



Kmetijsko gozdarska zbornica Slovenije

MALI PRAVNI VODIČ



Gospodinjska ulica 6, 1000 Ljubljana
tel.: 01/51 36 600, faks: 01/51 36 650
kgzs@kgzs.si, www.kgzs.si

Kazalo

STATUS KMETA	3
SOLASTNINA, DELITEV SOLASTNINE	6
STVARNA SLUŽNOST	8
SLUŽNOST V JAVNO KORIST	11
NUJNA POT	13
RAZLASTITEV	15
PRIPOSESTVOVANJE	18
UREDITEV MEJE	20
SPREMINJANJE MEJE PARCELE	22
PROST PREHOD ČEZ KMETIJSKA IN GOZDNA ZEMLJIŠČA	24
PROMET S KMETIJSKIMI ZEMLJIŠČI, KMETIJAMI IN GOZDOVI	27
ZAKUP KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ	34
DOLOČITEV DEJANSKEGA UPORABNIKA KMETIJSKIH IN GOZDNIH ZEMLJIŠČ	37
DEDOVANJE ZAŠČITENIH KMETIJ	41
IZROČILNA POGODBA	44
POGODBA O DOSMRTNEM PREŽIVLJANJU	47
POGODBA O PREUŽITKU	51
DARILNA POGODBA ZA PRIMER SMRTI	54
DARILNA POGODBA	57
OBDAVČITEV PRENOSA LASTNIŠTVA NA NEPREMIČNINI	59
VPIS V ZEMLJIŠKO KNJIGO	62
PRAVNO VARSTVO KUPCEV IN POTROŠNIKOV	65
POGODBE, SKLENJENE NA DALJAVO	72
NAJEM DELOVNE SILE NA KMETIJI	76
VKLJUČITEV V SOCIALNA ZAVAROVANJA ZA KMETE ...	79
UPRAVNI POSTOPEK	85
UPRAVNI SPOR	91
UPRAVNI POSTOPEK V KMETIJSTVU	93

STATUS KMETA

Posameznik, ki ima odločbo o statusu kmeta, lahko uveljavlja predkupno pravico pri nakupu kmetijskih zemljišč in oprostitev plačila davka na dediščino in darila. Status kmeta ne pomeni registracije kmetijske dejavnosti.

Pojem

Status kmeta lahko pridobi oseba, ki **se ukvarja s kmetijsko dejavnostjo** ali bi si želela ukvarjati s kmetijsko dejavnostjo in je za opravljanje kmetijske dejavnosti **ustrezno usposobljena**. Poleg tega iz kmetijske dejavnosti ustvarja pomemben del svojega dohodka oziroma dokaže, da bo ustvarila **pomemben del dohodka**. Status kmeta se lahko uveljavlja zlasti pri nakupu kmetijskih zemljišč, oprostitvi dajatev, ipd.

Postopek

Oseba, ki želi pridobiti odločbo o statusu kmeta, vloži vlogo z dokazili (dokument o lastništvu, najemu ali drugi uporabi kmetijskih zemljišč, potrdilo o izobrazbi (spričevalo ali certifikat), dokument o dohodku iz kmetijske dejavnosti in potrdilo o plačilu upravne takse) na **upravni enoti, na območju katere leži večji del kmetijskih zemljišč**, ki jih uporablja. Podatke iz uradnih evidenc pridobi organ po uradni dolžnosti, nato preveri izpolnjevanje pogojev za pridobitev statusa kmeta in izda odločbo.

Odločba o statusu kmeta je ugotovitevne narave (z njo se zgolj ugotavlja stanje, saj se status kmeta ne ustanavlja ali podeljuje šele z izdajo odločbe). **Neobstoj odločbe o statusu kmeta tako še ne pomeni, da oseba v določenem trenutku ne izpolnjuje pogojev za status kmeta**, npr. upravna enota lahko med postopkom prometa s kmetijskimi zemljišči ugotavlja status kmeta. Prav tako odločba o statusu kmeta sama po sebi še ne pomeni, da je oseba, na katero se odločba nanaša, tudi dejansko kmet v smislu določb ZKZ; to velja še posebej, če je odločba starejšega datuma.

Oseba, ki želi pridobiti status kmeta, mora izpolnjevati tri pogoje:

1. Fizična oseba je kmet, če je:

- **lastnik, zakupnik oziroma drugačni uporabnik kmetijskega zemljišča, ki to zemljišče obdeluje sam ali s pomočjo drugih ali**
- družinski član osebe, ki je lastnik, zakupnik oziroma drugačni uporabnik kmetijskega zemljišča ali
- oseba, ki je iz kmetijske dejavnosti pridobivala pomemben del dohodka, pa zaradi starosti in delovne nezmožnosti ne opravlja kmetijske dejavnosti na kmetiji, če poskrbi za obdelavo kmetijskih površin ali
- poda izjavo na upravni enoti, da bo sama ali s pomočjo drugih obdelovala kmetijska zemljišča, za katera se izkaže, da jih bo pridobila.

2. Ustrezna usposobljenost za opravljanje kmetijske dejavnosti:

- strokovna izobrazba **najmanj IV. stopnje kmetijske smeri** ali katerakoli izobrazba IV. stopnje in opravljen preizkus po veljavnem programu kmetijskih poklicnih ali srednjih šol s področja kmetijske dejavnosti, ki jo opravlja ali jo namerava opravljati ali
- pridobitev **nacionalne poklicne kvalifikacije** za področje kmetijstva ali
- ustrezno usposobljena je tudi oseba, ki je starejša od 30 let in ima od 15 leta dalje **najmanj pet let delovnih izkušenj na kmetiji**.

3. Pomemben del dohodka iz kmetijske dejavnosti:

- kot pomemben del dohodka iz kmetijske dejavnosti šteje vrednost kmetijskih pridelkov na kmetiji, vključno s prihodki iz naslova ukrepov kmetijske politike in iz naslova državnih pomoči v gospodarskem letu pred ugotavljanjem, ki dosega **najmanj 2/3 letne plače na zaposlenega v Republiki Sloveniji** v istem obdobju; ob tem velja, da dohodka iz gozdarske dejavnosti ni mogoče šteti med dohodke iz kmetijske dejavnosti.

Izračun dohodka kmetijskega gospodarstva lahko pripravijo kmetijski svetovalci na kmetijsko-svetovalni službi pri KGZS.

Posledice pridobitve statusa kmeta

Oseba s statusom kmeta pridobi:

- predkupno pravico pri nakupu kmetijskih zemljišč (23. člen ZKZ),
- oprostitev pri plačilu davka na dediščine in darila, kadar kot dedič ali obdarjenec podeduje oziroma dobi v dar kmetijsko zemljišče (10. člen Zakona o davku na dediščine in darila).

Vir: Zakon o kmetijskih zemljiščih (ZKZ, Uradni list RS, št. 71/11 – UPB2, 58/12, 27/16), Zakon o davku na dediščine in darila (ZDDD, Uradni list RS, št. 117/06, 36/16 odl. US)

SOLASTNINA, DELITEV SOLASTNINE

Ko želite določiti solastninski delež na nepremičnini v naravi, lahko o razdelitvi solastniškega premoženja sklenete dogovor s preostalimi solastniki. V primeru da dogovor ni možen, o razdelitvi odloči sodišče.

Pojem

Stvarnopravni zakonik (SPZ) določa, da ima lahko več oseb (solastnikov) solastninsko pravico na nerazdeljeni stvari, pri čemer je del vsakega izmed njih določen v sorazmerju s celoto. Delež se izraža v odstotku ali ulomku, predstavlja pa idealni delež. Če solastniški deleži niso določeni, se domneva, da so enaki.

Pri solastnini se ne ve, čigav je posamezni del, pač pa ima vsak solastnik pravico imeti stvar v posesti in jo skupaj z drugimi solastniki uporabljati sorazmerno svojemu idealnemu deležu, pri čemer ne sme kršiti pravice drugih solastnikov. Solastnik prosto razpolaga s svojim deležem brez soglasja drugih solastnikov.

Predkupna pravica

Če je predmet solastnine **nepremičnina**, imajo drugi solastniki **pri prodaji predkupno pravico**. Če ostali solastniki te pravice ne izkoristijo, se delež lahko proda drugim osebam, vendar po isti ceni in pod istimi pogoji. Če predkupno pravico uveljavlja hkrati več solastnikov, lahko vsak od njih uveljavlja predkupno pravico v sorazmerju s svojim idealnim deležem.

Upravljanje s stvarjo

Solastniki imajo pravico **skupno upravljati stvar v solastnini**. Stroške uporabe, upravljanja in druga bremena, ki se nanašajo na celo stvar, krijejo solastniki v sorazmerju z velikostjo idealnih deležev. Nadalje SPZ določa pravila glede poslovnega upravljanja s stvarjo in poslov, ki presegajo okvirje rednega upravljanja:

- Za opravljanje **poslov v zvezi z rednim upravljanjem stvari**, je potrebno pridobiti soglasje solastnikov, katerih idealni deleži sestavljajo več kot polovico njene vrednosti (**več kot 50 odstotno soglasje**). Kot posle rednega upravljanja SPZ šteje posle, ki so potrebni za obratovanje in vzdrževanje stvari (npr. redna popravila stvari, sečnja v solastniškem gozdu).
- Za **posle, ki presegajo okvire rednega upravljanja s stvarjo**, je potrebno soglasje vseh solastnikov (**100 odstotno soglasje**). Pod takšne posle štejemo zlasti razpolaganje s celotno stvarjo (prodaja, zakup ...), določitev načina rabe in določitev upravitelja stvari. Navedenemu mnenju pritrjuje tudi sodna praksa, ki določa, da v primeru, ko en izmed solastnikov nasprotuje poslu, se takšen posel ne more opraviti.

Delitev solastnine

Vsak od solastnikov lahko v vsakem času zahteva delitev solastnine, razen v neprimernem času. Solastnik se tej pravici ne more odpovedati za vselej, lahko pa se ji odpove za določen čas, pri čemer njegova odpoved zavezuje tudi njegove pravne naslednike.

Način delitve solastnine

Največkrat se solastniki **sporazumno dogovorijo o načinu delitve stvari**. Če se solastniki ne morejo sporazumeti, **o delitvi odloči sodišče v nepravdnem postopku**, tako da solastniki dobijo v naravi tisti del stvari, za katerega izkažejo upravičen interes.

Če fizična delitev stvari v naravi ni mogoča, **sodišče odloči, naj se stvar proda in razdeli kupnina** (civilna delitev). Možno je tudi, da **eden izmed solastnikov stvar prevzame in izplača ostale solastnike** po ceni, ki jo določi sodišče. Solastnik, ki je na takšen način dobil stvar ali del stvari, pridobi lastninsko pravico na stvari s pravnomočnostjo odločbe. Drugim solastnikom mora izplačati njihove deleže skupaj z obrestmi najkasneje v treh mesecih od pravnomočnosti odločbe.

Vir: Stvarnopravni zakonik (SPZ, Uradni list RS, št. 87/02, 91/13)

STVARNA SLUŽNOST

Z lastnikom tuje nepremičnine se lahko dogovorite ali celo iztožite stvarno služnost, ko želite preko sosednjega zemljišča urediti dostopno pot, vkopati kabel za elektriko, cevi za vodovod ali kanalizacijo ter druge komunalne priključke, ali kako drugače uporabljati tujo nepremičnino v svojo korist.

Pojem

Stvarna služnost je **pravica lastnika nepremičnine (= gospodujoča nepremičnina), da za njene potrebe izvršuje določena dejanja na tuji nepremičnini (= služeča nepremičnina)**. Takšne vrste služnosti imenujemo pozitivne služnosti. Lahko pa služnostni upravičenec zahteva od lastnika služeče stvari, da opušča določena dejanja, ki bi jih sicer smel izvrševati na svoji nepremičnini, kar imenujemo negativna služnost.

Stvarna služnost je lahko ustanovljena za **nedoločen čas, določen čas ali zgolj za določen letni čas**. Služnost traja celotno dogovorjeno dobo, ne glede na to ali se lastnik služečega ali gospodujočega zemljišča zamenja (npr. prepoved dviga objekta, prepoved odvzemanja razgleda).

Stvarna služnost lahko nastane:

- s **pravnim poslom** (na podlagi pisne pogodbe o ustanovitvi služnosti se pravica vpiše v zemljiško knjigo);
- s **priposestvovanjem** (dejansko izvrševanje služnosti v dobri veri vsaj 10 let ali dejansko izvrševanje služnosti brez oporekanja lastnika najmanj 20 let);
- z **odločbo** (sodno ali upravno odločbo v primeru, ko lastnik gospodujoče nepremičnine le-te brez služnosti na služeči nepremičnini ne more uporabljati).

Vsebina stvarne služnosti

S služnostno pogodbo mora biti stvarna služnost čim bolj natančno opredeljena oziroma opisana. V izogib ka-

snejšim sporom je smiselno, da se služnost opiše, kje ali na kakšni površini se izvršuje ter kako in koliko se lahko posega v sosednjo nepremičnino, npr. »po služnostni poti, ki poteka po skrajnem severnem delu služne nepremičnine v dolžini sto metrov in širini pet metrov, je dovoljena vožnja s kakršno koli kmetijsko mehanizacijo«.

Stvarna služnost je ustanovljena v korist določene osebe, zato njeno izvrševanje ni omejeno zgolj na lastnika gospodujočega zemljišča, temveč jo lahko izvršuje vsakokratni uporabnik tega zemljišča. Stvarna služnost bremeni služno nepremičnino kot celoto (ne more biti ustanovljena zgolj na solastniškem deležu), kljub temu da je lahko izvrševanje vsebine služnosti omejeno samo na del služne nepremičnine.

Temeljno načelo je, da se morajo **stvarne služnosti izvrševati pošteno**, kar pomeni, da se morajo izvrševati tako, da je škoda, ki nastaja z obremenjevanjem nepremičnine, čim manjša. Prekomerno izvrševanje stvarne služnosti predstavlja nedopusten poseg v lastninsko pravico in lastnik služnega zemljišča lahko zahteva pravno varstvo.

Nadomestilo za služnost

Pogodba o služnosti vsebuje tudi dogovor o **nadomestilu za služnost ali** navedbo, da je **služnost brezplačna**. Višine nadomestila predpisi ne opredeljujejo, ampak se o tem lastnik služnega zemljišča in lastnik gospodujočega zemljišča dogovorita. Prav tako se dogovorita, ali se nadomestilo plača v enkratnem znesku ali v obrokih.

Z odplačno služnostjo se običajno dogovori **kritje za zmanjšano vrednost zemljišča (zaradi samega dejstva služnosti) in povračilo vsakokratne škode, ki nastane ob vzdrževanju služne nepremičnine**.

Varstvo stvarne služnosti

Stvarna služnost se pravno varuje s pomočjo **tožbe na prenehanje preprečevanja oziroma motenja izvajanja služnosti**. Ko lastnik služne stvari nasprotuje služnosti,

ima služnostni upravičenec tudi možnost, da nasproti tej osebi vloži tožbo na ugotovitev obstoja služnosti.

Stvarna služnost preneha

- na podlagi dogovora med služnostnim upravičencem in služnostnim zavezancem s pravnim poslom (pisen dogovor in izbris iz zemljiške knjige);
- z odločbo (sodno ali upravno);
- na podlagi zakona (če se lastnik služeče stvari izvrševanju služnosti upre, zaradi česar je lastnik gospodujoče stvari ne izvršuje tri leta; če se služnost ne izvršuje v času potrebnem za njeno priposestvovanje);
- z združitvijo (lastnik gospodujoče in služeče stvari postane ista oseba).

Vir: Stvarnopravni zakonik (SPZ, Uradni list RS, št. 87/02, 91/13)

SLUŽNOST V JAVNO KORIST

Komunalni in energetske vodi pomenijo omejevanje lastninske pravice, zato lastniku obremenjene nepremičnine pripada primerna odškodnina.

Pojem

Služnost v javno korist je oblika služnosti, na podlagi katere se **lastninska pravica na nepremičnini začasno ali trajno omeji, če je to nujno potrebno za postavitve omrežij in objektov gospodarske javne infrastrukture** (največkrat komunalnih, energetskih in drugih podobnih objektov) in njihovo nemoteno delovanje. Lastnik sicer še lahko uporablja zemljišče, vendar je pri svoji rabi delno omejen. Urejena je v 110. členu Zakona o urejanju prostora (ZUreP-1), poleg tega pa tudi v drugih področnih zakonih (Zakonu o elektronskih komunikacijah, Zakonu o cestah, Energetskem zakonu ipd).

Pogoji za ustanovitev

Pri sprejemu odločitve o ustanovitvi služnosti je potrebno upoštevati:

- ustanovitev le v **javno korist**: v korist države, občine ali izvajalca javne službe;
- ta vrsta služnosti mora biti nujno potrebna za doseganje javne koristi;
- **sorazmerje** med javno koristjo in posegom v zasebno lastnino.

Postopek ustanovitve

- S sklenitvijo **pogodbe o ustanovitvi služnosti** ali
- z **odločbo** državnega organa.

Pogodba

Služnostni upravičenec mora lastniku služečega zemljišča **najprej ponuditi sklenitev pogodbe o ustanovitvi služnosti** – sporazumna sklenitev. Pogodba mora biti sestavljena v pisni obliki in vsebovati določilo o odškodnini, zemljiškoknjižno dovolilo za vpis služnosti in opis vsebine služnosti.

Odločba

Če lastnik zemljišča ne želi skleniti pogodbe o služnosti, služnostni upravičenec **pri upravnem organu lahko zahteva ustanovitev služnosti** - prisilna ustanovitev. Služnost je ustanovljena z odločbo upravnega organa, ki mora vsebovati določilo o odškodnini in natančen opis vsebine služnosti. Vpis prisilno ustanovljene služnosti v javno korist v zemljiško knjigo ni potreben, kljub temu pa večina upravičencev to opravi, saj se tem izognejo morebitnim konfliktom, ki bi lahko nastali ob prodaji obremenjenega zemljišča novemu lastniku.

Trajanje in ukinitvev služnosti

Služnost v javno korist praviloma ni trajna, ampak **obstaja toliko časa, dokler je potrebna za doseganje javne koristi**; v praksi se ustanavlja za nedoločen čas. Ko se izkaže, da služnost v javno korist ni več nujno potrebna za izvedbo namena, zaradi katerega je bila ustanovljena, lahko lastnik oziroma služnostni upravičenec poda utemeljen predlog za ukinitvev služnosti v javno korist.

Primerna odškodnina

Lastnik služkečega zemljišča je upravičen do **odškodnine, ki obsega zmanjšano vrednost nepremičnine ali dejansko škodo in izgubljeni dobiček**. Pri določanju višine odškodnine je najprej potrebno spoštovati dogovor med obema stranema (višino odškodnine običajno predlaga cenilec in je odvisna od vrednosti zemljišča in obremenitve zemljišča s služnostjo). Če do dogovora ni mogoče priti, o višini odškodnine odloči sodišče, in sicer na predlog prizadetega lastnika. Odškodnina je lahko določena **v enkratnem znesku** ali v obliki ponavljajočih se **periodičnih plačil**. Služnostni upravičenec nosi tudi vse stroške, ki se pojavijo ob izvrševanju služnosti.

Vir: Zakon o urejanju prostora (ZUreP-1, Uradni list RS, št. 110/02, 8/03 popr., 58/03-ZZK-1, 33/07-ZPNačrt, 108/09-ZGO-1C, 80/10-ZUPUDPP), Stvarnopravni zakonik (SPZ, Uradni list RS, št. 87/02, 91/13).

NUJNA POT

V Sloveniji je praviloma dobro poskrbljeno za cestne povezave, kljub temu vedno ni mogoče zagotoviti povezav med posameznimi nepremičninami in javnim potnim omrežjem. V primeru, da vaša nepremičnina ne leži neposredno ob javni cesti, lahko uporabite institut nujne poti.

Pojem

Nujna pot se po 88. členu Stvarnopravnega zakonika (SPZ) ustanavlja zaradi **pomanjkanja potne povezave med nepremičnino in javno cesto**. Institut nujne poti se uporabi, ko se lastnik enega zemljišča in lastnik drugega zemljišča ne uspeša s pogodbo dogovoriti o služnosti vožnje.

Pogoji

Nujna pot se dovoli, če se z njo ne onemogoča ali znatno ovira uporaba nepremičnine, po kateri naj bi nujna pot potekala. Z ustanovitvijo nujne poti mora za gospodujoče zemljišče (= zemljišče, do katerega vodi nujna pot) nastati večja korist, kot pa znaša škoda, ki nastane na obremenjeni nepremičnini (= zemljišče, preko katerega poteka nujna pot) zaradi ustanovitve nujne poti. **Izvrševati se mora pošteno**, kar pomeni, da se mora izvrševati tako, da je škoda, ki nastaja za obremenjene nepremičnine čim manjša. Nujno pot se spremeni ali odpravi, če zaradi spremenjenih okoliščin ni več potrebna (90. člen SPZ).

Postopek

Postopek za dovolitev nujne poti se začne **na predlog lastnika ali uporabnika zemljišča**, ki pot potrebuje, in sicer na **sodišču**, na območju katerega nepremičnine ležijo. Sodišče v nepravdnem postopku najprej uskladi nasprotujoča interesa lastnika zemljišča in uporabnika zemljišča, v nadaljevanju pa nujno pot ustanovi na mestu in na način, da so prizadete nepremičnine čim manj obremenjene in njihovi lastniki čim manj moteni.

Denarno nadomestilo

Nujna pot se ne ustanovi brezplačno, ampak mora upravičenec do nujne poti lastniku nepremičnine, preko katere bo potekala nujna pot, plačati **ustrezno denarno nadomestilo**. Pri določanju odškodnine je treba upoštevati višino škode, ki bo nastala nepremičnini zaradi same ustanovitve nujne poti, ter zmanjšano vrednost obremenjene nepremičnine.

Vir: Stvarnopravni zakonik (SPZ, Uradni list RS, št. 87/02, 91/13)

RAZLASTITEV

Do primerne odškodnine ali nadomestila v naravi ste upravičeni, če se na vašem zemljišču gradi javna infrastruktura.

