškimi trgi, druge države, kot so Češka, Danska, Irska in Finska, sledijo zelo liberalnemu pristopu do zemljiških trgov. Opazno je, da države z močno reguliranimi trgi večinoma sodijo med nove članice Evropske unije.

Med vsemi državami ima Madžarska največ ukrepov, saj je uvedla 14,25 različnih ukrepov za regulacijo zemljiških trgov. Sledijo ji Poljska, Hrvaška in Romunija s 12,75, 11,5 in 11,25 ukrepa. Francija in Litva sta uvedli približno devet ukrepov vsaka.

Po drugi strani pa države članice z najmanjšim številom predpisov so Irska, Danska in Finska, ki so uvedle le 0,375, 1,25 oziroma 2,25 ukrepa za regulacijo zemljiških trgov. To kaže na njihov izrazito liberalen pristop k zemljiškim trgov v primerjavi z drugimi državami v EU.

Generalno je v EU gospodarjenje s prostorom v celoti prepuščeno državam članicam, ki morajo ob urejanju prostora spoštovati temeljna načela evropskega prava (Vranken in sod., 2021).

Načeloma države z razvitim trgov nepremičnin postavljajo le malo omejitev glede lastnosti osebe, udeležene pri prenosu lastninske pravice na zemljiščih. Omejitve, ki obstajajo, pa so večinoma sprejete z namenom, da bi ohranili namembnost kmetijskih zemljišč in jih zavarovali pred nesmotrno rabo. Vsekakor pa nobena evropska država prometa s kmetijskimi zemljišči ne prepušča nenadzorovanim tržnim tokovom, ampak promet na podlagi dolgoročne zemljiške politike, njenim usmerjanjem in nadzorom nad njenim izvajanjem, uravnava z vnaprej opredeljenimi omejitvami v prometu.

Pregled zakonodaje, zlasti iz držav, s katerimi mejimo oziroma imajo podobne geoklimatske razmere, na področju prometa s kmetijskimi zemljišči, gozdovi in s kmetijami, kaže naslednje glavne značilnosti:

- Promet s kmetijskimi zemljišči in s kmetijami je s predpisi zelo natančno določen in usmerjen v korist povečevanja, zaokroževanja in ohranjanja kmetijsko gozdnih gospodarstev.
- Promet s kmetijskimi in gozdnimi zemljišči usmerjajo z dovoljenjem ali drugim aktom soglasja državni uradi za promet z zemljišči.

- Kmetijsko zemljišče, gozd ali kmetijo lahko kupi, kdor je strokovno usposobljen za delo na kmetiji in bo na njej tudi sam gospodaril. V državah, kjer kmetijska zemljišča lahko kupujejo tudi fizične osebe, ki niso kmetje, jih morajo dati v zakup upravljavcu, ki za gospodarjenje s kmetijskimi zemljišči izpolnjuje z zakonom predpisane pogoje.
- Pridobivanje kmetijskih zemljišč in kmetij je usmerjeno v oblikovanje srednje velikih kmetijskih gospodarstev, ki omogočajo upravljavcu kmetije doseganje povprečnega dohodka v državi.

Kljub skupnim značilnostim pa je promet s kmetijskimi zemljišči posameznih državah članicah zakonsko različno urejen. V nadaljevanju so, glede na razpoložljive vire, predstavljene značilnosti kmetijsko-zemljiške politike za izbrane evropske države.

2.2.1 Avstrija

Za prodajo in najem zemljišča v Avstriji velja splošna pogodbeni svoboda, kot za vsako drugo pogodbo. Avstrijski civilni zakonik določa nekaj splošnih pravil o, na primer, zakonskih odpovednih rokih za odpoved ali določbe za primer, ko najemodajalec/ najemnik proda/prenese/podeduje zemljišče. Vendar pa lahko obe strani svobodno določita temeljne pogodbene pogoje, kot so cene in trajanje (v primeru najemnih pogodb). Veljavni predpisi so namenjeni ohranjanju kmetijskih zemljišč za male in srednje velike družinske kmetije.

Po avstrijski ustavi so za urejanje prometa z nepremičninami pristojne avstrijske zvezne dežele, kar pomeni devet različnih deželnih zakonov. To so tako imenovani Grundverkehrsgesetze (v nadaljevanju GVG), zakoni o prometu z nepremičninami. Za promet s kmetijskimi in gozdnimi zemljišči je načelno pristojna zemljiška komisija (Grundverkehrskommission), sicer pa izdajajo dovoljenja okrajna glavarstva v okviru deželne uprave. Za promet s kmetijskimi in gozdnimi zemljišči je predvidena predkupna pravica avstrijskega kmeta. V kolikor ta ni zainteresiran za nakup, lahko zemljišče kupi druga oseba, ki ni kmet. Zakon ne navaja količinske omejitve glede maksimalne velikosti kmetij (Serajnik, 1998; cit. po Hrustel Verdev, 2016).

Zavrnitev transakcije je možna v naslednjih primerih:

- Če prodaja nekmet, se lokalni kmet zanima za nakup zemlje. Ko želi nekmet kupiti kos zemlje, to je treba javno objaviti. V določenem časovnem obdobju lahko lokalni kmetje dajo ponudbo. To si lahko razlagamo kot prednostno pravico kmetov proti nekmetom.
- Če se v glavnem obravnava kot špekulativna kapitalska naložba.
- Če je cena nerazumno visoka v primerjavi z vrednostjo nepremičnine ali če cena znatno presega običajno ceno; samo Tirolska to opredeljuje kot 30 % nad običajno ceno.
- Če je v nasprotju s ciljem krepitve ali ustvarjanja produktivne kmetijske skupnosti.
- Če ni mogoče zagotoviti ustreznega kmetijskega in gozdarskega upravljanja.
- Če prodaja pomeni razvrednotenje preostalega premoženja.
- Če prodaja spodbuja nastanek ali širitev velikih posesti ali zasebnih lovišč, medtem ko se za nakup zemljišča zanimajo mali in srednje veliki kmetje.
- Če prodaja povzroči motnje ugodne posestniške strukture.

- Če prodaja povzroči razvoj neugodne kmetijske in gozdarske strukture.
- Če prodaja povzroči nastanek neekonomično majhnih nepremičnin.
- Če gre za evazivno transakcijo.

2.2.2 Italija

V Italiji zakupe kmetijskih zemljišč ureja poseben zakon (LEGGE 3 maggio 1982, n. 203 «Norme sui contratti agrari»). Zakon ureja pravna razmerja med lastniki zemljišč in kmeti, ki ta zemljišča obdelujejo. Namen zakona je spodbujati kmetijsko dejavnost in varovati pravice kmetov.

Glavne določbe zakona so:

- Vrsta kmetijskih pogodb: Zakon določa različne vrste kmetijskih pogodb, kot so najemna pogodba, pogodba o opravi kmetijskih del, pogodba o skupnem obdelovanju zemljišč in pogodba o uporabi mehanizacije.
- Trajanje kmetijskih pogodb: Zakon določa minimalno trajanje kmetijskih pogodb, ki je odvisno od vrste pogodbe. Na primer, najemne pogodbe s kmetom direktnim imajo minimalno trajanje 15 let.
- Pravice in obveznosti lastnikov zemljišč in kmetov: Zakon določa pravice in obveznosti obeh strani kmetijske pogodbe. Lastniki zemljišč imajo na primer pravico do pravičnega najemnina, kmeti pa imajo pravico do uporabe zemljišča v skladu z dogovorjeno pogodbo.
- Postopek reševanja sporov: Zakon določa postopek reševanja sporov med lastniki zemljišč in kmeti.

Poleg teh glavnih določb zakon vsebuje tudi določbe o reviziji najemnina, predkupni pravici kmetov, odškodnini za izboljšave zemljišč in drugih vprašanjih.

Zakon je pomemben akt italijanske zakonodaje, ki ima velik vpliv na kmetijstvo v državi in je prispeval k izboljšanju položaja kmetov in spodbudil kmetijsko proizvodnjo.

Najem je postal ključni element za konsolidacijo kmetijskih struktur v Italiji. Delež zemljišč v najemu se je povečal s 23 % leta 2000 na 46 % leta 2016. Povprečna velikost kmetije z vso zemljo v lasti kmeta je le 6,5 ha, v primerjavi s povprečno velikostjo 15,4 ha za kmetije z vsemi zemljišči v najemu in 20 ha za 'mešane' kmetije z zemljišči v lasti/najemu. Tako se zdi najem zemljišč eno ključnih komasacijskih orodij, zlasti za največje kmetije.

Zgodovinsko gledano je bilo trajanje pogodb o najemu zemljišč določeno z zakonom, cena najema pa je bila izračunana z uporabo avtomatskih izračunov, določenih z zakonom. Zdaj tako trajanje kot ceno najema prosto določata lastnik zemljišča in najemnik. Edina zahteva je, da morajo najemnike in lastnike zemljišč pri podpisu te vrste "liberalizirane" najemne pogodbe podpirati njihove organizacije (tj. sindikati kmetov in organizacije lastnikov zemljišč).

Načini najema državnih kmetijskih zemljišč v Italiji se lahko razlikujejo glede na regijo in specifične razmere. Vendar pa so na splošno na voljo naslednje možnosti:

Javni razpisi: Agencija za upravljanje državnega premoženja (Agenzia del Demanio) redno objavlja javne razpise za najem državnih kmetijskih zemljišč. Razpisi običajno določajo pogoje za najem, postopek prijave in merila za izbiro najemnika.

Neposredna pogajanja: V nekaterih primerih je možno državna kmetijska zemljišča najeti tudi s pogajanjem neposredno z Agenzia del Demanio. Ta možnost je običajno na voljo za manjša zemljišča ali za zemljišča, za katera ni bilo dovolj zanimanja na javnem razpisu.

Drage pravice: Nekateri kmetijske zadruge ali lokalne oblasti ponujajo storitve posredovanja pri najemu državnih kmetijskih zemljišč. Te organizacije lahko pomagajo kmetom pri iskanju primernih zemljišč, pri pripravi vloge za najem in pri pogajanjih z Agenzia del Demanio.

Ob tem morajo interesi upoštevati:

- Postopek najema državnih kmetijskih zemljišč je lahko dolgotrajen in zapleten.
- Za najem državnih kmetijskih zemljišč je potrebno izpolnjevati določene pogoje, kot so dokaz o kmetijski izkušnji in finančni zmogljivosti.
- Najemna pogodba za državna kmetijska zemljišča je običajno dolgoročna, pogosto traja 10 let ali več.
- Najemnina za državna kmetijska zemljišča je običajno nižja od najemnine za zasebna kmetijska zemljišča.

Pri transakcijah s kmetijskimi zemljišči obstaja prednostni sistem in sicer imajo prednostne pravice naslednji subjekti (v prednostnem vrstnem redu):

(a) solastnik;

(b) najemnik (katerega pogodba je bila aktivna najmanj 2 leti); in

(c) sosednji kmetje, če jih je po italijanski zakonodaji mogoče opredeliti kot „družinske kmete“ ali „poklicne kmete“.

Prednostna pravica je bila pred kratkim razširjena na kmetijske pravne osebe, če se lahko vsaj 50% članov uvršča med "družinske kmete" ali "profesionalne kmete". Družinski sorodniki nimajo nobene prednosti, razen v primeru dedovanja. Če več družinskih sorodnikov podeduje določeno količino zemljišča, ki si ga je treba razdeliti in želi eden od teh dedičev prodati svoj del zemljišča, imajo drugi družinski dediči prednostno pravico.

V zadnjih letih se za spodbujanje komasacije uporabljajo tudi davčne spodbude. Naslednje določbe so bile uvedene od leta 2009, nekatere od njih pa šele pred kratkim (2016): lastniki zemljišč, ki so "družinski kmetje" po italijanski zakonodaji, so začasno oproščeni plačila davka na dohodek ali davka na nepremičnine za uporabo zemlje; najemniki, ki so "družinski kmetje" po italijanski zakonodaji, so začasno oproščeni davka na dohodek od uporabe zemlje; v primeru nakupa zemljišča kupci, ki so po italijanski zakonodaji "družinski kmetje" ali "poklicni kmetje", plačajo davek na registracijo, ki znaša 1 % prodajne cene (medtem ko je standardna davčna stopnja za nekmete 15 %).

Od leta 1960 so najemnikom in lastnikom zemljišč, ki želijo kupiti zemljišče, ki ga uporabljajo, na voljo subvencionirana posojila. Sčasoma je bila ta možnost razširjena na družinske kmete in poklicne kmete, ki želijo povečati svoje kmetije. V zadnjih nekaj letih je bil dostop do teh subvencioniranih posojil omejen na mlade kmete novince (mlajše od 40 let). Posojila so običajno dolgoročna posojila (30 let) in upravičenci pridobijo subvencijo za znižanje stroškov obresti.

2.2.3 Hrvaška

S kmetijskimi zemljišči se na Hrvaškem razpolaga v skladu z Zakonom o kmetijskih zemljiščih, pa tudi v skladu z ostalimi predpisi o razpolaganju z nepremičninami. To velja tako za odobritev kot tudi izvedbo vseh pravnih poslov (zakup kmetijskih zemljišč, zakup ribnikov, zakup skupnih pašnikov, začasno koriščenje zemljišč, zamenjave zemljišč, prodajo zemljišč na osnovi pogodbe, koriščenje zemljišč brez javnega razpisa, vzpostavitev solastniške skupnosti itd). Odločitev o izvedbi pravnega posla sprejeme Agencija za kmetijska zemljišča na predlog Komisije za dodelitev pravnega posla, ki je sestavljen iz 5 članov (3 predstavnikov Agencije in 2 predstavnikov lokalne samouprave, na katerem se zemljišče nahaja). Zahteve za razpis javnega poziva skupaj z dokumentacijo na Agencijo pošiljajo posamezne enote lokalne samouprave (občine, regije oziroma županije), tem pa zahteve pošiljajo fizične ali pravne osebe (Zakon o poljoprivrednom zemljištu, 2015).

Za transakcije z zasebnimi zemljišči (najem ali prodajo) veljajo splošni predpisi, ki urejajo promet z nepremičninami na Hrvaškem. V skladu z zakonom lahko zasebni lastniki svoja kmetijska zemljišča prosto prodajajo in dajejo v najem drugim hrvaškim fizičnim in pravnim osebam, brez uveljavljanja predkupne pravice.

Zemljiška ureditev na Hrvaškem se večinoma nanaša na kmetijska zemljišča v državni lasti in na zemljišča oseb, ki so nedosegljive ali za katere ni znano njihovo prebivališče. V skladu z zakonom se državna zemljišča prodajo ali dajejo v najem. Najemne pogodbe se sklepajo za površine največ 100 ha za dobo 25 let, ki se lahko podaljša za nadaljnjih 25 let. Izjemoma se lahko zemljišča, ki so predmet denacionalizacije ali namenjena za druge namene, dajo v najem za dobo do 5 let.

Kmetijska zemljišča v državni lasti se lahko prodajajo na podlagi javnega razpisa. En kupec lahko kupi državno kmetijsko zemljišče na Hrvaškem v velikosti največ 50 ha za celinsko območje in do 5 ha za obalno območje. Ena katastrska parcela ne sme biti večja od 10 ha. Zemljišče, kupljeno od države, je treba obdelovati 10 let, če ga namerava novi lastnik prodati, pa ga je treba vrniti državi. Upošteva se tudi pravilo stalnega prebivališča: državna zemlja se razdeli kmetom iz lokalnega območja z namenom odvratanja izseljevanja s podeželja.

Državna zemljišča se dodelijo pravnim ali fizičnim osebam po naslednjem vrstnem redu:

- (1) male družinske živinorejske kmetije, ki nimajo dovolj kmetijskih zemljišč (v primeru zakupa),
- (2) kmetje, ki zemljišča že uporabljajo v skladu s predhodno sklenjenimi pogodbami (v primeru prodaje),
- (3) mladi kmetje,
- (4) druge družinske kmetije,
- (5) fizične ali pravne osebe, ki imajo prebivališče ali sedež na ustreznem lokalnem območju,
- (6) zadruga in druga zasebna podjetja, registrirana za opravljanje kmetijske dejavnosti,

(7) druge zasebne ali pravne osebe, ki se že ukvarjajo s kmetijstvom ali se nameravajo ukvarjati s kmetijstvom.

Kmetijsko zemljišče v lasti države, ki se da v zakup, se ne more dati naprej v podzakup (Zakon o poljoprivrednom zemljištu, 2015).

Za kmetijska zemljišča v lasti države, ki so primerna za kmetijsko proizvodnjo, pa za njih niso sklenjene zakupne pogodbe, se lahko s pravnimi in fizičnimi osebami sklene začasni dogovor o koriščenju zemljišča. To se izvede z dosedanjimi koristniki, katerim so potekali dosednji dogovori o koriščenju ali pa so gospodarili na zemljiščih v lasti države brez dogovora. Podobna izjema velja za koriščenje skupnih pašnikov. Začasni dogovor se sklene za dobo 5 let oziroma za obdobje do sklenitve formalne pogodbe o zakupu (Zakon o poljoprivrednom zemljištu, 2015).

