

Univerza
v Ljubljani

Fakulteta za
*gradbeništvo in
geodezijo*



Jamova 2
1000 Ljubljana, Slovenija
telefon (01) 47 68 500
faks (01) 42 50 681
fgg@fgg.uni-lj.si

VISOKOŠOLSKI ŠTUDIJ
GEODEZIJE
SMER ZA PROSTORSKO
INFORMATIKO

Kandidatka:

MANCA LIKAR

**RAZISKAVA VLOGE UPRAVNIH ENOT PRI
IZVAJANJU UPRAVNIH KOMASACIJ V SLOVENIJI**

Diplomska naloga št.: **368/PI**

**RESEARCH ON THE ROLE OF ADMINISTRATIVE
UNIT BY LAND CONSOLIDATION IN SLOVENIA**

Graduation thesis No.: **368/PI**

Mentorica:

doc. dr. Anka Lisec

Predsednik komisije:

viš. pred. mag. Samo Drobne

Somentor:

viš. pred. mag. Samo Drobne

Ljubljana, 25. 4. 2012

STRAN ZA POPRAVKE, ERRATA

Stran z napako

Vrstica z napako

Namesto

Naj bo

IZJAVA O AVTORSTVU

Podpisana LIKAR MANCA izjavljam, da sem avtorica diplomske naloge z naslovom »Raziskava vloge upravnih enot pri izvajanju upravnih komasacij v Sloveniji.«

Izjavljam, da je elektronska različica v vsem enaka tiskani različici.

Izjavljam, da dovoljujem objavo elektronske različice v repozitorju UL FGG.

Ljubljana, 28. 3. 2012

Manca Likar

BIBLIOGRAFSKO – DOKUMENTACIJSKA STRAN IN IZVLEČEK

UDK:	349.442:35(497.4)(043.2)
Avtor:	Manca Likar
Mentor:	doc. dr. Anka Lisec
Somentor:	viš. pred. mag. Samo Drobne
Naslov:	Raziskava vloge upravnih enot pri izvajanju upravnih komasacij v Sloveniji
Tip dokumenta:	Diplomska naloga – visokošolski strokovni študij
Obseg in oprema:	73 str., 16 preg., 17 sl., 2 pril.
Ključne besede:	kmetijska zemljišča, komasacija, komasacijski postopek, komasacijski udeleženci, lastniki zemljišč, upravni postopek, Slovenija

Izveček

V diplomski nalogi je obravnavana vloga upravne enote pri postopku upravne komasacije kmetijskih zemljišč v Sloveniji. V prvem delu naloge podrobneje predstavljamo postopek upravne komasacije kmetijskih zemljišč. Obravnavani so osnovni pojmi, predstavljeni postopki ter zakonske podlage, ki urejajo področje komasacij zemljišč. V drugem, praktičnem delu naloge, so predstavljeni rezultati raziskave o vlogi upravnih enot pri postopkih upravnih komasacij v Sloveniji. Osnovni namen diplomske naloge je predstaviti vlogo, dejavnosti, načine sodelovanja upravnih enot pri izvajanju komasacij ter raziskati mnenja upravnih enot o trenutnem sistemu izvajanja komasacij ter njihovih izkušenj na področju komasacij zemljišč. Raziskavo smo izvedli s pomočjo anketnih vprašalnikov, katere smo preko elektronske in navadne pošte poslali na vse upravne enote v Sloveniji. Odgovore na anketne vprašalnike smo analizirali in predstavili v obliki grafov. V sklepnem delu naloge smo statistično preverili pravilnost predhodno oblikovanih domnev o vlogi upravnih enot v postopku upravne komasacije v Sloveniji.

BIBLIOGRAPHIC - DOCUMENTALISTIC INFORMATION

UDC: 349.442:35(497.4)(043.2)
Author: Manca Likar
Supervisor: doc. dr. Anka Lisec
Cosupervisor viš. pred. mag. Samo Drobne
Title: Research on the role of administrative unit by land consolidation in Slovenia
Document type: Graduation Thesis – Higher professional studies
Scope and tools: 73 p., 16 tab., 17 fig., 2 ann.
Keywords: agricultural land, land consolidation, land consolidation procedure, land consolidation participants, land owners administrative procedure, Slovenia

Abstract

In the graduation thesis the role of administrative offices by administrative farm land consolidation in Slovenia is discussed. In the first part the administrative farm land consolidation is presented in detail. Here, the basic terms, land consolidation procedures and legal basis from that domain is presented. In the second, practical part of the thesis, the results of the research about the role of administrative offices by land consolidation procedures in Slovenia are presented. The main purposes of the thesis have been to introduce the role, activities, cooperation of the administrative offices by implementation of land consolidations, and to research the opinion of administrative offices about the current system of land consolidation implementation in Slovenia and their experiences in the field of land consolidation. The research was carried out by a survey, a questionnaire, which was distributed by e-mail and classic mail to all administrative offices in Slovenia. Results were processed and presented in the form of graphs. In the last part, the hypothesis about the role of administrative units by administrative land consolidation in Slovenia were statistically tested and discussed.

ZAHVALA

Iskreno se zahvaljujem mentorici, doc. dr. Anki Lisec, in somentorju, viš. pred. mag. Samu Drobnetu, za strokovno vodenje, pomoč, pripravljenost in podporo.

Posebno zahvalo namenjam svoji družini za finančno, predvsem pa moralno podporo v času študija. Hvala za potrpežljivost in zaupanje.

KAZALO

1	UVOD	1
1.1	Metodologija raziskave	2
1.2	Domneve o vlogi upravnih enot v postopku upravnih komasacij	2
1.2.1	Testiranje domnev	2
2	KOMASACIJA	5
2.1	Pojem komasacije in vrste komasacije	5
2.1.1	Postopek upravne komasacije	5
2.1.2	Postopek pogodbene komasacije	7
2.1.3	Primerjava upravne in pogodbene komasacije.....	9
2.2	Komasacije kmetijskih zemljišč	9
2.2.1	Cilj komasacije kmetijskih zemljišč.....	10
2.2.2	Transakcije pri postopku komasacije kmetijskih zemljišč	10
2.2.3	Financiranje komasacije kmetijskih zemljišč	11
2.3	Zakonska izhodišča komasacije kmetijskih zemljišč.....	12
2.4	Zgodovinski pregled izvajanja komasacije kmetijskih zemljišč v Sloveniji.....	13
2.4.1	Izvajanje komasacij do leta 1945	14
2.4.2	Izvajanje komasacij v letih 1945–1990	14
2.4.3	Izvajanje komasacij po letu 1990	15
2.4.4	Komasacije in EU	16
3	DELEŽNIKI KOMASACIJ IN NJIHOVE PRISTOJNOSTI PRI IZVAJANJU KOMASACIJ	17
3.1	Komasacijski udeleženci	17
3.2	Komasacijski odbor.....	17
3.3	Upravna enota.....	17
3.4	Občina.....	18
3.5	Izvajalci komasacij	18
3.6	Ministrstvo, pristojno za kmetijstvo	19
4	POSTOPEK UPRAVNE KOMASACIJE KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ	21
4.1	Pripravljalna faza	21
4.1.1	Predlog za uvedbo postopka	22
4.1.1.1	Predlog idejne zasnove	22
4.1.2	Uvedba komasacije	23
4.2	Tehnično operativna dela.....	24

4.2.2	Elaborati v postopku komasacije.....	24
4.2.2.1	Elaborat idejne zasnove ureditve komasacijskega območja	25
4.2.2.2	Elaborat obstoječega stanja zemljišč na komasacijskem območju.....	25
4.2.2.3	Elaborat vrednotenja zemljišč na komasacijskem območju	26
4.2.2.4	Elaborat nove razdelitve zemljišč na komasacijskem območju	28
4.3	Zaključna dela	30
4.3.1	Vzpostavitev nove razdelitve zemljišč in izdaja odločbe.....	30
4.3.2	Pritožbeni postopek.....	31
4.3.3	Tehnično poročilo o poteku postopka komasacije.....	31
4.3.4	Vpis novega stanja.....	32
5	REZULTATI IN UGOTOVITVE ANKETIRANJA UPRAVNIH ENOT O IZVAJANJU KOMASACIJ	33
5.1	Analiza odgovorov na vprašalnike.....	33
5.2	Rezultati testiranja domnev	42
6	ZAKLJUČEK	49
	VIRI IN LITERATURA	51

KAZALO SLIK

Slika 1: Pregled postopka evidentiranja upravne komasacija v zemljiškem katastru (vir: Geodetska uprava RS, 2011).....	6
Slika 2: Pregled postopka evidentiranja pogodbene komasacije v zemljiškem katastru (vir: Geodetska uprava RS, 2011).....	8
Slika 3: Obod komasacijskega območja na komasacijskem območju Bankovci (vir: Geodetska družba, 2011).	12
Slika 4: Stanja parcel enega lastnika pred (rumena barva) in po komasaciji (modra šrafura) (vir: Geodetska družba, 2011).....	13
Slika 5: Število uvedenih upravnih komasacij po letih za obdobje 1945–1990 in površine zemljišč (vir: Lisec in sod., 2011: str. 20).	14
Slika 6: Število uvedenih upravnih komasacij po letih za obdobje 1991–2010 in površine (vir: Lisec in sod., 2011: str. 22).....	16
Slika 7: Pregled prejetih odgovorov (vir: Lisec in sod, 2011).....	33
Slika 8: Poznavanje postopka upravne komasacije s strani UE (levo), izkušnje UE na področju komasacij (desno).....	34
Slika 9: Usposobljenost kadrov UE na področju komasacij.....	35
Slika 10: Prejem vloge na UE za uvedbo komasacije v preteklih 15 letih (levo), dejanska uvedba postopka komasacije na UE v preteklih 15 letih (desno).	35
Slika 11: Odgovori na vprašanje, zakaj se komasacija ni uvedla pri vloženi vlogi.....	36
Slika 12: Odgovori na vprašanje, ali so UE sodelovale pri komasacijah v zadnjih 15-ih letih.	36
Slika 13: Finančna poravnava po izbranih skupinah.	38
Slika 14: Nezadovoljstvo UE nad delom posameznih deležnikov komasacij.	38
Slika 15: Odobravanje pravnega prometa s kmetijskimi zemljišči UE na komasacijskem območju.	39
Slika 16: Mnenja UE o pojavu špekulacij pri prometu z zemljišči na komasacijskem območju (levo), mnenja UE o uvedbi prepovedi prometa s kmetijskimi zemljišči na komasacijskem območju (desno).....	40
Slika 17: Potreba po dodatnih informacijah o postopku komasacije.....	41

KAZALO PREGLEDNIC

Preglednica 1: Kratka primerjava postopkov upravne in pogodbene komasacije.....	9
Preglednica 2: Odvisnost poznavanja postopka od izkušenj v praksi.	34
Preglednica 3: Sodelovanje UE v postopku komasacije v zadnjih 15-ih letih.	37
Preglednica 4: Odvisnost odgovorov na vprašanje o pojavu špekulacij pri prometu z zemljišči z mnenjem UE o prepovedi prometa na komasacijskem območju.	40
Preglednica 5: Kontingenčna preglednica odvisnosti spremenljivk poznavanja postopkov in ustreznosti kadra.....	43
Preglednica 6: Preglednica relativnih frekvenc izračunanih po stolpcih za primer odvisnosti spremenljivk poznavanja postopkov in ustreznosti kadra.....	43
Preglednica 7: Preglednica teoretičnih frekvenc izračunanih po enačbi (1) za primer odvisnosti spremenljivk poznavanja postopkov in ustreznosti kadra.....	43
Preglednica 8: Kontingenčna preglednica odvisnosti spremenljivk poznavanja postopkov in želje po dodatnih informacijah UE.....	44
Preglednica 9: Preglednica teoretičnih frekvenc, izračunanih po enačbi (1) za primer odvisnosti spremenljivk poznavanja postopkov in želje po dodatnih informacijah UE.....	44
Preglednica 10: Kontingenčna preglednica odvisnosti spremenljivk poznavanja postopka komasacije in izkušnjami UE v praksi.....	45
Preglednica 11: Preglednica teoretičnih frekvenc.	45
Preglednica 12: Primer razvrstitve podatkov za nadaljnjo obdelavo.	46
Preglednica 13: Kontingenčna preglednica odvisnosti spremenljivk poznavanja postopka komasacije UE in tip upravne enote (mestni, ne-mestni).	46
Preglednica 14: Preglednica teoretičnih frekvenc za primer odvisnosti spremenljivk poznavanja postopkov komasacije in tipa upravnih enot.....	47
Preglednica 15: Kontingenčna preglednica odvisnosti spremenljivk velikosti upravnih enot in poznavanja postopka komasacije.....	47
Preglednica 16: Preglednica teoretičnih frekvenc za primer odvisnosti spremenljivk velikosti upravnih enot in poznavanja postopka komasacije.....	48

SEZNAM PRILOG

Priloga A: ANKETNI VPRAŠALNIK.....	A1
Priloga B: ŠIFRANT UPRAVNIH ENOT	B1

OKRAJŠAVE

EU	-	Evropska unija
GURS	-	Geodetska uprava Republike Slovenije
MKGP	-	Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano Republike Slovenije
UE	-	Upravna enota
UL RS	-	Uradni list Republike Slovenije
ZENDMPE	-	Zakon o evidentiranju nepremičnin, državne meje in prostorskih enot
ZEN	-	Zakon o evidentiranju nepremičnin
ZGO	-	Zakon o graditvi objektov
ZKZ	-	Zakon o kmetijskih zemljiščih
ZUP	-	Zakon o splošnem upravnem postopku
ZUREP	-	Zakon o urejanju prostora
SAPARD	-	Predpristopni program za kmetijstvo in razvoj podeželja (angl. Special Accession Programme for Agriculture and Rural Development)

»Ta stran je namenoma prazna«.

1 UVOD

Komasacija kmetijskih zemljišč je ena izmed agrarnih operacij, ki jo opredeljuje Zakon o kmetijskih zemljiščih (2011). Je postopek, s pomočjo katerega se zemljišča na določenem območju zložijo in ponovno razdelijo med prejšnje lastnike tako, da vsak izmed njih pridobi čim bolj zaokrožena zemljišča. Predmet komasacije so po omenjenem zakonu kmetijska zemljišča, lahko pa tudi gozdovi, nezazidana stavbna in druga zemljišča na komasacijskem območju ter naprave na teh zemljiščih (v nadaljevanju komasacija kmetijskih zemljišč). Zakon o kmetijskih zemljiščih (2011) uvaja poleg upravne komasacije tudi pogodbeno komasacijo. Ker je na področju komasacij kmetijskih zemljišč pogodbeno komasacija novost (Zakon o spremembah in dopolnitvah ..., 2011), se v nalogi osredotočamo na upravno komasacijo kmetijskih in drugih zemljišč. Upravna komasacija se izvede na podlagi odločbe¹, izdane v upravnem postopku, pri izpolnjenih zakonskih pogojih. V tej diplomski nalogi ugotavljamo sodelovanje in vloge upravnih enot² v postopkih upravne komasacije po Zakonu o kmetijskih zemljiščih (2011). Upravne enote sodeluje pri komasacijah kmetijskih in drugih zemljišč na območjih, za katere je krajevno pristojna³.

Diplomska naloga obravnava osnovne pojme in zakonske osnove, ki urejajo področje komasacij pri nas. Drugi del naloge je namenjen predstavitvi rezultatov raziskave o izvajanju komasacij v Sloveniji s poudarkom na vlogi upravnih enot pri postopkih upravne komasacije kmetijskih in drugih zemljišč. Namen diplomske naloge je ugotoviti in predstaviti pogled ter vlogo upravnih enot pri izvajanju teh komasacij. Mnenja smo pridobivali na osnovi anketnih vprašalnikov (priloga A), ki smo jih poslali vsem upravnim enotam po Sloveniji, vprašanja pa so se nanašala na mnenje anketirancev o vlogi in poznavanju postopkov oziroma izkušnjah pri komasacijah.

¹ Odločba je konkretni upravni akt, s katerim pristojni organ odloči o kakšni pravici, obveznosti ali pravni koristi posameznika ali pravne osebe.

² Upravna enota je organ državne uprave, ki opravlja za državljane in pravne osebe številne pomembne in pogoste upravne storitve – največ na področju notranjih zadev, med katere sodijo osebni dokumenti, registracija prebivališča in vozil, vozniška dovoljenja ter matične knjige.

³ Pristojnost je pravica in dolžnost organa, da odloča na določenem upravnem področju (stvarna pristojnost) ter na določenem območju, teritoriju (krajevna pristojnost).

1.1 Metodologija raziskave

Izvajanje komasacij po Sloveniji obravnava kar nekaj literature, člankov in statistik. Nas pa je zanimalo, kje so morebitni problemi in težave z izvajanjem v praksi, oziroma, kako so s postopkom komasacije seznanjeni tisti subjekti, ki vodijo izvedbo komasacij preko upravnih postopkov, torej upravne enote po Sloveniji (šifrant upravnih enot je v prilogi B).

Diplomsko delo je kombinacija predstavitve zakonskih osnov postopka upravne komasacije in rezultatov raziskave o vlogi upravnih enot v postopkih upravne komasacije. V ta namen smo postavili domneve o vlogi upravnih enot (glej poglavje 1.2), katere smo tudi statistično testirali (glej poglavje 5.2). Za namen raziskave smo na upravne enote naslovili anketne vprašalnike (glej prilogo A). Vprašanja smo osredotočili na postopke komasacij, ki so v pristojnosti upravnih enot. Prejete odgovore na anketne vprašalnike smo analizirali v programu Excel. Rezultati ankete so grafično in opisno predstavljeni po posameznih vprašanjih.

1.2 Domneve o vlogi upravnih enot v postopku upravnih komasacij

Z anketami, o vlogi upravnih enot in njihovem poznavanju upravnih komasacij, ki smo jih izvajali, meseca maja med upravnimi enotami po Sloveniji (priloga A), smo poskušali preveriti naslednje domneve:

- ✚ Upravne enote, ki nimajo posebno usposobljenega kadra za komasacije, slabo ali pa sploh ne poznajo postopka komasacij.
- ✚ Upravne enote, ki približno ali slabo poznajo postopek upravnih komasacij, si želijo dodatnih informacij.
- ✚ Upravne enote, ki so se v praksi že srečale s postopkom komasacije, bolje poznajo postopek, kot tiste, ki se v praksi niso srečale.
- ✚ Več izkušenj s postopkom komasacije imajo upravne enote, ki pokrivajo več ne-mestnih naselji (podeželja).
- ✚ Poznavanje postopka je odvisno od velikosti upravnih enot.

1.2.1 Testiranje domnev

Zanimala nas je povezanost med posameznimi odgovori iz anketnih vprašalnikov in pravilnost postavljenih domnev.

Domneve o povezanosti med dvema nominalnima spremenljivkama na osnovi vzorčnih podatkov, podanih v kontingenčni preglednici, bomo preizkušali z uporabo testa χ^2 . Test χ^2 sloni na primerjavi empiričnih (dejanskih) frekvenc s teoretičnimi frekvencami, ki so v tem primeru frekvence, ki bi bile v kontingenčni preglednici, če spremenljivki ne bi bili povezani med seboj (Drobne, 2002).

Za začetek postavimo ničelno in alternativno domnevo:

H_0 : spremenljivki nista povezani (sta neodvisni),

H_1 : spremenljivki sta povezani (sta odvisni).

Ničelna in alternativna domneva sta v primeru testa χ^2 :

H_0 : $\chi^2 = 0$ (spremenljivki nista povezani),

H_1 : $\chi^2 > 0$ (spremenljivki sta povezani).