Pojem

Za gradnjo javne infrastrukture (npr. ceste, pločniki, bolnišnice, šole ipd.) se investitor, ki je navadno občina ali država, z lastnikom zemljišča dogovori o odkupu dela ali celotne nepremičnine. V skrajnem primeru, ko soglasja o odkupu nikakor ni mogoče doseči, se lahko lastnika razlasti.

Razlastitev pomeni **odvzem lastninske pravice v javno korist proti odškodnini ali nadomestilu v naravi**. Poseg v ustavno zagotovljeno lastninsko pravico lahko določa le zakon. Tako Zakon o urejanju prostora (ZUreP-1) določa splošne pogoje za razlastitev, v posameznih področnih zakonih (npr. Zakon o cestah, Zakon o prostorskem načrtovanju) pasu urejene posebnosti.

Javna korist

Za razlastitev mora biti **izkazana javna korist**. Ta je izkazana v primerih, ko je razlastitev predvidena za namene gradnje gospodarske javne infrastrukture (ceste, železnice, daljnovodi, komunalne naprave ipd.), objektov za obrambo ter objektov, ki varujejo pred naravnimi in drugimi nesrečami. Poleg tega je javna korist izkazana pri gradnji zdravstvenih ustanov, šol in vrtcev, izobraževalnih in raziskovalnih institucij, razlastitev pa je mogoča tudi v primerih gradnje socialnih in neprofitnih stanovanj.

Stranki

Razlastitveni upravičenec je država ali občina, odvisno za kakšen namen gradnje se izvaja razlastitev. **Razlastitveni zavezanec je fizična ali pravna oseba**, ki ima v lasti nepremičnino, ki je predmet razlastitve.

Postopek razlastitve

Razlastitveni upravičenec mora lastniku najprej **poslati pisno ponudbo za odkup nepremičnine (t. i. pogodbo o odkupu namesto razlastitve)**. Lastnik na ponudbo odgovori ali se dogovori o drugačnih pogojih odkupa v 30 dneh po vročitvi ponudbe; če v tem času ne odgovori ali ponudbo zavrne, lahko država ali občina začne **postopek za razlastitev z vložitvijo zahteve po razlastitvi**. Obvezna sestavina zahtevka je razlastitveni elaborat z utemeljitvijo javne koristi in izvleček iz ustreznega prostorskega akta, ki je podlaga za razlastitev.

Postopek na upravni enoti

V prvi fazi upravna enota izda odločbo o začetku razlastitvenega postopka, v kateri na podlagi razlastitvenega elaborata ugotovi ali je javna korist izkazana in odloči o uvedbi postopka razlastitve. **Postopek razlastitve se zaznamuje v zemljiški knjigi**; ob tem se omeji promet z nepremičnino in sicer je dovoljena le prodaja razlastitvenemu upravičencu ali prodaja tretji osebi, če se razlastitveni upravičenec s tem strinja.

V drugi fazi razlastitvenega postopka se **izda upravna odločba o razlastitvi**, ki je podlaga za vpis lastninske pravice v korist razlastitvenega upravičenca. Zoper odločbo o razlastitvi se razlastitveni zavezanec lahko pritoži in uporabi tudi sodno varstvo.

Odškodnina

Razlaščenemu lastniku pripada ustrezno **denarno nadomestilo ali enakovredna nadomestna nepremičnina**:

- **Denarna odškodnina** za odvzeto nepremičnino obsega vrednost nepremičnine glede na njeno dejansko rabo in vse stroške povezane z razlastitvijo (selitveni stroški, morebitna zmanjšana vrednost preostale nepremičnine, ipd.). Vrednost nepremičnine se določi po vrednosti, ki jo ima nepremičnina v času izdaje sklepa o razlastitvi. V primeru, da razlaščenec noče sprejeti odškodnine, lahko razlastitveni upravičenec izpolni svojo obveznost s položitvijo odškodnine pri sodišču.

- **Nadomestilo v naravi:** razlaščenca pripada primerna nepremičnina z enako vrednostjo kot je bila odvzeta nepremičnina. Pri presoji primernosti nadomestne nepremičnine je zato pomembna dejanska raba nepremičnine (npr. stavbno zemljišče, kmetijsko zemljišče, ipd.).

Upravna enota mora najkasneje v 15 dneh po pravnomočnosti odločbe o razlastitvi pozvati razlastitvenega zavezanca in upravičenca, da skleneta medsebojni sporazum o odškodnini oziroma nadomestilu v naravi. Če v roku dveh mesecev po pozivu upravne enote sporazum o odškodnini oziroma nadomestilu še ni sklenjen, lahko razlastitveni upravičenec ali razlaščenec vloži predlog za odmero odškodnine oziroma določitev nadomestila v nepravdnem postopku na sodišču. **Odškodnino in vse stroške, nastale v zvezi z razlastitvenim postopkom, plača razlastitveni upravičenec.**

Vir: Zakon o urejanju prostora (ZUreP-1, Uradni list RS, št. 110/02, 8/03 - popr., 58/03-ZZK-1, 33/07-ZPNačrt, 108/09-ZGO-1C, 80/10-ZUPUDPP)

PRIPOSESTVOVANJE

S priposestvanjem lahko, če niste bili lastnik stvari, postanete njen lastnik: če nekdo navzven daje vtis, da je lastnik, s priposestvanjem tudi formalno postane lastnik stvari, dotedanji lastnik pa svojo lastnino izgubi.

Pojem

Priposestvanje je eden izmed načinov pridobitve lastninske pravice na premičnini ali nepremičnini. Stvar lahko priposestvuje fizična ali pravna oseba, če izpolni vse tri pogoje:

- 1. dobrovernost:** lastninsko pravico lahko priposestvuje samo dobroverni posestnik. To pomeni, da posestnik ne ve in ne more vedeti, da stvar, ki jo ima v posesti ni njegova;
- 2. potek priposestvovalne dobe:** dobroverni posestnik priposestvuje nepremičnino v 10 letih, premičnino v treh letih;
- 3. posest:** nepremičnina mora biti v posesti ves čas priposestvovalne dobe (lahko je tudi posredna – npr. nepremičnina dana nekomu v najem).

Na javnem dobru in stvari izven pravnega prometa ni mogoče pridobiti lastninske pravice s priposestvanjem.

Računanje priposestvovalne dobe

Priposestvovalna doba začne teči z dnem, ko je posestnik dobil stvar v dobroverno lastniško posest, konča pa se z iztekom zadnjega dne te dobe. **Posestnik mora biti v dobri veri ves čas trajanja priposestvovalne dobe.** V priposestvovalno dobo se vštevata tudi čas, ko so posestni predniki sedanjega dobrovernega lastniškega posestnika imeli stvar v posesti kot dobroverni lastniški posestniki, sicer se njegova dobra vera presoja samostojno.

Lastniška posest in dobra vera

Lastniški posestnik je tisti, ki ima stvar v posesti, kot da je njegova. Posestnik ni v dobri veri, če je vedel ali bi moral vedeti, da ni upravičen do posesti; za dobrovernega posestnika tako velja oseba, ki ni vedela ali mogla vedeti, da ni upravičena do posesti. Dobra vera se domneva, razen če se ne dokaže drugače.

Postopek priposestovanja nepremičnine

Postopek za vpis lastninske pravice na nepremičnini zaradi priposestovanja se začne na zahtevo priposestovalca proti zemljiškoknjižnemu lastniku. **Spor se lahko mirno reši z dogovorom (sklenitev pogodbe in vpis v zemljiško knjigo) ali pa s pomočjo sodišča.** Sodišče v okviru spora glede priposestovanja razpiše obravnavo, na katero povabi vse zainteresirane strani. Ker o pridobitvi lastninske pravice na podlagi priposestovanja ne obstoja nikakršna listina (npr. kupoprodajna pogodba, sklep o dedovanju, ...), mora priposestovalec obstoj priposestovanja dokazati na drugačen način (npr. s pričami).

Vir: Stvarnopravni zakonik (SPZ, Uradni list RS, št. 87/02, 91/13)

UREDITEV MEJE

Z ograjo želite ograditi svojo parcelo in ne veste natančno, kje poteka meja med vašim in sosedovim zemljiščem. Za nadaljnje dobre sosedske odnose bi radi problem rešili z uradno ureditvijo meje.

Pojem

Meja ali del meje parcele se ureja **v postopku ureditve meje, ki ga kot geodetsko storitev izvaja geodetsko podjetje** (t. i. postopek urejanja meje, katere rezultat je elaborat ureditve meje), **in se na podlagi upravnega postopka evidentira v zemljiškem katastru** (t. i. postopek evidentiranja urejene meje).

Mejo je smiselno urediti, kadar lastnik ali (so)lastniki ne vedo, kje v naravi poteka meja parcele, kadar se s sosedom ne morejo sporazumeti o poteku meje pa tudi, kadar želijo parcelo razdeliti na več parcel.

Postopek ureditve meje

Upravni postopek urejanja meje se po 26. členu Zakona o evidentiranju nepremičnin (ZEN) uvede na zahtevo lastnika, katerega koli solastnika ali skupnega lastnika parcele. **Če se navedene osebe strinjajo s predlagano mejo** (to je meja, ki jo je pokazal in predlagal geodet na mejni obravnavi in se ne sme razlikovati od meje po podatkih zemljiškega katastra), **izda geodetska uprava odločbo o evidentiranju urejene meje**. Po dokončnosti odločbe vpiše geodetska uprava mejo v zemljiški kataster kot urejeno mejo.

Urejena meja

Urejena meja je **meja, ki je v zemljiškem katastru evidentirana na podlagi dokončne upravne ali pravnomočne sodne odločbe** in ima koordinate zemljiško-katastrskih točk določene s predpisano natančnostjo. Urejeno mejo se lahko označi z mejniki.

Neurejena meja

Če se lastnik oziroma (so)lastniki **ne strinjajo s predlagano mejo** in ostane sporna, geodetska uprava pozove te osebe, da sprožijo **sodni postopek ureditve meje**, kot to določa 39. člen ZEN. Če oseba v roku **30 dni** od vročitve poziva geodetske uprave ne začne sodnega postopka ureditve meje pred sodiščem, se šteje, da soglaša s potekom predlagane meje in geodetska uprava odloči o zahtevi za uvedbo postopka evidentiranja urejene meje.

Sodni postopek urejanja meje

Če lastnik ali (so)lastniki na sodišču v kraju, kjer nepremičnine ležijo, predlagajo sodni postopek ureditve meje, se upravni postopek evidentiranja urejene meje s sklepom prekine. V sodnem postopku se morajo mejaši **o meji skupno dogovoriti ali dokazati potek meje**. Sodišče uredi mejo:

- na podlagi močnejše pravice,
- po zadnji mirni posesti ali
- na podlagi pravične ocene (77. člen Stvarnopravnega zakonika).

Postopek evidentiranja urejene meje se ustavi s sklepom, ko sodišče meritorno odloči o njeni ureditvi. Nov podatek se po uradni dolžnosti vpiše v zemljiški kataster.

Vir: Zakon o evidentiranju nepremičnin (ZEN, Uradni list RS, št. 47/06, 65/07 Odl. US, 106/10-ZDoh-2H, 47/12-ZUKD-1A, 79/12 Odl. US), Stvarnopravni zakonik (SPZ, Uradni list RS, št. 87/02, 91/13)

SPREMINJANJE MEJE PARCELE

Z agrarnimi operacijami lahko poskrbite za bolj strnjeno in zaokroženo zemljiško posest.

Meje parcele se lahko spreminjajo:

- s parcelacijo,
- s komasacijo,
- z izravnavo meje.

Spremenjena meja parcele se v zemljiškem katastru evidentira v upravnem postopku evidentiranja spremenjene meje parcele, ki se začne na podlagi zahteve upravičencev določenih v 11. členu Zakona o evidentiranju nepremičnin (ZEN). Strokovna podlaga za uvedbo tega postopka je **elaborat parcelacije, komasacije ali izravnave meje**, ki ga pripravi geodetsko podjetje. O zahtevi za uvedbo upravnega postopka evidentiranja parcelacije, komasacije ali izravnave meje, po skrajšanem upravnem postopku, odloči Geodetska uprava RS.

Parcelacija

Parcelacija je po 47. členu ZEN lahko:

- **združitev parcel** – oblikovanje ene parcele iz dveh ali več parcel, ki imajo enako pravno stanje glede lastninske pravice (torej združitev dveh ali več parcel, ki so v lasti enega ali več lastnikov, v eno parcelo) ali
- **delitev parcele** – oblikovanje dveh ali več parcel iz ene parcele.

Komasacija

Komasacija po 53. členu ZEN pomeni **zložitev več parcel, ki imajo različne lastnike, v komasacijski sklad in ponovno razdelitev teh parcel med prejšnje lastnike, tako da vsak izmed njih dobi čimbolj zaokroženo celoto**. Pri tem pa razlika med skupno vrednostjo vloženih parcel in na

ново pridobljenih parcel ne sme presegati pet odstotkov vrednosti in 15 odstotkov površine.

Vrste:

- **pogodbena komasacija** je tista, ki se izvede na podlagi sklenjene pogodbe med lastniki ali
- **upravna komasacija** se izvede na podlagi odločbe, izdane v upravnem postopku.

Opozarjamo, da je za postopek uvedbe komasacije na kmetijskih zemljiščih potrebno upoštevati določbe 55. člena Zakona o kmetijskih zemljiščih (ZKZ), ki ureja potek postopka komasacije.

Izravnava meje

Namen izravnave meje po 60. členu ZEN je lažja in bolj gospodarna uporaba nepremičnine, ki ima sicer urejene meje, a so le-te nepravilne oblike. Za izravnavo meje gre, kadar **se potek urejenega dela meje, evidentiranega v zemljiškem katastru, spremeni, če se lastnika sosednjih parcel sporazumeta o izravnavi dela meje.**

Ob izravnavi meje se površina manjše parcele, ki se dotika dela meje, ki se izravnava, ne sme spremeniti za več kakor pet odstotkov površine manjše izmed parcel, med katerima se opravi izravnava meje, vendar ne več kakor za petsto kvadratnih metrov.

Vir: Zakon o evidentiranju nepremičnin (Uradni list RS, št. 47/06, 65/07 Odl. US, 106/10-ZDoh-2H, 47/12-ZUKD-1A, 79/12 Odl. US), Zakon o kmetijskih zemljiščih (ZKZ, Uradni list RS, št. 71/11 – UPB2, 58/12, 27/16, 27/17 – ZKme-1D), Pravilnik o urejanju mej ter spreminjanju in evidentiranju podatkov v zemljiškem katastru (Uradni list RS, št. 8/07, 26/07)

PROST PREHOD ČEZ KMETIJSKA IN GOZDNA ZEMLJIŠČA

Sprehajalci, lovci, nabiralci plodov in druge osebe, ki prehajajo čez kmetijska in gozdna zemljišča, so odgovorni za škodo, ki jo povzročijo na zemljišču ali na pridelku.

Pojem

Prost prehod čez kmetijska ter gozdna zemljišča je **dovoljen tudi nelastnikom teh zemljišč**. Pravna podlaga izhaja iz Ustave Republike Slovenije, ki v prvem odstavku 67. člena določa pridobivanje in uživanje lastnine tako, da sta poleg gospodarske zagotovljeni tudi ekološka in socialna funkcija lastnine. **Ob lastnikovem interesu se s tem zagotavlja tudi javni interes vseh ljudi, zlasti rekreacija, nabiranje nekaterih plodov, ipd.**

Kmetijska zemljišča

Osebam, ki niso lastniki kmetijskih zemljišč, je kljub dejstvu nelastništva dovoljeno stopiti na tujo nepremičnino. **Prost prehod čez** nekatera kmetijska zemljišča ureja Zakon o kmetijskih zemljiščih (ZKZ), ki v 5. členu določa da mora lastnik, zakupnik ali drug uporabnik kmetijskega zemljišča drugim osebam na **neobdelovalnih kmetijskih zemljiščih** dopustiti čebelarjenje, lov, rekreativno nabiranje plodov prostorastočih rastlin, zelnatih prostorastočih rastlin, gob in prostoživečih živali in prosto gibanje. Ob tem velja, da oseba, ki ni lastnik, zakupnik ali drug uporabnik nepremičnine, kmetijska zemljišča uporablja na lastno odgovornost (7. člen ZKZ).

Vse navedene aktivnosti so dovoljene zgolj na neobdelovalnih kmetijskih zemljiščih: njive, travniki in druge kmetijske površine, na katerih kmet izvaja kmetijske aktivnosti, so obdelovalna kmetijska zemljišča.

Gozdna zemljišča

Podobno kot ZKZ tudi Zakon o gozdovih (ZG) v 5. členu določa, da se lastninska pravica na gozdovih izvršuje tako, da **lastnik gozda v svojem gozdu dovoli prost dostop in gibanje** ter čebelarjenje, lov in rekreativno nabiranje plodov, zelnatih rastlin, gob in prostoživečih živali tudi drugim osebam v skladu s predpisi. Rekreativno nabiranje gozdnih plodov, zelnatih rastlin, gob in prosto živečih živali je nabiranje za lastne potrebe, podrobneje pa je določeno v Pravilniku o varstvu gozdov; med drugim lahko posamezni obiskovalec gozda v smislu rekreativnega nabiranja za lastne potrebe nabere dnevno največ dva kilograma gob in kostonja ter en kilogram zelnatih rastlin.

Prepoved nabiranja plodov dreves

Kadar lastnik gozda drevje ali druge rastline goji tudi zaradi plodov (npr. maroni, borovnice), lahko pri pristojnem **organu lokalne skupnosti zahteva izdajo prepoved nabiranja takih plodov** (25. člen ZG). Prepoved na predlog lastnika gozda odredi župan občine, kjer gozd leži, ki z odločbo prepove nabiranje določene vrste plodov. Obiskovalci gozda morajo biti s takšno prepovedjo seznanjeni: lastnik gozda mora na prepoved nabiranja plodov na primeren način objaviti in označiti. Po praksi oziroma napotilih iz občinskih odločb se postavi ustrezne table ob vstopu na parcele ali se nepremičnino, kjer je nasad, ogradi oziroma se ogradi posamezno drevo, ipd.

Odškodninska odgovornost

Ko ob zgoraj naštetih dejanjih nastane **škoda na zemljišču ali pridelku**, je povzročitelj škode za svoje dejanje odgovoren lastniku, zakupniku ali drugemu uporabniku kmetijskega zemljišča in sicer v skladu s predpisi o odškodninski odgovornosti (131. člen Obligacijskega zakonika): s pomočjo **odškodninskega zahtevka** preko sodišča lahko zahteva primerno odškodnino.

Poleg tega lahko ob prehodu čez kmetijska ali gozdna zemljišča nastane škoda zaradi domačih živali (npr. psi, konji,

ipd.). Za škodo, ki jo povzročijo domače živali, je odgovoren njen imetnik, razen če dokaže, da je poskrbel za potrebno varstvo in nadzorstvo.

Vir: Zakon o kmetijskih zemljiščih (ZKZ, Uradni list RS, št. 71/11 – UPB2, 58/12, 27/16, 27/17 – ZKme-1D), Zakon o gozdovih (ZG, Uradni list RS, št. 30/93, 13/98 odl. US, 24/99 Skl. US, 56/99-ZON (31/00 popr.), 67/02, 110/02-ZGO-1, 112/06 odl. US, 115/06, 110/07, 61/10 odl. US, 106/10, 63/13, 101/13-ZDavNepr, 17/14, 22/14 odl. US 17/14, 22/14 odl. US, 24/15, 9/16 – ZGGLRS, 77/16), Pravilnik o varstvu gozdov (Uradni list RS, št. 114/09, 31/16), Obligacijski zakonik (OZ – UPB1, Uradni list RS, št. 97/07, 64/16 odl. US)

PROMET S KMETIJSKIMI ZEMLJIŠČI, KMETIJAMI IN GOZDOVI

Pri nakupu ali prodaji kmetijskih in gozdnih zemljišč je potrebno poleg običajnih pravil za promet z nepremičninami upoštevati še posebne določbe glede predkupne pravice in postopka na upravni enoti.

Pojem

Za promet z zemljiščem, ki je po namenski rabi opredeljeno kot **kmetijsko zemljišče**, je **potrebno upoštevati poseben postopek prometa**, ki ga ureja Zakon o kmetijskih zemljiščih (ZKZ). Za promet z gozdnimi zemljišči (zemljišča z namensko rabo gozdno zemljišče) se uporabljajo določbe Zakona o gozdovih (ZG). Informacije o namenski rabi nepremičnine se pridobi na občini, na območju katere nepremičnina leži, ali na spletnem portalu <http://e-prostor.gov.si>.

Ponudba na oglasni deski

Prodajalec v skladu z 20. členom ZKZ vloži **ponudbo za prodajo kmetijskega zemljišča, kmetije ali gozda** v treh izvodih na upravno enoto, na območju katere leži pretežni del zemljišč, ki so predmet prodaje. Upravna enota ponudbo objavi na (fizični) oglasni deski in na elektronski oglasni deski upravnih enot.

Sprejem ponudbe

Kupec mora pisno izjavo o sprejemu ponudbe poslati **prodajalcu in upravni enoti v roku 30 dni** od dneva, ko je bila ponudba objavljena na oglasni deski (21. člen ZKZ). Od trenutka, ko kupec sprejme ponudbo, je le-ta zavezujoča tudi za prodajalca; prodajalec je vezan na svojo ponudbo in zato zemljišča ne more prodati nekemu, ki ponudbe ni sprejel.

Po poteku 30-dnevnega roka upravna enota prodajalca in vse sprejemnike ponudbe obvesti, kdo je sprejel ponudbo, pripiše pa tudi predkupna upravičenja. Če nihče v 30-dnevnem roku ne sprejme ponudbe, mora prodajalec, če še vedno želi prodati kmetijsko zemljišče, gozd ali kmetijo, svojo ponudbo ponoviti.

