

Univerza
v Ljubljani

Fakulteta
za gradbeništvo
in geodezijo



Jamova cesta 2
1000 Ljubljana, Slovenija
<http://www3.fgg.uni-lj.si/>

DRUGG – Digitalni repozitorij UL FGG
<http://drugg.fgg.uni-lj.si/>

To je izvirna različica zaključnega dela.

Prosimo, da se pri navajanju sklicujete na bibliografske podatke, kot je navedeno:

Cimprič, T. 2012. Analiza višine odškodnine za spremembo namembnosti kmetijskih zemljišč v Sloveniji v obdobju 1979 - 2011. Diplomaska naloga. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo. (mentorica Lisec, A., somentorica Zavodnik Lamovšek, A.): 58 str.

University
of Ljubljana

Faculty of
Civil and Geodetic
Engineering



Jamova cesta 2
SI – 1000 Ljubljana, Slovenia
<http://www3.fgg.uni-lj.si/en/>

DRUGG – The Digital Repository
<http://drugg.fgg.uni-lj.si/>

This is original version of final thesis.

When citing, please refer to the publisher's bibliographic information as follows:

Cimprič, T. 2012. Analiza višine odškodnine za spremembo namembnosti kmetijskih zemljišč v Sloveniji v obdobju 1979 - 2011. B.Sc. Thesis. Ljubljana, University of Ljubljana, Faculty of civil and geodetic engineering. (supervisor Lisec, A., co-supervisor Zavodnik Lamovšek, A.): 58 pp.

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
PRVE STOPNJE
TEHNIČNEGA
UPRAVLJANJA
NEPREMIČNIN

Kandidatka:

TINA CIMPRIČ

**ANALIZA VIŠINE ODŠKODNINE ZA SPREMEMBO
NAMEMBNOSTI KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ V
SLOVENIJI V OBDOBJU 1979–2011**

Diplomska naloga št.: 4/TUN

**ANALYSIS OF LAND DEVELOPMENT TAX FOR
CONVERSION OF AGRICULTURAL TO URBAN LAND
IN SLOVENIA IN THE PERIOD 1979–2011**

Graduation thesis No.: 4/TUN

Mentorica:

doc. dr. Anka Lisec

Predsednik komisije:

viš. pred. mag. Samo Drobne

Somentorica:

doc. dr. Alma Zavodnik Lamovšek

Član komisije:

viš. pred. dr. Miran Ferlan

Ljubljana, 28. 06. 2012

STRAN ZA POPRAVKE

Stran z napako

Vrstica z napako

Namesto

Naj bo

IZJAVE

Podpisana Tina Cimprič izjavljam, da sem avtorica diplomske naloge z naslovom: »Analiza višine odškodnine za spremembo namembnosti kmetijskih zemljišč v Sloveniji v obdobju 1979-2011«.

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

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

Ljubljana, . junij 2012

Tina Cimprič

BIBLIOGRAFSKO – DOKUMENTACIJSKA STRAN IN IZVLEČEK

| | |
|-------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| UDK: | 336.575:34:712.24(043.2) |
| Avtorica: | Tina Cimprič, dipl. ekon. |
| Mentorica: | doc. dr. Anka Lisec |
| Somentorica: | doc. dr. Alma Zavodnik Lamovšek |
| Naslov: | Analiza višine odškodnine za spremembo namembnosti kmetijskih zemljišč v Sloveniji v obdobju 1979–2011 |
| Tip dokumenta: | diplomska naloga – visokošolski strokovni študij |
| Obseg in oprema: | 58 str., 4 pregl., 5 sl., 12 graf., 5 pril. |
| Ključne besede: | kmetijska zemljišča, tla, urbanizacija, raba zemljišč, odškodnine, sprememba namembnosti, zakon o kmetijskih zemljiščih |

Izvleček

Diplomska naloga obravnava varovanje kmetijskih zemljišč v Sloveniji z vidika namenskega plačila ob spremembi namembnosti, v obdobju od leta 1979 do danes. Uvodni splošni predstavitvi problematike zmanjševanja obsega kmetijskih površin, predvsem na račun urbanizacije in zaraščanja, možnosti za kmetijsko dejavnost v Sloveniji ter samooskrbo, sledi osrednji del naloge, ki je namenjen pregledu zakonodaje s področja urejanja in varovanja kmetijskih zemljišč pred spreminjanjem namembnosti. Podrobneje je predstavljena metodologija zaračunavanja odškodnine za spremembo namembnosti kmetijskih zemljišč in višine plačil ter druge osnove in izhodišča skladno z obravnavanimi zakonskimi določbami v različnih obdobjih. Praktični del naloge obsega analizo višine odškodnine zaradi spremembe namembnosti kmetijskih zemljišč za izbrane katastrske kulture in razrede v študijskih katastrskih okrajih. Podrobnejšo analizo višine obravnavanih plačil smo izvedli na osnovi vzorca odločb izdanih v upravnem postopku na območju Upravne enote Lendava.

BIBLIOGRAPHIC – DOCUMENTALISTIC INFORMATION AND ABSTRACT

UDC: 336.575:34:712.24(043.2)
Author: Tina Cimprič, BSc
Supervisor: Assist. Prof. Anka Lisec, Ph. D.
Co-advisor: Assist. Prof. Alma Zavodnik Lamovšek, Ph. D.
Title: Analysis of Land development tax for conversion of agricultural to urban land in Slovenia in the period 1979–2011
Document type: Graduation Thesis – Higher professional studies
Notes: 58 p., 4 tab., 5 fig., 12 graph., 5 ann.
Keywords: agricultural land, soil, urbanization, land use, compensation, change of intended use, Agricultural Land Act

Abstract

This diploma thesis discusses the preservation of agricultural land in Slovenia from 1979 until today, concerning the land development tax that is applied to land use changes. In the general introductory part, the problem of reducing agricultural land is presented, in particular due to urbanization and overgrowth of abandoned farmland. Furthermore, the possibilities of agricultural activity in Slovenia and self-sufficient food supply are presented. The main part of the thesis describes the legislation concerning land regulation and the preservation of agricultural land. The methodology for calculating the land development tax for conversion of agricultural land to urban land, their amounts and some other fundamental regulations in the discussed legislation for the studied period are presented in detail. The practical part of the thesis is earmarked for the analysis of the tax value for conversion of agricultural land to urban land for the chosen cadastral cultures and classes in the studied cadastral districts. An in-depth analysis of the tax value for the purpose of agricultural land prevention was based on samples of provisions issued by the Administrative Office of Lendava during the administrative process.

ZAHVALA

Zahvaljujem se vsem, ki so me spodbujali in verjeli vame, še posebno tistim, ki so študijska leta preživeli ob meni.

KAZALO VSEBINE

| | | |
|----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 1 | UVOD..... | 1 |
| 1.1 | <i>Struktura naloge.....</i> | <i>2</i> |
| 1.2 | <i>Materiali in metode.....</i> | <i>2</i> |
| 2 | KMETIJSKA ZEMLJIŠČA V SLOVENJI..... | 4 |
| 2.1 | <i>Obseg in dejanska raba kmetijskih zemljišč v Sloveniji.....</i> | <i>4</i> |
| 2.2 | <i>Struktura kmetijskih gospodarstev in raba zemljišč v Sloveniji.....</i> | <i>7</i> |
| 2.3 | <i>Možnosti za kmetijsko dejavnost v Sloveniji.....</i> | <i>8</i> |
| 2.4 | <i>Spreminjanje rabe kmetijskih zemljišč v Sloveniji.....</i> | <i>10</i> |
| 2.5 | <i>Zakonodaja na področju varovanja kmetijskih zemljišč v Sloveniji.....</i> | <i>12</i> |
| 3 | ODŠKODNINA ZA SPREMEMBO NAMEMBNOSTI KMETIJSKEGA ZEMLJIŠČA OD LETA 1979 DO DANES..... | 15 |
| 3.1 | <i>Zakon o kmetijskih zemljiščih iz leta 1979.....</i> | <i>15</i> |
| 3.1.1 | <i>Zakon o spremembah in dopolnitvah zakona o kmetijskih zemljiščih iz leta 1981.....</i> | <i>17</i> |
| 3.1.2 | <i>Zakon o varstvu kmetijskih zemljišč pred spreminjanjem namembnosti iz leta 1982.....</i> | <i>18</i> |
| 3.1.3 | <i>Zakon o spremembah in dopolnitvah zakona o kmetijskih zemljiščih iz leta 1986.....</i> | <i>18</i> |
| 3.1.4 | <i>Zakon o spremembah in dopolnitvah zakona o kmetijskih zemljiščih iz leta 1990.....</i> | <i>20</i> |
| 3.2 | <i>Zakon o kmetijskih zemljiščih iz leta 1996.....</i> | <i>22</i> |
| 3.3 | <i>Zakon o kmetijskih zemljiščih iz leta 2011.....</i> | <i>24</i> |
| 4 | ANALIZA IN REZULTATI..... | 27 |
| 4.1 | <i>Analiza višine odškodnine za spremembo namembnosti kmetijskih zemljišč po skupinah katastrskih okrajev.....</i> | <i>27</i> |
| 4.2 | <i>Analiza višine odškodnine za spremembo namembnosti kmetijskih zemljišč v katastrskem okraju Murska Sobota.....</i> | <i>33</i> |
| 4.2.1 | <i>Predstavitev obravnavanega območja.....</i> | <i>34</i> |
| 4.2.2 | <i>Intervju.....</i> | <i>37</i> |
| 4.2.3 | <i>Analiza višine odškodnine za spremembo namembnosti kmetijskih zemljišč na območju Upravne enote Lendava.....</i> | <i>38</i> |
| 4.3 | <i>Razprava.....</i> | <i>50</i> |
| 5 | ZAKLJUČEK..... | 52 |
| | VIRI..... | 54 |

KAZALO PREGLEDNIC

| | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Preglednica 1: Pokrovnost in raba tal po evidencah SURS in MKO (nekdanje MKGP), Slovenija | 5 |
| Preglednica 2: Evidenca dejanske rabe kmetijskih zemljišč, Slovenija, 2010..... | 5 |
| Preglednica 3: Raba zemljišč na kmetijskih gospodarstvih, 2000 in 2010 | 8 |
| Preglednica 4: Izbrani statistični podatki in kazalniki za pomursko statistično regijo ter primerjava s slovenskim povprečjem..... | 34 |

KAZALO GRAFIKONOV

| | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Grafikon 1: Raba vseh zemljišč na kmetijskih gospodarstvih v deležu površine, 2010 (SURS, 2011)..... | 7 |
| Grafikon 2: Gibanje števila prebivalcev, gospodinjstev in stanovanj, 1971–2007 (ARSO, 2012)..... | 11 |
| Grafikon 3: Boniteta zemljišča v testnih katastrskih okrajih | 28 |
| Grafikon 4: Višina odškodnine zaradi spremembe namembnosti kmetijskih zemljišč v testnih katastrskih okrajih v skladu z zakonodajo iz leta 1990, 1996 in 2011 na dan 1. 2. 2012 | 31 |
| Grafikon 5: Višina odškodnine zaradi spremembe namembnosti kmetijskih zemljišč v testnih katastrskih okrajih v skladu z zakonodajo v obdobju 1990–2011 na dan 1. 2. 2012 | 33 |
| Grafikon 6: Kmetijska zemljišča v uporabi, statistične regije, 2010 (SURS, 2012b)..... | 35 |
| Grafikon 7: Zemljišča v zaraščanju in neobdelana kmetijska zemljišča, statistične regije, 2010 (SURS, 2012b)..... | 35 |
| Grafikon 8: Izdana dovoljenja za gradnjo stavb, UE Lendava, 1999–2010 (SURS, 2012b)..... | 37 |
| Grafikon 9: Število izdanih odločb za odmero odškodnine za spremembo namembnosti kmetijskih zemljišč s površino po katastrski kulturi in razredu, UE Lendava | 41 |
| Grafikon 10: Višina odškodnine po obdobjih na območju UE Lendava na dan 1. 2. 2012, po skupinah katastrske kulture | 44 |
| Grafikon 11: Višina odškodnine po obdobjih na območju UE Lendava na dan 1. 2. 2012, po skupini katastrskega razreda..... | 49 |
| Grafikon 12: Razmerje med višino odškodnine po obdobjih na območju UE Lendava na dan 1. 2. 2012, za izbrano katastrsko kulturo in razred | 50 |

KAZALO SLIK

| | |
|-----------------------------------------------------------------------------|----|
| Slika 1: Gozdnatost Slovenije po katastrskih občinah, 2006 (ZGS, 2012)..... | 9 |
| Slika 2: Katastrski okraji v Slovenji, 2005 (Lisec, 2011)..... | 27 |
| Slika 3: Delitev države na statistične regije (Wikipedia, 2012b)..... | 36 |
| Slika 4: Delitev države na Upravne enote (UE, 2012) | 36 |
| Slika 5: Katastrske občine v Sloveniji, november 2011 (GURS, 2012)..... | 39 |

KRATICE, OKRAJŠAVE IN SIMBOLI

| | |
|----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ARSO | Agencija Republike Slovenije za okolje |
| DZ | Državni zbor |
| DPN | Državni prostorski načrt |
| DSPN | Državni strateški prostorski načrt |
| EU | Evropska unija |
| EU-27 | Skupno število držav članic EU |
| EUROSTAT | Statistični urad Evropskih skupnosti |
| FLRJ | Federativna Ljudska Republika Jugoslavija |
| GERK | Grafična enota rabe kmetijskega gospodarstva |
| GURS | Geodetska uprava Republike Slovenije |
| MKGP | Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano RS (nekdanje ministrstvo, pristojno za kmetijstvo) |
| MKO | Ministrstvo za kmetijstvo in okolje (sedanje ministrstvo, pristojno za kmetijstvo) |
| OGU | Območna geodetska uprava |
| OPN | Občinski prostorski načrt |
| OPPN | Občinski podrobni prostorski načrt |
| RS | Republika Slovenija |
| SRS | Socialistična Republika Slovenija |
| SURS | Statistični urad Republike Slovenije |
| UE | Upravna enota |
| Ur. l. | Uradni list |
| ZEN | Zakon o evidentiranju nepremičnin |
| ZGO-1 | Zakon o graditvi objektov |
| ZKZ | Zakon o kmetijskih zemljiščih |
| ZKZ-C | Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o kmetijskih zemljiščih |
| ZKZ-UPB2 | Zakon o kmetijskih zemljiščih uradno prečiščeno besedilo |
| ZPNačrt | Zakon o prostorskem načrtovanju |
| ZUreP-1 | Zakon o urejanju prostora |

SLOVAR STROKOVNIH BESED IN TUJK

Agraren (SSKJ, 2012):

1. nanašajoč se na kmetijstvo – kmetijski, poljedelski;
2. nanašajoč se na zemljiško posest, zemljiški.

Gradbena parcela je zemljišče, sestavljeno iz ene ali več zemljiških parcel ali njihovih delov, na katerem stoji oziroma na katerem je predviden objekt in na katerem so urejene površine, ki služijo takšnemu objektu oziroma je predvidena ureditev površin, ki bodo služile takšnemu objektu (ZGO-1-UPB1, 2004: 1. člen).

Gradbeno dovoljenje je odločba, s katero pristojni upravni organ po ugotovitvi, da je nameravana gradnja v skladu z izvedbenim prostorskim aktom, da bo zgrajeni ali rekonstruirani objekt izpolnjeval bistvene zahteve in da z nameravano gradnjo ne bodo prizadete pravice tretjih in javna korist, dovoli takšno gradnjo in s katero predpiše konkretne pogoje, ki jih je treba pri gradnji upoštevati (ZGO-1-UPB1, 2004: 1. člen).

Prostorske ureditve se načrtujejo s **prostorskimi akti**, ki so opredeljeni po hierarhiji in delujejo v medsebojnem razmerju, na državni, medobčinski in občinski ravni. Državna prostorska akta sta državni strateški prostorski načrt (v *nadaljevanju DSPN*) in državni prostorski načrt (v *nadaljevanju DPN*). Medobčinski prostorski akt je regionalni prostorski načrt. Občinska prostorska akta sta občinski prostorski načrt (v *nadaljevanju OPN*) ter občinski podrobni prostorski načrt (v *nadaljevanju OPPN*). Občina lahko sprejme strateški del občinskega prostorskega načrta kot občinski strateški prostorski načrt, ki je v tem primeru samostojen občinski prostorski akt (ZPNačrt, 2007: 14. člen).

Revalorizacija denarnih zneskov – z revalorizacijo izračunamo, kolikšna bi bila vrednost zneska iz poljubnega dne v preteklem obdobju na izbrani dan. Pri izračunu se upošteva gibanje indeksov cen v tem obdobju, ki so bili merilo inflacije. V obdobju od 1. 2. 1952 do 31. 12. 1997 je za merilo inflacije uporabljen indeks cen na drobno, od 1. 1. 1998 dalje pa indeks cen življenjskih potrebščin. Preračun denarnih zneskov je možen v vsakokratni vodilni valuti (SURS, 2012a).

Trajnostni razvoj – definicija Svetovne komisije za okolje in razvoj pravi, da trajnostni razvoj pomeni »zadovoljiti trenutne potrebe, ne da bi pri tem ogrozili zadovoljevanje potreb prihodnjih generacij« (Our Common Future, Oxford University Press 1987: 43 cit. po Umanotera, 2012).

Urbanizacija je svetovni proces nastanka in razvoja mest, kaže se v naraščanju mestnega prebivalstva, v spremembi zaposlitvene strukture ter širjenju mestnega načina življenja. Danes gre za vse bolj pereč problem, ki se kaže v prenaseljenosti velemest, urbani disperziji, okoljski krizi, problemih nezaposlenosti in kriminala, delikvence in zasvojenosti mestnega prebivalstva. Po drugi strani pa so mesta nosilci napredka in civilizacije (Pogačnik, 1999: 6).

Stran je namenoma prazna.

1 UVOD

Odkar obstaja človeštvo je bila zemlja temeljna dobrina, lov in poljedelstvo pa temeljna dejavnost. Danes, v času hitre globalizacije, se vse premalo zavedamo vloge in pomembnosti obstoja kmetijskih površin, ki so v najožjem smislu, plega zraka in vode, osnovni vir življenja. Obseg kmetijskih zemljišč v Sloveniji se je v zadnjem desetletju zaskrbljujoče zmanjšal, predvsem na račun večjega obsega pozidav in zaraščanja kmetijskega prostora (različni viri). Na tem mestu velja opozoriti, da izgube kmetijskih zemljišč neposredno vplivajo na prehransko varnost države.

Kmetijska dejavnost je bila, in vedno bo, deležna posebne družbene obravnave, prav zaradi temeljne naloge zagotavljanja zadostne preskrbe s hrano in s tem zagotavljanja ene od osnovnih potreb človeštva. Zaradi pomembnega vpliva na socialni in gospodarski položaj je deležna tudi posebnega režima upravljanja. Že 71. člen Ustave Republike Slovenije, ki obravnava varstvo zemljišč, pravi, da zakon zaradi smotrnega izkoriščanja določa posebne pogoje za uporabo zemljišč ter posebno varstvo kmetijskih zemljišč. Kmetijska zemljišča imajo v ustavni terminologiji v Sloveniji status naravnega bogastva (70. člen).

V diplomski nalogi predstavljamo stanje na področju varovanja kmetijskih zemljišč pred pozidavo v Sloveniji. Namen naloge je analizirati višino plačil oziroma odškodnine za spremembo namembnosti kmetijskih zemljišč v Sloveniji po letu 1979 do danes. Način obračunavanja in višina odškodnine sta se v tem obdobju spreminjala. Cilj naloge je slediti razvoju in spremembam na tem področju v slovenskem pravnem redu ter podkrepitev vsebine s praktično analizo višine odškodnine na študijskih primerih – v izbranih katastrskih okrajih in podrobneje na območju današnje Upravne enote Lendava v katastrskem okraju Murska Sobota. Poglavitni namen namenskega plačila naj bi bilo ohranjanje kmetijskih zemljišč, ki služijo proizvodnji hrane oziroma zagotavljanju prehranske samooskrbe ter razvoju kmetijstva nasploh. Odškodnino zaradi spremembe namembnosti kmetijskih zemljišč lahko opredelimo kot instrument kmetijske zemljiške politike, s pomočjo katerega naj bi se uresničevali različni cilji kmetijske in prostorske politike.

1.1 Struktura naloge

Diplomsko nalogo smo vsebinsko organizirali v tri temeljne sklope. V prvem sklopu predstavljamo problematiko varovanja kmetijskih zemljišč v Sloveniji. Opisana je raba zemljišč in obseg kmetijskih zemljišč v Sloveniji ter možnosti za kmetijsko dejavnost in samooskrbo. V nadaljevanju izpostavljamo problem spreminjanja kmetijskih zemljišč v nekmetijska in podajamo zakonodajne okvirje na področju varovanja kmetijskega prostora oziroma kmetijskih zemljišč v Sloveniji. V osrednjem delu naloge predstavljamo metodologijo obračunavanja oziroma odmere odškodnine zaradi spremembe namembnosti kmetijskih zemljišč v različnih časovnih obdobjih, od leta 1979 do danes, v skladu z veljavno zakonodajo v posameznih obdobjih. Zadnji del naloge namenjamo praktični analizi višine odškodnine, in sicer splošno za izbrane katastrske okraje ter podrobneje na območju Upravne enote Lendava znotraj katastrskega okraja Murska Sobota. Nalogo v zadnjem poglavju končujemo z lastnimi zaključki in stališči do obravnavane problematike.

1.2 Materiali in metode

Vir podatkov za teoretični del naloge so učbeniki, poročila, strokovni članki in sestavki s področja obravnavane problematike. Pri izdelavi naloge smo se opirali in sklicevali na že opravljene raziskave in izvedene statistične analize. V nadaljevanju smo proučili zakonodajo ter drugo sorodno literaturo s področja kmetijstva in varovanja kmetijskih zemljišč v Sloveniji, dostopno tudi preko spletnih strani strokovnih inštitucij in organov. Vir podatkov za praktično analizo so prevedbene preglednice za določitev bonitete zemljišča ter preglednice za določitev višine odškodnine, ki so bile objavljene v uradnih listih, za podrobnejšo analizo višine odškodnine za spremembo namembnosti kmetijskih zemljišč pa smo analizirali odločbe, izdane v upravnem postopku na območju Upravne enote Lendava zaradi odmere odškodnine za spremembo namembnosti kmetijskega zemljišča. V diplomski nalogi želimo predstaviti:

- problematiko varovanja kmetijskih zemljišč, predvsem spreminjanje obsega in rabe,
- metodologijo obračunavanja odškodnine na območju ozemlja Slovenije v različnih časovnih obdobjih,
- višino odškodnine po obdobjih za primerljiva zemljišča v državi (v izbranih študijskih katastrskih okrajih),
- višino odškodnine po obdobjih za zemljišča v najbolj kmetijski pokrajini v Sloveniji (na območju Upravne enote Lendava v katastrskem okraju Murska Sobota),
- višino odškodnine po obdobjih za posamezne katastrske kategorije (kultura/razred).

Pri izdelavi diplomske naloge smo uporabili naslednje metode dela:

- statistične teste,
- enostavne matematične izračune,
- polstrukturiran intervju,
- revalorizator denarnih zneskov.

Denarni zneski, ki so uporabljeni v vsebinskem delu diplomske naloge (v vsakokratni vodilni valuti), predstavljajo vhodni podatek za praktično analizo. Tabela revaloriziranih vrednosti uporabljenih denarnih zneskov je v Prilogi E.

2 KMETIJSKA ZEMLJIŠČA V SLOVENJI

Kmetijska zemljišča so v primerjavi z drugimi zemljišči strogo varovana. Varstvo kmetijskih zemljišč, kot pravni režim, omejuje razpolagalno pravico lastnikov ali posestnikov teh zemljišč v skladu z zakonodajo. Poglavitni razlog je njihova sposobnost pridelave hrane ter zagotavljanje samooskrbe. Med drugim pa je pomembna tudi njihova vsestranska in pomembna okoljska funkcija, vključno z več-funkcionalnostjo tal kot pomembnim segmentom okolja.

Kmetijski sektor je poleg gozdarstva največji porabnik prostora. Strokovne podlage in merila za kategorizacijo, inventarizacijo in varstvo kmetijskih zemljišč pripravlja agrarni sektor, ki v Slovenji deluje pod okriljem ministrstva, pristojnega za kmetijstvo (danes Ministrstvo za kmetijstvo in okolje RS – MKO, prej Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano RS – MKGP). Strateška osnova za načrtovanje kmetijstva naj bi bila državna prehranska bilanca. Poleg naravnih danosti je potrebno pri načrtovanju kmetijskega prostora upoštevati tudi antropogene dejavnike (Pogačnik, 2006: 30):

- število, povprečna velikost ter prostorska razporeditev kmetij,
- velikost kmetijskih površin na kmetijo oz. na agrarnega prebivalca,
- lastniška struktura kmetijskih zemljišč,
- struktura kmetijskih zemljišč po vrsti rabe,
- delež agrarnega prebivalstva, po starostnih in izobrazbenih kategorijah,
- drugi kazalci opremljenosti in modernizacije kmetijskih gospodarstev.

Pomembni so tudi dinamični kazalci sprememb lastništva in spreminjanje obsega kmetijskih zemljišč, izguba kmetijskih zemljišč, upadanje števila kmečkih prebivalcev in spremembe v njihovi starostni strukturi, spreminjanje velikosti kmetij, prehajanje kmečkega prebivalstva v nekmečkega ter spremembe v načinu življenja. Ključna podlaga za strateško načrtovanje prostora je bilanca rabe površin, zlasti tistih, ki so večje porabnice prostora in so strateški naravni resurs državnega pomena.

2.1 Obseg in dejanska raba kmetijskih zemljišč v Sloveniji

Cilj diplomske naloge ni analiza rabe kmetijskih zemljišč, temveč analiza višine odškodnine zaradi spremembe rabe le-teh. Je pa na tem mestu smiselno predstaviti nekaj ključnih podatkov in dejstev o obsegu in rabi kmetijskih zemljišč v Sloveniji. Poglavje tako ne vključuje lastnih analiz, temveč pregled rezultatov že opravljenih raziskav, podatkov dostopnih iz javnih evidenc in drugih.

Podatke o obsegu kmetijskih zemljiščih zbirata tako Statistični urad Republike Slovenije (v nadaljevanju *SURS*) kot ministrstvo, pristojno za kmetijstvo (MKO, nekdanje MKGP), vendar iz

različnih podlag in z različno metodologijo zajema. Zaradi tega se podatki med seboj nekoliko razlikujejo in niso povsem primerljivi. SURS namreč podatke o pokrovnosti tal prikazuje na podlagi interpretacije satelitskih posnetkov Landsat (zadnji podatki iz leta 2005), z ločljivostjo 30 x 30 m, z najmanjšo enoto kartiranja kmetijskih, gozdnatih in odprtih površin 1 ha. MKO (nekdanje MKGP) pa vodi evidenco dejanske rabe kmetijskih in gozdnih zemljišč na podlagi letalskih posnetkov oziroma državnih ortofoto načrtov (za leta 2002, 2006, 2009 in 2010) z ločljivostjo 0,5 x 0,5 m in najmanjšo enoto kartiranja 10 m². Zaradi uvedbe grafičnih enot rabe kmetijskih gospodarstev (v nadaljevanju GERK) v letu 2005, se je v evidenci dejanske rabe ponovno spremenila metodologija zajema podatkov, kar je potrebno upoštevati pri interpretaciji podatkov (za več o metodologiji zajema podatkov pri statističnem GIS pokrovnosti tal in pri podatkih dejanske rabe zemljišč kmetijskega ministrstva glej Pišek, 2012).

Preglednica 1: Pokrovnost in raba tal po evidencah SURS in MKO (nekdanje MKGP), Slovenija

| | Gozdnate površine | Vse kmetijske površine | Odprte površine | Vode | Pozidano, ceste, železnice | Skupaj Slovenija |
|------------------------------------------------------------|-------------------|------------------------|-----------------|--------|----------------------------|------------------|
| SURS (Landsat, planimetričen zajem); 2005 | | | | | | |
| Površina (ha) | 1.338.654 | 562.753 | 31.764 | 13.503 | 80.626 | 2.027.300 |
| Struktura (%) | 66 | 27,8 | 1,6 | 0,7 | 4 | 100 |
| MKO (nekdanje MKGP) (ortofoto interpretacija); 2010 | | | | | | |
| Površina (ha) | 1.209.239 | 666.705 | 30.870 | 13.862 | 106.706 | 2.027.382 |
| Struktura (%) | 59,6 | 32,9 | 1,5 | 0,7 | 5,3 | 100 |

Vir: MKGP, 2011a: Poročilo o stanju kmetijstva, živilstva in gozdarstva v letu 2010, str. 83, preglednica 49

Po podatkih evidence dejanske rabe kmetijskega ministrstva približno 60 % ozemlja Slovenije pokriva gozd in približno 30 % kmetijske površine (preglednica 1). Od skupne površine države 2.027.382 ha (MKGP, 2011a) je bilo v letu 2010 kar 106.706 ha zemljišča pozidanega, kar znaša več kot 5 % ozemlja.

Preglednica 2: Evidenca dejanske rabe kmetijskih zemljišč, Slovenija, 2010

| Šifra | Raba | Površina (ha) | Struktura (%) |
|-------|---------------------------------------|---------------|---------------|
| | | 2010 | 2010 |
| 1100 | Njiva | 182.449 | 27,4 |
| 1160 | Hmeljišče | 2004 | 0,3 |
| 1180 | Trajne rastline na njivskih površinah | 339 | 0,1 |
| 1190 | Rastlinjak | 122 | 0 |
| 1211 | Vinograd | 21.495 | 3,2 |
| 1212 | Matičnjak | 48 | 0 |

Se nadaljuje ...

... nadaljevanje Preglednice 2

| | | | |
|---------------------------------------------|------------------------------------------------|----------------|-------------|
| 1221 | Intenzivni sadovnjak | 4397 | 0,7 |
| 1222 | Ekstenzivni oz. travniški sadovnjak | 23.203 | 3,5 |
| 1230 | Oljčnik | 1803 | 0,3 |
| 1240 | Ostali trajni nasadi | 415 | 0,1 |
| 1300 | Trajni travnik | 366.966 | 55 |
| 1321 | Barjanski travnik | 5986 | 0,9 |
| 1800 | Kmetijsko zemljišče, poraslo z gozdnim drevjem | 9345 | 1,4 |
| Kmetijska zemljišča v uporabi skupaj | | 618.572 | 92,8 |
| 1410 | Kmetijsko zemljišče v zaraščanju | 24.340 | 3,7 |
| 1420 | Plantaža gozdnega drevja | 276 | 0 |
| 1500 | Drevesa in grmičevje | 18.532 | 2,8 |
| 1600 | Neobdelano kmetijsko zemljišče | 4985 | 0,7 |
| Kmetijska zemljišča skupaj | | 666.705 | 100 |

Vir: MKGP, 2011a: Poročilo o stanju kmetijstva, živilstva in gozdarstva v letu 2010, str. 84, preglednica 50

V preglednici 2 je predstavljena struktura vseh kmetijskih zemljišč v Sloveniji v letu 2010 glede na podatke dejanske rabe zemljišč kmetijskega ministrstva. Po podatkih ministrstva, pristojnega za kmetijstvo (MKGP, 2011a), se dejanska raba glede na prejšnja leta ni bistveno spremenila. Od vseh kmetijskih zemljišč jih je v uporabi 92,7 %. Zaskrbljujoč je podatek, da je od vseh kmetijskih zemljišč kar 3,7 % površin v zaraščanju, njihov obseg pa se ne zmanjšuje. Neobdelanih je 0,7 % vseh kmetijskih površin, kar je 4,5-krat večja površina glede na leto 2006 (MKGP, 2011a).

Statistični podatki za daljše časovno obdobje nedvomno kažejo na stalno zmanjševanje obsega obdelovalnih kmetijskih zemljišč v Sloveniji. Slovenija je po obsegu obdelovalnih kmetijskih površin (njive in vrtovi) na prebivalca na dnu lestvice držav članic Evropske unije (EU-27). Po podatkih EUROSTAT-a je imela Slovenija leta 2007 samo še 24,3 % kmetijskih zemljišč v uporabi¹ (povprečje v EU-27, 40,1 %), od tega 8,6 % obdelovalnih površin² (povprečje v EU-27, 24,2 %) v deležu celotne površine ozemlja (Eurostat, 2010: 437).

Po grobi oceni potrebujejo države v našem geoklimatskem pasu za zagotovitev potrebnih količin hrane najmanj 2500–3000 m² kmetijskih zemljišč na prebivalca. Zaskrbljujoč je podatek, da smo v Sloveniji pod to ravnijo. Leta 2009 je bilo v Sloveniji le še 2297 m² kmetijskih zemljišč v uporabi na prebivalca, od tega pa je le 858 m² obdelovalnih površin na prebivalca (Plut, 2011). Tudi zemljiška in posvetna razdrobljenost je poleg neugodne velikostne strukture eden večjih razvojnih problemov slovenskega kmetijstva.

¹ *Angl.*: utilised agricultural area.

² *Angl.*: arable land.

2.2 Struktura kmetijskih gospodarstev in raba zemljišč v Sloveniji

V sredini leta 2010 je SURS izvedel obsežno statistično raziskovanje s področja kmetijstva – *Popis kmetijstva 2010*, ki se izvaja vsakih deset let. V popis so bila vključena kmetijska gospodarstva v Sloveniji, ki so zadostila naslednjim merilom (SURS, 2010):

- uporabljajo najmanj 1 ha kmetijskih zemljišč ali pa
- uporabljajo manj kot 1 ha kmetijskih zemljišč in ob tem:
 - uporabljajo najmanj 10 arov kmetijskih zemljišč in 90 arov gozda ali
 - uporabljajo najmanj 30 arov vinogradov in/ali sadovnjakov ali
 - redijo najmanj 2 glavi velike živine ali
 - uporabljajo 15 do 30 arov vinogradov in redijo 1 do 2 glavi velike živine ali
 - imajo 50 panjev čebel ali
 - so tržni pridelovalci zelenjadnic, zelišč, jagod in gojenih gob ter cvetja in okrasnih rastlin.

Kmetijsko gospodarstvo je organizacijsko in poslovno zaokrožena celota kmetijskih zemljišč, gozdov, zgradb, opreme in delovne sile, ki se ukvarja s kmetijsko pridelavo in ima enotno vodstvo. Popisni podatki s terena so bili dopolnjeni še s podatki iz administrativnih evidenc in registrov, ki jih upravlja ministrstvo, pristojno za kmetijstvo (SURS, 2010: 4).

Po začasnih podatkih popisa se s kmetijsko dejavnostjo v Sloveniji ukvarja 74.711 kmetijskih gospodarstev, kar je 13,6 % manj kot pred desetimi leti. Vsa kmetijska gospodarstva imajo skupaj v uporabi 476.556 ha kmetijskih zemljišč, vsako pa povprečno 6,4 ha kmetijskih zemljišč (0,8 ha več kot leta 2000). Število kmetijskih gospodarstev se torej zmanjšuje, vzporedno pa narašča njihova povprečna velikost. Po podatkih popisa narašča število gospodarstev v večjih velikostnih razredih (nad 20 ha kmetijskih zemljišč v uporabi). Podatki kažejo na večjo stopnjo specializacije (SURS, 2011). Grafikon 1 prikazuje strukturo rabe vseh zemljišč na kmetijskih gospodarstvih v letu 2010.



Grafikon 1: Raba vseh zemljišč na kmetijskih gospodarstvih v deležu površine, 2010 (SURS, 2011)

V letu 2010 so kmetijska gospodarstva v Sloveniji razpolagala s 509.245 ha vseh kmetijskih zemljišč (5,2 % manj kot 2002), od tega so jih dejansko uporabljala 476.556 ha (1,9 % manj kot 2002). Razliko predstavljajo neobdelana kmetijska zemljišča skupaj s kmetijskimi zemljišči v zaraščanju, ki predstavljajo 6,4 % vseh kmetijskih zemljišč (v letu 2000, 10,6 %). Površina se je zmanjšala pri vseh vrstah rabe zemljišč z izjemo njiv, ki je v primerjavi z letom 2000 ostala nespremenjena. V strukturi kmetijskih zemljišč v uporabi še vedno obsegajo največji delež trajni travniki in pašniki (58,5 %), sledijo njive skupaj z drevesnicami, trsnicami in matičnjaki (36 %) in trajni nasadi (5,6 %). V primerjavi z letom 2000 se ta struktura ni bistveno spremenila. Glede na leto 2000 je bila leta 2010 površina vseh zemljišč skupaj za 5,3 % manjša (SURs; 2011).

Preglednica 3: Raba zemljišč na kmetijskih gospodarstvih, 2000 in 2010

| | Površina (ha) | | Indeks |
|---------------------------------------------------------|----------------|----------------|--------------|
| | 2000 | 2010** | 2010/2000 |
| VSA ZEMLJIŠČA V UPORABI | 950.269 | 900.262 | 94,7 |
| Vsa kmetijska zemljišča | 537.249 | 509.245 | 94,8 |
| Kmetijska zemljišča v uporabi * | 485.879 | 476.556 | 98,1 |
| <i>Njive, vrtovi, drevesnice, trsnice in matičnjaki</i> | <i>170.804</i> | <i>171.205</i> | <i>100,2</i> |
| Njive in vrtovi | 170.571 | 170.892 | 100,2 |
| Drevesnice, trsnice in matičnjaki | 233 | 312 | 133,9 |
| <i>Sadovnjaki in oljčniki, skupaj</i> | <i>13.062</i> | <i>10.415</i> | <i>79,7</i> |
| <i>Vinogradi</i> | <i>16.603</i> | <i>16.372</i> | <i>98,6</i> |
| <i>Trajni travniki in pašniki</i> | <i>285.410</i> | <i>278.564</i> | <i>97,6</i> |
| Kmetijska zemljišča v zaraščanju - neobdelana | 46.639 | 29.963 | 64,2 |
| Druga neobdelana kmetijska zemljišča | 4731 | 2726 | 57,6 |
| Gozd | 394.701 | 374.012 | 94,8 |
| Nerodovitno | 18.320 | 17.004 | 92,8 |

*Kmetijska zemljišča v uporabi: skupni travniki in pašniki niso vključeni

** Začasni podatki

Vir: SURs, 2011: Pomembnejši podatki Popisa kmetijskih gospodarstev, Slovenija, 2010, prva objava

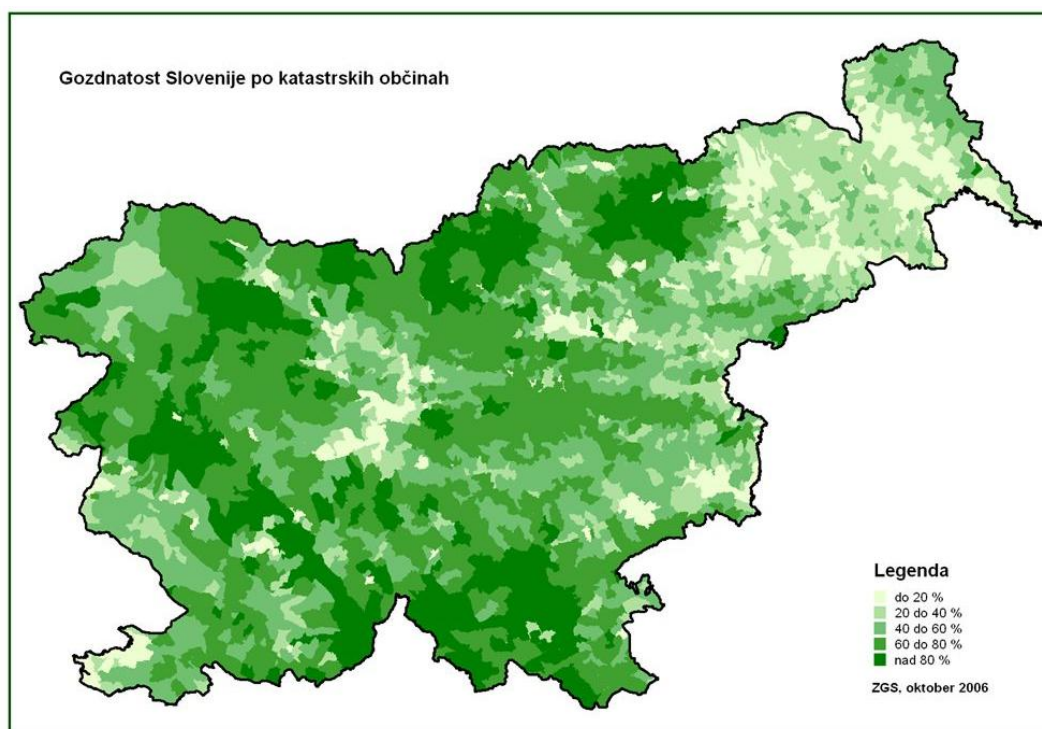
Treba je opozoriti na dejstvo, da Slovenija z domačo pridelavo ne pokriva vseh svojih potreb po kmetijsko-živilskih proizvodih.

2.3 Možnosti za kmetijsko dejavnost v Sloveniji

V Sloveniji so naravne razmere za kmetijstvo razmeroma neugodne, predvsem zaradi geomorfološke in podnebne pestrosti. Poleg naravnih je v slovenskem prostoru tudi kar nekaj okoljskih omejitev v

smislu predpisov. S tega vidika omejene danosti za kmetijsko pridelavo v Sloveniji narekujejo omejeno ravnanje pri poseganju v kmetijska zemljišča (različni viri).

Slovenija spada med najbolj gozdnate države v Evropi. Po gozdnatosti (slika 1) smo na tretjem mestu, za Švedsko in Finsko (ZGS, 2012). Po podatkih Zavoda za gozdove Slovenije gozdovi pokrivajo 58,5 % države. Kmetijska zemlja zavzema približno tretjino vse površine, ta delež pa pada zaradi zaraščanja, širjenja zazidalnih površin in nove prometne infrastrukture.