Kmetijska zemljišča v lasti države se lahko izjemoma brez javnega razpisa da v zakup za potrebe strokovnega in znanstveno izobraževalnega dela za dobo 25 let in sicer do 10 ha brez zakupnine, od 10 – 100 ha za 50 % višine običajne zakupnine na območju, na katerem se zemljišče nahaja in nad 100 ha za 100 % višine običajne zakupnine na območju, na katerem se zemljišče nahaja (Zakon o poljoprivrednom zemljištu, 2015).

V skladu z obstoječim Zakonom o kmetijskih zemljiščih, ki je v veljavi, morajo lokalne samoupravne enote (občine in mesta) pripraviti programe za odstranitev (tj. privatizacijo in najem) državnih kmetijskih zemljišč, ki so v lasti države in so v njihovi pristojnosti. Če tega ne storijo, morajo regionalne samoupravne enote (okrožja) pripraviti programe za državna zemljišča na njihovem območju. Na podlagi katastrskih načrtov in evidenc, morajo takšni programi vsebovati informacije o območjih namenjenih za vrnitev, prodajo, koncesijo, lizing in druge namene.

Kmetijska zemljišča v državni lasti se lahko prodajo samo z uporabo postopkov javnih ponudb. Družinske kmetije in obrtniki, ki so registrirani za davek imajo prednostno pravico do nakupa ali zakupa kmetijskih zemljišč v državni lasti, če izpolnjujejo druge razpisne pogoje, določene z zakonom o kmetijskih zemljiščih. Poslovni subjekti nimajo prednostne pravice za pridobitev koncesije za rabo kmetijskih zemljišč v državni lasti.

Odločitev za povabilo k ponudbi za nakup ali zakup zemljišč v državni lasti je v rokah posameznih občinskih in mestnih svetov, ki so tudi odgovorni za izbiro najboljše ponudbe. Kakorkoli vse odločitve morajo biti odobrene s strani ministrstva za kmetijstvo.

Na Hrvaškem, se kmetijska zemljišča oddajajo v najem za obdobje najmanj 5 let in največ 20 let. Najemna pogodba je dedna. Vse najemne pogodbe morajo biti zavedene v katastru in zemljiški knjigi.

2.2.4 Madžarska

Na Madžarskem lahko vsi državljani EU kupijo 1 ha zemlje brez omejitev. Samo registrirani kmetje pa lahko pridobijo več kot 1 ha. V tem kontekstu je kmet madžarski državljan ali državljan EU, ki ima kmetijsko ali gozdarsko izobrazbo, kot je opredeljeno v podzakonskem aktu, ali se je ukvarjal s kmetijskimi in gozdarskimi dejavnostmi v državi vsaj 3 leta v 5 zaporednih letih ali ima v lasti najmanj 25 % registrirane organizacije kmetijskih proizvajalcev. Kmetje lahko pridobijo 300 ha zemlje, njihova največja posest pa je lahko do 1200 ha. Upravljavci živinorejskih farm in pridelovalci semen lahko na drugi strani uporabljajo 1800 ha zemlje.

Od leta 1994 zemljiški zakon podjetjem prepoveduje nakupovanje zemljišč. Kljub temu pa obdelujejo nekaj več kot dve petini kmetijskih zemljišč, kar kaže na to, da jih imajo večino v najemu.

Predkupno pravico ima širok nabor potencialnih kupcev. Pri prodaji zemljišča ima predkupno pravico predvsem država. Sledijo solastniki, kmet, ki zemljišče uporablja najmanj 3 leta, ali sosed/rezident.

Zakon o zemljiščih na Madžarskem določa najvišjo prodajno ceno za zemljišče. Za kmetijska zemljišča je določena kot vrednost na podlagi indeksa, ki odraža donosnost kmetijske proizvodnje v 20-letnem obdobju. Poleg tega prevladujoče cene v pri izračunu najvišjih prodajnih cen se prav tako upošteva in upošteva določena regija ali kraj. V EU obstajajo kritike madžarske ureditve (prepoved podjetjem). Zaradi takšnih nasprotujočih si vrednot je zakon o zemljiščih pod drobnogledom Evropske komisije, v zvezi z njim pa trenutno potekajo številni primeri kršitev pred Sodiščem EU.

Večino kmetijskih zemljišč predstavljajo njive (82%), trajno travinje (14% in trajni nasadi nekaj več kot 3%. V letu 2010 so polovico madžarske kmetijske zemlje upravljali najemniki (2,3 mio ha). Približno 2 milijona ha (43,5%) pa so obdelovali dejanski lastniki. 6,5% zemlje je bilo obdelovano po posebnih pogodbah med lastnikom in zakupnikom.

Državna zemljišča je možno zakupiti predvsem na dva načina:

Javni razpisi: Vlada Madžarske redno objavlja javne razpise za najem državnih kmetijskih zemljišč. Razpisi običajno določajo pogoje za najem, postopek prijave in merila za izbiro najemnika. Razpise izvaja Madžarska agencija za upravljanje premoženja (Magyar Államkincstári Ügynökség).

Neposredna pogajanja: V nekaterih primerih je možno državna kmetijska zemljišča najeti tudi s pogajanjem neposredno z Madžarsko agencijo za upravljanje premoženja. Ta možnost je običajno na voljo za manjša zemljišča ali za zemljišča, za katera ni bilo dovolj zanimanja na javnem razpisu.

Koncentracija zemljišč se uresničuje predvsem prek najemnega trga: raziskave Svetovne banke so pokazale, da so posamezne kmetije z zemljišči v zakupu bistveno večje kot tiste, ki obdelujejo zemljišča v svoji lasti. Najemni sistem je nepopoln (npr. minimalno obdobje najema ni regulirano in v 95 % primerov najem traja manj kot 5 let), kar ne spodbuja promoviranja dolgoročnih naložb na kmetijah.

Oblasti so pričele organizirati javne razpise za oddajo najemnih pogodb kar je povzročilo zvišanje najemnin, kar je finančno prizadelo vse tiste kmete, ki so obdelovali tovrstna zemljišča.

2.2.5 Francija

V Franciji je 54% celotne površine namenjene kmetijskim zemljiščem, vendar je le 20% teh zemljišč v lasti posameznikov.

Francoski zakonodaja o prometu z zemljišči ne zahteva soglasja države pri zamenjavi lastnika, temveč pri vsaki zamenjavi upravljavca zemljišča. Tako ni določenih neposrednih omejitev pri nakupu kmetijskih zemljišč, vendar pa se zahteva, da ima uporabnik ali upravljalec kmetijskega zemljišča določeno izobrazbo kmetijske smeri ali izkušnje s kmetovanjem (Van Holst, 2011; Zobavnik in Koselj, 2003, cit. po Hrustel Verdev, 2016).

Za nadzor prometa kmetijskih zemljišč je zadolžena organizacija SAFER (Sociétés d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural), ki ima več funkcij:

- Urejanje prenosa kmetijskih zemljišč s ciljem preprečevanja špekulacij.
- Dajanje prednosti poselitvi kmetov, zlasti mladih kmetov.
- Podpiranje komasacije zemljišč.
- Spodbujanje varstva okolja.

SAFER-ji delujejo kot posredniki na trgu zemljišč in lahko zavrnejo transakcije, ki niso v skladu z zgoraj navedenimi cilji in prednostnimi nalogami, preden se prenos lastništva konča. Vendar ni določene zakonsko najvišje prodajne cene. SAFER deluje kot posrednik v primerih, ko se cena, zahtevana s strani prodajalca, zdi previsoka glede na regionalni kontekst, kot je regija ali vrsta zemljišča. V takih primerih zahteva znižanje cene s strani prodajalca. Poleg tega SAFER lahko zavrne prodajo, če bi ta pomenila demontažo kmetije ali če bi bilo druge negativne posledice. Kar zadeva prenos deležev kmetijskega podjetja, lahko SAFER ustavi prenos delnic, vendar le v primerih, ko so vse delnice prodane hkrati. Če so prodane le delne delnice, SAFER ne more posredovati, kar lahko povzroči zaskrbljenost glede morebitnega prilaščanja zemlje.

V Franciji veljavni zemljiški predpisi močno ščitijo najemnike kmetijskih zemljišč. Višina najemnin je regulirana, prav tako kot tudi trajanje najemnih pogodb. Določbe o cenah najemnin morajo ostati v določenem razponu, pri čemer država vsako leto določi najnižjo in najvišjo ceno. Minimalna obdobja najemnih pogodb so določena na 9 let, 18 let ali 25 let. Za sklenitev 18-letnih najemnih pogodb so na voljo tudi davčne olajšave. Letni najem je možen le, kadar je predvideno, da bo kmetijo prevzel naslednik (letnega najema ni mogoče podaljšati več kot

petkrat) ali če se zemljišče oddaja. Če ni drugače določeno, se najemne pogodbe privzeto sklepajo za obdobje 9 let.

Od leta 2016 je v Franciji mogoče skleniti prenosljive najemne pogodbe, imenovane "bail cessible", ki omogočajo izstopnemu najemniku izbiro novega najemnika. Te prenosljive pogodbe imajo trajanje 18 let (ne 9 let) in ne vključujejo samodejne obnove.

Leta 2016 je bila dodana še ena vrsta najemne pogodbe, imenovana okoljski najem ("bail environnemental"). To pogodbo je mogoče skleniti le ob začetku nove pogodbe ali ob podaljšanju obstoječe pogodbe (trenutne pogodbe ni mogoče preoblikovati, kot je mogoče pri varščini). Z okoljsko najemno pogodbo se kmet-najemnik zaveže, da bo na najetem zemljišču uporabljal okolju prijazne prakse, dogovorjene med najemnikom in lastniki zemljišča. V zameno se lahko najemnina, ki jo zahteva lastnik zemljišča, določi pod minimalno regulirano ceno. Vendar pa se ta vrsta najemne pogodbe doslej le redko uporablja. Najemniki kmetijskih zemljišč v Franciji uživajo prednostno predkupno pravico, pri čemer imata tako država kot tudi SAFER enako predkupno pravico. SAFER ne more posredovati pri prodaji zemljišča med lastnikom in najemnikom, ki ima predkupno pravico na zemljišče v najemu, če je najemnik kupec in že upravljal z zemljiščem najmanj 3 leta ter se zaveže, da bo z njim upravljal vsaj naslednjih 9 let.

Za pridobitev kmetijskega zemljišča obstaja dodaten prednostni vrstni red za kupce, ki niso upravičeni do predkupne pravice. Ta vrstni red vključuje: (1) najemnika zemljišča, (2) sosednjega mladega kmeta in (3) druge sosednje kmete. V primeru, da SAFER ne odobri transakcije, sledijo pogajanja med strankami. Če dogovor ni dosežen, ima SAFER možnost uveljaviti svojo predkupno pravico.

Promet z državnimi zemljišči v Franciji je redek. V primerih, ko je mogoč, pa je za izvedbo takega posla pristojen SAFER. Interesent za določeno zemljišče posreduje svojo vlogo vključno z dokazili, da je sposoben obdelovati kmetijsko zemljišče in predlaganim poslovnim načrtom.

2.2.6 Belgija

Vlada Belgije ne upravlja z znatnim deležem kmetijskih zemljišč v državi in tudi ni mogoče neposredno najeti državnih kmetijskih zemljišč. Večinoma so kmetijska zemljišča v zasebni lasti ali v lasti nevladnih organizacij.

Hkrati je od leta 2014 regulativa glede transakcij s kmetijskimi zemljišči v pristojnosti regij, kar je privedlo do različnih pristopov in zakonodaje glede najema. Najemna zakonodaja v Belgiji ima določene značilnosti, med drugim minimalno trajanje najema 9 let in avtomatsko podaljšanje, če ni prekinitve. V regiji Valoniji je število podaljšanj omejeno na 3, vendar obstaja možnost podaljšanja pred upokojitvijo najemnika. Možnost prekinitve zakupa je omejena le na posebne okoliščine, pri čemer ima najemnik predkupno pravico. V nekaterih primerih ima predkupno pravico tudi Zemljiška banka, ki deluje kot sklad za kmetijska zemljišča.

Število kmetij v Belgiji upada, pri čemer opazamo vedno večje zanimanje za druge rabe zemljišč, kot je turizem. Cene zemljišč in najemnin naraščajo, kar odraža spremembe v kmetijskem sektorju.

2.2.7 Bolgarija

V skladu s predpisi lahko vsi državljani Evropske unije pridobijo zemljišča po petih letih rezidenstva. Obstajata dva tipa najemnih pogodb: prvi tip omogoča najem za obdobje od enega do desetih let, drugi tip pa ustne pogodbe, ki lahko trajajo največ pet let. Obe vrsti najemnih pogodb sta obnovljivi brez omejitev.

Približno tretjina zemljišč je v lasti države, kjer se najem izvaja izključno preko razpisov. Najemno obdobje za njive je deset let, za trajne nasade pa trideset let, pri čemer ni krajših obdobj od pet let.

Prodaja državne zemlje poteka preko razpisov ali dražb, pri čemer imajo pravico do participacije samo imetniki posebnih voucherjev. Podjetja niso upravičena do participacije.

V določenih primerih obstaja možnost prerazporeditve zemljišč brez najemnine, kot je opisano v 20. členu resornega zakona, vendar je pogoj rezidenca v občini, kjer se nahaja zemljišče, in izvajanje proizvodnje v isti občini.

2.2.8 Češka

Na Češkem je 74 % vseh obdelovanih površin v najemu. Civilni zakonik (Zakon št. 89/2012 Coll.) ureja transakcije s kmetijskimi zemljišči, vključno s prodajo in najemom, pa tudi vse druge transakcije z nepremičninami.

Civilni zakonik določa precej liberalna pravila, ki urejajo transakcije na trgu zemljišč, ne omejuje lastništva in najema glede na velikost predmetne nepremičnine, pravni status lastnikov ali njihovo državljanstvo (državo prebivališča ali državljanstvo lastnikov).

Prodaja državne zemlje poteka preko ponudb.

2.3 Pregled stanja v Slo

Konec leta 2023 je Sklad sprejel Razvojno strategijo Sklada kmetijskih zemljišč in gozrdov Republike Slovenije za obdobje 2023-2027 (VIR Skad s. 4-6), kjer je navedeno, da je za uspešno doseganje ciljev Sklada pomembno, »da upošteva in sledi naslednjim smernicam oziroma strateškim ciljem:

- S premoženjem mora gospodariti racionalno ter iz tega dosega čim boljše poslovne rezultate ob skrbi za trajnostno gospodarjenje s kmetijskimi zemljišči in kmetijami.
- Gospodarjenje s kmetijskimi zemljišči mora biti trajnostno in ekonomsko utemeljeno, ohranjati se morata namen kmetijskih zemljišč ter proizvodni potencial ob upoštevanju

skrbi za varstvo okolja in proizvodne sposobnost tal, izboljšati se mora lastniška struktura. V tem okviru je potrebna skrb za zaščito kmetijskih zemljišč, ki jih država potrebuje tudi z vidika prehranske varnosti njenih prebivalcev – lastniško zaokrožene in, strnjene površine zemljišč v lasti države so ob tem zagotovilo, da bo na teh površinah tudi dolgoročno potekala pridelava hrane v enakem obsegu. Ob tem si mora Sklad prizadevati, da na zemljiščih, ki so v lasti države poteka pridelava kmetijskih proizvodov, ki so namenjeni za prehrano ljudi.