Sklenitev pogodbe

Prodajalec na ponudbi navede, katera zemljišča želi prodati. Načeloma velja, da se enemu kupcu prodajo vsa zemljišča, ki so naštetá na ponudbi. **Kupec in prodajalec za ponujena kmetijska zemljišča, kmetijo ali gozd skleneta prodajno pogodbo, ki mora biti v predmetu pogodbe in ceni enaka prodajalčevi ponudbi.** Upravna enota ne bo odobrila pogodbe, na kateri ji navedena drugačna cena ali navedene druge parcele, kot so bile dane v ponudbi.

Odobritev pravnega posla

Po sklenitvi prodajne pogodbe je potrebno na upravni enoti vložiti **vlogo za odobritev pravnega posla** in priložiti sklenjeno pogodbo, kot to določa ZKZ v 22. členu; **rok za vložitev vloge je 30 dni** od preteka roka za sprejem ponudbe. Upravna enota odobri ali zavrne odobritev pravnega posla z odločbo; odločbo izda tudi, kadar odobritev ni potrebna. Če v 30-dnevnem roku vloga za odobritev pravnega posla ni posredovana na upravno enoto, je potrebno ponudbo za prodajo kmetijskega zemljišča, kmetije ali gozda ponoviti.

Pogodba kot priloga vlogi za odobritev pravnega posla

Vlogi za odobritev pravnega posla se praviloma priloži tudi podpisana pogodba o prodaji oziroma nakupu nepremičnine. Če kupec ne razpolaga s podpisanim izvodom pogodbe, lahko vlogo za odobritev pravnega posla kljub temu vloži brez pogodbe: 22. člen ZKZ in ustaljena sodna praksa določata, da je vloga (ki jo je pravočasno vložila oseba, ki je v roku in na predpisan način sprejela ponudbo za nakup naprodaj danega zemljišča) popolna tudi, če ji ni priložena pisno sklenjena pogodba.

Prodajna pogodba za kmetijsko ali gozdno zemljišče je namreč sklenjena že s sporazumom o bistvenih sestavnih pogodbah (predmet in cena), to je takrat, ko ponudnik prejme izjavo kupca z najboljšim vrstnim redom o sprejemu ponudbe; pogodba je sklenjena pod odložnim pogojem odobritve s strani upravne enote (21. člen ZKZ). Če je ponudbo sprejelo več ponudnikov, se šteje, da je vsakdo izmed njih s prodajalcem sklenil pogodbo pod odložnim pogojem naknadne odobritve. Svoj interes za odobritev tako sklenjene pogodbe sprejemnik ponudbe izkaže z vlogo za odobritev pravnega posla.

V postopku odobritve pravnega posla upravna enota upošteva prednostni vrstni red predkupnih upravičencev po 23. členu ZKZ le med tistimi, ki so v roku vložili zahtevo za odobritev pravnega posla.

Odobritev pravnega posla na upravni enoti ni potrebna (19. člen ZKZ):

- v okviru agrarnih operacij (melioracija, komasacija ipd.);
- med zakoncema oziroma zunajzakonskima partnerjema, lastnikom in njegovim zakonitim dedičem,
- med solastniki, kadar pogodbo sklepajo vsi solastniki,
- na podlagi pogodbe o dosmrtnem preživljanju, pogodbe o preužitku, darila za primer smrti in izročilne pogodbe,
- če gre za kmetijsko zemljišče, površine do 1000 m², na katerem stoji manj zahteven ali zahteven objekt, ki ima izdano pravnomočno dovoljenje za gradnjo,
- če gre za pogodbo o nakupu kmetijskega zemljišča z državo ali občino za gradnjo objektov komunalne infrastrukture in cest,
- na podlagi pogodbe o menjavi kmetijskega zemljišča, ki je v lasti lokalne skupnosti, za stavbno zemljišče,
- na podlagi pogodbe o nakupu kmetijskega zemljišča, namenjenega gradnji objekta, ki je načrtovan z občinskim podrobnim prostorskim načrtom.

Pri nakupu kmetijskega zemljišča imajo kupci prednostno pravico po vrstnem redu (23. člen ZKZ):

1. solastnik;
2. oseba s statusom kmeta, katere zemljišče, ki ga ima v lasti, meji na zemljišče, ki je naprodaj (t. i. kmet mejaš);
3. (uradni) zakupnik zemljišča, ki je naprodaj;
4. katera koli druga oseba s statusom kmeta;
5. kmetijska organizacija ali samostojni podjetnik posameznik, ki jima je zemljišče ali kmetija potrebna za opravljanje kmetijske oziroma gozdarske dejavnosti;
6. Sklad kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije za Republiko Slovenijo.

V primeru, da je znotraj posamezne skupine prednostnih upravičencev več oseb, se prednost določa po naslednjem vrstnem redu:

1. oseba s statusom kmeta, ki ji kmetijska dejavnost pomeni edino ali glavno dejavnost;
2. oseba s statusom kmeta, ki zemljišče sama obdeluje;
3. oseba s statusom kmeta, ki jo določi prodajalec.

Kmetijska dejavnost se lahko opravlja kot edina dejavnost posameznika ali kot glavna dejavnost. V obeh primerih pa je za navedeno opredelitev relevantna višina sredstev, pridobljenih iz te dejavnosti. Kolikor ta sredstva pomenijo posamezni osebi pglavitni vir za prežvljanje, se šteje, da kmetijska dejavnost predstavlja glavno dejavnost.

Pogoj, da mora kmet sam obdelovati kmetijo, je treba razlagati tako, da kmet zemljišče sam obdeluje, tudi če ga obdeluje s pomočjo družinskih članov.

Prednostni upravičenci pri nakupu gozdov so (47. člen ZG):

1. Republika Slovenija, če gre za varovalne gozdove ali za gozdove s posebnim namenom;
2. lokalna skupnost pri gozdovih s posebnim namenom;
3. lastnik katerega zemljišče meji na gozd, ki se prodaja;
4. lastnik katerega gozd je najbližje gozdu, ki se prodaja.

Promet z zaščiteno kmetijo

V prometu s kmetijami ima zaščitena kmetija poseben status; **njena posebnost je v tem, da se ne sme deliti**, razen v primerih, ki jih določa ZKZ v 18. členu:

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

Tožba na sklenitev pogodbe

Če prodajalec s sprejemnikom ponudbe z najmočnejšo predkupno pravico ne želi podpisati (že sklenjene) pogodbe, ki jo je odobrila tudi upravna enota in jo kupec potrebuje za vpis prenosa lastninske pravice v zemljiški knjigi, lahko slednji sproži sodni postopek. Kupec sicer ne more od prodajalca zahtevati ponovne sklenitve prodajne pogodbe (zavezovalnega pravnega posla, saj je bil le-ta že sklenjen s ponudbo in sprejemom ponudbe), ampak lahko z **vmesnim ugotovitvenim zahtevkom zahteva od sodišča, naj ugotovi, da je bila med njima sklenjena pogodba z vsebino, kot izhaja iz ponudbe in sprejema ponudbe.**

Poleg navedenega zahtevka je v tožbi smiselno zahtevati še začasno prepoved odtujitve in obremenitve na spornem zemljišču. Kot določa sodna praksa, rok za vložitev tožbe ni vezan na 30 dnevni rok iz 22. člena ZKZ. Kupec pridobi

zahtevkov za izstavitve zemljiškoknjižnega dovolila šele potem, ko prodajna pogodba postane veljavna, torej šele po dokončnosti odločbe o odobritvi pravnega posla.

Davčni vidik

Nakup oziroma prodaja nepremičnine se **obdavči po pravilih Zakona o davku na promet nepremičnin z 2-odstotno davčno stopnjo od vrednosti nepremičnin in pogodbe**. Lahko se plača tudi davek na kapitalske dobičke.

Darilna pogodba (17.a člen ZKZ)

Promet s kmetijskimi in gozdnimi zemljišči se lahko izvede tudi na podlagi darilne pogodbe ampak samo v primerih sklenitve darilne pogodbe med lastnikom/solastnikom in njegovim:

- zakoncem oziroma zunajzakonskim partnerjem, otroci oziroma posvojenci, starši oziroma posvojitelji, brati oziroma sestrami, nečaki oziroma nečakinjami in vnuki oziroma vnukinjami;
- zetom, snaho oziroma zunajzakonskim partnerjem otroka ali posvojenca, če so člani kmetije;
- **nosilcem kmetije, ki je nosilec kmetije v skladu z zakonom, ki ureja kmetijstvo in je pridobil sredstva iz programa razvoja podeželja kot mladi prevzemnik kmetije (t. i. mladi prevzemnik), če od prevzema kmetije ni minilo več kot pet let;**
- lokalno skupnostjo ali državo.

V primeru sklenitve darilne pogodbe ni potrebno izvesti postopka objave in zbiranja ponudb na upravni enoti. Po sklenitvi pravnega posla upravna enota z odločbo ali sklepom zgolj ugotovi, da je darilna pogodba sklenjena med osebami, ki jim ZKZ to dovoljuje.

Davčni vidik

Darilna pogodba za nepremičnine se obdavči **po pravilih Zakona o davku na dediščine in darila**. Za prenos, ki poteka med posamezniki prvega dednega reda (starši na svoje potomce, zakonec na svojega zakonca), se davka ne plača.

Davka ne plača prevzemnik, ki se po določbah zakona, ki ureja kmetijska zemljišča, šteje za kmeta (oseba, ki ima odločbo o statusu kmeta), če dobi v dar kmetijsko zemljišče. Davka prav tako ne plača prevzemnik zaščitene kmetije in prevzemnik, ki je kmet in prevzame celo kmetijo.

Vir: Zakon o kmetijskih zemljiščih (ZKZ, Uradni list RS, št. 71/11 – UPB2, 58/12, 27/16, 27/17 – ZKme-1D), Zakon o gozdovih (ZG, Uradni list RS, št. 30/93, 13/98 odl. US, 24/99 skl. US, 56/99-ZON (31/00 popr.), 67/02, 110/02-ZGO-1, 112/06 odl. US, 115/06, 110/07, 61/10 odl. US, 106/10, 63/13, 101/13-ZDavNepr, 17/14, 22/14 odl. US 17/14, 22/14 odl. US, 24/15, 9/16 – ZGGLRS, 77/16), Zakon o davku na promet nepremičnin (ZDPN-2, Uradni list RS, št. 117/06, 25/16 odl. US), Zakon o davku na dediščine in darila (ZDDD, Uradni list RS, št. 117/06, 36/16 odl. US)

ZAKUP KMETIJSKIH IN GOZDNIH ZEMLJIŠČ

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

Postopek

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vir: Zakon o kmetijskih zemljiščih (ZKZ, Uradni list RS, št. 71/11 – UPB2, 58/12, 27/16, 27/17 – ZKme-1D)

DOLOČITEV DEJANSKEGA UPORABNIKA KMETIJSKIH IN GOZDNIH ZEMLJIŠČ

Lastniki kmetijskih in gozdnih zemljišč so običajno tudi dejanski uporabniki teh površin, vedno pa ni tako. Ali veste, da se za davčne namene lahko ta pravica uporabe pripiše dejanskemu uporabniku zemljišča, hkrati pa se nanj ne prenese tudi lastninska pravica?

Pojem

Davčna osnova od dohodkov iz osnovne kmetijske in osnovne gozdarske dejavnosti se po Zakonu o dohodnini (ZDoh-2) ugotavlja kot katastrski dohodek, ugotovljen po predpisih o ugotavljanju katastrskega dohodka na dan 30. junija za tekoče leto. **Če oseba, ki ima na podlagi vpisa v zemljiško knjigo in zemljiški kataster pravico do uporabe zemljišča, zemljišča ne obdeluje, ima možnost, da določi dejanskega uporabnika tega zemljišča.** Če zemljišče dejansko uporablja oseba, ki nima pravice do uporabe zemljišča na podlagi pravnega naslova v zemljiški knjigi in zemljiškem katastru, se lahko za davčne namene ta pravica pripiše dejanskemu uporabniku zemljišča. Drugače pa je v primeru kmečkega gospodinjstva. V tem primeru lahko davčni organ, če ugotovi, da se zemljišče dejansko uporablja v okviru kmečkega gospodinjstva, katerega člani niso lastniki tega zemljišča, kot dejanskega uporabnika določi člana kmečkega gospodinjstva z izkazanim najvišjim dohodkom iz osnovne kmetijske in osnovne gozdarske dejavnosti. Dejanski uporabnik se v primeru kmečkega gospodinjstva ne vzpostavi na željo ampak na podlagi odločitve davčnega organa.

Rok za vložitev vloge

Rok za vložitev vloge za določitev dejanskega uporabnika je **15. julij za tekoče leto**. Vlogo se vloži pri enoti Finančne uprave RS

(FURS), ki deluje v kraju stalnega prebivališča vlagatelja vloge.

Sestavine in dokazila vloge

Vsebina in oblika obrazca vloge za določitev dejanskega uporabnika kmetijskih in gozdnih zemljišč **nista določena**, zato se lahko uporabi vloga FURS (vloga je dosegljiva na spletni strani FURS), ali pa stranki v vlogi, ki jo sami napišeta, navedeta:

- ime, priimek, naslov, davčno številko lastnika zemljišč, kot je naveden v zemljiškem katastru in zemljiški knjigi;
- ime, priimek, naslov, davčno številko dejanskega uporabnika zemljišč;
- katastrsko občino, številke parcel, ki so v dejanski uporabi, in površino zemljišč;
- trajanje dejanske uporabe;
- podpisa obeh strank;
- če je sklenjena pisna zakupna oziroma najemna pogodba, se jo priloži.

Posledice določitve dejanskega uporabnika

Katastrski dohodek za kmetijska in gozdna zemljišča, ki so predmet dejanske uporabe, se pripiše dejanskemu uporabniku zemljišč, ki je po ZDoh-2 zavezanec za plačilo dohodnine od katastrskega dohodka in drugih dohodkov v zvezi z opravljanjem osnovne kmetijske in osnovne gozdarske dejavnosti. Lastniku zemljišč, ki ugotavlja davčno osnovo od dohodka iz osnovne kmetijske in osnovne gozdarske dejavnosti na podlagi katastrskega dohodka, se prizna oprostitev plačila dohodnine od katastrskega dohodka zemljišč, ki jih daje v dejansko uporabo in so zapisane v vlogi. **Od določitve dejanskega uporabnika je odvisno, komu se bo katastrski dohodek všteval v davčno osnovo.**

Katastrski dohodek pripisanih zemljišč vpliva na davčno obveznost posameznika v okviru dohodnine ter posledično zlasti na uveljavljanje različnih socialnih transferjev in prispevkov (otroški dodatek, socialna pomoč, višina plačila za vrtce itd.), povračilo trošarine za pogon gozdarske mehanizacije, pavšalno nadomestilo pri davku na dodano vrednost.

Pojasniti je potrebno **kmečko gospodinjstvo** po drugem odstavku 69. člena ZDoh-2: vse osebe, ki prebivajo na istem naslovu (stalno ali začasno in ne glede na vključenost v gospodinjstvo po podatkih upravne enote), so vključene v kmečko gospodinjstvo, če se vsaj za enega ali več članov kmečkega gospodinjstva šteje, da kot lastniki kmetijskih ali gozdnih zemljišč opravljajo osnovno kmetijsko in osnovno gozdarsko dejavnost in njihov skupni dohodek iz osnovne kmetijske in osnovne gozdarske dejavnosti znaša najmanj 200 evrov.

Če se z osnovno kmetijsko in osnovno gozdarsko dejavnostjo ne ukvarjajo vse osebe iz kmečkega gospodinjstva, je smiselno določiti dejanskega uporabnika za tista zemljišča, ki jih njihovi lastniki dejansko ne uporabljajo, ampak jih uporabljajo druge osebe. Katastrski dohodek se davčnemu zavezancu, članu kmečkega gospodinjstva, namreč pripíše za zemljišča, ki jih ima pravico uporabljati.

Davčna osnova od drugih dohodkov iz 70. člena ZDoh-2 (t. i. obdavčljive subvencije) se pripíše posameznemu zavezancu, članu kmečkega gospodinjstva, za katerega se šteje, da opravlja osnovno kmetijsko in osnovno gozdarsko dejavnost (= ima katastrski dohodek, je lastnik oz. uporabnik paje ali je prejemnik obdavčljivih subvencij), v sorazmernem deležu glede na skupno število zavezancev v kmečkem gospodinjstvu. To pomeni, da se obdavčljive subvencije delijo po zavezancih, ki imajo katastrski dohodek ali so prejemniki obdavčljivih subvencij, ne glede na to, ali le-ti subvencije tudi dejansko prejemajo ali ne. Če oseba svoj katastrski dohodek z določitvijo dejanskega uporabnika prenese na drugo osebo, se niti obdavčljive subvencije niti katastrski dohodek osebi ne pripíšejo v davčno osnovo.

Vir: Zakon o dohodnini (ZDoh-2, Uradni list RS, št. 13/11 - UPB, 103/10, 9/11 - ZUKD-1, 105/11, 9/12 odl. US, 24/12, 30/12, 40/12 - ZUJF, 75/12, 94/12, 102/12, 52/13 odl. US, 96/13, 108/13, 29/14 odl. US, 50/14, 94/14, 23/15, 55/15, 102/15 - ZUJF-E, 104/15, 63/16), Zakon o davčnem postopku (ZDavP-2, Uradni list RS, št. 13/11 - UPB, 24/12 -

ZDDPO-2G, 24/12 - ZDoh-2I, 32/12, 94/12, 101/13 - ZDav-
Nepr, 111/13, 22/14 odl. US, 40/14 - ZIN-B, 25/14 - ZFU,
90/14, 95/14 - ZUJF-C, 23/15 - ZDoh-2O, 23/15 - ZDDPO-
2L, 91/15, 63/16)

DEDOVANJE ZAŠČITENIH KMETIJ

V Sloveniji so določene kmetije zaščitene, in sicer z namenom ohranitve njihove celovitosti. Ali veste, da takšne kmetije ne morete zapustiti vsem svojim dedičem?

Pojem

Dedovanje zaščitene kmetije je urejeno s posebnim zakonom, ki omejuje prosto razpolaganje z nepremičninami. Razlog je **preprečevanje drobitve ter ustvarjanje možnosti za ohranitev, krepitev gospodarske, socialne in ekološke funkcije zaščitene kmetije. Zaščiteno kmetijo praviloma deduje le en dedič.**

Zaščitena kmetija

Opređeljena je kot **kmetijska oziroma kmetijsko-gozdarska gospodarska enota**, ki je v lasti ene fizične osebe oziroma solasti ali skupni lasti zakonskega para ali enega od staršev in otroka ali posvojenca oziroma njegovega potomca. Obsega **najmanj pet hektarov (ha)** in ne več kot 100 ha primerljive kmetijske površine.

Za 1 ha primerljive kmetijske površine se po 2. členu ZDKG šteje

- 1 ha zemljišč, ki so po dejanski rabi v zemljiškem katastru evidentirana kot kmetijska zemljišča in imajo boniteto zemljišč od 50 do 100,
- 2 ha zemljišč, ki so po dejanski rabi v zemljiškem katastru evidentirana kot kmetijska zemljišča z boniteto od 1 do 49,
- 8 ha zemljišč, ki so po dejanski rabi v zemljiškem katastru evidentirana kot gozdna zemljišča.

Ko kmetija sicer izpolnjuje zgoraj naveden pogoj glede velikosti (najmanj pet ha primerljivih kmetijskih površin), jo pa sestavljajo pa jih **pretežno gozdovi**, se za zaščiteno

kmetijo šteje le, če ima najmanj 2 ha primerljivih kmetijskih površin, ki so po dejanski rabi v zemljiškem katastru evidentirana kot kmetijska zemljišča.

Status zaščitene kmetije podeli upravna enota po uradni dolžnosti vsem kmetijam, ki izpolnjujejo predpisane kriterije; postopek se lahko začne tudi na zahtevo stranke. Status zaščitene kmetije se vpiše v zemljiško knjigo. Po uradni dolžnosti ali pa na predlog stranke se **oznaka zaščitene kmetije lahko tudi izbriše**, seveda če kmetija ne izpolnjuje več kriterijev za zaščito.

Dedovanje v primeru zakona

Kadar pokojnik ne zapusti oporoke in je več potencialnih dedičev njegovega premoženja, **deduje tisti, ki ima namen obdelovati kmetijsko zemljišče in ga za to sporazumno izberejo vsi dediči** (7. člen ZDKG).

Če do sporazuma ne pride, imajo prednost zakonec pokojnika in njegovi potomci, ki se usposabljaajo ali so se usposabljali za opravljanje kmetijske dejavnosti. V primeru, da je kmetija v lasti, solasti ali skupni lasti zakonskega para, deduje preživeli zakonec. Če je kmetija v solasti enega od staršev in otroka ali posvojenca, je dedič preživeli solastnik. V primeru, da ni dediča, ki bi izpolnjeval po zakonu določene pogoje, se zaščitena kmetija lahko razdeli, kot če ne bi bila zaščitena.

Dediči, ki ne dedujejo zaščitene kmetije, dedujejo denarno vrednost **nujnega deleža**, ki jim ga mora dedič izplačati v roku praviloma petih let, izjemoma pa v desetih letih (14. člen ZDKG). Izjemoma lahko nujni dedič deduje tudi **zemljišče** ali druge nepremičnine oziroma premičnine, če **niso pomembne za zaščiten kmetijo**, vendar le do višine nujnega deleža. **Zemljišča, ki niso pomembna za zaščiteno kmetijo**, so zlasti gozdna zemljišča, kmetijska zemljišča z boniteto, nižjo od 40, in zemljišča, ki so po namenski rabi stavbna, razen če gre za zemljišča, na katerih stojijo objekti za potrebe kmetije oziroma so potrebna za nadaljnji razvoj kmetije. **Nujnemu deležu se dediči lahko tudi odpovedo.**

Nujni delež potomcev, posvojencev in njihovih potomcev ter zakonca znaša polovico, nujni delež drugih dedičev pa tretjino tistega deleža, ki bi šel vsakemu posameznemu izmed njih po zakonitem dednem redu.

Dedovanje v primeru oporoke

Zaščiteno kmetijo lahko oporočitelj z oporoko zapusti le enemu dediču. Izjemoma jo lahko zapusti več dedičem in sicer zakoncema ali enemu staršu in otroku s tem, da se kmetija ob tem ne sme deliti po fizičnih delih. V primeru, da oporočitelj razpolaga z oporoko v nasprotju z zakonom, pride do dedovanja na podlagi zakona (21. člen ZDKG).

Z oporoko (volilom v oporoki) se drugim dedičem lahko nakloni le manjše dele zaščitene kmetije, če s tem znatno ne prizadene gospodarske sposobnosti zaščitene kmetije:

- gozdna ali kmetijska zemljišča z boniteto nižjo od 40,
- stavbna zemljišča ali druge stvari ali pravice.

Pri tem posamezno volilo ne sme presežati dva odstotka, vsa volila skupaj pa ne smejo presežati deset odstotkov skupnih kmetijskih površin (pri kmetijskih in gozdnih zemljiščih) oziroma celotne vrednosti zapuščine (pri stavbnih zemljiščih).

Davčni vidik

Dedovanje zaščitene kmetije spada med **izjeme pri plačilu davka na dediščine in darila.** Za prenos, ki poteka med posamezniki prvega dednega reda (starši na svoje potomce), se davka ne plača. Davka tudi ne plača prevzemnik, s statusom kmeta, če podeduje kmetijsko zemljišče, prav tako ga ne plača prevzemnik zaščitene kmetije in prevzemnik kmet, ki prevzame celo kmetijo.

Vir: Zakon o dedovanju kmetijskih gospodarstev (ZDKG, Uradni list RS, št. 70/95, 54/99 odl. US, 30/13), Zakonu o dedovanju (ZD, Uradni list SRS, št. 15/76, 23/78, Uradni list RS, št. 17/91, 13/94, 40/94 odl. US, 82/94, 117/00 odl. US, 67/01, 83/01, 31/13 odl. US, 99/13, 63/16), Zakon o davku na dediščine in darila (ZDDD, Uradni list RS, št. 117/06, 36/16 odl. US)

IZROČILNA POGODBA

Izročilna pogodba omogoča delitev premoženja in razpolaganje s premoženjem še za časa življenja. Ker se s sklenitvijo tovrstne pogodbe vaše premoženje razdeli med otroke in zakonca še pred smrtjo, vam ni potrebno napraviti oporoke oziroma se izognete situaciji, ko bi o vašem premoženju po vaši smrti odločalo sodišče.

Pojem

Pogodba o izročitvi in razdelitvi premoženja je pravni posel iz Obligacijskega zakonika (OZ), s katerim se **izročitelj zaveže, da bo za časa življenja izročil in razdelil premoženje osebam, ki bi lahko po izročitelju dedovali kot dediči prvega dednega reda**: prednikovi potomci, posvojenci in njihovi potomci, lahko pa tudi njegov zakonec.

Pogoji za veljavnost

1. **Strinjanje vseh izročiteljevih potomcev**, posvojencev in njihovih potomcev in
2. pogodba mora biti sklenjena v obliki **notarskega zapisa**.

Predmet

Izročitelj lahko **izroči in razdeli samo premoženje ali del premoženja, ki ga ima v času sklenitve pogodbe**, ne pa tudi premoženja, ki ga bo imel ob svoji smrti. V njegovo zapuščino tako spada premoženje, ki ni bilo razdeljeno, in premoženje, ki ga je pridobil pozneje. Lastninska pravica na premoženju preide ob sklenitvi pogodbe, natančneje, z vpisom v zemljiško knjigo.

V primeru, da se potomec ne strinja z izročitvijo in razdelitvijo ali da se izročitelju po izročitvi in razdelitvi rodi otrok oziroma se pojavi potomec, ki je bil razglašen za mrtvega, se šteje izročeno in razdeljeno premoženje kot darilo; to pomeni, da se izročeno premoženje upošteva pri ugotavljanju vrednosti zapuščine in se vračuna v dedne deleže potomcev. Ob izročitvi in razdelitvi si lahko **izročitelj pridrži**

zase, za zakonca ali koga drugega pravico užitka izročnega premoženja, dosmrtno rento v naravi ali v denarju, dosmrtno preživljanje ali kakšno drugo nadomestilo.

Odgovornost za dolgove

Potomci, med katere je izročitelj razdelil svoje premoženje, **ne odgovarjajo za njegove dolgove**, razen če je v pogodbi določeno drugače. Upniki lahko izpodbijajo izročitev in razdelitev ob pogojih, ki veljajo za izpodbijanje neodplačnih razpolaganj.

Preklic

Izročitelj ima pravico pogodbo preklicati zaradi:

- **izrazite nehvaležnosti** - če se po sklenitvi pravnega posla potomec proti njemu ali njegovemu bližnjemu obnaša tako, da bi bilo po temeljnih moralnih načelih nepravilno, da bi ta prejeto obdržal,
- dejstva, da potomec njemu ali komu drugemu preživnine, ki je bila dogovorjena ne nudi ali če ne poravnava izročiteljevih dolgov, katerih poravnava mu je bila v pogodbi naložena.

V primerih preklica lahko potomec zahteva nujni delež po izročiteljevi smrti, razen če ni bil razdedinjen, nevreden da bi dedoval po izročitelju ali če se ni odpovedal dediščini. Pri izračunu njegovega nujnega deleža se štejejo deli premoženja, ki jih je zapustnik izročil za življenja drugim potomcem za darila (postopke uveljavljanja in opredelitev darila ureja Zakon o dedovanju).

Davčni vidik

Izročilna pogodba se **obdavči po pravilih Zakona o davku na dediščine in darila**, ki za ožje sorodstvo in kmete predvideva **oprostitve**. Za prenos, ki poteka med posamezniki prvega dednega reda (starši na svoje potomce, zakonec na svojega zakonca), se davka ne plača. Davka ne plača prevzemnik, ki se po določbah zakona, ki ureja kmetijska zemljišča, šteje za kmeta (oseba, ki ima odločbo o statusu kmeta), če preko izročilne pogodbe prejme kmetijsko

zemljišče. Davka prav tako ne plača prevzemnik zaščitene kmetije in prevzemnik, ki je kmet in prevzame celo kmetijo.

Vir: Obligacijski zakonik (OZ – UPB1, Uradni list RS, št. 97/07, 64/16 odl. US), Zakon o davku na dediščine in darila (ZDDD, Uradni list RS, št. 117/06, 36/16 odl. US)

POGODBA O DOSMRTNEM PREŽIVLJANJU

Če se zavedate, da boste v prihodnosti zaradi starosti ali bolezni potrebovali pomoč in oporo, si lahko s pogodbo o dosmrtnem preživljanju izgovorite nego in pomoč (stanovanje, prehrano, vožnje k zdravniku, po opravkih ipd.). Negovalc po vaši smrti pridobi lastništvo na vseh ali na delu vaših nepremičnin.

Pojem

S pogodbo o dosmrtnem preživljanju se en pogodbenik (preživljavec, običajno so to otroci) zaveže, da bo preživljal drugega pogodbenika, drugi pogodbenik (preživljanec, običajno so to starši) pa izjavi, da mu zapušča vse ali del svojega premoženja. Preživljanec do svoje smrti ostane lastnik premoženja. Po smrti preživljanca preživljavec sam z notarskim odpravkom pogodbe predlaga vpis lastninske pravice na izročnem nepremičnem premoženju v zemljiško knjigo.

Preživljanje

V pogodbi o dosmrtnem preživljanju se stranke dogovorijo, kakšne so **obveznosti preživljavca**. Obveznosti morajo biti **čim bolj natančno dogovorjene**, da se preprečijo morebitni bodoči spori. Običajno se v pogodbo zapišejo obveznosti kot so:

- obveznost preživljalca, da preživljanču izplačuje mesečno denarno rento,
- obveznost preživljalca, da preživljanca vozi k zdravniku in drugemu medicinskemu osebju, kadarkoli bo to potrebno,
- obveznost preživljalca skrbeti za to, da bo preživljanec redno užival potrebna zdravila in da bo pravočasno imel vsa potrebna zdravila na primerni zalogi,
- obveznost preživljalca nuditi preživljanču vso potrebno negovalno oskrbo,

- obveznost preživjalca poskrbeti, da bo okolica stanovanjske stavbe kot tudi stanovanjska stavba, v kateri preživljanec stanuje, vzdrževana in urejana, da bo notranjost stanovanjske stavbe preživljanca snažna,
- obveznost preživjalca poskrbeti, da bo imel preživljanec na voljo živila za redne dnevne obroke,
- v primeru, da bi si preživljanec kadarkoli ne mogel sam kuhati, se hraniti ali oblačiti, se preživljalec zaveže to storiti osebno ali se preživljalec zaveže najti negovalca, ki bo za preživljanca poskrbel,
- v primeru, da bi tudi oskrba na domu s pomočjo negovalca ne bila mogoča, se preživljalec zaveže preživljanca namestiti v dom za starejše občane in ga v domu redno obiskovati.

Stranke

Stranke so lahko **fizične ali pravne osebe, pri čemer na strani preživljanca lahko nastopajo le fizične osebe**. Pogodbo je mogoče skleniti tudi v korist več preživlancev. Pogodba o dosmrtnem preživljanju je navadno sklenjena med preživljancem in preživljavcem, vendar pa jo je možno skleniti tudi v korist tretjega, kar pomeni, da se en pogodbenik zaveže, da bo prenesel premoženje, ki ga ima ob sklenitvi pogodbe, na drugega pogodbenika, če bo drugi pogodbenik preživljal nekoga tretjega. **Sorodstveno razmerje ni pogoj za sklenitev pogodbe.**

Oblika

Pogodba o dosmrtnem preživljanju mora biti sestavljena v **obliki notarskega zapisa** ter mora vsebovati dovoljenje preživljanca za vpis lastninske pravice preživljavca na nepremičninah v zemljiško knjigo s preživljančevo smrtjo. Smiselno je, da pogodba vsebuje prepoved odsvojitve in odtujitve premoženja (prepoved razpolaganja s premoženjem) v korist preživljavca. Medtem ko preživljavec lahko predlaga vpis lastninske pravice na nepremičninah v zemljiško knjigo šele s smrtjo preživljanca, lahko vpis prepovedi razpolaganja s premoženjem v zemljiško knjigo predlaga že ob sklenitvi pogodbe. S slednjim se preživljavec

izogne morebitnim kasnejšim odsvojitvam premoženja s strani preživljanca.

Odgovornost za dolgove

Preživljavec po preživljančevi smrti ni odgovoren za njegove dolgove. V pogodbi se lahko določi, da bo preživljavec odgovoren za preživljančeve obstoječe dolgove določenim upnikom. Dolgovi morajo obstajati že ob sklenitvi pogodbe in ne smejo nastati šele po njej.

Načini prenehanja pogodbe

Pogodba o dosmrtnem preživljanju **preneha**:

- **s sporazumom** med pogodbenikoma, ki pa mora določiti vse medsebojne pravice in obveznosti po razvezi pogodbe (morebitno vračanje denarne rente s strani preživljanca, vrnitev izdatkov za hrano, obleko in podobno, ki jih je preživljavec imel,...);
- **na zahtevo** enega izmed sopogodbenikov, če drugi ne izpolnjuje svojih obveznosti (potrebno je vložiti tožbo na pristojnem sodišču);
- **s smrtjo preživljavca**, če njegovi dediči ne želijo ali ne morejo prevzeti obveznosti iz pogodbe.

Kadar pa se razmere tako spremenijo, da izpolnitev pogodbe postane otežena, vendar pogodbenika ne želita prekiniti pogodbe, lahko predlagata spremembo pogodbe. Spremembo pogodbe lahko skleneta sporazumno ali pa se zahteva preko sodišča, ki na zahtevo enega od pogodbenikov in ob upoštevanju vseh okoliščin, če je to mogoče, na novo uredi pogodbeno razmerje (561. do 563. člen OZ).

Dedni vidik

Premoženje, ki je preneseno s pogodbo o dosmrtnem preživljanju, se ne šteje kot podarjeno premoženje in morebitni preostali dediči v zapuščinskem postopku ne morejo zahtevati vštetja takšnega premoženja v dedni delež tistega, ki je pridobil premoženje. Izjema velja le, če bi se za pogodbo o dosmrtnem preživljanju ugotovilo, da

so stranke s tako pogodbo želele izigrati preostale dediče in da je bil namen strank v tem, da se prenese premoženje na posameznika, hkrati pa dejansko niti ni šlo za zagotovitev preživljanja. V takšnem primeru lahko upravičenci zahtevajo ugotovitev ničnosti takšne pogodbe.

Davčni vidik

Pogodba o dosmrtnem preživljanju se **obdavči po pravilih Zakona o davku na dediščine in darila**. Za prenos, ki poteka med posamezniki prvega dednega reda (starši sklenejo pogodbo s svojimi potomci), se davka ne plača. Davka tudi ne plača prevzemnik, ki ima status kmeta, če s pogodbo o dosmrtnem preživljanju pridobi kmetijsko zemljišče, prav tako ga ne plača prevzemnik zaščitene kmetije in kmet, ki prevzame celotno kmetijo.

Vir: Obligacijski zakonik (OZ – UPB1, Uradni list RS, št. 97/07, 64/16 odl. US), Zakon o davku na dediščine in darila (ZDDD, Uradni list RS, št. 117/06, 36/16 odl. US)

POGODBA O PREUŽITKU

Tudi s pogodbo o preužitku si lahko zagotovite oskrbo in nego v starosti in bolezni. S pogodbo o preužitku, oseba, ki nudi skrb in nego, že s sklenitvijo dogovora pridobi lastništvo na nepremičninah, nato pa vse do smrti nudi stanovanje, hrano ter neguje v starosti in bolezni.

Pojem

S pogodbo o preužitku se **preužitkar (preživljanec, običajno so to starši) zavezuje, da bo na drugo stranko prevzemnika (preživljavca, običajno so to otroci) prenesla lastninsko pravico na vsem ali delu premoženja, ki ga ima v lasti v trenutku sklenitve pogodbe.** Prevzemnik se zavezuje, da bo preužitkarju ali komu drugemu **do njegove smrti periodično nudil določene dajatve in/ali storitve.**

Predmet

Predmet pogodbe so običajno **nepremičnine**, lahko pa tudi **premičnine, ki so potrebne za rabo in uživanje teh nepremičnin, in premoženjske pravice.** Vrednost premoženja, ki ga prevzemnik prejme, naj bi bila po vrednosti približno enaka tistemu kar mora prevzemnik nuditi preužitkarju. Prevzemnik pridobi lastninsko pravico na premoženju preužitkarja: pri premičninah in premoženjskih pravicah takoj s sklenitvijo pogodbe, pri nepremičninah pa z vpisom v zemljiško knjigo. Preužitkar zavaruje svoje pravice z vpisom stvarnega bremena v zemljiško knjigo, s čimer si zagotovi, da prevzemnik premoženja ne bo odtujil ali obremenil in preužitkarja tako izpostavil strahu pred izgubo pravice do uživanja na tem premoženju.

Preživljanje

V pogodbi o preužitku se stranke dogovorijo, kakšne so obveznosti **prevzemnika.** Obveznosti morajo biti **čim bolj natančno dogovorjene**, da se preprečijo morebitni bodoči spori. Običajno se v pogodbo zapišejo obveznosti, zlasti:

- obveznost prevzemnika, da preužitkarju izplačuje me-

sečno denarno rento,

- obveznost prevzemnika, da preužitkarja vozi k zdravniku in drugemu medicinskemu osebju, kadarkoli bo to potrebno,
- obveznost prevzemnika skrbeti za to, da bo preužitkar redno užival potrebna zdravila in da bo pravočasno imel vsa potrebna zdravila na primerni zalogi,
- obveznost prevzemnika nuditi preužitkarju vso potrebno negovalno oskrbo,
- obveznost prevzemnika poskrbeti, da bo okolica stanovanjske stavbe kot tudi stanovanjska stavba, v kateri preužitkar stanuje, vzdrževana in urejana, da bo notranjost stanovanjske stavbe preužitkarja snažna,
- obveznost prevzemnika poskrbeti, da bo imel preužitkar na voljo živila za redne dnevne obroke,
- v primeru, da bi si preužitkar kadarkoli ne mogel sam kuhati, se hraniti ali oblačiti, se prevzemnik zaveže to storiti osebno ali se prevzemnik zaveže najti negovalca, ki bo za preužitkarja poskrbel,
- v primeru, da bi tudi oskrba na domu s pomočjo negovalca ne bila mogoča, se prevzemnik zaveže preužitkarja namestiti v dom za starejše občane in ga v domu redno obiskovati.

Stranke

Pogodbe stranke so lahko tako fizične kot tudi pravne osebe, pri čemer pa na strani preužitkarja lahko nastopajo le fizične osebe. Pogodbo je mogoče skleniti tudi v korist več preužitkarjev. Pogodbo je možno skleniti tudi v korist tretjega, prevzemnik mora preživljati nekoga tretjega (upravičenca – preživljanca), ki mu dejansko ni prepustil premoženja. **Sorodstveno razmerje ni pogoj za sklenitev pogodbe.**

Oblika

Pogodba mora biti sklenjena v obliki **notarskega zapisa**, sicer ni veljavna.

Načini prenehanja pogodbe

Pogodba o preužitku preneha:

- **s sporazumom** med pogodbenikoma, ki pa mora določiti vse medsebojne pravice in obveznosti po razvezi pogodbe;
- **na zahtevo** enega izmed pogodbenikov, če drugi ne izpolnjuje svojih obveznosti (potrebno je vložiti tožbo na pristojnem sodišču);
- **s smrtjo prevzemnika**, če njegovi dediči ne izpolnjujejo svojih obveznosti.

Če eden izmed pogodbenikov ne izpolnjuje svojih obveznosti, lahko drugi pogodbenik zahteva povrnitev škode, ki mu je zaradi tega nastala.

Dedni vidik

Premoženje, ki je preneseno s pogodbo o preužitku, se ne šteje kot podarjeno premoženje in morebitni preostali dediči v zapuščinskem postopku ne morejo zahtevati vštetja takšnega premoženja v dedni delež tistega, ki je pridobil premoženje. Izjema velja le, če bi se za pogodbo o preužitku ugotovilo, da so stranke s tako pogodbo želele izigrati preostale dediče in da je bil namen strank v tem, da se prenese premoženje na posameznika, hkrati pa dejansko niti ni šlo za zagotovitev preživljanja. V takšnem primeru lahko upravičenci zahtevajo ugotovitev ničnosti takšne pogodbe.

Davčni vidik

Pogodba o preužitku se **obdavči po pravilih Zakona o davku na dediščine in darila**. Za prenos, ki poteka med posamezniki prvega dednega reda (starši in njihovi otroci), se davka ne plača. Davka tudi ne plača prevzemnik, ki se po določbah zakona, ki ureja kmetijska zemljišča, šteje za kmeta, če s pogodbo o preužitku pridobi kmetijsko zemljišče, prav tako ga ne plača prevzemnik zaščitene kmetije in prevzemnik kmet, ki prevzame celo kmetijo.

Vir: Obligacijski zakonik (OZ – UPB1, Uradni list RS, št. 97/07, 64/16 odl. US), Zakon o davku na dediščine in darila (ZDDD, Uradni list RS, št. 117/06, 36/16 odl. US)

DARILNA POGODBA ZA PRIMER SMRTI

Darilna pogodba za primer smrti, podobno kot izročilna pogodba, vam omogoča ureditev nasledstva vašega premoženja še za časa življenja. V nadaljevanju so predstavljene splošne značilnosti darilnih pogodb, s poudarki na posebnostih, ki veljajo za darilno pogodbo za primer smrti.

Pojem

Z darilno pogodbo za primer smrti, ki je urejena v Obligacijskem zakoniku (OZ), **se darovalec zaveže na obdarjenca neodplačno prenesti lastninsko ali drugo pravico** ali na drugačen način v breme svojega premoženja obogatiti obdarjenca po svoji smrti, obdarjenec pa izjavi, da se s tem strinja. **Lastninska pravica se prenese šele s smrtjo darovalca.**

Oblika in veljavnost

Pogodba je veljavna le, če je sklenjena v obliki **notarskega zapisa** in če je listina o sklenjeni pogodbi izročena obdarjencu (t.i. odpravek notarskega zapisa za obdarjenca).

Postopek vpisa lastninske pravice

Obdarjenec poda predlog za vpis prenosa lastninske pravice v zemljiško knjigo, kateremu mora priložiti tudi odpravek notarskega zapisa ter potrdilo matičnega organa o vpisu smrti darovalca v matično knjigo.

Predmet in stranke pogodbe

Predmet darilne pogodbe za primer smrti je lahko **celotno premoženje darovalca ali le njegov del**. Običajno je predmet le tisto premoženje, ki obstaja v trenutku sklenitve pogodbe. Mogoče pa se je s pogodbo dogovoriti tudi za bodoče premoženje, torej za premoženje, ki ga bo darovalec šele pridobil, vendar ga je potrebno v pogodbi natančno določiti.

Stranke so lahko fizične in pravne osebe. **Sorodstveno razmerje pri sklenitvi pogodbe ni pogoj.** Nujni dediči imajo pravico zahtevati vrnitev daril, in sicer do višine nujnega deleža, ki jim pripada.

Vštevanje v dedni delež

Zakoniti dediči imajo pravico zahtevati vrnitev daril, če čista vrednost zapuščine darovalca – zapustnika ne zadošča za pokritje njihovih nujnih deležev. Svojo pravico lahko nujni dediči uveljavijo v treh letih od zapustnikove smrti.

Dolgovi darovalca

Kadar darovalec z darilno pogodbo oškoduje svoje upnike, imajo le-ti s tožbo pravico izpodbiti pogodbo, vendar le do višine dolga. Če je vrednost darila večja od vrednosti dolga, pogodba za presežek ostane v veljavi.

Preklic pogodbe

Darilne pogodbe za primer smrti **ni mogoče enostransko preklicati kadarkoli**, pač pa le v naslednjih primerih:

- zaradi darovalčeve premoženjske stiske;
- zaradi hude nehvaležnosti obdarjenca;
- zaradi pozneje rojenih otrok darovalca.