Naslednji korak je izračun teoretičnih frekvenc po enačbi (1):

$$n_{ij} = n \cdot P(X = x_i)P(Y = y_j) \quad (1)$$

Sledi primerjava dejanskih in teoretičnih frekvenc, ki jo izračunamo s statistiko H , po enačbi (2):

$$H = \sum_{j=1}^{k_y} \sum_{i=1}^{k_x} \frac{(n_{ij} - \hat{n}_{ij})^2}{n_{ij}} \quad (2)$$

Statistika H se porazdeljuje po porazdelitvi χ^2 s v prostostnimi stopnjami, kjer je k_y število stolpcev in k_x število vrstic v kontingenčni preglednici (Drobne, 2002). Število prostostnih stopenj izračunamo po enačbi (3):

$$v = (k_x - 1) \cdot (k_y - 1) \quad (3)$$

Na koncu določimo tveganje, pri katerem statistika H pade v kritično območje (območje zavračanja ničelne domneve). Pri tem so:

H statistika porazdeljena po porazdelitvi χ^2 ,

v število prostostnih stopenj,

\hat{n}_{ij} empirična velikost razreda (dejanske frekvence),

n_{ij} teoretična velikost razreda (teoretične frekvence),

k_x število vrstic v kontingenčni preglednici,

k_y število stolpcev v kontingenčni preglednici,

- i* številka vrstice v kontingenčni preglednici,
j številka stolpca v kontingenčni preglednici,
n število vseh enot v vzorcu.

2 KOMASACIJA

2.1 Pojem komasacije in vrste komasacije

Beseda komasacija izvira iz latinske besede "*commassatio*" in pomeni združevanje nečesa v maso. (Jurak, 2011). V osnovi je postopek združevanja drobnih razpršenih posesti, ki so praviloma različnih pravnih stanj in lastninskih pravic, v večje zemljiške parcele, pravilnih oblik in enakih pravih stanj, čeprav se s komasacijo ureja tudi potrebna infrastruktura. Pojem komasacije je glede na različne vrste zemljišč v Sloveniji opredeljena v več zakonih.

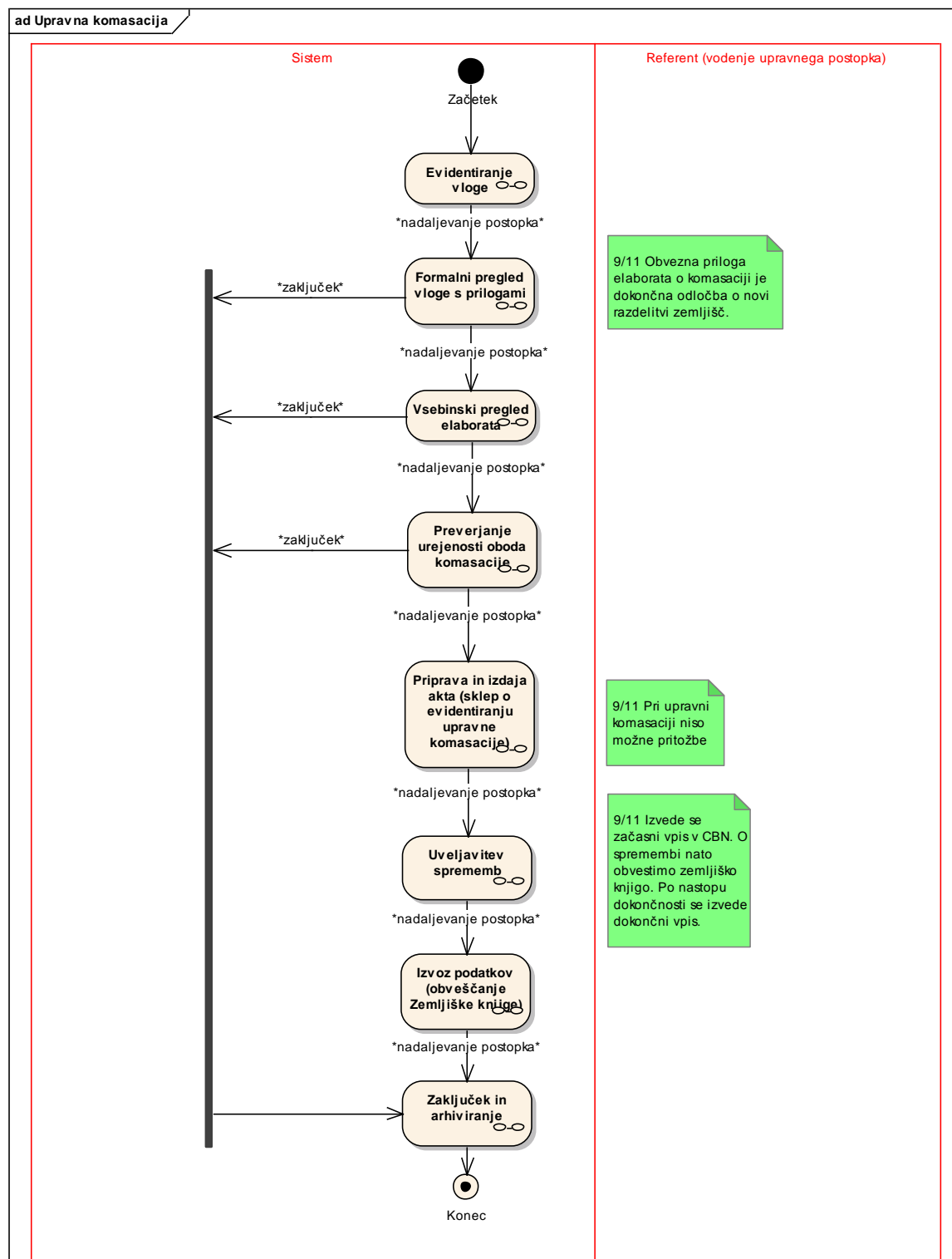
Zakon o evidentiranju nepremičnin – ZEN (2006) komasacijo definira v 53. členu: »Komasacija je zložba parcel, ki imajo različno pravno stanje glede lastninske pravice in razdelitev po zložbi oblikovnega zemljiškega sklada na nove parcele«.

Po Zakonu o kmetijskih zemljiščih – ZKZ (1996, 2003 in 2011) je komasacija ukrep, kjer se lahko zemljišča na določenem območju zložijo in ponovno razdelijo med prejšnje lastnike tako, da dobi vsak čim bolj zaokrožena zemljišča. Glede na namen naša zakonodaja loči med več vrstami komasacij. Poleg Zakona o kmetijskih zemljiščih, ki uvaja komasacije za kmetijska in druga zemljišča, ki so lahko predmet komasacij po omenjenem zakonu, poznamo v Sloveniji tudi komasacije na stavbnih zemljiščih. Zakon o urejanju prostora (2002) ter Zakon o graditvi objektov (2002) sta med drugim uvedla (glej Lisec in sod., 2011) komasacijo na območju lokacijskih načrtov za izvedbo lokacijskega načrta ter komasacijo za namen določanja gradbenih parcel že obstoječim objektom. Komasacija se izvede kot pogodbeno komasacija ali pa kot upravna komasacija. Pogodbeno komasacije je tista, ki se izvede na podlagi sklenjene pogodbe med lastniki. Podpisi lastnikov na pogodbi morajo biti notarsko overjeni. Lastništvo se presoja po stanju v zemljiški knjigi ob overovitvi podpisa. Upravna komasacija je tista, ki se izvede na podlagi odločbe, izdane v upravnem postopku.

2.1.1 Postopek upravne komasacije

Upravna komasacija je tista, ki se izvede na podlagi odločbe, izdane v upravnem postopku. Med upravne komasacije spadajo tudi komasacije, ki se izvajajo na podlagi Zakona o kmetijskih zemljiščih (2011). Sklepna faza vsake komasacije je vpis novega stanja v zemljiške evidence, to je zemljiški kataster in zemljiško knjigo. Pregleden prikaz postopka evidentiranja komasacije v zemljiškem katastru od vloge do rešitve je zajet na sliki 1.

Upravna komasacija kmetijskih zemljišč je predmet obravnave te diplomske naloge, več o samem postopku upravne komasacije podrobno opišemo v samostojnem poglavju (glej poglavje 4).



Slika 1: Pregled postopka evidentiranja upravne komasacija v zemljiškem katastru (vir: Geodetska uprava RS, 2011).

2.1.2 Postopek pogodbene komasacije

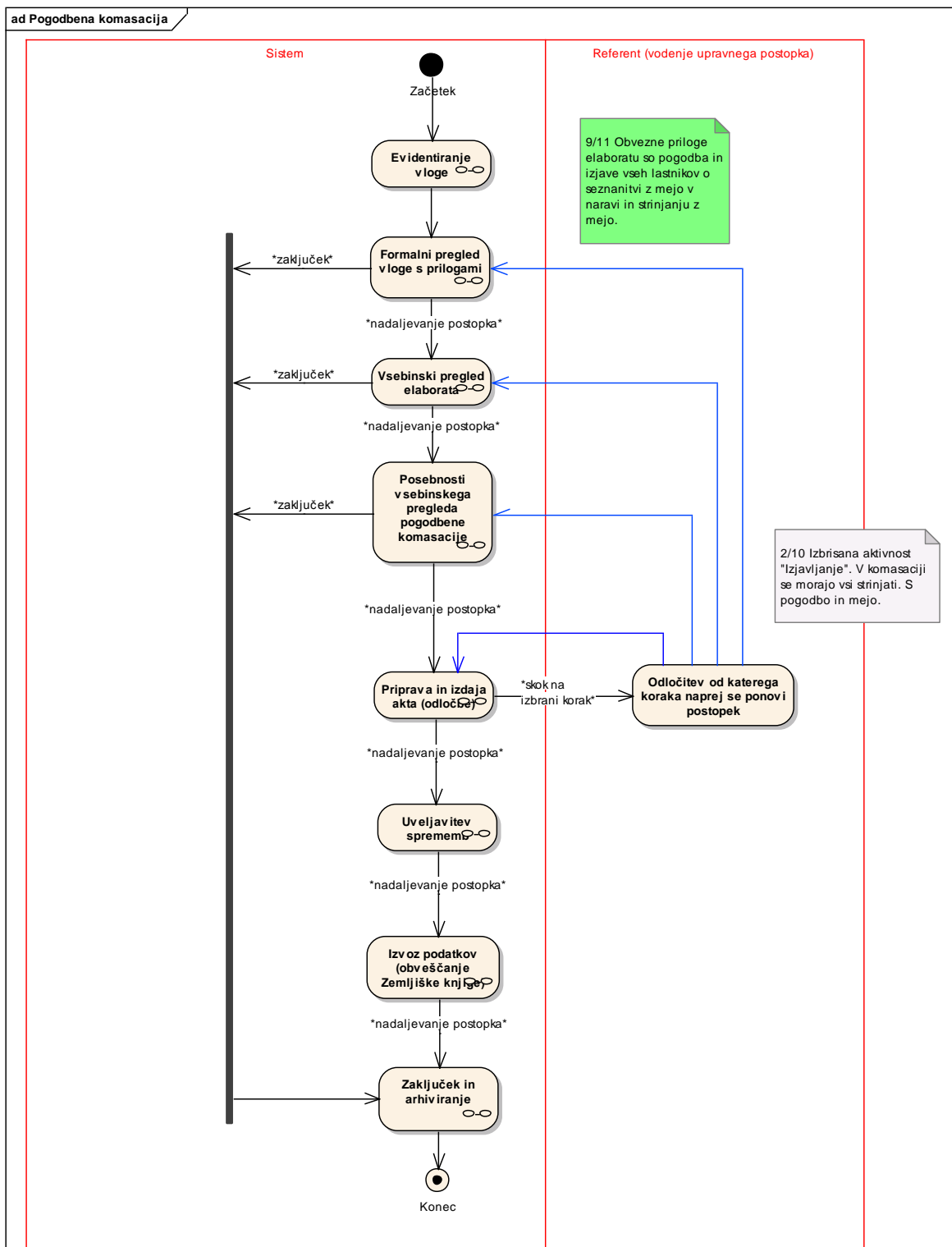
Pogodbena komasacije je komasacija, ki se izvede na podlagi pogodbe med lastniki. Za vodenje postopka je pristojno geodetsko podjetje. Pogodba med komasacijskimi udeleženci določa vse medsebojne obveznosti. Pogodbena komasacija je možna le, če se zanjo sporazumno odločijo vsi komasacijski udeleženci, v medsebojnem pogodbenem razmerju vseh komasacijskih udeležencev. Zakon o evidentiranju nepremičnin, državne meje in prostorskih enot – ZENDMPE (2000), ki je uvedel pojem pogodbene komasacije, je določal, da komasacija ni dopustna brez komasacijskega dovoljenja ali drugega ustreznega akta, ker je pri preoblikovanju parcel potrebno upoštevati tudi prostorske vidike. Poleg tega, pa je zakon predvideval, da se pri pogodbeni komasaciji nove parcele in njihove meje vpišejo v zemljiški kataster pogojno, temu pa je sledil postopek vpisa pravic na novih parcelah v zemljiški knjigi na podlagi pogodbe. Vpis v zemljiški kataster lahko začne učinkovati šele po tem, ko so v zemljiško knjigo vpisane stvarnopravne posledice pogodbene komasacije.

Pogodbena komasacija je po Zakonu o graditvi objektov – ZGO (2002) navedena kot možen mehanizem za določanje gradbenih parcel že obstoječim objektom ali pa kot metoda preoblikovanja takrat še zakonsko definirane funkcionalnega zemljišča več stanovanjskih stavb oziroma stavb v etažni lastnini. Stranke sklenejo pogodbo o komasaciji, v kateri se po Pravilniku, ki ureja pogodbene komasacije na območju lokacijskega načrta (2004), določi:

- ✚ da bo komasacija izvedena na podlagi načrta parcelacije;
- ✚ da so pogodbene stranke lastnice ali solastnice zemljišč v območju komasacije, ki je sestavni del pogodbe;
- ✚ da so parcelne meje oboda komasacijskega območja urejene.

Na zahtevo strank se po omenjenem pravilniku lahko izvede klasifikacija kmetijskih zemljišč. Pri tem velja izpostaviti, da se katastrska klasifikacija v zemljiškem katastru opušča, uvajajo se bonitiranje zemljišč ter posplošene tržne vrednosti nepremičnin, kar pa trenutno pravilniki še ne upoštevajo. Načrt komasacije je osnova za prenos novih parcelnih meja v naravo, čemur sledi seznanitev lastnikov ter drugih upravičencev z novimi parcelnimi mejami. Geodetsko podjetje izdelava elaborate pogodbene komasacije, temu sledi pogojni vpis v zemljiški kataster in vpis v zemljiško knjigo.

Postopek evidentiranja pogodbene komasacije v zemljiškem katastru je prikazan na sliki 2.



Slika 2: Pregled postopka evidentiranja pogodbene komasacije v zemljiškem katastru (vir: Geodetska uprava RS, 2011).

2.1.3 Primerjava upravne in pogodbene komasacije

V preglednici 1 je nazorno predstavljena primerjava med pogodbeno in upravno komasacijo. S spremembo Zakona o kmetijskih zemljiščih (Zakon o spremembi in dopolnitvah ..., 2011) se je namreč tudi za kmetijska zemljišča uvedla možnost izvajanja pogodbene komasacije.

Preglednica 1: Kratka primerjava postopkov upravne in pogodbene komasacije.

Upravna komasacija	Pogodbena komasacija
Izvaja se na podlagi ZUP ⁴ -a.	Izvaja se na podlagi pogodbe.
Postopek vodi upravna enota, izvaja ga geodetsko podjetje.	Postopek lahko vodi in izvede geodetsko podjetje.
Izvaja se ob strinjanju lastnikov zemljišč, ki imajo v lasti 67 % površin zemljišč komasacijskega sklada.	Izvaja se ob 100 % strinjanju lastnikov zemljišč.
Nedoločena razmerja med lastniki.	Določena razmerja med lastniki.
Pritožbe ne ustavijo komasacijskega postopka.	Pritožba enega lastnika na končni elaborat nove razdelitve zemljišč lahko ustavi postopek.
Delno se financirajo iz namenskih sredstev RS, EU (trenutno v okviru ukrepov Programa razvoja podeželja).	Praviloma se ne financirajo iz namenskih sredstev RS.
Ob uvedbi praviloma končna razdelitev zemljišč še ni znana, le kot idejna zasnova.	Ob podpisu pogodbe je znana končna razdelitev zemljišč.

2.2 Komasacije kmetijskih zemljišč

Komasacija kmetijskih in drugih zemljišč se izvaja z namenom povečanja pridelovalne sposobnosti zemljišč, vse večjo vlogo pa pridobiva tudi urejanje podeželskega prostora. Prosen (2001) v svojem članku navaja, da komasacija danes ne pomeni več zgolj zložbo razdrobljene zemljiške posesti, ampak pomeni nekaj več – postaja sredstvo za urejanje podeželskega prostora.

Glavni razlog za izvajanje komasacij je predvsem neprimerna razdelitev zemljišč, ki je lahko posledica izgradnje infrastrukturnih objektov (avtoceste, železnice ...), ali pa je posledica dedovanja zemljišč v preteklosti ter vsposodbujanje večje izrabljenosti zemljišč, brez spremembe lastništva. S postopkom komasacije izboljšamo obliko parcel, uredimo pravne odnose in komunikacijske mreže, zmanjšamo število parcel in obdelovalnih kosov ter jim tako povečamo učinkovito površino za kmetijsko pridelavo (Prosen, 2001).

⁴ ZUP – Zakon o splošnem upravnem postopku (1999).

2.2.1 Cilj komasacije kmetijskih zemljišč

Cilji komasacije so razširjeni na družbeni, ekonomski, ekološki in kulturni vidiki razvoja podeželja. Potrebno jih je preučiti iz različnih zornih kotov, tako s strani lastnikov zemljišč kot tudi s strani ostalih strank (najemniki, upniki, širša družba). Kmetom je primarni cilj zmanjšanje stroškov obdelave (večja in gospodarnejša kmetijska proizvodnja), medtem ko je za ostale »neketete«, ki živijo na tem območju, cilj predvsem prilagajanje kmetijstva potrebam vaše skupnosti. Država lahko s komasacijami med drugim bolje nadzoruje obseg in predvideva prilagajanje kmetijstva tržnim razmeram (Triglav, 2006).

Glavni učinki komasacije se kažejo pri povečanju in izboljšanju pogojev za obdelavo površin kmetijskih zemljišč. Izboljšanje pogojev za kmetijsko pridelavo ima tako neposredno gospodarske kot tudi praktične prednosti, tu je potrebno omeniti lažjo in hitrejšo dostopnost do parcel. Povečanje proizvodnega učinka je opazno predvsem tam, kjer je pridelovanje omejeno le na eno vrsto kulture. Danes poleg gospodarskega in družbenega vidika, pri načrtovanju in izvajanju komasacij upoštevamo tudi okoljski in estetski vidik poseganja v prostor. Učinki komasacije so sicer različni in so odvisni od pravilnosti izvedbe komasacije in sprejetja postopka ter sprememb med prebivalci.

Prednost komasacije kot ene vrste transakcije nepremičnin je, da se z uvedbo postopka lastnike oprosti davka na promet z nepremičninami. Postopek se lahko izvede za zemljiške parcele, ki imajo različno pravno stanje glede lastninske pravice, kar je na primer nemogoče pri parcelaciji kot eni obliki transakcij zemljišč. Urejenost parcelnih mej na obodu komasacijskega območja pa je pogoj za izvedbo komasacije.

2.2.2 Transakcije pri postopku komasacije kmetijskih zemljišč

Zakon o kmetijskih zemljiščih (2011) pravi, da je na komasacijskem območju prepovedan promet z zemljišči, parcelacija zemljišč, graditev in sajenje oziroma odstranjevanje nasadov ter gozdnega drevja, če idejna zasnova ureditve komasacijskega območja ne določa drugače. Izjemoma je dovoljen promet z zemljišči do konca razgrnitve elaborata obstoječega stanja zemljišč komasacijskega sklada v primerih (Zakon o kmetijskih zemljiščih, 2011):

- ✚ če gre za zmanjšanje števila lastnikov ali solastniških deležev,
- ✚ če gre za formalno dokončanje pravnega posla za prenos lastništva na zemljišču, ki je dejansko že opravljen.

Če se med postopkom komasacije izvede parcelacija, mora pristojni geodetski organ z odločbo o parcelaciji spoti obveščati upravno enoto, ki vodi komasacijski postopek. Ves čas izvedbe komasacije je dovoljen prenos lastništva zemljiških parcel na Republiko Slovenijo oziroma občino. Upravna enota, ki vodi komasacijski postopek, mora v primeru prometa z zemljišči (pred koncem razgrnitve elaborata obstoječega stanja zemljišč komasacijskega sklada) izdati potrdilo, da so izpolnjeni zakonski pogoji za izjemen promet z nepremičninami. Kasnejši promet z nepremičninami je možen šele po končani komasaciji. Udeleženci komasacije se v praksi sicer že tekom komasacije dogovorijo za prodaje zemljišč, kar se upošteva. Parcelo, ki jo bo lastnik prodal, se umesti ob parcelo bodočega kupca, vendar pa morajo s pravnim prometom počakati na zaključek komasacije, kar pa je v primeru pritožb na odločbo o novi razdelitvi zemljišč lahko tudi več let kasneje (Lisec in sod., 2011).

Po 65. členu Zakona o kmetijskih zemljiščih (2011) velja, da razlika med skupno vrednostjo vloženih zemljišč v komasacijski sklad in dobljenih zemljišč iz komasacijskega sklada praviloma ne sme presežati 5 % vrednosti in 15 % površine. To pa predstavlja omejitev učinkovitosti komasacij in preprečuje možnosti povečanja kmetij. Glede na Zakon o davku na promet nepremičnin (2006) se davek na promet nepremičnin ne plačuje od prenosa zemljišč v okviru komasacij. V splošnem pa se davek na transakcije zemljišč plačuje v višini 2 % davčne osnove (prodajne cene) kmetijskih zemljišč. S tega vidika bi bilo treba omogočiti več transakciji med lastniki zemljišč koamasacijskega sklada, saj z vidika davka na promet nepremičnin ne bi bilo velikega izpada (Lisec in sod., 2011).

Komasacijski postopek je tudi priložnost za ureditev lastnine na denacionaliziranih zemljiščih. Tekom postopka je smiselno solastnino na denacionaliziranih zemljiščih razdružiti oziroma v kar največji možni meri solastnike izplačati glede na poračun vrednosti. V večini primerov so solastniki na denacionaliziranih zemljiščih nekmetje, torej je finančno izplačilo najbolj racionalna rešitev. Po obstoječem zakonu so možnosti za to omejene zaradi omejitve razlike med skupno vrednostjo vloženih in dobljenih zemljišč, ki praviloma ne sme presežati 5 % vrednosti in 15 % površine. Z ukinitvijo takšne omejitve bi se omenjeni primeri učinkoviteje razrešili. Tekom postopka komasacije je smiselno urediti solastniška razmerja tudi na ostalih zemljiščih (Lisec in sod., 2011).

2.2.3 Financiranje komasacije kmetijskih zemljišč

Sredstva za financiranje komasacije zagotovijo lastniki zemljišč s komasacijskega območja, občina in država iz proračuna, lahko pa se pridobijo iz drugih virov, na primer iz Evropskega kmetijskega sklada za razvoj podeželja. V primeru, ko gre za izgradnjo infrastrukturnega objekta, ki ima kot posledico razdrobitev zemljišča in poslabšanje pogojev za obdelavo ter dostop do kmetijskih zemljišč, pa bi moral stroške komasacije kriti investitor infrastrukturnega objekta, kar je v praksi redko.

2.3 Zakonska izhodišča komasacije kmetijskih zemljišč

Zakonski okvir komasacij kmetijskih zemljišč podajajo v Sloveniji predvsem:

- ✚ Zakon o kmetijskih zemljiščih – ZKZ (1996, 2003, 2011), določa postopke in pogoje ter natančneje opredeljuje komasacijo kmetijskih zemljišč; s spremembo zakonodaje v letu 2011 (Zakon o spremembah in dopolnitvah ..., 2011) zakon poleg upravne uvaja tudi pogodbeno komasacijo.
- ✚ Zakon o evidentiranju nepremičnin – ZEN (2006) obravnava komasacijo kot katastrski postopek, ki uvaja spremembe glede na obstoječe stanje.
- ✚ Pravilnik o izvajanju komasacije (2004, 2006).

Pri komasaciji je treba najprej opredeliti komasacijsko območje (slika 3). Znotraj tega območja se bo parcele združilo in nato ponovno razdelilo med iste lastnike na čim bolj zaokrožen in smiseln način.



Slika 3: Obod komasacijskega območja na komasacijskem območju Bankovci (vir: Geodetska družba, 2011).

Na sliki 4 so s rumeno barvo označene parcele enega lastnika pred komasacijo, torej parcele izbranega lastnika, vključene v komasacijski postopek. Iz prikaza je lepo razvidno, da so parcele manjše in prostorsko kar precej raztresene. S postopkom komasacije se bo lastniku dodelilo manjše število

parcel, vendar se površina dobljenega ne bo bistveno spremenila. Prikaz stanja po komasaciji je prikazano z modro šrafuro. Vidimo, da je parcel manj, a so večje. Manjša razdrobljenost in razkropljenost parcel ima tako estetske kot tudi gospodarske in praktične prednosti. Velika prednost je predvsem v lažji dostopnosti in učinkoviti logistiki pri dostopanju do obdelovalnih površin, večje so obdelovalne površine. Na sliki 4 je pregledno prikazana lega parcel pred in po postopku komasacije. Rumene parcele prikazujejo torej stanje parcel pred komasacijo (vložene parcele), modre-šrafirane pa so parcele istega lastnika, dodeljene po komasaciji. Z rdečo barvo so označene meje zemljiških parcel po izvedeni komasaciji za celotno komasacijsko območje.



Slika 4: Stanja parcel enega lastnika pred (rumena barva) in po komasaciji (modra šrafura) (vir: Geodetska družba, 2011).

2.4 Zgodovinski pregled izvajanja komasacije kmetijskih zemljišč v Sloveniji

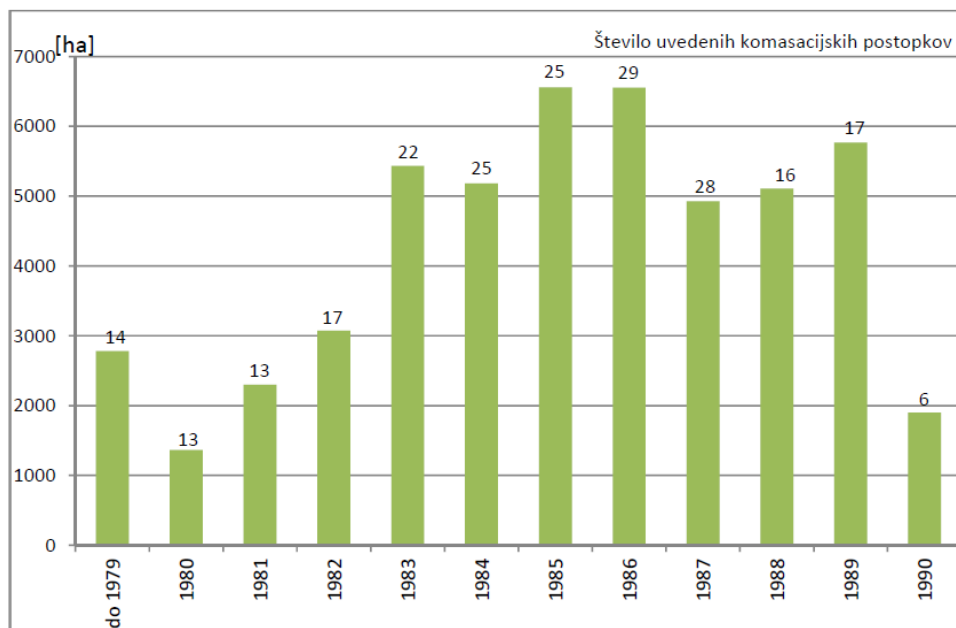
Urejanje podeželja in s tem povezanega kmetijskega prostora se je uveljavilo že takrat, ko se je človek stalno naselil in začel obdelovati zemljo. Seveda se je pristop k urejanju kmetijskega prostora spreminjal skozi zgodovino. Današnje stanje je tako odraz preteklih družbenih pristopov in pogledov na urejanje tega prostora. Za razumevanje stanja in nadaljnje urejanje kmetijskega prostora je poznavanje zgodovinskega ozadja urejanja kmetijskega prostora izrednega pomena (Prosen, 1987).

2.4.1 Izvajanje komasacij do leta 1945

V nekdanji Avstro-Ogrski so se izvajale agrarne operacije približno 60 let, vendar je bilo v tem obdobju izpeljanih zelo malo komasacij. Pred prvo svetovno vojno viri poročajo, da ni bila pri nas izpeljana nobena komasacija. Pozneje, med svetovnjima vojnoma, je bilo opravljenih šest komasacij na površini 772 hektarjev. Komasacije potrebnih zemljišč je bilo pred prvo svetovno vojno na takratnem slovenskem ozemlju približno 500.000 hektarjev (Pirc, 1961).

2.4.2 Izvajanje komasacij v letih 1945–1990

Kmetijska politika po drugi svetovni vojni je bila usmerjena v formiranje družbenih kmetijskih podjetij. Do leta 1973 so komasacije izvajale kmetijske organizacije s svojim denarjem in posojili. Z zakonom o kmetijskih zemljiščih leta 1973 se je uredilo financiranje komasacij, saj je zakon predpisal namenski prispevek za spremembo namembnosti kmetijskih zemljišč, ki je predstavljal namenski vir za sofinanciranje komasacij kmetijskih zemljišč. Najbolj intenzivno obdobje v zgodovini urejanja kmetijskih zemljišč v Sloveniji predstavlja obdobje 1981–1990 (slika 5). Pomembna sprememba je bila sprememba zakona o zemljiškem katastru (1986), ko soglasje lastnikov zemljišč ni bilo več pogoj za uvedbo komasacij. V obdobju 1976–1980 so bile uvedene komasacije na 782 hektarjih, v obdobju 1981–1985 na 22.735 hektarjih in v obdobju 1986–1990 na 26.785 hektarjih (Cerjak in Prosen, 2001).



Slika 5: Število uvedenih upravnih komasacij po letih za obdobje 1945–1990 in površine zemljišč (vir: Lisec in sod., 2011: str. 20).

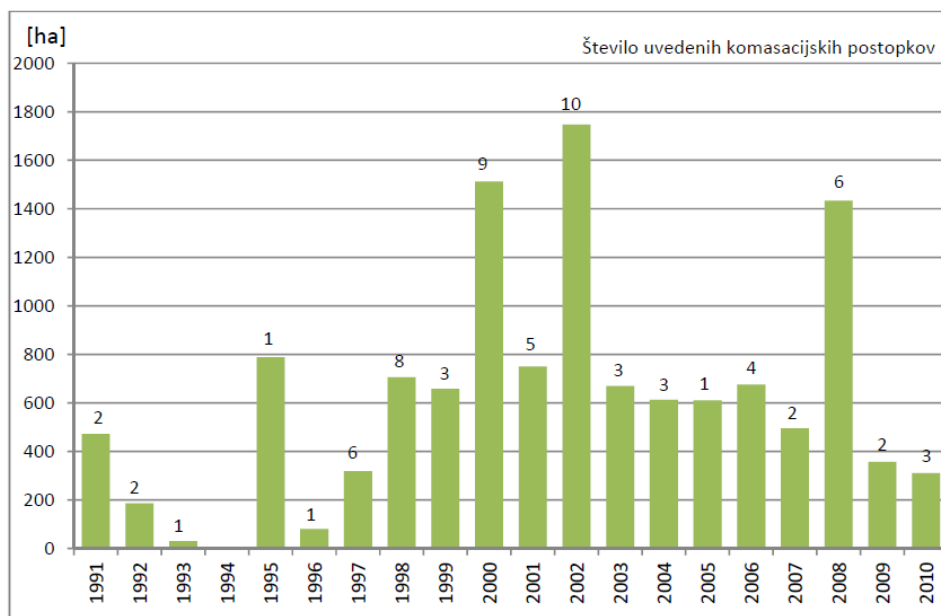
Z letom 1990 so se tako imenovane prisilne komasacije nehale uveljavljati, predvsem zaradi priprav in spreminjanja zakonodaje s področja vračanja krivično odvzetih kmetijskih zemljišč in gozdov ter zaradi moratorija na melioracije (Lisec in sod., 2011).

2.4.3 Izvajanje komasacij po letu 1990

Ugotovljeno je bilo, da se v obdobju do leta 1995 komasacije praktično niso več izvajale oziroma so se izvajale v zelo majhnem obsegu. Mnoge med začetimi niso bile dokončane, pogosto pa je bilo navzoče tudi nezadovoljstvo lastnikov zaradi vsiljenega postopka. Komasacijski postopki so bili takrat vezani na osuševanje (uveden je bil moratorij na osuševanje). Ustavno sodišče je v celoti razveljavilo Zakon o kmetijskih zemljiščih in Navodilo za izvajanje komasacij kmetijskih zemljišč (1995) z odločilnim rokom enega leta. Po letu 1995 se je zanimanje za nove komasacije začelo postopoma povečevati, k čemur je pripomogla tudi nova zakonodaja in iniciative občin, da se uredijo posamezna kmetijska območja.

Zakon o kmetijskih zemljiščih iz leta 1996 opredeljuje komasacijo kmetijskih zemljišč kot agrarno operacijo, s katero se spreminja kmetijski prostor, natančneje kmetijska zemljišča pa tudi gozdovi. Za izvedbo komasacije kmetijskih zemljišč je bil po tem zakonu predviden instrument upravne komasacije, ki zahteva soglasje lastnikov zemljišč, ki imajo v skupni lasti več kot 80 % površin zemljišč na predvidenem komasacijskem območju. S spremembo zakona o kmetijskih zemljiščih (Zakon o spremembah in dopolnitvah ..., 2011) se je tudi za kmetijska zemljišča uvedla pogodbeno komasacija, katere postopek še ni jasno določen, niti ne nadzornih mehanizmov. Sprememba zakona dodatno prinaša spremembo na področju upravnih komasacij, ki za uvedbo komasacijskega postopka zahteva soglasje lastnikov zemljišč, ki imajo v skupni lasti več kot 67 % površin zemljišč na predvidenem komasacijskem območju (Lisec in sod., 2011).

Po podatkih ministrstva, pristojnega za kmetijstvo (Cerjak, 2004), in Geodetske uprave Republike Slovenije so se ob prehodu v 21. stoletje spet pojavile potrebe in zanimanje po izvajanju novih komasacij. Komasacije se tako danes uvajajo predvsem kot posledica zaključevanja denacionalizacijskih postopkov, večjih posegov v prostor, vse večje pa je tudi zainteresiranost kmetov po združevanju razdrobljene posesti (Malnarič, 2006; Triglav, 2006; Rozman, 2008; Lisec in sod., 2011). Slika 6 prikazuje število postopkov in površine uvedenih komasacij.



Slika 6: Število uvedenih upravnih komasacij po letih za obdobje 1991–2010 in površine (vir: Lisec in sod., 2011: str. 22).

2.4.4 Komascije in EU

Med pomembnejšimi dokumenti na obravnavanem področju je Münchenska izjava o komasaciji kot orodju za razvoj podeželja v državah Srednje in Vzhodne Evrope ter Skupnosti neodvisnih držav. Münchensko izjavo so oblikovali predstavniki civilne družbe, vlad, akademskih in raziskovalnih institucij iz 23 držav ter zastopniki mednarodnih organizacij in sicer v terminu od 25. do 28. februarja 2002 v Münchnu (Malnarič, 2006). Glavni povod je bil problem razdrobljenosti zemljišč, zaradi katere je nedvomno prizadet kmetijski sektor. Tu so mišljene predvsem države v razvoju oziroma države, ki imajo nekonkurenčno kmetijstvo sodobnemu evropskemu kmetijstvu. Komascija je bistveno orodje za doseganje trajnostnega razvoja podeželja vendar izkušnje držav Zahodne Evrope kažejo na to, da neupoštevanje ekološkega in kulturnega vidika lahko pripelje do izgube biološke raznolikosti, erozije ali uničenja kulturne krajine, kar je treba pri takih projektih upoštevati (Malnarič, 2006; Lisec in sod., 2011). Priporočilo predstavnikov Münchenske izjave je bilo, da se pripravijo smernice za komascijo, ki bi bila bistveni sestavni del tekočih programov kot poseben program pomoči za kmetijstvo in razvoj podeželja tudi takratnih držav kandidatk EU. V teh letih so bile izdane številne smernice in dobre prakse na mednarodni ravni (glej Lisec in sod., 2011). V Münchenski izjavi so pozivali tudi k ustreznosti in dostopnosti informacij o komasacijah v posameznih državah ostalim državam. Kot zanimivost Münchenske izjave je primerno izpostaviti del, ki govori, da komascije brez prisotnosti geodeta ni mogoče izpeljati.

3 DELEŽNIKI KOMASACIJ IN NJIHOVE PRISTOJNOSTI PRI IZVAJANJU KOMASACIJ

3.1 Komasacijski udeleženci

Komasacijski udeleženci so najpomembnejši subjekt v postopku. To so stranke v postopku, ki so lahko lastniki zemljišč ali pa imajo na zemljiščih v komasacijskem postopku le stvarne ali druge z zakonom določene pravice in interese. Lahko so fizične ali pravne osebe. Imajo pravico do pripomb in predlogov na izdelane elaborate, zato je aktivno sodelovanje komasacijskih udeležencev v postopku komasacije bistvenega pomena.

3.2 Komasacijski odbor

Naloge komasacijskega odbora so navedene v Zakonu o kmetijskih zemljiščih (2011). Pred uvedbo komasacije komasacijski udeleženci izmed sebe izvolijo komasacijski odbor, ki mora zastopati njihove interese, pripravljati predloge z upravno enoto in izvajalcem, geodetskim podjetjem, ter sodelovati pri pripravi predlogov elaboratov o vrednotenju in razdelitvi zemljišč komasacijskega sklada. Komasaacijski odbor ne sme odločati o pravicah komasacijskih udeležencev (Priročnik za izvajanje komasacij in vodenje komasacijskega postopka, 1985).

3.3 Upravna enota

V Sloveniji je 58 upravnih enot (priloga B). Upravna enota ima po Zakonu o kmetijskih zemljiščih (2011) pristojnost za vodenje postopka komasacije. Ta lahko za opravljanje posameznih opravil v komasacijskem postopku imenuje komasacijsko komisijo, katero sestavlja najmanj pet članov. Člani so predvsem strokovnjaki s pravnega, agronomskega in geodetskega področja ter en komasacijski udeleženec. Predsednik komisije je praviloma diplomiran pravnik s pravosodnim oziroma pravniškim državnim izpitom.