- Učinkovito in racionalno izvajanje prometa z zemljišči v širšem interesu države – z nakupom in menjavo, pa tudi z razdružitvami nepremičnin, ki ležijo znotraj državnih kompleksov, se namreč zagotavlja smotrno zaokroževanje površin oziroma proizvodnih enot in izboljšuje njihovo posestno strukturo ter povečuje delež državnih zemljišč, in sicer:
 - Izvajanje prometa s kmetijskimi zemljišči na način zaokroževanja strnjenih površin in oddaja teh v dolgoročen zakup, posredno tudi z namenom zagotavljanja prehranske varnosti vseh državljanov, tudi tistih, ki si sicer ne morejo privoščiti sredstev za nakup takšnih zemljišč, ter obenem odprodaja dislociranih in razpršenih zemljišč.
 - Posebna pozornost mora biti namenjena nakupu kmetijskih zemljišč na območjih, v skladu z Uredbo o območjih za kmetijstvo in pridelavo hrane, ki so strateškega pomena za Republiko Slovenijo.
 - Prednostno bo Sklad kupoval tudi zemljišča na vodovarstvenih območjih, na zavarovanih območjih in na vseh drugih območjih, ki so za Republiko Slovenijo pomembna iz katerega drugega razloga, ter nakupu zemljišč, s katerimi se zaokrožujejo in povečujejo kompleksi države.
 - Zaokrožitev zemljišč bo Sklad dosegal tudi z nakupom zemljišč na območjih, ki so predvidena za komasacijo, kot tudi z nakupom v primerih, ko je komasacija že v teku.
 - Na zemljiščih, ki so v solastništvu države je treba pridobivati lastninsko pravico z nakupom solastniških deležev, menjavami in delitvijo solastnine.
 - Prodaja zemljišč je omejena na prodajo stavbnih zemljišč, v manjši meri se izvaja prodaja kmetijskih zemljišč. Pri prodaji kmetijskih zemljišč, kmetij in stavbnih zemljišč se zasleduje nacionalno in ekonomsko upravičenost.
- Spodbujati prestrukturiranje kmetijstva v podporo razvojno sposobnih kmetijskih gospodarstev in mladih kmetov ter aktivno voditi proces koncentracije zemljišč.
- Gospodarno in učinkovito oddajati zemljišča v zakup, intenzivno odpravljati zaraščanje zemljišč ter preprečevati širjenje invazivnih tujerodnih rastlinskih vrst in bolezni.
- Ureditev evidenc nepremičnin v gospodarjenju Sklada ter usklajitev podatkov o nepremičninah tudi z drugimi upravljavci nepremičnin v državi, s ciljem izboljšati podatkovne baze evidenc nepremičnin v upravljanju na ravni različnih upravljavcev v Republiki Sloveniji.
- Na območjih zemljišč v upravljanju Sklada ta prevzame aktivno vlogo v postopkih agrarnih operacij menjav kmetijskih zemljišč, komasacij, melioracij in ob razdružitvah

solastnine, arondacij pa ne načrtuje. Od melioracij Sklad izvaja agromelioracije, osuševalne sisteme vzdržuje v delujočem stanju, namakanje širi z izgradnjo novih državnih namakalnih sistemov, obstoječe namakalne sisteme v državni lasti Sklad še naprej vzdržuje.

- Kot posebno obliko agrarne operacije po 98.b členu ZKZ Sklad izvaja razdružitve solastnine na kmetijskih zemljiščih tudi v obliki upravnega postopka, ki ga vodi Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano (v nadaljevanju: MKGP).
- Prilagajanje rabe in oskrbe kmetijskih zemljišč se mora nanašati tudi na cilje prilagajanja podnebnim spremembam in na aktivno zavzemanje za namakanje kmetijskih zemljišč.
- V postopkih prostorskega načrtovanja, kadar na zahtevo MKGP v skladu s 3.a členom ZKZ v postopku sodeluje tudi Sklad, slednji svoja mnenja o dopustnosti spremembe namenske rabe na zemljišču v upravljanju Sklada, nasloni na informacijo o trajno varovanih kmetijskih zemljiščih, če ta še ni določena, pa na pogoje, kot jih določa 3.c člen ZKZ, po katerem pogoje presodi Sklad sam.
- Pravice do nadomestil iz naslova omejitev pri obdelavi zemljišč, ki izhajajo iz ukrepov skupne kmetijske politike, iz omejitev zaradi varstvenih režimov (vodovarstvena območja), škode po divjadi in druga podobna nadomestila, pripadajo zakupnikom Sklada, ki zaradi teh omejitev ne plačujejo znižane zakupnine.
- Ohranjanje poseljenosti podeželja.«

V omenjeni Razvojni strategije je obsežno prikazana tudi analiza poslovanja in upravljanja z državnimi kmetijskimi zemljišči, zato teh podatkov v naši analizi stanja ne ponavljamo, temveč smo se osredotočili na prostorsko analizo in prikaz določenih vidikov upravljanja s kmetijskimi zemljišči v državni lasti. V prostorski analizi tako podajamo pregled pomena kmetijskih zemljišč v lasti RS v strukturi zemljišč v uporabi kmetijskih gospodarstev (KMG) v Sloveniji.

V ta namen smo analizirali:

- koliko KMG ima v zakupu zemljišča SKZG in koliko jih kmetuje brez zakupa zemljišč SKGZ,
- kolikšen delež vseh zemljišč predstavljajo zakupljena zemljišča na KMG,
- kolikšen delež vseh zemljišč predstavljajo zakupljena zemljišča desetim KMG največjim zakupnim SKZG,
- površina in vrsta rabe zemljišč SKZG, ki so prosta zakupnih pogodb,
- analizo obstoja osamelih parcel za največje zakupnike

Za prostorsko analizo smo uporabili:

- vektorski prostorski sloj poligonov zemljišč z zakupnimi pogodbami (SKZG, 8. 11. 2022),
- tabelarične podatke o površini zemljišč prostih zakupnih pogodb (SKZG, 2. 2. 2024)
- vektorski prostorski sloj GERK (MKGP Portal, 15. 11. 2022)
- tabelarični podatki GERK s pripisanimi anonimiziranimi KMG MID številkami (RKG MKGP, 17. 5. 2023)

Analizo smo izvedli z geografsko informacijskimi programi za analizo prostorskih podatkov.

2.3.1 Kmetijska zemljišča z ali brez zakupne pogodbe SKZG

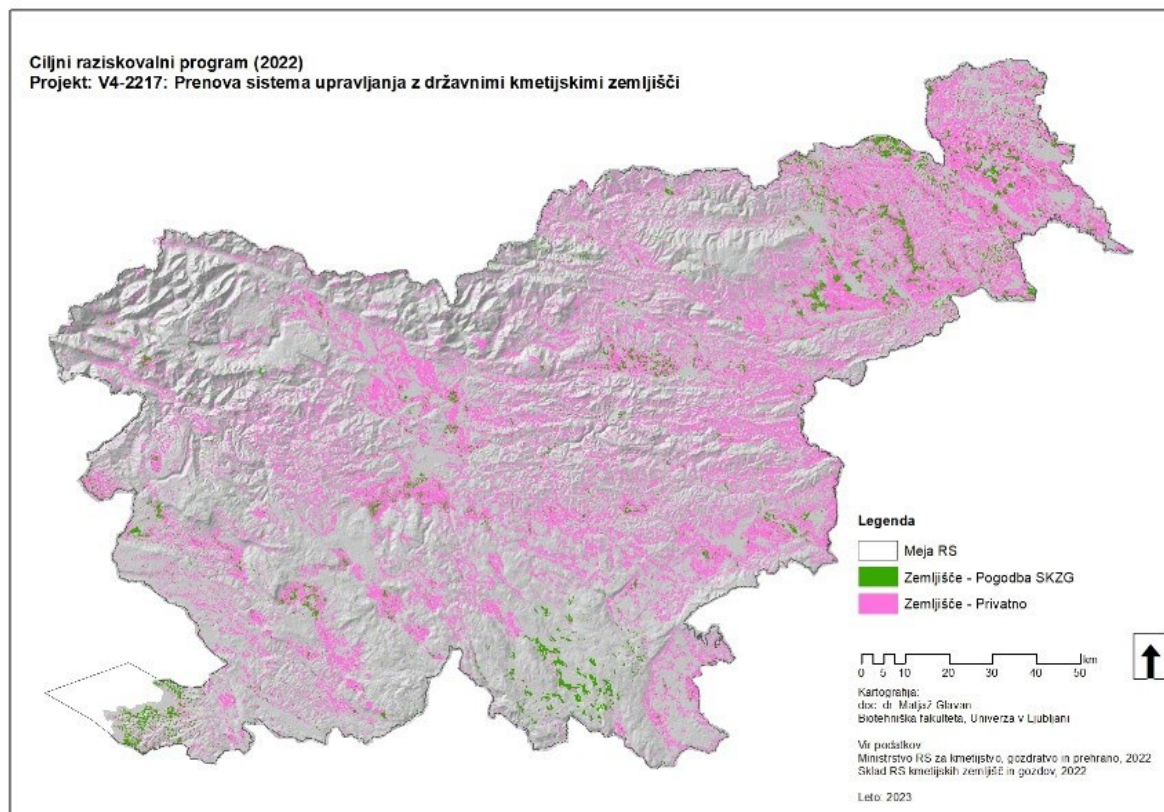
V letu 2022 je imel SKZG v upravljanju 61.237 ha kmetijskih zemljišč v lasti države (Razvojna..., 2023). Za ta zemljišča je bilo po posredovanih podatkih SKZG 2022 sklenjenih 16.249 zakupnih pogodb v skupni površini 50.149,15 ha (Slika 1). Povprečna površina na zakupno pogodbo je bila 3,09 ha, s srednjo vrednostjo (mediana) 0,50 ha. Zakupna pogodba z največjo skupno površino je obsegala 3.656,76 ha. Najmanjša površina na eni zakupni pogodbi je bila 9 m². Kmetijska zemljišča v upravljanju SKZG obsegajo 11% vseh kmetijskih zemljišč v Sloveniji (Preglednica 1).

Presek slojev zakupnih pogodb in GERK je pokazal, neposredno prekrivanje s 17.970 kmetijskimi gospodarstvi (KMG). Število KMG presega 16.249 zakupnih pogodb, kar je posledica dejstva, da SKZG oddaja kmetijska zemljišča v zakup na podlagi položaja katastrske parcele. Pogosto je stanje v naravi (GERK) drugačno od zabeleženega v zemljiškem katastru in tako je prostorska analiza zaznala prekrivanje med parcelami in GERKi KMG, ki dejansko nimajo sklenjene zakupne pogodbe s SKZG.

Kmetijska gospodarstva, ki imajo v zakupu zemljišča SKZG obdelujejo preko 240.000 ha kmetijskih zemljišč od tega jih je 18% v zakupu SKZG in 82% v privatni lastni. Po evidencah SKZG je 2.998 ha zemljišč prostih zakupnih pogodb.

Preglednica 1: Površina kmetijskih zemljišč z in brez zakupne pogodbe SKZG in površina vseh zemljišč po GERK v Sloveniji

Stanje zakupa	Število pogodb	Stanje GERK	Upravljanje SKZG	Privatna zemljišča	Skupaj
			ha	ha	ha
Zakupniki s pogodbo SKZG	16.249	GERK	42.545	197.933	240.478
		ni GERK	7.599	-	7.599
		ni GERK	2.998	-	2.998
Prosto zakupa SKZG	-				
Brez zakupnih pogodb	-	GERK	-	251.812	251.812
		skupaj zakup	50.144	-	-
		skupaj GERK	42.545	449.745	492.290
		skupaj (ha)	53.142	449.745	502.887
		skupaj (%)	10,57	89,43	100,00



Slika 1: Prikaz kmetijskih zemljišč s pogodbo SKZG (zeleno) in privatnih kmetijskih zemljišč (roza)

Kar 7.599 ha kmetijskih zemljišč v zakupu v letu 2022 ni bilo pokritih z GERK-ki (Preglednica 2). Del teh obsega dele zemljiških parcel v zakupu, ki niso v kmetijski rabi (poti, mejice, osuševalni jarki, deli parcel poraščeni z grmovjem in drevesi, ipd) (Slika 2). Drugo del obsegajo zemljišča, ki imajo kmetijsko rabo, a jih imajo v zakupu zakupniki, ki ne uveljavljajo neposrednih plačil in zato niso obvezani k izrisu GERK-ov (Slika 3).

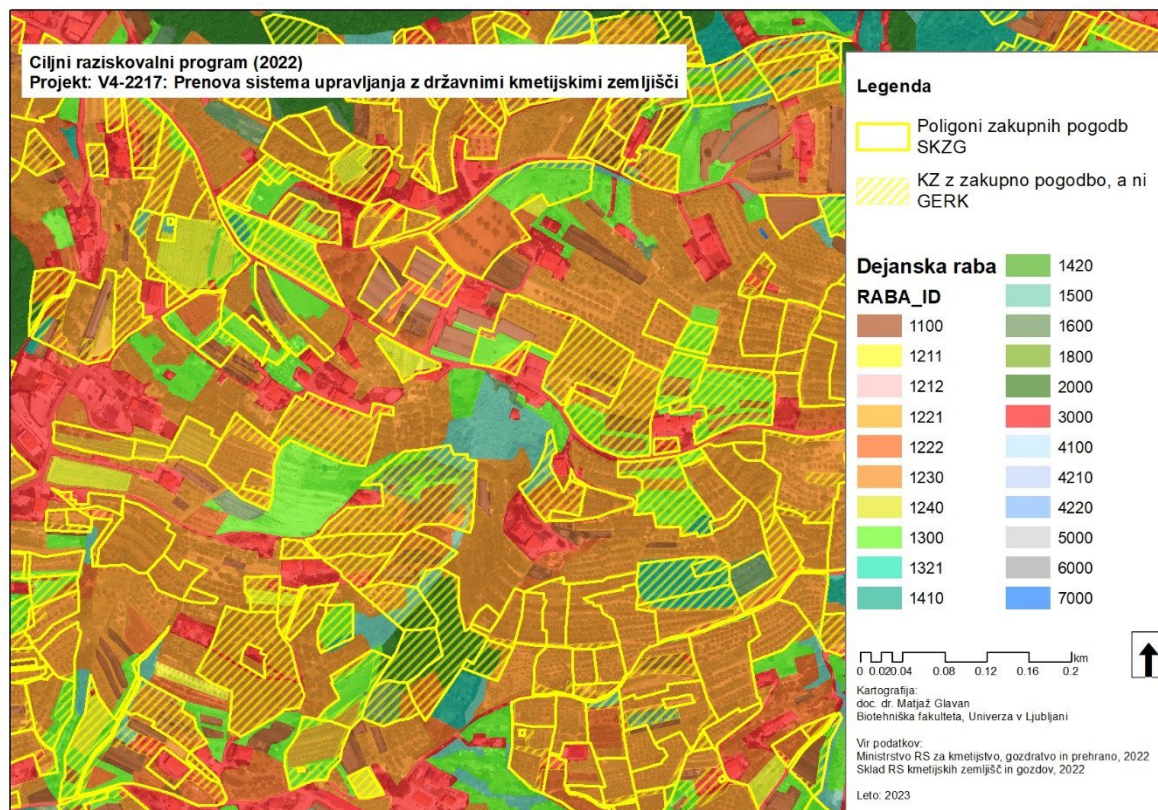
Preglednica 2: Kmetijska zemljišča z zakupno pogodbo SKZG- a brez izrisanega GERK-a

Kmetijska zemljišča (KZ)			Ostala zemljišča (OZ)		
Dejanska raba	Površina		Dejanska raba	Površina	
ID	ha	%	ID	ha	%
1100	656,29	8,64	2000	405,25	5,34
1160	7,54	0,10	3000	446,15	5,87
1180	1,93	0,03	4100	0,05	0,00
1190	1,15	0,02	4210	1,90	0,03
1211	146,18	1,92	4220	33,65	0,44
1212	0,15	0,00	5000	29,39	0,39
1221	26,42	0,35	6000	2,97	0,04
1222	285,17	3,75	7000	43,98	0,58
1230	274,41	3,61	Skupaj OZ	963,34	12,68
1240	0,07	0,00			

1300	1.807,02	23,79			
1321	38,65	0,51			
1410	1.078,64	14,20			
1420	8,02	0,11			
1500	1.365,27	17,97			
1600	796,73	10,49			
1800	138,84	1,83			
Skupaj KZ	6632,48	87,32	Skupaj	7.595,82	100,00



Slika 2: Prikaz poligonov kmetijskih zemljišč s pogodbo o zakupu SKZG (rumeno) s prikazom zemljišč, ki nimajo izrisanega GERK-a in niso v kmetijski rabi (modro) na območju Ljubljanskega Barja



Slika 3: Prikaz poligonov kmetijskih zemljišč s pogodbo o zakupu SKZG (rumeno) s prikazom zemljišč, ki nimajo izrisanega GERK-a in so v kmetijski rabi (rumeno-mrežasto) na območju Strunjana

2.3.2 Obseg vseh kmetijskih zemljišč zaupnikov SKZG

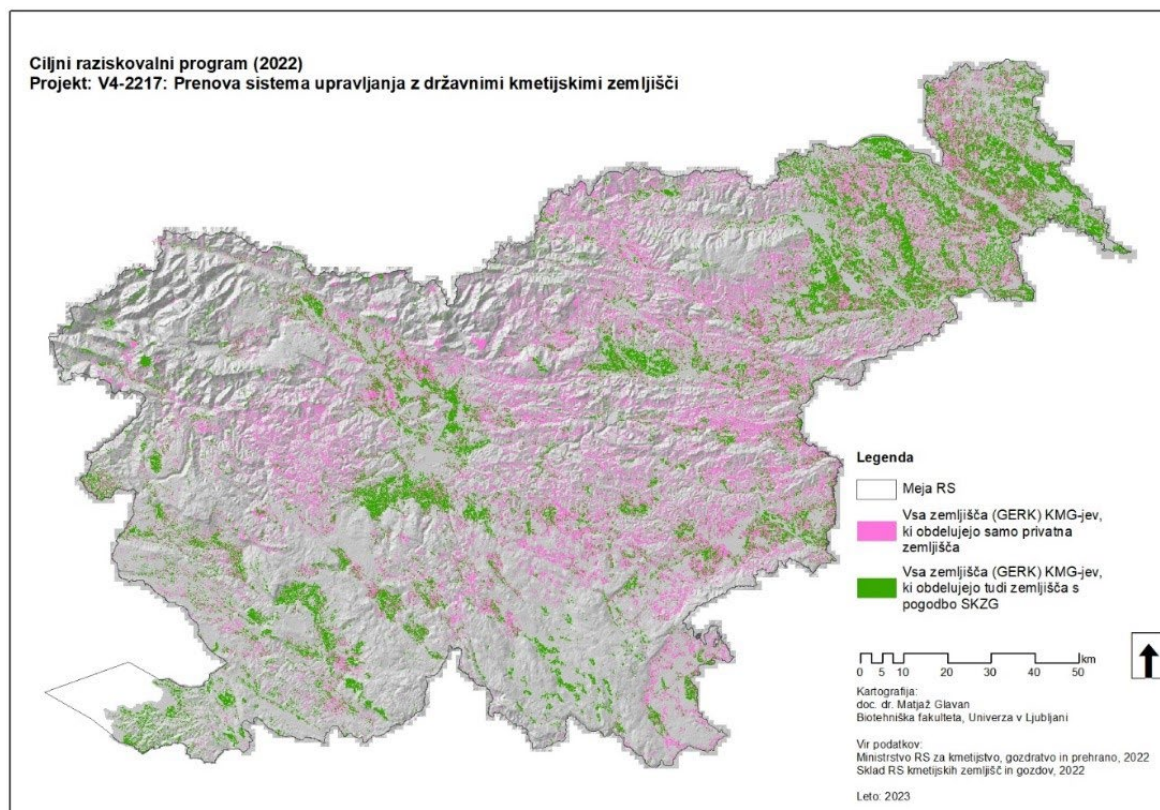
Iz slike 4 je razvidno, da imajo največ zakupnih pogodb sklenjenih kmetijska gospodarstva v ravninskih predelih Slovenije: Prekmurje, Apaško polje, Pesniška in Ščavniška dolina, Dravsko polje, Spodnja Savinjska dolina, Krško-brežiška kotlina, Ljubljansko barje, Mengeško polje, Postojnsko-Pivško in Vipavska dolina.

