



Na podlagi 526. člena v zvezi s 505. členom Zakona o gospodarskih družbah (Uradni list RS, št. 65/09 – uradno prečiščeno besedilo, 33/11, 91/11, 32/12, 57/12, 44/13 – odl. US, 82/13, 55/15 in 15/17) in drugega odstavka 30. člena v zvezi s 14. členom Zakona o gospodarjenju z gozdovi v lasti Republike Slovenije (Uradni list RS, št. 9/16) je Vlada Republike Slovenije v vlogi skupščine družbe Slovenski državni gozdovi, d. o. o., na 11. redni seji dne 6. 12. 2018 pod točko 7.1 sprejela

**P R A V I L A**  
družbe Slovenski državni gozdovi, d. o. o., o oddajanju gozdov  
v lasti Republike Slovenije v najem

I. poglavje  
SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen  
(vsebina)

S temi pravili se določajo način, postopek in pogoji ter cena za oddajanje gozdov v lasti Republike Slovenije (v nadaljnjem besedilu: državni gozdovi) in v upravljanju družbe Slovenski državni gozdovi, d. o. o. (v nadaljnjem besedilu: SiDG), v najem.

Nepremičnine, ki se lahko oddajajo v najem v skladu s temi pravili, so državni gozdovi in objekti v njih.

2. člen  
(splošni pogoji)

SiDG lahko oddaja nepremičnine iz prejšnjega člena (v nadaljnjem besedilu: nepremičnine) v najem fizičnim in pravnim osebam (v nadaljnjem besedilu: najemnik) za opravljanje njihove dejavnosti le odplačno, razen če je s temi pravili drugače določeno, in pod pogojem, da izvajanje te dejavnosti ni v nasprotju z opravljanjem dejavnosti SiDG in veljavnimi gozdnogospodarskimi ter gozdnogojitvenimi načrti.

Pri oddaji nepremičnin v najem se upoštevajo določbe veljavnih prostorskih aktov (na državni, regionalni in lokalni ravni), pridobi pa se tudi informacija o prostorskih aktih v pripravi, z namenom, da najem ne bo oviral ali onemogočil izvedbe in uporabe načrtovanih prostorskih ureditev.

Nepremičnine se najemnikom lahko oddajajo v najem predvsem za izvajanje dejavnosti s področja športa, kulture, turizma, lova in ribolova, izobraževanja in izvajanja raziskovalnih dejavnosti, za izvajanje rekreativnih dejavnosti ter za izvajanje drugih podobnih dejavnosti, ki pomenijo krepitev socialne funkcije gozda.

Kadar za to obstajajo utemeljeni razlogi, se lahko nepremičnine oddajo v najem tudi za namene preprečitve večje gospodarske škode in varovanja okolja.

### 3. člen (cilj)

Pri oddaji nepremičnin v najem mora SiDG zasledovati cilj krepitve socialne funkcije gozda.

### 4. člen (omejitve in prepovedi)

Najemnik je dolžan nepremičnino, ki jo dobi v najem, uporabljati v skladu s pogodbo o najemu.

V primeru najema državnih gozdov najemnik ne sme izkoriščati njihove lesne mase niti spreminjati ali krniti osnovnih funkcij gozda, razen če je to v pogodbi o najemu izrecno dovoljeno in je to sestavni del izvajanja javnih izobraževalnih programov gozdarstva.

Državni gozd lahko odda v najem z namenom postavitve začasnega objekta le pod pogojem, da postavitve tega objekta trajno ne spreminja vrste rabe prostora.

Nepremičnine se ne smejo dati v najem, če:

- so izpolnjeni pogoji vzpostavitve stavbne pravice ali stvarne služnosti,
- bi njihova oddaja v najem onemogočila povrnitev gozda v prvotno stanje,
- bi bil najem vzrok imisij ali znatno otežene uporabe drugih nepremičnin v okolici,
- je to v nasprotju s cilji varstva območij vodnih in priobalnih zemljišč, območij Natura 2000, območij naravnih parkov in rezervatov, naravnih vrednot ter drugih območij, zavarovanih na podlagi predpisov o varstvu okolja in kulturne dediščine, varovane na podlagi predpisov o varstvu kulturne dediščine ter predpisov o ohranjanju narave,
- objekt ni bil zgrajen v skladu z veljavno zakonodajo in nima ustreznih dovoljenj za uporabo,
- so nepremičnine predmet postopkov vračanja na podlagi zakona, ki ureja denacionalizacijo, zakona, ki ureja ponovno vzpostavitev agrarnih skupnosti ter vrnitev njihovega premoženja in pravic, in zakona, ki ureja izvrševanje kazenskih sankcij.

