



Številka: 900-5/2016-3 / KSR
Datum: 31.3.2016

Pri odgovoru se obvezno sklicujte na našo številko!

SKUPNOST OBČIN SLOVENIJE
PARTIZANSKA CESTA 1
2000 Maribor
E-pošta: info@skupnostobcin.si

Zadeva: *Odgovor SKZG RS na dopis Skupnosti občin Slovenije z dne 4.3.2016 v zvezi s problematiko preobremenitve občin v projektu dokončanja prenosov zemljišč na SKZG RS in ureditve evidenc v registru zemljišč SKZG RS*

Spoštovani!

Glede na vsebino dopisa, ki ga je Skupnost občin Slovenije, naslovila na Vlado RS, MKGP, MJU, MOP ter Svet Sklada, bi želel Sklad kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije (v nadaljevanju: Sklad) podati tudi svoje stališče:

Sklad je v letu 2015 pristopil k aktivnemu urejanju evidenc nepremičnin v upravljanju Sklada, na kar je Sklad opozorilo tudi računsko sodišče in revizija, saj so ravno nedokončani prenosi^[1] zemljišč vzrok za revizijsko mnenje s pridržkom pri letni reviziji računovodskih izkazov.

Počasno izvajanje prenosov zemljišč v preteklih letih, je v veliki meri posledica slabe zakonodaje^[2], pomanjkljive programske podpore Sklada v preteklih letih in oteženega dostopa do podatkov vezanih na družbeno lastnino.

Sklad je v letih 2013-2015 prenovil programsko podporo Sklada, katere posodobitev je omogočila Skladu sedanje urejanje evidenc na ravni registra zemljišč v upravljanju Sklada, pred tem je bila temeljita ureditev evidenc nepremičnin, zaradi visokega obsega zemljišč v upravljanju in slabe informacijske podpore neizvedljiva.

Sklad je že v letu 2015, v okviru projekta ROS 1, na nekatere občine naslovil vloge za izdajo potrdil o namenski rabi za manjši obseg zemljišč, ki so v upravljanju Sklada in do katerih se Sklad do posredovanja vloge še ni opredelil. Projekt je obsegal ureditev 6.630 parcel.

V letu 2016 je Sklad pričel tudi z izvedbo obsežnega projekta ureditve evidenc nepremičnin, ki niso v registru osnovnih sredstev Sklada, vendar pa predstavljajo potencialni predmet prenosa na Sklad, v skladu s 14. členom Zakona o skladu kmetijskih zemljišč in gozdov - ZSKZ, (Uradni

^[1] Pravna podlaga za prenos zemljišč na Sklad je 14. člen Zakona o Skladu kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije (Ur. list RS, št. 19/2010-UPB2 in 56/2010), 74. člen Zakona o zadrugah (Ur. list RS, št. 13/91 s spremembami in dopolnitvami) ter 5. člen Zakona o lastninskem preoblikovanju podjetij (Ur. list RS, št. 55/92 s spremembami in dopolnitvami).

^[2] Pobuda Sklada za spremembo zakonodaje, ki bi omogočila direkten vpis lastninske pravice v korist RS na zemljiščih bivše družbene lastnine na podlagi zakona samega, je bila zavrnjena; Po sedaj veljavnih predpisih se prenosi zemljišč obravnavajo na enak način kot pravni promet, zaradi česar so postopki do vpisa lastninske pravice v korist RS zelo dolgotrajni; V primerih, ko ni mogoče dokazati pravnega naslednika, tudi ni mogoče skleniti pogodbe in na ta način vpisati lastninske pravice v korist RS v zemljiško knjigo. Po sedaj veljavni zakonodaji brez izkaza pravnega nasledstva tudi ni mogoča vložitev tožbe zoper neobstoječo pravno osebo; Sklad se z notarsko zbornico ni uspel dogovoriti o poenostavitvi postopka za overitve podpisa na pogodbah o prenosu v okviru obstoječih predpisov (brez odobritve pravnega posla in napovedi za odmero davka).

list RS št.10/93 s spremembami in dopolnitvami) in 74. členom Zakona o zadrugah (Ur. list RS, št. 13/91 s spremembami in dopolnitvami). Vsem občinam je Sklad dne 13.1.2016 poslal preliminarno obvestilo, ter jih seznanil o izvedbi projekta. Gre za pregled in opredelitev do 230.000 parcel (družbena lastnina), ki so v seznamu zemljišč, za katera zakonsko lastništvo še ni opredeljeno, in predstavljajo potencialni predmet prenosa na Sklad, pri čemer Sklad ocenjuje, da samo cca 20 odstotkov teh parcel sodi v upravljanje Sklada, ostala zemljišča pa ostanejo v lasti lokalnih skupnosti oz. drugih pravnih oseb ali pa sodijo v last RS in v upravljanje drugih državnih organov.

