



POVRPAŠEVANJE

Potrdila o namenski rabi zemljišč in določitvi pripadajočih zemljišč

VPRAŠANJE OBČINE ČLANICE SOS

»Skupnost občin Slovenije se obrača na vas s prošnjo po posredovanju informacij na vprašanji, ki smo jih prejeli s strani občine članice.

Vprašanji glasita:

- I. Prvo se nanaša na **potrdila o namenski rabi za raznovrstne pretekle presečne datume**, ki jih dobivamo od raznoraznih pravnih in fizičnih subjektov (DARS, DRSC, Dravske elektrarne, ...) za primere odkupa in cenitve zemljišč za ceste ali pa za kakšne druge namene. Za izdajanje tovrstnih potrdil v zakonih namreč nimamo pravne podlage. Potrdilo iz uradne evidence je namreč dokument, ki temelji na podatkih iz trenutno veljavnih uradnih evidenc, ne pa iz preteklih in trenutno neveljavnih evidenc. Zanima nas, kako druge občine ravnajo v takšnih primerih.
- II. Naslednje vprašanje pa se nanaša na **mnenja v zvezi z določitvijo pripadajočih zemljišč** po Zakonu o vzpostavitvi etažne lastnine na predlog pridobitelja posameznega dela stavbe in o določanju pripadajočega zemljišča k stavbi (ZVEtL). Zanima nas, kako postopajo občine v primerih, ko jih sodišče pozove, da se opredelijo do nekega predloga za določitev pripadajočih zemljišč?«

ODGOVORI OBČIN ČLANIC:

OBČINA 1

Posredujemo vam odgovor samo na prvo vprašanje, saj z drugim nimamo izkušenj.

1. Naša občina v primeru, da mora izdati potrdilo o namenski rabi za pretekli datum, ravna tako, da v potrdilo o namenski rabi najprej navede stanje na dan, ko se potrdilo izdaja, nato pa še vanj navedemo stanje na pretekli datum (npr. Stanje na dan 11. 3. 1993).

OBČINA 2

Glede vprašanja I:

Občina izda potrdilo o namenski rabi na zahtevani datum (največkrat je to 11. 3. 1993, 25. 3. 2000 ali 20. 7. 2004). Glede na dejstvo, da občina razpolaga s podatki o namenski rabi zemljišča tudi za prostorske akte, ki niso več v veljavi (evidenca iz naše pristojnosti), menimo, da smo

dolžni ta podatek na zahtevo stranke posredovati. Potrdilo je enake oblike kot potrdilo o namenski rabi prostora, le da je navedeno na kateri datum je veljala taka namenska rabe.

OBČINA 3

Glede na vprašanje št. I. lahko odgovorim naslednje:

105. člen Zakona o prostorskem načrtovanju (Ur. l. RS, št. 33/2007), ki je podlaga za izdajo potrdila o namenski rabi zemljišča zgolj navaja, da ima le-to značaj potrdila iz uradne evidence in da mora vsebovati podatek o namenski rabi prostora, kot ga določa občinski prostorski akt ter podatek o prostorskih ukrepih določenih na podlagi predpisov s področja urejanja prostora. Nikjer ni predpisana ne njegova preostala vsebina in niti ne oblika pa tudi ne precizira ali se mora, sme oz. ne more, ne sme izdati podatke o predhodni namenski rabi v skladu s predhodnimi akti. Logično je, da se potrdilo o namenski rabi za aktualne postopke izdaja v skladu s trenutno veljavnimi prostorskimi akti. Najverjetneje pa za določene postopke, ki potekajo za nazaj ne obstajajo ovire, ki bi onemogočale izjavo ali potrdilo občine o namenski rabi na presečni predhodni datum saj bi sicer država ne mogla pri ZUJF-u predpisati tudi obveznega podatka o datumu spremembe namembnosti zemljišča ob prodaji nezazidanih stavbnih zemljišč. Logično torej je, da, če tako zahteva določen upravni postopek mora občina tudi podati izjavo o stanju na predhodni datum, npr. Zakon o Skladu kmetijskih zemljišč in gozdov ipd. ali pri prenosu lastništva nekdanje družbene lastnine, če gre za stavbna zemljišča, v last Občine s strani Sklada ipd. Tudi pri prenosu lastništva cest oz. urejanju lastništva za DARS in DRSC je očitno to potrebno. Moram priznati, da je zapis takšnih podatkov za predhodne presečne datume npr. za Sklad kmet. Zem. in gozdov, za stanje na dan 20.7.2004 in pa 11.3.1993 včasih prav mučno še posebej če je kartografija za nazaj v izredno slabem stanju. V kolikor pa so zahtevani presečni datumi toliko oddaljeni, da z zanesljivimi podatki o predhodnih aktih predvsem pa z zanesljivo kartografijo občina sploh ne razpolaga, v našem primeru npr. pred letom 1987, ko nekdanja skupna Občina iz katere je nastala v letu 1998 tudi naša, sploh v takratnem družbenem planu ni razpolagala s kartografijo, pa v potrdilo zapišemo uradni zaznamek, da na zahtevani datum stanja ne moremo zapisati in da naj se obrnejo na Občino, katere del smo nekdanj bili, podatke pa jim izdamo za stanje na prvi najbližji presečni datum za katerega razpolagamo z zahtevanim. Kar se tiče oblike izjave ali potrdila o namenski rabi za predhodne presečne datume pa smo zgolj zaradi primerljivosti, uniformnosti in pa velikokrat vlog, ki istočasno zahtevajo tako podatke za aktualno stanje kot tudi predhodna stanja, obdržali obliko aktualnega potrdila o namenski rabi, ki je skrajšana in prilagojena različica lokacijske informacije in ki vsebuje samo podatke, ki naj bi jih potrdilo vsebovalo.