Državnih gozdov, ki so z Letnim načrtom razpolaganja predvideni za prodajo, menjavo oziroma za neodplačni prenos, ni možno oddati v dolgoročni najem.

### 5. člen (predmet najema)

Predmet najema po teh pravilih so nepremičnine v lasti Republike Slovenije, ki so bile prenesene v upravljanje SiDG.

Nepremičnine iz prejšnjega odstavka so:

- gozdna zemljišča,
- druga zemljišča v upravljanju SiDG, ki so z gozdnimi zemljišči ekološko oziroma funkcionalno povezana, ter gozdna zemljišča, ki se jim spremeni dejanska raba, vendar le do njihove odsvojitve,

- objekti, ki so v upravljanju SiDG, za katere je katastrsko in zemljiškoknjižno stanje urejeno in ki so zgrajeni v skladu z veljavno zakonodajo. Z objektom se v najem da tudi zemljišče, potrebno za dostop in funkcionalno rabo objekta.

Ne glede na določbo prvega odstavka 2. člena teh pravil se nepremičnine iz prve alineje prejšnjega odstavka za izvajanje izobraževalnih programov na področju gozdarstva, za namene varovanja okolja in ohranjanja narave, za uporabo gozda kot opazovalno in gojitveno območje za gozdno vegetacijo, plodove ali živali, pod pogojem, da s tem ni ogroženo naravno ravnovesje v gozdu, lahko oddajajo izvajalcem javne službe ohranjanja narave in organizacijam ter društvom z navedenih področij, ki delujejo v javnem interesu, v najem neodplačno.

Ne glede na določbo prejšnjega odstavka se v primerih, da v prejšnjem odstavku navedeni subjekti nepremičnine najemajo z namenom izvajanja komercialne dejavnosti, te oddajo v najem le odplačno.

Predmet najema po teh pravilih ni gozdno zemljišče, potrebno za gradnjo oziroma postavitve naprav ali objektov nekomercialne narave, ki so namenjeni širšim množicam oziroma znanstvenemu namenu in prispevajo k povečanju socialne in ekološke funkcije gozda kot npr. postavitve obvestilnih tabel ter oznak, košev za smeti, zapornic, zaščitnih sredstev in naprav za fizično zaščito naravnih vrednot, varoval na naravnih stezah, znanstvene merilne in opazovalne naprave. Za postavitve teh objektov oziroma naprav je treba pridobiti ustrezno soglasje.

#### 6. člen (trajanje najema)

Nepremičnine se lahko oddajo v dolgoročen ali kratkoročen najem.

Za dolgoročen najem se sklene najemna pogodba za obdobje največ petih let.

Kadar se nepremičnine iz prve alineje drugega odstavka prejšnjega člena oddajajo v najem za izvajanje javnih izobraževalnih programov s področja gozdarstva, se dolgoročna najemna pogodba lahko sklene za največ deset let.

Za kratkoročen najem se sklene najemna pogodba po posameznih dnevih, tednih ali mesecih, ki pa skupaj zaporedno ne smejo preseči enega leta.

#### 7. člen (nameni, za katere se sklepa dolgoročna najemna pogodba)

Za oddajo nepremičnin iz prve ali druge alineje drugega odstavka 5. člena teh pravil se lahko sklene dolgoročna najemna pogodba za:

- postavitve in uporabo enostavnega objekta kot npr. krmišč za divje živali, čebelnjaka, drugih enostavnih objektov,
- postavitve adrenalinskih in tematskih parkov,
- uporabo gozda kot opazovalno ali gojitveno območje za gozdno vegetacijo, plodove ali živali ter kot območje za raziskovalno delo ali izobraževanje, pod pogojem, da s tem ni ogroženo naravno ravnovesje v gozdu,
- za ureditev športnih stez, npr. kolesarskih, sankarskih, zipline in podobno ter tematskih stez po gozdu, katerih posledica ni sprememba dejanske rabe zemljišča.