Upravne enote odločajo na prvi stopnji o upravnih zadevah iz državne pristojnosti. Opravljajo določene naloge iz pristojnosti ministrstev, zlasti nadzor nad zakonitostjo dela organov lokalnih skupnosti in nadzor nad primernostjo in strokovnostjo dela teh organov v zadevah iz državne pristojnosti, ki so prenesene na lokalno skupnost. Poleg tega upravne enote opravljajo še nekatere druge upravne naloge iz državne pristojnosti in vodijo nekatere uradne evidence (Ministrstvo za javno upravo, 2012).

3.4 Občina

Občina je lahko idejni vodja komasacije, sodeluje lahko pri vseh dejavnostih, ki so potrebne, da se komasacije pripelje do faze začetka izvajanja komasacij in aktivno sodeluje vse do končanja komasacije. Dejavnosti občin so danes močno pogojene s tradicijo izvajanja komasacij na krajevno pristojnih območjih, saj je veliko občin, ki na tem področju sploh nima izkušenj, posledično tudi ne kompetenc in pogosto ne interesa (Lisec in sod., 2011; Kos, 2011). Občina lahko skrbi za zagotovitev potrebnih finančnih sredstev, največkrat so to javna sredstva, pridobljena na javnih razpisih v okviru nacionalne sheme državnih pomoči ali sredstev EU. Občina je lahko pomemben člen pri izvajanju komasacij kmetijskih zemljišč, četudi zakonsko ta vloga ni izrecno določena. Občina je namreč temeljni subjekt lokalne samouprave. Slovenija ima 211 občin, kot že omenjeno, pa so bila ugotovljena velika odstopanja po ponavljanju in izkušnjah občin o komasacijah.

3.5 Izvajalci komasacij

Izvajalec komasacije je po zakonodaji geodetsko podjetje, ki ima kot izvajalec operativnih del med drugim naslednje naloge:

- ✚ priprave na komasacijo;
- ✚ ureditve mej na obodu komasacijskega območja;
- ✚ ureditev mej ter izmera objektov znotraj komasacijskega območja (trajni nasadi, gozdovi, stanovanjski objekti, gospodarska poslopja ...);
- ✚ zamejničevanje in izmera dolžinskih objektov;
- ✚ izdelava ter razgrnitev vseh potrebnih elaboratov (elaborati so opisani in podrobneje razloženi pod naslovom *Elaborati v postopku komasacije*):
 - ⊕ elaborat ureditve mej na obodu komasacijskega območja;
 - ⊕ elaborat obstoječega stanja zemljišč na komasacijskem območju;
 - ⊕ elaborat vrednotenja zemljišč na komasacijskem območju;
 - ⊕ elaborat idejne zasnove komasacijskega območja (osnutek izdelan že pred uvedbo komasacije, možni so popravki in dopolnitve);
 - ⊕ elaborat nove razdelitve zemljišč komasacijskega sklada.
- ✚ zamejničenje meja novih zemljiških parcel ter izvedba seznanitve komasacijskih udeležencev z dodeljenimi zemljišči v naravi;
- ✚ operativno vodenje komasacije, iskanje kompromisnih rešitev, javne obravnave, mediacija;
- ✚ sodelovanje v postopku reševanja pritožb, in sicer vse do pravnomočnosti odločbe o novi razdelitvi zemljišč komasacijskega sklada.

3.6 Ministrstvo, pristojno za kmetijstvo

Ministrstvo pristojno za kmetijstvo odloča o pritožbah na drugi stopnji. Reševanje teh pritožb in upravnih sporov se šteje za nujno in prednostno, zato Zakon o kmetijskih zemljiščih (2003) predpisuje, da je odločbo o novi razdelitvi zemljišč na drugi stopnji potrebno izdati najkasneje po enem letu od prejema pritožbe, s spremembami tega zakona pa se je ta doba skrajšala na pol leta (Zakon o spremembah in dopolnitvah ..., 2011).

V primerih, ko prihaja do pritožb na odločbo o novi razdelitvi zemljišč, lahko ministrstvo, pristojno za kmetijstvo, s posebnim sklepom razdruži odločbo o novi razdelitvi zemljišč na dva oziroma več delov. Tako se nadalje lahko obravnavajo posebej deli komasacijskega območja, na katerega se nanašajo pritožbe, ostali deli odločbe o novi razdelitvi zemljišč pa postanejo pravnomočni, kar je pogoj za vpis novega stanja na komasacijskem območju v zemljiško knjigo in zemljiški kataster (Zakon o kmetijskih zemljiščih, UL RS št. 55/2003 in UL RS št. 71/2011). Omenjeno ministrstvo zagotavlja tudi potrebne finančne vire za izvajanje komasacij ter pripravlja strokovne in sistemske rešitve na področju komasacij (Megla, 2011).

»Ta stran je namenoma prazna«.

4 POSTOPEK UPRAVNE KOMASACIJE KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ

Upravno komasacijo se izvede na podlagi odločbe izvedene v upravnem postopku. Odločba je konkretni pravni akt, s katerim se stranki naloži obveznosti ali prizna pravice. Potrebno je upoštevati določila Zakona o splošnem upravnem postopku – ZUP (1999), ki za obvezno vsebino odločbe določa: oznako odločbe, uvod, izrek, obrazložitev, pouk o pravnih sredstvih ter podpis uradnih oseb. V odločbi morajo biti navedeni še lastniki, njihovi pooblaščenca in začasni zastopniki v komasacijski sklad vloženi zemljišč. Zakon o kmetijskih zemljiščih (2011) nalaga, da se odločbo o uvedbi komasacije vroči komasacijskim udeležencem in se jo objavi na krajevno običajen način. Za posredovanje podatkov in informacije o uvedbi komasacijskega postopka okrajnemu sodišču zemljiški knjigi) in pristojni geodetski upravi je zadolžena upravna enota.

Komasacijski postopek vodi upravna enota, ki v ta namen sestavi komasacijsko komisijo z najmanj pet člani, kateri imajo položaj uradnih oseb. Člani komisije so lahko pooblaščenca tudi za vodenje in opravljanje drugih nalog v postopku. Po Zakonu o kmetijskih zemljiščih (2011) je pričetek komasacije omejen z rokom dveh let od pravnomočnosti odločbe o uvedbi komasacije, sicer lahko vse posledice uvedbe postopka prenehajo.

V komasacijskem postopku ni dovoljena vrnitev v prejšnje stanje, niti obnova postopka. Če se pojavijo razmere, kjer nadaljevanje postopka ni mogoče, lahko upravna enota ustavi komasacijo. To je dovoljeno le, če je stanje v naravi ob uvedbi komasacije še nespremenjeno.

V splošnem lahko postopek komasacije opredelimo v treh fazah, ki so opisane v nadaljevanju (faza inventarizacije je delno vključena v pripravljalno fazo, delno pa v tehnično operativno fazo):

- ✚ pripravljalna faza (poglavje 4.1);
- ✚ tehnično operativna dela (poglavje 4.2);
- ✚ zaključna dela (poglavje 4.3).

4.1 Pripravljalna faza

V pripravljalni fazi se analizira oziroma ugotavlja interes lastnikov zemljišč za komasacijo, pridobivajo se vsi potrebni podatki in dokumentacija, ki je zahtevana priloga predlogu za uvedbo komasacije.

4.1.1 Predlog za uvedbo postopka

Uvedbo komasacijskega postopka predlagajo upravičenci z vložitvijo predloga komasacijskega postopka pri krajevno pristojni upravni enoti. Zakon o kmetijskih zemljiščih iz leta 2011 v 56. členu, predpisuje naslednjo vsebino predloga za uvedbo komasacijskega postopka:

- ✚ predvidene meje komasacijskega območja;
- ✚ predlog celovite idejne zasnove ureditve komasacijskega območja, usklajen z drugimi sočasnimi agrarnimi operacijami;
- ✚ predvidena območja ureditve zemljiškega katastra na območju komasacije;
- ✚ mnenje kmetijsko svetovalne službe o upravičenosti komasacije z oceno pričakovanih učinkov;
- ✚ seznam lastnikov zemljišč s podatki o površinah zemljiških parcel, ki jih imajo v lasti na predvidenem komasacijskem območju, in s podpisanimi izjavami lastnikov za uvedbo komasacijskega postopka;
- ✚ imena članov komasacijskega odbora;
- ✚ podatke o firmi in sedežu investitorja, ki mora biti pravna oseba.

Za pričetek postopka komasacije je nujno potrebno pridobiti soglasje lastnikov, ki imajo po aktualni zakonodaji v lasti več kot 67 % površin na predvidenem komasacijskem območju. Do spremembe Zakon o kmetijskih zemljiščih v letu 2011 je bil ta potreben delež 80 % površin. Priloge k predlogu za uvedbo komasacijskega postopka izdelava strokovno usposobljena organizacija, ki izpolnjuje pogoje za opravljanje geodetskih storitev ter ima pri svojem delu zagotovljeno sodelovanje strokovnjaka s kmetijskega področja. Pri izdelavi predloga za uvedbo komasacijskega postopka sodelujejo komasacijski odbor, službe pristojne za svetovanje v kmetijstvu, lokalna skupnost ter drugi, ki imajo upravičen interes za ureditev zemljišč na tem področju (Lisec in sod., 2011).

4.1.1.1 Predlog idejne zasnove

Predlog idejne zasnove je sestavljen iz tekstualnega in grafičnega dela. Pravilnik določa vsebino predloga. Tekstualni del predloga idejne zasnove vsebuje (Pravilnik o izvajanju ..., 2004):

- ✚ posebne pogoje obdelave zemljišč, vezane na naravno specifičnost in tradicionalnost;
- ✚ kriterije za urejanje prostora po predpisih lokalne skupnosti;
- ✚ predvideno kmetijsko pridelavo;
- ✚ predvidene ukrepe za ureditev zemljišč;
- ✚ varovanje naravne in kulturne dediščine;
- ✚ izračun predvidenega učinka komasacije.

Grafični del temelji na podatkih iz zemljiškega katastra. Najmanjše merilo za prikaz je 1 : 5000. Večan je z državnim ortofotom ali drugim ustreznim (geodetskim) posnetkom terena. Upoštevati je potrebno tudi interes varstva narave in kulturne krajine, ustreznost poselitve oziroma pozidave zemljišč, prometnih in drugih prostorskih ureditev v povezavi z veljavnimi prostorskimi akti. Vsebina grafičnega dela idejne zasnove ureditve komasacijskega območja je prav tako določena s Pravilnikom o izvajanju komasacij kmetijskih zemljišč (2004 in 2006) in je sledeča:

- ✚ prikaz meje komasacijskega območja, ki je praviloma načrtovana po parcelnih mejah ali mejah vodotokov, poti, cest, železnic ...;
- ✚ prikaz stanja pred komasacijo:
 - ⊕ prikaz parcelnega stanja, mej katastrskih občin, poti, objektov in naprav, trajnih nasadov, gozdov itd.
 - ⊕ meje območji, na katerih nastajajo oziroma bodo nastali posebni pogoji obdelave zemljišč;
 - ⊕ meje območji, ki se urejajo z izvedbenimi prostorskimi akti in padejo v komasacijsko območje;
 - ⊕ meje različne natančnosti podatkov zemljiškega katastra (izmera, ekspropriacija) znotraj območja komasacije.
- ✚ prikaz predvidenega stanja po komasaciji:
 - ⊕ razporeditev zemljiških kompleksov po predvideni kmetijski pridelavi;
 - ⊕ mreže jarkov, poti, vzdrževalni pasovi ob vodnih objektih, namakalni sistemi;
 - ⊕ vetrobranski pasovi in drugi objekti, ki se ohranjajo, opuščajo ali zgradijo novi, v skladu z izvedbenimi prostorskimi akti;
 - ⊕ predvideni vzdrževalni pasovi ob melioracijskih jarkih;
 - ⊕ predvideni ukrepi za varstvo tal;
 - ⊕ predlagane smeri obdelave.

4.1.2 Uvedba komasacije

Upravna komasacija se uvede z odločbo upravne enote, v kateri se lahko določi, da se v komasacijski sklad vključijo tudi gozdovi, vodna in druga zemljišča, ki ležijo znotraj komasacijskega območja ali pa samo segajo vanj. Poleg tega se lahko določi, da se v komasacijski sklad ne vključujejo posamezni vinogradi, sadovnjaki, hmeljišča in druga zemljišča, ki bi z vključitvijo lahko ovirala smotrno izvedbo komasacije. Pravnomočno odločbo o uvedbi komasacije lahko upravna enota naknadno dopolni ali spremeni v primeru, ko gre za povečanje oziroma zmanjšanje površine komasacijskega območja do 10 %.

4.2 Tehnično operativna dela

Upravna enota vodi komasacijski postopek, operativna dela pa izvaja geodetsko podjetje, ki ima dovoljenje za izvajanje geodetskih storitev ter ima pri svojem delu zagotovljeno sodelovanje strokovnjaka s kmetijskega področja.

4.2.1 Ureditev meje

Geodetsko podjetje pripravi pregled in ugotovitev dejanskega obstoječega stanja glede katastrskega in zemljiško-knjižnega stanja na komasacijskem območju. Opravi se pregled parcelnih mej na obodu komasacijskega območja, katere morajo imeti status dokončnih oziroma urejenih mej. V primeru, ko se ugotovi, da meje niso urejene, jih je potrebno na zahtevo upravne enote urediti. Postopek ureditve mej opravi geodetsko podjetje v skladu z določili Zakona o evidentiranju nepremičnin (2006). Ureditev mej je potrebna tudi na območjih, kjer meja oboda komasacijskega območja ne poteka po obstoječi katastrski meji. Geodetsko podjetje izvede parcelacijo in izdela elaborat parcelacije, katerega dostavi na geodetsko upravo. Geodetska uprava elaborat pregleda in ga potrdi. S tem je zaključeno urejanje mej oboda komasacijskega območja.

4.2.2 Elaborati v postopku komasacije

63. člen Zakona o kmetijskih zemljiščih (2011) določa razgrnitev elaboratov, ki so predstavljeni v preglednici 2.

Preglednica 2: Elaborati v postopku komasacije (vir: Kos, 2011: str. 11).

Vrsta elaborata	Pripombe lastnikov	Namen
Elaborat ureditve mej na obodu	Ne	ni razgrnitve; geodetska izmera oboda komasacije;
Elaborat obstoječega stanja	Da	ugotavljanje podatkov o lastnikih;
Elaborat idejne zasnove	Da	ideje in predlogi za ureditev, lahko narejen že pred uvedbo komasacije, kjer pa so možni popravki;
Elaborat vrednotenja zemljišč	Da	izračun vrednosti vloženih zemljišč v cenilnih enotah/m ² na podlagi cenitve agronoma, zemljišča se razporedijo v vrednostne razrede;
Elaborat nove razdelitve zemljišč	Da	upoštevajo se komasacijska načela ter okvirna pravila, ki jih določajo pravilniki;

4.2.2.1 Elaborat idejne zasnove ureditve komasacijskega območja

Elaborat idejne zasnove je povezava ciljev komasacije in pričakovanj komasacijskih udeležencev ter predstavlja bistvene podlage pri novi ureditvi komasacijskega območja (Jurak, 2011: str. 15, 16). Upravna enota s sklepom o razgrnitvi predloga idejne zasnove obvesti komasacijske udeležence in druge z izkazanim pravnim interesom na komasacijskem območju o kraju in času razgrnitve predloga idejne zasnove. Udeležence pozove, da dajo svoje pripombe in predloge, ki pa morajo biti oddani pisno ali ustno na zapisnik. Pripombe in predloge obravnava upravna enota v sodelovanju z investitorjem komasacije, kmetijsko svetovano službo, komasacijskem odborom in izvajalcem geodetskih del. Pri obravnavi se vodi zapisnik.

Vsebina elaborata idejne zasnove ureditve komasacijskega območja je naslednja (Pravilnik o izvajanju komasacij ..., 2004):

- ✚ tekstualni in grafični del predloga idejne zasnove;
- ✚ sklep o razgrnitvi predloga idejne zasnove;
- ✚ pripombe in predlogi na razgrnjeni predlog idejne zasnove;
- ✚ zapisnik o sprejetih sklepih v zvezi s pripombami in predlogi na razgrnjeni predlog idejne zasnove ureditve komasacijskega območja;
- ✚ tekstualni in grafični del idejne zasnove, pri kateri so upoštevani sklepi iz predhodne točke;
- ✚ sklep o potrditvi elaborata idejne zasnove.

4.2.2.2 Elaborat obstoječega stanja zemljišč na komasacijskem območju

Elaborat obstoječega stanja zemljišč na komasacijskem območju izdelata geodetska organizacija, ki ima pooblastilo za izvajanje geodetskih upravnih storitev z izvajalci, ki imajo pooblastilo za vodenje upravnega postopka. Izbira geodetske organizacije je prepuščena investitorju. Komasacijski udeleženci so o razgrnitvi dela elaborata obstoječega stanja seznanjeni s sklepom, ki ga izda upravna enota. Udeleženci potrjujejo strinjanje s podatki s svojim podpisom.

Vsebina elaborata obstoječega stanja zemljišč na komasacijskem območju je določena v 12. členu Pravilnika o izvajanju komasacij kmetijskih zemljišč (2004) in zajema:

- ✚ zemljiškoknjižne izpiske in druge listine o lastništvu in drugih stvarnih pravicah;
- ✚ zemljiško-katastrske podatke o legi, površini in drugih lastnostih zemljišč;
- ✚ sklep o razgrnitvi elaborata obstoječega stanja;

- ✚ osnutek vabila na razgrnitev elaborata obstoječega stanja zemljišč na komasacijskem območju z vročilnicami vsem komasacijskim udeležencem;
- ✚ kopije zemljiško-katastrskih načrtov s stanjem po ureditvi meje oboda območja komasacije;
- ✚ izkaze zemljišč, v katerih so izbrane parcele enega lastnika ali več lastnikov, ki so v enakem lastniškem razmerju na komasacijskem območju. Poleg podatkov o lastnikih in parcelah (površina, lastnosti zemljišč, površina v posameznih vrednostnih razredih, skupna površina in vrednost vloženih parcel v cenilnih enotah) so vpisane tudi katastrske občine in številke posestnih listov. Izkazi so praviloma urejeni po številkah posestnih listov in usklajeni s podatki iz odločbe o uvedbi komasacijskega postopka ter z morebitnimi spremembami in dopolnitvami te odločbe. V izkazih zemljišč se vpišejo tudi predlogi komasacijskih udeležencev, glede lokacije dodeljenih zemljišč;
- ✚ abecedni seznam komasacijskih udeležencev s številkami posestnih listov in izkazov zemljišč;
- ✚ veljavne listine, na podlagi katerih je izvršen pravni promet z zemljišči, ki se še ni izveden v zemljiški knjigi;
- ✚ zapisnik o pripombah in predlogih ter pisno dane pripombe na razgrnjeni elaborat obstoječega stanja;
- ✚ zapisnik o stališčih do pripomb in predlogov v zvezi z elaboratom obstoječega stanja s predlogi za njihovo rešitev;
- ✚ sklep o potrditvi elaborata obstoječega stanja.

