



**Inženirska zbornica Slovenije - Matična
sekcija geodetov**

Območne geodetske uprave

Številka: 35311-73/2011-1
Datum: 29.8.2011

**Zadeva: Sprememba bonitete zemljišč in odškodnina za gradnjo objektov na
kmetijskih zemljiščih - pojasnilo**

Spoštovani

V zvezi z novostmi, ki jih prinaša Zakon o kmetijskih zemljiščih (Uradni list RS, št. 55/03-UPB1 in 43/11, v nadaljevanju: ZKZ), ki uvaja plačilo odškodnine za gradnjo objektov na kmetijskem zemljišču, se je povečalo povpraševanje strank – lastnikov zemljišč glede načina določitve bonitete zemljišč in možnosti spremembe bonitete zemljišč ter posledično tudi parcelacije zemljišč, zato v nadaljevanju podajamo nekaj pojasnil v zvezi s to problematiko.

1. sprememba bonitete zemljišč

Boniteta zemljišč je bila vzpostavljena v skladu s posebno metodologijo, predpisano s pravilnikom o vzpostavitvi bonitete zemljišč (Uradni list RS, št. 35/08). Vzpostavitev bonitete zemljišč je bila enkratna aktivnost.

Vodenje in vzdrževanje bonitete zemljišč določa poseben pravilnik – Pravilnik o določanju in vodenju bonitete zemljišč (Uradni list RS, št. 47/08).

Boniteta zemljišč se skladno s tem pravilnikom lahko spremeni na več načinov:

1.1. sprememba bonitete zemljišč na zahtevo stranke

Zahtevi je potrebno priložiti elaborat geodetske storitve. Strokovna dela za izdelavo elaborata spremembe bonitete zemljišč (izračun in določitev višine bonitetnih točk) izvaja oseba, ki je kmetijski oziroma gozdarski strokovnjak z najmanj visoko stopnjo izobrazbe in ima pooblastilo za bonitiranje.

Boniteta zemljišča se v vrednosti različno od 0 določa na zemljišču, ki se po dejanski rabi zemljišč uvršča med kmetijska in gozdna zemljišča. Pri spremembi bonitete je potrebno najprej ugotoviti ali je zemljišče, za katerega se določa boniteta zemljišča, kmetijsko oz. gozdno

zemljišče. Če zemljišče po dejanski rabi ni kmetijsko ali gozdno zemljišče, se zemljišču določi boniteta v vrednosti 0 (2. točka 25. člena ZEN).

Določitev kmetijske in gozdne dejanske rabe je v pristojnosti Ministrstva za kmetijstva, gozdarstvo in prehrano (MKGP), ki vodi evidenco dejanske rabe kmetijskih in gozdnih zemljišč v skladu s Pravilnikom o evidenci dejanske rabe kmetijskih in gozdnih zemljišč (Uradni list RS, št. 122/08, 4/10, 110/10).

Podatke o dejanski rabi zemljišč (v obliki atributnih podatkov na parceli) vodi tudi Geodetska uprava v evidenci zemljiškega katastra. Podatke o dejanski rabi Geodetska uprava prevzema iz evidence dejanske rabe, ki jo vodi in vzdržuje MKGP enkrat letno. V letu 2011 prevzem še ni bil izveden, kar praktično pomeni, da podatki v evidenci zemljiškega katastra niso povsem ažurni.

Zato je pri postopkih določanja bonitet potrebno upoštevati podatke, ki jih v evidenci dejanske rabe vodi MKGP. Podatki so dostopni na spletnem naslovu: <http://rkg.gov.si/GERK/viewer.jsp>

Pred določitvijo bonitete zemljišč geodetsko podjetje preveri stanje v evidenci dejanske rabe MKGP:

- če na zemljišču ni določena kmetijska ali gozdna dejanska raba, se določi boniteta zemljišča v vrednosti 0 bonitetnih točk
- če je v evidenci zemljišče uvrščeno v kmetijsko ali gozdno dejansko rabo in to stanje ni več skladno s stanjem v naravi, lahko lastnik ali lastnikov pooblaščenec sproži postopek spremembe dejanske rabe kmetijskih oz. gozdnih zemljišč na MKGP. MKGP o izvedeni spremembi oz. o neizvedbi spremembe v evidenci dejanske rabe, obvesti vlagatelja. Po morebitno izvedeni spremembi, se skladno s podatki o dejanski rabi zemljišč, evidentirani v evidenci MKGP, določi boniteta zemljišč.

Podrobnejši opis sprožitve postopka dejanske rabe na MKGP je v prilogi 1.

Pri preveritvi stanja dejanske rabe v evidenci MKGP, je potrebno upoštevati morebitni zamik zemljiškokatastrskega načrta glede na DOF (ki je grafična podlaga evidence dejanske rabe).

Lastnik zemljišča lahko v primerih, ko dejanska raba zemljišč na terenu ali v evidenci dejanske rabe na MKGP ni kmetijska ali gozdna dejanska raba, v evidenci zemljiškega katastra pa ima parcela določeno boniteto različno od 0, poda zahtevo za spremembo bonitete v 0 bonitetnih točk brez posebnega elaborata geodetske storitve.