Za oddajo nepremičnin iz tretje alineje drugega odstavka 5. člena teh pravil se lahko sklene dolgoročna pogodba za izvajanje komercialnih ali nekomercialnih dejavnosti, ki niso v nasprotju z interesi SiDG.

#### 8. člen

(nameni, za katere se sklepa kratkoročna najemna pogodba)

Za oddajo nepremičnin iz drugega odstavka 5. člena teh pravil se lahko sklene kratkoročna najemna pogodba predvsem za namene organiziranja raznih prireditev in dogodkov, povezanih z gozdom kot npr. športnih, kulturnih, izobraževalnih, turističnih in drugih rekreativnih dejavnosti, kot tudi za organiziranje drugih posamičnih dogodkov.

#### 9. člen

(prenehanje najemne pogodbe)

Dolgoročna ali kratkoročna najemna pogodba prenehata veljati z iztekom časa, za katerega sta sklenjeni.

Pred potekom časa, za katerega je najemna pogodba sklenjena, najemna pogodba preneha veljati, če se stranki tako dogovorita ali na podlagi odpovedi s strani katerekoli izmed pogodbenih strank, pri čemer je SiDG pogodbo, v primerih, ko zemljišče, ki je predmet najema, potrebuje drug državni organ za izvajanje rednih nalog, dolžna odpovedati.

Odpovedni rok za prenehanje veljavnosti dolgoročne najemne pogodbe ne sme biti krajši od treh mesecev in začne teči z dnem vročitve pisne odpovedi.

Kratkoročno najemno pogodbo je možno odpovedati pred iztekom časa, za katerega je sklenjena, le v primeru, če najem traja več kot pet dni, odpovedni rok za prenehanje veljavnosti kratkoročne pogodbe pa je največ tri dni in začne teči z dnem vročitve pisne odpovedi nasprotni stranki.

Ne glede na določbe tretjega in četrtega odstavka tega člena se najemna pogodba odpove brez odpovednega roka v primerih, ko gre za naslednje kršitve pogodbe o najemu:

- oddajo najete nepremičnine v podnajem brez soglasja najemodajalca,
- zamude plačila najemnine,
- uporabo nepremičnine v nasprotju z nameni in načinom, določenim v najemni pogodbi.

#### 10. člen

(način oddaje nepremičnin v najem)

Nepremičnine iz drugega odstavka 5. člena teh pravil se lahko oddajo v najem:

- na podlagi javnega zbiranja ponudb ali
- z neposredno sklenitvijo pogodbe.

11. člen  
(javno zbiranje ponudb)

Nepremičnine iz drugega odstavka 5. člena teh pravil se oddajo v dolgoročni najem na podlagi javnega zbiranja ponudb, če:

- izhodiščna najemnina, preračunana na podlagi metodologije, določene v 21. členu teh pravil, za obdobje petih let za nepremičnine iz prve ali druge alineje drugega odstavka 5. člena teh pravil, presega 3.000,00 evra,
- izhodiščna najemnina, preračunana na podlagi metodologije, določene v 22. členu teh pravil, za obdobje petih let za nepremičnine iz tretje alineje drugega odstavka 5. člena teh pravil, presega 5.000,00 evra.

12. člen  
(neposredna sklenitev pogodbe)

S sklenitvijo neposredne pogodbe se lahko v dolgoročni najem oddajo nepremičnine iz prve ali druge alineje drugega odstavka 5. člena teh pravil, če gozdne površine, ki se dajejo v najem, ne presegajo 1,5 ha, najemnina, izračunana na podlagi metodologije, določene v 21. členu teh pravil, v obdobju petih let, pa ne 3.000,00 evra.

S sklenitvijo dolgoročne neposredne najemne pogodbe se lahko, ne glede na omejitve iz prejšnjega odstavka, oddajo v najem nepremičnine iz prve alineje drugega odstavka 5. člena teh pravil, ki so namenjene izvajanju javnih izobraževalnih programov gozdarstva.

