

Republika Slovenija, Sklad kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije Ljubljana,
Dunajska 58, ki ga zastopa direktorica Marja Majer - Cuk (v nadaljnjem besedilu: zakupodajalec)
MATIČNA ŠTEVILKA: 5729963
DAVČNA ŠTEVILKA: 26279266

in

JORAS JOŠKO
SEČOVLJE 1
6333 SEČOVLJE (SICCIOLE)
Matična številka:1409950500335
Davčna številka:36874191
Šifra zakupnika:0404551

Skleneta naslednjo

Zakupno pogodbo št. 11013-1791/02

1. člen

Pogodbeni stranki ugotavljata:

- da so zemljišča, ki so predmet te pogodbe, last Republike Slovenije in da z njimi upravlja in razpolaga zakupodajalec v imenu in za račun Republike Slovenije.

- da ima zakupnik z zakupodajalcem že sklenjeno veljavno zakupno pogodbo št. 11013-1702/02, z dne 10.06.2002. Pogodba se dopolnjuje s 0,0281ha površine zemljišč, za katera je bil zakupnik izbran v skladu z določbami Zakona o kmetijskih zemljiščih ter za katera se je tudi prijavil na javno ponudbo za oddajo kmetijskih zemljišč v zakup. Ponudbo je objavil Sklad kmetijskih zemljišč in gozdov RS, izpostava Piran in je visela na oglasni deski Upravne enote Piran od 02.07.2002 do 01.08.2002;

2. člen

Zakupodajalec izroči zakupniku v zakup naslednja zemljišča v skupni izmeri 24.980 m²:

par.štev.	del	površina v zakup v m ²	površina cele parcele	katastrska kultura	kat. raz.	dejanska kultura	štev. z.k.vl.	osnova zakupnina v SIT	faktor odsto- panja	končna zakupnina v SIT
Katastrska občina: SEČOVLJE (2632)										
3870	0	1.435	1.435	njiva	2	pašnik	863	3.623,70	0,35	1.267,70
3870	0	159	159	pašnik	1	pašnik	863	146,30	0,96	140,40
3904	0	406	406	njiva	2	njiva	517	1.025,20	0,96	984,20
3905	0	382	382	njiva	2	njiva	517	964,60	0,96	926,00
3907	0	631	631	njiva	2	njiva	517	1.593,40	0,96	1.529,70
3909	0	1.355	1.355	njiva	2	njiva	517	3.421,60	0,96	3.284,70
3910	0	1.804	1.804	njiva	2	njiva	863	4.555,50	0,96	4.373,30
3911	0	1.836	1.836	njiva	2	njiva	517	4.636,30	0,96	4.450,80
3912	0	2.133	2.133	njiva	2	njiva	517	5.386,30	0,96	5.170,80
3913	0	4.435	4.435	njiva	2	njiva	863	11.199,30	0,96	10.751,30
3967/1	0	984	984	vinograd	1	njiva	517	2.263,70	1,05	2.385,40
3967/2	0	609	609	vinograd	1	njiva	517	1.401,00	1,05	1.476,30
3970	1	1.896	3.396	njiva	2	njiva	517	4.787,80	0,96	4.596,30

3970	1	1.500	3.396	njiva	2	vinograd	517	3.787,80	0,87	3.312,70
3973	0	1.645	1.645	vinograd	1	njiva	863	3.784,30	1,05	3.987,80
3974/2	0	652	652	pašnik	4	pašnik	863	446,50	0,96	428,60
3975/1	0	2.205	2.205	njiva	2	njiva	863	5.568,10	0,96	5.345,40
3975/2	0	632	632	njiva	2	njiva	863	1.595,90	0,96	1.532,10
4649	0	281	281	njiva	4	njiva	517	646,40	0,96	620,50

Zakupna pogodba je sklenjena za vse parcele za dobo 10 let.