Da Sklad lahko ugotovi, katere parcele izmed 230.000 parcel, katere predstavljajo bivšo družbeno lastnino in do katerih se Sklad še ni opredelil, sodijo v upravljanje Sklada, je potrebno pregledati podatke vseh parcel iz nabora.

Na ugotovitve, katere je predložil SOS, v dopisu z dne 4.3.2016, in po točkah 1-6, Sklad pojasnjuje:

1. Na pripombo, da občine ne zmorejo zaradi izjemno velikega števila vlog za izdajo potrdil o namenski rabi, izdajati potrdil v zakonitem roku, **Sklad predlaga, da v kolikor občine ne zmorejo izdati potrdil v zakonitem roku, naj občine v zakonitem roku pričnejo z izdajo potrdil, v primeru občin, katere morajo izdati večji obseg potrdil, predlagamo izdajo potrdil sproti in ne v enem delu, pri čemer se pričakuje, da bodo vse aktivnosti usmerili v pospešeno izdajo potrdil.**
2. Na pripombo občin, da je podlaga za izdajo potrdil o namenski rabi vzpostavljena z uveljavitvijo Zakona o urejanju prostora (Ur.list RS št. 110/02) z dnem 1.1.2003, in občine ne morejo izdajati potrdil za stanje namenske rabe zemljišč na dan 11.3.1993, temveč le informacijo, **Sklad odgovarja da se strinja tudi z izdajo informacije (namesto potrdila) o namenski rabi zemljišča. V tem primeru bo podlaga za odločanje prejeta informacija s strani občin. Sklad v tem primeru izhaja iz izhodišča, da je izdana informacija občine točna. Listina na kateri bo občina informacijo posredovala, mora biti podpisana in žigosana.**
3. Na pripombo občin, da izdaja potrdil za zemljišča, ki so danes v lasti zasebnih fizičnih ali pravnih oseb in ne izpolnjuje pogojev za prenos zemljišč v last RS, oziroma občin, določenih v 14.čl. ZSKZ, izdaja potrdil ni smiselna in za izdajo teh potrdil ni podlage v zakonu, **Sklad odgovarja, da se z navedenim ne strinja, saj je za opredelitev do lastništva zemljišč, za Sklad pomembna informacija o stanju na dan 11.3.1993 in ne kasnejši prenosi, oziroma kasnejši promet z zemljišči. Opredelitev, ali ta zemljišča izpolnjujejo pogoj za prenos zemljišč, je možna le na podlagi prejetih potrdil občin, glede na stanje 11.3.1993, in ne glede na današnji status, oziroma lastništvo.**
4. Na navedbo občin, da so občine Skladu v zadnjih 23 letih posredovale množico potrdil iz uradnih evidenc in da zato Sklad že razpolaga z vsemi potrebnimi podatki, ter da občine ne zmorejo v 10 mesecih izdati tolikšen obseg potrdil, kot ga zahteva Sklad (za cca 250.000 parcel, stanje za leta 1993, 2004, 2016), **Sklad odgovarja, da so že prejeta potrdila, bila podlaga za evidentiranje parcel v registru osnovnih sredstev Sklada, tu gre za parcele, do katerih se je Sklad že opredelil (cca 331.751 parcel), pregledano pa je bilo bistveno več parcel. Zato ne drži navedba SOS, da Sklad že razpolaga z vsemi potrebnimi podatki, saj gre v predmetnem projektu za opredelitev do 250.000 parcel, ki so bile po evidencah Sklada družbena lastnina po stanju na dan 11.3.1993 in se Sklad do teh parcel še ni opredelil, ter niso v upravljanju Sklada.**

Skladu je s strani MKGP in Računskega sodišča naložena naloga, da naj v najkrajšem času uredi lastnino Republike Slovenije, vezano na kmetijska zemljišča in gozdove. Sprejet je bil tudi akcijski načrt izvedbe in dokončanja

prenosov zemljišč. V sklopu izvedbe akcijskega načrta je Sklad prenovil informacijsko podporo, zagotovil potrebne kadrovske resurse ter vključil zunanje izvajalce, saj zaradi izjemno velikega obsega del, z obstoječimi kadri ni bilo možno dokončati projekt.

