

Datum: 6. 9. 2022

SVETOVANJE PRENOSNIKU PRED PRENOSOM KMETIJE NA MLADEGA KMETA

Kako se lotiti prevzema kmetije? Kam po bolj poglobljeno svetovanje? Se bomo doma sploh lahko dogovorili tako, da bo volk sit in koza cela?

Na večino vaših dilem boste lahko dobili odgovore v okviru brezplačnega individualnega svetovanja, ki ga bo KGZS izvajala skupaj s KGZS – Zavodom CE na podlagi javnega naročila z naslovom Izvedba individualnih svetovanj na področju gospodarske učinkovitosti in izboljšanje odpornosti kmetij. Takšna svetovanja vam bodo na voljo vse do septembra 2024. Javno naročila zajema več področij. Za področje mladih prevzemnikov in prenosnikov bo poskrbela Polona Starc. Po poklicu je univerzitetna diplomirana pravnica, ki se z mladimi prevzemniki ukvarja že od leta 2007.



Morda ste že slišali kaj o izročilni pogodbi pri znancih in možnostih, kako lahko starši z eno pogodbo razdelijo premoženje med vse svoje otroke. Pa tudi o možnosti dogovora glede preužitkov, ki si jih lahko prenosnik izgovori zase in še za svojega zakonca ali druge družinske člane. Ta pogodba je zagotovo najbolj priljubljena, saj je kot nalašč namenjena prenosu lastninske pravice na kmetiji iz staršev na potomce. Ista pogodba lahko pride v poštev tudi za stare starše in vnuke. Poseben predpis določa, da to pogodbo sestavi notar in uredi vpis

lastninske pravice na novega lastnika v zemljiški knjigi. Priporočljivo je, da se že pred obiskom notarja temeljito pozanimате, kaj vse se lahko uredi s to pogodbo in kdo so tiste osebe, ki se morajo podpisati na pogodbo. Seveda pa je pred tem potreben temeljit in odkrit družinski posvet. Ljudje smo različni: nekaterim pomeni imeti v lasti nepremičnino vse, drugim pa čisto nič. Eni si želijo svojega dednega deleža še pred smrtjo staršev, drugi pa se zavedajo, da je prevzem kmetije vse prej kot enostavna zadeva.

Kaj pa v primeru, če se kateri od potomcev ne strinja s tem, kar so mu starši namenili oziroma so zadolžili prevzemnika kmetije, da mu izplača delež v denarju ali v obliki posekanega lesa? Obstaja rešitev v obliki pogodbe o preužitku ali celo kupoprodajne pogodbe. Naš pravni sistem je naravnan tako, da kadar prenosnik neodplačno razpolaga s svojim premoženjem, mora upoštevati svoje nujne dediče. Kdo pa so ti? To so biološki in posvojeni otroci, zakonec in zunajzakonski partner/partner v registrirani istospolni zvezi ter osebe, za katere je prenosnik dolžan skrbeti na podlagi odločbe pristojnega organa. Kaj pa je pogodba o preužitku? Gre za dogovor med dvema polnoletnima osebama, ki sta sposobni sklepati pogodbe in razumeta njihov pomen, da lastnik prenese svoje premoženje na preživljavca v zameno za dosmrtno oskrbo. Ker je to zelo resen pravni posel, mora biti opravljen pri notarju.

Omenjena je bila še kupoprodajna pogodba. Pri kmetijskih zemljiščih moramo upoštevati poseben postopek, ki ga ureja zakon o kmetijskih zemljiščih. Nakup kmetijskih zemljišč je možen le s predhodno objavo prodaje le-teh na oglasnih deskah upravnih enot in državnem portalu E-uprava. Potencialni kupec poda pisno izjavo o sprejemu ponudbe na upravno enoto. Lahko jo vloži osebno ali pa pošlje s priporočeno pošiljko. Ko prodajalec izbere kupca, pri čemer je treba spoštovati predpisani prednostni vrstni predkupnih upravičencev, se nadaljuje postopek z vlogo za odobritev pravnega posla, torej kupoprodajne pogodbe. Če so spoštovana vsa določila prej omenjenega zakona, upravna enota izda odločbo, s katero odobri pravni posel. Nato lahko sledi vpis lastninske pravice na kupca v zemljiško knjigo.



Darilna pogodba je tudi lahko pravni naslov za pridobitev lastninske pravice na kmetiji. Vendar je tukaj potrebno spoštovati omejitve iz predpisa, ki ureja kmetijska zemljišča, nanašajo pa se na sorodstveno razmerje ali status mladega prevzemnika. Nenazadnje pa mora darovalec upoštevati še nujne dediče.

Morda še par besed o tem, kdo so sploh notarji. Notarjeva poglavitna naloga je sestavljanje različnih javnih listin: S potrdili o dejstvih in izjavah, iz katerih izvirajo pravice, uradno potrdi podpise, prepise in prevode. Notar trajno hrani vsakovrstne listine, ki jih je sestavil. Notar je tudi pravni svetovalec, ki svetuje vsem udeležencem v pravnem procesu. Svojo storitev obračuna v skladu z notarsko tarifo.

Včasih se zgodi, da se naši načrti ne izidejo. Morda postanejo odnosi nevzdržni, pride bolezen, ločitev, smrt, finančne krize, ipd. Kako je takrat s prej omenjenimi pogodbami? Nič ni večno, zato predpisi predvidevajo tudi možnost razveze pogodbe med pogodbenimi strankami. Ne kar tako, ampak takrat, ko nastopijo razlogi, zaradi katerih je to mogoče storiti.



V obdobju 2023 - 2027 bo lahko ne le mladi kmet pridobil nepovratna sredstva za lastniški prevzem kmetije, ampak tudi prenosnik za prenos znanja mladega kmeta. Z obeh primerih bodo za ta sredstva določene obveznosti in obdobje trajanja le-teh.

Naj zaključimo kratko predstavitev področja svetovanja z mislijo, da je treba tako pomembnemu koraku posvetiti zelo veliko pogovorov znotraj družine. Ključno pa je, da imate čim več informacij, da se lažje odločite, kako urediti prenos kmetije.

Polona Starc, univ. dipl. prav.
Svetovalka specialistka II