Preklic darovalec doseže z izjavo, ki jo naslovi na obdarjenca, pogodba pa je preklicana, ko obdarjenec prejme darovalčevo izjavo o preklicu. Darovalec ima pravico pogodbo preklicati v enem letu odkar je zvedel za razlog za preklic. Po darovalčevi smrti lahko zaradi hude nehvaležnosti obdarjenca preklic pogodbe zahtevajo tudi njegovi dediči, pri čemer pa rok enega leta teče od dne, ko je za razlog nehvaležnosti zvedel darovalec.

Davčni vidik

Darilna pogodba za primer smrti **se obdavči po pravilih Zakona o davku na dediščine in darila.** Za prenos, ki poteka med posamezniki prvega dednega reda (starši na svoje potomce), se davka ne plača. Davka tudi ne plača prevzemnik, ki se po določbah zakona, ki ureja kmetijska

zemljišča, šteje za kmeta, če dobi v dar kmetijsko zemljišče, prav tako ga ne plača prevzemnik zaščitene kmetije in prevzemnik kmet, ki prevzame celo kmetijo.

Vir: Obligacijski zakonik (OZ – UPB1, Uradni list RS, št. 97/07, 64/16 odl. US), Zakon o davku na dediščine in darila (ZDDD, Uradni list RS, št. 117/06, 36/16 odl. US)

DARILNA POGODBA

Darilna pogodba predstavlja darovalčevo neodplačno prepustitev stvari ali pravice obdarjencu in obdarjenčev sprejem stvari ali pravice.

Pojem

Z darilno pogodbo, ki je urejena v Obligacijskem zakoniku (OZ) **se darovalec zaveže na obdarjenca neodplačno prenesti lastninsko ali drugo pravico** ali na drugačen način v breme svojega premoženja obogatiti obdarjenca, obdarjenec pa izjavi, da se s tem strinja (533. člen OZ). Lastninska pravica se prenese ob sklenitvi pogodbe oziroma, natančneje, z vpisom darilne pogodbe v zemljiško knjigo.

Oblika in veljavnost

Darilna pogodba za nepremičnine mora biti sklenjena pisno, ob tem mora biti **podpis darovalca notarsko overjen**. Če sta darilna pogodba in zemljiškoknjžno dovolilo v ločenih dokumentih, je dovolj, če je overjen podpis na zemljiškoknjžnem dovolilu.

Predmet in stranke pogodbe

Predmet darilne pogodbe je lahko **celotno premoženje darovalca ali le njegov del**. Navadno je predmet le tisto premoženje, ki obstaja v trenutku sklenitve pogodbe. Mogoče pa se je s pogodbo dogovoriti tudi za bodoče premoženje, torej za premoženje, ki ga bo darovalec šele pridobil, vendar ga je potrebno v pogodbi natančno določiti.

Stranke so lahko fizične in pravne osebe. **Sorodstveno razmerje pri sklenitvi pogodbe ni pogoj**. Nujni dediči imajo pravico zahtevati vrnitev daril, in sicer do višine nujnega deleža, ki jim pripada.

Vštevanje v dedni delež

Zakoniti dediči imajo pravico zahtevati vrnitev daril, če či-

sta vrednost zapuščine darovalca – zapustnika ne zadošča za pokritje njihovih nujnih deležev. Svojo pravico lahko nujni dediči uveljavijo v treh letih od zapustnikove smrti.

Dolgovi darovalca

Kadar darovalec z darilno pogodbo oškoduje svoje upnike, imajo le-ti s tožbo pravico izpodbiti pogodbo, vendar le do višine dolga. Če je vrednost darila večja od vrednosti dolga, pogodba za presežek ostane v veljavi.

Preklic pogodbe

Darilne pogodbe za primer smrti **ni mogoče enostransko preklicati kadarkoli**, pač pa le v naslednjih primerih:

- zaradi darovalčeve premoženjske stiske;
- zaradi hude nevhvaležnosti obdarjenca;
- zaradi pozneje rojenih otrok darovalca.

Preklic darovalec doseže z izjavo, ki jo naslovi na obdarjenca, pogodba pa je preklicana, ko obdarjenec prejme darovalčevo izjavo o preklicu. Darovalec ima pravico pogodbo preklicati v enem letu odkar je zvedel za razlog za preklic. Po darovalčevi smrti lahko zaradi hude nevhvaležnosti obdarjenca preklic pogodbe zahtevajo tudi njegovi dediči, pri čemer pa rok enega leta teče od dne, ko je za razlog nevhvaležnosti zvedel darovalec.

Davčni vidik

Darilna pogodba **se obdavči po pravilih Zakona o davku na dediščine in darila**. Za prenos, ki poteka med posamezniki prvega dednega reda (starši na svoje potomce), se davka ne plača. Davka tudi ne plača prevzemnik, ki se po določbah zakona, ki ureja kmetijska zemljišča, šteje za kmeta, če dobi v dar kmetijsko zemljišče, prav tako ga ne plača prevzemnik zaščitene kmetije in prevzemnik kmet, ki prevzame celo kmetijo.

Vir: Obligacijski zakonik (OZ – UPB1, Uradni list RS, št. 97/07, 64/16 odl. US), Zakon o davku na dediščine in darila (ZDDD, Uradni list RS, št. 117/06, 36/16 odl. US)

OBDAVČITEV PRENOSA LASTNIŠTVA NA NEPREMIČNINI

Ob prenosu lastništva na nepremičnini je potrebno plačati davek na promet nepremičnin, davek na dediščine in darila in dohodnino pri dobičku iz kapitala.

Davek na promet nepremičnin

Po Zakonu o davku na promet nepremičnin (ZDPN-2) se obdavči prenos lastništva nepremičnine. **Davčni zavezanec je načeloma prodajalec nepremičnine** in ustanovitelj oziroma prenositelj stavbne pravice. Pogodbeni stranki se lahko dogovorita drugače. Pri zamenjavi nepremičnine je davčni zavezanec vsak udeleženec v zamenjavi za vrednost nepremičnine, ki jo odtuji, pri prodaji idealnih deležev nepremičnine (solastnina) pa je davčni zavezanec vsak prodajalec posebej. Pri finančnem najemu je davčni zavezanec najemodajalec, pri pridobitvi lastninske pravice na podlagi priposestvanja pa je davčni zavezanec priposestvovalec. Pogodbene stranke se lahko dogovorijo tudi drugače.

Davčna osnova za to vrsto davka je **prodajna cena nepremičnine** oziroma cena, ki jo v odmernem postopku ugotovi davčni organ.

Stopnja davka je dva odstotka od davčne osnove. Prometni davek se odmeri po predpisih, ki so veljali na dan nastanka davčne obveznosti. Davčna obveznost nastane ob sklenitvi pogodbe o prenosu nepremičnine ali ustanovitvi oziroma prenosu stavbne pravice ali s pravomočnostjo sodne odločbe.

Davek na dediščine in darila

Predmet obdavčitve po ZDDD je premoženje, ki ga fizična oseba prejme od fizične ali pravne osebe kot dediščino ali darilo (2. člen ZZZD).

Davčna osnova je vrednost podedovanega ali v dar prejetega premoženja v času nastanka davčne obveznosti po odbitku dolgov, stroškov in bremen (to so dolgovi zapustnika, med katere se štejejo tudi neplačani davki, obveznost in obremenitve, ki izvirajo iz oporočnega razpolaganja zapustnika, pogrebni stroški, prehodni stroški, ki jih je imel dedič že za časa življenja zapustnika), ki odpadejo na to premoženje.

Pri nepremičninah vrednost premoženja v odmernem postopku ugotovi davčni organ. Pri premičninah, razen pri denarju, je davčna osnova tržna vrednost tega premoženja.

Davčna obveznost za dediča ali obdarjenca nastane na dan pravnomočnosti sklepa o dedovanju ali na dan sprejema darila. Darilo se v davčnem smislu šteje za sprejeto ob sklenjeni darilni pogodbi, izročilni pogodbi, pogodbi o preužitku in ob dejanskem sprejemu darila. Pri pogodbah o dosmrtnem preživljanju in pri darilnih pogodbah za primer smrti nastane davčna obveznost na dan smrti preživljanca oziroma na dan smrti darovalca.

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

Prvi dedni red – zakonec zapustnika ali darovalca in njegovi potomci, **je oproščen plačila davka**. V skladu z 9. členom ZDDD so zavezanci iz prvega dednega reda izenačeni tudi zet, snaha, pastorek in dedič ali obdarjenec, ki je živel z zapustnikom ali darovalcem v registrirani istospolni partnerski skupnosti.

V 10. členu ZDDD so posebne **oprostitve** določene za **osebe, ki opravljajo kmetijsko dejavnost**. Davka ne plača dedič ali obdarjenec s statusom kmeta, če podeduje ali prejme v dar kmetijsko zemljišče. Davka na dediščino tudi ne plača dedič ali obdarjenec, ki je prevzemnik zaščitene

kmetije, pa tudi v primerih, ko dedič ali obdarjenec, ki je kmet, podeduje ali dobi v dar celotno kmetijo.

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

Davek pri kapitalskih dobičkih

Po Zakonu o dohodnini (ZDoh-2) se pobira davek tudi od dobička iz kapitala, doseženega s prodajo nepremičnin v lasti fizičnih oseb in sicer v obdobju 20 let od pridobitve nepremičnine.

Davčna osnova od dobička iz kapitala je razlika med vrednostjo nepremičnine ob odsvojitvi in vrednostjo nepremičnine ob pridobitvi.

Davčna stopnja je 25 odstotkov glede na davčno osnovo in se šteje kot končni davek. Davčna stopnja se znižuje vsakih pet let imetništva kapitala za pet odstotnih točk in znaša po dopoljenih petih letih 15 odstotkov, po dopoljenih desetih letih 10 odstotkov, po petnajstih letih 5 odstotkov. Po 20 letih se davka ne plača več.

Davka se ne plačuje pri prenosu kapitala preminule osebe na dediča, volilnojemnika ali osebo, ki ju nadomesti po predpisih o dedovanju, ali na drugo osebo, ki uveljavlja kakšno pravico iz zapuščine zaradi smrti fizične osebe ter pri odsvojitvi nepremičnine po pogodbi o dosmrtnem preživljanju ali po darilni pogodbi za primer smrti.

Vir: Zakon o davku na promet nepremičnin (ZDPN-2, Uradni list RS, št. 117/06, 25/16 odl. US), Zakon o davku na dediščine in darila (ZDDD, Uradni list RS, št. 117/06, 36/16 odl. US), Zakon o dohodnini (ZDoh-2, Uradni list RS, št. 13/11 – UPB, 103/10, 9/11 - ZUKD-1, 105/11, 9/12 odl. US, 24/12, 30/12, 40/12 - ZUJF, 75/12, 94/12, 102/12, 52/13 odl. US, 96/13, 108/13, 29/14 odl. US, 50/14, 94/14, 23/15, 55/15, 102/15 - ZUJF-E, 104/15, 63/16)

VPIS V ZEMLJIŠKO KNJIGO

Ste vedeli, da s podpisano in notarsko overjeno kupoprodajno pogodbo še niste postali lastnik kupljene nepremičnine? Za prenos lastninske pravice na nepremičnini je nujno potreben vpis v zemljiško knjigo.

Pojem

Zemljiška knjiga predstavlja javno evidenco, iz katere je razvidno **lastništvo nepremičnine**, prav tako pa je v njej vpisana vsaka sprememba drugih pravic in pravnih dejstev, ki so pomembna za lastnike in vse druge, ki jih zanimajo pravne lastnosti nepremičnine. Dostopna je na okrajnih sodiščih ali na spletnem naslovu http://www.sodisce.si/javne_knjige/zemljiska_knjiga/.

Pomen zemljiške knjige

Zakon o zemljiški knjigi (ZZK-1) za temeljno funkcijo zemljiške knjige določa javno objavo podatkov, ki so pomembni za pravni promet z nepremičninami. Glavno načelo zemljiške knjige je **načelo javnosti**, kar pomeni, da je vsebina zemljiške knjige javno dostopna in znana vsem, zato se nihče ne more sklicevati, da mu vsebina posameznega vpisa ni bila poznana. Velja pa tudi **načelo zaupanja**: za podatke, ki so vpisani v zemljiški knjigi velja, da so pravilni in popolni, kar pomeni, da nihče ne sme utrpeti škode, če zaupa v vsebino zemljiške knjige.

Oblika zemljiške knjige

Zemljiško knjigo sestavljata **glavna knjiga in zbirka listin**. Medtem ko se v glavno knjigo vpisujejo nepremičnine, pravice glede nepremičnin, imetniki teh pravic in pravna dejstva, se v zbirko listin vlagajo listine, ki so podlaga za vpis v glavno knjigo.

Glavna knjiga

Glavna knjiga, ki se vodi v **elektronski obliki**, vsebuje podatke o »Nepremičnini«, kjer najdemo informacije o parcelni številki, katastrski občini ter tipu nepremičnine in po-

datke o »Osnovnem pravnem položaju nepremičnine«. Na njem so navedene informacije o lastniku in njegovi pravni podlagi na nepremičnini (lastnik, solastnik, ipd.), njegovem deležu na nepremičnini ter omejitve lastninske pravice (npr. služnost, hipoteka, druga bremena).

Zbirka listin

Tudi zbirka listin je enotna elektronska, originali listin, ki so podlaga za vpis v zemljiško knjigo, pa se hranijo pri notarjih ali pri strankah. Na zemljiškoknjižnem sodišču se v elektronski obliki hranijo elektronski izvorniki sklepov, s katerimi je bil vpis pravnomočno dovoljen, in v elektronsko obliko pretvorjene listine, ki so bile podlaga za dovolitev vpisa.

Kaj se vpisuje v zemljiško knjigo

V zemljiško knjigo se vpisujejo **stvarne pravice na nepremičninah**:

1. lastninska pravica,
2. služnostna pravica,
3. pravica stvarnega bremena,
4. stavbna pravica in
5. hipoteka,
6. zakupna pravica,
7. predkupna ali odkupna pravica ter
8. prepoved odsvojitve in obremenitve.

Prve štiri našete stvarne pravice nastanejo šele z vpisom v zemljiško knjigo. To pomeni, da se z ustrežno pogodbo npr. prenos lastninske pravice ali ustanovitev služnosti zgolj dogovori in se stranki zavežeta za določeno dejanje (t.i. zavezovalni pravni posel), v nadaljevanju postopka pa je potrebno s pogodbo sklenjen dogovor vpisati še v zemljiško knjigo (t.i. razpolagalni pravni posel) – šele na podlagi vpisa v zemljiško knjigo takšna pravica tudi nastane.

Nekoliko drugače pa je **z zadnjimi štirimi stvarnimi pravicami – pravica nastane že s sklenitvijo ustrezne pogodbe**, vpis v zemljiško knjigo je potreben zaradi načela javnosti.

Postopek vpisa

Zemljiško knjigo vodijo okrajna sodišča, vloge pa se vlagajo v elektronski obliki. Elektronski zemljiškoknjižni predlog lahko vloži stranka sama iz domačega računalnika (ob tem mora imeti kvalificirano digitalno potrdilo z varnim elektronskim predalom), preko odvetnika ali drugega pooblaščenca, nepremičninske agencije ali pa pri notarju.

Zgolj notar lahko izpelje celoten postopek sam. Vsi ostali morajo v treh dneh po vložitvi elektronskega zemljiškoknjižnega predloga notarju izročiti vse listine, ki so podlaga za vpis. Notar mora te listine pretvoriti v elektronsko obliko (skenirati), jih opremiti s svojim elektronskim podpisom in posredovati na zemljiškoknjižno sodišče. Trenutek začetka zemljiškoknjižnega postopka se določi kot čas, v katerem elektronski predlog sprejme strežnik informacijskega sistema elektronske zemljiške knjige.

Dokumenti, ki jih je potrebno priložiti

Ker se v zemljiško knjigo vpisujejo zelo različne pravice, zato so tudi dokumenti, ki so potrebni za vpis, različni: npr. prodajna pogodba, darilna pogodba, zakupna pogodba, pogodba o ustanovitvi hipoteke, sodna odločba o služnosti, nadalje potrdilo upravne enote o odobritvi pravnega posla za nakup kmetijskega zemljišča, potrdilo davčnega urada o plačanih davkih ipd.

Izjema pri vknjižbi lastninske pravice v svojo korist

Kljub vsem novostim o elektronskem vlaganju in skeniranju dokumentov pa **posameznik lahko še vedno sam predlaga vknjižbo lastninske pravice v svojo korist** (ko npr. kupi nepremičnino). To stori tako, da na okrajnem sodišču, kjer nepremičnina leži, poda predlog na zapisnik in obenem predloži vse listine, ki so potrebne za vpis. Pretvorba v elektronsko obliko se opravi na sodišču. Posameznik plača sodno takso, prihrani pa denar za notarsko ali odvetniško storitev.

Vir: Zakon o zemljiški knjigi (ZZK-1, Uradni list RS, št. 58/03, 37/08-ZST-1, 45/08, 28/09, 79/10 Odl. US, 25/11, 14/15 - ZUUJFO)

PRAVNO VARSTVO KUPCEV IN POTROŠNIKOV

Ob pokvarjenem stroju ali drugi stvari se je potrebno vprašati: bom zahteval popravilo v okviru garancije ali se bom skliceval na stvarno napako? Koliko dolgi so roki za odpravo napak in kaj lahko v okviru garancije ali stvarne napake sploh lahko zahtevam?

Pojem

Kmetje so udeleženci obeh strani poslovnega odnosa: nastopajo kot prodajalci pridelkov, izdelkov in storitev, predstavljajo pa tudi **kupce ali potrošnike teh dobrin**. V nadaljevanju je opisano stanje kmeta kot kupca oziroma potrošnika, natančneje situacija, **ko kupi izdelek ali storitev in ugotovi, da nima pričakovanih ali zahtevanih lastnosti**.

Kmet lahko nastopa kot:

- a. **kupec**, ki izdelke in storitve pridobiva za namen njegove poklicne ali pridobitne dejavnosti (za kmetijsko dejavnost);
- b. **potrošnik**, to je fizična oseba, ki pridobiva ali uporablja izdelke in storitve za namen izven njegove poklicne ali pridobitne dejavnosti (izven kmetijske dejavnosti).

Zahtevki kmeta kupca in kmeta potrošnika

Kadar kupljen izdelek ne deluje brezhibno ali nima lastnosti, ki bi jih moral imeti, imata tako kupec kot potrošnik na voljo **zahtevke iz naslova garancije ali zahtevke iz naslova stvarne napake**. Instituta sta urejena v Obligacijskem zakoniku (OZ) in Zakonu o varstvu potrošnikov (ZVPot). Glede na OZ je ZVPot lex specialis (poseben predpis, ki prevlada nad splošnim predpisom), saj celovito ureja varstvo potrošnikov kot posebne skupine kupcev, ki se jim podeljuje status šibkejše stranke pri sklepanju prodajnih pogodb.

Garancija za kmeta kupca in kmeta potrošnika

Kmet lahko garancijo uveljavlja za izdelke, za katere je garancija obvezna (tehnični izdelki) in za tiste, za katere je bila garancija dana prostovoljno. **Garancijski zahtevek uveljavlja po določbah ZVPot, ki veljajo za tako za kupce kot tudi za potrošnike.** Med garancijske pogoje šteje obveznost za popravila v garancijskem roku in po njem ter garancija za dobavo rezervnih delov.

Garancijski zahtevki

Če izdelek ne deluje brezhibno ali se pokvari, lahko kupec ali potrošnik kadar koli v garancijskem roku, ki je za tehnične izdelke dolg najmanj **eno leto**, od garanta (proizvajalca, uvoznika ali prodajalca, ki je naveden na garancijskem listu) ali pooblaščenega servisa **zahteva brezplačno odpravo napake**.

V primeru, da napake ni mogoče odpraviti ali je garant ne odpravi **v roku 45 dni** (rok se začne šteti naslednji dan po oddaji izdelka garantu in traja neprekinjeno vključno z vikendi in prazniki), lahko kupec ali potrošnik **zahteva zamenjavo izdelka za enak, nov in brezhiben kos**.

Če garant ne odpravi napake in ne zamenja izdelka, lahko kupec **odstopi od pogodbe in od garanta zahteva vračilo kupnine** (ne zgolj dobropis). Enako velja, če izdelka ni več oziroma ni več dobavljiv.

Velja opozoriti, da je pri garanciji določen vrsti red uveljavljanja zahtevkov, zato kupec ali potrošnik ne more sam izbirati zahtevkov, temveč mora slediti v ZVPot določenemu zaporedju.

Kupcu ali potrošniku, katerega stvar se vzame v popravilo, se lahko za čas popravila zagotovi brezplačna uporaba podobnega izdelka, sicer ima pravico do povračila škode, ki jo je pretrpel, ker svojega izdelka v tem času ni mogel uporabljati.

Za zamenjano blago ali zamenjan bistveni del blaga z novim mora garant izdati nov garancijski list. Če je bil celoten izdelek zaradi nepravilnega delovanja bistveno popravljen, začne garancijski rok teči znova od zamenjave oziroma od vrnitve popravljenega izdelka. Če je bil zamenjan ali bistveno popravljen del izdelka, začne (nov) garancijski rok znova teči samo za ta del.

Stvarna napaka za kmeta kupca in kmeta potrošnika

Nekoliko drugačna pa je (pravno gledano) situacija, ko kmet uveljavlja stvarno napako za katero ni kriva njegova nepravilna uporaba oziroma ta napaka ni posledica njegovega dejanja. **Možnost uveljavljanja stvarne napake velja za kateri koli, ne le tehnični izdelek.** To pomeni, da lahko kmet zaradi napake na izdelku, za katerega ni bila dana garancija, uveljavlja pravice iz stvarne napake. Enako se lahko odloči tudi v primeru, če ne želi uveljavljati garancije za izdelek, za katerega je bila dana garancija, temveč želi napako reševati v okviru stvarne napake na izdelku.