Več kot 0,1 ha oz. 0,5 ha uporabne površine kmetijskega zemljišča ima v zakupu 9.746 oz. 6.509 kmetijskih gospodarstev. Okoli 1.604 kmetijskih gospodarstev ima v zakupu 51% in 9.183 kmetijskih gospodarstev ima v zakupu 99% vseh kmetijskih zemljišč v upravljanju SKZG (Preglednica 3).

Preostali odstotek obsega preko 8.500 kmetijskih gospodarstev s skupno le 512 ha zakupljenih površin (Preglednica 3). v tej skupini so tudi KMG, ki dejansko nimajo sklenjenega zakupa pri SKGZ, ampak njihovi GERK-ki z minimalno površino prostorsko posegajo na območje zakupa, zaradi razlik v prostorskem položaju zemljiškega katastra in slojem GERK in jih z našim načinom analize nismo mogli izločiti.

Preglednica 3: Obseg vseh kmetijskih zemljišč zakupnikov SKZG po deležih (%) in površini (ha)

Zakup SKZG				Privatno			Skupaj
Odstotek KMG	Število KMG	Površina (ha)	%	Število KMG	Površina (ha)	%	Površina (ha)
100	17.970	42.545	100	17.922	197.933	100	240.478
97,5	9.183	42.033	99	12.668	197.928	100	239.962
95	7.740	41.136	97	9.634	197.891	100	239.027
90	5.966	38.932	92	5.775	197.458	100	236.390
80	3.994	34.104	80	2.659	195.643	99	229.748
70	2.980	30.432	72	1.397	194.975	99	225.407
60	2.364	26.822	63	842	193.378	98	220.200
50	1.932	24.252	57	521	191.323	97	215.574
40	1.604	21.758	51	342	188.165	95	209.923
30	1.325	18.706	44	229	181.213	92	199.919
20	1.071	16.658	39	155	169.779	86	186.438
10	771	6.482	15	122	141.012	71	147.494
5	576	1.489	3	101	113.405	57	114.893
2.5	408	484	1	97	89.680	45	90.163
1	285	265	1	95	67.858	34	68.123



Slika 4: Prostorski poseg vseh kmetijskih zemljišč (GERK) kmetijskih gospodarstev, ki (zeleno) imajo pogodbo SKZG (zeleno) in (roza) so privatna zemljišča

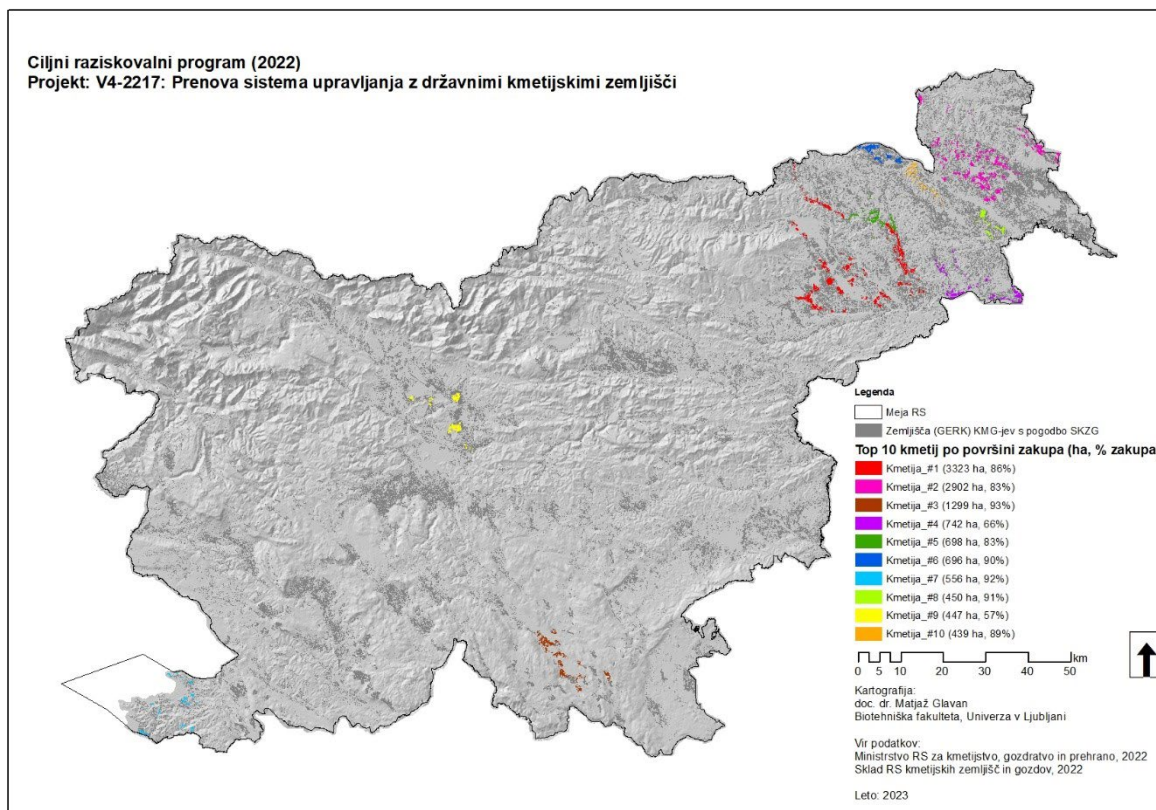
2.3.3 Obseg kmetijskih zemljišč desetih največjih zakupnikov SKZG

Največjih 10 zakupnikov SKZG ima v zakupu 21.74% kmetijskih zemljišč (Preglednica 4, Slika 5). Od tega največji trije zakupujejo 17.68% kmetijskih zemljišč. Največjim desetim kmetijskim gospodarstvom zakupljene površine predstavljajo od 57-93% vseh površin, ki jih obdelujejo in so vključene v sloj GERK.

Ob tem velja omeniti, da prostorska analiza kaže, da imata npr. kmetijski gospodarstvi št. 1 in št. 3 v zakupu še za 112 ha in 333 ha zemljišč, na katerih ni vrisanih GERK-ov (Slika 3). Vseh največjih deset zakupnikov je imelo v zakupu 864 ha tovrstnih zemljišč.

Preglednica 4: Deset KMG največjih zakupnikov SKZG glede na površino GERK (ha)

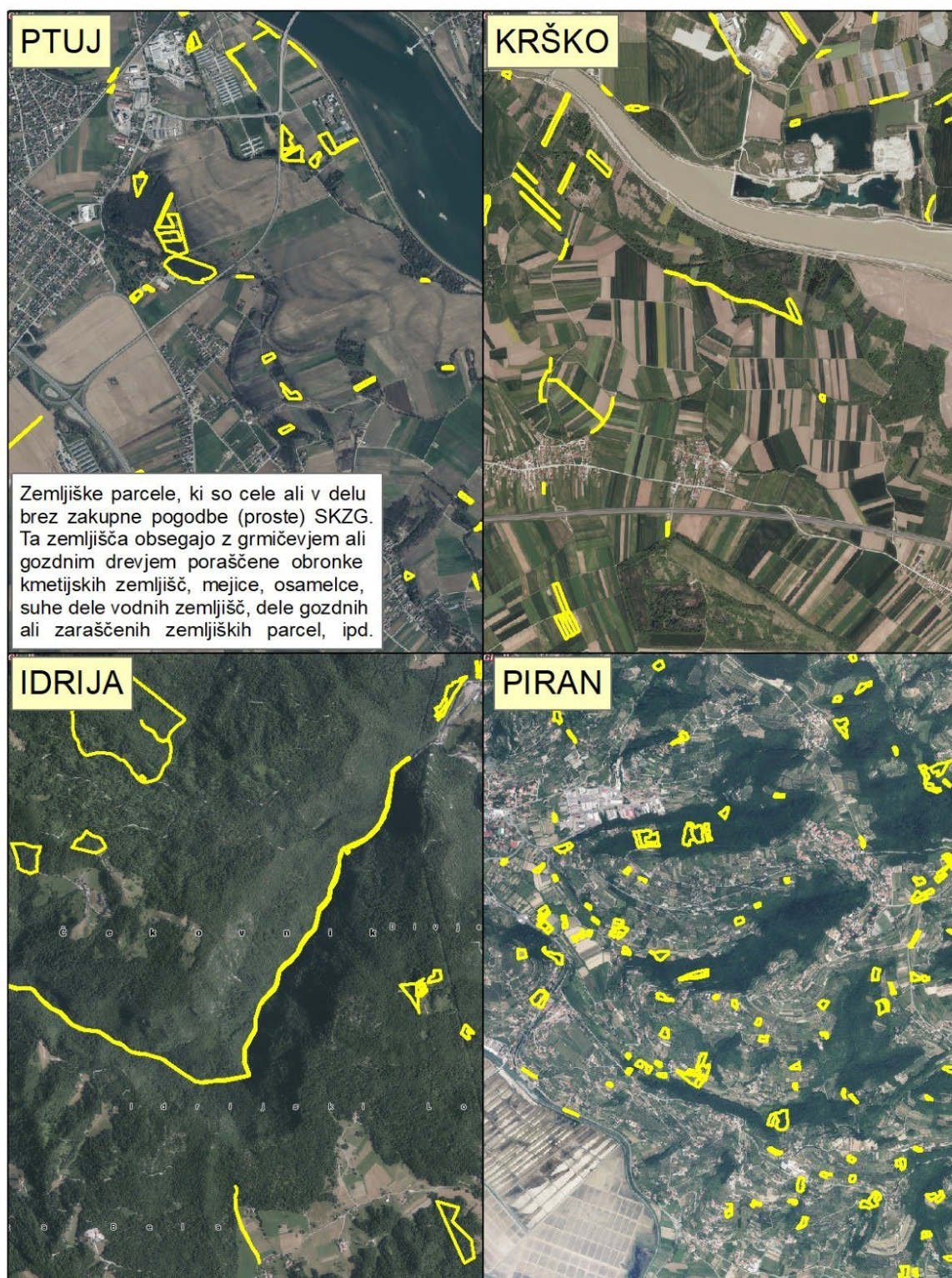
Št.	ID_KMG (anonimizirano)	Zakup SKZG				Privatno		Skupaj
		GERK			Brez GERK	GERK		GERK
		ha	%	% vsega od SKZG	ha	ha	%	ha
1	90239475	3.323,26	86,08	7,81	111,57	537,34	13,92	3.860,59
2	90242145	2.901,69	82,93	6,82	107,92	597,33	17,07	3.499,02
3	90240459	1.298,79	93,33	3,05	333,24	92,85	6,67	1.391,63
4	90203938	741,74	65,57	1,74	25,02	389,40	34,43	1.131,14
5	90195616	697,77	82,96	1,64	23,36	143,28	17,04	841,05
6	90204011	696,08	90,35	1,64	12,88	74,31	9,65	770,39
7	90240066	555,98	92,30	1,31	56,78	46,40	7,70	602,38
8	90188279	450,27	90,84	1,06	176,49	45,38	9,16	495,65
9	90193692	447,42	57,17	1,05	9,98	335,26	42,83	782,68
10	90179890	438,96	89,19	1,03	6,98	53,19	10,81	492,15
	Skupaj	11.552	83,31	21,74	864,22	2.315	16,69	13.867



Slika 5: Geografski položaj vseh zemljišč desetih največjih kmetijskih gospodarstev zakupnikov kmetijskih zemljišč SKZG

SKZG ima v upravljanju tudi kmetijska zemljišča, ki so brez zakupne pogodbe in so torej proste. Ta zemljišča obsegajo z grmičevjem ali gozdnim drevjem porasle obronke kmetijskih zemljišč, mejice, osamelce, suhe dele vodnih zemljišč, dele gozdnih ali zaraščenih zemljišč (Slika 6).

Opravili smo tudi prostorsko analizo potencialnih »osamelih« zakupov, tj. zakupljenih parcel v skupni velikosti manj kot pol hektara, ki niso del večjih kompleksov (kot kompleks smo predpostavili površine znotraj posameznega gerka, kjer so zakupljene površine združene z lastnimi parcelami, ali pa je kompleks sestavljen iz več soležečih gerkov). Z izpeljano analizo takih »osamelih« zakupov pri zakupnikih, ki imajo v zakupu več kot 100 ha državnih zemljišč, nismo uspeli identificirati. To sicer ne izključuje možnosti, da taki primeri ne obstajajo, vendar je njihova pojavnost očitno zelo redka in jih zaradi, že v metodologiji izvedbe prostorske analize omenjene razlike med prostorsko natančnostjo slojev katastrskih parcel in GERK, za oblikovanimi analitskimi algoritmi nismo mogli dovolj natančno identificirati.



Slika 6: Prostorski prikaz zemljiških parcel v upravljanju SKZG katerih del ali celota nima zakupne pogodbe

3. OCENA UČINKOV RAZLIČNIH MODELOV OMEJEVANJA IN PRERAZPOREJANJA ZAKUPOV

Za ocene učinkov različnih modelov omejevanja in prerazporejanja zakupov smo uporabili obstoječe model tipičnih kmetijskih gospodarstev, ki so bili že v preteklosti razviti za potrebe ocenjevanja učinkov ukrepov kmetijske politike. Gre za modele kmetijskih gospodarstev, ki v ustrezni meri pokrivajo vse pomembnejše sektorje slovenske kmetijske proizvodnje in ki jih je mogoče s pomočjo ustreznih utežnih faktorjev agregirati na raven sektorjev in celotnega kmetijstva.

3.1 Analiza učinkov prerazporeditve zemljišč s pomočjo orodja SiTFarm in podrobnejši opis scenarijev

V analizi smo izhajali iz izhodiščnega stanja (BL) tipičnih kmetijskih gospodarstev (TKMG) ob upoštevanju ukrepov kmetijske politike za obdobje 2023-2027 in povprečnih cenovno stroškovnih razmerij v letih 2020-2022. Analiza je bila izvedena s pomočjo modela SiTFarm (njegova starejša okrajšava je MKMG), ki vključuje 150 TKMG. Analizo smo izvedli na agregatni ravni kmetijstva ob različnih (skrajnih) predpostavkah prerazporejanja zemljišč. To pomeni, da v analizi nismo kreirali novih TKMG, pač pa smo predpostavili, da se določena manjša TKMG ob razpoložljivih dodatnih površinah prestrukturirajo in povečajo obseg proizvodnje, s tem pa se 'preoblikujejo' v drug tip TKMG. To smo izpeljali na način, da smo v agregatu spreminjali število kmetij, za katere je določen tip reprezentativen (torej smo spreminjali ponder ustreznih TKMG). Ko se manjša KMG prestrukturirajo v večja, v večini primerov linearno po velikostni strukturi znotraj istega specializiranega tipa, se število manjših KMG, ki jih zastopa določeno TKMG zmanjša (nekateri tudi prenehajo), na srednjih razredih velikosti so spremembe praviloma majhne, poveča pa se predvsem število večjih KMG, s tem pa tudi ponder ustreznega TKMG. Ker KMG manjše velikosti prehajajo v srednje velika KMG, ta pa v večja, se iz števila kmetij v agregatu ne vidi nujno celotna dinamika sprememb, ki se zgodi v posameznem sektorju.

Osnovno izhodišče analize je bilo, da so za prenos zanimive samo njivske površine in da se skupen obseg njiv, ki jih vzamemo največjim zakupnikom v poljedelstvu (tistim, ki imajo več kot 100 ha v najemu), ohranja v obdelavi. Pri tem smo analizirali 7 scenarijev precej skrajnih primerov prerazporejanja zemljišč. Pri prvem smo zakupljena zemljišča nad 100 ha samo odvzeli največjim poljedelskim (POL) KMG in ocenili učinek na agregatni ravni kmetijske proizvodnje, v naslednjih šestih scenarijih (S2 do S7) pa smo te površine prerazporejali na KMG v drugih sektorjih.

S takšnim pristopom smo želeli oceniti največje potencialne učinke prenosa sproščenih zemljišč na agregatni ravni kmetijstva. Pri scenariju 2 (S2) smo ocenjevali učinek prenosa sproščenih zemljišč na kmetije, ki se ukvarjajo z vzrejo plemenskih svinj (PLS), pri S3 prenos na kmetije, ki se ukvarjajo s paitanjem prašičev (PRP), S4 ocenjuje učinke prenosa na vse prašičerejske kmetije (PLS in PRP), S5 prenos na govedorejske kmetije, ki se ukvarjajo s prirejo mleka (MLK) in paitanja (MPG), S6 prenos na manjše poljedelske kmetije (POL) in kot zadnji S7, ki temelji na predpostavki da bi sproščena zemljišča prenesli v zelo deficitarni sektor (a z najvišjo BDV/ha) v Sloveniji, in sicer na kmetije, ki se ukvarjajo z zelenjadarstvom (ZEL). Samo pri

tem zadnjem scenariju, ki je od vseh najmanj realen, smo linearno povečali število vseh KMG, ki se ukvarjajo s pridelavo zelenjave (vključno z najmanjšimi; to pomeni, da bi se na novo začeli ukvarjati z zelenjadarstvom tako na večjih kot manjših KMG). Število vseh TKMG s pridelavo zelenjave smo torej povečali v tolikšnem deležu, da so bile izkoriščene vse površine, ki se sprostijo pri večjih zakupnikih s poljedelsko pridelavo.

Učinke prerazporeditve smo poleg fizičnih kazalnikov (uporaba KZU, njiv (N) in trajnega travinja (TT)) merili tudi z obsegom potrebnega učinkovitega dela (PDM), ocenjenimi tržnimi prihodki in BDV. Pri vseh scenarijih smo spremembe izrazili v indeksih glede na izhodišče po izbranih kazalnikih (preglednica 5).

Preglednica 5: Spremembe pri različnih scenarijih

		Zmanjšanje na POL	Prenos na PLS	Prenos na PRP	Prenos na PLS+PRP	Prenos na MLK & MPG	Prenos znotraj POL	Prenos na ZEL
	BL	S1	S2	S3	S4	S5	S6	S7
Njive	178.783	93,68	100,00	99,99	99,98	99,39	100,00	99,99
Trajno travinje	200.127	100,00	99,94	99,71	99,77	100,54	100,00	100,00
Skupaj KZU	378.910	97,02	99,96	99,84	99,87	100,00	100,00	100,00
Delovna sila	23.152	99,83	102,35	101,05	101,68	102,60	100,12	108,59
Tržni prihodki	1.170.786.536	98,33	106,65	105,31	106,00	104,18	100,01	118,33
BDV	489.933.574	98,80	107,21	102,14	104,57	104,81	100,18	121,98
BDV/h	11,6	11,5	12,2	11,8	12,0	11,9	11,7	13,1

Rezultati izvedene analize z orodjem SITFarm nakazujejo predvsem naslednje:

1. Učinki na agregatni ravni niso zelo veliki, a moramo ob njihovi presoji upoštevati dejstvo, da s scenariji merimo učinke ukinitve pridelave (S1) oz. spremembe usmeritve KMG na površinah, ki predstavljajo do največ 11.300 ha sproščenih njivskih površin (S1 do S5 in S7) oz. prenos na manjša poljedelska KMG (S6). Če na rezultate gledamo v tej luči, so učinki prenosa na KMG z drugo usmeritvijo (ne na POL, S6) razmeroma veliki ali celo izjemno veliki. Scenariji niso realno izvedljivi v predpostavljeni obliki, ampak kvečjemu kot mešana zgodba teh skrajnih usmeritev, pa še to kvečjemu v zelo dolgem časovnem obdobju. Vseeno pa nakazujejo, da bi spremembe usmeritev pri delovanju sklada, ki bi favoriziral določene panoge (verjetno predvsem deficitarne kot je reja plemenskih svinj ali pridelava zelenjave) lahko imel precejšnje tržne in ekonomske učinke. Za to bi bilo seveda potrebno dovolj močno politično soglasje in vztrajanje pri sprejetih odločitvah skozi obdobja, ki se merijo v desetletjih, ne v letih.
2. Z vidika BDV bi s prenosom v živinorejski sektor največje povečanje dosegli, če bi sproščene površine prioriteto namenili KMG, ki se ukvarjajo z rejo plemenskih svinj, to je na področje, ki se v Sloveniji že nekaj desetletij krči po obsegu. Učinki bi bili precej manjši, če bi na njih izvajali predvsem pitanje prašičev, kar je tudi sicer najbrž manj zaželeno glede na pomanjkanje njivskih površin za pridelavo hrane za humane potrebe. Prenos na govedorejske kmetije je s tega vidika manj učinkovit in rezultati so primerljivi kot pri prerazporeditvi na vse prašičerejske kmetije. Ker imamo v Sloveniji veliko razmeroma slabo izkoriščenega trajnega travinja, govedoreja gotovo bolj sodi na ta območja, čeprav je po drugi strani res, da je v nižinskih območjih, kjer je praviloma tudi večji delež njivskih površin, tudi v govedoreji lažje doseči zadovoljivo gospodarnost prireje.

3. Če se površine ohrani znotraj poljedelskega sektorja (Ob prerazporeditvi na KMG srednje in nekoliko nadpovprečne velikosti; S6), na agregatu praktično ni sprememb. Tak rezultat je predvsem posledica večje zastopanosti kultur v kolobarju na srednje velikih KMG, pri katerih je mogoče doseči večjo dodano vrednost (krompir, buče ipd., na splošno manjši delež žit).
4. BDV na agregatni ravni bi se pričakovano najbolj povečala, če bi na čim večjem deležu sproščenih njivskih površin začeli pridelovati zelenjavo. Seveda je povsem nerealno, da bi za to namenili vseh 11.300 ha njivskih površin, s čimer bi po modelni oceni dosegli enormne učinke (povečanje vrednosti proizvodnje na agregatni ravni kar za 18%, BDV pa za 22 %). Pri tej usmeritvi se občutno poveča tudi potreben vložek dela.
5. KMG, ki imajo več kot 100 ha njivskih površin v najemu, so z vidika vloženega dela zelo učinkovite, je pa res, da se ukvarjajo pretežno z delovno ekstenzivno poljedelsko pridelavo. Spremembe z vidika učinkovite porabe dela so najmanjše, če bi sproščene površine prerazporedili znotraj POL, saj lahko pričakujemo, da bi kmetije s pridobitvijo dodatnih zemljišč povečale svojo učinkovitost vloženega dela. Pri tem modelni rezultati nakazujejo, da se tudi ekonomski rezultati na agregatni ravni ne bi poslabšali.

V prilogi 1 prikazujemo podrobnejše spremembe v velikostni strukturi kmetij, ki so bile predvidene kot dolgoročna posledica izvedbe posameznega scenarija. Kot že omenjeno, se spremembe v orodju SITFarm odražajo v spremembi števila na ravni TKMG, ki predstavlja KMG določene velikosti v posameznem sektorju. Iz preglednice je razviden samo končen rezultat velikostne strukture v sektorju, ne pa celotna dinamika strukturnih sprememb, ki se pri tem odvije v daljšem časovnem obdobju. Pri tem je smiselno primerjati zlasti število TKMG posameznega scenarija v primerjavi z izhodiščnim stanjem, zato so relevantne spremembe obarvane.

4. ALTERNATIVNI PREDLOGI UREJANJA ZAKUPOV KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ V LASTI DRŽAVE

Že od ustanovitve SKZG RS dalje se pojavljajo težnje po spremembah vsakokratnega Zakona o Skladu kmetijskih zemljišč in gozdov RS. Glede trenutno veljavnega zakona je močno izražano prepričanje, da bi glede na sedaj veljavna pravila morale družinske kmetije lažje dostopati do državnih kmetijskih zemljišč, predvsem na račun kmetijskih podjetij. Analize, narejene znotraj tega raziskovalnega projekta kažejo, da pri zasledovanju cilja zagotavljanja prehranske varnosti in večjega BDV na agregatni ravni, ne obstajajo utemeljeni agrarno-ekonomski učinki, ki bi lahko bili povod za spremembo Zakona o Skladu kmetijskih zemljišč in gozdov RS.

Prav zaradi slednjega je ključno, da se za oblikovanje novih ukrepov povezanih s prestrukturiranjem možnosti pogojev zakupa državnih kmetijskih zemljišč, jasno določi, katere cilje na agregatni ravni želimo s temi ukrepi zasledovati.

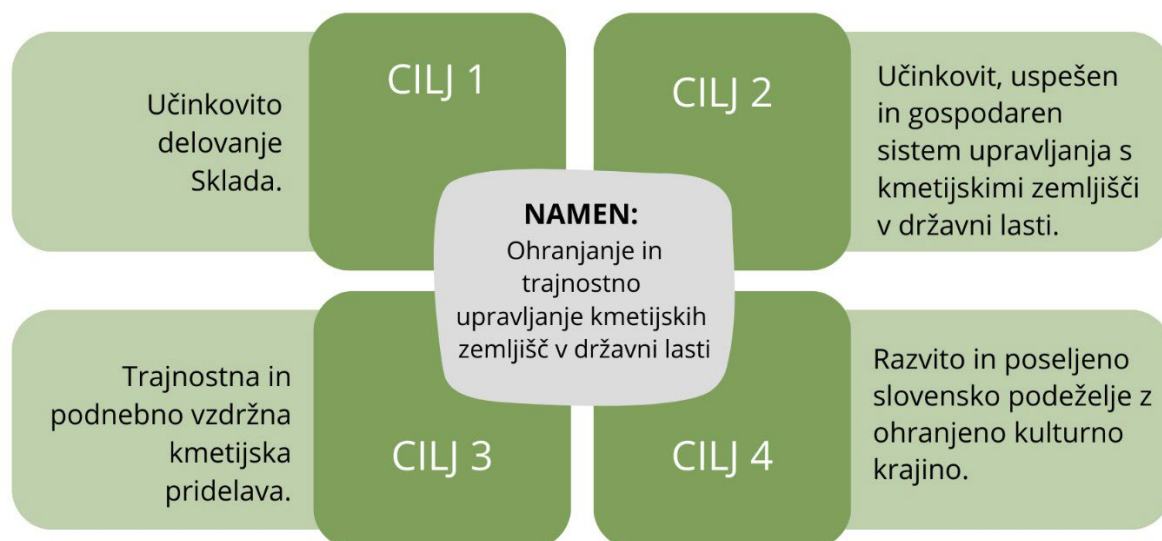
Če želimo v Sloveniji prvenstveno zagotavljati proizvodno funkcijo kmetijstva in s tem čim večjo prehransko suverenost države, potem v tem primeru analize kažejo, da naj državna kmetijska zemljišča ostanejo v rokah večjih kmetij in kmetijskih podjetij (s tem se ohranja trenutno veljavno zakonodajo na tem področju). V nasprotnem primeru analize na agregatu države kažejo, da dosežemo le prerazporeditev kmetijskega dohodka ali celo tvegamo zmanjšanje proizvodnje hrane.

Ob povedanem je potrebno poudariti, da kljub temu, da analize ne kažejo potrebe po večjih zakonodajnih spremembah, pa so bili v okviru tega projekta vseeno identificirani nekateri pristopi, ki bi lahko pripevali k bolj učinkovitemu delovanju in gospodarnem upravljanju SKZG RS, kar bi lahko imelo za posledico večje doseganje cilja glede prehranske varnosti države.

Če pa želimo zasledovati širše družbeno-okoljske funkcije kmetijstva, kot so male kmetije, ohranjanje poseljenosti podeželja, varovanje okolja spodbujanje razvoja mladih kmetov, itd., je potrebno natančno vedeti, katera kmetijska gospodarstva želimo ohranjati ter koga ali kaj želimo podpreti.

Na osnovi predpostavke sledenju slednjega smo v nadaljevanju pripravili predloge scenarijev, katerih uveljavitev pa pomeni tudi večje zakonodajne spremembe in spremenjeno prednostno lestvico zakupa državnih kmetijskih zemljišč. Zato smo ob posameznem predlogu podali tudi ocena njegove učinkovitosti z vidika doseganja zastavljenega strateškega razvojnega cilja in njegove izvedljivosti. Prav tako pa smo ocenili tudi prednosti in slabosti posameznega scenarija (preglednica 6).

Ravno tako je za vsak predlog scenarija tudi opredeljeno na kateri strateški cilj Razvojne strategije Strategije sklada za obdobje 2023-2027 (slika 3) se nanaša.



Slika 3: Strateški okvir – namen in cilji – *Razvojne strategije Sklada za obdobje 2023–2027* (Razvojna..., 2023)

V preglednici XX (scenariji poimenovani PV – prehranska varnost) navajamo nekaj alternativnih predlogov urejanja zakupov kmetijskih zemljišč v državni lasti. Tem scenarijem je skupen osnovni primarni cilj, ki je povečanje prehranske varnosti. Nadalje pa se scenariji delijo glede na vrsto scenarija: scenariji, ki obravnavajo pogoje proizvodnje in/ali vrstni red (PV1 do PV5), izboljšanje kmetijske infrastrukture (PV6, PV7) in uvajanje alternativnih nalog SKZG RS (PV8).

– **PV1 do PV5:** Med pogoje na zakupljenih državnih kmetijskih zemljiščih bi bilo smiselno uvrstiti pogoj, ki določa vrsto proizvodne usmeritve (PV1), in sicer za tiste usmeritve, kjer je Slovenija nizko samooskrbna (npr. zelenjadnice, krompir) ali pa ima neka proizvodna usmeritev višjo dodano vrednost. V tem primeru gre za favoriziranje proizvodnih usmeritev (npr. opredelitev deleža v kolobarju ali v strukturi zakupljenih površin), in sicer z namenom povečevanja stopnje samooskrbe za določene kmetijske pridelke ali pa z namenom spodbujanja premika kmetijske pridelave k večji ekonomičnosti. Menimo, da bi uvedba tega pogoja pomembno prispevala k povečevanju prehranske varnosti, pri čemer ta ukrep ni zelo zahteven glede same implementacije. Smiselno bi bilo preverjati tudi obseg kmetijske pridelave na enoto zakupljenega državnega kmetijskega zemljišča (PV2). V tem oziru je potrebno preverjati, ali so kmetijska zemljišča vzeta v zakup zgolj zaradi pridobivanja dodatnih dohodkovnih virov (npr. subvencij). Na tistih zemljiščih, kjer bi se ugotovilo, da je obseg kmetijske proizvodnje manjši od pričakovanega v nekem letu in se to ponavlja večkrat, bi bilo smiselno razmišljati o uvedbi sankcijskih postopkov (npr. v smeri prekinitve pogodbenih razmerij, povečanju cen zakupnin, ali celo v smeri ukinitve dohodkovnih državnih podpor). Obseg kmetijske pridelave na zemljiščih v zakupu bi se lahko preverjal s statističnimi podatki ali poslovnimi načrti; seveda bi se v letih pojava naravnih nesreč upoštevalo pričakovano manjši obseg pridelave. Ocenjujemo, da bi bilo izvajanje tega ukrepa dokaj zahtevno (nadzor nad izvajanjem pogodbenih obveznosti, dokazovanje s prodajo pridelkov itd.), ukrep pa bi le zmerno prispeval k povečevanju stopnje samooskrbe. To pa predvsem zaradi dejstva, da pridelovalci na teh zemljiščih že sedaj dobro skrbijo za primerne proizvodne rezultate; vseeno pa obstajajo tudi posamezniki, ki taka zemljišča uporabljajo za pridobivanje dodatnih dohodkovnih virov.