Legra zemljišča v zakupu je označena in razvidna iz grafične priloge, ki je kot priloga sestavni del te pogodbe

3. člen

Odstopanje od osnovne cene je izračunano na podlagi:

Cenika zakupnin, ki za območja z ugodno prometno lego določa zvišanje zakupnine za 20%.

Cenika zakupnin, ki za kmetijsko ogroženo območje določa znižanje zakupnine za 20%.

4. člen

Zakupnina je obračunana skladno s cenikom za leto 2002. Zakupnina za leto 2002 znaša 56.564,00 SIT.

Zakupnik bo posest na na novo vzetih zemljiščih, nastopil v letu 2003, zato tudi zakupnina za ta zemljišča nastopi šele z letom 2003. Zakupnina za leto 2002 tako znaša 55.944,00 SIT.

Davek na dodano vrednost ni všteti v zakupnino, ker je zakup, na podlagi 27. člena Zakona o davku na dodano vrednost, pod zakonsko določenimi pogoji, plačila DDV oproščen. V kolikor vseeno nastopi obveznost za plačilo DDV, ga plača zakupnik.

5. člen

Ne glede na v drugem in četrtem členu te pogodbe navedene cene se zakupnik zavezuje poravnati zakupnino na podlagi letno veljavnega cenika zakupnin, ki ga sprejme Svet Sklada, ob tem, da se upošteva pogodbeno, v drugem členu te pogodbe, dogovorjeno odstopanje od osnovne cene. Za uskladitev zakupnine po tem členu ni potrebno sklepati nove zakupne pogodbe, spremembo cenika pa zakupodajalec javno objavi.

Zakupnina za trajni nasad in naprave se letno uskladi z objavljeno stopnjo inflacije za preteklo leto.

6. člen

Zakupnik se zavezuje, da bo zakupnino iz 4.člena te pogodbe nakazal zakupodajalcu v enkratnem skupnem znesku v roku 30 dni po izstavitvi računa.

Zakupnina se v celoti zaračuna znotraj koledarskega leta, na katerega se nanaša.

7. člen

V primeru zamude plačila sta stranki sporazumni, da se zaračunajo zakonite zamudne obresti.

8. člen

V zakup vzeta zemljišča bo zakupnik uporabljal za kmetijsko pridelavo.

9. člen

Zakupnik se zaveže:

- da bo zemljišča obdeloval oziroma izkoriščal za namen, ki je določen v 8. členu te pogodbe in za njih skrbel kot dober gospodar,
- da bo plačeval zakupnino v rokih določenih s to pogodbo,
- da zemljišč ali njihovih delov, brez predhodnega pisnega soglasja zakupodajalca, ne bo dajal v podzakup,
- da bo varoval svojo posest, zakupodajalca pa po ugotovitvi sprememb na zemljiščih in morebitnih posegih tretjih oseb na zemljišča, o tem takoj obvestil,
- da na zemljiščih brez pisnega soglasja zakupodajalca ne bo postavljala nobenih objektov ali pa s kakršnimkoli drugačnim načinom delovanja spreminjal njihove namembnosti,
- da na zemljiščih brez pisnega soglasja zakupodajalca ne bo osnoval novih oz. obnavljal obstoječih trajnih nasadov,
- da bo na lastne stroške opravljal tekoče vzdrževanje melioracijskih in drugih sistemov, ali plačal sorazmerni del stroškov vzdrževanja le-teh,
- da od zakupodajalca ne bo terjala povračila stroškov za opravljena dela, v kolikor ne bodo predhodno pisno dogovorjena,
- da od zakupodajalca ne bo uveljavljal škode na pridelkih (divjad, naravne nesreče, tretje osebe)
- da brez pisnega soglasja zakupodajalca ne bo posegal v gozdno drevje, ki raste na kmetijskih zemljiščih,
- da bo v primeru spremembe katastrskih podatkov pristal na uskladitev zakupne pogodbe s trenutno veljavnim cenikom zakupnin,
- da bo po prenehanju zakupa zakupodajalcu vrnil zemljišča, v stanju kakršnem so bila, ko jih je dobil v zakup, upoštevajoč njihovo normalno rabo.