4.2.2.3 Elaborat vrednotenja zemljišč na komasacijskem območju

Elaborat vrednotenja zemljišč izdelajo izvedenci in pristojni cenilci. Morebitna nestrinjanja, pripombe in predloge komasacijskih udeležencev obravnava upravna enota in o njih tudi odloči. Izvajalec geodetskih del mora elaborat dopolniti na podlagi odločitev upravne enote. Upravna enota s sklepom potrdi elaborat vrednotenja zemljišč na komasacijskem območju. Komasacijski udeleženci s svojim podpisom potrdijo, da soglašajo s predmetnim elaboratom

Vsebina elaborata vrednotenja zemljišč na komasacijskem območju obravnava 13. člen Pravilnika o izvajanju komasacij kmetijskih zemljišč (2004) in obsega:

- ✚ sklep o razgrnitvi predloga vrednotenja zemljišč;
- ✚ osnutek vabila na razgrnitev predloga vrednotenja zemljišč z dokazilom z vročilnicami vsem komisijskim udeležencem;
- ✚ strokovne podlage za vrednotenje kmetijskih zemljišč;
- ✚ geografske in geomorfološke značilnosti območja;
- ✚ relativni podatki o klimi (število vegetacijskih dni, količina ur globalnega sevanja, padavine);

- ✚ obrazložitev metode dela;
- ✚ izkazana odstopanja od predpisane metodologije ter natančno navedene vzroke za spremembo;
- ✚ opis talnih lastnosti, ki predstavlja pridelovalni potencial posameznega vrednostnega razreda;
- ✚ lokacije talnih profilov in vzorcev za določitev meje med vrednostnimi razredi ter izris mej in označitev vrednostnih razredov na kopiji zemljiško-katastrskega načrta, z vrisanimi mejami katastrske občine in mejo komasacijskega območja;
- ✚ terenski opis talnih profilov in laboratorijskih preiskav;
- ✚ omejitve, ki so vezane na morebitne izvedbene prostorske akte.

Poleg zgoraj naštetih sestavin lahko elaborat vrednotenja zemljišč vsebuje tudi vrednotenje gozdnega drevja, nasada ali objekta, kar obsega:

- ✚ poročilo o terenskem ogledu;
- ✚ kriterije za vrednotenje;
- ✚ izračun vrednosti gozdnega drevja, nasadov ali objektov;

in vrednotenje gradbenih parcel, kar obsega:

- ✚ opis ovrednotenih gradbenih parcel;
- ✚ podatke o uporabljenih merilih iz takrat veljavne metodologije;
- ✚ vrednosti gradbenih parcel, vloženi v komasacijski sklad.

Elaborat vrednotenja zemljišč na komasacijskem območju se razgrne sočasno z elaboratom idejne zasnove ureditve komasacijskega območja. Razgrne se le del elaborata in sicer (Pravilnik o izvajanju ..., 2004):

- ✚ opis talnih lastnosti ;
- ✚ lokacija talnih profilov in vzorcev za določitev meje med vrednostnimi razredi ter izris mej in označitev vrednosti razredov na kopiji zemljiško-katastrskega načrta, z vrisano mejo katastrske občine in mejo komasacijskega območja;
- ✚ vrednotenje gozdnega drevja, nasadov in objektov na komasacijskem območju;
- ✚ vrednotenje gradbenih parcel.

Izvajalci teh elaboratov so izključno specializirani agronomi. Lastniki svoja zemljišča precenijo, zato lahko pride do nestrinjanja z vrednotenjem, ko prejeta zemljišče ocenjujejo kot slabše od tistega, ki so ga vložili v komasacijski sklad. Za potrebe vrednotenja zemljišč, se zemljišča razvrščajo v vrednostne razrede, in sicer glede na:

- ✚ talne lastnosti in proizvodno sposobnost ter
- ✚ morebitne negativne dejavnike, ki vplivajo na obdelovanje (drogovi, plinovodi itd.)

Ministrstvo za kmetijstvo predpiše posamezne metode in načine vrednotenja, s katerimi se ocenjuje, v kateri vrednostni razred se uvrstijo zemljišča. Katero metodo se izbere, se določi z odločbo o uvedbi komasacije. Vsem metodam pa so skupne nekatere osnove za ocenjevanje, kjer se upošteva:

- ✚ lego zemljišča in
- ✚ kakovost zemljišča za kmetijsko pridelavo (katastrski razred in kulturo do nedavnega, oniteto zemljišča).

Vrednost razreda se ovrednoti po cenilnih enotah na kvadratni meter. Poleg tega je treba določiti še vrednostni razred in s tem vrednost kvadratnega metra zemljišča v denarju.

4.2.2.4 Elaborat nove razdelitve zemljišč na komasacijskem območju

Elaborat nove razdelitve zemljišč na komasacijskem območju je zaključek postopka komasacije. Namen komasacije je zmanjšanje števila parcel, zmanjšanje stroškov kmetijske obdelave in povečanje možnosti uporabe sodobne mehanizacije. Udeležencu komasacije se lahko v času razgrnitve elaborata nove razdelitve zemljišč na komasacijskem območju v naravi pokaže njemu namenjena kmetijska zemljišča.

Elaborat nove razdelitve zemljišč na komasacijskem območju temelji na upoštevanju naslednjih načel, predpisanih v Pravilniku o izvajanju komasacij kmetijskih zemljišč (2004):

- ✚ komasacijskemu udeležencu se dodelijo zaokrožena zemljišča praviloma tako, da ustrezajo usmeritvi gospodarjenja, pri tem se upošteva zaokrožitev obdelovalnih zemljišč oziroma zemljišč za drugo rabo;
- ✚ komasacijskemu udeležencu se dodelijo, kadar je to mogoče, zaokrožena zemljišča tako, da niso od njegovega bivališča v povprečju 30 % bolj oddaljena, kot so v povprečju oddaljena njegova zemljišča vložena v komasacijski sklad;
- ✚ komasacijskemu udeležencu, ki vloži v komasacijski sklad eno samo parcelo oziroma parcele v enem posestnem kosu, na kateri sta dve ali več različnih kultur, se dodeli zemljišče v enem kosu glede na glavno proizvodnjo na približno enaki oddaljenosti ali bližje njegovemu bivališču. Če se komasacijski udeleženec strinja, se mu lahko zemljišče dodeli dlje od njegovega bivališča v več parcelah v kompleksih, ki ustrezajo njegovi proizvodnji. Komacijskemu udeležencu, ki obdeluje zemljišče, vloženo v komasacijski sklad, v skupnem gospodinjstvu oziroma kmetijskem gospodarstvu, se praviloma zaokroži dodeljeno zemljišče v okviru zemljišč tega gospodinjstva oziroma gospodarstva.
- ✚ kot zaokroženo zemljišče šteje tudi zemljišče, ki ga loči pot ali jarek, če ima neoviran dostop s kmetijsko mehanizacijo;

- ✚ na zemljiščih, na katerih je po idejni zasnovi ureditve komasacijskega območja predvideno namakanje, se pri oblikovanju novih parcel upoštevajo tehnični pogoji namakalnega sistema;
- ✚ komasacijskemu udeležencu se dodeli zemljišče, ki je po obliki čim bolj ustrezno za predvideno obdelavo. Dolžina in širina njivskih parcel se določi glede na obliko terena, tehnične in gospodarske pogoje rabe mehanizacije, ki jo kmetje uporabljajo v kraju, kjer se izvaja komasacija. Pri združevanju lastniških oziroma solastniških zemljišč v okviru enega gospodinjstva oziroma kmetijskega gospodarstva se ne glede na kriterij najmanjše širine združijo ali pridružijo v eno samo obdelovalno zemljišče tudi ožje parcele.
- ✚ za neovirano vzdrževanje melioracijskih jarkov se v skladu z idejno zasnovo ureditve komasacijskega območja določajo poti oziroma vzdrževalni pasovi ob eni ali ob obeh brežinah v skladu s tehničnimi predpisi;
- ✚ gradbene parcele na komasacijskem območju se oblikujejo v skladu z predpisi o urejanju prostora in graditvi objektov.

Vsebina elaborata nove razdelitve zemljišč pa je po Pravilniku o izvajanju komasacij kmetijskih zemljišč (2004) naslednja:

- ✚ sklep o razgrnitvi predloga nove razdelitve zemljišč;
- ✚ predlog načrta nove razdelitve zemljišč (načrt razdelitve), ki se izdela grafično kot načrt novih parcel z vpisanimi podatki o lastnikih, površinah in cenilnih enotah novih parcel;
- ✚ načrt obstoječega zemljiško-katastrskega stanja v obliki, ki omogoča transparentno primerjavo obstoječega in novega parcelnega stanja;
- ✚ razdelitveni izkaz, ki vsebuje obstoječe stanje (vložene parcele), novo stanje (dodeljene parcele) s podatki o lastniku, površini vrednostnih razredov po parcelah, površini in vrednosti parcele v cenilnih enotah, skupni površini in vrednosti vloženi in dodeljeni zemljišč v cenilni enotah, odbitku za javne površine, služnostih in morebitnih bremenih. Pri vloženi parcelah se vpiše tudi druge podatke, potrebne za evidentiranje v zemljiškem katastru.
- ✚ pripombe in predloge dane pisno ali ustno na zapisnik na predlog načrta nove razdelitve zemljišč in vrednotenje parcel, s sklepi o rešitvah;
- ✚ zemljiško-katastrski del, ki mora biti izdelan po predpisih, ki urejajo vzdrževanje zemljiškega katastra;
- ✚ sklep o razgrnitvi delov elaborata nove razdelitve zemljišč;
- ✚ potrdilo odgovornega geodeta o tehnični pravilnosti elaborata.

Upravna enota s sklepom o razgrnitvi elaborata nove razdelitve zemljišč komasacijske udeleženca in druge, ki imajo na komasacijskem območju izkazan pravni interes, obvesti o kraju in času razgrnitve ter jih pozove k oddaji svojih pripomb in predlogov. Sklep se objavi na krajevno običajen način.

Strinjanje s podatki udeleženci potrdijo z lastnoročnim podpisom na razdelitvenem izkazu zemljišč. Upravna enota razpiše ustno obravnavo, na kateri se obravnavajo predlogi in pripombe na razgrnjeni del elaborata nove razdelitve zemljišč. Na obravnavo so vabljeni: komasacijski odbor, izvajalec geodetskih del, komasacijski udeleženci, ki so podali predloge in pripombe na razgrnjeni predlog načrta nove razdelitve, in komasacijske udeležence, na katere se nanaša bistvena sprememba predloga načrta nove razdelitve zemljišč. Morebitne spremembe v razgrnjenih delih elaborata izvede izvajalec geodetskih del na podlagi določitev upravne enote. Upravna enota lahko razpiše ponovno razgrnitev dopolnjenega elaborata načrta nove razdelitve zemljišč.

4.3 Zaključna dela

4.3.1 Vzpostavitev nove razdelitve zemljišč in izdaja odločbe

V sklepnem delu komasacijskega postopka je potrebno zamejičenje meja novonastalih parcel (prevzem v začasno posest), nato se izda odločba o novi razdelitvi zemljišč komasacijskega sklada. Upravna enota mora izdati odločbo o novi razdelitvi zemljišč, ki jo prejme vsak udeleženec komasacijskega postopka, v roku 6 mesecev. Na to odločbo se je moč pritožiti. Odločba o novi razdelitvi zemljišč komasacijskega sklada postane pravnomočna, če komasacijski udeleženec ne poda pritožbo zoper odločbo v predpisanem roku. Po pravnomočnosti odločbe o novi razdelitvi zemljišč komasacijskega sklada se podatki vpišejo v zemljiški kataster iz zemljiško knjigo.

Po Pravilniku o izvajanju komasacij kmetijskih zemljišč (2004) vsebuje odločba o novi razdelitvi zemljišč komasacijskega sklada podatke, ki se nanašajo na posameznega komasacijskega udeleženca in njegova zemljišča ter podatke, ki se nanašajo na vse komasacijske udeležence. Za vse komasacijske udeležence se v odločbi o novi razdelitvi zemljišč navedejo zlasti naslednji podatki:

- ✚ o načinu in času prevzema zemljišč v posest in obdelavo;
- ✚ o denarnih poravnava razlik v vrednosti med vloženi in dodeljenimi zemljišči;
- ✚ odločitve o pripombah na razgrnjene elaborat.

Za vsakega posameznega udeleženca komasacije se v odločbi navede še naslednje (Pravilnik o izvajanju ..., 2004):

- ✚ podatki o zemljiščih, ki jih je komasacijski udeleženec vložil v komasacijo, vključno s skupno površino in vrednostjo vložnega zemljišča v cenilnih enotah, z odbitkom od skupne vrednosti v odstotkih vrednosti vložnega zemljišča, zaradi izgradnje objektov skupnega pomena ter dokončno skupno vrednostjo vložnega zemljišča v cenilnih enotah;

- ✚ podatki o zemljiščih, ki jih je komasacijski udeleženec prejel v postopku komasacije, vključno z grafičnim prikazom z zemljiško-katastrskimi točkami, ki določajo meje novih parcel, s površinami po vrednostnih razredih in vrednostmi v cenilnih enotah; v odločbi se navedejo tudi skupna površina in vrednost dodeljenega zemljišča v cenilnih enotah, odločitev glede denarne poravnave razlike v vrednosti, morebitne odškodnine za trajne nasade in gozdno drevje, morebitne obveznosti udeleženca glede poravnave stroškov operativne izvedbe komasacije ter morebitne odločitve glede izrisov in vknjižb služnosti.

4.3.2 Pritožbeni postopek

Komasacijski postopek je končan, ko postane odločba o novi razdelitvi zemljišč pravnomočna. Z vpisom v zemljiško knjigo postanejo komasacijski udeleženci lastniki zemljišč. Komasacijski udeleženci imajo sicer pravico do pritožbe na izdano odločbo o novi razdelitvi zemljišč. Pritožbe se rešujejo na prvi in drugi stopnji. O pritožbah o novi razdelitvi zemljišč odloča pristojno ministrstvo. Za obravnavo in reševanje pritožb mora imeti ministrstvo na voljo vse elaborate komasacijskega postopka (Knavs, 2008).

Pritožbo se lahko poda pisno ali ustno na zapisnik. Po ZUP-u se odločba lahko izpodbija s pritožbo, v roku 15-ih dni, če ni z zakonom drugače določeno. Razlogi za pritožbo:

- ✚ če je bil pri izdaji odločbe materialni predpis napačno uporabljen oziroma sploh ni bil uporabljen;
- ✚ če je bilo dejansko stanje ugotovljeno nepopolno ali napačno;
- ✚ če je odločbo izdal nepristojni organ;
- ✚ če so podane kršitve pravil postopka;
- ✚ kadar gre za druge bistvene kršitve glede na določila ZUP-a.

4.3.3 Tehnično poročilo o poteku postopka komasacije

Pravilnik o izvajanju komasacij kmetijskih zemljišč (2004) določa, da ob izdaji odločbe o novi razdelitvi zemljišč izvajalec geodetskih del sestavi tehnično poročilo, ki vsebuje:

- ✚ stanje pred in po komasaciji po posameznih katastrskih občinah, ki se nanaša na površino komasiranega območja, število parcel, število obdelovalnih kosov, površino vodnih objektov, melioracijskih jarkov in javnih poti;
- ✚ časovni pregled poteka komasacijskega postopka in
- ✚ morebitne posebnosti v postopku.

4.3.4 Vpis novega stanja

Pravilnik o izvajanju komasacij kmetijskih zemljišč (2004) v 23. členu nalaga vpis novega stanja v zemljiške evidence. Za vpis v zemljiški kataster mora upravna enota geodetski upravi predložiti naslednje listine:

- ✚ dokončno odločbo o novi razdelitvi zemljišč;
- ✚ zemljiškokatastrski del elaborata nove razdelitve zemljišč, ki ga mora potrditi odgovorni geodet po vnosu vseh sprememb, nastalih zaradi reševanja pritožb zoper odločbo o novi razdelitvi in vsebuje sestavine v skladu s predpisi, ki urejajo področje zemljiškega katastra;
- ✚ elaborat katastrske klasifikacije oziroma bonitiranja kmetijskih in gozdnih zemljišč, izdelan v skladu s predpisi, ki urejajo zemljiški kataster.

Upravna enota predlaga zemljiški knjigi vknjižbo spremembe zemljiško-knjižnega stanja zemljišč na komasacijskem območju. Predlogu za vpis predloži naslednjo dokumentacijo:

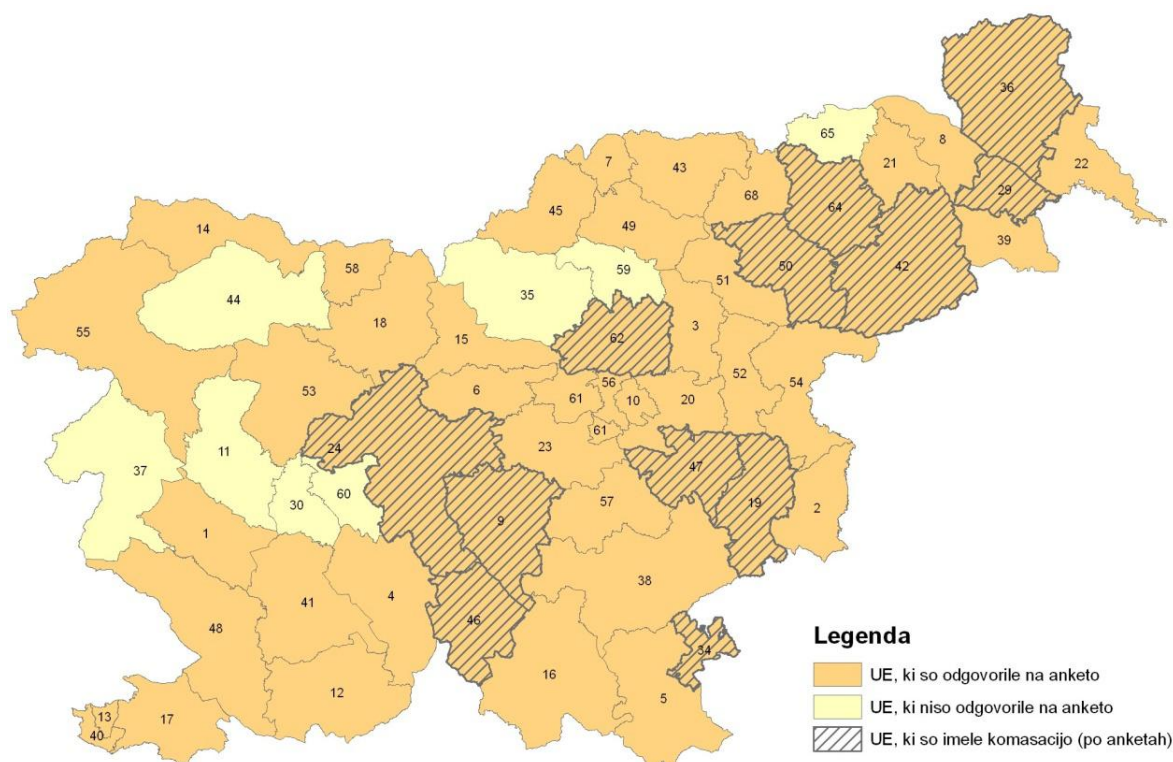
- ✚ pravnomočne odločbe o novi razdelitvi zemljišč,
- ✚ listine, veljavne v pravnem prometu med komasacijskim postopkom, ki so upoštevane v odločbi o novi razdelitvi zemljišč,
- ✚ kopije zemljiško-katastrskih načrtov nove razdelitve zemljišč

25. člen Pravilnika o izvajanju komasacij kmetijskih zemljišč (2004) nalaga, da mora upravna enota arhivirati spise, skladno s predpisi o arhiviranju. Geodetska uprava pa arhivira zemljiškokatastrski del elaborata komasacije, elaborat katastrske klasifikacije⁵ in odločbo o novi razdelitvi zemljišč.

⁵ Katastrska klasifikacija se ukinja v zemljiškem katastru.