Vidnejši prispevek k povečanju stopnje samooskrbe bi imelo vključevanje pogojev kot so pogodbeni pridelava (PV3) in povezovanje z javnimi zavodi preko javnih naročil (PV4); vključitev teh pogojev bi pomenilo tudi prispevek k spodbujanju vertikalnih odnosov v prehranskih verigah ter bolj usmerjeno tržno pridelavo. Pri tem ocenjujemo, da stopnja zahtevnosti izvedbe teh ukrepov ni zelo zahtevna, pomeni pa povečanje administrativnih nalog, pri čemer obstajajo možnosti izigravanja sistema pri zakupnikih. Pri preverjanju teh pogojev bi zato veljalo dodatno preverjati tudi vzpostavljene vertikalne odnose v preteklosti (z dokazili prikazati vključenost za nazaj, npr. za obdobje zadnjih petih let). Pri tem je pomanjkljivost ta, da so v prednosti tisti zakupniki, ki so že vključeni v takšne povezovalne sisteme.

Dodatno menimo, da bi veljalo preveriti, kolikšen obseg kmetijskih zemljišč je zadovoljiv za raziskovane in izobraževalne ustanove (PV5). Dodeljen obseg kmetijskih zemljišč bi moral zagotavljati osnove za izobraževalni proces in prenos znanja na deležnike (skupaj s preizkušanjem novih tehnologij); to bi se dokazovalo s tekočim ali načrtovanim pedagoškim in/ali raziskovalnim delom. Če je ugotovljeno, da je obseg državnih kmetijskih zemljišč večji od pedagoških/raziskovanih potreb, potem bi se morala zemljišča sprostiti za kmetijske pridelovalce, ki pridelujejo hrano za trg. S tem bi se povečal potencial za prehransko samooskrbo in tržno pridelavo.

– **PV6 do PV7:** Zelo so smiselni tudi scenariji, ki izboljšujejo kmetijsko infrastrukturo. Poleg pomembnega prispevka k povečanju stopnje samooskrbe imajo taki scenariji tudi opazen prispevek k prilagajanju kmetijske proizvodnje na podnebne spremembe. Sicer SKZG RS tovrstne ukrepe deloma že naslavlja, vendar pozivamo k mnogo bolj aktivni vlogi, še posebej v luči prioritetnih lestvic zastavljenih ciljev (prehranska varnost in prilagajanje na podnebne spremembe; tudi z izbiro primernih kmetijskih kultur, ki bolje prenašajo spremenjene klimatske pogoje). V sklopu teh ukrepov predlagamo dva scenarija. Prvi se navezuje na prosta, marginalna in neobdelana kmetijska zemljišča (PV6). Tukaj predlagamo, da se tovrstna zemljišča usposobijo (plansko in infrastrukturno) za postavitev zaščitene prostora pridelave (npr. za zelenjadnice, zelišča). Investicije naj bi izvedel SKZG RS, za tako urejena zemljišča bi veljala tudi višja stopnja zakupnine. Lahko bi obstajala tudi možnost, da taka zemljišča uredi zakupnik, pri čemer bi bil zakupnik za dogovorjeno obdobje prost zakupnin. Osnovno infrastrukturo do zemljišča (npr. fizičen dostop, omogočen priklop na vodno omrežje) pa bi še vedno moral zagotoviti SKZG RS. V luči podnebnih sprememb pa bi bilo pomembno, da se SKZG RS zelo aktivno vključuje tudi v opremljanje vseh ostalih državnih kmetijskih zemljišč (PV7). Potrebno je zagotavljati ustrezno infrastrukturo (izvajati naložbe v namakanje, postavitev zaščitene prostora in ohranjanje obstoječih melioracijskih sistemov). Po takih zemljiščih bi se posledično povečal interes, ter seveda tudi višina zakupnin. Slabost tovrstnih ukrepov je v tem, da so težje izvedljivi (visoki stroški investicij, povečanje administrativnih bremen itd.), vendar lahko zelo pomembno prispevajo k povečevanju stopnje samooskrbe.

– **PV8:** K soočanju s problematiko slovenskega kmetijstva (nizka stopnja samooskrbe, neugodna starostna struktura itd.) vidimo kot eno od možnih rešitev uvajanje alternativnih nalog SKZG RS (PV8). SKZG RS ali pa druge kmetijske organizacije (npr. svetovalne službe) bi na terenu zaznavale kmetijska zemljišča, ki se zaradi različnih situacij/vzrokov zaraščajo ali pa jim grozi opuščanje in zaraščanje (ostareli člani kmetijskih gospodarstev, kmetije brez naslednika, prenehanje kmetovanja, dedni spori itd.). SKZG RS bi v takih primerih stopil v vlogo posrednika pri iskanju primerne novega zakupnika (SKZG RS bi bodisi pomagal pri iskanju novega zakupnika - posredništvo, v primeru izraženega interesa lastnikov zemljišč pa tudi vlogo odkupovalca zemljišč). S tem bi pomembno pripomogli, da se kmetijska dejavnost nadaljuje. Ker gre za uvajanje novih funkcij in pristopov, ocenjujemo, da je implementacija takega scenarija zahtevna, bi pa pomembno prispevala k zasledovanju več strateških ciljev slovenskega kmetijstva.

Zgoraj so opisani nekateri možni alternativni predlogi urejanja zakupov državnih kmetijskih zemljišč, kjer se prvenstveno zasleduje cilj večjega proizvodnega potenciala in s tem prehranske varnosti. V kolikor pa se država nagiba k drugačnim političnim ciljem, potem lahko seveda stopijo v obravnavo številni drugi scenariji, povezani s širšimi družbenimi in okoljskimi cilji. Ti scenariji so prav tako navedeni v preglednici XX in poimenovani s kratico DR (t. i. drugi). Večina scenarijev obravnava upravljanje z državnimi zemljišči (DR1 do DR8), pri čemer predlagani scenariji zasledujejo različne družbeno-okoljske, pa tudi upravljaljske cilje, nekateri scenariji pa vključujejo alternativno rabo kmetijskih zemljišč (DR9 do DR10), z namenom preprečevanja zaraščanja in krepitve socialnih odnosov v družbi.

– **DR1 do DR8:** Mnenja smo, da bi moral obstajati horizontalni ukrep presoje avtomatskega podaljševanja pogodb (DR1). Opredeliti in preveriti bi se moralo merila, kdaj in v katerih primerih je pristop avtomatskega podaljševanja pogodb smiseln. Scenarij ni zahteven za implementacijo, bi pa lahko prispeval predvsem k izpolnjevanju pogojev dobrih kmetijskih praks in gospodarnega upravljanja z državnimi kmetijskimi zemljišči. Vezano na avtomatsko podaljšanje pogodb je tudi menjava lastnikov pravnih oseb, ki zaradi avtomatizma podaljševanja pogodb prevzamejo zakupljena državna kmetijska zemljišča. V skladu z upravljaljskimi cilji in širšimi državnimi interesi, bi moral SKZG RS (po modelu SAFER) presoditi ustreznost novega lastnika pravne osebe (DR2); v primeru pozitivne ocene bi nov lastnik sklenil novo pogodbo, v primeru negativne ocene pa bi veljalo pogodbo prekiniti in državna kmetijska zemljišča ponuditi drugim interesentom. Ocenjujemo, da je implementacija takega scenarija precej zahtevna, bi pa to lahko imelo precejšen vpliv na doseg cilja, da bi omogočili večjemu številu KMG dostop do državnih kmetijskih zemljišč.

Večji dostop do zemljišč bi lahko dosegli tudi, če avtomatizem podaljševanja pogodb ne bi veljal za nosilce KMG, ki so starejši od 65 let (oziroma usklajenost starostne meje skladno s pokojninsko zakonodajo). Menimo, da je smiselno, da se nosilec starejšim od 65 let ne podaljša pogodbe o zakupu (DR3), oz. se jih po presoji podaljša s krajšo ročnostjo, kot je običajno predvidena. Posledično bi implementacija takega scenarija vplivala tudi na izboljšanje starostne strukture nosilcev KMG, saj bi bilo več zemljišč na voljo za mlajše kmete. Izvedba takega scenarija ni zahtevna, hkrati lahko pomembno prispeva k doseganju nekaterih ciljev (npr. dostop do zemljišč za večje število KMG), opozarjamo pa, da tak scenarij lahko pomeni poseganje v enake možnosti posameznika ter morebitno poslabšanje ekonomskega in socialnega položaja starejših aktivnih kmetov.

V javnem diskurzu se večkrat omenjajo scenariji, ki vključujejo kapice na obseg državnih kmetijskih zemljišč, predvsem za velike zakupnike (DR4). Kot je bilo v poročilu že večkrat izpostavljeno za tak scenarij ni utemeljenih proizvodno-ekonomskih argumentov (vsaj z vidika agregata pridelave, ob enaki ali podobni strukturi kmetijske proizvodnje), se pa lahko s tovrstnimi scenariji dosega druge cilje, in sicer predvsem cilj omogočanja dostopnosti zemljišč večjemu številu KMG. Ocenjujemo, da je tak scenarij težje izvedljiv in lahko prinese precej negativnih odzivov (spori in nasprotovanja, zmanjševanje ekonomije obsega; poleg tega ni nujno, da bi bil povsod izkazan interes za sproščena zemljišča). Eden od scenarijev s podobnim učinkom na povečanje dostopa zemljišč večjemu številu KMG bi bil uvedba progresivne lestvice pri cenah zakupnin (DR5). Veljalo bi pravilo, da večji kot je obseg zakupljenih površin, višja bi bila zakupnina. Progresija povečevanja zakupnin bi se začela izvajati nad določeno skupno površino zakupljenih državnih kmetijskih zemljišč, pri čemer bi bila višina zakupnine omejena z zgornjo mejo. V tem scenariju prepoznavamo več pozitivnih posledic, od višjih prihodkov SKZG RS, do spodbujanja ekonomsko bolj učinkovitih pridelovalcev. Zaradi morebitnega sproščanja zemljišč (ob višjih zakupninah) pa bi lahko več zemljišč postalo dostopnih tudi za druga KMG. V primeru zemljišč, kjer ni izkazanega interesa po zakupih, pa bi lahko veljala regresija zakupnin. Do več sproščenih zemljišč bi lahko prišli tudi s scenarijem,

kjer bi velikim zakupnikom državnih kmetijskih zemljišč odvzeli del teh zemljišč (z ne podaljšanjem pogodb), vendar le, če to pri zakupniku ne bi vplivalo na njihovo skupno zaokroženost zemljišč (DR6). Enostavneje povedano, lahko bi se velikim zakupnikom odvzela razpršena zemljišča (t. i. osamelci na dislociranih lokacijah), ki niso znotraj zakupnikovih večjih kompleksov zemljišč; zato odvzem takih zemljišč zakupnikom ne bi predstavljal velikega posega v ekonomske rezultate. Pri tem ocenjujemo, da je implementacija takega scenarija zelo zahtevna (predvsem zaradi individualne obravnave zakupnikovih zemljišč in definicije zaokroženosti kmetijskih zemljišč – zelo različno dojemanje, kaj pomeni kompleks zemljišč za posameznega pridelovalca), vprašljiva pa je tudi stopnja prispevka k cilju, saj ocenjujemo, da je takih zemljišč relativno malo.

V projektu smo med potencialnimi prepoznali še dva scenarija, ki zasledujeta okoljske in podnebne cilje. Prvi scenarij opredeljuje upravičeno oddaljenost državnih kmetijskih zemljišč od poslovnih kmetijskih enot (DR7). Z namenom zmanjševanja negativnih učinkov na okolje ter tudi zmanjševanja transakcijskih stroškov bi imeli prednost zakupniki, ki imajo svoja KMG oziroma poslovne enote v nekem določenem radiju od zakupljenih parcel. Tukaj gre tudi za ekonomiko upravičenosti glede oddaljenosti, kjer bi SKZG RS znotraj meril prednostnega vrstnega reda lahko uvedel linearno lestvico oddaljenosti ali lestvico točkovanja oddaljenosti. Drugi scenarij pa opredeljuje delež organske snovi v tleh (DR8). Ob prevzemu državnih kmetijskih zemljišč v zakup bi se moral analizirati delež organske snovi v tleh. Analize bi periodično (občasno) potekale tudi med samim zakupom in pred iztekom pogodbe. Cilj pri tem scenariju je ta, da se delež organske snovi v tleh najmanj ohranja (seveda z zaželenim povečanjem). V kolikor bi bilo v vmesnem času ugotovljeno zmanjšanje tega deleža, potem bi bilo smiselno razmišljati o uvedbi sankcijskih postopkov (npr. prekinitev pogodbe, povečanje zakupnin). Ta scenarij lahko pomembno vpliva na rodovitnost tal in prilagajanje kmetijstva na podnebne spremembe (zadrževanje vode v tleh). Ocenjujemo sicer, da zakupniki že sedaj dobro skrbijo za primeren delež organske snovi v tleh, tako da bi se s tem skušalo identificirati tiste zakupnike, ki površine izrabljajo za pridobivanje dodatnih dohodkovnih virov.

– **DR9 do DR10:** Zadnja dva alternativna predloga, identificirana v sklopu tega projekta, zasledujeta krepitev socialnih odnosov v družbi, kar posledično lahko prispeva tudi k preprečevanju zaraščanja državnih kmetijskih zemljišč. Marginalna in neobdelana državna kmetijska zemljišča, ki jim grozi zaraščanje in za katera ni izraženega interesa kmetov po obdelavi, bi bilo smiselno ponuditi socialno ranljivejšim skupinam ter se povezovati s socialni podjetji in lokalno skupnostjo (DR9). Ta scenarij vsekakor ne zasleduje ekonomskih načel, lahko pa pomeni krepitev socialnih veščin in povezovanje v družbi. Ker je za izvedbo takega scenarija potrebno več sektorsko sodelovanje in močno izražen interes kmetijske in nekmetijske stroke, ocenjujemo, da bi bila implementacija dokaj zahtevna. Potencialno bi se lahko marginalna državna kmetijska zemljišča uredilo v skupnostne vrtove za lokalno prebivalstvo (DR10). Glede na splošno mnenje v družbi in precejšnji interes državljanov po obdelovanju vrtov, menimo, da implementacija takega scenarija ni zelo zahtevna, vendar ob predpogoju, da se aktivno vključi tudi lokalna skupnost. Urbano kmetovanje bi lahko imelo mnogo pozitivnih družbenih koristi, kar bi nenazadnje lahko pomenilo tudi vidnejši prispevek k izboljšanju stopnje samooskrbe s hrano na lokalni ravni.

Preglednica 6: Seznam alternativnih predlogov urejanja zakupov državnih kmetijskih zemljišč, skupaj s primarnim ciljem, stopnjo prispevka k cilju (1-majhen prispevek do 5-velik prispevek), stopnjo zahtevnosti izvedbe (1-enostavna do 3-zahtevna) ter nekaterimi pozivnimi in negativnimi posledicami izvedbe scenarija

SCENARIJ	PRIMARNI CILJ SCENARIJA (Cilj Strategije SKZG)	Stopnja prispevka k cilju	Stopnja zahtevnosti izvedbe	MOŽNE POZITIVNE POSLEDICE	MOŽNE NEGATIVNE POSLEDICE	
PV1	- POGOJI PROIZVODNJE: Opredelitev, katere proizvodne usmeritve (predvsem, kjer imamo nižjo samooskrbo in/ali imajo višjo dodano vrednost) se lahko izvajajo na državnih kmetijskih zemljiščih – favoriziranje določenih proizvodnih usmeritev.	- Prehranska varnost - povečevanje stopnje samooskrbe (3).	5	2	- Boljša izraba potencialov za prehransko samooskrbo. - Potrebna priprava rajonizacije.	- Poseganje v gospodarjenje in odločanje pridelovalca, administrativno določanje. - Velike razlike po regijah - Izvedba nadzora.
PV2	- POGOJI PROIZVODNJE: Preverjati obseg proizvodnje na enoto zakupljenega KZ. V kolikor je le-ta manjši od pričakovanega in se to ponavlja večkrat, potem je smiselno razmišljati o uvedbi sankcijskih ukrepov.	- Prehranska varnost - povečevanje stopnje samooskrbe (2,3).	2	3	- Boljše upravljanje zemljišč. - Povečevanje odgovornosti zakupnika do pridelave hrane. - Nadaljevanje kmetijske aktivnosti in racionalna raba virov. - Izboljšano upravljanja državnih KZ za doseganje ciljev SN.	- Težaven nadzor. - Količina pridelka ni nujno edini cilj kmetovanja.
PV3	- PREDNOSTNI VRSTNI RED: Uvedba prednosti pri zakupnikih, ki imajo vzpostavljeno pogodbeno pridelavo in so vključeni v verige vrednosti.	- Prehranska varnost - povečevanje stopnje samooskrbe (3).	3	2	- Bolj tržno usmerjena pridelava. - Spodbujanje vertikalnih odnosov v prehranskih verigah.	- Izključevanje drugih zainteresiranih pridelovalcev ali pridelovalcev, ki se šele podajajo na tržno pot pridelave. - V prednosti je tisti, ki je že vključen v takšen sistem. - Možnost izigravanja.
PV4	- PREDNOSTNI VRSTNI RED: Uvedba prednosti pri zakupnikih, ki dobavljajo kmetijske pridelke javnim zavodom preko sistema javnih naročil.	- Prehranska varnost - povečevanje stopnje samooskrbe (3).	3	2	- Zagotavljanje površin pridelovalcem, ki hrano že zagotavljajo javnim zavodom. - Spodbujanje vertikalnih odnosov v prehranskih verigah.	- Izključevanje drugih zainteresiranih pridelovalcev ali pridelovalcev, ki se šele podajajo na tržno pot pridelave. - V prednosti je tisti, ki je že vključen v takšen sistem. - Možnost izigravanja.

