



Maribor, 4.3.2016

VLADA REPUBLIKE SLOVENIJE
MINISTRSTVO ZA KMETIJSTVO, GOZDARSTVO IN PREHRANO
MINISTRSTVO ZA JAVNO UPRAVO
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR
SKLAD KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ IN GOZDOV RS (Svetu Sklada)

info.ukom@gov.si
gp.mkgp@gov.si
gp.mju@gov.si
gp.mop@gov.si
info.skzgrs@gov.si

Zadeva: Problematika preobremenitve občin v projektu dokončanja prenosov zemljišč na Sklad kmetijskih zemljišč in gozdov RS in ureditev evidenc v registru zemljišč Sklada kmetijskih zemljišč in gozdov RS

Spoštovani,

Skupnost občin Slovenije vas obvešča, da nas je več občin opozorilo, da gospodarska družba GEAS, Podjetje za inženiring in svetovanje v gradbeni dejavnosti d.o.o., Kotnikova ulica 34, Ljubljana, na podlagi pooblastila Sklada kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije (v nadaljevanju: Sklad), poleg vlog za izdajo potrdil o namenski rabi zemljišča na dan 11.3.1993, 20.7.2004 in tekoči datum v letošnjem letu, daje občinam tudi prošnje za posredovanje podatkov o dejanski rabi navedenih zemljišč – zazidano/nezazidano na dan 11.3.1993, ker ta podatek Sklad potrebuje za presojo, ali določeno zemljišče sodi v upravljanje sklada ali občine v skladu s 14. členom Zakona o Skladu kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije (Uradni list RS, št. 10/93 s spr., v nadaljevanju: ZSKZ). Vlagatelj prošnjo utemeljuje v določilih Zakona o stavbnih zemljiščih (Uradni list SRS, št. 18/1984, v nadaljevanju: ZSZ), ki je bil v veljavi na dan 11.3.1993 in sicer na:

1. določilu 2. člena, ki določa termin zazidana/nezazidana zemljišča,
2. določilu 8. člena, ki določa, da evidenca stavbnih zemljišč obsega zemljiškokatastrske podatke, podatke o naravnih lastnostih zemljišč, podatke o dejanski rabi in njihovi opremljenosti in drugo in
3. določilu, da evidenco zemljišč vodi občinski upravni organ.

Občine so nas tudi opozorile, da navedena gospodarska družba vlaga vloge za izjemno veliko število zemljiških parcel, od katerih jih je veliko v lasti zasebnih fizičnih ali pravnih

oseb in ne izpolnjujejo pogojev za prenos zemljišč v last Republike Slovenije oziroma občin, določenih v 14. členu ZSKZ.

Opozorila občin smo proučili in ugotovili:

1. Občine zaradi izjemno visokega števila vlog za izdajo potrdil o namenski rabi zemljišč, ki se nanašajo na tri časovno medsebojno odmaknjene datume (1993, 2004 in 2016), ne zmorejo izdajati v zakonitem roku.
2. Pravna podlaga za izdajo potrdil o namenski rabi zemljišč je bila vzpostavljena z uveljavitvijo Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 110/02) z dnem 1.1.2003. Občine zato ne morejo izdajati retroaktivnih potrdil za stanje namenske rabe zemljišč na dan 11.3.1993, ampak le informacijo.
3. Občine so s prejetimi vlogami prekomerno obremenjene z dodatnimi zahtevami za izdajo potrdil o namenski rabi za tiste zemljiške parcele, ki so že v lasti zasebnih fizičnih in pravnih oseb, in ne izpolnjujejo pogojev za prenos zemljišč v last Republike Slovenije oziroma občin, določenih v 14. členu ZSKZ. Zato za izdajo množičnih potrdil o namenski rabi za takšna zemljišča ne vidimo smiselne in utemeljene podlage v zakonu.
4. Občine s Skladom glede prenosa zemljišč sodelujejo vse od uveljavitve ZSKZ v letu 1993. V obdobju 23 let so izdale množico potrdil iz uradnih evidenc, množico informacij in množico drugih ustreznih dokazil o lastnostih zemljišč, pomembnih za prenos zemljišč. Zato Sklad že razpolaga z vsemi potrebnimi podatki, ki so jih posredovale občine za potrebe priprave pogodb o prenosih zemljišč med SKZG in občinami, ki so tudi sklenjene. Iz vpogleda v razpisno dokumentacijo javnega naročila z oznako JN 6927/2015¹ je razvidno, da Sklad pričakuje pregled in opredelitev do 230.000 parcel, ki so v seznamu zemljišč za katere zakonsko lastništvo še ni opredeljeno in ureditev obstoječih in novo nastalih zemljišč (posledica parcelacij in drugih geodetskih sprememb) do skupnega obsega 250.000. Ker gospodarska družba GEAS daje za vsako zemljiško parcelo vlogo za tri potrdila o namenski rabi zemljišč (leto 1993, 2004 in 2016) in dodatno še za podatek o dejanski rabi v letu 1993 to pomeni, da Sklad pričakuje 1.000.000 informacij, ki naj bi jih izdale občine od februarja 2016 do decembra 2016, to je v samo 10 mesecih. Občine za izdajo tolikšnega obsega informacij in potrdil nimajo finančnih, tehničnih in kadrovskih pogojev.
5. V podanih vlogah gospodarske družbe GEAS za izdajo podatkov o dejanski rabi zemljišč, to je podatkov o zazidanih in nezazidanih stavbnih zemljišč, je sklicevanje na določila ZSZ, veljaven na dan 11.3.1993 napačno. ZSKZ, veljaven na dan 11.3.1993 obravnava pojem nezazidana stavbna zemljišča le v tretjem odstavku 14. člena, kjer določa da se »za kmetijska zemljišča in gozdove po 74. členu zakona o zadrugah, 5. členu zakona o lastninskem preoblikovanju podjetij in po 14. členu ZSKZ, štejejo tudi nezazidana stavbna zemljišča, za katera ni veljavnega prostorsko izvedbenega načrta