Stvarna napaka za kmeta kupca

Če kmet kupi izdelek za namen opravljanja njegove poklicne ali pridobitne dejavnosti, ga smatramo kot kupca in zanj veljajo določbe OZ (npr. nakup traktorja, kosilnice, delovnega kombinezona ipd.).

Napaka je stvarna:

- če stvar nima lastnosti, ki so potrebne za njeno običajno rabo ali za promet;
- če stvar nima lastnosti, ki so potrebne za posebno rabo, za katero jo kupec kupuje, ki pa je bila prodajalcu znana ali bi mu bila morala biti znana;
- če stvar nima lastnosti in odlik, ki so bile dogovorjene oziroma predpisane;
- če je prodajalec izročil stvar, ki se ne ujema z vzorcem ali modelom, razen če je bil vzorec ali model pokazan le zaradi obvestila.

Za stvarno napako jamči prodajalec: kupci so z institutom stvarne napake zaščiteni predvsem pred prodajalci, ki dajejo svojim izdelkom lastnosti, ki ji le ti nimajo. Če kmet kupi delovno obleko, ki takoj po pranju izgubi barvo in se pretirano skrči, jo lahko takoj vrne. Vile, katerih ročaj se zlomi že pri prvi uporabi, imajo stvarno napako. Traktor, ki ne zmore voziti v strm klanec, čeprav je kmet prodajalcu povedal, kakšne naklone bo moral premagovati na njegovi kmetiji, sicer dela, a vseeno ga zaradi stvarne napake lahko vrne.

Kupčeva dejanja pri stvarni napaki

Kupčeva obveznost je prejeta stvar pregledati ali jo dati v pregled, brž ko je to mogoče, in o napakah obvestiti prodajalca v osmih dneh; s tem se odkrijejo očitne napake. Če se potem, ko je kupec prevzel stvar, pokaže, da ima stvar kakšno **napako, ki je z običajnim pregledom pri prevzemu ni bilo mogoče opaziti** (t. i. skrita napaka), mora kupec **obvestiti** o njej prodajalca **v osmih dneh** od dneva, ko je napako opazil. V obvestilu o napaki stvari mora kupec natančneje opisati napako in povabiti prodajalca, da stvar pregleda. Velja, da prodajalec ne odgovarja za napake, ki se pokažejo potem, ko mine **šest mesecev**, odkar je bila stvar izročena kupcu.

Kupčevi zahtevki pri stvarni napaki

Kupec, ki je o napaki pravočasno in pravilno obvestil prodajalca, lahko:

- **zahteva od prodajalca, da napako odpravi ali da mu izroči drugo stvar brez napake** (izpolnitev pogodbe) ali
- **zahteva znižanje kupnine ali**
- **odstopi od pogodbe in zahteva vrnitev kupnine** (kupec lahko odstopi od pogodbe le, če je poprej pustil prodajalcu primeren dodaten rok za izpolnitev pogodbe).

Kupec ima pravico izbirati katerega koli izmed naštetih zahtevkov, kljub temu pa ne sme zlorabljati svojih pravic. Če je varstvo njegovih pravic mogoče doseči na način, ki je za prodajalca lažji, za kupca pa še vedno sprejemljiv, je vztrajanje pri izbiri težje jamčevalne sankcije v nasprotju s

temeljnim načelom prepovedi zlorabe pravic. V vseh primerih pa ima kupec pravico zahtevati **povrnitev škode**, ki mu je nastala zaradi stvarne napake na izdelku.

Stvarna napaka za kmeta potrošnika

Enako kot kupec lahko reklamacijo iz naslova stvarne napake kmeta potrošnik uveljavlja za vsak kupljeni izdelek. Razlogi za stvarno napako po ZVPot so enaki kot pri določbah OZ, instituta se razlikujeta v rokih: potrošnik po ZVPot ima na voljo daljše roke za uveljavljanje svojih pravic kot kupec po OZ.

Iz naslova stvarne napake lahko potrošnik napako na izdelku reklamira zgolj **pri prodajalcu**, in sicer **v dveh mesecih od odkritja stvarne napake**, prodajalec pa odgovarja za napake, ki se na izdelku pokažejo v roku dveh let od prevzema izdelka.

Potrošnikovi zahtevki pri stvarni napaki

Potrošnik od prodajalca **po lastni izbiri zahteva**:

- **odpravo napake** na blagu ali
- **zamenjavo blaga** z napako z novim brezhibnim blagom ali
- **vrnitev dela plačanega zneska** v sorazmerju z napako ali
- **vrnitev kupnine**.

Enako kot po določbah OZ tudi v tem primeru potrošnik lahko izbere zahtevek po lastni presoji (ob upoštevanju načela prepovedi zlorabe pravic). V vsakem primeru ima potrošnik tudi pravico, da od prodajalca **zahteva povrnitev škode**, zlasti pa povračilo stroškov materiala, nadomestnih delov, dela, prenosa in prevoza izdelkov.

Potrošnik mora o napaki obvestiti prodajalca (natančno opisati napako) in prodajalcu omogočiti, da izdelek pregleda. Če napaka ni sporna, mora prodajalec čim prej, najkasneje pa v roku **osmih dni**, ugoditi enemu izmed naštetih potrošnikovih zahtevkov. Če je obstoj napake sporen, mora

podjetje v enakem roku podati potrošniku pisen odgovor. V primeru, da potrošnik in prodajalec sama ne zmoreta rešiti spora, se zadeva preseli na sodišče.

Vse naštetu glede stvarne napake velja tudi **za storitve**.

Pomoč tržnega inšpektorata

Nad izvrševanjem ZVPot (garancija za kupce in potrošnike ter stvarna napaka za potrošnike) bdi **Tržni inšpektorat RS**. Že sama grožnja s prijavo na tržni inšpektorat pogosto učinkuje tako, da prodajalec, ki krši potrošnikove pravice, spremeni svoje ravnanje. Nadalje inšpektor lahko prodajalcu izreče globo, ne more pa mu naložiti, da napako odpravi oziroma zamenja izdelek. Kupec in potrošnik pri garanciji in potrošnik pri stvarni napaki tako lahko svoj zahtevek (po popravilu ali zamenjavi stvari oziroma po vračilu kupnine), če ga zavezanec ne izpolni prostovoljno, uveljavlja le po sodni poti.

Razlike med garancijo in stvarno napako

Pri izdelku, za katerega je bila podeljena garancija, ima kupec ali potrošnik na izbiro zahtevke iz naslova garancije kot tudi zahtevke iz naslova stvarne napake, pri čemer velja, da **ne more uveljavljati zahtevkov iz obeh naslovov hkrati, ampak se mora odločiti za enega**. Pri izdelkih, ki nimajo garancije, je možno uveljavljati zgolj stvarno napako.

Garancija	Stvarna napaka
Garancijo lahko kupec / potrošnik uveljavlja za tehnični izdelek, za katerega je bila oziroma bi morala biti dana garancija.	Velja za vsak izdelek, ki ga kupec / potrošnik kupi od podjetja.

Garancija	Stvarna napaka
<p>Kupec / potrošnik lahko napako reklamira kadar koli v garancijskem roku.</p>	<p>ZVPot – potrošnik mora obvestiti o napaki prodajalca v dveh mesecih od odkritja napake (subjektivni rok). Po preteku dveh let od nakupa prodajalec ne odgovarja več (objektivni rok). OZ - rok osem dni odkar je kupec opazil napako (subjektivni rok) in šest mesecev od prevzema stvari (objektivni rok).</p>
<p>Kupec / potrošnik lahko garancijo uveljavlja pri garantu ali pri pooblaščenem servisu.</p>	<p>Kupec / potrošnik lahko reklamacijo zaradi stvarne napake uveljavlja zgolj pri prodajalcu.</p>
<p>Kupec / potrošnik zahteva po vrstnem redu:</p> <ul style="list-style-type: none"> • odpravo napake; • če popravilo ni mogoče ali ga servis ne izvrši v roku 45 dni, lahko zahteva zamenjavo za nov, brezhiben izdelek; • če garant ne izvede popravila ali ne zagotovi novega izdelka, lahko odstopi od pogodbe in zahteva vračilo kupnine. 	<p>Kupec / potrošnik lahko po lastni izbiri zahteva:</p> <ul style="list-style-type: none"> • odpravo napake ali • zamenjavo za nov brezhiben izdelek ali • vračilo dela plačanega zneska v sorazmerju z napako ali • vračilo kupnine.

Vir: Obligacijski zakonik (OZ – UPB1, Uradni list RS, št. 97/07, 64/16 odl. US), Zakon o varstvu potrošnikov (ZVPot, Uradni list RS, št. 98/04 - UPB, 117/04 Skl. US, 46/06 Odl. US, 114/06-ZUE, 126/07, 86/09, 78/11, 38/14, 19/15)

POGODBE, SKLENJENE NA DALJAVO

Pri nakupovanju prek spleta ali kataloga, kjer potrošniki fizično ne vidite blaga, veljajo nekoliko drugačna pravila poslovanja kot pri nakupih v običajnih trgovinah.

Pojem

Na daljavo se iz leta v leto opravi vse več nakupov, saj so spletne, telefonske ali kataloške ponudbe trgovcev velikokrat precej bolj privlačne kot v njihovih klasičnih prodajalnah. Nakupovanje na daljavo pa vendar predstavlja nekoliko **drugačno nakupovalno izkušnjo**, saj trgovca in njegovo ponudbo vidimo le na računalniku ali v katalogu.

Varstvo potrošnikov

Posebno varstvo pri pogodbah sklenjenih na daljavo velja le za potrošnike (Zakon o varstvu potrošnikov (ZVPot) v členih 43. do 45.a). »**Potrošnik**« je fizična oseba, ki pridobiva ali uporablja izdelke in storitve za namen izven nje-gove poklicne ali pridobitne dejavnosti (pri kmetu: spletni nakup izdelka izven kmetijske dejavnosti, npr. majice za športne aktivnosti). Posebno varstvo pa ni na voljo »**kupcu**«, ki izdelke in storitve pridobiva za namen njegove poklicne ali pridobitne dejavnosti (pri kmetu: spletni nakup izdelka za opravljanje kmetijske dejavnosti, npr. kosilnice, delovnega kombinezona).

Pogodbe sklenjene na daljavo ali zunaj poslovnih prostorov

Mednje štejemo **pogodbe o dobavi blaga ali opravljanju storitev, ki so sklenjene s komunikacijskimi sredstvi**, ki omogočajo sklenitev pogodbe tako, da ni potrebna istočasna fizična prisotnost pogodbenih strank. To so zlasti pisemske pošiljke in druge tiskovine, **katalogi**, telefonski pogovori, oglaševanje v tisku z naročilnico, televizijska prodaja, sporočila preko faksa, sporočila preko elektron-

ske pošte in **nakupi na spletnih straneh**. Potrošniki so posebej varovani tudi, ko sklenejo pogodbo zunaj poslovnih prostorov prodajalca blaga ali storitve.

Varovalka pred prikritimi stroški

Potrošniki so obvarovani pred prikritimi stroški na spletu, ki se pojavljajo pri različnih »brezplačnih« storitvah, kot so horoskopi ali recepti. Ponudnik blaga ali storitve mora zagotoviti, da **potrošnik v postopku oddaje naročila**, pri sklenitvi pogodbe na daljavo z uporabo elektronskih sredstev, **izrecno potrdi, da se z oddajo naročila strinja s plačilom**. Funkcija, ki sproži oddajo naročila, mora biti označena z besedami »**naročilo z obveznostjo plačila**« ali z drugo ustrezno nedvoumno izjavo, s katero je pojasnjeno, da je z oddajo naročila povezana obveznost plačila podjetju. Če podjetje ne spoštuje teh določb, potrošnika pogodba ali naročilo ne zavezuje.

Odstopna pravica - rok

Pri pogodbah, ki so sklenjene na daljavo, ima potrošnik pravico, da v štirinajstih dneh (izjema: v tridesetih dneh pri življenjskih in osebnih pokojninskih zavarovanjih) **sporoči prodajalcu, da odstopa od pogodbe**. Ob tem mu **ni potrebno navesti nikakršnega razloga za svojo odločitev**. Enakovredno dejanje je tudi vrnitev blaga v roku za odstop od pogodbe. Rok začne teči od dneva, ko je potrošnik sprejel blago, pri opravljanju storitev pa z dnem sklenitve pogodbe ali z dnem, ko je podjetje opravilo storitev.

Razlog za takšno posebno ureditev pri sklepanju pogodb na daljavo so posebne okoliščine: relativno enostavno sklepanje pogodb, zamik pri plačilu blaga, zanašanje na prodajalčeve navedbe oziroma opis in nezmožnost preverjanja blaga.

Vračilo blaga

Potrošnik mora blago, s katerim iz kakršnega koli razloga ni zadovoljen, prodajalcu vrniti v tridesetih dneh po oddanem sporočilu o prekinitvi pogodbe. Opozarjamo,

da mora biti blago, ki ga vrača, nepoškodovano. **Potrošnik ne more in ne sme prejetega blaga neovirano uporabljati v času do odstopa od pogodbe.**

Ne gre namreč za nakup na preizkušnjo: nakup na daljavo potrošniku ne daje več pravic, kot jih ima ta pri nakupu v navadni trgovini. Potrošnik sme tako opraviti zgolj ogled in preizkus prejetega blaga v obsegu, kot je to nujno potrebno za ugotovitev dejanskega stanja in kot je to običajno v prodajalnah (npr. pomeri oblačilo). Vsakršno »preizkušanje« in drugo rabo, ki odstopa od navedenega, je mogoče šteti za uporabo blaga, kar pomeni, da potrošnik s tem izgubi pravico do odstopa od pogodbe (npr. vstavitve kartice v fotoaparata in fotografiranje).

Vračilo kupnine

Po vračilu blaga **mora prodajalec vrniti potrošniku vsa plačila v obliki, s katero je potrošnik nakup izvedel. Vračilo je potrebno izvesti takoj, najkasneje pa v 30 dneh po prejemu sporočila o odstopu od pogodbe. Vračilo kupnine se ne sme izvesti z npr. dobropisom.** Če prodajalec opravlja dostavo npr. prek Pošte Slovenije in plačilo po povzetju (plača se provizija), mora potrošniku vrniti tudi vsa opravljena plačila, povezana z nakupom. Vrniti je potrebno ne zgolj kupnine in stroškov pakiranja in pošiljanja, ki jih je potrošnik plačal prodajalcu, ampak tudi strošek oziroma provizijo, ki je bila zaradi plačila preko povzetja plačana Pošti Slovenije. **Potrošnika pri odstopu od pogodbe bremeni le strošek vračila blaga.**

V primeru, da prodajalec zamuja z vračilom plačil, mora poleg zakonitih zamudnih obresti kot kazen plačati še eno desetino prejetih plačil za vsakih dopolnjenih trideset dni zamude pri vračilu.

Omejitve

Pravica do odstopa od pogodbe se **ne nanaša na vse pogodbe, sklenjene na daljavo:** med drugim ne velja za pogodbe za blago, ki je bilo izdelano po natančnih navodilih

potrošnika ali je hitro pokvarljivo, nadalje za pogodbe o nakupu avdio, video posnetkov in računalniških programov, če je kupec že odprl varnostni pečat na embalaži. Prav tako ne velja pri pogodbah o dobavi časopisov in revij, pogodbah za igre na srečo in storitvah loterije, zavarovalnih pogodbah za potovanje in prtljago ali podobnih kratkoročnih zavarovalnih pogodbah z veljavnostjo manj kot en mesec.

Izvzet je tudi nakup od fizične osebe

Če potrošnik blago kupi od fizične osebe (in ne od pravne osebe), **za nakup ne veljajo pravila o varstvu potrošnikov**. To pomeni, da potrošnik nima 14-dnevnega roka za premislek in pravice do odstopa od pogodbe.

Ko blaga ni na zalogi

Zgodi se, da potrošnik odda naročilo preko spleta, prodajalec ga potrdi, kasneje pa sporoči, da naročenega blaga nima na zalogi; blago je bilo že plačano. Podjetje mora izpolniti svoje obveznosti v roku tridesetih dni od sklenitve pogodbe, razen če se stranki dogovorita drugače. **Če blago ni na razpolago in prodajalec zato ne more izpolniti svoje obveznosti, mora o tem takoj obvestiti potrošnika in mu vrniti vsa opravljena plačila**. Denar je potrebno vrniti takoj, ko je to mogoče, najkasneje pa v tridesetih dneh po prejemu sporočila o odstopu od pogodbe.

Vir: Zakon o varstvu potrošnikov (ZVPot, Uradni list RS, št. 98/04 – UPB, 117/04 Skl. US, 46/06 Odl. US, 114/06 - ZUE, 126/07, 86/09, 78/11, 38/14, 19/15)

Najem delovne sile na kmetiji

Navadno večino dela na kmetiji opravijo njeni člani. Vendar pa se le-ti v času sezonskih konic srečajo s povečanim obsegom dela, zaradi česar se odločijo najeti dodatno pomoč. Slovenska zakonodaja pozna več oblik najema delovne sile, vendar ima vsaka svoje posebnosti, na katere moramo biti pozorni.

Pogodba o zaposlitvi

Pogodba o zaposlitvi mora biti obvezno sklenjena v pisni obliki, pri čemer je bodočemu delavcu potrebno izročiti pisni predlog pogodbe o zaposlitvi, in sicer najmanj tri dni pred sklenitvijo delovnega razmerja ter pogodbo ob začetku dela. Bodočega delavca je pred pričetkom dela praviloma potrebno napotiti na zdravniški pregled, ki je strošek delodajalca in ga seznaniti z delom, pogoji dela ter pravicami in obveznostmi na delovnem mestu. **Sezonska dela navadno trajajo manj kot tri mesece v koledarskem letu, zato javna objava prostega delovnega mesta ni potrebna.**

Delodajalec nikakor ne sme pozabiti na **prijavo delavca v socialna zavarovanja** na prijavno – odjavni službi Zavoda za zdravstveno zavarovanje Slovenije (ZZZS), in sicer najkasneje pred pričetkom dela ter mu po prijavi izročiti kopijo potrdila o prijavi. Ob vsakem izplačilu plače je delodajalec dolžan izdati delavcu pisni obračun plače in morebitnih nadomestil plače za pretekli mesec dela, ki nujno vsebuje obračun in plačilo davkov in prispevkov.

Podjemna pogodba

Podjemna pogodba je mogoča le, če niso izkazani elementi delovnega razmerja: možna je v primeru, da se bo delo opravljalo »na počez«, kar predvsem pomeni, da izvajalec dela ne bo vključen v organiziran delavni proces, ne bo delal po navodilih in nadzoru naročnika – kmeta ter se delo ne bo opravljalo kontinuirano dalj časa. Kmet je **izvajalca dela dolžan prijaviti v zavarovanje**, in sicer praviloma pred pričetkom opravljanja dela. Po opravljenem delu

kmet izvajalcu dela plača s pogodbo dogovorjeni znesek ter obračuna in poravna obvezne prispevke ter davke.

Pogodba o začasnem in občasnem delu upokoјencev

Pogodbo o začasnem in občasnem delu upokoјencev sme kmet skleniti z vsakim upokoјencem. Izjema so le upokoјenci, ki so še vedno delno aktivni (za krajši čas so še vedno zaposleni ali opravljajo dejavnost) in invalidski upokoјenci, katerih omejitve izhajajo iz njihove priznane invalidnosti. **Delo po tej pogodbi je za upokoјenca omejeno na največ 60 ur na mesec.** Neizrabljenih ur ni mogoče prenašati v naslednje mesece, hkrati njegov dohodek iz te pogodbe v letu 2017 ne sme presegati 6.471,21 evrov. Kmet mora paziti na minimalno urno postavko, ki v letu 2017 ne sme biti nižja od 4,32 evrov bruto na uro. Plačilo za opravljeno delo mora upokoјencu izplačati najkasneje do 18. dne v naslednjem mesecu. Voditi mora dnevno evidenco prihoda in odhoda ter števila dejansko opravljenih ur začasnega ali občasnega dela, pri čemer mora spoštovati omejitve glede števila ur (če kmet sicer ne zaposluje delavcev, se pri njem lahko opravi največ 60 ur tovrstnega dela, če zaposluje do deset delavcev največ 100 ur, za 30 zaposlenih 150 ur ...). Kmet je dolžan obračunati in plačati prispevke in davke, ter upokoјenca prijaviti v zavarovanje.

Osebo dopolnilno delo

Osebo dopolnilno delo sme izvajalec tega dela pri kmetu opravljati na podlagi **vrednotnice, ki jo kmet zanj kupi na upravni enoti ali preko portala e-uprava**, in sicer pred pričetkom opravljanja dela. Vrednotnica šteje kot dokazilo o plačanih prispevkih za socialna zavarovanja. Po končanem delu izvajalec osebnega dopolnilnega dela kmetu izstavi račun, pri čemer **zaslužek** izvajalca v posameznem polletju koledarskega leta ne sme presegati treh povprečnih mesečnih neto plač preteklega leta v Republiki Sloveniji (3.090,48 EUR v posameznem polletju leta 2017). Sicer pa je z vidika davkov in prispevkov ta oblika dela gotovo cenovno najugodnejša. Kmet kot naročnik namreč plača zgolj 9,23 EUR za vrednotnico, ki velja en koledarski mesec. Vendar je potrebno opozoriti, da **delo po tej obliki zajema zgolj občasno pomoč pri kmetijskih opravilih**, kar

pomeni, da se delo ne sme izvajati neprekinjeno vsak dan po več ur v mesecu.

Delo dijakov in študentov

Tudi delo dijakov oziroma študentov ne sme trajati neprekinjeno dalj časa in se sme opravljati le na podlagi predhodno izdane **napotnice študentskega servisa**. Kmet mora paziti na **minimalno urno postavko, ki znaša bruto 4,61 evrov bruto na uro**. Po končanem delu kmet plača račun, ki mu ga izstavi študentski servis.

