



REPUBLIKA SLOVENIJA
**MINISTRSTVO ZA KMETIJSTVO,
GOZDARSTVO IN PREHRANO**

DIREKTORAT ZA KMETIJSTVO

Dunajska cesta 22, 1000 Ljubljana

T: 01 478 91 17

F: 01 478 90 35

E: gp.mkgp@gov.si

www.mkgp.gov.si

Upravne enote Republike Slovenije

Ministrstvo za okolje in prostor RS

gp.mop@gov.si

Številka: 007-252/2011/26

Datum: 19. 7. 2011

**Zadeva: Odškodnina zaradi spremembe namembnosti kmetijskih zemljišč –
3. pojasnilo**

Spoštovani,

v nadaljevanju podajamo razlago ureditve odškodnine zaradi spremembe namembnosti kmetijskih zemljišč, ki je bila ponovno uvedena z novelo Zakona o kmetijskih zemljiščih.

Pogoji za odmero odškodnine:

V skladu s prvim odstavkom 3.g člena Zakona o kmetijskih zemljiščih (Ur. l. RS, št. 55/03 – UPB1 in 43/11, v nadaljevanju: ZKZ) se odškodnina odmeri za gradnjo objekta na kmetijskem zemljišču, zaradi česar se to zemljišče ne bo več uporabljalo za kmetijsko pridelavo. Kaj se šteje za kmetijsko zemljišče za namen določanja odškodnine, je določeno v tretjem odstavku 2. člena ZKZ. Kmetijska zemljišča so tako zemljišča, ki so s prostorskimi akti določena kot kmetijska zemljišča, in zemljišča, ki so s prostorskimi akti določena za nekmetijsko namensko rabo in so glede na evidenco dejanske rabe uvrščena med njive in vrtove, travniške površine, trajne nasade in druge kmetijske površine. Odškodnina se tako odmeri v primeru gradnje objektov na zemljiščih, ki so po namenski rabi kmetijska zemljišča, poleg tega pa se odškodnina odmeri tudi za gradnjo objektov na zemljiščih, ki so po namenski rabi nekmetijska, npr. stavbna zemljišča, vendar so po dejanski rabi kmetijske površine.

Za zemljišče v skladu s tretjim odstavkom 2. člena ZKZ se šteje celotna zemljiška parcela, saj v primeru postavitve objekta na zemljiški parceli, le-ta postane v celoti v funkciji tega objekta. Glede na to, da se odškodnina plača od celotne zemljiške parcele, se z novelo ZKZ-C postavlja domneva, da se s postavitvijo objekta spremeni namembnost na celotni zemljiški parceli, torej se zemljiška parcela ne bo več uporabljala za kmetijsko pridelavo. Navedeno pomeni, da se odškodnina odmeri v primeru gradnje objekta na zemljiški parceli, katere vsaj del je po dejanski rabi kmetijska površina. Odškodnina se tako plača tudi v primeru gradnje objekta na zemljiški parceli, katere del je po dejanski rabi pozidano stavbno zemljišče, del te parcele pa je kmetijska površina, saj se bo tudi tej kmetijski površini, ker bo v funkciji objekta, spremenila namembnost.

Odmera odškodnine:

V primeru, da je izpolnjen pogoj iz prejšnjega odstavka, torej da gre za gradnjo objekta na zemljiški parceli, katere vsaj del je po dejanski rabi kmetijska površina (neodvisno od tega, kje bo objekt lociran), se plača odškodnina, če je zemljišče ocenjeno z več kot 0 bonitetnimi točkami. V primeru, da so izpolnjeni pogoji za odmero odškodnine, vendar je zemljišče ocenjeno z 0 bonitetnimi točkami, se prav tako izda odločba o odmeri odškodnine, v izreku pa se zapiše, da se odmeri odškodnina v višini 0 eur.

V skladu s 3.g členom ZKZ se odškodnina odmeri od površine zemljiške parcele, na kateri se bo gradil objekt. Odškodnina se tako odmeri za celotno zemljiško parcelo, glede na boniteto zemljišča (v primeru, da je del zemljišča po dejanski rabi pozidano zemljišče, se odškodnina plača tudi za ta del zemljišča, seveda če je ocenjeno z bonitetnimi točkami več kot 0).