¹Razpisna dokumentacija je dostopna na spletni strani <http://www.s-kzg.si/si/javna-narocila/arhiv/dokoncanje-prenosov-zemljisc-na-sklad-in-ureditev-evidenc-v-registru-zemljisc-sklada/>

oziroma ni izvršen odkup oziroma prenos v sklad stavbnih zemljišč. Del teh kmetijskih zemljišč in gozdov, ki je na dan uveljavitve ZSKZ v upravljanju občin, postane z dnem uveljavitve ZSKZ last občine, na območju katere leži, preostala kmetijska zemljišča in gozdovi pa z dnem uveljavitve ZSKZ postanejo last Republike Slovenije.« ZSKZ torej v tretjem odstavku 14. člena nedvoumno določa, da so »nezazidana stavbna zemljišča, za katera ni veljavnega prostorsko izvedbenega načrta oziroma ni izvršen odkup oziroma prenos v sklad stavbnih zemljišč« del kmetijskih zemljišč in gozdov v smislu določil ZSKZ. Navedeni zakon ni določil, da evidenco »nezazidanih stavbnih zemljišč, za katera ni veljavnega prostorsko izvedbenega načrta oziroma ni izvršen odkup oziroma prenos v sklad stavbnih zemljišč« vodi občina, ampak je določil, da so ta zemljišča »del kmetijskih zemljišč in gozdov v lasti Republike Slovenije«. S tretjo alinejo prvega odstavka 4. člena isti zakon nalaga obveznost vodenja evidence Skladu kmetijskih zemljišč in gozdov RS. Napačna je presoja Sklada in gospodarske družbe GEAS, da je ZSZ na dan 11.3.1993 nalagal občinam vodenje takšne evidence stavbnih zemljišč, iz katere bo za vsako stavno zemljiško parcelo v Republiki Sloveniji razvidno, ali je nezazidano ali zazidano stavbno zemljišče. Določila ZSZ je glede evidence stavbnih zemljišč konkretiziralo Navodilo o evidenci stavbnih zemljišč (Uradni list SRS, št. 11/88), ki ga je na podlagi 8. člena dne 11.2.1988 izdala takratna Republiška geodetska uprava. 5. člen navedenega pravilnika namreč določa, da se Evidenca stavbnih zemljišč nastavi samo v naseljih za območja urejanja, ki jih je v skladu s takratnim srednjeročnim družbenim planom z odlokom določila občinska skupščina. 2. člen ZSZ in Navodilo o evidenci stavbnih zemljišč tudi določata, da je nezazidano stavbno zemljišče tisto zemljišče na katerem ni zgrajen noben objekt, zemljišče na katerem je zgrajen začasni ali pomožni objekt, zemljišče na katerem še ni zgrajen objekt do tretje gradbene faze ter zemljišče, ki presega površino stavbišča in funkcionalnega zemljišča (v nadaljevanju: gradbena parcela). Iz evidenc o stavbnih zemljiščih zato ni mogoče razbrati tistih nezazidanih stavbnih zemljišč, kot jih določa 14. člen ZSKZ, to so »nezazidana stavbna zemljišča, za katera ni veljavnega prostorsko izvedbenega načrta oziroma ni izvršen odkup oziroma prenos v sklad stavbnih zemljišč«.

6. Pričakovanje gospodarske družbe GEAS in Sklada, da bodo občine v letu 2016 posredovale podatke o »nezazidanih stavbnih zemljiščih«, ki jih naj bi jih povzele iz evidence stavbnih zemljišč veljavne na dan 11.3.1993 so povsem neutemeljena in neizvedljiva. Od leta 1993 so bila številna zemljišča ukinjena oz. spremenjena ali pa so nastala nova zemljišča, zato je ugotavljanje stanja na dan 11.3.1993 lahko le ročno, v izvedeniškem ali ugotovitvenem postopku. Evidence stavbnih zemljišč občine ne vodijo več, ker ni podlage v zakonu, arhivska gradiva so zaradi reforme lokalne samouprave in sprememb pristojnosti med leti 1991 – 2005 praktično nedostopna. Tudi tiste evidence, ki jih je mogoče pridobiti niso v digitalni obliki, Geodetska uprava RS pa za datum 11.3.1993 ne razpolaga z dostopnimi digitalnimi podatki v njeni pristojnosti, ki so bila nujna za takratno vodenje evidenc stavbnih zemljišč.

Zaradi navedenega vse naslovnike pozivamo, da v okviru svojih pristojnosti takoj sprejmejo odločitve, ki bodo omogočile dokončanja prenosov zemljišč na Sklad kmetijskih zemljišč in gozdov RS in ureditev evidenc v registru zemljišč Sklada kmetijskih zemljišč in gozdov RS, tako da bodo občine v postopkih dokončanja prenosa zemljišč udeležene v izvedljivem in razumnem obsegu. Pozivamo Vas, da v okviru svojih pristojnosti pripravite strokovno in pravno mnenje o obveznostih in nalogah občin pri dokončanju prenosov in ureditvi evidenc v registru Sklada kmetijskih zemljišč in gozdov RS. Če je prenose in evidence res potrebno dokončati in urediti za 250.000 zemljiških parcel, predlagamo, da se razumen način določi z zakonom.

V skladu z navedenim vas pozivamo k urgentnemu ukrepanju in povratnim informacijam.

S spoštovanjem,



Jasmina Vidmar,
Generalna sekretarka