Za konec

Vse zgoraj naštetе oblike dela so odplačne, delavci zanje prejmejo plačilo. Na kmetiji pa poznamo **tudi brezplačne oblike dela, in sicer sezonsko, sorodstveno in sosedsko pomoč**. Pri vseh oblikah dela je potrebno biti posebno pozoren na varnost in zdravje pri delu, odmore in počitke, prepovedana pa je tudi vsakršna diskriminacija. Naštete oblike dela niso uporabne na vseh dejavnostih na kmetiji (npr. osebno dopolnilno delo se lahko opravlja na osnovni in drugi kmetijski dejavnosti, ne pa tudi na dopolnilni). Najem tujih sezonskih delavcev prinaša še dodatne posebnosti. Podrobnejše informacije glede oblik najema sezonskih delavcev in posebnosti v primeru najema tujih sezonskih delavcev je mogoče najti na spletnih straneh KGZS.

Vir: Zakon o delovnih razmerjih (ZDR-1, Uradni list RS, št. 21/13, 78/13 - popr., 47/15 - ZZSDT, 33/16 - PZ-F, 52/16 in 15/17 - odl. US), Obligacijski zakonik (OZ, Uradni list RS, št. 97/07 - uradno prečiščeno besedilo in 64/16 - odl. US), Zakon o urejanju trga dela (ZUTD, Uradni list RS, št. 80/10, 40/12 - ZUJF, 21/13, 63/13, 63/13 - ZIUPTDSV, 100/13, 32/14 - ZPDZC-1, 95/14 - ZIUPTDSV-A, 47/15 - ZZSDT in 90/15 - ZIUPTD), Zakon o preprečevanju dela in zaposlovanja na črno (ZPDZC-1, Uradni list RS, št. 32/14, 47/15 - ZZSDT in 55/16), Zakon o zaposlovanju in zavarovanju za primer brezposelnosti (ZZZPB, Uradni list RS, št. 107/06 - uradno prečiščeno besedilo, 114/06 - ZUTPG, 5/07, 5/08, 73/08, 59/07 - ZŠtip, 53/09, 51/10 - odl. US, 56/10, 80/10 - ZUTD, 57/11, 40/12 - ZUJF in 95/14 - ZUJF-C)

Vključitev v socialna zavarovanja za kmete

Razmišljate o vključitvi v socialna zavarovanja na podlagi opravljanja kmetijske dejavnosti, pa ne veste, kakšni so pogoji za vključitev, koliko znašajo prispevki ter kaj vse morate storiti za vključitev v zavarovanje?

Kdo se zavaruje kot kmet

Kot kmet je lahko zavarovan vsak, ki:

- opravlja kmetijsko dejavnost (je član kmetije),
- se ne šola in ni prejemnik starostne, predčasne, vdovske ali invalidske pokojnine,
- je zdravstveno sposoben za opravljanje kmetijske dejavnosti (to dejstvo ugotovi služba medicine dela, in sicer na zahtevo kmeta pred vključitvijo v socialna zavarovanja) in
- dohodek iz kmetijske dejavnosti na zavarovanega družinskega člana znaša vsaj 4.894,06 evrov na leto.

V primeru, da posameznik ne dosega v zadnji alineji navedenega dohodkovnega cenzusa, se lahko kljub temu vključiti v socialna zavarovanja in sicer prostovoljno.

Vrste in obseg pravic

Osebe, ki so v socialna zavarovanja vključene na podlagi opravljanja kmetijske dejavnosti (kmečki zavarovanci), so zavarovane za starost in morebitno invalidnost, za pravice iz zdravstvenega zavarovanja ter za pravice, ki izhajajo iz zavarovanja za starševsko varstvo. Niso pa vključene v zavarovanje za primer brezposelnosti, saj jim trenutna zakonodaja tega ne omogoča. Obseg pravic v primeru kmečkih zavarovancev ni enak za vse in je odvisen od načina in trenutka vključitve v posamezno zavarovanje ter trajanja zavarovanja.

Kmečki zavarovanci, ki so obvezno vključeni v pokojninsko in invalidsko zavarovanje so upravičeni do vseh pra-

vic iz tega naslova. To pomeni, da imajo pravico do vseh vrst pokojnin (starostne, predčasne, invalidske vdovske in dela vdovske pokojnine ter družinske in delne pokojnine), pripadajo pa jim tudi vse pravice na podlagi preostale delovne zmožnosti (pravica do poklicne rehabilitacije, do premestitve, do dela s krajšim delovnim časom od polnega, do nadomestila za čas poklicne rehabilitacije, do začasnega nadomestila, do nadomestila za invalidnost in do delnega nadomestila). Poleg naštetega imajo še pravico do letnega dodatka in pravico do dodatka za pomoč in postrežbo.

Drugače je v primeru prostovoljnih kmečkih zavarovancev. V preteklosti so ti lahko izbirali obseg pravic v pokojninskem in invalidskem zavarovanju. Po novem pa jim pripadajo vse pravice iz pokojninskega in invalidskega zavarovanja. Vse prej naštete pravice tako pripadajo prostovoljnim kmečkim zavarovancem, če so v zavarovanje vstopili po 1. januarju 2013 ter vsem tistim, ki so bili pred navedenim datumom v zavarovanje vključeni za širši obseg, od spremembe dalje pa so zavarovani po določbah Zakona o pokojninskem in invalidskem zavarovanju (ZPIZ-2).

Drugače je s kmečkimi zavarovanci, ki so bili pred uveljavitvijo ZPIZ-2 (pred 1. 1. 2013) zavarovani za ožji obseg ter s tistimi, ki so ostali zavarovani na zavarovalni osnovi iz decembra leta 2012 (torej zadnji znani zavarovalni osnovi pred uveljavitvijo novega zakona). Prvi so tisti, ki so bili pred uveljavitvijo ZPIZ-2 zavarovani za ožji obseg, vendar so ob spremembi prešli na novo zavarovalno osnovo. Ti so od 1. januarja 2013 dalje zavarovani za širši obseg. Za vsa leta prej se šteje, da so bili zavarovani za ožji obseg.

Nadalje poznamo zavarovance, ki še sedaj plačujejo prispevke od zavarovalne osnove, kakor jim je bila določena za mesec december 2012. V zvezi s tem ločimo zavarovance, ki so konec leta 2012 plačevali od zavarovalne osnove za ožji obseg in zavarovance, ki so plačevali prispevke za širši obseg. Oboji zavarovanci, tako tisti, ki so bili do uveljavitve ZPIZ-2 zavarovani za ožji obseg in so nato prešli

na novo zavarovalno osnovo, kot tisti, ki so po uveljavitvi ostali na starih zavarovalnih osnovah, imajo zgolj pravice iz ožjega obsega, če so bili pretežni del svoje zavarovalne dobe zavarovani za ožji obseg. Zanje zato velja, da imajo le pravico do starostne, invalidske, vdovske in družinske pokojnine, pri čemer se pri odmeri pokojnine ne upošteva določba o najnižji pokojninski osnovi, in izjemoma pravico do dodatka za pomoč in postrežbo, če gre za slepo in nepokretno osebo, pri kateri je zmožnost premikanja zmanjšana za 70 %. Nimajo pa pravice do delne pokojnine ter pravic na podlagi ugotovljene II. ali III. kategorije invalidnosti, razen invalidske pokojnine. Ob morebitnem nastanku telesne okvare zaradi poškodbe pri delu in poklicne bolezni tudi nimajo pravice do invalidnine, če so bili pretežni del zavarovalne dobe do nastanka telesne okvare zavarovani za ožji obseg pravic.

V zdravstvenem zavarovanju še vedno obstaja možnost izbire obsega pravic za kmečke zavarovance, ki so prostovoljno vključeni v zavarovanje. Obvezni kmečki zavarovanci pa so tudi v zdravstvenem zavarovanju zavarovani za vse pravice. V praksi to pomeni, da ima kmečki zavarovanec pravico do zdravstvenih storitev in potnih stroškov, če je zavarovan za ožji obseg oziroma dodatno še pravico do nadomestila za čas začasne zadržanosti z dela v primeru zavarovanja za širši obseg.

Ne glede na način vključitve v socialna zavarovanja je **kmečki zavarovanec zavarovan tudi za starševsko varstvo**. Iz tega naslova mu pripadajo materinski, očetovski in starševski dopust, materinsko, očetovsko in starševsko nadomestilo, pravica do krajšega delovnega časa in pravica do plačila prispevkov za socialno varnost zaradi starševstva, ter pravica do plačila prispevkov za socialno varnost v primeru štirih ali več otrok.

Višina prispevkov

Od načina vključitve v socialna zavarovanja (obvezno oziroma prostovoljno), so odvisne zavarovalna osnova,

prispevna stopnja in končna višina prispevkov.

Za obvezne kmečke zavarovance je osnova določena v višini celotnega dohodka iz kmetijske dejavnosti, vendar ne manj kot v višini 60 % zadnje znane povprečne letne bruto plače na mesec (PP) in ne več kot 3,5 kratnik PP. Ker za leto 2017 še velja prehodno obdobje, je najnižja osnova letos določena v višini 58 %. V dohodek iz kmetijske dejavnosti se všttevajo vsi dohodki iz osnovne kmetijske in osnovne gozdarske dejavnosti, dopolnilne in druge kmetijske dejavnosti kmečkega zavarovanca. V primeru, da kmetija vodi računovodstvo za osnovno dejavnost, se dohodek porazdeli na vse kmečke zavarovance na kmetiji in tako na nosilca odpade zgolj sorazmerni delež celotnega dohodka.

Za prostovoljne kmečke zavarovance je zavarovalna osnova določena v fiksni višini in ni odvisna od dohodkov iz kmetijske dejavnosti ter znaša 60 % (oziroma v letu 2017 znaša 58 %) PP. Izjema so kmečki zavarovanci, ki so ostali na zavarovalni osnovi, kot jim je bila določena za mesec december leta 2012. Ti plačujejo prispevke od zneska 30% PP oziroma od zneska zajamčene plače, določenega za mesec december 2012, ki se vsako leto usklajuje z rastjo minimalne plače.

Prispevna stopnja je določena v višini 22,59 % od osnove. V primeru izbire ožjega obsega pravic v zdravstvenem zavarovanju, prispevna stopnja znaša 21,44 %.

Prijava v zavarovanje

Za obvezne kmečke zavarovance prijavo v zavarovanje vložijo nosilec kmetije, prostovoljni kmečki zavarovanci pa se vključijo sami. **Prijava se vložijo pri prijavnno – odjavni službi Zavoda za zdravstveno zavarovanje Slovenije, in sicer na predpisanem obrazcu M1**, kateremu se priloži potrdilo o zdravstveni sposobnosti (izda ga služba medicine dela), potrdilo o višini dohodka kmetije (tega izda davčni organ) ter izpis iz Registra kmetijskih gospodarstev (izda ga upravnica enota).

Trajanje zavarovanja

Za obvezne kmečke zavarovance:

- pričetek: z dnem izpolnitve pogojev in prijave v zavarovanje
- zaključek:
 - z dnem prenehanja izpolnjevanja pogojev,
 - z uveljavitvijo pravice do pokojnine ali
 - z dopolnitvijo 63 let, ko lahko dohodek iz osnovne kmetijske in osnovne gozdarske dejavnosti presega dohodkovni pogoj, če zavarovanec nima drugih dohodkov iz kmetijske dejavnosti ali dopolnilne dejavnosti na kmetiji.

Za prostovoljne kmečke zavarovance:

- pričetek: z dnem prijave v zavarovanje oziroma za največ 8 dni nazaj
- zaključek: z dnem odjave iz zavarovanja.

Vir: Zakon o pokojninskem in invalidskem zavarovanju (ZPIZ-2, Uradni list RS, št. 96/12, 39/13, 99/13 – ZSVarPre-C, 101/13 – ZIPRS 1415, 44/14 – ORZPIZ206, 85/14 – ZUJF-B, 95/14 – ZUJF-C, 90/15 – ZIUPTD, 102/15, 40/17)

Tabela: Prikaz višine osnov, prispevnih stopenj in prispevkov za kmečke zavarovance po spremembi ZPIZ-2

	Obvezni kmečki zavarovanec	Prostovoljni kmečki zavarovanec – širši obseg pravic	Prostovoljni kmečki zavarovanec – ožji obseg pravic
Osnova	Najmanj 60 % PP (letos 58 % PP) oziroma dobiček zavarovanca Najmanj 950,80 EUR (letos 919,10 EUR) oziroma dobiček zavarovanca	60 % PP (letos 58 % PP) 950,80 EUR (letos 919,10 EUR)	60 % PP (letos 58 % PP) 950,80 EUR (letos 919,10 EUR)
Stopnja	22,59 %	22,59 %	21,44 %
Višina prispevkov na mesec	Najmanj 214,79 EUR* (letos 207,62 EUR) oziroma odvisno od dobička zavarovanca	214,79 EUR* (letos 207,62 EUR)	203,85 EUR* (letos 197,06 EUR)

*Zadnja znana povprečna plača (PP) preračunana na mesec v letu 2017 znaša 1.584,66 evrov (to je znesek bruto PP za leto 2016 preračunan na mesec). Ker se ta vsako leto določi na novo, podatek v tabeli o višini prispevkov izračunanih na podlagi 60 % PP nikoli ne bo realno pomenil osnove, saj bo v letu 2018 ta znesek, zaradi spremembe PP, nekoliko višji.

UPRAVNI POSTOPEK

Vsem uradnikom je pri komunikaciji z državljani skupno to, da se morajo držati pravil upravnega postopka.

Pojem

Z upravnim postopkom se stranke srečajo zlasti na upravnih enotah, ministrstvih, inšpekcijah, občinah, centrih za socialno delo in pri drugih nosilcih javnih pooblastil, kadar se odloča o njihovih pravicah ali obveznostih. Pred pristojnim organom se začne na zahtevo stranke ali po uradni dolžnosti in konča z izdajo odločbe oziroma sklepom pristojnega organa. Organi za svoje delo uporabljajo določbe Zakona o splošnem upravnem postopku (ZUP), poleg tega pa lahko še druge natančnejše predpise (npr. Zakon o kmetijstvu, Zakon o graditvi objektov, Zakon o inšpekcijskem nadzoru ipd.).

Vloge

Kot vloge označujemo različne zahteve, predloge, prijave, prošnje, pritožbe, ugovore in druga dejanja, s katerimi se stranke obračajo na državne in lokalne organe.

Stranke najpogosteje vlagajo vloge pri upravnem organu v **pisni obliki** in sicer tako, da jih bodisi vložijo v vložišču pri samem organu ali jih pošljejo po pošti. Zadnje čase se stranke vse pogosteje poslužujejo tudi vlaganja vlog po elektronski poti po informacijskem sistemu organa. Pomembno je, da mora vložnik samo vlogo obvezno podpisati (lastnoročno ali z elektronskim podpisom s kvalificiranim potrdilom). Vlogo je možno podati tudi **ustno pri samem organu**, ki o tem napravi zapisnik.

Vloga mora biti sestavljena tako, da je iz nje same razvidno, kdo jo vlaga, kateremu organu je namenjena, da jo obravnava, o kateri zadevi naj se vodi upravni postopek, kakor tudi vse zahteve in predloge vložnika. V kolikor ima

vložnik v postopku svojega zastopnika oz. pooblaščenca, mora v svoji vlogi navesti vse podatke o njem ter k vlogi priložiti pooblastilo za zastopanje. K svoji vlogi mora priložiti tudi morebitne druge priloge, zlasti tiste, za katere materialni predpis tako določa. Obvezno mora biti vloga podpisana lastnoročno ali z elektronskim podpisom s kvalificiranim potrdilom.

Vložniku k vlogi **ni potrebno prilagati potrdil, izpiskov in drugih podatkov o dejstvih iz uradnih evidenc, ki jih uradna oseba, ki vodi postopek, lahko sama pridobi.**

Po določbi 65. člena ZUP mora uradna oseba na zahtevo vložnika in na podlagi njegovih navedb **izpolniti predpisan ali drugače pripravljen obrazec** vloge (to ne velja za vloge v zvezi z javnimi razpisi). Vložnik s podpisom vloge jamči, da so podatki pravilni in resnični.

Po prejemu vloge je organ dolžan vloženo vlogo pregledati (67. člen ZUP). Če ugotovi, da je ta nepopolna ali nerazumljiva oziroma da ji manjka podpis vložnika, mora vložnika z dopisom pozvati, da v določenem roku **odpravi njene pomanjkljivosti**. Če stranka v postavljenem roku le-teh ne odpravi, organ takšno vlogo zavrže s sklepom (drugi odstavek 67. člena ZUP).

Zapisnik

Zapisnik je potrebno obvezno sestaviti **o vseh pomembnih dejanjih v postopku** (npr. o ogledu kraja pri kontroli upravičenosti do neposrednih plačil, zaslišanju strank v okviru postopka prodaje kmetijskega zemljišča,...). Zapisnik vedno **piše uradna oseba**, ki vodi postopek.

Glede na to, da **zapisnik predstavlja javno listino**, za katero velja zakonska domneva, da velja kot resnično tisto, kar je v njem zapisano, je pomembno, da je stranka še posebej pozorna na to, **da sta potek in vsebina opravljenega dejanja v zapisniku čim bolj natančno opisana, da se vpišejo vse izjave navzočih oseb, priče dogodka, dokazi...**, in da

ga uradna oseba **piše sproti** med dejanjem. Kadar nekega dejanja ni mogoče opraviti brez prekinitve, je treba v zapisniku dokumentirati, kdaj je bilo dejanje prekinjeno in kdaj nadaljevano.

Pomembna je **sklenitev zapisnika**. Zapisnik sklene uradna oseba tako, da se zapisnik najprej prebere strankam, zaslišanim in drugim udeležencem ali pa ga sami preberejo in pregledajo, nato pa se nanj dajejo pripombe. Na koncu je treba navesti, da je bil zapisnik prebran in da udeleženci nimajo pripomb, če pa ima kdo od udeležencev **pripombo**, jo mora uradna oseba vnesti v zapisnik. **Vsi udeleženci dejanja podpišejo zapisnik**, nato pa ga s podpisom overi še uradna oseba. V primeru, da ima zapisnik več strani, je le-te potrebno označiti s številkami, vsako stran pa overi uradna oseba ter podpiše tisti, čigar izjava je zapisana na koncu strani. Prav tako se v primeru zaslišanja več oseb, vsaka izmed njih podpiše pod tistim delom, kjer je zapisana njena izjava.

Vročanje

Vročanje odločb, sklepov in drugih uradnih pisanj upravnih organov se lahko opravi na več načinov, pri čemer je najpogostejši način vročanja po pošti.

Osebno vročanje (87. člen ZUP)

Osebna vročitev pomeni, da je treba pisanje izročiti samo naslovníku. Takšne pošiljke ne more prevzeti nihče drug, na kar opozori tudi vročevalec (običajno je to poštar). Osebno se vročajo odločbe, sklepi in druge dokumenti, od katerih vročitve začne teči rok.

Če se vročitev ne da opraviti osebno, pusti vročevalec v poštne predalčniku oziroma na drugem primernem mestu pisno sporočilo, v katerem navede, kje se dokument nahaja in da ga mora naslovník prevzeti v 15 dneh. Dan, ko prevzame dokument na podlagi obvestila, se šteje za dan vročitve. Če naslovník dokumenta ne prevzame v 15 dneh, se šteje za dan vročitve zadnji dan izteka 15-dnevne-

ga roka. Od tega dne dalje začnejo teči vsi roki. Po preteku roka vročevalec pusti dokument v hišnem nabiralniku naslovnika. Kadar stranka nima nabiralnika ali je ta neuporaben, vročevalec vrne pošiljko pošiljatelju. V kolikor pa ima naslovnik zakonitega zastopnika ali pooblaščenca, se lahko vroči tudi zakonitemu zastopniku ali pooblaščenču in se šteje, da je bilo vročeno naslovniku.

Stranka lahko dokazuje opravičeno odsotnost v času vročanja. Če odsotnost dokaže, lahko uveljavlja pravico do **vrnitve v prejšnje stanje**.

Roki

V upravnem postopku so pomembni tudi (časovni) roki. Ločimo materialne in procesne roke:

- **materialni roki** pomenijo čas, v katerem lahko stranka uveljavlja neko pravico iz materialnega predpisa oziroma za naložitev določene obveznosti;
- **procesni roki**: z njimi je določeno časovno obdobje, v katerem je treba opraviti posamezna dejanja postopka, ali časovno obdobje, ki mora preteči, da bi se opravila posamezna dejanja v postopku. Procesne roke razvrščamo glede na to, kdo določi rok, glede na možnost podaljšanja rokov, po načinu računanja, kakšne so posledice pri zamudi roka.

Kadar stranka zamudi v zakonu določeni procesni rok, izgubi pravico do uveljavljanja procesnega dejanja v postopku (npr. za vložitev pritožbe), lahko pa iz objektivnih razlogov predlaga vrnitev v prejšnje stanje.

Roki so določeni v dnevih, mesecih in letih. Kadar je rok določen v dnevih, se dan dogodka ne šteje, ampak se šteje prvi naslednji dan (npr. v primeru, da je bila odločba vročena v soboto, bo rok začel teči v nedeljo). Rok je lahko določen v mesecih ali letih in se konča s pretekom tistega dneva v mesecu oziroma letu, ki se po številki ujema z dnevom, ko se jo zgodil dogodek, od katerega naprej se šteje rok (npr. če je bila odločba vročena sedmega maja, bo eno-

mesečni rok potekel sedmega junija) (100. člen ZUP).

Roki tečejo vse dni neprekinjeno, ne zgolj med delovniki. Začetka in teka rokov, določenih v dnevih, mesecih ali letih, ne ovirajo niti nedelje in prazniki. Če zadnji dan roka, ki je določen v dnevih, poteče na soboto ali nedeljo oziroma praznik, ko pri organu ni delovnega dne, se izteče ta rok prvi naslednji delovni dan. Ta izjema ne velja pri rokih, ki so določeni v mesecih ali letih pa tudi ne pri rokih, ki so že vnaprej določeni z datumom (določenim koledarskim dnevom).

Pritožba (229. člen ZUP)

Če se stranka ne strinja z odločitvijo organa prve stopnje, se lahko zoper odločbo ali sklep pritoži. V nadaljevanju je navedeno pojasnilo za odločbo, enako pa velja tudi za sklep.