V skladu s 3.i členom ZKZ je za gradnjo kmetijskih objektov na kmetijskih zemljiščih iz tretjega odstavka 2. člena ZKZ predpisana odškodnina v višini 10%. V primeru, da želi investitor na isti parceli zgraditi kmetijski objekt in npr. stanovanjsko hišo, se odškodnina odmeri za celotno parcelo v višini 100%, saj je izjema določena le za kmetijski objekt, na pa tudi za stanovanjsko hišo, za katero se predpostavlja, kakor navedeno že zgoraj, da se zaradi nje spremeni namembnost na celotni zemljiški parceli.

Izjema je določena tudi za gradnjo javnih objektov iz prvega odstavka 3.i člena ZKZ na kmetijskih zemljiščih z boniteto od 1 do vključno 40. V tem primeru se določi odškodnina v višini 70% predpisane odškodnine. V primeru, da je objekt projektiran za več namenov, npr. objekt za šolstvo, ki bo imel tudi stanovanje, se odškodnina odmeri po pretežni površini oziroma po pretežnem namenu. Če je torej objekt v tem primeru pretežno namenjen za šolstvo, se odmeri odškodnina v višini 70%.

Glede odmere odškodnine v primeru gospodarske javne infrastrukture bo Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano v kratkem izdal priporočila.

Postopek odmere odškodnine:

Postopek odmere odškodnine se vodi kot poseben upravni postopek, ki se začne po uradni dolžnosti, ko organ, pristojen za izdajo gradbenega dovoljenja prejme formalno popolno vlogo za izdajo gradbenega dovoljenja. Rok za pritožbo zoper odločbo o odmeri odškodnine je v skladu z Zakonom o splošnem upravnem postopku (Uradni list RS, št. 24/06-UPB2, 105/06-ZUS-1, 126/07, 65/08, 47/09 – Odl.US, 8/10, v nadaljevanju: ZUP) 15 dni od vročitve odločbe. V primeru, da je vloga stranke kot nepopolna zavržena tudi ni razloga za začetek postopka odmere odškodnine. V primeru pa, da se vloga za izdajo gradbenega dovoljenja umakne, postopek za odmero odškodnine pa se je že začel, se le-ta s sklepom ustavi. ZKZ ne določa roka za plačilo odškodnine, kar pomeni, da organ sam določi (v izreku odločbe) primeren rok za plačilo odškodnine.

V primeru, da odločba o odmeri odškodnine postane pravnomočna, investitor pa umakne vlogo za izdajo gradbenega dovoljenja, se odločba o odmeri odškodnine ne izvrši, v SPIS pa se naredi uradni zaznamek, da je bila vloga za izdajo gradbenega dovoljenja umaknjena. Prav tako se odločba o odmeri odškodnine ne izvrši, če investitor odmerjene odškodnine v odločbi določenem roku ne poravnava, pač pa se vloga za izdajo gradbenega dovoljenja z odločbo zavrne. Plačana odškodnina je namreč v skladu s tretjim odstavkom 3.h člena ZKZ pogoj za izdajo gradbenega dovoljenja, ki ga v tem primeru investitor ni izpolnil.

Novela ZKZ-C določa tudi prehodno obdobje za odmero odškodnine, in sicer za postopke za izdajo dovoljenj za gradnjo, ki so bili začeti do uveljavitve novele ZKZ-C. Za te postopke se določbe o odškodnini ne uporabljajo. Postopek za izdajo gradbenega dovoljenja se v skladu z ZUP začne, ko investitor vloži vlogo oziroma, če je ta nepopolna, ko vloži vlogo s katero so bile pomanjkljivosti odpravljene (67. člen ZUP). Navedeno pomeni, da se določbe o odškodnini ne uporabljajo le za tiste vloge, ki so bile kot popolne vložene do uveljavitve novele ZKZ-C, torej do 18. 6. 2011.

S spoštovanjem.



Branko Ravnik,
generalni direktor

Vročiti:

- naslovníku, elektronsko;
- arhiv, tu.