5 REZULTATI IN UGOTOVITVE ANKETIRANJA UPRAVNIH ENOT O IZVAJANJU KOMASACIJ

Poglavje predstavlja rezultate anket, katere smo v mesecu maju leta 2011 poslali na vse (58) upravne enote v Sloveniji. Anketne vprašalnike je sestavljalo 23 vprašanj (priloga A). Potrebno je povedati, da je bil odziv upravnih enot zelo dober. Odgovorilo je 83 % upravnih enot, kar predstavlja 48 upravnih enot (slika 7). Šifrant upravnih enot je v prilogi B.



Slika 7: Pregled prejetih odgovorov

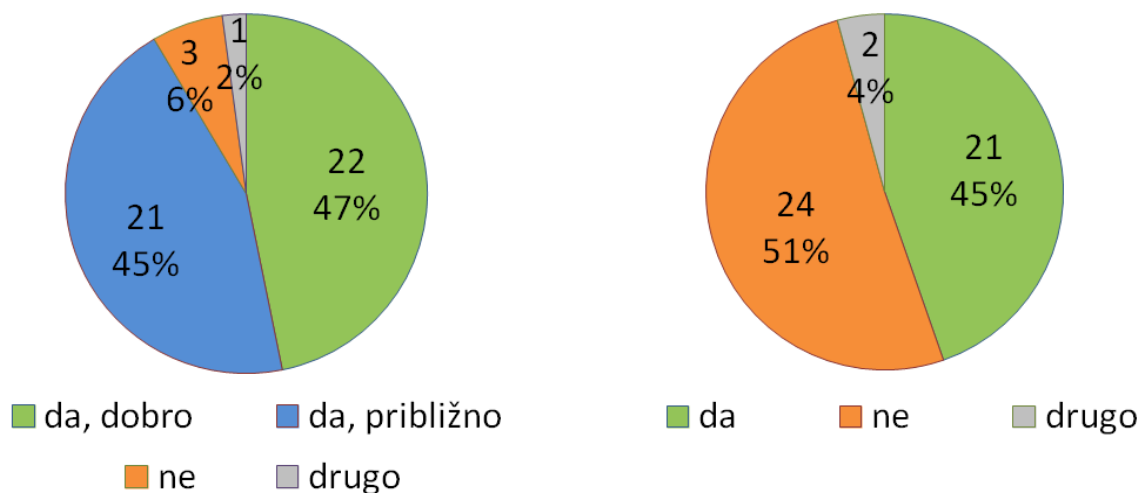
(vir: Lisec in sod., 2011).

Vrnjene ankete smo analizirali, rezultate obdelave pa predstavljamo v nadaljevanju. V analizo smo vzeli 47 odgovorov upravnih enot, 1 odgovora nismo upoštevali, ker je bil poslan prepozno.

5.1 Analiza odgovorov na vprašalnike

Za začetek nas je zanimalo splošno poznavanje postopka upravne komasacije s strani zaposlenih na upravnih enotah. Zanimalo nas je tudi, če imajo za izvajanje postopka komasacije posebej usposobljene kadre.

Postopek komasacije je med upravnimi enotami kar dobro poznan. Velik del, 47 % upravnih enot, je odgovorilo, da dobro poznajo postopek komasacije, 45 % pa, da ga poznajo vsaj približno. Nepoznavanje postopka upravne komasacije je navedlo 6 % upravnih enot (slika 8, levo).



Slika 8: Poznavanje postopka upravne komasacije s strani UE (levo), izkušnje UE na področju komasacij (desno).

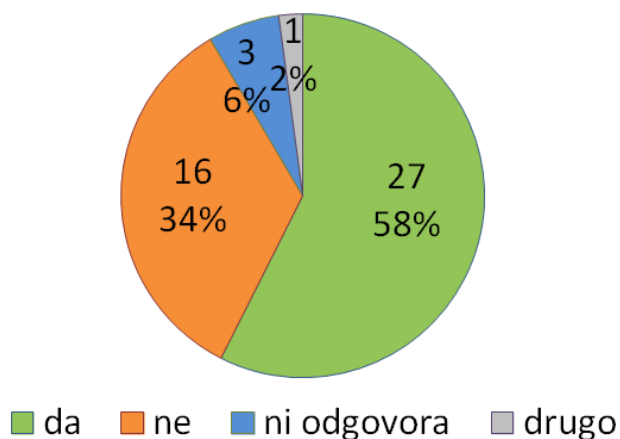
Anketirance smo povprašali, kakšne so izkušnje na področju upravne komasacije v praksi. 45 % anketirancev ima izkušnje na tem področju, več kot polovica, 51 % pa se še ni srečalo z upravno komasacijo (slika 8, desno).

Za podrobnejšo analizo smo izvedli primerjavo med odgovori o poznavanju postopka komasacij zaposlenih na UE in izkušnjam v praksi. V preglednici 16 je prikazana primerjava, ki je bila osnova za testiranje domneve o korelaciji teh dveh spremenljivk. Skoraj 47 % tistih, ki se v praksi s postopkom komasacije še niso srečali, postopka ne poznajo, ali pa ga poznajo le približno. Medtem ko je nekaj več kot 38 % takih, ki postopek komasacije dobro poznajo in so se z njim tudi že srečali v praksi.

Preglednica 2: Odvisnost poznavanja postopka od izkušenj v praksi.

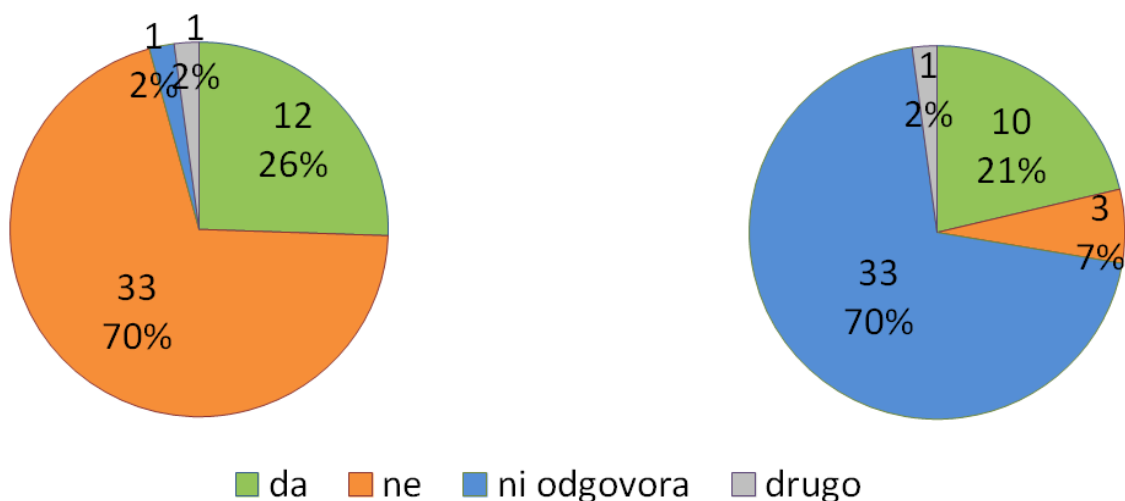
		Srečanje v praksi		
		da v %	ne v %	skupaj v %
Postopek	poznavanje	38,30	8,51	46,81
	nepoznavanje	6,38	46,81	53,19
Skupaj		44,68	55,32	100,00

Pri usposobljenosti kadrov za sodelovanje v postopkih upravne komasacije je slika drugačna. Dobra polovica (58 %) anketiranih je odgovorilo, da te kadre ima, medtem ko je tretjina, torej 34 % upravnih enot odgovorilo, da takih kadrov nima (slika 9).



Slika 9: Usposobljenost kadrov UE na področju komasacij.

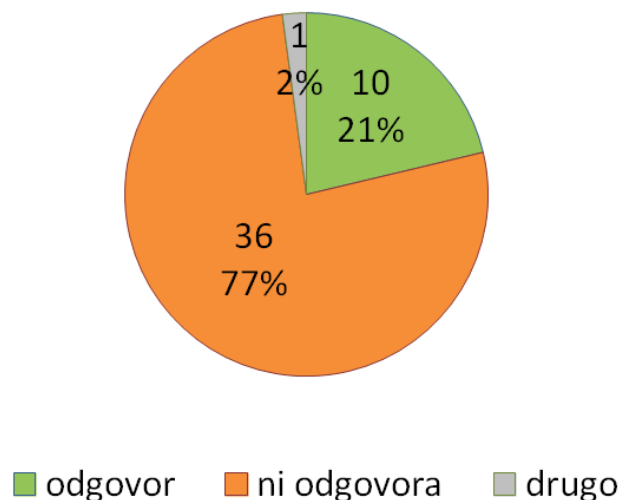
Kar 70 % upravnih enot, to je 33 od 47 anketiranih, je odgovorilo, da vloge za uvedbo upravne komasacije v zadnjih 15-letih ni prejelo (slika 10, levo). Prejem vloge za uvedbo komasacije na UE je navedlo 26 % anketirancev, kar predstavlja 12 upravnih enot, v večini primerov pa se je komasacija tudi dejansko uvedla (slika 10, desno).



Slika 10: Prejem vloge na UE za uvedbo komasacije v preteklih 15 letih (levo), dejanska uvedba postopka komasacije na UE v preteklih 15 letih (desno).

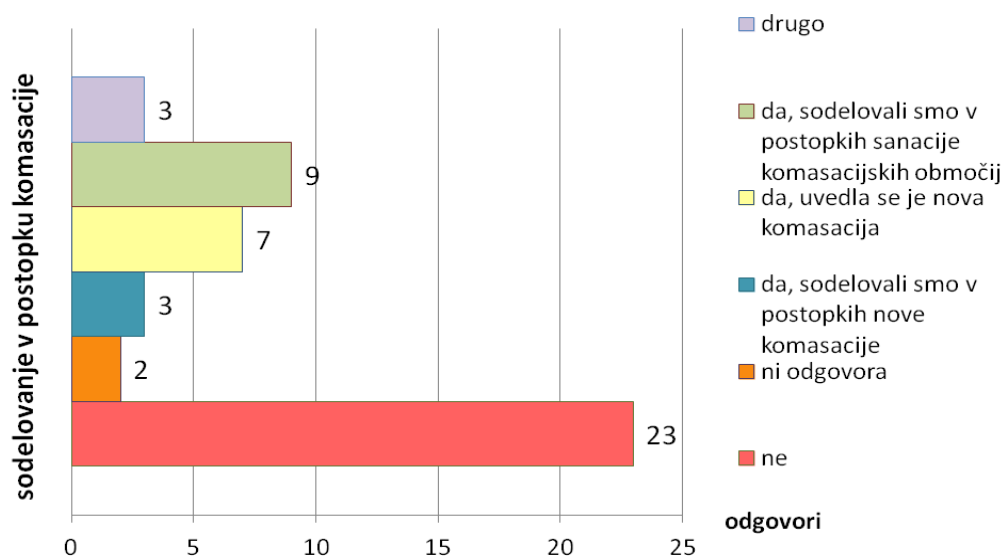
Razloge, zakaj se komasacija kljub vlogi ni uvedla, je zapisalo 21 % anketiranih. Razlogi se večinoma ponavljajo. Anketiranci so med razlogi navedli nesoglasja lastnikov zemljišč, neopredeljenost komasacij v prostorskih aktih. Kot zanimiv razlog pa je ena izmed upravnih enot navedla, da ni

primerne investitorja niti osebe, usposobljene za pripravo dokumentacije, potrebne za uvedbo postopka komasacije (slika 11).



Slika 11: Odgovori na vprašanje, zakaj se komasacija ni uvedla pri vloženi vlogi.

Med anketiranimi upravnimi enotami je kar 23 takih (49 %), ki v zadnjih 15 letih ni sodelovalo pri komasacijah. Na sliki 12 smo prikazali dobljene odgovore.



Slika 12: Odgovori na vprašanje, ali so UE sodelovale pri komasacijah v zadnjih 15-ih letih.

Pri naslednjih nekaj temah (vse do pravnega prometa s kmetijskimi zemljišči), smo za analizo vključili le tiste ankete, ki so pri vprašanju, ali so sodelovali pri komasacijah v zadnjih 15-ih letih odgovore »a – da, uvedla se je nova komasacija« ali »b – da, sodelovali smo v postopkih nove komasacije«, kar je v preglednici 3 označeno s krepko pisavo.

Preglednica 3: Sodelovanje UE v postopku komasacije v zadnjih 15-ih letih.

a	da, uvedla se je nova komasacija	7	14,89 %
b	da, sodelovali smo v postopkih sanacije komasacijskih območij	9	19,15 %
c	ne	23	48,94 %
0	ni odgovora	2	4,26 %
a,b	da, sodelovali smo v postopkih nove komasacije	3	6,38 %
999	drugo	3	6,38 %
		47	100,00 %

Kot smo že omenili, je upravna komasacija postopek, ki se začne z izdajo odločbe o uvedbi komasacije. Odločba se izda tudi po končanem procesu, to je odločba o novi razdelitvi zemljišč. Zoper obe odločbi je po določilih ZUP-a možna pritožba. Pritožbe na novo razdelitev zemljišč praviloma rešuje drugostopenjski organ. V veliko primerih pa prihaja tudi do pritožb, katere lahko reši upravna enota. Anketirance smo povprašali, kako je s pritožbami v praksi.

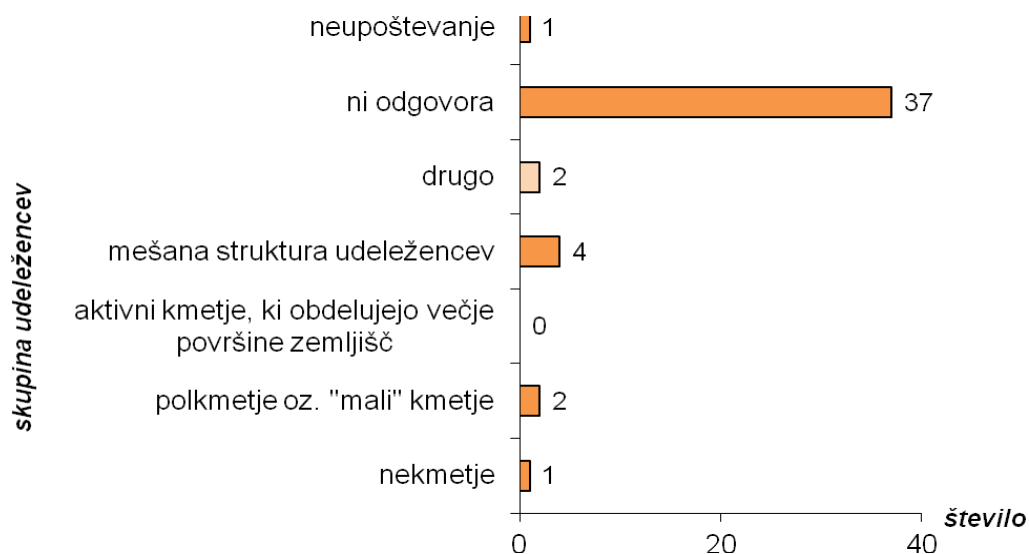
Odgovore o prejetih pritožbah so nam lahko podale le upravne enote, ki so v zadnjih 15-letih sodelovale v postopku upravne komasacije. Od 10 upravnih enot z izkušnjami na področju komasacij je 5 upravnih enot prejelo pritožbo zoper odločbo o uvedbi komasacije. Kot razloge za pritožbe so zapisali:

- ✚ nesodelovanje komasacijskih udeležencev v postopku pred izdajo odločbe o uvedbi komasacije,
- ✚ nestrinjanje z samo izvedbo komasacije oziroma nasprotovanje le tej,
- ✚ nova razdelitev zemljišč,
- ✚ prevelik odstotek odbitka za ceste,
- ✚ izsiljevanje odškodnin.

Čas reševanja pritožb zoper uvedbe komasacije je v povprečju znašal 11,2 meseca, za reševanje pritožb zoper odločbe o novi razdelitvi zemljišč pa 16,5 meseca. Navedena časa nista najbolj objektivna, zaradi majhnega vzorca, vključenega v analizo. Kot najpogostejši razlog za pritožbo zoper odločbe o novi razdelitvi zemljišč so anketiranci navedli neustrezno kakovost na novo pridobljenih zemljišč. Najpogostejša skupina udeležencev, ki se pritoži na odločbo o novi razdelitvi zemljišč, je tako imenovana mešana struktura udeležencev (nedorečeno), katero so navedle 3 upravne enote, 1

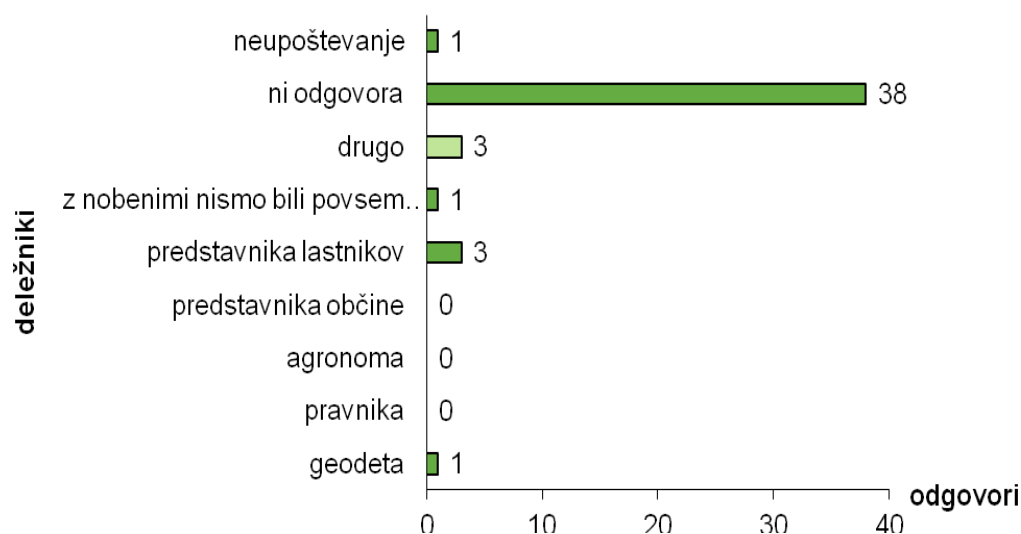
upravna enota je pri pritožbah izpostavila skupino nekmetov in ena upravna enota skupina polkmetov oziroma malih kmetov.

Glede finančne poravnave je zopet težko razbrati skupino, ki bi se najpogosteje posluževala te poravnave – največkrat so upravne enote navedle mešano strukturo udeležencev, za polkmete sta bili le 2 navedbi (slika 13).



Slika 13: Finančna poravnava po izbranih skupinah.

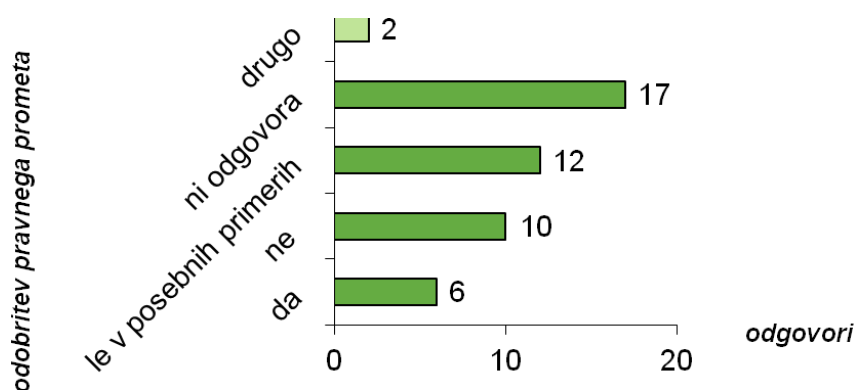
Nekaj manj kot 81 % anketiranih upravnih enot (38 UE) ni odgovorilo na vprašanje, s katerimi deležniki komasacije so bili nezadovoljni. Nezadovoljstvo s predstavnikom lastnikov so izpostavile 3 upravne enote, torej nekaj več kot 6 % anketiranih (slika 14).