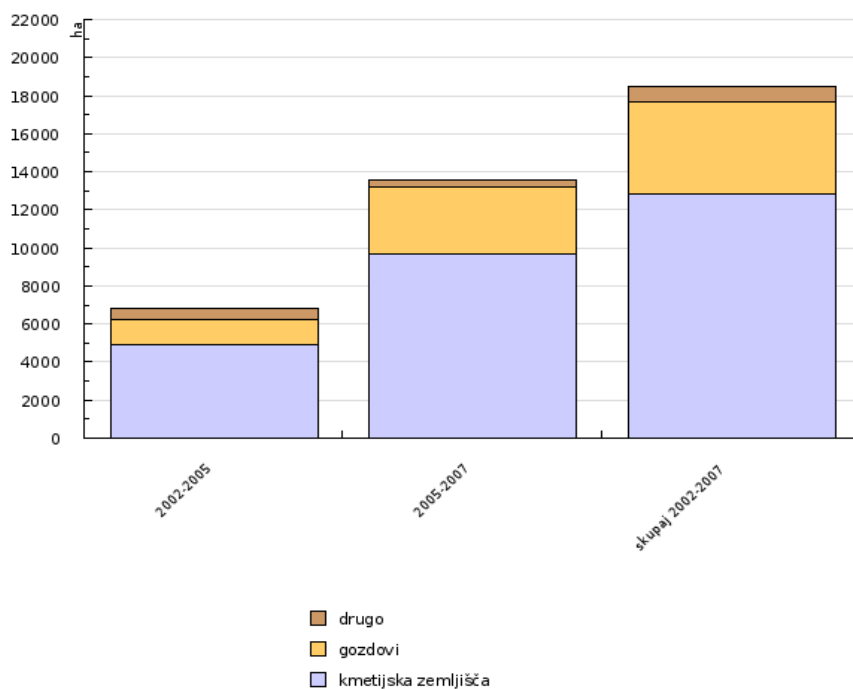
Slika 1: Gozdnatost Slovenije po katastrskih občinah, 2006 (ZGS, 2012)

Okoli 75 % kmetijskih zemljišč je na območjih z neugodnimi razmerami za kmetovanje, večinoma v gorskih in gričevnatih predelih. Za Slovenijo je značilen velik delež območij, ki so deležni posebnega režima upravljanja z vidika varovanja okolja. Celotno ozemlje Slovenije je določeno kot ranljivo območje za onesnaževanje z dušikovimi spojinami, vodovarstvena območja predstavljajo več kot 20 % ozemlja, 35,5 % ozemlja Slovenije pa je določeno kot območje Natura 2000. Kmetijska zemljišča zajemajo kar 20,2 % posebnih varstvenih območij. Poleg posebnih varstvenih območij pa so v Sloveniji določena še zavarovana območja (parki, rezervati in spomeniki), ki predstavljajo 11,5 % ozemlja, ter ekološko pomembna območja (MKGP, 2009b: 14, 15).

2.4 Spreminjanje rabe kmetijskih zemljišč v Sloveniji

Prostorski razvoj Slovenije so poleg zgodovinskih dejavnikov že od nekdanj opredeljevale naravne značilnosti prostora – razgiban relief, sorazmerno velik delež kraškega sveta in majhen delež ravninskega sveta, obsežna gozdnatost, biotska raznovrstnost, krajinska pestrost. Rodovitna ravninska tla so ugodna tako z vidika kmetijstva, gradnje prometne infrastrukture in industrijskih objektov kot z vidika širjenja naselij, kar pogosto privede do navzkrižja interesov (ARSO, 2012).

Za Slovenijo je značilna raznolikost poselitvenih struktur z velikim številom majhnih naselij in številnimi območji razpršene poselitve. Sprememba rabe zemljišč kot kazalec opisuje stanje krajine in gospodarjenje s tlemi kot naravnim virom.



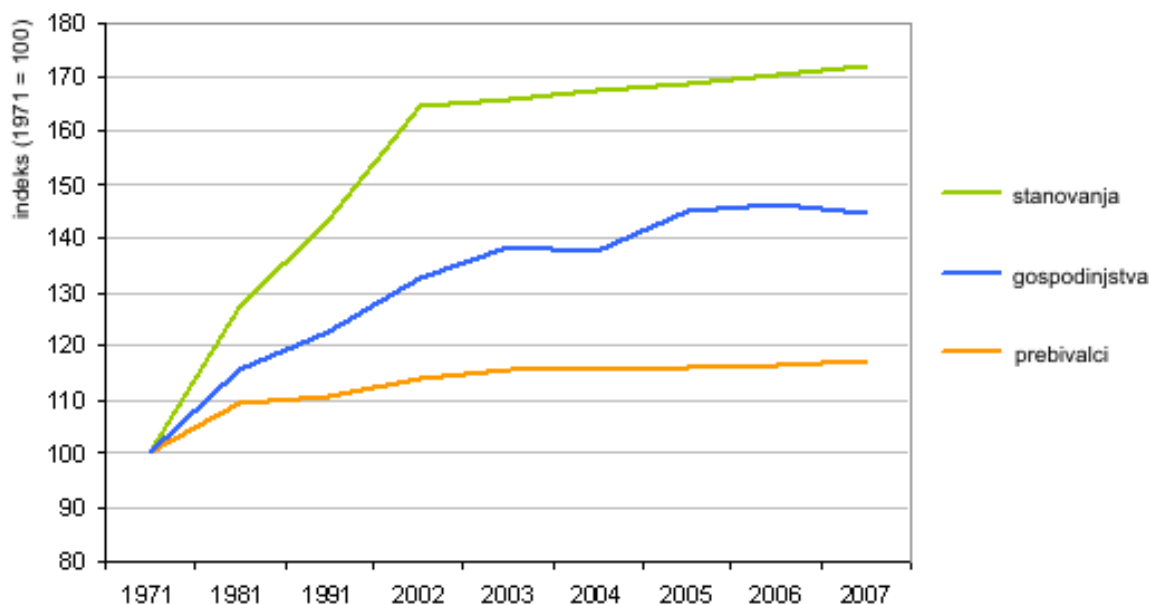
Grafikon 1: Raba zemljišč urbaniziranih v obdobju 2002–2007 (Kazalci okolja v Sloveniji: Vrščaj, 2008)

Analiza sprememb rabe zemljišč, ki so jo izdelali na Kmetijskem inštitutu Slovenije na osnovi podatkov dejanske rabe zemljišč, ki jo vzdržuje ministrstvo, pristojno za kmetijstvo, je zajela vse površine, ki so iz drugih kategorij rabe prešle v kategorijo pozidana in sorodna zemljišča. Natančnejša analiza sprememb rabe pokaže, da je bilo v letu 2007 v tej kategoriji skupno 19.712 ha več kot v letu 2002 (približno 7 ha kmetijskih zemljišč na dan) in predstavlja 22,5 % povečanje površin zemljišč, ki so uvrščena v to kategorijo. V tem obdobju se je v kategorijo pozidana in sorodna zemljišča spremenilo največ kmetijskih zemljišč (65,2 %), gozdov veliko manj (24,4 %). Pregled kakovostne sestave urbaniziranih tal kaže, da so bila v večji meri pozidana tla boljše kakovosti (Vrščaj, 2008). Na

tem mestu moramo opozoriti, da se je v tem obdobju spreminjala metodologija zajema podatkov o dejanski rabi zemljišč, vključno s kriteriji najmanjših površin poligonov, zato ne moremo posploševati teh rezultatov in nekritično trditi, da je šlo v tem obdobju za tako obsežno pozidavo kmetijskih zemljišč (glej Pišek, 2012).

V letu 2010 je ministrstvo, pristojno za kmetijstvo (takrat MKGP) obravnavalo 20 vlog občin za izdajo smernic k osnutku občinskega prostorskega načrta (*v nadaljevanju OPN*), v okviru katerih so občine predlagale spremembe namenske rabe na skupaj 2215,1 ha kmetijskih zemljišč, od tega na 1142,5 ha najboljših kmetijskih zemljišč. V istem obdobju je bilo sprejetih še 16 državnih prostorskih načrtov (*v nadaljevanju DPN*), od katerih je devet načrtovanih tudi na kmetijskih zemljiščih, in sicer v skupni površini 371,2 ha (MKGP, 2011a: 91–93).

Slovenija se z dvema milijonoma prebivalcev (0,5 % prebivalstva EU) in gostoto naseljenosti 100 prebivalcev na km² uvršča med evropsko povprečje. Razporeditev prebivalstva je zelo neenakomerna, zaznati je redčenje prebivalstva v odmaknjenih, večinoma goratih in obmejnih območjih ter zgoščanje v mestih. Že desetletja je opazen pojav povečevanja števila gospodinjstev, medtem ko se število članov posameznega gospodinjstva manjša. Narašča tudi povprečna površina stanovanja na osebo (grafikon 2). Število stanovanj od leta 1971 do leta 2007 intenzivno narašča (za več kot 70 %). V istem obdobju je število gospodinjstev naraslo za 45 %, prebivalcev pa le za 17 % (ARSO, 2012).



Grafikon 2: Gibanje števila prebivalcev, gospodinjstev in stanovanj, 1971–2007 (ARSO, 2012)

2.5 Zakonodaja na področju varovanja kmetijskih zemljišč v Sloveniji

Kmetijstvo je močan sektor v urejanju prostora. Kmetijska zemljišča so posebna ustavno-pravna kategorija. Ustava zaradi smotrnega izkoriščanja kmetijskih zemljišč določa posebne pogoje uporabe in varstvo kmetijskih zemljišč (Ustave Republike Slovenije, 1991: 71. člen).

Do leta 2003 je pogoje poseganja na kmetijska zemljišča določal leta 1996 sprejet Zakon o kmetijskih zemljiščih (ZKZ, 1996). Le-ta je skladno z določbami 8. člena omogočal izjemne spremembe namembnosti kmetijskih zemljišč pod strogimi pogoji. Za spremembo namembnosti kmetijskega zemljišča in gozda se je morala po zakonu plačati odškodnina. Z uveljavitvijo Zakona o urejanju prostora (ZUreP-1, 2002) v začetku leta 2003 so bile določbe 8. člena kmetijskega zakonika razveljavljene in v 6. členu ZUreP-1 na novo opredeljene dopustne »gradnje izven poselitvenih območij«. Zakon je dovoljeval gradnjo objektov na najboljših kmetijskih zemljiščih, vendar le, če ni bilo mogoče uporabiti zemljišč, ki so manj primerna za kmetijsko pridelavo. Nova poselitev se je usmerjala v poselitvena območja, prvenstveno je bilo treba izkoristiti proste in nezadostno izkoriščene površine v naseljih. Če smotrnega razvoja in skladnosti urbanih kvalitet ni bilo mogoče zagotoviti, je bila dopustna širitev naselja praviloma na zemljišča, ki so z vidika trajnostne rabe naravnih dobrin ter ohranjanja narave in kulturne dediščine manj pomembna (ZUreP-1, 2002: 5. člen).

Dodatno je na področje varovanja kmetijskih zemljišč posegel Zakon o graditvi objektov (ZGO-1, 2002), ki je prav tako stopil v veljavo v začetku leta 2003. Ta je ukinil 3. poglavje Zakona o kmetijskih zemljiščih (ZKZ, 1996) »odškodnina zaradi spremembe namembnosti kmetijskega zemljišča in gozda« ter 121. člen prehodnih določb istega zakona (ZKZ, 1996: 238. člen). Slednje spremembe so povzročile neučinkovito varstvo kmetijski zemljišč in pospešile spreminjanje kmetijske rabe v nekmetijsko.

V letu 2007 je bil sprejet nov Zakon o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt, 2007), ki ureja prostorsko načrtovanje kot del urejanja prostora. V skladu s tem zakonom (6. člen) se prostorski razvoj usmerja in načrtuje na prostih, degradiranih in nezadostno izkoriščenih površinah znotraj obstoječih naselij. Če znotraj obstoječega naselja nadaljnji prostorski razvoj ni možen, se širitev naselja prvenstveno usmerja na zemljišča, ki so z vidika trajnostne rabe naravnih virov, ohranjanja najboljših kmetijskih zemljišč, ohranjanja narave in varstva kulturne dediščine manj pomembna in so funkcionalno povezana z obstoječim naseljem. Zunaj območja naselja se lahko načrtujejo prostorske ureditve in posamezni posegi v prostor v izjemnih primerih v skladu s 44. členom ZPNačrt (2007). Na najboljših kmetijskih zemljiščih pa je načrtovanje prostorskih ureditev in posameznih posegov v prostor dopustno le, če ni mogoče uporabiti zemljišč, ki so manj primerna za kmetijsko pridelavo, v takšnih primerih pristojni minister predpiše kriterije (44. člen). Na tej podlagi je bil leta 2008 sprejet *Pravilnik o kriterijih za*

načrtovanje prostorskih ureditev in posegov v prostor na najboljših kmetijskih zemljiščih zunaj območij naselij. Le-ta dopušča posege na najboljših kmetijskih zemljiščih zunaj območij naselij tudi, kadar je mogoče usposobiti nadomestna zemljišča za kmetijsko rabo. Pomeni, da se zemljišča, ki so po dejanski rabi prostora v nekmetijski rabi, usposobi za kmetijsko rabo. Variantne rešitve upoštevajo prostorski, okoljski, funkcionalni in ekonomski vidik ter pomen naravnega vira za proizvodnjo hrane. Pravilnik določa tudi kriterije in vsebino elaborata posegov na najboljša kmetijska zemljišča. Določbe 44. člena ZPNačrt (2007) in pravilnika (Pravilnik o kriterijih ..., 2008) so prenehale veljati skladno z novelo Zakona o kmetijskih zemljiščih (ZKZ-C, 2011).

Na osnovi ZUreP-1 (2002) je bila sprejeta Strategija prostorskega razvoja Slovenije (OdSPRS, 2004), ki v skladu z 92. členom ZPNačrt (2007) velja do uveljavitve državnega strateškega prostorskega načrta. SPRS je temeljni strateški prostorski akt in celovit prostorski dokument, ki temelji na konceptu vzdržnega prostorskega razvoja. Je temeljni državni dokument, ki postavlja usmeritve razvoja v prostoru tako na ozemlju države kot v evropskem prostoru ter določa zasnovo urejanja prostora, njegovo rabo in varstvo. Cilji SPRS so med drugim razvoj policentričnega omrežja mest in drugih naselij, usmerjanje poselitve v urbana naselja, smotrna raba prostora in nadzor nad širjenjem urbanih površin. Pravila za urejanje prostora, do uveljavitve državnega strateškega prostorskega načrta (DSPN), določa tudi Uredba o prostorskem redu Slovenije (2004). V ta strateški prostorski akt države so vključene tudi določbe za načrtovanje, varstvo in urejanje kmetijskih zemljišč, načrtovanje poselitvenih območij ter gradnjo zunaj poselitvenih območij.

Načrtovanje posegov v prostor na kmetijskih zemljiščih je bilo v naši zakonodaji, podobno kot v drugih primerljivih državah, od leta 2003 urejeno v predpisih o prostorskem načrtovanju. V sredini leta 2011 pa je področje načrtovanja in varovanja kmetijskih zemljišč na novo urejeno z novelo Zakona o kmetijskih zemljiščih (ZKZ-C, 2011). Novela zakona med drugim prinaša nov pristop pri postopkih prostorskega načrtovanja, ministrstvo, pristojno za kmetijstvo postaja nosilec urejanja prostora za področje kmetijskih zemljišč.

Področje varovanja kmetijskih zemljišč posredno urejajo tudi predpisi, ki urejajo področja kmetijstva, varstva okolja in ohranjanja narave. Zakon o kmetijstvu (ZKme-1, 2008) med drugim določa cilje kmetijske politike v RS, ti so (2. člen): stabilna pridelava kakovostne in čim cenejše hrane ter zagotavljanje prehranske varnosti; ohranjanje poseljenosti podeželja in krajine; varstvo kmetijskih zemljišč pred onesnaženjem in nesmotrno rabo; trajno povečevanje konkurenčne sposobnosti kmetijstva; zagotavljanje primerne dohodkovne ravni kmetijskim gospodarstvom; uresničevanje načel varstva okolja in ohranjanja narave.

Vstop v evropski prostor je narekoval vzpostavitev novih meril za varstvo kmetijskih zemljišč. Skladno z okoljskim programom Evropske skupnosti je Državni zbor RS (v nadaljevanju DZ) novembra 2005 sprejel Resolucijo o Nacionalnem programu varstva okolja 2005–2012 (ReNPVO, 2006). Gre za osnovni strateški dokument na področju varstva okolja, katerega cilj je splošno izboljšanje okolja in kakovosti življenja ter varstvo naravnih virov. V ospredju je koncept trajnostnega razvoja. Dva od postavljenih ciljev sta tudi preudarna raba naravnih virov in ohranjanje narave, katera se dosega tudi z varčno in večnamensko rabo tal in virov, smotrno rabo prostora za urbanizacijo in nadzor nad širjenjem urbanih območij, ohranjanje pridelovalnega potenciala tal za kmetijsko rabo itd.

Resolucija o strateških usmeritvah razvoja slovenskega kmetijstva in živilstva do leta 2020 – »Zagotovimo.si hrano za jutri« (ReSURSKŽ, 2011) opredeljuje vizijo in cilje razvoja kmetijstva v Sloveniji v naslednjem srednjeročnem obdobju. Med opredeljenimi strateškimi cilji kmetijske politike je tudi trajnostna raba proizvodnih potencialov. Področje ukrepanja kmetijske politike po prednostnih usmeritvah je tudi v prihodnje ohranjanje rodnosti tal in proizvodnega potenciala kmetijskih zemljišč.

3 ODŠKODNINA ZA SPREMEMBO NAMEMBNOSTI KMETIJSKEGA ZEMLJIŠČA OD LETA 1979 DO DANES

V tem poglavju povzemamo zakonske podlage in njihove spremembe, ki so veljale na območju ozemlja Slovenije v preteklosti in so urejale varstvo kmetijskih zemljišč v smislu odškodnine zaradi spremembe namembnosti kmetijskega zemljišča.

Zgodovinski pregled zakonodaje sega v leto 1959, ko je bil sprejet Temeljni zakon o izkoriščanju kmetijskega zemljišča (1959). Leta 1965 je stopilo v veljavo njegovo prečiščeno besedilo. To je bil prvi oziroma krovni zakon po drugi svetovni vojni, ki je na ozemlju Slovenije urejal izkoriščanje kmetijskih zemljišč. Po prenosu zakonodajne oblasti na republike je leta 1973 takratna skupščina Socialistične Republike Slovenije (v nadaljevanju SRS) sprejela svoj Zakon o kmetijskih zemljiščih (ZKZ, 1973), ki je celostno urejal področje rabe kmetijskih zemljišč. Zakon je posebno poglavje namenil varstvu kmetijskih zemljišč, določal je tudi plačilo in oprostitev plačila posebnega prispevka zaradi spremembe namembnosti kmetijskega ali gozdnega zemljišča v postopku pridobivanja gradbenega dovoljenja.

V diplomski nalogi smo se osredotočili na leto 1979, ko je stopilo v veljavo prečiščeno besedilo ZKZ iz leta 1973 (ZKZ, 1979) z vsebinskimi spremembami in dopolnitvami, tudi na področju, ki ga obravnava diplomatska naloga.

3.1 Zakon o kmetijskih zemljiščih iz leta 1979

ZKZ (1979) je urejal organizacijo in naloge kmetijskih zemljiških skupnosti, varstvo, promet, zakup, maksimum kmetijskih zemljišč, sklade kmetijskih zemljišč v občini, kmetijske prostorsko-ureditvene operacije in skupne pašnike (1. člen).

Zakon je med *kmetijska zemljišča* štel vsa zemljišča (ZKZ, 1979: 2. člen), ki so bila v občinskem prostorskem planu namenjena za potrebe kmetijstva, upoštevajoč družbene plane, naravne razmere in družbene potrebe v občini. Tudi zemljišča, ki so bila z urbanističnimi dokumenti določena za kmetijsko proizvodnjo in zemljišča, ki so bila z dolgoročnimi prostorskimi plani namenjena za pozidavo, dokler se na njih ne začne graditi. Ne glede na rabo so bila kmetijska obdelovalna zemljišča določena kot njive, vrtovi, plantažni in ekstenzivni sadovnjaki, vinogradi, hmeljišča in travniki. Med neobdelovalna kmetijska zemljišča so se uvrstili pašniki, barjanski travniki, plantaže gozdnega drevja in trstičja (ZKZ, 1979: 3. člen).

Zemljišča namenjena za potrebe kmetijstva so se razvrstila v (ZKZ, 1979: 10. in 11. člen):

- zemljišča, ki so po svojih naravnih lastnostih, primernosti za uporabo sodobne tehnologije in možnosti za oblikovanje kompleksov za družbeno ali družbeno organizirano kmetijsko proizvodnjo, temelj proizvodnje hrane v Sloveniji, le-ta so trajno namenjena za kmetijsko proizvodnjo;
- druga kmetijska zemljišča, ki so namenjena za kmetijsko proizvodnjo, razen zemljišč, ki imajo v skladu z družbenimi potrebami še druge družbeno priznane funkcije (npr. naravni spomeniki, zemljišče za potrebe turizma ipd.).

Na zemljiščih iz prve alineje je bila podana tudi omejitev glede prenosa lastninske pravice na podlagi pravnega posla. Omenjena razvrstitev zemljišč je bila podlaga za planiranje kmetijske proizvodnje in razvoja kmetijstva v občini. V ta namen je zakon naložil takratnemu republiškem sekretarju za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano obveznost izdaje tehničnih navodil za razvrstitev zemljišč, občinam pa v okviru priprav za dolgoročni družbeni plan, izdelavo agrokarte (karta razvojnih usmeritev kmetijstva v občini). V agrokarti je morala biti opredeljena trenutna in možna raba kmetijskih zemljišč ter njihova trenutna in možna produktivnost.

Zakon je določal obveznost plačila odškodnine zaradi spremembe namembnosti kmetijskega zemljišča ali gozda vsakomur, *»kdor spremeni namembnost kmetijskega zemljišča ali gozda na podlagi lokacijskega dovoljenja ali drugega upravnega akta, ali če spremeni namembnost tega zemljišča brez tega akta zato, ker ta ni predpisan, ali pa je v nasprotju s predpisi tako, da se to zemljišče ne uporablja za kmetijsko ali gozdno proizvodnjo«* (ZKZ, 1979: prvi odstavek 14. člena). V nadaljevanju je bilo opredeljeno, da se odškodnina plača od površine zemljišča, ki je bilo po zazidalnem načrtu ali lokacijskem dovoljenju določeno za gradnjo objekta in od površine zemljišča, ki je bilo na tej isti podlagi, namenjeno za redno rabo objekta, pri čemer se je štelo, da je za redno rabo objekta določeno vse zemljišče, ki po zazidalnem načrtu pripada objektu.

Odškodnina zaradi spremembe namembnosti je bila določena v znesku na kvadratni meter zemljišča ob upoštevanju lege in kakovosti zemljišča. Določen je bil tudi najmanjši znesek (10 din). Znesek se je valoriziral vsaki dve leti v skladu s splošnim gibanjem cen. Odškodnino je predpisala občinska skupščina z odlokom, odmeril pa jo je občinski upravni organ pristojen za lokacijske zadeve v upravnem postopku. Brez potrdila o plačani odškodnini ni bilo mogoče izdati gradbenega dovoljenja oz. dovoljenja za izkoriščanje rudnin ter tudi ne pričeti z gradnjo na podlagi priglasitve del. Sredstva iz tega naslova so se (naj bi se) plačevala pristojni kmetijski zemljiški skupnosti.

Kmetijska zemljiška skupnost je bila takrat samoupravna skupnost kmetijskih, živilskih in gozdnogospodarskih organizacij združenega dela, krajevnih skupnosti in občine ter drugih samoupravnih organizacij in skupnosti³, ki so neposredno zainteresirane za rabo zemljišč v kmetijske namene ter njihovo varstvo. Bila je pravna oseba in nosilka kmetijske zemljiške politike v občini. Skrbela je zlasti za pravilno in smotrno rabo kmetijskih zemljišč ter pospeševanje kmetijske proizvodnje (ZKZ, 1979: 5. in 6. člen). Kmetijska zemljiška skupnost je sodelovala v postopku izdaje lokacijskih dovoljenj za gradnjo objekta ter si skupaj z drugimi organizacijami in skupnostmi prizadevala za zmanjševanje zaraščanja.

Zakon je določal stroga merila in odškodnino tudi v primerih onesnaževanja kmetijskega zemljišča ali gozda (ZKZ, 1979: 16. člen). Za spremembo namembnosti se ni štela gradnja objektov za potrebe kmetijstva, gozdnih prometnic, dovoznih poti. Odškodnina se tudi ni plačevala v izjemnih primerih, kadar je šlo za spremembe namembnosti kmetijskega zemljišča ali gozda za splošne družbene potrebe. Določbe o rabi in odškodnini se je uporabljalo tudi za tista stavbna zemljišča, ki so bila po urbanističnem ali zazidalnem načrtu ali drugem ustreznem dokumentu, ki je določal rabo kmetijskih zemljišč v nekmetijske namene, namenjena za graditev, dokler se na njih ni začelo graditi (ZKZ, 1979: 9. člen).

3.1.1 Zakon o spremembah in dopolnitvah zakona o kmetijskih zemljiščih iz leta 1981

Aprila leta 1981 so stopile v veljavo spremembe in dopolnitve zakona o kmetijskih zemljiščih, ki so prinesle nekaj bistvenih sprememb na področju varovanja kmetijskih zemljišč. Zemljišča, namenjena za kmetijstvo in gozdarstvo, so bila s prostorskim delom družbenega plana občine (v prejšnjem zakonu »prostorski plan«) pod posebnim varstvo in so bile obravnavane kot dobrine splošnega pomena. Sprememba namembnosti teh zemljišč je bila mogoča po posebnih postopkih in zgolj v primerih, če se je za to ugotovil splošni družbeni interes. Sredstva v zvezi s tem postopkom je bil dolžan zagotoviti investitor, ki je moral plačati tudi odškodnino (1981: 11. a člen). Določbe glede odmere odškodnine zaradi spremembe namembnosti so glede na ZKZ (1979) ostale nespremenjene, dvignil se je

³ Družbenim dejavnostim je bilo mogoče zagotoviti enakovreden položaj v družbi le na osnovi interesnega in dohodkovnega povezovanja v samoupravnih interesnih skupnostih. Osnovo so dobile z ustavo 1974. Samoupravne interesne skupnosti so se lahko združevale v širše interesne skupnosti, ustanovljale so se zveze in druga združenja interesnih skupnosti in vzpostavljale druge oblike medsebojnega sodelovanja. Na področjih komunalnih dejavnosti, energetike, vodnega gospodarstva, prometa in drugih dejavnosti materialne proizvodnje so lahko bile ustanovljene samoupravne interesne skupnosti organizacij združenega dela s teh področij ter uporabnikov njihovih proizvodov in storitev (SIRAnet, 2012).

minimalni znesek odškodnine (na 20 din za kvadratni meter). Na pobudo Zveze kmetijskih zemljiških skupnosti Slovenije so občinske skupščine lahko sklenile dogovor o skupnih osnovah in merilih za določitev odškodnine.

3.1.2 Zakon o varstvu kmetijskih zemljišč pred spreminjanjem namembnosti iz leta 1982

Zaradi varovanja kmetijskih zemljišč, skladno s 1. členom Zakona o varstvu kmetijskih zemljišč pred spreminjanjem namembnosti (1982) ni bila dovoljena sprememba namembnosti zemljišč, in sicer do sprejetja družbenih planov občin (vključno s prostorskim delom), usklajenih z dogovorom o temeljih družbenega plana SR Slovenije za obdobje 1981–1985 in z omenjenim zakonom.

Varstvo najboljših kmetijskih zemljišč pred spreminjanjem namembnosti je zagotavljala določba, da se z družbenim planom občine za nekmetijsko rabo ne smejo nameniti naslednja zemljišča (Zakon o varstvu kmetijskih zemljišč ..., 1982):

- kmetijska zemljišča, na katerih je najširša možnost rabe tal (I. kategorija kmetijskih zemljišč);
- kmetijska zemljišča, na katerih je delno otežena možnost rabe tal (II. kategorija kmetijskih zemljišč);
- zemljišča, na katerih so na podlagi proučitve naravnih danosti predvidene melioracije, s katerimi je možno zemljišča usposobiti za intenzivno kmetijsko proizvodnjo.

Slednja zemljišča so se v družbenem planu občine trajno namenila za kmetijsko proizvodnjo, vsa druga kmetijska zemljišča pa so se razvrstila v skladu s predpisi o kmetijskih zemljiščih. Zakon je določal izjeme, v katerih so se lahko kmetijska zemljišča po tem zakonu ter kmetijska zemljišča, ki so bila že skladno z ZKZ trajno namenjena za kmetijsko proizvodnjo v družbenem planu občine, lahko namenila za nekmetijsko rabo.

Na podlagi 3. člena zakona je republiški komite za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano izdal Navodilo o strokovnih merilih za določitev zemljišč v kategorije (1982). Navodilo je predpisovalo strokovna merila kot obvezno strokovno podlago za določitev zemljišč v kategorije glede na možnost rabe zemljišča za kmetijsko proizvodnjo, upoštevajoč trenutno rabo in naravne danosti (reliefnih značilnosti, podnebnih razmer in pedoloških lastnosti).

3.1.3 Zakon o spremembah in dopolnitvah zakona o kmetijskih zemljiščih iz leta 1986

S spremembami in dopolnitvami Zakona o kmetijskih zemljiščih iz leta 1986 (Zakon o spremembah in dopolnitvah ..., 1986) se je spemila definicija kmetijskih zemljišč. Po omenjenem zakonu so bila

kmetijska zemljišča določena kot zemljišča, ki so se v zemljiškem katastru vodila kot katastrske kulture, razen gozdov, ter zemljišča, ki so se vodila kot nerodovitna in jih je bilo mogoče usposobiti za kmetijsko proizvodnjo, razen zemljišč, ki so se s srednjeročnim družbenim planom občine (v prejšnjem zakonu »prostorski plan«) določila kot stavbna zemljišča (1. člen).

Glede na naravne danosti in primernosti za proizvodnjo hrane, je zakon na novo razvrstil zemljišča, ki so temelj proizvodnje hrane na (Zakon o spremembah in dopolnitvah ..., 1986: 6. člen):

- zemljišča, na katerih je najširša možnost rabe tal (I. kategorija zemljišč);
- zemljišča, na katerih je delno otežkočena možnost rabe tal (II. kategorija zemljišč);
- zemljišča, ki jih je mogoče in smotrno usposobiti s prostorsko ureditvenimi operacijami za intenzivno kmetijsko proizvodnjo;
- zemljišča, oblikovana v komplekse;
- zemljišča, ki so po svojih naravnih danostih primerna za trajne nasade;
- zemljišča, ki so najprimernejša za vrtnarsko proizvodnjo.

Zemljišča, ki so temelj proizvodnje hrane, so trajno namenjena kmetijski proizvodnji in so se v dolgoročnih in srednjeročnih planih razvrstila v prvo območje kmetijskih zemljišč. Izjemoma so se ta zemljišča lahko namenila za nekmetijsko rabo, če je bil za to ugotovljen širši družbeni interes, ali če je šlo za gradnjo objektov za potrebe kmetijske proizvodnje, oboroženih sil, za urejanje vodnega režima ter širitev pokopališč (Zakon o spremembah in dopolnitvah ..., 1986: 7. člen). Ostala zemljišča, ki so se namenila za kmetijsko proizvodnjo, so se razvrstila v drugo območje kmetijskih zemljišč. Če je bila skladno s planskimi akti dopustna sprememba namembnosti teh zemljišč, je morala dati v postopku za izdajo lokacijskih dovoljenj predhodno soglasje zemljiško kmetijska skupnost.

Strokovna podlaga za razvrščanje je bila kategorizacija zemljišč, podatki o kategorijah so se vodili v zemljiškem katastru. Bistvena dopolnitev je bila, da se je odškodnina obračunala za gradnje, za katere je bila dana vloga za lokacijsko dovoljenje oziroma priglasitev del in za gradnje, ki so bile zgrajene v nasprotju s predpisi in so se legalizirale. Ravno tako tudi za gradnje, ki so bile zgrajene v nasprotju s predpisi in jih je mora investitor porušiti. Ostale določbe glede odmere odškodnine zaradi spremembe namembnosti so ostale nespremenjene, spremenil se je le minimalni znesek. Višina odškodnine ni smela znašati manj kot 40 din za kvadratni meter (Zakon o spremembah in dopolnitvah ..., 1986: 9. člen).

Dne 26. aprila 1986 je bilo objavljeno prečiščeno besedilo ZKZ (Ur. l. SRS, št. 1/79, 4/79, 11/81, 17/86). Na podlagi 10. člena citiranega zakona je bilo sprejeto Navodilo za določitev zemljišč, ki so temelj proizvodnje hrane v SR Sloveniji (1986). Na osnovi izdelane kategorizacije kmetijskih zemljišč je kmetijska zemljiška skupnost v postopku priprave prostorskih sestavin planskih aktov občine

pripravila predlog razvrstitve kmetijskih zemljišč. In sicer tistih, ki so bili temelj proizvodnje hrane in drugih kmetijskih zemljišč. Predlog se je javno razgrnil za 30 dni, medtem so se zbirale pisne pripombe in predlogi.

3.1.4 Zakon o spremembah in dopolnitvah zakona o kmetijskih zemljiščih iz leta 1990

Zakon o spremembah in dopolnitvah zakona o kmetijskih zemljiščih (1990) je prinesel novosti v načinu obračunavanja odškodnine zaradi spremembe namembnosti kmetijskih zemljišč in gozda. Ta se je določila v znesku na kvadratni meter ob upoštevanju lege in kakovosti zemljišč. Kakovost in lega kmetijskega zemljišča sta se ovrednotila s številom točk na m² glede na katastrsko kulturo, katastrski razred in katastrski okraj. Število točk se je, glede na prej opredeljene kriterije, odčitalo iz zakonsko določene preglednice, ki je dodana v Prilogi A.

Merila, način in postopek katastrske klasifikacije zemljišč, to je uvrščanje zemljišč v katastrske kulture in katastrske razrede, določa Pravilnik za katastrsko klasifikacijo zemljišč (1979), ki velja še danes. Temeljna teritorialna enota za katastrsko klasifikacijo je katastrski okraj, ta obsega katastrske občine, ki so med seboj teritorialno povezane in tvorijo celoto glede na naravne in gospodarske pogoje za kmetijsko in gozdno proizvodnjo (Pravilnik za katastrsko klasifikacijo zemljišč, 1979: 2. člen). V katastrsko kulturo se uvrsti vsako proizvodno sposobno zemljišče, ki se dejansko ne uporablja v druge namene. Katastrske kulture so (Pravilnik za katastrsko klasifikacijo zemljišč, 1979: 5. člen): njive, vrtovi, plantažni sadovnjaki, ekstenzivni sadovnjaki, vinogradi, hmeljišča, travniki, barjanski travniki, pašniki, trstičja, gozdne plantaže in gozdovi.

Znotraj katastrskih okrajev se glede na proizvodno sposobnost zemljišč za vsako posamezno katastrsko kulturo določi ustrezno število katastrskih razredov (največ osem). Proizvodna sposobnost zemljišč se ugotavlja glede na naravne in gospodarske pogoje za kmetijsko oziroma gozdno proizvodnjo, to so: rodovitnost tal, vpliv klime, nagib, razgibanost, vodne razmere, dostopnost, oddaljenost od pomembnejših gospodarskih središč in možnost za uporabo mehanizacije pri obdelavi zemljišča (Pravilnik za katastrsko klasifikacijo zemljišč, 1979: 6. člen). Deli proizvodno sposobnega zemljišča, ki so na strnjenem zemljiškem kosu istega lastnika oziroma uporabnika, na katerem stoji stanovanjska hiša in ki skupaj ne presegajo 400 m² površine, se uvrstijo v dvorišče in ne v katastrsko kulturo (Pravilnik za katastrsko klasifikacijo zemljišč, 1979: 9. člen). Osnove za katastrsko klasifikacijo za vsak posamezni katastrski okraj tvorijo (Pravilnik za katastrsko klasifikacijo zemljišč, 1979: 14. člen): vrste katastrskih kultur, število katastrskih razredov za vsako katastrsko kulturo in vzorčne parcele za vsak razred vsake katastrske kulture. Za vsak razred katastrske kulture se je v posameznem katastrskem okraju določila najmanj ena vzorčna parcela, s katero so primerjali zemljišče določene kulture, da jo uvrstijo v pravi razred. Vzorčna parcela je morala izpolnjevati pogoje, ki so

bili določeni s pravilnikom. Za vzorčno parcelo se je določila parcela (Pravilnik za katastrsko klasifikacijo zemljišč, 1979) ki:

- je bila povprečne velikosti in povprečno proizvodno sposobna v okviru svojega razreda,
- se je praviloma nahajala v večjem kompleksu parcel iste katastrske kulture in razreda,
- je bila praviloma po vsej svoji površini enako proizvodno sposobna.

Višina odškodnine se je izračunala po obrazcu:

$$\text{ŠTEVILO TOČK} \times \text{VREDNOST TOČKE (v DIN oz. SIT)} \times \text{POVRŠINA v m}^2$$

Vrednost točke je z odlokom določil takratni Izvršni svet Skupščine SRS. Občinski upravni organ je mesečno valoriziral vrednost točke v skladu z indeksom cen na drobno (1. člen).

Na tej podlagi je Izvršni svet Skupščine RS izdal odlok (Odlok o določitvi vrednosti točke ..., 1990), veljaven od 30. 3. 1990, kateri je določal, da je vrednost točke za izračun odškodnine zaradi spremembe namembnosti kmetijskih zemljišč in gozda znašala pet din. Slednjemu odloku je prenehala veljavnost z dnem uveljavitve novega odloka (Odlok o določitvi vrednosti točke ..., 1991), ki je stopil v veljavo 1. 8. 1991 in je določal vrednost točke za izračun odškodnine zaradi spremembe namembnosti kmetijskih zemljišč in gozda, ki je znašala za njive, vinograde, plantažne sadovnjake in hmeljišča I., II., III. in IV. katastrskega razreda, travnike in ekstenzivne sadovnjake I. in II. razreda 8,99 din ter za vse druge katastrske kulture in razrede 4,50 din.

Denarne odškodnine iz naslova spremembe namembnosti so se plačevale na poseben račun proračuna občine, ki je mesečno nakazala 15 % zbranih sredstev v Sklad za sofinanciranje programov varstva okolja na ravni republike, 55 % pa na poseben račun republiškega upravnega organa, ki je bil pristojen za kmetijstvo.

Z dnem uveljavitve zakona (Zakon o spremembah in dopolnitvah ..., 1990), 30. 3. 1990, se je prenehal uporabljati Dogovor o skupnih osnovah in merilih za določitev odškodnine zaradi spremembe namembnosti kmetijskih zemljišč ali gozda (1982) in njegova sprememba (Sprememba dogovora o skupnih ..., 1985) ter odloki občinskih skupščin o določitvi odškodnine.

Ustavno sodišče je ZKZ (1979 in spremembe) z odločbo št. U-I-184/94-9, objavljeno v Uradnem listu RS št. 58, z dne 13. 10. 1995, zaradi neustavnosti razveljavilo, toda z učinkom po preteku enega leta od objave v uradnem listu. Po 14. 10. 1996 je nastopila pravna praznina na področju rabe kmetijskih zemljišč, ki jo je s prehodnimi določbami skušal zapolniti novi Zakon o kmetijskih zemljiščih (ZKZ, 1996), ki je stopil v veljavo 26. 10. 1996.

3.2 Zakon o kmetijskih zemljiščih iz leta 1996

DZ RS je oktobra 1996 na svoji seji sprejel nov Zakon o kmetijskih zemljiščih (ZKZ, 1996), ki je urejal rabo kmetijskih zemljišč, njihovo varstvo, promet in zakup, agrarne operacije in skupne pašnike (ZKZ, 1996: 1. člen).

Kmetijska zemljišča so bila po tem zakonu definirana kot zemljišča, ki so primerna za kmetijsko pridelavo in se na podlagi njihovih naravnih lastnosti, lege, oblike in velikosti parcel delijo na (ZKZ, 1996: 2. člen):

- najboljša kmetijska zemljišča in
- druga kmetijska zemljišča, ki so manj primerna za kmetijsko obdelavo.

Najboljša kmetijska zemljišča, so bila po omenjenem zakonu zemljišča, ki so najprimernejša za kmetijsko obdelavo. Glede na naravne danosti jih je zakon (ZKZ, 1996) razvrščal v:

- kmetijska zemljišča I. kategorije,
- kmetijska zemljišča II. kategorije,
- zemljišča primerna za trajne nasade ter
- zemljišča primerna za vrtnarsko proizvodnjo.

Po legi, velikosti in obliki parcel pa v zemljišča združena v komplekse. Med kmetijska zemljišča so sodila tudi vsa zemljišča v zaraščanju, ki niso bila gozd.

Določitev zemljišč, ki so primerna za kmetijsko pridelavo in zemljišč, ki so namenjena za nekmetijsko rabo (stavbna, vodna ali za drug namen), je bila možna le v planskih aktih RS in lokalnih skupnosti v skladu z zakonom. Najboljša kmetijska zemljišča so se lahko izjemoma v planskih aktih RS ali planskem aktu lokalne skupnosti namenila za nekmetijsko rabo, in sicer v primerih, ki jih je določal zakon (ZKZ, 1996: 8. člen). Kmetijska zemljišča je bilo potrebno uporabljati v skladu z njihovim namenom ter preprečevati njihovo onesnaženje ali degradiranje. Zakon (ZKZ, 1996) je nalagal lastniku, zakupniku ali drugemu uporabniku, da je moral obdelovati kmetijsko zemljišče na predpisan način in kot dober gospodar.