Geodetska uprava v takem primeru preveri stanje v evidenci dejanske rabe na MKGP:

- če na zemljišču ni določena kmetijska ali gozdna dejanska raba, spremeni boniteto zemljišča v zemljiškem katastru v vrednosti 0 bonitetnih točk
- če je zemljišče uvrščeno v kmetijsko ali gozdno dejansko rabo, pozove stranko, da sproži postopek spremembe dejanske rabe kmetijskih oz. gozdnih zemljišč na MKGP. Če po izvedeni spremembi dejanske rabe v evidenci na MKGP, zemljišče ni več uvrščeno v kmetijsko ali gozdno dejansko rabo, geodetska uprava spremeni boniteto zemljišča v zemljiškem katastru v vrednosti 0 bonitetnih točk, sicer zahtevo stranke zavrne.

Tudi v teh primerih je pri preveritvi stanja dejanske rabe v evidenci MKGP potrebno upoštevati morebitni zamik zemljiškokatastrskega načrta glede na DOF.

V obeh zgoraj navedenih primerih geodetska uprava preveritev stanja dejanske rabe dokumentira s slikovno datoteko zaslonske kopije izvedenega vpogleda v spletno evidenco GERK/RABA, iz katere so razvidne parcelne številke in izris stanja dejanske rabe na DOF podlagi v času vpogleda v spletno evidenco GERK. Slikovna datoteka zaslonske kopije vpogleda se arhivira v imenik IDPOSa postopka v bazi postopkov zemljiškega katastra in se natisne na papir kot sestavina ugotovitve upravnega organa v postopku obravnave vložene zahteve stranke.

1.2. sprememba bonitete zemljišč ob spremembi meje parcel

Če ob zahtevi za spremembo meje parcele (npr. parcelacije) ni podana tudi posebna zahteva za spremembo bonitete zemljišč, se boniteta za novo nastale parcele izračuna na osnovi bonitete zemljišč obstoječih parcel in z upoštevanjem dejanske rabe zemljišč.

Podrobnejša pravila postopka so določena v 12. členu Pravilnika o določanju in vodenju bonitete zemljišča.

1.3. sprememba bonitete zemljišč ob evidentiranju zemljišča pod stavbo

Ob evidentiranju zemljišča pod stavbo v zemljiški kataster se za površino tega zemljišča pod stavbo določi boniteta zemljišča v vrednosti 0 bonitetnih točk in to brez posebne zahteve za spremembo bonitete.

Postopki spremembe vrste rabe, katastrske kulture in katastrskih razredov:

Če se v skladu z Zakonom o evidentiranju nepremičnin, v geodetskih postopkih spremenijo podatki o vrsti rabe, katastrski kulturi ali katastrskem razredu, se boniteta zemljišč brez zahteve stranke ne spremeni.

Čeprav je v 16. členu Pravilnika o določanju in vodenju bonitete zemljišča določeno, da se to določilo nanaša na čas do 24.5.2011 (ko se v zemljiškem katastru še vodijo podatki o vrstah rabe, katastrskih kulturah in razredih), je potrebno opozoriti, da je Zakon o dohodnini – Zdoh-2H (Uradni list RS, št. 106/10) rok za vodenje teh podatkov v zemljiškem katastru podaljšal do 30.6.2012 in tako tudi določilo 16. člena navedenega pravilnika še vedno velja.

V obstoječi praksi se je pri spremembi vrste rabe, praviloma brez posebne zahteve stranke, spremenila tudi boniteta zemljišča. Sprememba bonitete (v vrednost 0 bonitetnih točk) se je zgodila v primerih, ko se je parceli določila vrsta rabe, ki po vsebini praviloma odgovarja dejanskim rabam zemljišč, ki niso kmetijska oz. gozdna zemljišča (torej pozidano, vodno, neplodno zemljišče).

S tem dokumentom pojasnjujemo, da se sprememba bonitete zemljišč (tudi v vrednost 0 bonitetnih točk) lahko izvede le na osnovi zahteve stranke in ob upoštevanju pravil za določitev bonitete zemljišč (glej točko 1.1. tega pojasnila)

2. parcelacija zemljišč

Če prostorski akti državnega organa ali organa samouprave lokalne skupnosti določajo pogoje za parcelacijo, mora biti parcelacija izvedena v skladu s temi pogoji.

Ker se zaradi posledic odmere odškodnine za gradnjo objektov pojavljajo zahteve lastnikov zemljišč po oblikovanju majhnih parcel (v skrajnem primeru zgolj parcela, ki ustreza definiciji zemljišča pod stavbo), svetujemo, da geodetsko podjetje stranke ob parcelaciji opozori na upoštevanje pogojev za parcelacijo, da bi se izognili morebitnim posledicam pri kasnejših postopkih (npr. pri pridobitvi gradbenega dovoljenja, kar bi lahko pomenilo ponovno parcelacijo in dodatne stroške za lastnike zemljišč).

Več informacij o pogojih odmere za odmero odškodnine, sami odmeri in postopku odmere – glej priloženo pojasnilo Ministrstva za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano (št. 007-252/2011/26 z dne 19.7.2011) – priloga 2.

Lep pozdrav.



Franc Ravnihar
Direktor Urada za nepremičnine

Poslano:

1. naslovníkom
2. Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano
3. dokumentarno gradivo, tu

Priloge:

1. Opis postopka spremembe dejanske rabe na MKGP
2. Pojasnilo Ministrstva za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano