



## IZS – Matična sekcija geodetov

Številka: 35311-73/2011-3  
Datum: 14.11.2011

Zadeva: **Uvodna pojasnila k priloženim gradivom**

### **1. tema: boniteta zemljišč**

#### **1. namen gradiva**

Gradiva so bila pripravljena za namen predstavitve celotnega področja dela, ki se nanaša na boniteto zemljišč: postopek dela pri geodetskih podjetjih, postopki na geodetski upravi, usmeritve za delo upravnih enot, praktični prikaz rešitev v posameznih tipičnih situacijah.

Gradivo je v osnovi namenjeno za predstavitev uslužbencem območnih geodetskih uprav. Je pa po vsebini lahko v pomoč pri izvajanju geodetskih storitev.

Boniteta zemljišč, ki jo vodimo v zemljiškem katastru je v praksi postala aktualna po sprejetju novele Zakona o kmetijskih zemljiščih, ki je uvedla plačilo odškodnine za spremembo namembnosti kmetijskih zemljišč. Izhodišče za izračun višine odškodnine je boniteta zemljišča. Iz tega razloga je v interesu lastnikov zemljišč, da uredijo podatek o boniteti zemljišč v zemljiškem katastru. Posledično se je povečalo število zahtevkov in povpraševanj strank tako na Geodetski upravi, kot pri geodetskih podjetjih.

#### **2. izhodišča, vezana na odmero odškodnine za spremembo namembnosti kmetijskih zemljišč**

Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano (MKGP) je pripravilo več pojasnil oz. obvestil za referente Upravnih enot (UE), ki operativno izvajajo naloge povezane z odmero odškodnine.

V tej povezavi smo na Geodetski upravi že pripravili posebno pojasnilo št. 35311-73/2011-1 z dne 29.8.2011, vezano na spremembo podatkov o boniteti zemljišč. Priloga temu pojasnilu je bilo tudi pojasnilo MKGP za UE v zvezi z odmero odškodnine. Pojasnilo GU in pojasnilo MKGP je bilo območnim geodetskim upravam in IZS posredovano konec avgusta 2011.

V nadaljevanju je MKGP ob sodelovanju Geodetske uprave, pripravil še dve obvestili za UE (z dne 5.10.2011 in 27.10.2011). Obe obvestili sta v prilogi tega gradiva.

### Bistvo pojasnil oz. obvestil za UE

Referenti na UE v postopku odmere odškodnine lahko usmerijo stranke v postopke spremembe bonitete zemljišča in sicer:

1. neposredno na geodetsko upravo  
v primerih, ko je celotna parcela pozidana (ali vodna oz. neplodna dejanska raba – pomeni da NI kmetijska ali gozdna dejanska raba).
2. na geodetsko podjetje  
- v primerih, ko je del parcele po dejanski rabi kmetijsko ali gozdno zemljišče, del pa npr. pozidana dejanska raba (potrebno je določiti del parcele, kjer je boniteta v vrednosti 0 in del parcele, kjer je boniteta v vrednosti različno od 0)  
- v primerih, ko stranka želi spremeniti zgolj višino bonitetnih točk (na parceli oz. delu parcele, ki je po dejanski rabi kmetijsko ali gozdno zemljišče)

Boniteta zemljišča je vezana na območje dejanske rabe kmetijskih in gozdnih zemljišč, ki se vodi v evidenci na MKGP. Zaradi različnih grafičnih podlag evidence dejanske rabe (DOF) in evidence zemljiškega katastra (ZKP), je pri določevanju presekov obeh grafičnih slojev za potrebe določitve bonitete na posamezno parcelo, potrebno upoštevati zamik ZKP.

Ta zamik morajo upoštevati že referenti na UE. V večini primerov znajo glede na usmeritve MKGP že sami presoditi, ali zamik obstaja in kakšne so posledice zamika – kar pomeni napotitev lastnikov na Geodetsko upravo ali na geodetsko podjetje.

V primerih, ki so mejni, bodo referenti UE preverili stanje zamika s posebno poizvedbo na Geodetski upravi (preko posebnega mail naslova na Uradu za nepremičnine). Odvisno od rezultata preveritve bodo lastnike usmerili v postopke spreminjanja bonitete na Geodetsko upravo ali na geodetsko podjetje.