PV5	- PREDNOSTNI VRSTNI RED: Raziskovalne in izobraževalne ustanove lahko uveljavljajo prednostno pravico le v primerih, da zagotavljajo ustrezno aktivno pridelavo in racionalno obdelanost kmetijskih zemljišč na zakupljenih površinah v povezavi z tekočim ali načrtovanim pedagoškim in/ali raziskovalnim procesom. Drugače so izenačeni z ostalimi KMG.	- Prehranska varnost - povečevanje stopnje samooskrbe (3).	4	3	- Boljša izraba potencialov za prehransko samooskrbo in tržno pridelavo. - Trud za višjo učinkovitost upravljanja z zemljišči. - Povečevanje odgovornosti zakupnika do pridelave hrane.	- Težko dokazovati.
PV6	- IZBOLJŠANJE KMETIJSKE INFRASTRUKTURE: Prosta, marginalna in neobdelana zemljišča se usposobijo (plansko, infrastrukturno) za postavitve zaščiteneh prostorov.	- Prehranska varnost - povečevanje stopnje samooskrbe (4).	2	3	- Boljša samooskrba. - Boljša izraba zemljišč. - Manj možnosti za spremembo namembnosti. - Več razpoložljivih zemljišč za kmetijsko pridelavo. - Več površin za pridelavo zelenjadnic. - Obdelanost zemljišč in odpravljanje zaraščanja. - Povečevanje interesa po zakupu.	- Dodatni investicijski stroški. - Tudi po usposobitvi ta zemljišča nebi bila zanimiva za zakupnike.
PV7	- IZBOLJŠANJE KMETIJSKE INFRASTRUKTURE: V luči podnebnih sprememb mora SKZS aktivneje opremljati zemljišča z ustrezno infrastrukturo (izvajati naložbe v namakanje, opremljanje zemljišč za postavitve zaščiteneh prostorov in ohranjanje obstoječih melioracijskih sistemov).	- Prehranska varnost - povečevanje stopnje samooskrbe. - Prilagajanje podnebnim spremembam (2)	5	3	- Boljša samooskrba. - Boljša izraba zemljišč. - Manj možnosti za spremembo namembnosti. - Povečevanje interesa po zakupu. - Izboljšano upravljanje državnih KZ za doseganje ciljev SN.	- Visoki investicijski stroški. - Administrativna bremena.
PV8	- UVAJANJE ALTERNATIVNIH NALOG : Potrebno je na terenu zaznavati kmetijska zemljišča, ki se zaradi različnih razlogov zaraščajo ali pa jim grozi zaraščanje. SKZG RS aktivno vstopi v vlogo posrednika pri iskanju primerne zakupnika ali celo odkupovalca zemljišč.	- Prehranska varnost - povečevanje stopnje samooskrbe (4).	4	3	- Možnost večje samooskrbe. - Nadaljevanje kmetijske aktivnosti. - Boljša izraba potencialov zemljišč. - Omogočen dostop do zemljišč večjemu številu KMG. - Obdelanost zemljišč in preprečevanje zaraščanja.	- Dodatne naloge za SKZG. - Nove funkcije in pristopi.

DR1	- UPRAVLJANJE Z ZEMLJIŠČI: Avtomatsko podaljšanje pogodb – potrebno je opredeliti in preveriti merila, kdaj je to smotno.	- Izpolnjevanje pogojev dobre kmetijske prakse in upravljanja z zemljišči. (2)	3	1	- Boljše upravljanje in izraba zemljišč. - Odprava anomalij, ki se pojavljajo v praksi. - Zagotovljeno nadaljevanje kmetijske aktivnosti in racionalna raba virov.	
DR2	- UPRAVLJANJE Z ZEMLJIŠČI: V primeru zamenjave lastnika pravne osebe bi moral SKZG RS presoditi ustreznost novega lastnika.	- Omogočiti večjemu številu KMG dostop do zemljišč (2).	3	3	- Zagotovljeno nadaljevanje kmetijske aktivnosti in racionalna raba virov. - Izboljšano upravljanje državnih KZ za doseganje ciljev SN.	- Morebitni konflikti s pravno zakonodajo.
DR3	- UPRAVLJANJE Z ZEMLJIŠČI: Nosilec starejšim od 65 let (oz. skladno s pokojninsko zakonodajo) se ne podaljša pogodba o zakupu.	- Omogočiti večjemu številu KMG dostop do zemljišč. (4)	3	1	- Več zemljišč za mlajše kmete. - Izboljšanje starostne strukture nosilcev KMG.	- Vprašljivost izvedbe ukrepa z vidika enakih možnosti. - Poslabšanje ekonomskega in socialnega položaja starejših aktivnih kmetov.
DR4	- UPRAVLJANJE Z ZEMLJIŠČI: Uvedba največjega možnega skupnega obsega zakupljenih površin državnih KZ za posameznega zakupnika.	- Omogočiti večjemu številu KMG dostop do zemljišč (2,4).	2	3	- Več KMG ima dostop do zemljišč.	- Spori in nasprotovanja - Onemogočanje doseganja in izkoriščanje ekonomije obsega. - Poseg v ekonomski položaj obstoječih najemnikov. - Ni nujo, da bi bil povsod izkazan interes za sproščena zemljišča.
DR5	- UPRAVLJANJE Z ZEMLJIŠČI: Uvedba progresivne lestvice pri cenah zakupnin - večji kot je obseg zakupljenih površin, višja bi bila zakupnina.	- Omogočiti večjemu številu KMG dostop do zemljišč (2,4).	3	2	- Višji prihodki sklada. - Spodbujanje ekonomsko bolj učinkovitih pridelovalcev. - Sprosti se nekaj zemljišč. - Izboljšano upravljanje državnih KZ za doseganje ciljev SN.	- Generalna progresija lahko povzroči dodatno opuščanje, tam kjer ni interesa. - V primeru previsokih najemnin, slabša ekonomičnost pridelave.
DR6	- UPRAVLJANJE Z ZEMLJIŠČI: Velikim zakupnikom se lahko del zemljišč na dislociranih lokacijah odvzame, vendar le, če to ne vpliva na skupno zaokroženost kmetijskih zemljišč zakupnika.	- Omogočiti večjemu številu KMG dostop do zemljišč. (2)	1	3	- Več zainteresiranih ima dostop do zemljišč.	- Lahko vprašljivo povpraševanje po sproščenih zemljiščih zaradi neugodnih lokacij za druge zakupnike. - Individualna obravnava zakupnikov.

DR7	- UPRAVLJANJE Z ZEMLJIŠČI: Prednost imajo zakupniki, ki imajo svoja KMG oziroma poslovne enote v nekem določenem radiju od parcele.	- Zmanjšanje negativnih učinkov na okolje. (2)	1	1	- Boljše upravljanje in večja racionalnost. - Znižanje transakcijskih stroškov. - Izboljšano upravljanja državnih KZ za doseganje ciljev SN.	- Nekateri zakupniki lahko zaradi tega pogoja izgubijo površine in je morebiti ogrožen njihov obstoj. - Dodaten pogoj pri prednostni lestvici.
DR8	- UPRAVLJANJE Z ZEMLJIŠČI: Ohranitev deleža organske snovi v tleh na zakupljenih kmetijskih zemljiščih, glede na delež ob sklenitvi zakupne pogodbe.	- Zasledovanje okoljskih in podnebnih ciljev. (2)	3	2	- Boljši pridelovalni potencial in rodovitnost tal. - Prilagajanje na podnebne spremembe. - Povečevanje odgovornosti zakupnika do pridelave hrane. - Izboljšano upravljanja državnih KZ za doseganje ciljev SN.	- Dodatni stroški za analize. - Več administrativnih nalog.
DR9	- ALTERNATIVNA RABA: Marginalna in neobdelana državna KZ za katere ni interesa bi bilo z namenom preprečevanja zaraščanja smiselno ponuditi socialno ranljivejšim skupinam ter se povezovati s socialni podjetji in lokalno skupnostjo.	- Preprečevanje zaraščanja. - Krepitev socialnih veščin in povezovanje. (4)	2	3	- Manj zaraščenih površin. - Možnost za socialno ranljivejše skupine. - Povezovanje v lokalni skupnosti in pozitiven naboj. - Boljša lokalna samooskrba. - Izboljšano upravljanja državnih KZ za doseganje ciljev SN.	- Obdelava verjetno ekonomsko ne bo donosna.
DR10	- ALTERNATIVNA RABA: Na marginalnih državnih KZ urediti skupnostne vrtove za lokalno prebivalstvo, če lokalna skupnost za to izrazi interes.	- Urbano kmetijstvo. - Krepitev povezovanja. - Preprečevanje zaraščanja. (4)	4	2	- Povezovanje. - Boljša lokalna samooskrba. - Druženje. - Manj zaraščanja. - Povečevanje interesa po zakupu.	- Uporaba teh površin za druge namene (»male vikendice«). - Lahko večja uporaba FFS.

5. SKLEPI IN PRIPOROČILA

Pričujoče končno poročilo podaja izsledke projektne naloge z naslovom Prenova sistema upravljanja z državnimi kmetijskimi zemljišči. V raziskavi smo poskušali na podlagi analize stanja na področju zakupov kmetijskih zemljišč v lasti Republike Slovenije in upravljanju Sklada kmetijskih zemljišč in gozdov RS, analiz rešitev v izbranih tujih državah in strokovnega znanja, oblikovati izvedljive scenarije prenove politike upravljanja s kmetijskimi zemljišči v državni lasti.

Splošna ugotovitev se glasi, da obstoječe stanje sicer ne omogoča doseganja vseh ciljev strategije razvoja kmetijstva. Je pa analiza pokazala, da pa tudi spremembe, ki jih predlagajo različne skupine zainteresiranih akterjev, ne omogočajo tega. Zato je ključno, da se na ravni države sprejme jasne agrarno-politične cilje, ki naj jih zasleduje kmetijska zemljiška politika in znotraj tega je potem moč izvajati tudi bolj specifične strategije in aktivnosti. Pri tem vidimo kot ključno odločitev kateremu segmentu dati prednost (družinskim kmetijam, mladim kmetom, najbolj sposobnim kmetijskim gospodarstvom, poseljenosti podeželja,). Že analize ekstremnih scenarijev prerazporejanja (prerazporeditev njivskih površin tistih, ki imajo več kot 100 ha v najemu) namreč kažejo, da pri zasledovanju cilja prehranske varnosti na državni ravni, ne obstajajo utemeljeni agrarno-ekonomski učinki, ki bi lahko bili razlog za uvedbo omejevanja velikosti zakupov in s tem prerazporejanja zakupljenih zemljišč med različnimi kmetijskim gospodarstvi ali skupinami kmetijskih gospodarstev.

Praksa kmetijskih politik v svetu kaže, da se zemljišča korenito prerazporeja le ob revolucijah, saj je podpiranje le dela upravičencev vedno politično sporno. Seveda pa obstajajo primeri, ko se z intenzivnim angažmajem kmetijske politike in ustrezno finančno podporo lahko doseže določene rezultate za razvoj kmetijstva.

Če želimo v Sloveniji prvenstveno zagotavljati proizvodno funkcijo kmetijstva in s tem čim večjo prehransko suverenost države, potem v tem primeru analize kažejo, da naj državna kmetijska zemljišča ostanejo v rokah večjih kmetij in kmetijskih podjetij (s tem se ohranja trenutno veljavno zakonodajo na tem področju). V nasprotnem primeru analize na agregatu države kažejo, da dosežemo le prerazporeditev kmetijskega dohodka ali celo tvegamo zmanjšanje proizvodnje hrane. Pozitivni učinki se nakazujejo samo v primeru, ko bi take prerazporeditve favoriziral določene panoge (verjetno predvsem deficitarne kot je reja plemenskih svinj ali pridelava zelenjave). Za to bi bilo seveda potrebno dovolj močno politično soglasje in vztrajanje pri sprejetih odločitvah skozi obdobja, ki se merijo v desetletjih, ne v letih.

Prostorska analiza je pokazala, da imajo največ zakupnih pogodb sklenjenih kmetijska gospodarstva v ravninskih predelih Slovenije: Prekmurje, Apaško polje, Pesniška in Ščavniška dolina, Dravsko polje, Spodnja Savinjska dolina, Krško-brežiška kotlina, Ljubljansko barje, Mengeško polje, Postojnsko-Pivško in Vipavska dolina in je zato razumljivo, da je interes po možnosti njihove obdelave izjemno visok.

Tako tudi očitnih učinkov prerazporejanja na širše cilje razvoja podeželja ni pričakovati, ker je večina zemljišč, ki bi bila lahko predmet takega ukrepanja, na območjih značilnih podeželskih območij, ki ne izkazujejo večjih razvojnih težav.

Še celo obratno, ker se državna kmetijska zemljišča nahajajo tudi na območjih s težjimi pridelovalnimi pogoji in območjih praznjenja, ki so že sedaj podvržena procesom opuščanja obstoječe pridelave, bi lahko prerazporejanje na podlagi socio-ekonomskih značilnosti kmetijskih gospodarstev ogrozilo nadaljevanje obstoječe obdelanosti zaradi pomanjkanja interesa za nove zakupnike na sproščenih kmetijskih zemljiščih, s čemer bi se razmere na podeželju še poslabšale.

Če pa želimo zasledovati širše družbeno-okoljske funkcije kmetijstva, kot so male kmetije, ohranjanje poseljenosti podeželja, varovanje okolja spodbujanje razvoja mladih kmetov, itd., je potrebno natančno vedeti, katera kmetijska gospodarstva želimo ohranjati ter koga ali kaj želimo podpreti.

Se pa ob tem zavedamo, da je identificiranje tovrstnih kmetijskih gospodarstev, predvsem znotraj družinskih kmetij, zelo kompleksna naloga, ki se je posebej v okviru tega projekta nismo lotili. Delno se te problematike dotikamo s predlogom vpeljevanja poslovnega načrtovanja pri določenih scenarijih, ki je pri nas še precej nerazvito. Obstaja pa, glede na izkušnje pri investicijskih vlogah, realna nevarnost, da se poslovni načrti izrabijo kot sredstvo za doseganje cilja posamezne kmetije v okviru kmetijske politike in ne kot orodje načrtovanja razvoja. Poleg tega pa zaradi načela nediskriminatornosti, samo poslovno načrtovanje ne more biti edino kriterij opredelitve razvojno sposobnih kmetij, temveč je potrebno razmišljati o bolj objektivnih kriterijih.

Vendar pa, kljub temu, da analize ne kažejo potrebe po večjih zakonodajnih spremembah, so bili v okviru tega projekta vseeno identificirani nekateri pristopi, ki bi lahko pripevali k bolj učinkovitemu delovanju in gospodarnem upravljanju SKZG RS, kar bi lahko imelo za posledico tudi večje doseganje cilja prehranske varnosti države. Ker je pričujoča naloga nastajala sočasno z oblikovanjem nove strategije razvoja SKZG so določeni predlagani scenariji že postali del nove razvojne strategije sklada in so tako že v izvajanju.

S stališča pripravljavcev ocenjujemo, da ima največji strukturno razvojni potencial že do sedaj zagovarjano sledenje modelu podpore razvojno sposobnim kmetijskim gospodarstvom, ki so steber zagotavljanja prehranske varnosti, na eni strani in ustrezno oblikovana podpora ostalim kmetijskim gospodarstvom, katerih primerni pridelovani cilji niso samo pridelava hrane, temveč tudi zagotavljanje ostalih razvojnih ciljev kmetijstva (poseljenost podeželja, ohranjanje kulturne krajine, zagotavljanje neproizvodnih ekosistemskih storitev in razvoj podeželja).

Ob vsem navedenem pa je v danem trenutku vseeno zelo realno pričakovanje, da je z vidika celotnega gospodarstva in sodobne kmetijske politike najbolj sprejemljiva rešitev, ki odpravlja očitne anomalije trenutnega sistema, zmanjšuje administrativne ovire tam, kjer je to smiselno, vsebuje visoko stopnjo enakopravnosti vseh subjektov in predvsem uvaja večje ciljno delovanje Sklada pri zagotavljanju optimalne obdelanosti kmetijskih zemljišč v lasti države.