10. člen

Zakupodajalec se zaveže:

- da med trajanjem zakupa, brez privolitve zakupnika, ne bo posegal na zemljišča v zakupu oziroma posegov brez privolitve zakupnika tudi tretjim osebam ne bo dovolil,
- da bo na zemljiščih, na predlog zakupnika, v okviru ekonomske upravičenosti in strokovnih ugotovitev, opravljal investicijsko vzdrževanje melioracijskih in drugih sistemov,
- da bo v primeru uničenja ali poškodovanja zemljišča zaradi višje sile (plaz, poplave), v okviru ekonomske upravičenosti, finančnih zmožnosti in planiranih sredstev, zemljišče saniral.

11. člen

Doba zakupa je navedena v 2. členu te pogodbe.

Pogodba lahko sporazumno kadarkoli preneha.

Če zakupnik po preteku časa, za katerega je sklenjena ta zakupna pogodba, še naprej uporablja zemljišče, zakupodajalec pa v šestmesečnem roku pred iztekom pogodbe ne odpove se šteje, da je dotedanja zakupna pogodba podaljšana za prvotno dogovorjeno dobo, v primeru, ko je na zemljišču trajni nasad pa se prvotna zakupna pogodba podaljša za 10 let.

Po prenehanju zakupa na zahtevo ali po krivdi zakupnika, ima zakupodajalec pravico do trajnih nasadov in zgrajenih objektov ter naprav v lasti zakupnika, tudi tistih zgrajenih s soglasjem zakupodajalca, pri čemer zakupodajalec zakupniku njihove neamortizirane vrednosti ni dolžan plačati.

12. člen

Zakupodajalec dovoljuje, da se med še živečimi fizičnimi osebami opravi prenos zakupne pravice z zakupnika na zakonca oziroma potomca, ob pogoju, da se prenos opravi za vsa zemljišča v zakupni pogodbi.

Zakupna pravica po tej pogodbi se deduje le kot celota, v primeru, da so zemljišča po tej pogodbi sestavni del posesti kmetije, ki ustreza kriterijem zaščitene kmetije in v primeru, da so na zemljišču trajni nasadi, objekti in naprave, ki še niso amortizirani. V ostalih primerih se zakupna pogodba ne deduje.

Prenos zakupne pravice s fizične na pravno osebo in obratno ni dovoljen. Prenos zakupne pravice pravne osebe je omejen na pravno nasledstvo pravne osebe.

13. člen

Zakupodajalec lahko zakupno pogodbo, delno ali v celoti, pred njenim iztekom odpove brez obveznosti za plačilo odškodnine zaradi kršitev 9. člena te pogodbe ali iz razlogov iz zadnje alinee tega člena te pogodbe;

Odpovedni rok zakupodajalca mora biti takšen, da zakupnik lahko pospravi pridelke, ki v času odpovedi niso pobrani, v nasprotnem primeru ima zakupnik pravico do odškodnine;

Brez odpovednega roka lahko zakupodajalec odpove pogodbo v primeru, če zakupnik tudi po zakupodajalčevem opominu uporablja zemljišče v nasprotju z devetim členom te pogodbe;

Odpovedni rok zakupnika mora biti takšen, da zakupodajalec, ob upoštevanju zakonsko določenega postopka za oddajo kmetijskih zemljišč v zakup, lahko zagotovi obdelanost zemljišča. V nasprotnem primeru se šteje, da je odpoved podana z 31.12. tekočega leta.