### **3. usmeritev za delo v prihodnje**

Vsa pojasnila za referente UE, posledično tudi za Geodetsko upravo in geodetska podjetja so pripravljena za izvajanje postopkov glede na trenutno stanje, ki je nastalo zaradi uvedbe odškodnine za spremembo namembnosti kmetijskih zemljišč. Lastniki zemljišč namreč urejajo in spreminjajo podatke o dejanski rabi zemljišč in o boniteti šele potem, ko na UE vložijo zahtevo za gradbeno dovoljenje in so soočeni z odmero odškodnine.

Za delo v prihodnje pa je potrebno spremeniti način dela. Predlog, ki smo ga s strani Geodetske uprave tudi že posredovali na MKGP in ki ga posredujemo tudi Matični sekciji geodetov pri Inženirski zbornici in Gospodarskemu interesnemu združenju geodetskih izvajalcev je sledeč:

Lastnikom zemljišč je potrebno omogočiti, da pravočasno, in ne šele v končni fazi izdaje gradbenega dovoljenja, preverijo in po potrebi tudi uredijo podatke v evidenci dejanske rabe ter podatek o boniteti zemljišč. Posledično bi bile v tem postopku odpravljene tudi težave pri interpretaciji možnega zamika ZKP glede na stanje v naravi (DOF).

Rešitev za oba odprta problema, je praktično v celoti na strani geodetskih podjetjih, ki lahko lastnikom ponudijo celovito obravnavo in evidentiranje podatkov o nepremičninah že v fazi izdelave geodetskega načrta. Vsak lastnik, ki želi pridobiti gradbeno dovoljenje, mora predhodno pridobiti »geodetski načrt za pripravo projektne dokumentacije za gradnjo objekta«, ki je sestavni del dokumentacije za izdajo gradbenega dovoljenja. V tem načrtu, ki sicer že mora vsebovati podatek o »rabi zemljišč« (1. odstavek 8. člena Pravilnika o geodetskem načrtu, Uradni list RS, št. 40/2004 in 33/2007) bi se lahko grafično evidencialni podatek (oz. meja) o dejanski rabi zemljišč iz uradne evidence MKGP. Ker se geodetski načrt izdeluje v državnem

koordinatnem sistemu in ker so sestavni del geodetskega načrta tudi meje parcel, bi se s tem izognili vsem težavam, ki izhajajo iz možnega zamika ZKP. V kolikor bi bilo glede na stanje dejanske rabe zemljišč in podatkov o boniteti zemljišč v evidenci zemljiškega katastra, potrebno te podatke spremeniti, bi geodetsko podjetje lastnikom lahko ponudilo izvedbo ustrezne storitve in s tem omogočilo lastnikom pravočasno spremembo vseh podatkov.

V fazi izdaje gradbenega dovoljenja in odmere odškodnine na UE bi potem postopek odmere potekal enostavno in hitro na osnovi že popravljenih podatkov oz. usklajenih podatkov v evidencah z dejanskim stanjem na terenu.

#### **PRILOGE:**

1. obvestilo MKGP št. 007-252/2011/78 z dne 5.10.2011
2. obvestilo MKGP št. 007-252/2011/100 z dne 27.10.2011
3. novosti/poudarki v zvezi z dejansko rabo in bonitetami (gradivo za interno izobraževanje)

#### **OPOMBA k prilogi 3 (in k prilogi pod 2. temo)**

**Pri pripravi gradiv (predvsem pri prikazu posameznih primerov oz. situacij) smo izhajali iz tega, da predstavimo in razložimo osnovna pravila poslovanja. Vemo, da v praksi običajno nastopajo razne kombinirane situacije, ki pa vse izvirajo iz osnovnih postopkov. Takih primerov je mnogo in vseh nikoli ne bi znali zajeti v obvladljivo gradivo. Zato smo mnenja, da je bolje, da postavimo jasna pravila za osnovne situacije, ki jih potem lahko poljubno (odvisno od vsebine primera) uporabimo pri rešitvi kompleksnih situacij.**

## **2. tema: evidentiranje zemljišča pod stavbo**

Na osnovi vprašanj in pobud s strani uslužbencev območnih geodetskih uprav, nekaj pa tudi s strani geodetskih podjetij, ki se nanašajo na področje evidentiranja zemljišča pod stavbo, je pripravljeno delovno gradivo s konkretnimi primeri, kot pomoč pri vodenju postopkov oz. evidentiranju podatkov.

#### **PRILOGA:**

1. poudarki v zvezi z evidentiranjem zemljišča pod stavbo (gradivo za interno izobraževanje)