Pritožba je redno pravno sredstvo za varstvo zakonitosti v upravnem postopku. Pritožbo zoper odločbo izdano na prvi stopnji lahko vloži stranka in pa vsaka druga oseba, če odločba posega v njene pravice ali pravne koristi, in sicer v roku, ki je določen za stranko.

Splošni rok za vložitev pritožbe je 15 dni. Materialni predpisi lahko določijo tudi posebne roke za izdajo odločbe, ki so daljši ali krajši.

Razlogi za vložitev pritožbe so: (237. člen ZUP)

- če pri izdaji odločbe **ni bil uporabljen ali je bil napačno uporabljen materialni predpis;**
- če je bilo **dejansko stanje nepopolno ali napačno ugotovljeno;**
- če so bile ugotovljene **kršitve postopka.**

Stranka ima pravico do pritožbe tudi tedaj, ko organ prve stopnje ni izdal odločbe v predpisanem roku. V tem primeru se vloži pritožba na organ druge stopnje – t. i. **pritožba zaradi molka organa.** Kadar pa tako pritožbo vseeno prejme organ prve stopnje, jo mora nemudoma odstopiti na organ druge stopnje.

Oblika in vsebina pritožbe (238. člen ZUP)

Pritožbo je potrebno vložiti pisno ali ustno na zapisnik pri organu, ki je izdal odločbo. V pritožbi mora biti navedena odločba, ki se izpodbija, označen organ, ki jo je izdal in številka odločbe ter datum izdaje odločbe. Stranka mora v pritožbi tudi navesti, zakaj izpodbija odločbo. Stranka lahko v pritožbi navaja nova dejstva in nove dokaze, vendar jih organ upošteva kot pritožbene razloge le, če so obstajali v času odločanja, pa jih stranka iz upravičenih razlogov ni mogla predložiti ali navesti v obravnavi. **V pritožbi ni mogoče uveljavljati novih zahtevkov, če jih stranka ni uveljavljala v postopku na prvi stopnji.**

Upravna taksa

Za pritožbo mora biti po točki 2 taksne tarife Zakona o upravnih taksah (ZUT – UPB5, Uradni list RS, št. 106/10) preko UPN obrazca plačana upravna taksa v znesku 18,10 EUR. Navodila za plačilo takse so navedena v odločbi, zoper katero se vlaga pritožba.

Ko se pritožbi ugotovi, lahko pritožnik v roku 60 dni od dneva izdaje odločbe, s katero je bilo pritožbi ugodeno, zahteva povrnitev plačne upravne takse (13. člen ZUT); zahtevek za vračilo upravne takse lahko postavi že v pritožbi.

Rok za odločbo o pritožbi (256. člen ZUP)

Odločba organa druge stopnje mora biti izdana in vročena stranki najkasneje v dveh mesecih od prejema popolne pritožbe. Če ni, lahko stranka zaradi molka organa proži upravni spor, kot da bi bila njena pritožba zavrnjena. Pred tožbo zaradi molka organa mora stranka upravni organ pisno opozoriti na zamudo pri reševanju zadeve (t. i. urgencia).

Vir: Zakon o splošnem upravnem postopku (ZUP, Uradni list RS, št. 24/06 – UPB2, 105/06- ZUS-1, 126/07, 65/08, 47/09 odl. US (48/09 popr.), 8/10, 82/13)

UPRAVNI SPOR

Prejeli ste odločbo kmetijskega ministrstva, s katero je bila zavrnjena vaša pritožba na odločbo za subvencije. Kljub drugačni odločitvi ministrstva se vam zdi, da sta pravo in pravica na vaši strani. V tem primeru lahko svoj prav dokazujete v sodnem postopku.

Pojem

Upravni spor je sodni proces, ki poteka med fizično ali pravno osebo ter državnim organom, organom lokalne skupnosti ali nosilcem javnih pooblastil. S pomočjo upravnega spora se izvaja nadzor nad zakonitostjo izdanih dokončnih posamičnih aktov. Sodišče med drugim odloča o:

- zakonitosti dokončnih upravnih aktov, s katerimi se posega v pravni položaj tožnika (npr. upravni spor zoper odločbo pristojnega ministrstva, s katero je bilo odločeno o pritožbi);
- zakonitosti aktov organov, izdanih v obliki predpisa, če urejajo posamična razmerja in (npr. državni prostorski načrt, s katerim se vpliva na posamezne nepremičnine),
- o sporih zaradi neizdaje ali nevročitve akta (t.i. molk organa).

Rok za tožbo (28. člen Zakona o upravnem sporu, ZUS-1)

Tožbo je treba vložiti **v 30 dneh od vročitve upravnega akta.**

Rok za tožbo prične teči z vročitvijo upravnega akta stranki (prejem odločbe, ki jo kot odgovor na pritožbo izda pritožbeni organ) oziroma takrat, ko je bilo storjeno posamično dejanje, s katerim se posega v ustavne pravice posameznika (seznanitev s pravnim aktom, ki posega v pravice posameznika).

Razlogi za tožbo:

- če v postopku za izdajo upravnega akta zakon, na zakon oprt predpis ali drug zakonito izdan predpis ali splošni akt, izdan za izvrševanje javnih pooblastil, ni bil uporabljen ali pa ni bil pravilno uporabljen;

- če se v postopku pred izdajo upravnega akta ni ravnalo po pravilih postopka, pa je to vplivalo ali moglo vplivati na zakonitost oziroma pravilnost odločitve (bistvena kršitev določb postopka). Bistvena kršitev določb postopka je vselej podana (absolutna bistvena kršitev postopka) če je upravni akt izdal stvarno nepristojen organ, pri neudeležbi stranke ali udeležbi oseba, ki ne more biti stranka, nemožnost izjave, napaka pri zastopanju, kršitve pravil o jeziku, sodelovanje izločene osebe, nemožnost preizkusa odločbe;
- če dejansko stanje ni bilo pravilno in popolno ugotovljeno ali če je bil iz ugotovljenih dejstev napravljen napačen sklep o dejanskem stanju;
- iz razlogov, zaradi katerih se upravni akt izreče za ničnega (v nasprotju z Ustavo RS, v nasprotju z zakonom ali v nasprotju z moralnimi načeli).

Oblika in vsebina tožbe

Tožba se vložijo na **upravno sodišče, ki je pristojno za odločanje** (29. čl. ZUS-1); sodišča so v Ljubljani, Celju, Mariboru in Novi Gorici. Potrebno je **navesti tožnikovo ime in priimek ter prebivališče oziroma njegovo ime in sedež, in upravni akt, zoper katerega je naperjena tožba. Utemeljiti je potrebno, zakaj se toži, ter predlagati, kako in v čem naj se upravni akt odpravi.**

Sodišče v primeru utemeljene tožbe izpodbijani upravni akt odpravi in vrne v nov upravni postopek, izjemoma pa samo sprejme odločitev (t. i. spor polne jurisdikcije). Upravni spor se zaključi s sodno odločbo ali s sklepom. Odločitev o upravni zadevi postane po zaključenem upravnem sporu pravnomočna.

Vir: Zakon o upravnem sporu (ZUS-1, Uradni list RS, št. 105/06, 107/09 odl. US, 62/10, 98/11 odl. US, 109/12, 10/17 - ZPP-E)

UPRAVNI POSTOPEK V KMETIJSTVU

Kot aktiven kmet vlagate različne vloge za pridobitev sredstev iz ukrepov kmetijske politike in ste zaradi tega deležni tudi raznovrstnih kontrol. V izogib nepotrebnim napakam v postopku in s tem posledično morebitne izgube pravic oziroma dodelitve denarnih sredstev, podajamo nekaj najpomembnejših informacij glede posebnosti upravnega postopka, ki velja v kmetijstvu.

Pojem

Zakon o kmetijstvu (ZKme-1) zaradi posebnosti odločanja na upravnem področju izvajanja ukrepov kmetijske politike, množičnosti zahtevkov ter posledične avtomatiziranosti izdajanja odločb in zaradi uskladitve postopkov z zakonodajo Evropske unije, **posamezne dele upravnega postopka smiselno ureja drugače, kot so urejena v Zakonu o splošnem upravnem postopku (ZUP)**, ki ureja upravni postopek na splošno. Če ZKme-1 o posameznem vprašanju nima posebnih določb, se uporabljajo splošne določbe ZUP.

Oblika vloge

Zahtevke za pridobitev neposrednih plačil, sredstev iz naslova politike razvoja podeželja, ipd. stranke zahtevajo z vlogo. Vloga se mora vložiti **v obliki, ki je določena s predpisom ali je opredeljena v javnem razpisu**, sicer se jo zavrže. Npr. če razpis zahteva vložitev vloge na predpisanim obrazcu, kot vloga šteje samo izpolnjeni obrazec; vloga vložena v kakršnikoli drugi obliki, bo zavržena.

Odprava pomanjkljivosti vloge

Če je vloga stranke nepopolna ali nerazumljiva, mora pristojni organ – Agencija RS za kmetijske trge in razvoj podeželja (Agencija), v roku treh mesecev od poteka roka za vložitev zahtevkov stranko pozvati, da **v določenem roku**

odpravi njene pomanjkljivosti. Pristojni organ to lahko stori tudi z opozorilom stranke po telefonu.

Če stranka kljub opozorilu pristojnega organa pomanjkljivosti ne odpravi, jo mora le-ta pozvati še pisno. Odprava pomanjkljivosti vloge, ki je bila poslana po roku, ki ga je stranki določil pristojni organ v pisnem pozivu, se ne upošteva (33. in 34. člen ZKme-1). Nekateri razpisi imajo opredeljene obvezne priloge k vlogi na razpis. Če obvezne priloge manjkajo, Agencija stranke ne poziva k dopolnitvi, temveč vlogo zavrže (52. člen ZKme-1).

Kontrola in zapisnik o kontroli na kraju samem

Z namenom ugotovitve dejstev, ki so potrebna za izdajo pravilne upravne odločbe, **Agencija izvaja kontrole: administrativne kontrole, hitre terenske ogleda in kontrole na kraju samem.**

Pri kontroli na kraju samem (na kmetijskem gospodarstvu) se ugotovitve pišejo v zapisnik (74. člen ZUP). Preden kontrolor zapisnik zaključi, ga mora prebrati nosilcu kmetijskega gospodarstva ali njegovemu pooblaščenцу. Ob tem lahko stranka poda svoje **pripombe**, ki se zapišejo na zapisnik (npr. kje je prišlo npr. do napake pri merjenju površine, do nepravilne ugotovitve dejanske rabe dela ali celotnega GERK-a ipd.). Če stranka nima pripomb, se to zabeleži na zapisniku. **Zapisnik postane pisni dokaz o poteku in vsebini kontrole na kmetijskem gospodarstvu, ravno tako pa o zaključkih kontrolnega pregleda.**

Stranka ima možnost izpodbijati in nasprotovati ugotovljenemu dejanskemu stanju že ob koncu pregleda na kraju samem (v postopku na prvi stopnji) in sicer **kot pripombe na koncu zapisnika.** Če stranka kontrolorjevim ugotovitvam nasprotuje šele v pritožbi, se ta nova dejstva in novi dokazi ne morejo upoštevati kot pritožbeni razlogi, saj bi jih lahko navedla že med postopkom na prvi stopnji.

Ko stranka ne podpiše zapisnika

Nosilec kmetijskega gospodarstva ali njegov pooblašče-

nec lahko ne podpiše zapisnika ali pa odide iz kontrole. Dejstvo, da stranka zapisnika noče podpisati ali odide, kontrolor vpiše v zapisnik. Takšen, s strani stranke nepodpisan, zapisnik Agencija pri odločanju upošteva kot izkaz dejanskega stanja na kmetijskem gospodarstvu, zato si mora kontrolor prizadevati, da se pregled korektno zaključi.

Ko kontrole ni mogoče dokončati

Ko se kontrola na kraju samem ne more dokončati (neprijetno vreme za merjenje površin ipd.), se nadaljuje na kraju in času, ki ga določi kontrolor. Ob tem mora kontrolor opozoriti stranko, da se bo v primeru neudeležbe pri kontroli štelo, da na vse ugotovitve kontrolorja nima pripomb.

Ko stranka ne dovoli kontrole

Če nosilec kmetijskega gospodarstva ali njegov pooblaščenec ne dovoli kontrole, je sploh ne omogoči ali jo med samim izvajanjem prekine in ne dovoli nadaljevanja, se v zapisniku označi čas izvedbe kontrole in navede, zakaj kontrola ni bila opravljena. Opozarjamo, da **stranki, ki ne omogoči izvedbe katere koli kontrole, Agencija v celoti zavrne vse zahteve za izplačila.**

Vročitev odločb in sklepov

Odločbe in sklepi Agencije s področja ukrepov kmetijske politike se strankam običajno pošiljajo z navadno pošto. Ob tem se šteje, da je **vročitev opravljena 20. dan od dneva odpreme**, ki je navaden na odločbi ali sklepu. **Od dneva opravljene vročitve začne teči 15 dnevni rok za vložitev pritožbe.** Dejansko to pomeni, da ima stranka možnost vložiti pritožbo zoper odločbo v roku 35 dni od datuma odpreme odločbe ali sklepa (37. člen ZKme-1). Kadar je dokument poslan s priporočeno pošto v modri kuverti, je to jasno označeno (»vročitev po ZUP«). Takrat velja 15 dnevni rok za pritožbo od dejanske vročitve dokumenta.

Pritožba in odločanje o njej

Če se stranka ne strinja z odločitvijo prvostopnega upravnega organa, lahko zoper odločbo **pisno vloži pritožbo pri Agen-**

ciji in sicer v roku 15 dni od vročitve dokumenta; pritožba se lahko vloži iz razlogov napačne uporabe materialnih (vsebinskih) predpisov, kršitve pravil upravnega postopka ali iz razloga napačne in nepopolne ugotovitve dejanskega stanja. Velja, da **pritožba** zoper odločbo iz naslova ukrepov kmetijske politike **ne zadrži njene izvršitve** (41. člen ZKme-1).

Agencija mora pritožbo nato preveriti po procesnih predpostavkah (če je pravočasna, če jo je vložila upravičena oseba). Ob tem lahko Agencija sama spozna, da je pritožba utemeljena in zato iz razloga ekonomičnosti upravnega postopka sama z novo odločbo nadomesti odločbo, ki se s pritožbo izpodbija. Če Agencija pritožbe ne reši sama, jo najkasneje v dveh mesecih od njenega prejema odstopi drugostopnemu organu, ministrstvu, pristojnemu za kmetijstvo.

Če o pritožbi na kmetijskem ministrstvu **ni odločeno v štirih mesecih** od njene vložitve, stranka lahko na upravnem sodišču vloži **tožbo zaradi molka organa**. Pred tem mora ministrstvo pisno opozoriti, da bo vložila tožbo.

Upravni spor

Če se stranka ne strinja z odločitvijo organa druge stopnje, ki odloča o pritožbi zoper odločbo Agencije, lahko **na Upravnem sodišču RS s tožbo sproži upravni spor** v skladu z ZUS-1. V tožbi, ki jo mora vložiti v roku 30 dni po prejemu odločbe kmetijskega ministrstva, mora navesti svoj tožbeni zahtevek ter ga podkrepiti z navedbo dejstev in priložiti dokaze. V upravnem sporu se izpodbija odločba, s katero je bilo v upravnem postopku dokončno odločeno – odločba Agencije.

Poseben primer odprave odločbe prve stopnje

ZKme-1 daje upravnemu organu prve stopnje možnost **poprave svojih napak**, če je odločba izdana samodejno s pomočjo informacijskega sistema. Če je v tako pripravljeni odločbi nepravilno ugotovljeno dejansko stanje ali napačno uporabljen materialni predpis, lahko Agencija v roku **enega leta** po vročitvi odločbe stranki celotno odločbo odpravi in izda novo odločbo (42. člen ZKme-1).

Odprava odločbe po nadzorstveni pravici

Napake v odločbi lahko popravlja tudi **nadzorstveni organ**. Kmetijsko ministrstvo, ki nadzoruje delo Agencije, lahko po nadzorstveni pravici odpravi odločbo, ki jo je prejela stranka; to se lahko zgodi v roku **petih let** od vročitve odločbe (predpisi Evropske unije lahko določijo tudi drugače). Ta institut lahko ministrstvo uporabi, kadar je bilo stranki z odločbo odobrenih preveč sredstev ali upravičenj (43. člen ZKme-1).

Obnova postopka

Kmetijski upravni postopek, s katerim je bilo o zadevi dokončno odločeno, se lahko **iz razlogov hudih kršitev predpisov tudi obnovi**. Predlog za obnovo postopka lahko poda stranka (v roku **treh mesecev** od nastopa razloga za obnovitev postopka, a največ v **petih letih** od dokončnosti odločbe) ali Agencija (v roku **petih mesecev** od nastopa razloga za obnovitev postopka, a največ v petih letih od dokončnosti odločbe). Razlogi za obnovo so med drugim ugotovitev novih dejstev in novih dokazov, ponarejene listine, spremenjena, razveljavljena ali odpravljena upravna odločba (45. člen ZKme-1).

Poračun in obročno vračilo dolga

Če upravni organ ugotovi, da je **stranka neupravičeno pridobila denarna sredstva, jih z odločbo zahteva nazaj**. Sredstva, ki jih mora stranka na podlagi izvršljive odločbe vrniti, lahko Agencija poračuna z denarnimi sredstvi, ki stranki še niso bila izplačana, in sicer iz katerega koli ukrepa kmetijske politike (47. člen ZKme-1).

47.a člen ZKme-1 opredeljuje možnost podaje zahteve za obročno odplačilo dolga neupravičeno izplačanih denarnih sredstev. Stranka, ki ima vsaj 500 evrov dolga do Agencije, se lahko dogovori za vračilo v treh obrokih, ki si sledijo na tri mesece. Če stranka zamudi s plačilom za kateri koli posamezni obrok, Agencija dolg takoj izterja v celoti.

Postopek za izvajanje ukrepov politike razvoja podeželja

V ZKme-1 je urejen celovit pristop v postopkih odločanja v okviru ukrepov razvoja podeželja (= razpisi).

- Če je **javni razpis odprt**, se vloge odpirajo in obravnavajo po vrstnem redu oddaje vlog. Sredstva se dodeljujejo do porabe sredstev in sicer po vrstnem redu prejema popolnih vlog. Pri odprtem javnem razpisu je dopolnitev vloge dopustna vse do zaprtja razpisa; šteje se, da je bila vloga vložena takrat, ko je bila dopolnjena.
- Če je **javni razpis zaprt**, se vloge odpirajo in obravnavajo sočasno, denarna sredstva pa se dodeljujejo na podlagi točkovanja popolnih vlog. Pri zaprtem javnem razpisu se dopolnitve vlog, ki so poslana po zaprtju javnega razpisa, ne upoštevajo.

Odločba o pravici do sredstev

O zahtevku stranke Agencija izda odločbo o pravici do sredstev, v kateri se opredelijo medsebojne pravice in obveznosti. Po izdaji odločbe o pravici do sredstev in pred potekom roka za izpolnitev obveznosti iz predpisov, javnega razpisa in odločbe o pravici do sredstev, lahko **stranka vložiti obrazložen zahtevek za spremembo obveznosti**, določenih v odločbi o pravici do sredstev. O takšnem zahtevku odloča Agencija in sicer mu ugodi, če bodo tudi s spremembo obveznosti izpolnjene vse zahteve iz predpisov in javnega razpisa ter dosežen namen, za katerega je bila stranki dodeljena pravica do sredstev (54. člen ZKme-1).

Stranka lahko odstopi od pravice do sredstev. To stori tako, da pisno obvestiti Agencijo v 30. dneh po prejemu odločbe o pravici do sredstev (55. člen ZKme-1).

Zahtevek za izplačilo

Po izvedeni investiciji, ki jo stranka opravi na podlagi pozitivne odločbe o pravici do sredstev, je potrebno **vložiti zahtevek za izplačilo sredstev**. Agencija odobri zahtevek, ki izpolnjuje pogoje iz predpisov, javnega razpisa in odločbe o pravici do sredstev in denarna sredstva izplača na strankin transakcijski račun. Nakazilo na račun stranke šteje,

da je bilo zahtevku za izplačilo v celoti ugodeno (56. člen ZKme-1). Če zahtevku stranke ni v celoti ugodeno, Agencija o zahtevku odloči z odločbo, zoper katero je dovoljen upravni spor.

Kršitve

Če stranka namenoma predloži lažne podatke ali če podatkov, pomembnih za odločitev, zaradi svoje malomarnosti ne razkrije, Agencija vlogo ali zahtevek zavrne. Kadar stranka stori kršitev, zaradi katere je onemogočeno doseganje ciljev ukrepa, kot na primer uporaba sredstev v nasprotju z namenom, za katerega so bila dodeljena in, razen v primeru višje sile, nedokončanje projekta, Agencija stranki izda odločbo, s katero zahteva vračilo izplačanih sredstev. Stranko se obenem **izključi iz prejemanja podpore v okviru istega ukrepa za koledarsko leto ugotovitve in naslednje koledarsko leto**, skupno za največ dve leti (41.a člen ZKme-1).

Vir: Zakon o kmetijstvu (ZKme-1, Uradni list RS, št. 45/08, 57/12, 90/12 - ZdZPVHVVR, 26/14, 32/15, 27/17), Zakon o splošnem upravnem postopku (ZUP, Uradni list RS, št. 24/06-UPB2, 105/06-ZUS-1, 126/07, 65/08, 47/09 odl. US (48/09 popr.), 8/10, 82/13), Zakon o upravnem sporu (ZUS-1, Uradni list RS, št. 105/06, 107/09 odl. US, 62/10, 98/11 odl. US, 109/12, 10/17 - ZPP-E)

MALI PRAVNI VODIČ

Izdala:

Kmetijsko gozdarska zbornica Slovenije
Sektor za pravne zadeve
Gospodinjska ulica 6, 1000 Ljubljana

Avtorja:

Gašper Cerar, Urška Ahlin Ganziti,
Oblikovanje: Andrej Lombar

Ljubljana, avgust 2017