Gre za projekt državnega pomena, saj dokler se ne uredi lastnina zemljišč, ki je predmet tega projekta, nihče od akterjev v državi, tako lokalne skupnosti, kot Republika Slovenija ne bo imel pravilne bilance stanja, in v tem trenutku dejansko lastnina zemljišč na ravni države ni urejena. Zato je povsem nerazumen tako odklonilen pristop občin do ureditve lastnine zemljišč v lasti RS, saj bodo z ureditvijo teh zemljišč, urejeni in pravilnejši tudi registri zemljišč lokalnih skupnosti.

Glede na obseg in zahtevnost projekta, pa bodo vsekakor nekatere občine morale pristopiti k ustrezni organizaciji delovnega procesa, ki bo tudi na ravni občin zahteval prilagoditev zaradi povečanega obsega del pri izdaji potrdil. Glede na zakonodajo, ki opredeljuje način izvedbe prenosov zemljišč, Sklad sam ne more zaključiti tako obsežen in zahteven projekt, Sklad se lahko opredeli do lastništva posamezne parcele, le na podlagi verodostojnih listin, pri čemer brez sodelovanja lokalnih skupnosti in Zemljiške knjige ureditev lastnine zemljišč ni možna, zato tudi Sklad naproša Vlado in pristojna ministrstva, da poda usmeritve za dokončanje tega projekta tudi občinam in zemljiški knjigi, saj brez njihovega sodelovanja ta projekt ne bo dokončan.

5. Na ugotovitve občin v 5.točki dopisa, (zaradi obsežnosti ga ne navajamo – glej dopis SOS z dne 4.3.2016), Sklad odgovarja:

Vloge za izdajo potrdila o namenski rabi povzemajo določilo 14. člena zakona o Skladu kmetijskih zemljišč in gozdov, po katerem se za kmetijska zemljišča v družbeni lastnini, ki bi morala biti po stanju na dan 11.3.1993 prenesena v last Republike Slovenije in v upravljanje Skladu, smatra tudi del nezazidanih stavbnih zemljišč za katera na dan 11.3.1993 ni veljal kateri izmed prostorsko izvedbenih aktov. Pri tej točki Skupnost občin napačno povzema sedaj veljavno dikcijo 3.odstavka 14.člena, saj navaja zakonski kriterij, ki je veljal od leta 1993 do januarja 1996. Od tedaj dalje ostaja tretji odstavek 14.člena zakona o Skladu do danes nespremenjen in se glasi:

»Za kmetijska zemljišča in gozdove po 74. členu zakona o zadrugah, 5. členu zakona o lastninskem preoblikovanju podjetij in po tem členu, se štejejo tudi nezazidana stavbna zemljišča, ki 11. 3. 1993 niso bila določena kot nezazidana stavbna zemljišča v prostorskem izvedbenem aktu po 21. členu zakona o urejanju naselij in drugih posegov v prostor (Uradni list SRS, št. 18/84, 37/85, 29/86 in Uradni list RS, št. 26/90, 18/93, 47/93 in 71/93). Del teh kmetijskih zemljišč in gozdov, ki je na dan uveljavitve tega zakona v upravljanju občin, postane z dnem uveljavitve tega zakona last občine, na območju katere leži, preostala kmetijska zemljišča in gozdovi pa z dnem uveljavitve tega zakona postanejo last Republike Slovenije«.

Če torej Sklad želi urediti evidence v okviru veljavne zakonodaje, nujno potrebuje pridobiti uradno potrdilo občine, ali so glede na veljavne občinske prostorske akte obstajala takšna nezazidana stavbna zemljišča v družbeni lastnini, ki niso imela veljavnega prostorsko izvedbenega akta, ker mora ta zemljišča po stanju 11.3.1993 prenesti v last RS in v upravljanje Skladu.

Ob upoštevanju, da so se stavbna zemljišča po zakonu o stavbnih zemljiščih veljavnem na dan 11.3.1993 delila na zazidana in nezazidana stavbna zemljišča, in da zakon o Skladu razširja dikcijo kmetijskih zemljišč samo na del nezazidanih stavbnih zemljišč brez prostorsko izvedbenega akta, nekatere občine v potrdilih po stanju 11.3.1993 sedaj navajajo samo osnovno namensko rabo (stavbno zemljišče) in hkrati citirajo prostorsko izvedbeni akt, ki je veljal na dan 11.3.1993, kar prav tako zadostuje, saj v tem primeru ni potrebno podrobnejše razčlenjevanje na zazidana oz. nezazidana stavbna zemljišča. Takšna stavbna zemljišča namreč v nobenem primeru niso predmet prenosa na Sklad, pri čemer pa ni pomembno ali gre za zazidana stavbna zemljišča s sprejetim prostorsko izvedbenim aktom ali nezazidana stavbna zemljišča s sprejetim prostorsko izvedbenim aktom.