Slika 14: Nezadovoljstvo UE nad delom posameznih deležnikov komasacij.

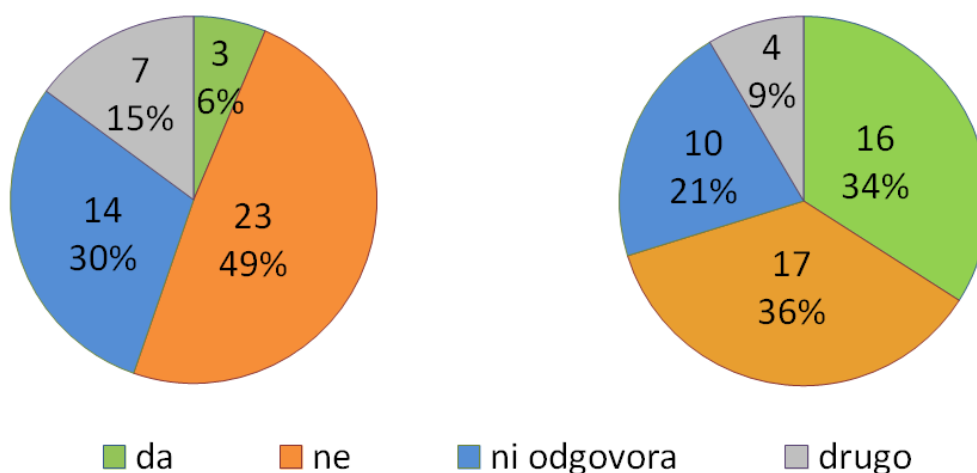
Pravni promet s kmetijskimi zemljišči na komasacijskem območju je splošna tema, ki se zopet dotika vseh anketiranih upravnih enot (47). Z izrazom zemljišče, ki je osnovni element nepremičninskega prometa, razumemo prostorsko odmerjen del zemeljske površine, ki se zemljiškoknjžno vodi kot zemljišče. Kmetijska zemljišča so zemljišča, ki so primerna za kmetijsko pridelavo, med njih sodijo tudi vsa zemljišča v zaraščanju, ki niso po zakonu o gozdovih določena za gozd.

Med zanimivostmi naj izpostavimo, da upravne enote zelo različno interpretirajo možnosti pravnega prometa s kmetijskimi zemljišči na komasacijskem območju. Medtem, ko bi 12,5 %, torej 6 upravnih enot od skupno anketiranih 47, odobrila promet, 25 %, torej 12 upravnih enot pa pogojno odobrila promet s kmetijskimi in drugimi zemljišči na komasacijskem območju, je kar 20,5 % anketiranih UE (10 UE) odgovorilo, da ne bi odobrila transakcij zemljišč v primeru upravnih komasacij (slika 15). V zadnji skupini so tudi upravne enote, ki imajo izkušnjo s komasacijami v preteklih 15 letih (povzeto po Lisec in sod., 2011).



Slika 15: Odobravanje pravnega prometa s kmetijskimi zemljišči UE na komasacijskem območju.

Na splošno v primerih pravnega prometa pogosto prihaja do špekulacij. Špekulacija je preračunljivo ravnanje, v upanju na dobiček. Na področju kmetijskih zemljišč je v letu 2011 stopila v veljavo novela o dopolnitvi Zakona o kmetijskih zemljiščih (ZKZ), ki naj bi prvotno morebitni pojav špekulacij pri prodaji kmetijskih zemljišč zmanjšala, a je končna sopolnitev zakona veliko teh določil izpustila (Zakon o spremembah in dopolnitvah ..., 2011). Anketiranci v kar 49 % (23 UE) zanikajo pojav špekulacij pri prometu z zemljišči na komasacijskem območju.



Slika 16: Mnenja UE o pojavu špekulacij pri prometu z zemljišči na komasacijskem območju (levo), mnenja UE o uvedbi prepovedi prometa s kmetijskimi zemljišči na komasacijskem območju (desno).

Skoraj polovica (49 %) anketiranih upravnih enot meni, da špekulacij v prometu z kmetijskimi zemljišči ni (slika 16, levo). Nadalje nas je zanimalo, kakšna so mnenja upravnih enot o morebitni prepovedi pravnega prometa na komasacijskem območju. Na vprašanje so odgovarjale upravne enote, ki so imele komasacijo v zadnjih 15- letih, kot tiste, ki izkušeni na tem področju nimajo. Za prepoved prometa z zemljišči na komasacijskem območju se je izreklo 16 anketirancev (34 %), proti prepovedi pa 17 anketirancev (36 %); 14 anketirancev (30 %) ni odgovorilo oziroma njihovega odgovora nismo upoštevali zaradi neskladnosti z vprašanjem (slika 16, desno). Ker je število anketirancev majhno (47) in so si odgovori (po številu) skoraj izenačeni, ne moremo enostavno sklepati, ali je mnenje UE o pogostnosti pojava špekulacije na trgu nepremičnin na komasacijskem območju povezano z mnenjem UE o prepovedi prometa (preglednica 4).

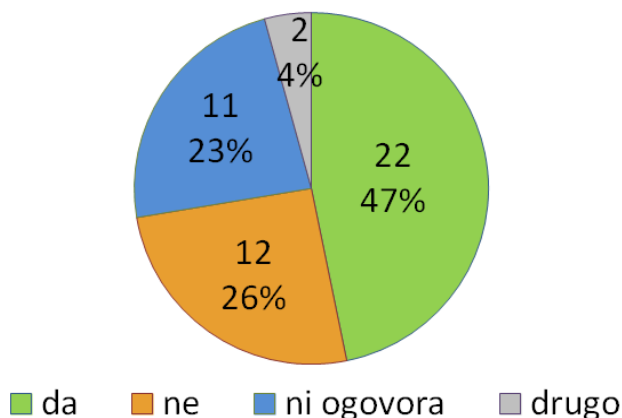
Preglednica 4: Odvisnost odgovorov na vprašanje o pojavu špekulacij pri prometu z zemljišči z mnenjem UE o prepovedi prometa na komasacijskem območju.

		Prepoved prometa			
		da	ne	ni odgovora	
Špekulacije	da	3	0	0	47
	ne	9	13	1	
	ni odgovora	4	4	13	
Skupaj					

Preglednico 4 smo sestavili glede na podane odgovore v anketah. Poenostavili smo le toliko, da smo odgovore, ki se jih ne upošteva, zaradi neupoštevanja navodil anketirancev, združili s tistimi, ki odgovora na obravnavano vprašanje niso podali. Odgovore je v popolnosti obeh vprašanj oddalo 25 upravnih enot od 47, kar je v preglednici 4 označeno z oranžno barvo.

Ugotovili smo, da je 13 upravnih enot mnenja, da špekulacij ni in hkrati nasprotujejo uvedbi prepovedi prometa z zemljišči na komasacijskem območju. 9 upravnih enot je mnenja, da špekulacij ni, vendar podpirajo predlog uvedbe prepovedi prometa z zemljišči na območju komasacije, le 3 upravne enote pa menijo, da se v praksi pojavljajo špekulacije in hkrati podpirajo predlog za uvedbo prepovedi prometa na komasacijskem območju.

Dodatne informacije o postopku in izvedbi komasacije bi želelo nekaj manj kot polovica anketiranih upravnih enot (slika 17). Med interesenti prevladujejo upravne enote, ki v preteklih 15 letih niso imele upravne komasacije ali pa imajo s postopkom malo izkušenj.



Slika 17: Potreba po dodatnih informacijah o postopku komasacije.

Na vprašanje o področjih, za katere bi upravne enote želele dodatne informacije, so anketiranci izpostavili področja:

- ✚ uvedbe komasacije,
- ✚ reševanja pritožb,
- ✚ izdaji gradbenih dovoljenj za potrebno infrastrukturo na komasacijskih območjih.

Upravne enote, ki so se v svoji delovni praksi že srečali z izvedbo komasacije, so tudi navedle, kje oziroma v zvezi s čim se je pojavlja največ težav. Najbolj so te upravne enote izpostavile težave pri reševanju pritožb na drugi stopnji, ki se rešujejo s strani ministrstva, pristojnega za kmetijstvo. Omenjene pa so bile tudi težave zaradi pritožb na novo razdelitvijo zemljišč komasacijskega sklada. V nadaljevanju so povzete želje in predlogi, ki so jih anketirane upravne enote navedle v zvezi s postopkom komasacije.

- ✚ komasacija je v osnovi geodetski postopek in bi bilo prav, da ga v celoti izvaja upravni organ, pristojen za geodetske zadeve;
- ✚ postopek so mora poenostaviti in s tem skrajšati;

- ✚ potrebnih je več jasnejših navodil in podpora resornega ministrstva za dokončanje starih nedokončanih komasacij; tu se pojavlja tudi problem zaradi neplačila odvzetih zemljišč zaradi melioracijskih objektov in naprav v preteklosti; zagotoviti je treba sredstva za sanacijo melioracij s strani pristojnega ministrstva;
- ✚ sprememba pravila nove delitve zemljišč v smislu, da posamezen udeleženec lahko združuje svoje lastniške deleže večjega števila parcel v celoto, s čimer se poveča posestna površina na posameznika in hkrati zmanjšuje (odpravlja) solastnina na posameznih parcelah;
- ✚ manjši odstotek zakonsko določenih komasacijskih udeležencev⁶;
- ✚ komasacija naj se izvaja le na zemljiščih, ki bodo trajno ostala kmetijska, ne pa da jih je možno spreminjati v stavbna; geodetske službe je treba seznaniti s prepovedjo delitve komasiranih parcel;
- ✚ podaljšanje roka za izdajo odločbe o uvedbi komasacije;
- ✚ vlagatelji bi morali biti že v naprej enotni⁷;
- ✚ noveliranje predpisov;
- ✚ smiselno bi bilo, da bi bil dovoljen promet z zemljišči na območju komasacije pod pogojem, da se s tem zmanjša število udeležencev komasacije;
- ✚ hitrejše izvajanje reševanja pritožb glede odločbe na drugi stopnji;
- ✚ skrajšanje časa med uvedbo komasacije in dejansko novo razdelitvijo;
- ✚ skrajšanje celotnega poteka komasacijskega postopka od uvedbe do izdaje odločb.

5.2 Rezultati testiranja domnev

Domneva 1: »Upravne enote, ki nimajo posebno usposobljenega kadra za komasacije, poznajo postopek komasacije slabo ali pa ga sploh ne poznajo«.

Začeli smo s preizkusom domneve 1, da upravne enote z manj usposobljenim kadrom slabo ali pa sploh ne poznajo postopka komasacije. Kontingenčna preglednica (preglednica 5) prikazuje ustreznost kadra glede na poznavanje postopka.

⁶ V obdobju anketiranja do danes se je to že spremenilo s spremembo Zakona o kmetijskih zemljiščih (2011).

⁷ To je razumljivo mnenje s strani UE, ne pa s strani drugih izvajalcev; Lisec in sod. (2011) izpostavljajo problem, da ni javne strokovne službe, ki bi bila zadolžena za pripravo in strokovno vodenej celotnega postopka.

Preglednica 5: Kontingenčna preglednica odvisnosti spremenljivk poznavanja postopkov in ustreznosti kadra.

		Kader		Skupaj
		ustrezen	neustrezen	
Postopek	poznavanje	20	2	22
	nepoznavanje	7	18	25
Skupaj		27	20	47

Zanima nas, ali upravne enote z ustreznim kadrom bolje poznajo postopek upravne komasacije, zato sestavimo preglednico relativnih frekvenc (preglednica 6).

Preglednica 6: Preglednica relativnih frekvenc izračunanih po stolpcih za primer odvisnosti spremenljivk poznavanja postopkov in ustreznosti kadra.

		Kader		Skupaj
		ustrezen	neustrezen	
Postopek	poznavanje	74,07	10,00	46,81
	nepoznavanje	25,93	90,00	53,19
Skupaj		100	100	100

Za nadaljevanje testiranja domneve smo izračunali teoretične frekvence po enačbi (I). Rezultati so predstavljeni v preglednici 7.

Preglednica 7: Preglednica teoretičnih frekvenc izračunanih po enačbi (1) za primer odvisnosti spremenljivk poznavanja postopkov in ustreznosti kadra.

		Kader		Skupaj
		ustrezen	neustrezen	
Postopek	poznavanje	13	9	22
	nepoznavanje	14	11	25
Skupaj		27	20	47

Po enačbah (2) in (3) smo izračunali statistiko $H = 18,9450$ in $\nu = 1$. Tveganje ob trditvi, da sta slučajni spremenljivki povezani, je izjemno majhno ($\alpha \ll 0,01$ %).

Domneva 2: »Upravne enote, ki približno ali slabo poznajo postopek upravnih komasacij, si želijo dodatnih informacij«.

Odgovori anketiranih upravnih enot so združeni v dve skupini. Na vprašanje o poznavanju postopka je bilo možno več odgovorov, zaradi lažjega dokazovanja pravilnosti domnev smo jih posplošili in jih združili v dva razreda – kot poznavanje in nepoznavanje postopka. Podobno smo razvrstili odgovore o željah po dodatnih informacijah. Prikaz razredov in števila odgovorov je predstavljen v preglednici 8.

Preglednica 8: Kontingenčna preglednica odvisnosti spremenljivk poznavanja postopkov in želje po dodatnih informacijah UE.

		Dodatne informacije		Skupaj
		želijo	ne želijo	
Postopek	poznavanje	12	10	22
	nepoznavanje	10	15	25
Skupaj		22	25	47

Za izračun statistike H potrebujemo teoretične frekvence. Prikaz rezultatov izračuna je v preglednici 9.

Preglednica 9: Preglednica teoretičnih frekvenc, izračunanih po enačbi (1) za primer odvisnosti spremenljivk poznavanja postopkov in želje po dodatnih informacijah UE.

		Kader		Skupaj
		ustrezen	neustrezen	
Postopek	poznavanje	10	12	22
	nepoznavanje	12	13	25
skupaj		27	20	47

Izračunali smo statistiko $H = 0,9944$ in $v = 1$. Ob trditvi, da si upravne enote, ki slabo poznajo postopek upravnih komasacij, želijo več dodatnih informacij, bi tvegali 32 %, kar je preveč. Domneve 2 ne moremo sprejeti.

Domneva 3: »Upravne enote, ki so se v praksi že srečale s postopkom komasacije, bolje poznajo postopek, kot tiste, ki se v praksi niso srečale«.

Zanimalo nas je, če je domneva, da je poznavanje postopka komasacije, odvisno tega, ali se je upravna enota srečala s postopkom v praksi ali ne. Za testiranje domneve smo sestavili kontingenčno preglednico (preglednica 10) in preglednico teoretičnih frekvenc (preglednica 11), izračunanih po enačbi (1).

Preglednica 10: Kontingenčna preglednica odvisnosti spremenljivk poznavanja postopka komasacije in izkušnjami UE v praksi.

		Izkušnje v praksi		Skupaj
		da	ne	
Postopek	poznavanje	18	4	22
	nepoznavanje	3	22	25
Skupaj		21	26	47

Preglednica 11: Preglednica teoretičnih frekvenc.

		Izkušnje v praksi		Skupaj
		da	ne	
Postopek	poznavanje	10	12	22
	nepoznavanje	11	14	25
Skupaj		21	26	47

Rezultat izračuna je statistika $H = 23,0784$ in $v = 1$. Tveganje ob trditvi, da upravne enote, ki so se v praksi že srečale s postopkom komasacije, bolje poznajo postopek, kot tiste, ki se v praksi niso srečale, je manjše od 0,001 %. Zato lahko domnevo 3 sprejmemo.

Domneva 4: »Več izkušenj s postopkom komasacije imajo upravne enote, ki pokrivajo več nemestnih naselij (podeželja), upravne enote, katerih območje pokriva pretežno mestna naselja, pa postopek poznajo približno ali pa ga ne poznajo.«

Ker se komasacija kmetijskih zemljišč izvaja na kmetijskih površinah, nas je zanimalo, če drži domneva, da imajo več izkušenj zaposleni na upravnih enotah, pod pristojnost katerih spada več ne-

mestnih tipov naselij, kot tisti, ki delajo na upravnih enotah z bolj mestnimi tipi naselij. Na spletnih straneh Statističnega urada RS (SURS) smo poiskali podatke o tipih naselja za posamezne upravne enote (Popis 2002). Naselja so razdeljena na dva tipa, mestna in ne-mesta, zraven vsakega tipa pa je zapisano število naselij za vsako upravno enoto. Za potrebe statističnega testa smo za vsako upravno enoto v preglednico (glej preglednico 12) zapisali, ali je tip upravne enota pretežno mestni ali ne-mestni, pri čemer je mestni tip označen z *m*, ne-mestni pa z *n*. Tretji stolpec označuje poznavanje postopka komasacije upravnih enot in je rezultat obdelave odgovorov anketnih vprašalnikov in sicer:

a – poznajo postopek,

b – približno poznajo postopek,

c – postopka ne poznajo.

Preglednica 12: Primer razvrstitve podatkov za nadaljnjo obdelavo.

IME UPRAVNE ENOTE	TIP NASELJA	POZNAVANJE POSTOPKA
AJDOVŠČINA	m	a
BREŽICE	n	a
CELJE	m	c
CERKNICA	n	b
ČRNOMELJ	n	a

Sestavili smo kontingenčno preglednico (preglednica 13), v kateri so zapisana števila upravnih enot, ki so mestnega tipa in postopek komasacije poznajo ali ga poznajo delno oziroma ga ne poznajo, enako smo sorili tudi za upravne enote ne-mestnega tipa.

Preglednica 13: Kontingenčna preglednica odvisnosti spremenljivk poznavanja postopka komasacije UE in tip upravne enote (mestni, ne-mestni).

		Tip naselja		Skupaj
		mestni	ne-mestni	
Postopek	poznavanje	4	18	22
	nepoznavanje	14	11	25
Skupaj		18	29	47

Preglednica 14: Preglednica teoretičnih frekvenc za primer odvisnosti spremenljivk poznavanja postopkov komasacije in tipa upravnih enot.

		Tip naselja		Skupaj
		mestni	ne-mestni	
Postopek	poznavanje	8	14	22
	nepoznavanje	10	15	25
Skupaj		18	29	47

Na osnovi podatkov iz kontingenčne preglednice in preglednice teoretičnih frekvenc smo izračunali statistiko $H = 7,0826$ in $v = 1$. S tveganjem manjšim od 1% lahko trdimo, da imajo upravne enote z več ne-mestnimi tipi naselij več izkušenj s postopki komasacij. Domnevo 4 smo torej potrdili.

Domneva 5: »Poznavanje postopka je odvisno od velikosti upravnih enot«.

Glede na to, da so si upravne enote po velikosti različne, različno je tudi število občin, ki jih posamezna upravna enota pokriva. Zanimalo nas je, kako vpliva in kakšna je povezanost med strukturo upravnih enot in izkušnjami s postopkom komasacije. Odvisnost med tema dvema dejstvom se nam je zdela zanimiva z vidika, da so občine idejni vodja upravne komasacije in skrbijo za to, da se komasacija pripelje do točke uvedbe in nato v postopku sodelujejo do konca. Potrebne podatke smo pridobili na spletni strani Statističnega urada Republike Slovenije (pridobljeno 4. 3. 2012).