Ne glede na določbo prvega odstavka tega člena se nepremičnine iz prve ali druge alineje drugega odstavka 5. člena teh pravil lahko oddajo v dolgoročni najem z neposredno pogodbo tudi v primerih, ko je navedene nepremičnine določena fizična oziroma pravna oseba imela na dan 1. 7. 2016 v zakupu na podlagi zakupne pogodbe, sklenjene s Skladom kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije. Za sklenitev najemne pogodbe morajo biti izpolnjeni vsi ostali pogoji za oddajo nepremičnine v najem.

Nepremičnine iz tretje alineje drugega odstavka 5. člena teh pravil se lahko oddajo v dolgoročni najem na podlagi neposredne pogodbe, če ima najemnik za te nepremičnine na dan uveljavitve teh pravil sklenjeno veljavno najemno pogodbo. Za sklenitev najemne pogodbe morajo biti izpolnjeni vsi ostali pogoji za oddajo nepremičnine v najem.

Nepremičnine iz drugega odstavka 5. člena teh pravil se lahko oddajo v kratkoročni najem na podlagi neposredne pogodbe, če stranka za to izkaže interes in je oddaja v najem v skladu z 8. členom teh pravil.

II. poglavje  
POSTOPEK ODDAJE NEPREMIČNIN V NAJEM

1. Oddaja nepremičnin v najem na podlagi javnega zbiranja ponudb

13. člen  
(sklep o izvedbi postopka)

SiDG izvede postopek javnega zbiranja ponudb za oddajo nepremičnin v najem (v nadaljnjem besedilu: javno zbiranje) na podlagi sklepa posloводства.

S sklepom iz prejšnjega odstavka se določijo:

- tričlanska komisija, ki jo sestavljajo zaposleni v SiDG, ki bo postopek javnega zbiranja izvedla,
- nepremičnine, ki so predmet javnega zbiranja,
- namen, za katerega se nepremičnina oddaja v najem,
- izhodiščna letna najemnina,
- obdobje, za katero se najemno razmerje sklepa,
- drugi pomembni podatki.

14. člen  
(objava)

Poziv za javno zbiranje se objavi na spletni strani SiDG in mora vsebovati najmanj naslednje podatke:

- naziv in sedež SiDG,
- nepremičnino, ki se daje v najem, ki mora vsebovati naslednje podatke:
  - a) če se dajejo v najem gozdne površine: št. parcele, št. in naziv katastrske občine in površina,
  - b) če se dajejo v najem objekti, pa poleg podatkov iz točke a) te alineje tudi številko ID objekta,
- navedbo imena in identifikacijske številke enote dediščine, če gre za kulturno dediščino, ki se varuje na podlagi predpisov o varstvu kulturne dediščine, ter navedbo pristojne enote Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, kjer se zainteresirani ponudniki pred potekom javnega zbiranja seznanijo s podrobnejšimi varstvenimi režimi,
- namen, za katerega se nepremičnina daje v najem,
- obdobje, za katero se nepremičnina daje v najem,
- rok, v katerem morajo zainteresirani ponudniki predložiti ponudbo,
- navedbo podatkov, ki jih morajo predložiti ponudniki,
- način predložitve ponudbe,
- izhodiščno vrednost oziroma minimalno ponudbeno višino najemnine,
- navedbo, da je edino merilo za izbiro ponudnika višina ponujene najemnine,
- pogoje, ki jih mora izpolnjevati ponudnik,
- višino varščine, ki jo je treba položiti kot garancijo za resnost ponudbe, in rok njenega plačila,
- navedbo, kdaj in kje se lahko zainteresirani ponudniki pred potekom javnega zbiranja seznanijo s podrobnejšimi lastnostmi nepremičnine in opravijo morebitni ogled,
- način in rok plačila najemnine,
- navedbo, da se ob morebitni enakovredni ponudbi lahko izvede postopek izbire najugodnejšega ponudnika na naslednji način:

- a) s pozivom vseh enakovrednih ponudnikov k oddaji nove ponudbe ali
  - b) se z enakovrednimi ponudniki opravijo dodatna pogajanja,
- navedbo, da odpiranje ponudb ni javno,
  - rok, do katerega bo ponudnik izbran,
  - druge morebitne pogoje in zahteve, ki jih morajo izpolnjevati ponudniki.