6. Na pripombo občin, da so pričakovanja Sklada, glede posredovanja podatkov o nezazidanih stavbnih zemljiščih, ki naj bi jih povzele iz evidence stavbnih zemljišč veljavne na dan 11.3.1993 povsem neutemeljena in neizvedljiva, tako zaradi reform lokalnih skupnosti, kot zaradi sprememb pri zemljiščih-ukinjene in novo nastale parcele, arhivska gradiva občin pa so praktično nedostopna, **Sklad odgovarja, da je taka obrazložitev občin nesprejemljiva, saj je ob reformah lokalne samouprave moralo biti jasno opredeljeno pravno nasledstvo. Občine so dolžne ne glede na reforme in ukinitve parcel voditi in zagotoviti potrebne evidence. Dejstvo pa je, da v kolikor občine nimajo urejenih registrov nepremičnin in vzpostavljene ustrezne spremljave poslovanja z zemljišči imajo danes težavo z izdajo predmetnih potrdil o namenski rabi. Pripombe v 6.točki nikakor ne odvezujejo občin dolžnosti za izdajo potrdil, temveč le pojasnjujejo pomanjkljivosti, s katerimi se soočajo nekatere občine, ker nimajo ustrezno vzpostavljeno vodenje evidenc nepremičnin.**

Od večine občin Sklad pridobiva potrdila brez težav, pri nekateri občinah pa je odziv slabši. Tako nekatere občine izvajalcem Sklada zavračajo zahteve, ki vsebujejo več kot 10 parcel na zahtevku, nekatere so neodzivne, ali posredujejo Skladu pojasnila oziroma vzroke, zakaj potrdil ne bodo izdale.

Zato tudi Sklad zaproša Vlado RS, MKGP, MJU in MOP, da podajo usmeritve občinam, naj aktivno pristopijo k izdaji zahtevanih potrdil. Prosimo tudi, da se zagotovi sodelovanje Sklada in zemljiške knjige, saj brez e-analize in uparjanja podatkov zemljišč, ne bo možna kontrola pravilnosti podatkov, kar pomeni da bo lahko brez ustreznega sodelovanja z Zemljiško knjigo, pri urejanju podatkov možnost napak večja, prav tako bo ureditev trajala bistveno dlje, kar posledično predstavlja tudi višje stroške.

Zemljiška knjiga je v letu 2015 že aktivno sodelovala s Skladom, pri čemer je bilo urejeno v letu 2015 zemljiško knjižno stanje za 71.130 parcel, za kar bi brez sodelovanja zemljiške knjige Sklad potreboval vsaj dve leti, z obstoječimi kadrovskimi resursi.

Nadaljnje zahteve, ki jih je Sklad naslovil na zemljiško knjigo za pridobitev podatkov o lastnini zemljišč RS, je zemljiška knjiga zavrnila.

Podatki zemljiške knjige predstavljajo pri urejanju lastnine zemljišč vir, brez katerega ureditev na optimalen način ni možna. Od zemljiške knjige Sklad pričakuje, da bo le-ta zagotovila, da bo uporabna vrednost podatkov za katere so odgovorni na voljo vsem v Republiki Sloveniji, ki te podatke potrebujejo, zato je togost zemljiške knjige pri posredovanju podatkov o lastnini RS, Skladu kot upravljalcu zemljišč v lasti RS nerazumna. Pričakujemo, da bomo poiskali skupaj z Zemljiško knjigo način sodelovanja, ki bo skladen z obstoječo zakonodajo in bo omogočal tudi pridobivanje in obdelavo podatkov za namen ureditve lastnine zemljišč RS.

Lep pozdrav!

Pripravila:
Marina OMAHEN
vodja sektorja za splošne zadeve



Lojze MIKLAVČIČ
vodja sektorja za urejanje evidenc nepremičnin

Irena ŠINKO
direktorica

Poslati:

- Naslovu (prek e-pošte)
- zadeva

V vednost:

- Vlada Republike Slovenije: info.ukom@gov.si
- Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano: gp.mkqp@gov.si
- Ministrstvo za javno upravo: gp.mju@gov.si
- Ministrstvo za okolje in prostor: gp.mop@gov.si