6. VIRI IN LITERATURA

Zakon o Skladu kmetijskih zemljišč in gozdov - Uradni list RS, št. 19/10 – uradno prečiščeno besedilo, 56/10 – ORZSKZ16, 14/15 – ZUUJFO in 9/16 – ZGGLRS

Zakon o kmetijskih zemljiščih Uradni list RS, št. [71/11](#) – uradno prečiščeno besedilo, [58/12](#), [27/16](#), [27/17](#) – ZKme-1D, [79/17](#), [44/22](#) in [78/23](#) – ZUNPEOVE

Ustava Republike Slovenije – UL RS, št. [33/91-I](#), [42/97](#) – UZS68, [66/00](#) – UZ80, [24/03](#) – UZ3a, 47, 68, [69/04](#) – UZ14, [69/04](#) – UZ43, [69/04](#) – UZ50, [68/06](#) – UZ121,140,143, [47/13](#) – UZ148, [47/13](#) – UZ90,97,99, [75/16](#) – UZ70a in [92/21](#) – UZ62a

Razvojna strategija Sklada kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije za obdobje 2023-2027. 2023, https://www.s-kzg.gov.si/static/uploaded/htmlarea/2023/Razvojna_strategija_Sklada_kmetijskih_zemlji_in_gozdov_RS_20232027.pdf

Grundverkehrsgesetz, Austria - <https://www.jusline.at/gesetz/gvg/gesamt>

Zakon o poljoprivrednom zemljištu (veljaven od 01. 05. 2015)
<http://www.zakon.hr/z/133/Zakon-o-poljoprivrednom-zemlji%C5%A1tu> (5.10.2016)

Hrustel Verdev, D. 2016. Učinkovitost javnopravnih omejitev pri prometu s kmetijskimi zemljišči. Magistrsko delo. Univerza v Ljubljani, Biotehniška fakulteta, 192 str.

Civilni zakonik Češke republike.

https://is.muni.cz/el/1422/podzim2015/SOC038/um/NObcZ_anglicky_strojovy_preklad.pdf

LEGGE 3 maggio 1982, n. 203 «Norme sui contratti agrari»
<https://faolex.fao.org/docs/pdf/ita32565.pdf>

VRANKEN, Liesbet, TABEAU, Ewa, ROEBELING, Peter, et al., *Agricultural land market regulations in the EU Member States : JRC technical report*. Luxembourg: Publication Office of the European Union, 2021. 126 str., ilustr. EUR, 30838 EN. ISBN 978-92-76-41990-7. ISSN 1831-9424. <https://publications.jrc.ec.europa.eu/repository/handle/JRC126310>, DOI: [10.2760/86127](https://doi.org/10.2760/86127).

PRILOGA 1

Preglednica: Število kmetij po posameznem TKMG po posameznih scenarijih

		ŠT. KMG v agregatu							
		Izhodišč							
		e	S1	S2	S3	S4	S5	S6	S7
		53.217	53.221	53.190	52.267	52.417	53.334	53.191	55.953
MLK_0001_LS_4000_00_Tn	350	350	350	350	350	350	350	350	350
MLK_0003_LS_4500_00_Tn	660	660	660	660	660	660	660	660	660
MLK_0005_LS_5000_00_Tn	450	450	450	450	450	450	450	450	450
MLK_0006_RJ_6000_00_TN	440	440	440	440	440	440	440	440	440
MLK_0008_LČ_7000_00_NT	430	430	430	430	430	430	430	430	430
MLK_0009_ČB_8000_00_TN	400	400	400	400	400	400	400	400	400
MLK_0010_LS_6500_00_TN	300	300	300	300	300	300	300	300	300
MLK_0010_RJ_7000_00_Tn	300	300	300	300	300	300	300	300	300
MLK_0012_ČB_8000_00_NT	240	240	240	240	240	240	240	240	240
MLK_0012_RJ_7500_00_TN	240	240	240	240	240	240	240	240	240
MLK_0014_LS_7000_00_NT	210	210	210	210	210	90	210	210	210
MLK_0015_LS_6500_00_TN	200	200	200	200	200	200	200	200	200

ŠT. KMG v agregatu								
	Izhodišče	S1	S2	S3	S4	S5	S6	S7
MLK_0016_LČ_7500_00_NT	195	195	195	195	195	90	195	195
MLH_0016_LČ_7500_00_NT	30	30	30	30	30	30	30	30
MLK_0018_RJ_7000_To_T0	190	190	190	190	190	190	190	190
MLK_0019_ČB_9000_00_Nt	190	190	190	190	190	190	190	190
MLK_0025_RJ_6500_No_Tn	160	160	160	160	160	160	160	160
MLK_0025_ČB_7000_Do_TN	160	160	160	160	160	160	160	160
MLK_0025_LS_5800_Go_TN	160	160	160	160	160	160	160	160
MLK_0025_LS_5800_Vz_Nt	160	160	160	160	160	160	160	160
MLK_0025_ČL_6500_Os_NT	160	160	160	160	160	160	160	160
MLK_0035_LS_6200_Vz_NT	100	100	100	100	100	100	100	100
MLK_0035_RJ_7000_Os_Tn	100	100	100	100	100	100	100	100
MLK_0035_ČL_7000_Go_TN	100	100	100	100	100	100	100	100
MLK_0035_ČB_9000_00_TN	100	100	100	100	100	100	100	100
MLK_0048_ČB_7500_00_NT	110	110	110	110	110	110	110	110
MLK_0055_ČB_8000_Go_NT	60	60	60	60	60	94	60	60

ŠT. KMG v agregatu

	Izhodišče	S1	S2	S3	S4	S5	S6	S7
MLK_0065_LS_7000_Vz_Nt	60	60	60	60	60	300	60	60
MLK_0065_ČB_7500_Go_TN	60	60	60	60	60	60	60	60
MLK_0080_ČB_7200_Do_TN	50	50	50	50	50	50	50	50
MLK_0180_ČB_8500_Go_Nt	17	17	17	17	17	33	17	17
MLF_0180_ČB_7500_Ju_TN	0	0	0	0	0	0	0	0
MLK_0180_ČB_7500_Ju_TN	18	18	18	18	18	18	18	18
DOJ_0003_LS_0000_00_T0	3000	3000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000
DOJ_0005_RJ_1000_Os_T0	120	120	120	120	120	120	120	120
DOJ_0007_RI_0000_Os_T0	3000	3000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000
DOJ_0040_LI_0000_00_T0	80	80	80	80	80	80	80	80
DOJ_0030_LI_0000_00_T0	125	125	125	125	125	125	125	125
DOP_0001_RJ_0850_Os_T0	3000	3000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000
DOP_0002_LS_0950_00_T0	3000	3000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000
DOP_0005_LS_1000_00_T0	600	600	600	600	600	600	600	600
DOP_do05_LS_1000_00_T0	600	600	600	600	600	600	600	600
DOP_0009_LS_1100_Os_Tn	60	60	60	60	60	60	60	60

ŠT. KMG v agregatu								
	Izhodišče	S1	S2	S3	S4	S5	S6	S7
DOP_0014_lc_1200_Os_Tn	45	45	45	45	45	45	45	45
MPG_0001_RJ_0850_Os_T0	600	600	600	600	600	600	600	600
MPG_0002_LS_0950_00_T0	600	600	600	600	600	600	600	600
MPG_0003_LS_1000_00_T0	600	600	600	600	600	600	600	600
MPG_0006_RJ_0900_Os_TN	400	400	400	400	400	400	400	400
MPG_0008_LS_1000_00_NT	400	400	400	400	400	400	400	400
MPG_0012_LR_1100_00_NT	450	450	450	450	450	450	450	450
MPG_0017_LS_1200_00_Nt	250	250	250	250	250	250	250	250
MPG_0025_LI_1250_00_Nt	250	250	250	250	250	250	250	250
MPG_0060_lc_1300_Os_Tn	30	30	30	30	30	30	30	30
MPG_0075_lc_1400_00_Nt	30	30	30	30	30	60	30	30
MPG_0150_lc_1400_00_Nt	18	18	18	18	18	36	18	18
MPH_0150_lc_1400_00_Nt	2	2	2	2	2	2	2	2
OVC_0040_JS_0000_00_T0	900	900	900	900	900	900	900	900
OVC_0015_JS_0000_00_T0	1303	1303	1.303	1.303	1.303	1.303	1.303	1.303

ŠT. KMG v agregatu								
	Izhodišče	S1	S2	S3	S4	S5	S6	S7
OVC_0075_JS_0000_00_T0	175	175	175	175	175	175	175	175
OVC_0235_JS_0000_00_T0	30	30	30	30	30	30	30	30
KOZ_0007_BU_0000_00_T0	2577	2577	2.577	2.577	2.577	2.577	2.577	2.577
KOZ_0040_SR_0000_00_T0	40	40	40	40	40	40	40	40
KSI_0060_SR_0000_00_T0	50	50	50	50	50	50	50	50
KOZ_0075_SR_0000_00_T0	8	8	8	8	8	8	8	8
PLS_0007_ms_0550_Vz_Nt	1750	1750	1.498	1.750	1.618	1.750	1.750	1.750
PLS_0040_14_0900_Vz_N0	160	160	166	160	160	160	160	160
PLS_0120_14_0900_Vz_N0	55	55	270	55	162	55	55	55
PRP_0007_ms_0550_Vz_TN	4314	4314	4.314	2.397	2.996	4.314	4.314	4.314
PRP_0100_14_0900_Vz_N0	240	240	240	989	677	240	240	240
PRP_0300_14_0900_Vz_N0	45	45	45	180	108	45	45	45
PRP_0500_14_0900_Vz_N0	10	10	10	90	50	10	10	10
PIŠ_015T_00_0000_Zh_00	20	20	20	20	20	20	20	20
PIŠ_020T_00_0000_Vz_N0	90	90	90	90	90	90	90	90
PIŠ_060T_00_0000_Zh_00	4	4	4	4	4	4	4	4
PIŠ_060T_00_0000_Vz_00	4	4	4	4	4	4	4	4

ŠT. KMG v agregatu								
	Izhodišče	S1	S2	S3	S4	S5	S6	S7
NES_0020_SS_0000_00_00	7000	7000	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000
NES_4200_DD_0000_00_Tn	55	55	55	55	55	55	55	55
NES_200T_ZC_0000_00_N0	6	6	6	6	6	6	6	6
POL_0004_ZK_4500_Vz_Nt	600	600	600	600	600	600	600	600
POL_0008_ZK_5000_Vz_Nt	600	600	600	600	600	600	600	600
POL_0015_ZK_6000_Vz_Nt	330	330	330	330	330	330	330	330
POL_0015_ZK_5500_Go_N0	60	60	60	60	60	60	60	60
POL_0015_Kr_5500_Go_N0	360	360	360	360	360	360	360	360
POL_0015_ZK_6000_Vz_N0	330	330	330	330	330	330	210	330
POL_0025_ZK_6000_Vz_N0	360	360	360	360	360	360	330	360
POL_0040_ZK_6200_Vz_N0	300	300	300	300	300	300	270	300
POL_0070_ZK_6500_Vz_N0	150	150	150	150	150	150	243	150
POL_0150_ZK_6500_Vz_N0	60	78	78	78	78	78	135	78
POL_1000_ZK_6500_Vz_N0	14	0	0	0	0	0	0	0
POF_1000_ZK_6500_Vz_N0	0	0	0	0	0	0	0	0

ŠT. KMG v agregatu								
	Izhodišče	S1	S2	S3	S4	S5	S6	S7
HME_0008_ZK_6000_Vz_NO	120	120	120	120	120	120	120	120
HME_0018_ZK_6000_Vz_NO	36	36	36	36	36	36	36	36
SAD_0014_JA_0055_SV_Pe	54	54	54	54	54	54	54	54
SAD_0008_JO_0055_SV_Pe	24	24	24	24	24	24	24	24
SAV_0008_JO_0055_SV_Pe	24	24	24	24	24	24	24	24
SAD_0003_JV_0040_SV_Pm	90	90	90	90	90	90	90	90
SAV_0003_BK_0020_Zo_Ks	5	5	5	5	5	5	5	5
SAV_0003_BK_0025_GV_Ks	5	5	5	5	5	5	5	5
SAD_0003_BJ_0020_Pr_Km	5	5	5	5	5	5	5	5
SAD_0003_BČ_0025_GV_Ko	10	10	10	10	10	10	10	10
SAD_0003_BK_0020_Pr_Ks	9	9	9	9	9	9	9	9
SAD_0001_BJ_0020_Pr_Kp	72	72	72	72	72	72	72	72
SAD_0001_BD_0020_GV_Ko	72	72	72	72	72	72	72	72
SAD_0001_BK_0015_ZO_Ks	35	35	35	35	35	35	35	35
SAD_0001_JO_0030_SV_Pm	300	300	300	300	300	300	300	300
SAD_0001_SJ_0011_SV_Ja	80	80	80	80	80	80	80	80

ŠT. KMG v agregatu								
	Izhodišče	S1	S2	S3	S4	S5	S6	S7
OLJ_0140_OL_0800_Pr_Ol	80	80	80	80	80	80	80	80
OLJ_0350_OL_0800_Pr_Ol	190	190	190	190	190	190	190	190
OLV_0140_OV_0600_Pr_Og	80	80	80	80	80	80	80	80
OLV_0070_OV_0600_Pr_Og	95	95	95	95	95	95	95	95
VIN_0000_GV_8500_00_Ve	0	0	0	0	0	0	0	0
VIN_0001_GR_8500_Sv_Ve	599	599	599	599	599	599	599	599
VIN_0001_GV_8500_Sv_Ve	1522	1522	1.522	1.522	1.522	1.522	1.522	1.522
VIN_0005_GV_8500_Sv_Ve	407	407	407	407	407	407	407	407
VIN_0012_GV_8500_Sv_Ve	132	132	132	132	132	132	132	132
VIN_0001_GV_8500_Pr_TV	779	779	779	779	779	779	779	779
VIN_0001_GR_9500_Pr_Ve	330	330	330	330	330	330	330	330
VIN_0002_GR_7500_Pr_Te	270	270	270	270	270	270	270	270
VIN_0005_GV_9500_Pr_Ve	102	102	102	102	102	102	102	102
VIN_0005_GV_7500_Pr_Te	120	120	120	120	120	120	120	120
VIN_0005_GR_9500_Pr_Ve	102	102	102	102	102	102	102	102
VIN_0005_GR_7500_Pr_Te	120	120	120	120	120	120	120	120

ŠT. KMG v agregatu								
	Izhodišče	S1	S2	S3	S4	S5	S6	S7
VIN_0012_GV_9500_Pr_Ve	26	26	26	26	26	26	26	26
VIN_0012_GV_7500_Pr_Te	36	36	36	36	36	36	36	36
VIN_0012_GR_9500_Pr_Ve	26	26	26	26	26	26	26	26
VIN_0012_GR_7500_Pr_Te	36	36	36	36	36	36	36	36
ZEO_0005_ZO_0600_Pr_Pl	15	15	15	15	15	15	15	15
ZEL_0004_ZS_0075_GO_kr	30	30	30	30	30	30	30	261
ZEL_0003_ZS_0075_GO_bk	50	50	50	50	50	50	50	435
ZEL_0003_CS_0035_VZ_bp	60	60	60	60	60	60	60	521
ZEL_0003_SZ_0025_VZ_zp	60	60	60	60	60	60	60	521
ZEL_0003_SK_0020_OS_tr	60	60	60	60	60	60	60	522
ZEL_0005_Me_0025_00_zp	10	10	10	10	10	10	10	87
ZEL_0002_Pr_0080_ZG_ra	5	5	5	5	5	5	5	44
ZEL_0002_Rm_0012_ZG_bp	15	15	15	15	15	15	15	131
ZEL_0002_Pm_0080_ZO_ra	60	60	60	60	60	60	60	521
ZEL_0001_Pm_0080_ZO_br	5	5	5	5	5	5	5	44
DPM_0005_LS_1000_00_T0	90	90	90	90	90	90	90	90
DPM_0008_LS_1000_00_Tn	60	60	60	60	60	60	60	60

ŠT. KMG v agregatu

	Izhodišče	S1	S2	S3	S4	S5	S6	S7
DOM_0015_LI_0000_00_T0	120	120	120	120	120	120	120	120
MLM_0025_LS_5800_Vz_Nt	18	18	18	18	18	18	18	18
MLM_0035_ČL_7000_Go_TN	18	18	18	18	18	18	18	18
MŽM_0015_LS_6500_Os_Tn	30	30	30	30	30	30	30	30
VPM_0005_GV_8500_Sv_Ve	18	18	18	18	18	18	18	18