ZKZ (1996) odškodnini zaradi spremembe namembnosti kmetijskega zemljišča in gozda namenja celotno tretje poglavje. Po prvem odstavku 11. člena zakona (ZKZ, 1996) je bil odškodnino dolžan plačati vsak, ki je spremenil namembnost kmetijskega zemljišča ali gozda na podlagi predpisanega dovoljenja oziroma drugega upravnega akta, ali če je spremenil namembnost v nasprotju s predpisi tako, da se to zemljišče ne bo več uporabljalo za kmetijsko proizvodnjo ali da izkrči gozd. Nadalje je zakon še določal, da se je odškodnina zaradi spremembe namembnosti plačala od celotne gradbene parcele, to je od površine zemljišča, ki je bilo po predpisanem dovoljenju določeno za gradnjo objekta

ter od površine zemljišča, ki je bila s predpisanim dovoljenjem namenjena za redno rabo objekta (t.i. funkcionalno zemljišče). V primeru gradnje v nasprotju z gradbenimi predpisi se je odškodnina odmerila in plačala od površine zemljišča pod objektom in površine zemljišča, ki je služila redni rabi objekta. Plačilo odškodnine za spremembo namembnosti pa je vplivalo na legalizacijo objekta (ZKZ, 1996: 11. člen).

V skladu s 13. členom zakona (ZKZ, 1996) se je odškodnina zaradi spremembe namembnosti določila v znesku na kvadratni meter ob upoštevanju lege in kakovosti zemljišča. Kakovost in lega kmetijskega zemljišča sta se ovrednotila s številom točk na m² glede na katastrsko kulturo, katastrski razred in katastrski okraj. Število točk se je glede na prej opredeljene kriterije odčitalo iz zakonsko določene prevedbene preglednice, ki je dodana v Prilogi B.

V primerjavi s prejšnjo zakonsko osnovo (v letu 1990) lahko ugotovimo, da se je sam način obračunavanja odškodnine ohranil, vendar pa se je delno spremenilo vrednotenje. Spremenilo se je število točk, ki so bile pripisane posameznim skupinam katastrskih okrajev, vrednosti so tako bolj razdrobljene in imajo drugačen vrednostni razpon. Celotna vrednostna tabela se je zmanjšala za eno vrednostno raven. Za eno vrednostno raven se je dvignila postavka katastrski razred za katastrski kulturi travnik in ekstenzivni sadovnjak. Katastrski kulturi gozd razreda 7 in 8, pašnik razreda 8 in nerodovitno je bila pripisana vrednost nič. Višina odškodnine se je izračunala po že znanem obrazcu:

$$\text{ŠTEVILO TOČK} \times \text{VREDNOST TOČKE v SIT} \times \text{POVRŠINA v m}^2$$

Vrednost točke je znašala na dan uveljavitve tega zakona 40 sit. Minister, pristojen za kmetijstvo, naj bi letno revaloriziral to vrednost v skladu z indeksom cen na drobno, ki jih ugotavlja SURS (ZKZ, 1996: 13. člen).

Odškodnino zaradi spremembe namembnosti kmetijskih zemljišč in gozda je v upravnem postopku odmeril organ, ki je bil pristojen za izdajo dovoljenj za graditev. Brez potrdila o plačani odškodnini ni bilo mogoče pridobiti dovoljenja za gradnjo oziroma izkoriščanje rudnin ter tako ni bilo mogoče začeti gradnje (ZKZ, 1996: 14. člen). Stranki v postopku sta bili tudi občina, na območju katere leži zemljišče, in Republika Slovenija – ministrstvo, pristojno za kmetijstvo (ZKZ, 1996: 14. člen). Sredstva iz naslova odškodnine zaradi spremembe namembnosti so pripadala v višini 70 % proračunu RS in 30 % proračunu občine, na območju katere ležijo zemljišča (ZKZ, 1996: 16. člen). Omenjena sredstva naj bi se uporabljala za namen sofinanciranja in podpore v kmetijstvu.

Obravnavani zakon je doživel dve spremembi in tri razveljavitve določb Ustavnega sodišča RS, ki p niso posegle v področje, ki ga obravnava naloga. V vmesnem obdobju so se zgodile tudi spremembe zakonodaje na področju urejanja prostora in graditve objektov, te so povzete v poglavju 2.5.

3.3 Zakon o kmetijskih zemljiščih iz leta 2011

Novela Zakona o kmetijskih zemljiščih (ZKZ-C, 2011), ki je stopila v veljavo 18. 6. 2011, na novo ureja varovanje kmetijskih zemljišč ter njihovo upravljanje in ponovno vpeljuje mehanizem plačila odškodnine zaradi spremembe namembnosti kmetijskega zemljišča. Temeljne vsebine sprememb in dopolnitev zakona so ohranjanje in izboljševanje pridelovalnega potenciala ter povečevanje obsega kmetijskih zemljišč za pridelavo hrane, trajnostno ravnanje z rodovitno zemljo, ohranjanje krajine ter ohranjanje in razvoj podeželja (ZKZ-C, 2011: 1. a člen). Glavne spremembe se nanašajo predvsem na področje načrtovanja in varovanja kmetijskih zemljišč ter področje agrarnih operacij. Za uresničevanje zastavljenih ciljev novela zakona predvideva ukrepe za odpravljanje zaraščanja in izvajanje agrarnih operacij. Spremembe zakona predvidevajo povečanje obdelanosti kmetijskih zemljišč ter ustrežnejše varstvo kmetijskih zemljišč pred pozidavo in drugimi oblikami degradacije. Resorju, odgovornemu za kmetijska zemljišča, pa naj bi omogočile dejavno vlogo v postopkih prostorskega načrtovanja. Po novem resorno ministrstvo za kmetijstvo postaja nosilec urejanja prostora za področje kmetijskih zemljišč v postopkih prostorskega načrtovanja.

Dne 9. 9. 2011 je bilo objavljeno prečiščeno besedilo Zakona o kmetijskih zemljiščih (ZKZ-UPB2, 2011), v katerem je vsebovan tudi ZKZ-C (2011). Po veljavnem zakonu so kmetijska zemljišča vsa zemljišča, ki so primerna za kmetijsko pridelavo. Ta se določijo s prostorskimi akti lokalnih skupnosti in se razvrščajo v (ZKZ-UPB2, 2011: 2. odstavek 2. člena):

- območja trajno varovanih kmetijskih zemljišč in
- območja ostalih kmetijskih zemljišč.

Kmetijska zemljišča je treba uporabljati v skladu z njihovim namenom ter preprečevati njihovo onesnaževanje ali drugačno degradiranje in onesnaževanje ali drugačno zaviranje rasti rastlin (ZKZ-UPB2, 2011: 4. člen). V skladu s prvim odstavkom 3. g člena ZKZ-UPB2 (2011) se odškodnina odmeri za gradnjo objekta na kmetijskem zemljišču, zaradi česar se to zemljišče ne bo več uporabljalo za kmetijsko pridelavo, to je na zemljiščih, ki so s prostorskimi akti določena kot kmetijska zemljišča, ter tudi na zemljiščih, ki so s prostorskimi akti določena za nekmetijsko rabo in so v skladu z zakonom, ki ureja kmetijstvo, glede na evidenco dejanske rabe kmetijskih in gozdnih zemljišč, uvrščena med njive in vrtove, travniške površine, trajne nasade in druge kmetijske površine (ZKZ-UPB2, 2011: 2. in 3. odstavek 2. člena). Območja osnovne namenske rabe prostora (ZPNačrt, 2007: 42. člen) so območja stavbnih, kmetijskih, gozdnih, vodnih in drugih zemljišč.

Vsebino evidence dejanske rabe kmetijskih in gozdnih zemljišč, podrobnejše vrste in določanje dejanske rabe, najmanjše površine in metodologijo zajema podatkov dejanske rabe, usklajevanje podatkov in prijavo sprememb, objavo, dostopnost in vzdrževanje evidence dejanske rabe določa

Pravilnik o evidenci dejanske rabe kmetijskih in gozdnih zemljišč (2008 in spremembe). Podatek o tem, ali je zemljišče po dejanski rabi kmetijska površina, se pridobi iz evidence dejanske rabe kmetijskih in gozdnih zemljišč, ki jo vodi ministrstvo, pristojno za kmetijstvo in je dostopna na spletni strani ministrstva (<http://rkg.gov.si/GERK/>).

Drugi odstavek 3. g člena zakona (ZKZ-UPB2, 2011) določa izjemo, da se odškodnina ne plača v postopkih izdaje dovoljenj za gradnjo, ki se nanašajo na rekonstrukcijo ali odstranitev objektov po predpisih, ki urejajo graditev objektov ter gradnjo nezahtevnih objektov po predpisu, ki ureja vrste objektov glede na zahtevnost (t. i. konstrukcijsko manj zahtevne objekte).

Bistvena novost je tudi v tem, da se odškodnina plača od celotne površine zemljiške parcele, na kateri se bo gradil objekt. Zemljiška parcela je osnovna enota zemljiškega katastra, je strnjeno zemljišče, ki leži znotraj ene katastrske občine, ter je v zemljiškem katastru evidentirano z mejo in označeno z identifikacijsko oznako (ZEN, 2006: 16. člen). Odškodnina se določi v znesku na kvadratni meter glede na boniteto kmetijskega zemljišča (ZKZ-UPB2, 2011: 4. odstavek 3. g člena).

Vzpostavitev bonitete zemljišč v zemljiškem katastru nalaga 140. člen ZEN (2006), na tej podlagi je bil tudi sprejet Pravilnik o vzpostavitvi bonitete zemljišč (2008), ki določa metodologijo vzpostavitve bonitete zemljišč na podlagi opisnih podatkov zemljiškega katastra s prevedbenimi preglednicami po katastrskih okrajih. Prevedbene preglednice so na podlagi podatkov vzorčnih parcel določene po katastrskih okrajih za vsako katastrsko kulturo in katastrski razred kmetijskih in gozdnih zemljišč (Pravilnik o vzpostavitvi bonitete zemljišč: 2. člen).

Metodologija določanja bonitete zemljišč, način evidentiranja podatkov, vodenje, izkazovanje in spreminjanje podatkov o boniteti zemljišč in vodenje grafičnega prikaza območij enake bonitete v zemljiškem katastru je v skladu s Pravilnikom o določanju in vodenju bonitete zemljišč (2008). Boniteta zemljišča je izvorno podatek o proizvodni sposobnosti zemljišča, ki se določi v obliki bonitetnih točk, le-te pa se izračunajo na podlagi lastnosti tal, klime, reliefa in posebnih vplivov (Pravilnik o vzpostavitvi bonitete zemljišč, 2008: 1. člen). Bonitetne točke se izračunajo oziroma določijo kot celo število v razponu od 0 do 100 točk. Vrednost nič (0) bonitetnih točk se pripiše parceli oziroma delom parcele, ki so po dejanski rabi uvrščena med pozidana, vodna ali neplodna zemljišča in zemljiščem pod stavbo. Najbolj proizvodno sposobno zemljišče pa ima 100 bonitetnih točk (Pravilnik o vzpostavitvi bonitete zemljišč, 2008: 3. in 5. člen). Zemljišča, ki imajo boljše naravne in gospodarske pogoje za proizvodnjo, pridobijo večje število bonitetnih točk. Podatki se vodijo v zemljiškem katastru za vsako parcelo posebej. S tem naj bi se opuščal sistem katastrske klasifikacije zemljišč.

Podatek o velikosti parcele in boniteti zemljišča se pridobi iz zemljiškega katastra, ki ga vodi GURS. Če je bila odškodnina zaradi spremembe namembnosti kmetijskega zemljišča že plačana od dela zemljiške parcele, se odškodnina zaradi spremembe namembnosti plača le za preostali del zemljiške parcele (ZKZ-UPB2, 2011: 3. g člen).

Odškodnina zaradi spremembe namembnosti se odmeri po metodologiji in cenah, ki so predpisane v 5. odstavku 3. g člena ZKZ-UPB2 (2011) in znaša od 0,05 EUR do 25 EUR na m² zemljiške parcele (glej Prilogo C). Višina odškodnine se izračuna kot:

$$\text{BONITETNE TOČKE} \times \text{VREDNOST v EUR} \times \text{POVRŠINA v m}^2$$

Odškodnina zaradi spremembe namembnosti za gradnjo objektov, načrtovanih z DPN, in za gradnjo objektov s področja športa, zdravstva, šolstva, socialnega varstva, znanosti, kulture, prometne, energetske, komunalne in vodne infrastrukture, katerih investitor je država ali lokalna skupnost, se odmeri v višini 30 %, 50 % oziroma 70 % zakonsko predpisane odškodnine, in sicer v odvisnosti od tega, ali investitor vloži vlogo za izdajo gradbenega dovoljenja za gradnjo objekta do konca leta 2011, 2012 oziroma 2013 (ZKZ-C, 2011: 33. člen).

Lokalna skupnost lahko izjemoma z OPPN (sklep sprejet do 30. 6. 2013) na kmetijskih zemljiščih brez spremembe namenske rabe načrtuje kmetijske objekte, ki so neposredno namenjeni kmetijski dejavnosti. Kmetijske objekte iz prejšnjega odstavka se načrtuje na zemljiščih nekmetijske namenske rabe, če to ni mogoče, pa v bližini obstoječe lokacije kmetijskega gospodarstva, in sicer prvenstveno na kmetijskih zemljiščih nižjih bonitet (ZKZ-C, 2011: 39. člen).

Ne glede na določbe 3. g člena (ZKZ-C, 2011) se odškodnina odmeri v višini 70 % predpisane odškodnine, če se na kmetijskih zemljiščih z boniteto od 1 do vključno 40 gradi objekte, načrtovane z DPN, ter objekte s področja športa, zdravstva, šolstva, socialnega varstva, znanosti, kulture, prometne, energetske, infrastrukture varstva okolja in vodne infrastrukture, katerih investitor je v celoti država ali lokalna skupnost. V višini 10 % predpisane odškodnine se odškodnina odmeri v primeru gradnje kmetijskih objektov, ki so po predpisih uvrščeni v skupino nestanovanjskih kmetijskih stavb.

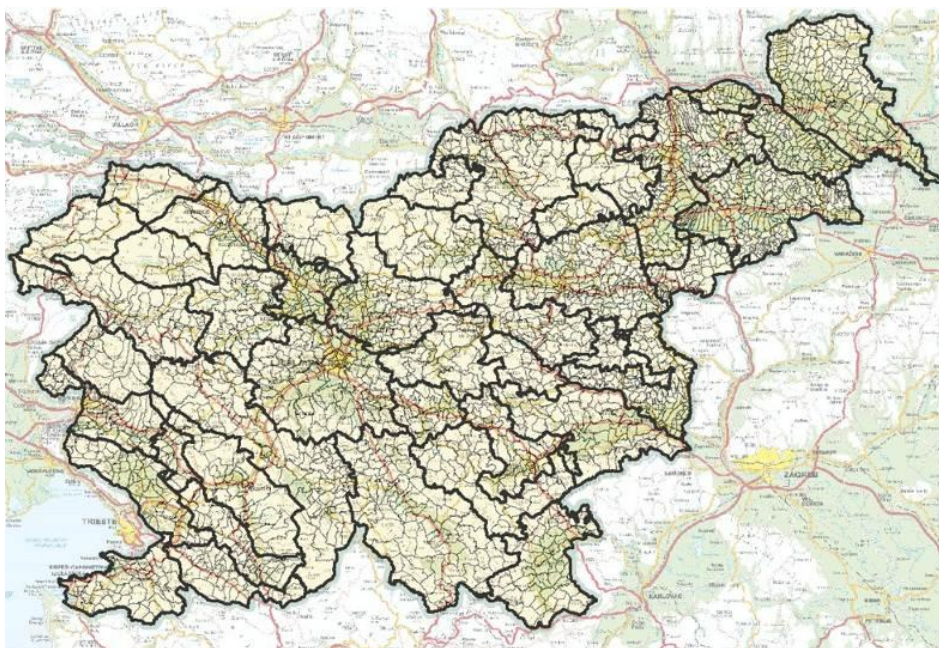
Odškodnino, ki je namenski prihodek državnega proračuna RS, v upravnem postopku po uradni dolžnosti odmeri organ pristojen za izdajo dovoljenj za gradnjo. Plačilo odškodnine je namreč eden od pogojev za izdajo dovoljenja za gradnjo v skladu z zakonom, ki ureja gradnjo objektov. Sredstva zbrana iz tega naslova bodo namenjena pripravi in izvedbi ukrepov kmetijske zemljiške politike ter financiranju izdelave strokovnih podlag s področja kmetijstva (ZKZ-UPB2, 2011: 3. h člen).

4 ANALIZA IN REZULTATI

Način obračunavanja in višina odškodnine zaradi spremembe namembnosti kmetijskih zemljišč sta se spreminjala v skladu s spremembami in dopolnitvami zakonskih podlag. Praktični del naloge obsega analizo višine namenskih plačil za presečna obdobja v skladu s predstavljeno zakonodajo z izhodiščem v letih 1979, 1996 in 2011, vključujoč vse spremembe in dopolnitve. Praktična analiza diplomske naloge se vsebinsko deli na dva povezana sklopa. Prvi sklop vključuje analizo višine odškodnine na osnovi splošne primerjave po izbranih katastrskih okrajih: Kranjska Gora, Murska Sobota in Novo mesto. Drugi sklop naloge se nanaša na podrobnejšo analizo višine odškodnine znotraj katastrskega okraja Murska Sobota oziroma točneje za zemljiške parcele na območju današnje Upravne enote Lendava. Vsi rezultati so prikazani za izbrano enoto površine zemljišča, to je 1 m² zemljiške parcele.

4.1 Analiza višine odškodnine za spremembo namembnosti kmetijskih zemljišč po skupinah katastrskih okrajev

Katastrski okraj je osnovna prostorska enota za katastrsko klasifikacijo, v okviru katere se določijo katastrske kulture in katastrski razredi. Katastrski okraj lahko obsega le cele in teritorialno povezane katastrske občine, ki tvorijo celoto glede na naravne in gospodarske pogoje za kmetijsko in gozdno proizvodnjo. Pomen in uporaba termina se, s postopno ukinitvijo katastrske klasifikacije, opušča. Slovenija je teritorialno razdeljena na 42 katastrskih okrajev, kar prikazuje slika 2.



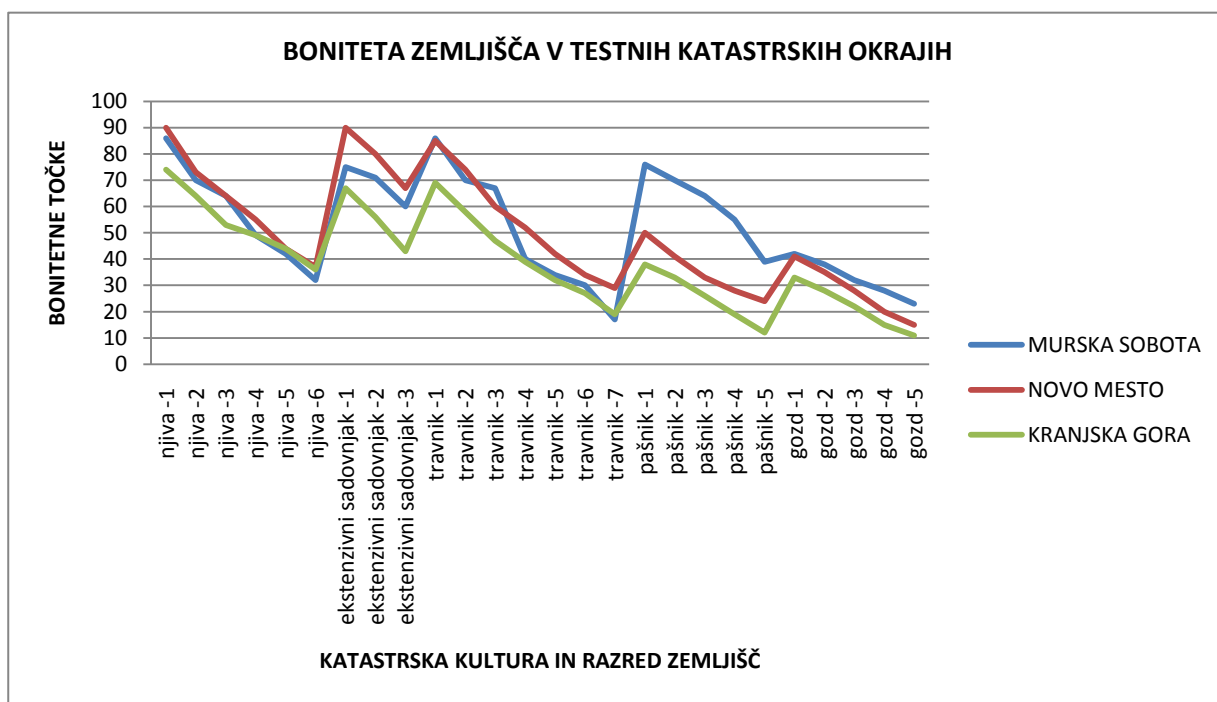
Slika 2: Katastrski okraji v Slovenji, 2005 (Lisec, 2011)

Analiza višine odškodnine po skupinah katastrskih okrajev je mogoča po letu 1990, ko je stopil v veljavo Zakon o spremembah in dopolnitvah zakona o kmetijskih zemljiščih (1990), ki je prvič celovito uredil področje odškodnin zaradi spremembe namembnosti na ravni države. Pred tem je bila višina odškodnine določena v sprejetih občinskih odlokih. Način obračunavanja in višina odškodnine po posameznih obdobjih v skladu z veljavno zakonodajo je bila že predstavljena v teoretičnem delu naloge. Preglednice, ki predstavljajo podlago za izračun višine odškodnine, so dodane v Prilogi A, B in C.