Kot odpovedni razlog se šteje tudi naknadno ugotovljeno neresnično navedeno stanje na prijavi za zakup;

Če bo v zakup dano zemljišče ali njegov del pravnomočno vrnjen v postopku denacionalizacije, predmet sporazuma po določbi 42.člena ZDEN-a, v zvezi z 9.členom zakona o spremembah in dopolnitvah ZDEN-a, ali bo vrnjen v postopku po ZIKS-u, v tem delu pogodba preneha z dnem pravnomočnosti odločbe oziroma sklepa. Če zemljišče v sodnem ali izvensodnem postopku preneha biti last RS, v tem delu zakupna pogodba preneha s pravnomočnostjo sodbe oz. z začetkom veljavnosti listine. Z dnem, ko zemljišče v zakupu, v skladu z zakonom izgubi status kmetijskega zemljišča, v tem delu zakupna pogodba preneha in se, v kolikor ni odpovedana, nadaljuje kot enoletna pogodba z vsakoletnim avtomatskim podaljševanjem. O dejstvih iz te alinee zakupodajalec zakupnika pisno obvesti po pridobitvi prej navedenih listin.

14. člen

Zakupnik s podpisom zakupne pogodbe potrjuje, da so mu meje zemljišča znane, da mu je dejansko stanje zemljišča v celoti znano ter se v celoti odpoveduje uveljavljanju zakupodajalčeve odgovornosti do skritih napak zemljišča v zakupu. V primeru, da se naknadno spremeni oziroma ugotovi odstopanje dejanskega stanja zemljišča od pogodbeno ugotovljenega, se zakupnina spremeni skladno s takrat veljavnim cenikom. Sprememba se začne upoštevati z začetkom novega koledarskega leta in na tekoče leto in za nazaj nima vpliva.

15. člen

Sporazumno dogovorjene spremembe te zakupne pogodbe veljajo le v pisni obliki, le v pisni obliki veljajo tudi odpovedi pogodbe.

16. člen

Za vložitev predloga za vpis zakupnega razmerja v zemljiško knjigo se s to pogodbo zaveže zakupnik. Ne glede na navedeno pa lahko vpis predlaga tudi zakupodajalec.

Zakupodajalec dovoljuje zakupniku, da po vknjižbi lastništva RS v zemljiško knjigo, na lastne stroške, pri notarju z deponiranim podpisom direktorja zakupodajalca, overi podpis na zakupni pogodbi ter na lastne stroške pripravi in vloži predlog za vknjižbo zakupnega razmerja v zemljiško knjigo. Dovoljenje velja le, če je zakupna pogodba sposobna za vpis v zemljiško knjigo. Dovoljenje tudi velja, če zakupnik, na svoje stroške, odpravi morebitne ovire za vpis.

Zakupnik dovoljuje zakupodajalcu, da po prenehanju zakupnega razmerja, predlaga izbris zakupnega razmerja iz zemljiške knjige. Zakupnik se strinja z izbrisom tudi v primerih predčasnega prenehanja zakupnega razmerja po tej pogodbi. V primerih prenehanja zakupnega razmerja po krivdi zakupnika, stroški izbrisa zakupnega razmerja iz zemljiške knjige bremenijo zakupnika, sicer pa zakupodajalca.

17. člen

Podatki iz zakupne pogodbe so javni, razen podatkov, ki jih varuje zakon o varstvu osebnih podatkov.

18. člen

Pogodbeni stranki bosta vse spore iz te pogodbe reševali sporazumno, v nasprotnem primeru bo o sporu razsodilo stvarno pristojno sodišče.

19. člen

Pogodba začne veljati z dnem, ko je podpisana s strani obeh pogodbenih strank. Z dnem, ko začne veljati ta pogodba, preneha veljati zakupna pogodba št. 11013-1702/02, z dne 10.06.2002.

20. člen

Ta pogodba je napisana v 4 izvodih od katerih dobi vsaka pogodbena stranka po dva izvoda.