Kontingenčno preglednico (preglednica 15) in preglednico teoretičnih frekvenc (preglednica 16) smo sestavili v dveh vrsticah in dveh stolpcih. Manjše upravne enote smo definirali tiste, ki pokrivajo do 5 občin, večje pa naj pokrivajo 6 in več občin.

Preglednica 15: Kontingenčna preglednica odvisnosti spremenljivk velikosti upravnih enot in poznavanja postopka komasacije.

		Velikost UE		Skupaj
		do 5 občin	6 in več občin	
Postopek	poznavanje	18	4	22
	nepoznavanje	22	3	25
Skupaj		40	7	47

Preglednica 16: Preglednica teoretičnih frekvenc za primer odvisnosti spremenljivk velikosti upravnih enot in poznavanja postopka komasacije.

		Velikost		Skupaj
		do 5 občin	6 in več občin	
Postopek	poznavanje	19	3	22
	nepoznavanje	21	4	25
Skupaj		40	7	47

Izračunali smo testno statistiko $H = 0,3528$ ($v = 1$). Ob trditvi, da je poznavanje postopka odvisno od velikosti upravnih enot oziroma števila občin v upravni enoti, bi tvegali 56 %. Zato domneve 5 ne moremo potrditi.

6 ZAKLJUČEK

Komasacija je agrarna operacija, ki služi urejanju zemljišč v smislu čim boljše izrabe prostora. V diplomski nalogi smo podrobneje pregledali postopek upravne komasacije in raziskali vlogo upravnih enot v postopkih komasacije kmetijskih zemljišč v Sloveniji. Pri raziskavi smo si pomagali z anketnimi vprašalniki, katere smo poslali po navadni ali elektronski pošti na naslove upravnih enot. Odziv je bil zelo dober, od 58 upravnih enot nam je odgovorjene vprašalnike vrnilo kar 48, ena upravna enota je zamudila rok, zato odgovora slednje v analizah nismo upoštevali.

Upravne enote, ki so sodelovale v anketi, si želijo dodatnih informacij, saj je postopek poznan predvsem tistim upravnim enotam, ki so se v praksi že srečale z izvedbo upravne komasacije, kar smo potrdili s statističnimi metodami. Domneve, ki smo jih postavili v samem začetku naloge, smo testirali s statističnimi testi. Dve od domnev nismo mogli sprejeti, saj bi s trditvama prevzeli preveliko tveganje. Poleg domneve, ki pravi, da upravne enote, ki so se v praksi že srečale s postopkom komasacije, bolje poznajo postopek, kot tiste, ki se v praksi niso srečale s tem postopkom, smo potrdili tudi domnevo, ki pravi, da upravne enote, ki nimajo posebej usposobljenega kadra za komasacije, slabo ali pa sploh ne poznajo postopka komasacij. Izkazalo se je tudi, da so upravne enote, ki imajo glede na njihovo krajevno pristojnost pod svojim okriljem večji delež ne-mestnih tipov naselji, bolje seznanjene s postopkom komasacije, kot tiste upravne enote, ki pokrivajo predvsem mestne tipe naselij, kar smo potrdili z domnevo 4.

Med anketnimi odgovori je zanimivo, da je od 17 upravnih enot, ki po anketah sodeč nasprotujejo uvedbi prepovedi prometa s kmetijskimi zemljišči na komasacijskem območju, kar 13 upravnih enot (76,5 %) dvomi v pojav špekulacij na obravnavanem območju.

Glede dodatnih informacij, ki bi bile koristne za upravne enote, so anketirane UE izrazile želje predvsem za dodatno znanje na področju samega postopka komasacije. Želijo si več jasnejših navodil, pa tudi skrajšanje postopka. Tukaj je vredno omeniti tudi dejstvo, da je Slovenija ena izmed redkih zahodnih in srednjih Evropskih držav, ki za postopek komasacije kmetijskih zemljišč nima samostojnega zakona. Postopek komasacije je pri nas vključen poleg ostalih agrarnih operacij v Zakon o kmetijskih zemljiščih (2011), opredeljuje pa ga tudi kar nekaj ostalih zakonov, katere smo navedli in povzeli v poglavju *Zakonska izhodišča komasacije*.

Upravne enote izpostavljajo nadalje problem reševanja pritožb na drugi stopnji, torej s strani ministrstva, pristojnega za kmetijstvo. Rešitev bi mogoče bila v rednem izobraževanju in izpopolnjevanju zaposlenih v pristojnih javnih službah na tem področju. Predvsem mislim, da je

problem na območjih, kjer je upravnih komasacij manj in je tu teh postopkovnih veččin manj, zato bi bilo smiselno povečanje sodelovanje med upravnimi enotami ter prenos dobrih praks in znanj z upravnih enot, ki imajo več izkušenj na tem področju. Smiselno bi bilo tudi upoštevanje predlogov in pripomb izkušenejšega kadra pri postopku sestavljanja navodil za izvajanje (upravne) komasacije.

VIRI IN LITERATURA

Cerjak, M. 2004. Vpliv komasacij na starostno strukturo in krajinsko planiranje v sklopu komasacije. Seminarska naloga. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Biotehniška fakulteta: 33 str.

Cerjak, M., Prosen, A. 2001. Komasaacija v zadnjem desetletju, razvoj agrarnih operacij in Evropska unija. V: Posestvena sestava in kmetijska politika. XVI. Tradicionalni posvet kmetijske svetovale službe Slovenije, Bled, 26-27 nov. 2001. Ljubljana, Kmetijska svetovalna služba: 64–77.

Drobne, S. 2002. Statistika z elementi informatike. Prosojnice s predavanj za I. letnik VSŠ geodezije. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo: 384 f.

Foški, M. 2003. Komasaacija na območju lokacijskega načrta (med željami in realnostjo). Geod. vestnik 47, 3: 284–262.

Geodetska družba. 2011. Komasaacija. Ljubljana, Geodetska družba d.o.o.
http://www.gdl.si/komasacija_s (Pridobljeno 10. 3. 2011.)

Geodetska uprava RS. 2011. Postopkovni model, poročilo.
www.gu.gov.si/fileadmin/.../Postopkovni_model-Porocilo_v1.1_.RTF (Pridobljeno 14. 3. 2011.)

Jurak, J. 2012. Mnenje lastnikov zemljišč o postopkih upravne komasacije za primer komasacijskih območij Dravsko polje I in II. Diplomaska naloga. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo: str. 3, 15, 16.

Knava, A. 2008. Vrednotenje zemljišč v postopku komasacije kmetijskih zemljišč. Diplomaska naloga. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo: str. 26.

Kos, M. 2011. Raziskava vloge občin pri izvajanju upravnih komasacij v Sloveniji in primerjalna analiza z bavarsko. Diplomaska naloga. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo: str. 11.

Lisec, A., Pintar, M., Bovha, D., Ferlan, M., Šumrada, R., Drobne, S., Zavodnik Lamovšek, A., Foški, M., Prosen, A., Prus, T., Grčman, H., Glavan, M., Novak, P., Čeh, M., Trobec, B. 2011. Komasaacije in celovito urejanje podeželskega prostora. Končno poročilo. Ljubljana in Celje, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo, Biotehniška fakulteta in Geodetski zavod Celje d.o.o.: 150 str.

Malnarič, N. 2006. Razvoj podeželja v skladu z direktivami Evropske unije. Diplomaska naloga. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo: str: 27, 28, 29, 30, 31.
http://eprints.fgg.uni-lj.si/664/1/GEV_0217_Malnarič.pdf (Pridobljeno 23. 2. 2012.)

Megla, A. 2011. Raziskava vloge lastnikov zemljišč pri izvajanju upravnih komasacij v Sloveniji na primeru komasacijskega območja Ptujsko polje I ter primerjalna analiza z Avstrijo. Diplomaska naloga. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo: 92 str.

Ministrstvo za javno upravo RS. 2012. Spletna stran upravnih enot. Portal za otroke in mladino.
http://www.otroci.gov.si/index.php?option=com_content&task=view&id=216&Itemid=367
(Pridobljeno 27. 2. 2012.)

Prosen, A. 1987. Planiranje podeželskega prostora. Ljubljana, RSS: 196 str.

Prosen, A. 2001. Usmeritve EU za področje podeželja. Geod. vestnik 46, 3: 227.

Pirc, A. 1961. Urejanje kmetijskega prostora. Strokovne razprave, zvezek 4, I. del. Ljubljana, Biotehniška fakulteta, Oddelek za agronomijo: 76 str.

Rozman, P. 2008. Vpliv komasacij na velikost zemljišč na izbranih lokacijah v Sloveniji. Diplomaska naloga. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Biotehniška fakulteta: 37 str.
http://www.digitalna-knjiznica.bf.uni-lj.si/vs_rozman_petra.pdf (Pridobljeno 26. 10. 2011.)

StatKal – program v Excelu za izračun porazdelitvene ter inverzne porazdelitvene funkcije;
http://www.fgg.uni-lj.si/sdrobne/Pouk/STAT/SEI_TUN.htm (Pridobljeno 4. 3. 2012.)

Triglav, J. 2006. Razvoj podeželja s pomočjo komasacij kmetijskih zemljišč. Geod. vestnik 50, 1: 44–59.

Zakonodaja in drugi dokumenti:

Priročnik za izvajanje komasacij in vodenje komasacijskega postopka. 1985. Ljubljana, Republiška Geodetska uprava: 97 str.

Pravilnik o izvedbi komasacije zemljišč na območju občinskega lokacijskega načrta. Uradni list RS št. 21/2004: 2446.

Pravilnik o izvajanju komasacij kmetijskih zemljišč. Uradni list RS št. 95/2004: 11512–11516.

Pravilnik o spremembah Pravilnika o izvajanju komasacij kmetijskih zemljišč. Uradni list št. 98/2006: 10111.

SURS. 2011. SI-Stat podatkovni portal. Popis 2002: Upravne enote, prebivalstvo, demografske značilnosti, Prebivalstvo po starostnih skupinah in tipu naselja, upravne enote.
http://www.stat.si/popis2002/si/rezultati_ue_prebivalstvo_dz.htm (Pridobljeno 5. 3. 2012.)

SURS. 2011. SI-Stat podatkovni portal, Popis 2002, Upravne enote.
<http://www.stat.si/katalogrds/podstrani/tabela3.html> (Pridobljeno 4. 3. 2012.)

Zakon o davku na promet nepremičnin. ZDPN-2. Uradni list RS št. 177/2006: 12322.

Zakon o kmetijskih zemljiščih. ZKS. Uradni list RS št. 59/1996: 5132.

Zakon o kmetijskih zemljiščih. ZKZ-UPB1. Uradni list RS št. 55/2003: 6456–6470.

Zakon o kmetijskih zemljiščih. ZKZ-UPB2. Uradni list RS št. 71/2011: 9479–9498.

Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o kmetijskih zemljiščih. Uradni list RS št. 43/2011: 5681–5690.

Zakon o evidentiranju nepremičnin. ZEN. Uradni list RS št. 47/2006: 5029–5056.

Zakon o evidentiranju nepremičnin državne meje in prostorskih enot. ZENDMPE. Uradni list RS št. 52/2000.

Zakon o splošnem upravnem postopku. ZUP. Uradni list RS št. 80/1999: 12442–12477.

Zakon o graditvi objektov. ZGO-1. Uradni list RS št. 110/2002: 13084.

Zakon o urejanju prostora. ZureP-1. Uradni list RS št. 110/2001: 13057.

PRILOGE:

Priloga A: ANKETNI VPRAŠALNIK

KOMASACIJE KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ

Upravna enota:

Kontaktna oseba:

1. Ali poznate postopek upravnih komasacij zemljišč? *(Obkrožite črko pred odgovorom.)*

- a – da, dobro
 - b – da, približno
 - c – ne
-

2. Ali imate v svojem oddelku kadre, usposobljene za sodelovanje v postopkih upravnih komasacij zemljišč? *(Obkrožite črko pred odgovorom.)*

- a – da
 - b – ne
-

3. Ali ste se v praksi že srečali z izvedbo komasacije kmetijskih zemljišč? *(Obkrožite črko pred odgovorom.)*

- a – da
 - b – ne
-

4. Ali je v zadnjih 15-ih letih upravna enota prejela vlogo za uvedbo upravne komasacije? *(Obkrožite črko pred odgovorom.)*

- a – da
 - b – ne
-

5. V primeru, da je odgovor na vprašanje 4. »a – da«, ali se je dejansko uvedla komasacija? *(Obkrožite črko pred odgovorom.)*

- a – da
 - b – ne
-

6. V primeru, da je odgovor na vprašanje 5. »b – ne«, kaj so bili vzroki, da ni prišlo do uvedbe komasacije? *(Napišite.)*

7. Ali je v zadnjih 15-ih letih upravna enota sodelovala v postopkih komasacije kmetijskih zemljišč? *(Obkrožite črko pred odgovorom.)*

- a – da, uvedla se je nova komasacija
 - b – da, sodelovali smo v postopkih sanacije komasacijskih območij
 - c – ne
-

8. V primeru, da je odgovor na vprašanje 7. »a – da, uvedla se je nova komasacija«, ali je upravna enota prejela pritožbe na odločbo o uvedbi komasacije? *(Obkrožite črko pred odgovorom.)*

- a – da
 - b – ne
-

9. V primeru, da je odgovor na vprašanje 8. »a – da«, kaj so bili najpogostejši razlogi za pritožbo? *(Napišite.)*

10. V primeru, da je odgovor na vprašanje 8. »a – da«, kako dolgo ste v povprečju reševali pritožbe? *(Napišite.)*

_____ mesecev

-
- 11. V primeru, da je odgovor na vprašanje 7. »a – da, uvedla se je nova komasacija«, ali je upravna enota prejela pritožbe na odločbo o novi razdelitvi zemljišč? (Obkrožite črko pred odgovorom.)**
- a – da
 - b – ne
-
- 12. V primeru, da je odgovor na vprašanje 11. »a – da«, kaj so bili najpogostejši razlogi za pritožbo? (Obkrožite črko pred odgovorom oz. dopišite.)**
- a – neustrezna lokacija novih parcel
 - b – neustrezna kakovost novo dodeljenih zemljišč
 - c – neustrezna površina novih parcel
 - d – neurejenost infrastrukture
 - e – drugo (navedite): _____
-
- 13. V primeru, da je odgovor na vprašanje 11. »a – da«, kako dolgo ste v povprečju reševali pritožbe? (Napišite.)** _____ mesecev
-
- 14. V primeru, da je odgovor na vprašanje 11. »a – da«, opredelite skupino udeležencev, ki se najpogosteje pritoži na odločbo o novi razdelitvi zemljišč. (Obkrožite črko pred odgovorom oz. dopišite.)**
- a – nekmetje
 - b – polkmetje oz. 'mali' kmetje
 - c – aktivni kmetje, ki obdelujejo večje površine zemljišč
 - d – mešana struktura udeležencev
 - e – drugo (navedite): _____
-
- 15. V primeru, da je odgovor na vprašanje 7. »a – da, uvedla se je nova komasacija«, ali se finančna poravnava pogosteje uporablja za določeno skupino udeležencev? (Obkrožite črko pred odgovorom oz. dopišite.)**
- a – da, za nekmete
 - b – da, za polkmete oz. 'male' kmete
 - c – da, za aktivne kmete, ki obdelujejo večje površine zemljišč
 - d – ne, gre za mešano strukturo udeležencev
 - e – drugo (navedite): _____
-
- 16. V primeru, da je odgovor na vprašanje 7. »a – da, uvedla se je nova komasacija«, nad delom katerega deležnika postopka niste bili zadovoljni? (Obkrožite črko pred odgovorom oz. dopišite.)**
- a – geodeta
 - b – pravnika
 - c – agronoma
 - d – predstavnika občine
 - e – predstavnika lastnikov
 - f – z nobenim nismo bili povsem zadovoljni
 - g – drugo (navedite): _____
- Zakaj? _____
-
- 17. Ali odobrite pravni promet s kmetijskimi zemljišči na komasacijskem območju? (Obkrožite črko pred odgovorom oz. dopišite.)**
- a – da
 - b – ne
 - c – le v posebnih primerih (navedite): _____
-
- 18. Ali menite, da se pri prometu z zemljišči na komasacijskem območju pojavljajo špekulacije? (Obkrožite črko pred odgovorom.)**
- a – da
 - b – ne
-

19. Ali menite, da bi morali na komasacijskem območju prepovedati promet z zemljišči? *(Obkrožite črko pred odgovorom.)*

- a – da
 - b – ne
-

20. Ali ocenjujete, da bi v zvezi s postopkom komasacije potrebovali dodatne informacije? *(Obkrožite črko pred odgovorom.)*

- a – da
 - b – ne
-

21. V primeru, da je odgovor na vprašanje 20. »a – da«, obkrožite oz. navedite, v zvezi s čim bi želeli dodatne informacije. *(Obkrožite črko pred odgovorom oz. dopišite.)*

- a – o uvedbi komasacije
 - b – o reševanju pritožb
 - c – o izdaji gradbenih dovoljenj za potrebno infrastrukturo na komasacijskih območjih
 - d– drugo *(navedite):* _____
-

22. V kolikor ste se v svoji delovni praksi že srečali z izvedbo komasacije kmetijskih zemljišč, navedite, s čim ste imeli v postopku komasacije največ težav *(npr. pri reševanju pritožb, pri izdaji gradbenih dovoljenj za infrastrukturo, ...) (Napišite.)*

23. Kaj bi želeli, da bi se v bodoče spremenilo pri postopku komasacije? *(Napišite.)*

Priloga B: ŠIFRANT UPRAVNIH ENOT

ID	IME
1	UE AJDOVŠČINA
2	UE BREŽICE
3	UE CELJE
4	UE CERKNICA
5	UE ČRNOMELJ
6	UE DOMŽALE
7	UE DRAVOGRAD
8	UE GORNJA RADGONA
9	UE GROSUPLJE
10	UE HRASTNIK
11	UE IDRIJA
12	UE ILIRSKA BISTRICA
13	UE IZOLA
14	UE JESENICE
15	UE KAMNIK
16	UE KOPER
17	UE KOČEVJE
18	UE KRANJ
19	UE KRŠKO
20	UE LAŠKO
21	UE LENART
22	UE LENDAVA
23	UE LITIJA
24	UE LJUBLJANA
29	UE LJUTOMER
30	UE LOGATEC
64	UE MARIBOR
34	UE METLIKA
35	UE MOZIRJE

ID	IME
36	UE MURSKA SOBOTA
37	UE NOVA GORICA
38	UE NOVO MESTO
39	UE ORMOŽ
65	UE PESNICA
40	UE PIRAN
41	UE POSTOJNA
42	UE PTUJ
43	UE RADLJE OB DRAVI
44	UE RADOVLJICA
45	UE RAVNE NA KOROŠKEM
46	UE RIBNICA
68	UE RUŠE
47	UE SEVNICA
48	UE SEŽANA
49	UE SLOVENJ GRADEC
50	UE SLOVENSKA BISTRICA
51	UE SLOVENSKE KONJICE
52	UE ŠENTJUR PRI CELJU
53	UE ŠKOFJA LOKA
54	UE ŠMARJE PRI JELŠAH
55	UE TOLMIN
56	UE TRBOVLJE
57	UE TREBNJE
58	UE TRŽIČ
59	UE VELENJE
60	UE VRHNIKA
61	UE ZAGORJE OB SAVI
62	UE ŽALEC