Do uveljavitve aktualnega ZKZ-UPB2 (2011) se je odškodnina določala v znesku na kvadratni meter ob upoštevanju lege in kakovosti zemljišč, ki se ovrednoti s številom točk na kvadratni meter glede na katastrsko kulturo, katastrski razred in katastrski okraj. Katastrski okraji so bili združeni v tri skupine. Za namen naše naloge smo izmed vsake skupine katastrskih okrajev izbrali po en testni (študijski) katastrski okraj za praktično analizo, in sicer:

- I. skupina katastrskih okrajev, tesni okraj Murska Sobota;
- II. skupina katastrskih okrajev, tesni okraj Novo mesto;
- III. skupina katastrskih okrajev, tesni okraj Kranjska Gora.

V skladu z danes veljavno zakonodajo se odškodnina določa v znesku na kvadratni meter ob upoštevanju bonitete kmetijskega zemljišča. Bonitetne točke (grafikon 3) za posamezno katastrsko kulturo in katastrski razred v testnih katastrskih okrajih smo pripisali na osnovi prevedbenih preglednic, ki so priloga k Pravilniku o vzpostavitvi bonitete zemljišč (2008).

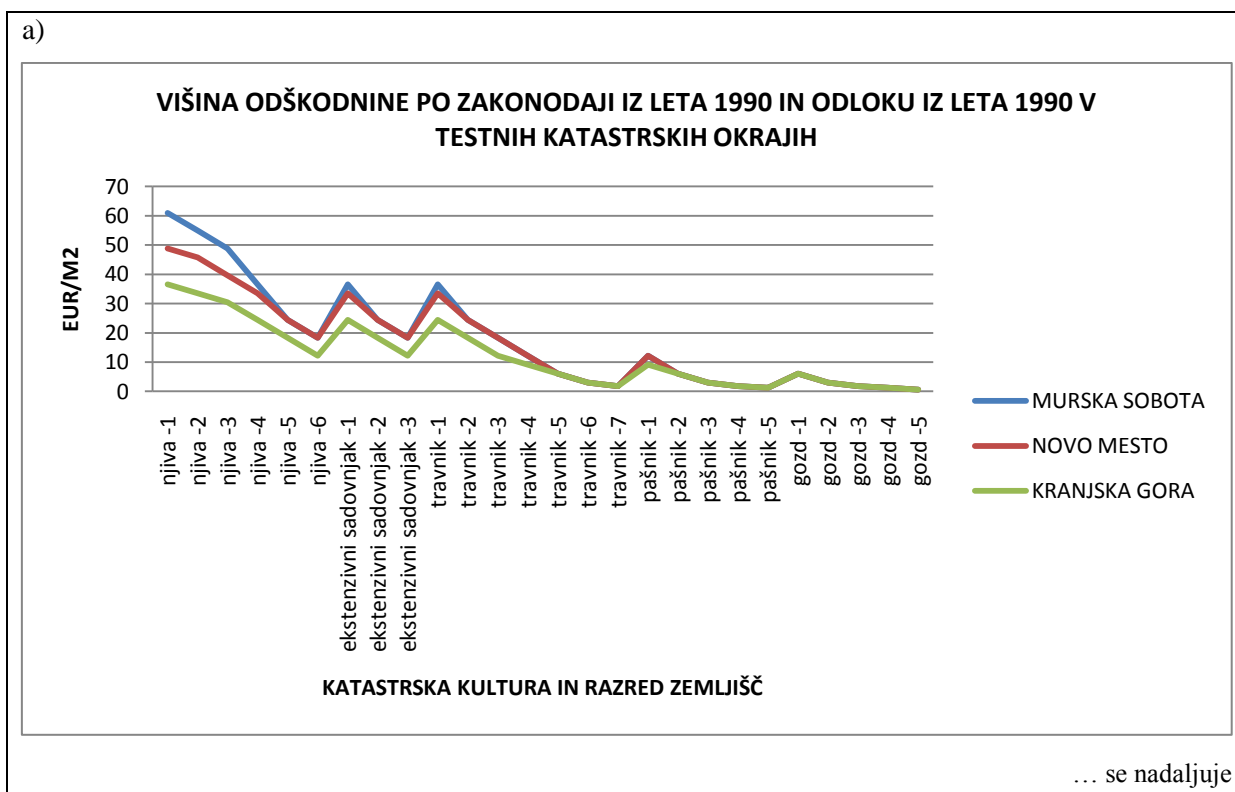


Grafikon 3: Boniteta zemljišča v testnih katastrskih okrajih

Vir podatkov: Pravilnik o vzpostavitvi bonitete zemljišč (2008), lasten prikaz

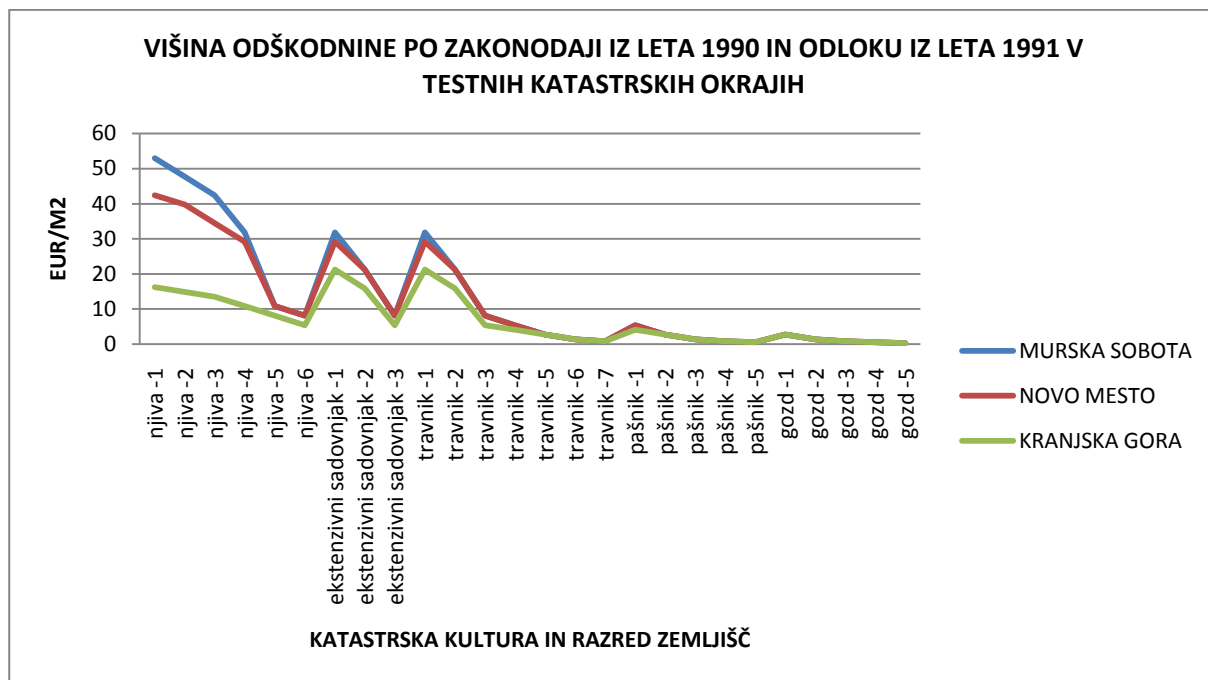
Grafikon 3 prikazuje število bonitetnih točk za posamezno katastrsko kulturo in razred zemljišč v testnih katastrskih okrajih. V splošnem velja načelo, višja kot je proizvodna sposobnost zemljišča, višja je boniteta. Analiza pričakovano pokaže sorazmernost točk med testnimi katastrskimi okraji. Boniteta zemljišča ne glede na kulturo in razred, v testnem katastrskem okraju Kranjska Gora, dosega najnižjo raven. Zemljišča v testnem katastrskem okraju Murska Sobota v povprečju dosegajo najvišjo raven, z izjemo katastrske kulture ekstenzivni sadovnjak in travnik. Slednja dosegajo najvišjo boniteto v katastrskem okraju Novo mesto. Na splošno velja, da kakovost zemljišč istih katastrskih kultur in razredov različnih katastrskih okrajev ni primerljiva. Zanimivo je, da je boniteta na primer najboljših pašnikov v Murski Soboti primerljiva z boniteto najboljših njiv v Kranjski Gori in Novem mestu – metodologijo bonitiranja v smislu prevedbenih tabel bo treba zagotovo še pregledati in izboljšati.

V nadaljevanju so predstavljeni rezultati praktične analize višine odškodnine na m² zemljiške parcele glede na katastrsko kulturo in razred zemljišč v testnih katastrskih okrajih v skladu z zakonodajo veljavno po letu 1990 do danes (grafikon 4). V analizo so vključene le tiste katastrske kulture in razredi, ki so zastopane v vseh treh testnih katastrskih okrajih (npr. vinograd ni vključen, saj te katastrske kulture ni v katastrskem okraju Kranjska Gora). Izhodiščni datum za izračun odškodnine se nanaša na dan uveljavitve posameznega zakona oziroma odloka. V končno primerjalno analizo smo vključili revalorizirane zneske, preračunane na končni datum 1. 2. 2012. Za revalorizacijo denarnih zneskov smo uporabili orodje za preračun, ki je dostopen na spletni strani SURS (2012a).

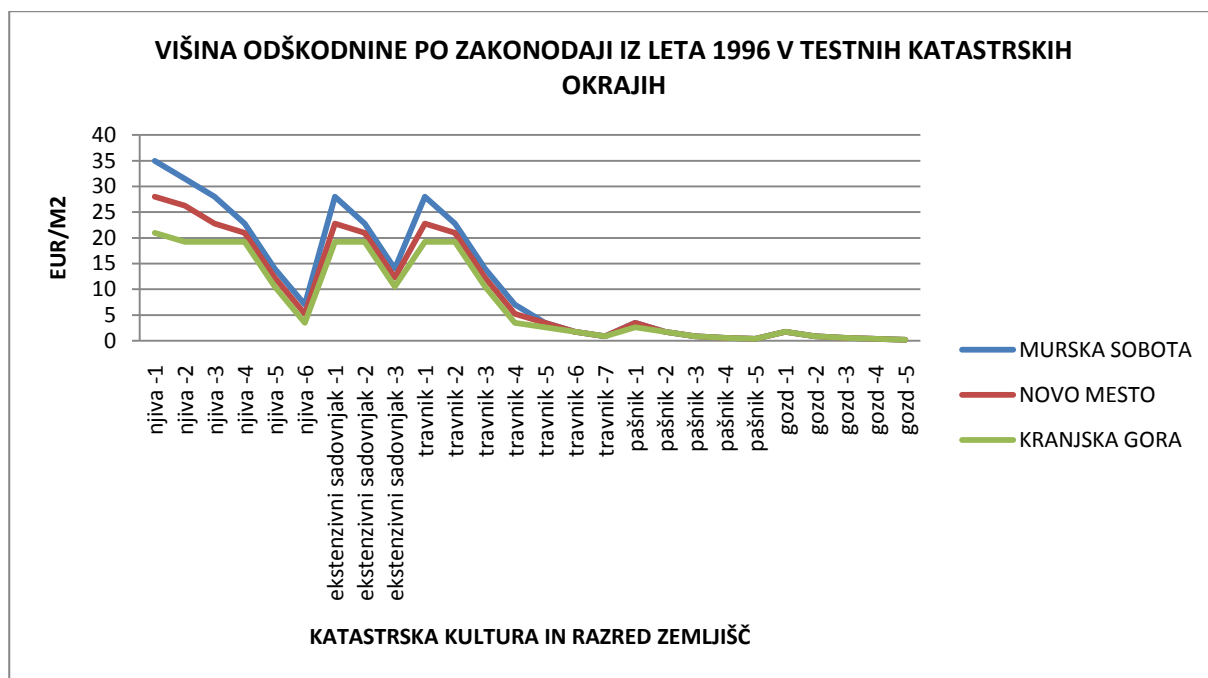


... nadaljevanje

b)



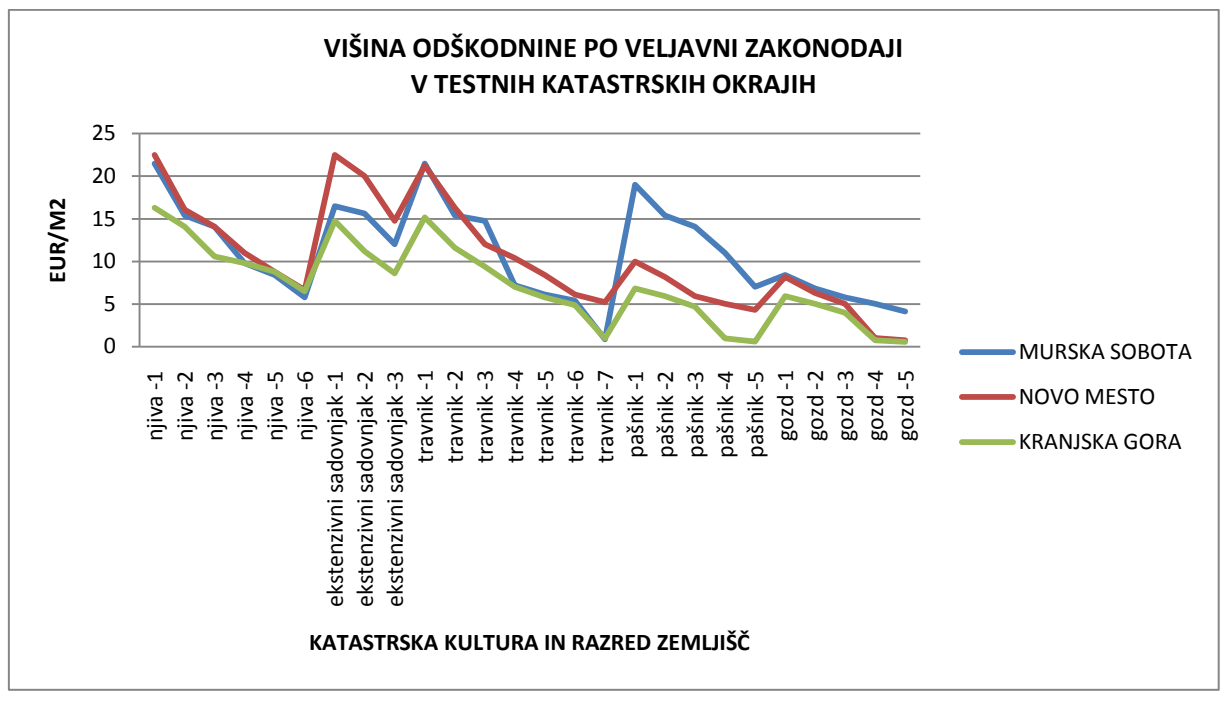
c)



... se nadaljuje

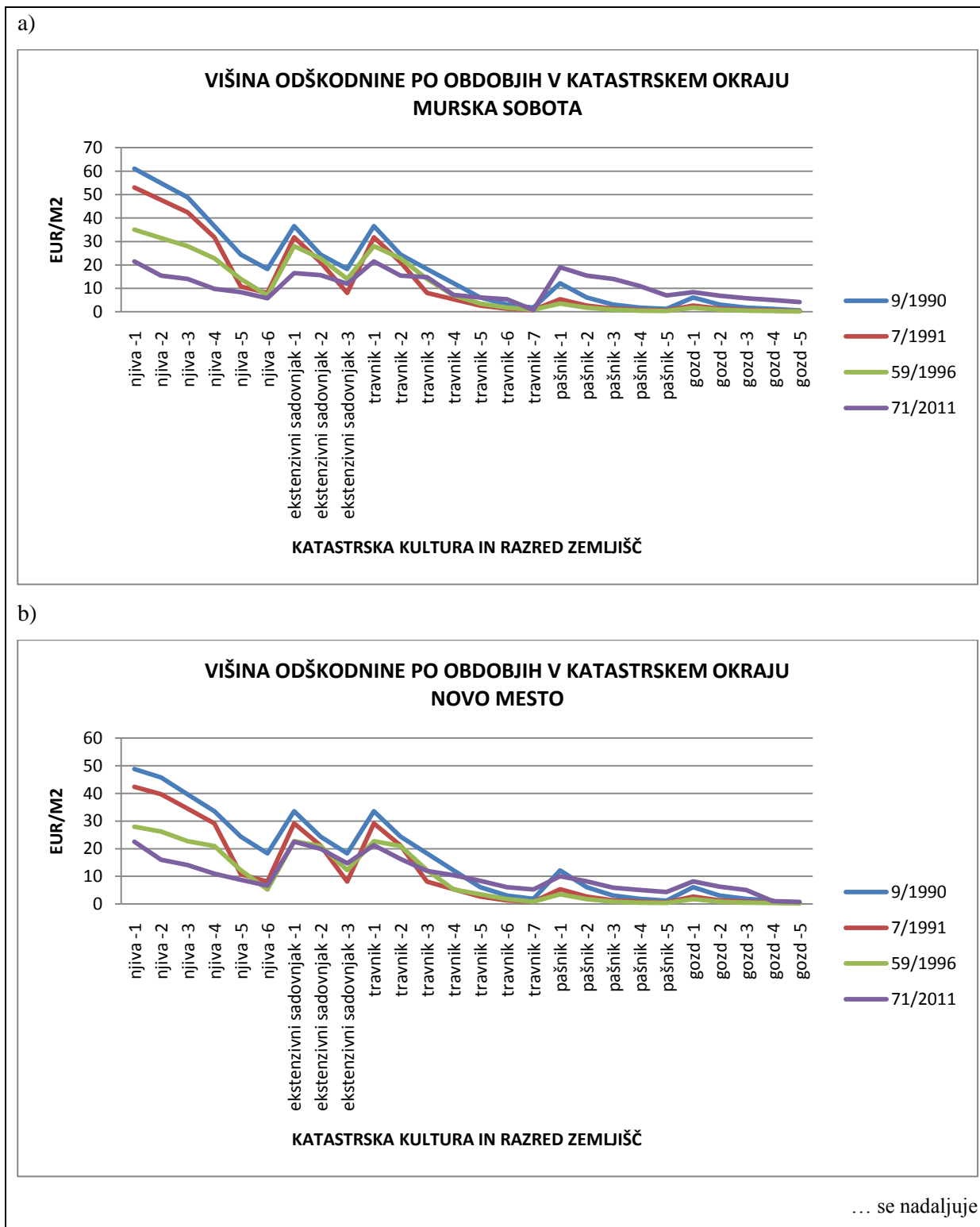
... nadaljevanje

d)



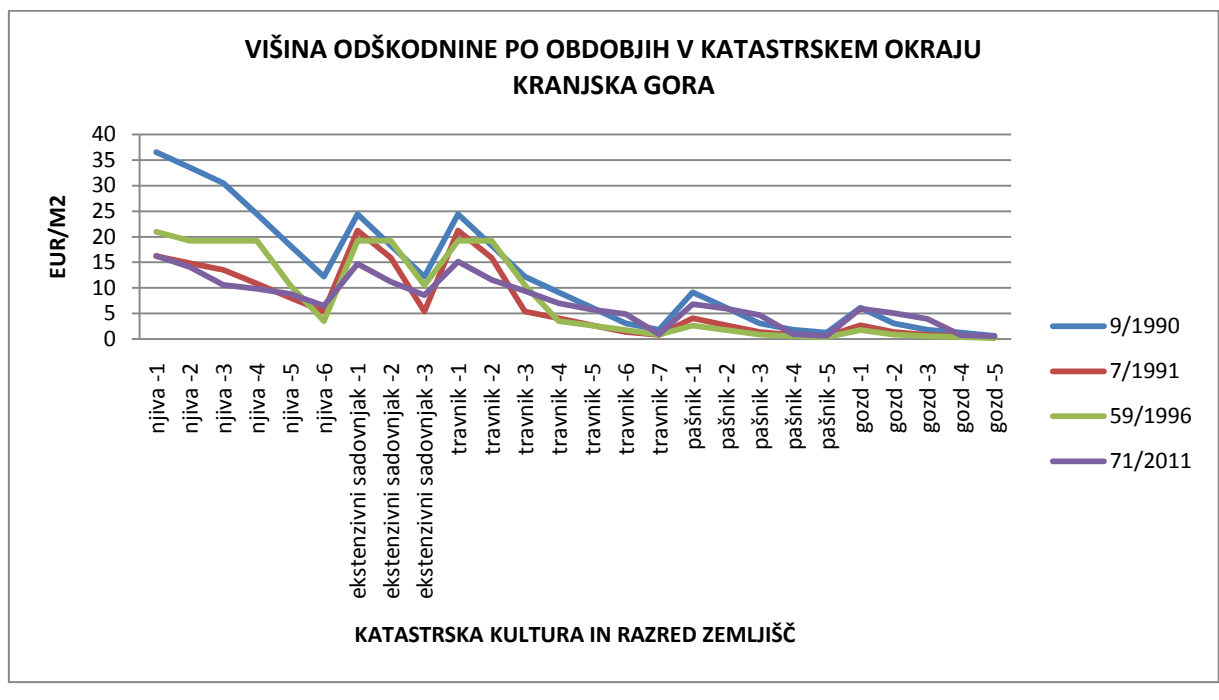
Grafikon 4: Višina odškodnine zaradi spremembe namembnosti kmetijskih zemljišč v testnih katastrskih okrajih v skladu z zakonodajo iz leta 1990, 1996 in 2011 na dan 1. 2. 2012

Postopek obračunavanja odškodnine zaradi spremembe namembnosti je vse do ukinitve odškodninske dajatve leta 2003 ostajal enak. V obdobju od leta 1990 do danes se je višina odškodnine v EUR/m² v povprečju zniževala in je danes zmanjšana na polovico prvotne vrednosti. Znesek odškodnine na enoto je v povprečju dosegal najvišjo vrednost v katastrskem okraju Murska Sobota. V skladu z veljavno zakonodajo se višina odškodnine po posamezni katastrski kulturi in razredu znotraj katastrskih okrajev veliko bolj razlikuje. V primerjavi s predhodnimi zakonskimi podlagami je najvišji skok v višini finančne odškodnine za spremembo namembnosti viden pri katastrski kulturi pašnik, še posebej v katastrskem okraju Murska Sobota (zanimivo v povezavi z opazko glede prevedbenih preglednic, ko ugotavljamo, da so pašniki v katastrskem okraju visoko vrednoteni). Tudi razlika v višini odškodnine na enoto med testnimi katastrskimi okraji se je po obdobjih spreminjala (grafikon 4).