Rok za zbiranje ponudb ne sme biti krajši od 15 dni in ne daljši od 30 dni.

Do izteka roka za oddajo ponudb lahko ponudniki svojo vlogo dopolnijo ali pa nadomestijo z novo ponudbo. V istem roku lahko svojo ponudbo tudi umaknejo. V tem primeru se jim že plačana varščina vrne.

#### 15. člen (merila)

Edino merilo za izbor najugodnejšega ponudnika je višina ponujene najemnine.

#### 16. člen (odpiranje ponudb)

Komisija iz 13. člena teh pravil najprej ugotovi, ali so ponudbe prispele v za to predpisanem roku. Ponudbe, ki so prispele po izteku roka, komisija neodprte vrne ponudniku.

V roku prispele ponudbe komisija odpre in preveri, ali so popolne.

Če komisija ugotovi, da je ponudba nepopolna, nemudoma po elektronski pošti pozove ponudnika, da ponudbo dopolni v roku enega delovnega dne. Šteje se, da je ponudnik prejel elektronsko pošto naslednji koledarski dan, ko je bila poslana.

Če ponudba ne vsebuje ponudbene cene, komisija takšno ponudbo izloči iz postopka izbire in ob tem ne pozove ponudnika na dopolnitev, o čemer po zaključenem postopku izbire obvesti ponudnika, ki je nepopolno ponudbo podal.

Če komisija po izteku roka iz prejšnjega odstavka ugotovi, da je ponudba še vedno nepopolna, takšno ponudbo izloči iz postopka izbire, o čemer po zaključenem postopku izbire obvesti ponudnika, ki je nepopolno ponudbo podal.

Popolne ponudbe komisija prouči in ugotovi, ali ponudniki izpolnjujejo v javnem zbiranju navedene pogoje. Ponudbo ponudnika, iz katere izhaja, da ne izpolnjuje pogojev javnega zbiranja, komisija s sklepom zavrne. V sklepu, zoper katerega ni pritožbe, morajo biti razlogi za zavrnitev jasno navedeni.

Če je med prejetimi popolnimi ponodbami, ki izpolnjujejo vse pogoje, več enakovrednih ponudb, se komisija odloči, ali bo vse enakovredne ponudnike pozvala k oddaji nove ponudbe ali bo z enakovrednimi ponudniki opravila dodatna pogajanja.

Na podlagi izvedenega postopka odpiranja ponudb komisija pripravi predlog za izbor najugodnejšega ponudnika in ga posreduje poslovodstvu.

O postopku odpiranja ponudb, ugotavljanju izpolnjevanja pogojev ter morebitnem dodatno izvedenem postopku na podlagi petega odstavka tega člena se piše zapisnik.

17. člen  
(odločitev o izbiri)

Sklep o izbiri najugodnejšega ponudnika na podlagi predloga komisije iz prejšnjega člena izda poslovodstvo.

Sklep o izbiri se pošlje izbranemu ponudniku in se ga hkrati pozove k podpisu pogodbe.

Z izbranim ponudnikom se sklene najemna pogodba najpozneje v petnajstih dneh po izdaji sklepa iz prejšnjega odstavka.

Če izbrani ponudnik ne sklene najemne pogodbe v roku iz prejšnjega odstavka, SiDG zadrži plačano varščino. Če izbrani ponudnik najemno pogodbo sklene, se plačana varščina upošteva pri plačilu najemnine.

Če izbrani ponudnik pogodbe ne podpiše, lahko poslovodstvo izda sklep, s katerim ustavi postopek izbire ali pa k sklenitvi najemne pogodbe pozove drugega najugodnejšega ponudnika. Slednji mora najemno pogodbo, če se s tem strinja, podpisati v roku desetih dni po predložitvi v podpis. Če v tem roku pogodbe ne podpiše, poslovodstvo ugotovi, da javno zbiranje ni bilo uspešno. V primeru, da drugoizbrani ponudnik k podpisu pogodbe ne pristopi, se mu plačana varščina vrne.

Obvestilo o zaključku javnega zbiranja in izboru se objavi na spletni strani SiDG.

18. člen  
(vračilo varščine)

Neizbranim ponudnikom se vplačana varščina vrne najkasneje osem dni po izdaji sklepa o izbiri.