OBČINA 4

Na Občini izdajamo potrdilo v katerem na podlagi različnih zahtev vpisujemo podatke iz uradne evidence, pač za različne uporabnike (sklad, davčna uprava, notar, upravna enota...), vsak nekako želi opredelitev namenske rabe na svoj način, kar v praksi načeloma ni preprosto. Ker nikakor nismo uspeli vedno vseh zadovoljiti, niti ne vemo kdo potrebuje v določenem postopku potrdilo in za kakšen končni namen (durs, cenilci, sklad...) smo izdelali univerzalno potrdilo v katerega vpisujemo opredelitev ne samo namenske rabe, ampak tudi določene druge podatke v zvezi z zemljiščem iz uradne evidence naših prostorskih aktov.

Pri določevanju namenske rabe (terminsko kdaj je bilo zemljišče opredeljeno) zapišemo datum spremembe namenske rabe zemljišča ob spremembi prostorskega plana. Za vsako spremembo imamo svoj grafični sloj na podlagi katerega vpišemo spremembo namenske rabe. Iz priloženega vzorca je razvidno kako potrdilo pripravimo....kar pomeni, da dejansko v potrdilu za vsako zemljišče posebej določimo potrebne podatke, ostale odvečne podatke oz. podatki kateri se ne nanašajo na zemljišče pa ne vpisujemo oz. predloge zberemo.

OBČINA 5

Odgovorim lahko le na prvo vprašanje, na drugo pa bodo upam odgovorile kolegice iz Odseka za premoženjske zadeve. Kar se tiče izdajanja potrdil o namenski rabi na pretekle presečne datume pri nas ne vidimo težav, če tak podatek izhaja iz uradnih evidenc na primer planskih aktov, izvedbenih aktov (ki so veljali na presečni datum oziroma še veljajo). V potrdilu pa jasno navedemo na kateri datum se to potrdilo o namenski rabi nanaša. Večje težave smo imeli s SKZG, ki zahteva podatek o zaizdanem oziroma nezazidanem zemljišču na pretekle presečne datume. Tak podatek namreč ne izhaja iz javnih evidenc (planskih, izvedbenih aktov). Ker je potrdilo prepis iz uradne evidence, smo SKZG obvestili, da jim potrdil s tem podatkov ne moremo in ne bomo izdajali. Dogovorili smo se za posebno obliko obrazcev kamor (po različnih poizvedbah) vpišemo tudi ta podatek, obrazec pa ne velja kot potrdilo o namenski rabi.

OBČINA 6

V zvezi z vašim prvim vprašanjem izdajamo Skladu kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije potrdila o namenski rabi zemljišč, za potrebe prenosa stavbnih oz. kmetijsko/gozdnih zemljišč med državo in lokalno skupnostjo, na zahtevana presečna datuma (konkretno stanje na dan 11. 3. 1993 in na dan 20. 7. 2004) s tekočim datumom izdaje in številko zadeve (3501-xxx/2014-xx). V potrdilu navedemo, da potrdilo izdano s tekočim datumom velja za stanje na zahtevani dan izdaje – presečni datum.

Glede vprašanja v zvezi s pripadajočih zemljišči etažne lastnine pa tovrstnih izkušenj še nimamo.

OBČINA 7

V zvezi z vašim prvim vprašanjem odgovarjamo, da za SKZG RS pripravljamo potrdila o namenski rabi na presečne datume, ki so določeni v Zakonu o Skladu kmetijskih zemljišč in gozdov RS (11.3.1993, 20.7.2004 in današnji dan). To sicer res vzame precej časa, vendar pa drugje kot na občinah SKZG ne more pridobiti teh podatkov, ki so podlaga za prenos zemljišč v skladu z zakonom.