... nadaljevanje

c)



Grafikon 5: Višina odškodnine zaradi spremembe namembnosti kmetijskih zemljišč v testnih katastrskih okrajih v skladu z zakonodajo v obdobju 1990–2011 na dan 1. 2. 2012

Kot smo že ugotovili, se je višina odškodnine po obdobjih postopoma zniževala in danes v povprečju dosega najnižjo vrednost na enoto (grafikon 5). Izjemi sta katastrska kultura pašnik in gozd, ki po novem dosemeta v povprečju višje vrednosti odškodnine na enoto. Velja opozoriti na dejstvo, da je investitorjev strošek odvisen predvsem od površine zemljiške parcele, za katerega se obračuna odškodnina. Po novem se odškodnina obračuna od celotne površine zemljiške parcele na kateri se bo gradil objekt in ne več le od površine zemljišča, ki je po zazidalnem načrtu ali lokacijskem dovoljenju določeno za gradnjo objekta in od površine stavbi pripadajočega zemljišča (del krivde za tako stanje je v neurejenosti gradbene in prostorske zakonodaje, kjer z zemljiško parcelo več ne definiramo zemljišča, ki po funkciji pripada stavbi). Slednje pa pomeni, da investitor v skladu z aktualno zakonodajo v povprečju plača višjo odškodnino, razen v primeru, da predhodno izvede postopek parcelacije, ki pa je slabo nadziran in pojavlja se vprašanje upravičenosti parcelacij za ta namen.

4.2 Analiza višine odškodnine za spremembo namembnosti kmetijskih zemljišč v katastrskem okraju Murska Sobota

V drugem vsebinskem sklopu praktičnega dela diplomske naloge smo izvedli podrobnejšo analizo višine odškodnine v enem od treh prej izbranih testnih katastrskih okrajev. Glede na značilnosti in obsežnost kmetijskega prostora smo za podrobnejšo analizo izbrali katastrski okraj Murska Sobota.

Kot že omenjeno, so višino odškodnine pred letom 1990 predpisovale občinske skupnosti z odloki. Zaradi splošnega poznavanja območja in dostopnosti podatkov smo se pri analizi omejili na območje današnje Upravne enote Lendava (v nadaljevanju UE Lendava).

4.2.1 Predstavitev obravnavanega območja

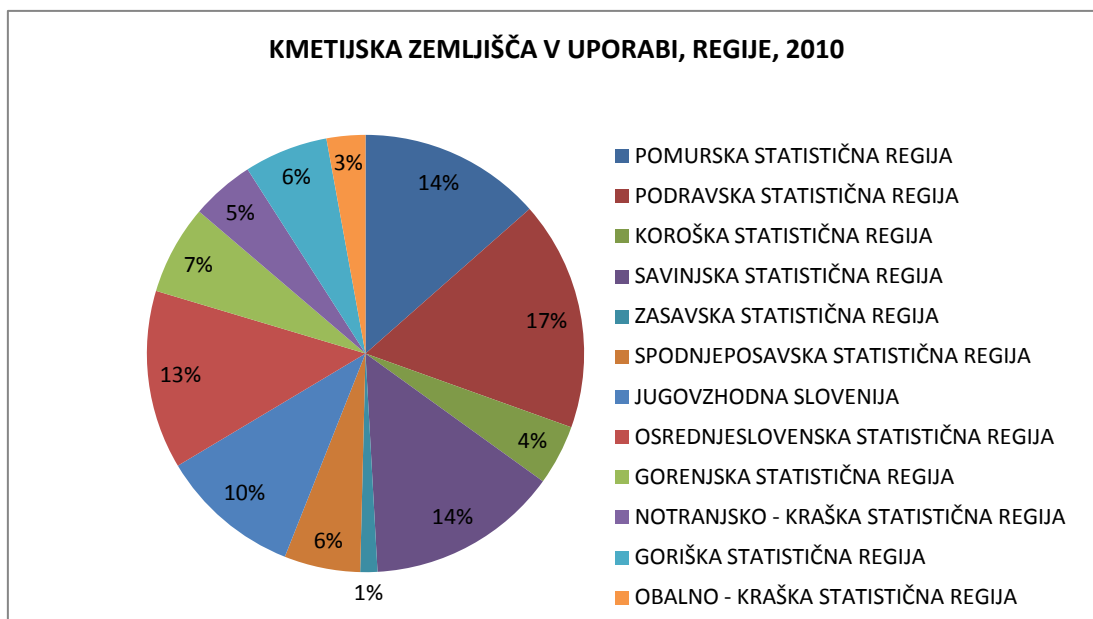
Teritorialna delitev Slovenije na statistične regije uvršča obravnavano območje v pomursko statistično regijo (preglednica 4). To je najbolj severovzhodna in ravninska regija Slovenije, ki meji na Avstrijo, Madžarsko in Hrvaško (slika 3). Regija vključuje 27 občin, ki so združene v štiri upravne enote: UE Ljutomer, UE Gornja Radgona, UE Murska Sobota in UE Lendava. Podnebje, tla in teren ustvarjajo ugodne pogoje za kmetijsko dejavnost, predvsem poljedelstvo. Naravne danosti omogočajo razvoj turizma, zlasti zdraviliškega in kmečkega (SURS, 2012b).

Preglednica 4: Izbrani statistični podatki in kazalniki za pomursko statistično regijo ter primerjava s slovenskim povprečjem

| | Pomurska statistična regija | Slovenija |
|----------------------------------------------------|-----------------------------|---------------------------|
| Površina, 1. 7. 2011 | 1337 km ² | 20.273 km ² |
| Število naselij, 1. 7. 2011 | 346 | 6031 |
| Število prebivalcev, 1. 7. 2011 | 119.146 | 2.052.496 |
| Povprečna starost, 1. 7. 2011 | 43 let | 41,8 let |
| Gostota prebivalstva, 1. 7. 2011 | 89 preb./km ² | 101 preb./km ² |
| Naravni prirast, 2010 | -273 | 3734 |
| Selitveni prirast, 2010 | -107 | -521 |
| Skupni prirast na 1000 preb., 2010 | -3,2 | 1,6 |
| Število delovno aktivnih prebivalcev, nov. 2011 | 39.878 | 823.419 |
| Število registriranih brezposelnih oseb, nov. 2011 | 9255 | 111.069 |
| Stopnja registrirane brezposelnosti, nov. 2011 | 17,4 | 11,9 |
| Povprečna mesečna bruto plača, nov. 2011 | 1420,34 EUR | 1651,88 EUR |
| BDP na prebivalca v regiji (tekoči tečaj), 2009 | 11.359 EUR | 17.295 EUR |
| Kmetijska zemljišča v uporabi, 2007 | 65.498 ha | 488.774 ha |
| Dokončana stanovanja - novogradnja, 2010 | 36.406 m ² | 762.217 ha |
| Dovoljenja za gradnjo stavb, 2010 | 108.583 m ² | 1.975.066 ha |

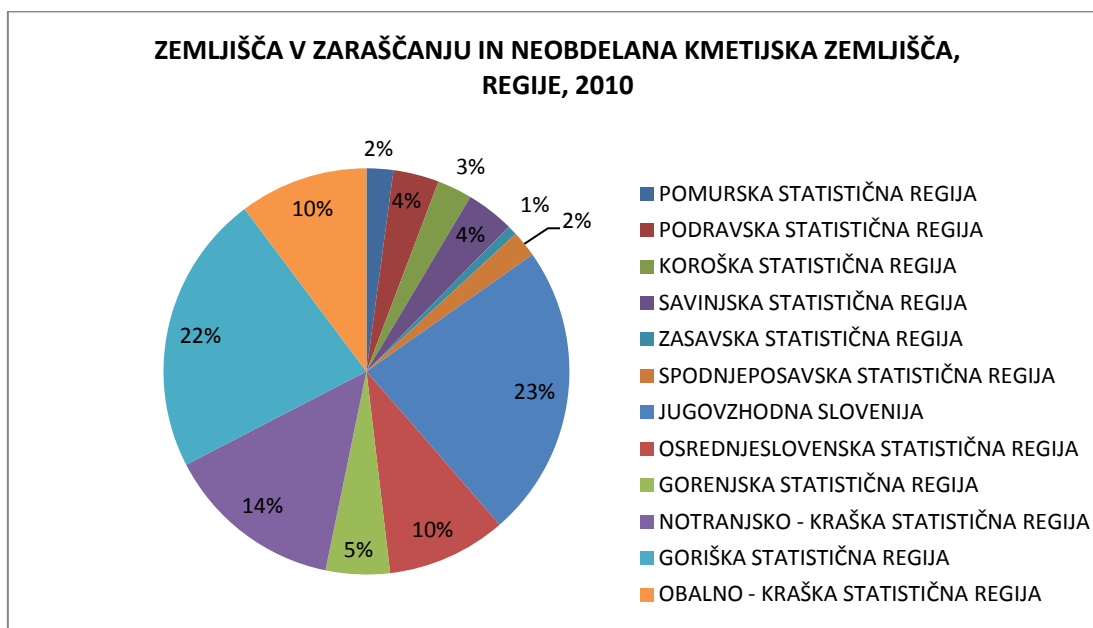
Vir: SURS, 2012c: Slovenske regije v številkah 2011, Podatkovna baza SI STAT, 11. 2. 2012

Pomurska statistična regija obsega nekaj več kot 6,5 % površine celotne države. Po zadnjih dostopnih podatkih v Pomurju na m² ozemlja živi 89 prebivalcev, kar je 12 prebivalcev na m² manj kot v Sloveniji. Dosežena povprečna starost je 43 let, kar je več od slovenskega povprečja. Beležijo negativni naravni in selitveni prirast. Stopnja registrirane brezposelnosti v Pomurju je bistveno višja od stanja v državi. Nižjo raven dosega tudi gospodarski kazalec BDP na prebivalca. Izmed celotnega fonda kmetijskih zemljišč v uporabi v Sloveniji v letu 2007 na Prekmursko regijo odpade dobrih 13 % kmetijskih zemljišč. V letu 2010 je bilo po podatkih SURS v regiji dokončanih 36.406 m² novih stanovanj (preglednica 4).



Grafikon 6: Kmetijska zemljišča v uporabi, statistične regije, 2010 (SURs, 2012b)

Po podatkih Popisa kmetijstva 2010 (SURs, 2012b) je bilo v pomurski statistični regiji v letu 2010 skupaj 64.772 ha kmetijskih zemljišč, od tega 64.076 ha kmetijskih zemljišč v uporabi (kar je za 3,3 % manj v primerjavi s podatki Popisa kmetijstva leta 2000) ter 696 ha zemljišč v zaraščanju in neobdelanih kmetijskih zemljišč (kar je za 50,4 % manj kot leta 2000). Grafikon 6 kaže strukturo kmetijskih zemljišč v uporabi kmetijskih gospodarstev v letu 2010 po statističnih regijah. Največji delež kmetijskih zemljišč, in tako tudi kmetijskih zemljišč v uporabi, odpade na pomursko, podravske, savinjsko in osrednjeslovensko statistično regijo.



Grafikon 7: Zemljišča v zaraščanju in neobdelana kmetijska zemljišča, statistične regije, 2010 (SURs, 2012b)

Precejšen delež kmetijskega prostora izgubljam tudi na račun zaraščanja in neobdelanosti kmetijskih zemljišč (grafikon 7). Ta delež je v veliki meri odvisen od naravnih in geografskih značilnosti posamezne regije, posredno pa tudi od kmetijske in prostorske politike države in lokalnih skupnosti.

UE Lendava leži na skrajnem severovzhodnem delu države (slika 4) in meri 256 km². Po podatkih SURS je bilo na dan 1. 7. 2011 na območju UE Lendava 23.666 prebivalcev. UE Lendava pokriva območje sedmih občin: Črenšovci, Dobrovnik, Kobilje, Lendava, Odranci, Turnišče in Velika Polana, katere skupaj obsegajo 41 naselij. Od naštetih občin je po površini največja občina Lendava, ki po površini meri 123 km² in šteje na dan 1. 7. 2011 kar 10.979 prebivalcev (SURS, 2012b).



Legenda: ● Obravnavano območje

Slika 3: Delitev države na statistične regije (Wikipedia, 2012b)



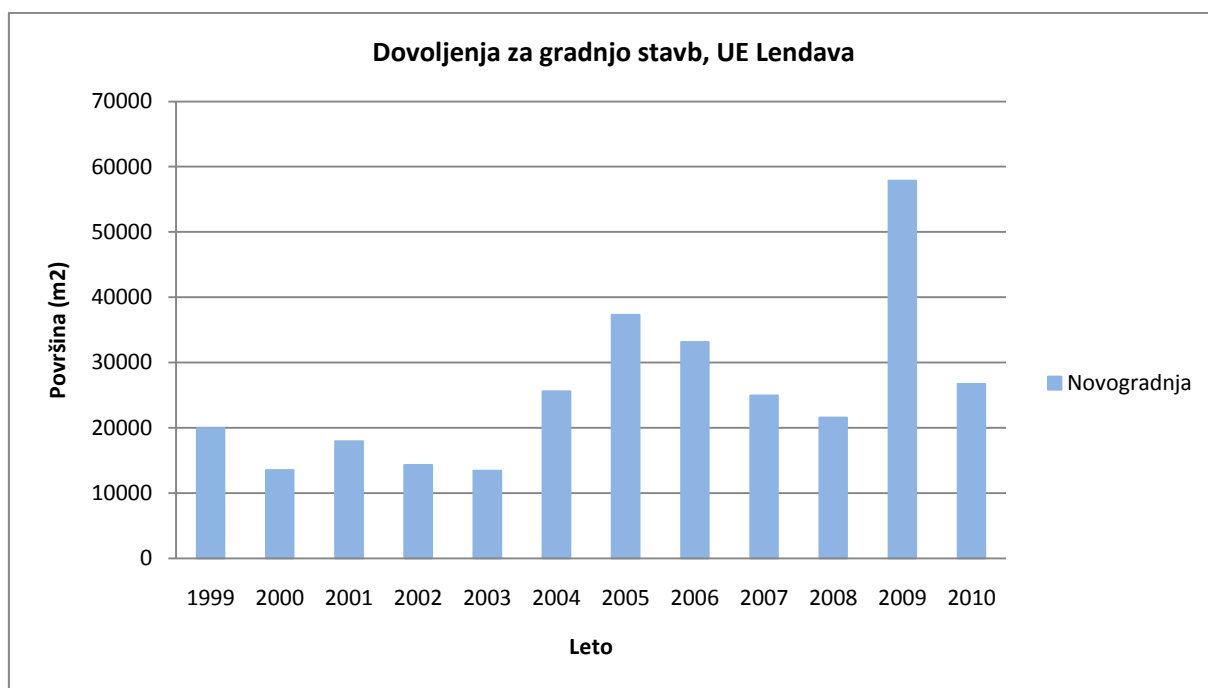
Legenda: ● Obravnavano območje

Slika 4: Delitev države na Upravne enote (UE, 2012)

Gre za narodnostno mešano območje. Število prebivalcev se opazno zmanjšuje, v zadnjih desetih letih se je zmanjšalo za dobrih 10 % (SURS, 2012b). Na obravnavanem območju je močno razvita zlasti tekstilna, živilsko-predelovalna in kovinsko-predelovalna industrija, prevladuje tudi kemična, farmacevtska in elektroindustrija.

Pomembno je poudariti, da čez pokrajino poteka pomurska avtocesta (A5), ki povezuje avtocesto A1 z Madžarsko. Avtocestna povezava med Vučjo vasjo in Pincami je dolžine približno 42 km.

Upravna enota je pristojna za izdajo gradbenega dovoljenja. Statistični podatki za UE Lendava v zadnjem desetletju kažejo, da je bilo glede na površino novozgrajenih stavb največ gradbenih dovoljenj izdanih v letu 2009. Slednje bi lahko bila posledica sprejetja novih občinskih prostorskih načrtov. V splošnem je mogoče zaznati tudi povečanje investicij v novogradnje po letu 2003 (graf 7). V obdobju od 2003 do 2011 se odškodnina zaradi spremembe namembnosti ni obračunavala.



Grafikon 8: Izdana dovoljenja za gradnjo stavb, UE Lendava, 1999–2010 (SURS, 2012b)

4.2.2 Intervju

Sogovornik (intervju, dne 23. 1. 2012) je vodja oddelka za okolje in prostor ter gospodarstvo in kmetijstvo na UE Lendava, g. Miran Lovrin dipl. ing. agr. Gospod Lovrin je že od začetka svoje strokovne kariere, od leta 1983, v tesnem stiku z obravnavanim področjem. V tem času je aktivno sodeloval pri strokovnih nalogah in študijah, se dodatno izpopolnjeval ter pridobil tudi ustrezne licence s področja kmetijstva. Pri svojem delu se je neposredno soočal s težavami in pomanjkljivostmi zakonodajnega sistema.

Sogovornik opozarja, da je vsekakor potrebno in zaželeno varovati kmetijska zemljišča, vendar z racionalnimi ukrepi. V nekaterih obdobjih so bile odškodnine katastrofalno visoke. V Prekmurju so te odškodnine še toliko višje iz razloga, da so tu pretežno najboljša kmetijska zemljišča. Kljub vsemu je potrebno zagotoviti skladen razvoj regije, za kar je potreben prostor (za gospodarski razvoj predvsem ustvarjanje novih delovnih mest). Ni dobro, da se razvoj zavira ali celo onemogoča, saj to prinese zgolj negativne posledice (izselitev prebivalstva, zmanjšanje interesa za investicije ipd.). Treba je poskrbeti za sorazmeren razvoj vseh regij in ne dopuščati, da se določene regije razvijajo na račun drugih (Lovrin, 2012).

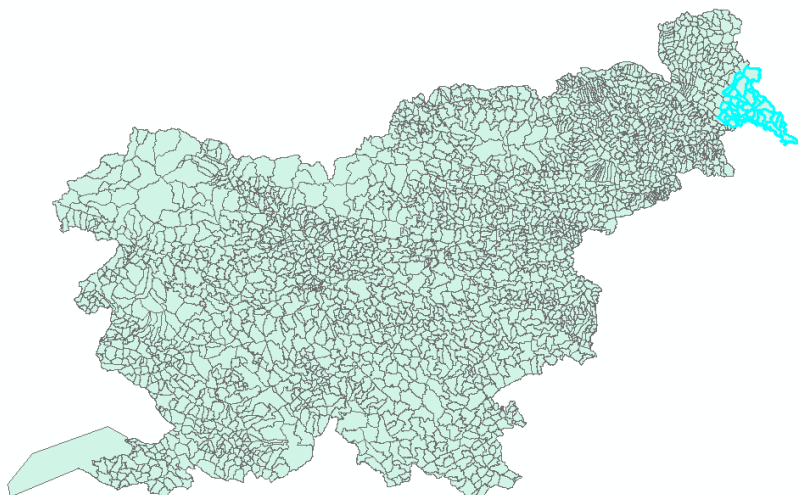
Gospod Lovrin je podal iztočnico oziroma predlog, da se višina odškodnine zaradi spremembe namembnosti kmetijskega zemljišča določi kot mnogokratnik posplošene tržne vrednosti za m² dotičnega zemljišča. Tako izbran oziroma določen mnogokratnik vrednosti bi veljal poenoteno za celotno državo. Na ta način bi zagotovili veliko večjo pravičnost pri odmeri odškodnine, saj bi na tej osnovi bila višina odškodnine sorazmerna z vrednostjo zemljišča. Posledično ne bi več blokirali razvoja ruralnih območij oziroma finančno obremenjevali zgolj kmetijskih pokrajin. Sogovornik hkrati opozarja, da kmetijstvo samo po sebi več ne nudi preživetja in je potrebno zagotoviti prostor tudi za druge dejavnosti.