19. člen  
(ponovitev javnega zbiranja)

SiDG lahko za nepremičnine, ki niso bile oddane v najem na podlagi izvedenega javnega poziva za zbiranje ponudb, tega ponovi.

2. Oddaja nepremičnin v najem na podlagi sklenitve neposredne najemne pogodbe

20. člen  
(način oddaje)

Neposredno se nepremičnina v upravljanju SiDG lahko odda v najem pod pogoji, določenimi v 12. členu teh pravil.



Nepremičnina se lahko odda v najem s sklenitvijo neposredne najemne pogodbe na predlog stranke ali na poziv SiDG.

### III. poglavje NAJEMNINA

#### 1. Dolgoročni najemi

##### 21. člen (najemnina za gozdna in druga zemljišča)

Letna najemnina za dolgoročni najem gozdnega zemljišča znaša:

- za izvajanje naslednjih komercialnih dejavnosti: trgovina, gostinska dejavnost, obrt in druge proizvodne dejavnosti, pisarniška dejavnost in za namene skladišča v višini 0,04 evra/m<sup>2</sup>.
- za izvajanje nekomercialnih dejavnosti v višini 0,02 evra/m<sup>2</sup>.

V primeru najema zemljišča za postavitvev začasnega objekta se za izračun najemnine upošteva površina, potrebna za postavitvev objekta, povečana za štirikratnik bruto površine objekta.

##### 22. člen (najemnina za objekte in zemljišča potrebna za njihovo rabo)

Najemnina oziroma izhodiščna najemnina za objekte se določi kot seštevek najemnine za bruto površino objekta in najemnine za zemljišča, potrebna za rabo objekta. Če površina pripadajočega zemljišča ni določena, se upošteva štirikratnik bruto tlorisa objekta.

Za objekte, ki so priključeni na komunalno infrastrukturo, se za namene izvajanja komercialne dejavnosti določi mesečna najemnina v višini 4,00 evra/m<sup>2</sup>.

Za objekte, v katerih se izvaja dejavnost iz prejšnjega odstavka, pa ti niso priključeni na komunalno infrastrukturo, se določi mesečna najemnina v višini 0,50 evra/m<sup>2</sup>.

Za objekte, ki so priključeni na komunalno infrastrukturo, se za namene izvajanja nekomercialnih dejavnosti določi mesečna najemnina v višini 0,50 evra/m<sup>2</sup>.

Za objekte, v katerih se izvaja dejavnost iz prejšnjega odstavka, pa ti niso priključeni na komunalno infrastrukturo, se določi mesečna najemnina v višini 0,30 evra/m<sup>2</sup>.

Najemnina za zemljišča, potrebna za rabo objekta, se obračuna po polovični vrednosti najema objekta.

V primeru najema dela objekta se višina najemnine za ta del objekta izračuna na način, da se višina najemnine, izračunana na podlagi tega člena, deli z bruto površino celotnega objekta, tako dobljena višina najemnine pa se nato pomnoži z bruto površino, ki se daje v najem. Najemniku pripada tudi sorazmeren del zemljišča, potreben za uporabo dela najetega objekta, za katerega se plačuje sorazmeren del najemnine, izračunane v skladu s prejšnjim odstavkom.

2.       Kratkoročni najem

23. člen  
(najemnina za gozdna in druga zemljišča)

Za kratkoročni najem gozdnega zemljišča se obračuna dnevna najemnina, in sicer:

- za komercialne namene znaša 0,05 evra/m<sup>2</sup>,
- za nekomercialne namene znaša 0,03 evra/m<sup>2</sup>.

24. člen  
(najemnina za objekte in zemljišča potrebna za njihovo rabo)

Za kratkoročni najem objekta se obračuna dnevna najemnina, in sicer:

- za najem objekta, priključenega na komunalno infrastrukturo, znaša 40,00 evra,
- za najem objekta, ki ni priključen na komunalno infrastrukturo, znaša 20,00 evra.

25. člen  
(veljavnost)

Družba SiDG objavi ta pravila na svoji spletni strani in začnejo veljati 1. januarja 2019.

Številka:           34000-4/2018/5  
Datum:             6. 12. 2018



Stojan Tramte  
generalni sekretar