Datum: 7.11.2002

ZAKUPNIK:

JORAS JOŠKO



Datum: 06.11.2002

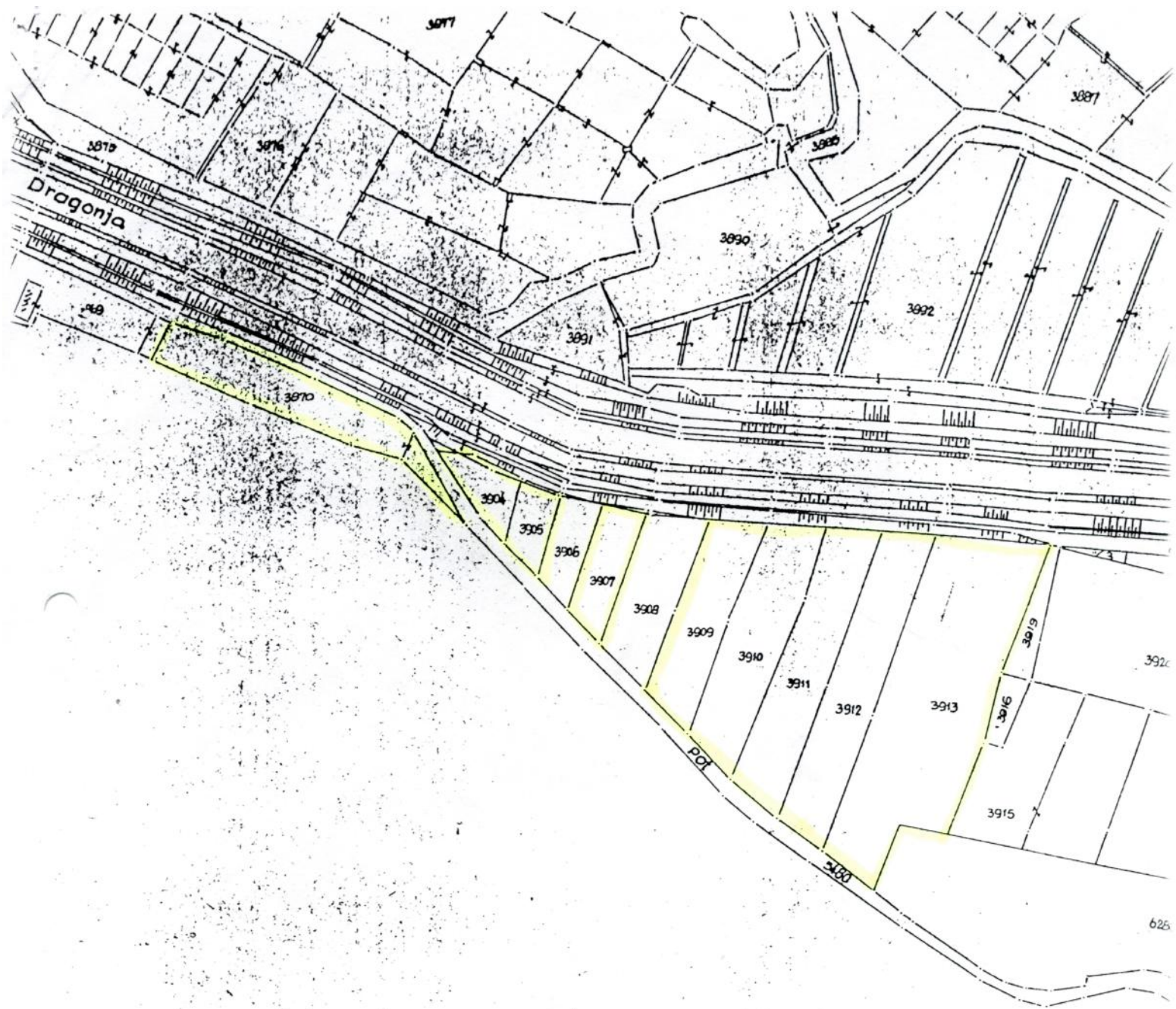
ZAKUPODAJALEC:



Pogodbo dne 17.10.2002 pripravil: Sonja Mikulin

Pogodbo dne 17.10.02 pregledal: Vidrih Vojko

vz 1





K.o. Kaštel

400

600