Prav tako ne deluje osnovna ekonomska logika, saj kmetijska zemlja višje kakovosti nima posledično višje cene. Nepošteno se zdi, da pri obračunavanju odškodnine upoštevamo samo kakovost tal in ne tržne vrednosti konkretnega kmetijskega zemljišča. Občine imajo ob sprejemanju prostorskih aktov ključno vlogo, pristojnost in odgovornost za razvoj in hkrati racionalno rabo prostora, tudi za ohranjanje kmetijskih zemljišč. Poraja se vprašanje o namenski porabi sredstev zbranih iz tega naslova. Odgovor na vprašanje, ali so ta sredstva ustrezno in zadovoljivo porabljena, še ni mogoč, več bo pokazal čas.

Sogovornik zaključuje pogovor z mislijo, da je politika za ohranjanje kmetijskih zemljišč nujno potrebna, vendar mora zagotavljati enakopravnost – da smo vsi enakomerno obremenjeni.

4.2.3 Analiza višine odškodnine za spremembo namembnosti kmetijskih zemljišč na območju Upravne enote Lendava

Katastrska občina je osnovna prostorska enota za vodenje zemljiškega katastra in za katero se vodi posamezni katastrski operat. Vsaka katastrska občina je opredeljena z enolično številko v okviru RS ter s svojim imenom (ZEN, 2006). Leta 2005 je bilo na območju RS 2705 katastrskih občin, novembra 2011 pa 2698 katastrskih občin, te so združene v katastrske okraje (slika 5).



Slika 5: Katastrske občine v Sloveniji, november 2011 (GURS, 2012)

Katastrski okraj Murska Sobota vključuje 136 katastrskih občin. Na sliki 5 je s svetlejšo barvo označenih 34 katastrskih občin, ki spadajo pod OGU Murska Sobota – Geodetska pisarna Lendava.

4.2.3.1 Sprejeti odloki za odmero odškodnine na ravni lokalne skupnosti

V nadaljevanju so povzete določbe iz odlokov sprejetih na ravni lokalne skupnosti, ki določajo višino (znesek) odškodnine zaradi spremembe namembnosti kmetijskih zemljišč po letu 1979, na območju današnje Upravne enote Lendava oziroma takratne občine Lendava. Slednje zakonske osnove so bile upoštevane kot izhodišča za izračun in podrobnejšo analizo višine odškodnine za spremembo namembnosti zemljišč do leta 1990. Po tem letu se je namreč odškodnina obračunavala po enotnih merilih sprejetih na ravni države.

Na podlagi 4. in 149. člena ZKZ (1979) je Skupščina občine Lendava sprejela Odlok o odškodnini zaradi spremembe namembnosti kmetijskih zemljišč in gozdov na območju občine Lendava (1979), ki je stopil v veljavo 1. 6. 1979. S tem odlokom so predpisali odškodnino zaradi spremembe namembnosti kmetijskega zemljišča tako, da se odškodnina obračuna za zemljišča, ki se ne bodo več uporabljala kot kmetijsko zemljišče. Odškodnina se je plačala od površine zemljišča, ki je bilo določeno za gradnjo objekta in pripadajočega funkcionalnega zemljišča. Odškodnino je v upravnem postopku odmeril občinski upravni organ. Odškodnina se je plačala v enkratnem znesku od kvadratnega metra (Odlok o odškodnini zaradi spremembe ..., 1979: 5. člen):

- 21 din od njiv, vrtov, travnikov in trajnih nasadov I. in II. katastrskega razreda,
- 16 din od njiv, vrtov, travnikov in trajnih nasadov III. in IV. katastrskega razreda,
- 12 din od njiv, vrtov, travnikov in trajnih nasadov V. in VIII. katastrskega razreda,
- 10 din od gozdov in pašnikov ne glede na katastrski razred.

Brez potrdila o plačani odškodnini ni bilo mogoče izdati gradbenega dovoljenja ter ne začeti gradnje na podlagi priglasitve.

Na podlagi 3. člena ZKZ (1981) je Skupščina občine Lendava sprejela Odlok o spremembi in dopolnitvi odloka o odškodnini zaradi spremembe namembnosti kmetijskih zemljišč in gozdov na območju občine Lendava (1982), ki je stopil v veljavo 27. 2. 1982. S tem odlokom se je v celoti spremenil prejšnji 5. člen odloka. Odškodnina zaradi spremembe namembnosti se je plačala v enkratnem znesku od kvadratnega metra (Odlok o spremembi in dopolnitvi odloka ..., 1982: 2. člen):

- 100 din za kmetijska obdelovalna zemljišča I. katastrskega razreda,
- 80 din za kmetijska obdelovalna zemljišča II. katastrskega razreda,
- 60 din za kmetijska obdelovalna zemljišča III. katastrskega razreda,
- 40 din za kmetijska obdelovalna zemljišča IV. katastrskega razreda,
- 30 din za kmetijska obdelovalna zemljišča V. in VI. katastrskega razreda ter za pašnike in gozdove ne glede na katastrski razred,
- 20 din za kmetijska obdelovalna zemljišča VII. in VIII. katastrskega razreda in kmetijska neobdelovalna zemljišča.

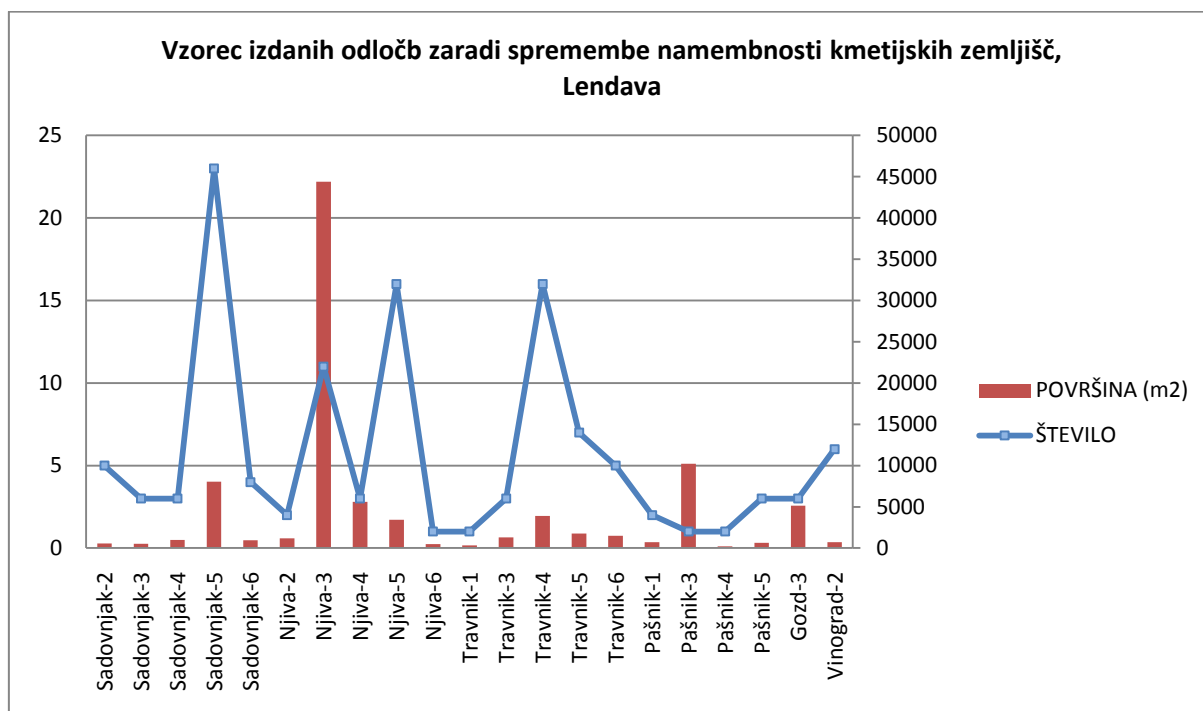
Skupščina občine Lendava je na podlagi 14. člena ZKZ (1979 in 1981) sprejela Odlok o spremembah in dopolnitvah odloka o odškodnini zaradi spremembe namembnosti kmetijskega zemljišča ali gozda v občini Lendava (1985), ki je stopil v veljavo 5. 7. 1985. V skladu s tem odlokom se je odškodnina zaradi spremembe namembnosti kmetijskega zemljišča ali gozda določila tako, da se je pri kmetijskem obdelovalnem zemljišču VII. in VIII. katastrskega razreda upoštevala najnižja odškodnina, ki jo je določil Izvršni svet Skupščine SR Slovenije, pri ostalih katastrskih razredih pa so se upoštevala vrednostna razmerja v primerjavi z najnižjo odškodnino:

- kmetijsko obdelovalno zemljišče VII. in VIII. katastrskega razreda, neobdelano kmetijsko zemljišče → minimalna odškodnina,
- kmetijsko obdelovalno zemljišče V. in VI. katastrskega razreda, pašniki in gozd → minimalna odškodnina + 50 %,
- kmetijsko obdelovalno zemljišče IV. katastrskega razreda → minimalna odškodnina + 160 %,
- kmetijsko obdelovalno zemljišče III. katastrskega razreda → minimalna odškodnina + 560 %,
- kmetijsko obdelovalno zemljišče II. katastrskega razreda → minimalna odškodnina + 640 %,
- kmetijsko obdelovalno zemljišče I. katastrskega razreda → minimalna odškodnina + 1080 %.

Vhodne podatke za podrobnejšo analizo višine odškodnine zaradi spremembe namembnosti kmetijskih zemljišč smo pridobili iz odločb, ki so bile v preteklosti na podlagi vloge posameznega investitorja izdane v upravnem postopku s strani takratne Občine Lendava oziroma današnje Upravne enote Lendava. Izvleček podatkov iz vzorca 100 izdanih odločb v obdobju od 1985 do 2011 je dodan v Prilogi D. V izbranem vzorcu odločb je bila odškodnina zaradi spremembe namembnosti odmerjena za skupaj 96.868 m² zemljišč, velika v povprečju 814 m². Odškodnina je bila najpogosteje odmerjena in plačana od 150 m² zemljišča (grafikon 8).

Osnovna statistična analiza vzorca zbranih podatkov je pokazala naslednje rezultate:

- po številu izdanih odločb v upravnem postopku je bila največkrat plačana odškodnina za spremembo namembnosti za katastrsko kulturo sadovnjak-5, sledita travnik-4 in njiva-5;
- glede na površino pozidane katastrske kulture prednjači njiva-3, sledita pašnik-3 in sadovnjak-5.



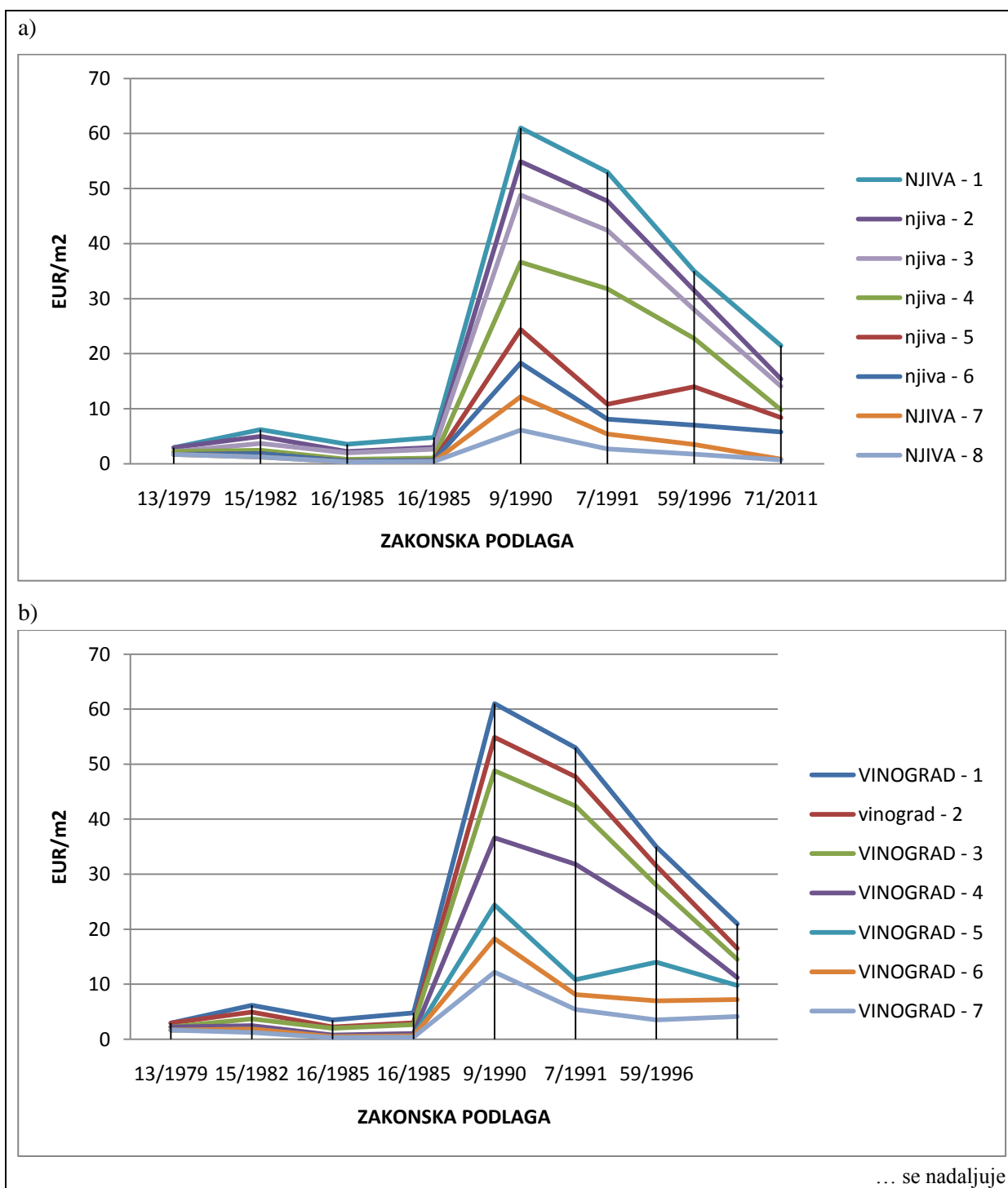
Grafikon 9: Število izdanih odločb za odmero odškodnine za spremembo namembnosti kmetijskih zemljišč s površino po katastrski kulturi in razredu, UE Lendava

Vir podatkov: Pokrajinski arhiv Maribor, UE Lendava; lasten prikaz

Za podrobnejšo analizo višine odškodnine na testnem območju UE Lendava v katastrskem okraju Murska Sobota smo na podlagi že predstavljene zakonske podlage v različnih obdobjih po letu 1979 izračunali višino odškodnine za tiste katastrske kulture, ki so bile zastopane v vzorcu odločb. To so: njiva, travnik, sadovnjak, vinograd, pašnik in gozd. V vzorcu odločb so zastopani le nekateri katastrski razredi, v podrobnejšo analizo pa smo vključili vse katastrske razrede za vsako zastopano katastrsko kulturo. Analiza tako poleg podatka o dejanski odškodnini, ki je bila na določen dan odmerjena z

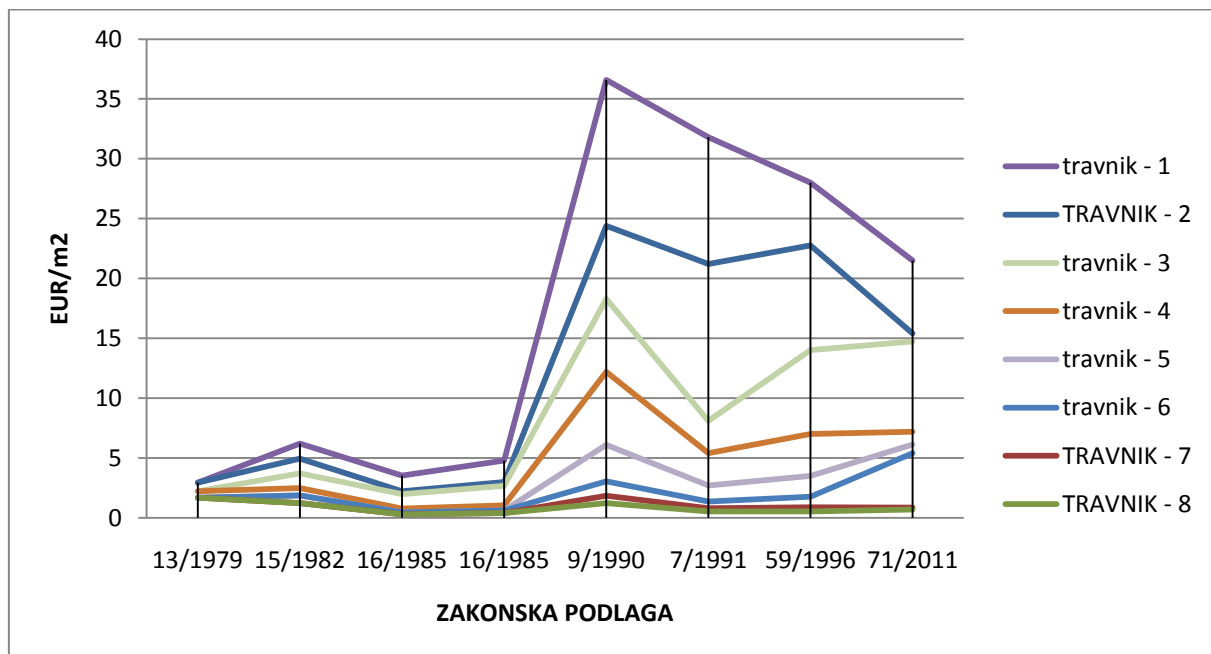
izdano odločbo v upravnem postopku, pove tudi, kolikšna bi bila višina odškodnine, če bi bila določena strogo po vsakokratni veljavni zakonodaji.

Izhodiščni datum za izračun odškodnine se nanaša na dan uveljavitve posameznega občinskega odloka oz. zakona. V končno primerjalno analizo smo vključili revalorizirane zneske, preračunane na končni datum 1. 2. 2012. Za revalorizacijo denarnih zneskov smo uporabili orodje za preračun, ki je dostopen na spletni strani SURS (2012a). Rezultati analize so predstavljeni v nadaljevanju (grafikon 9).

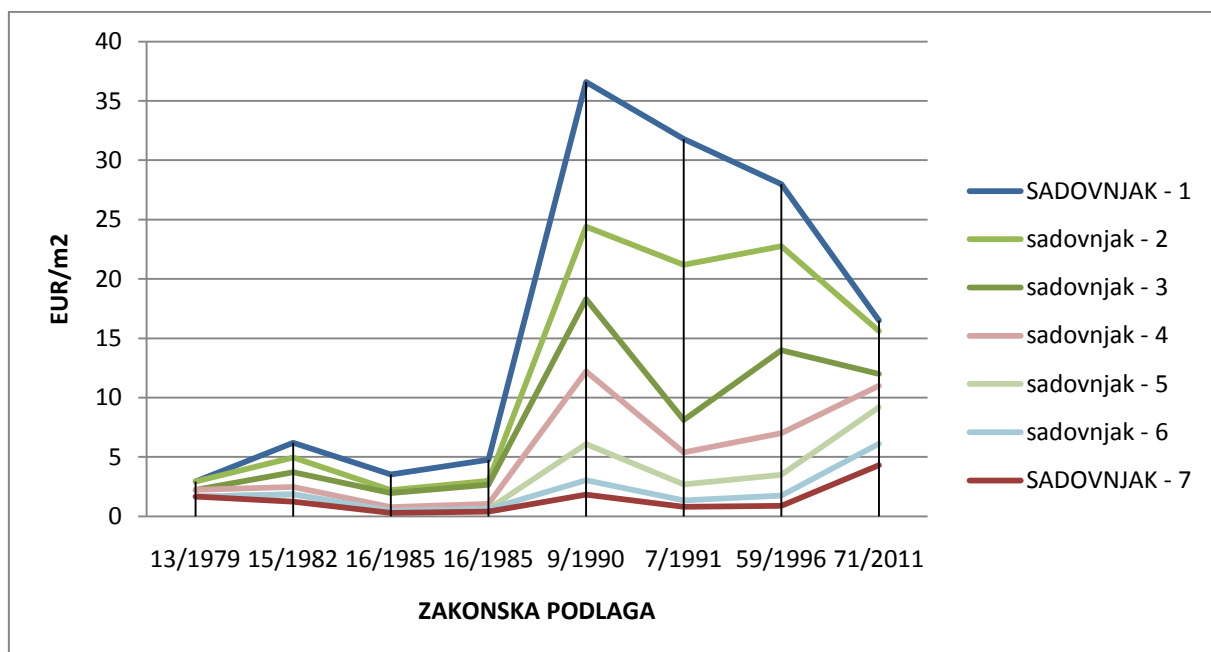


... nadaljevanje

c)



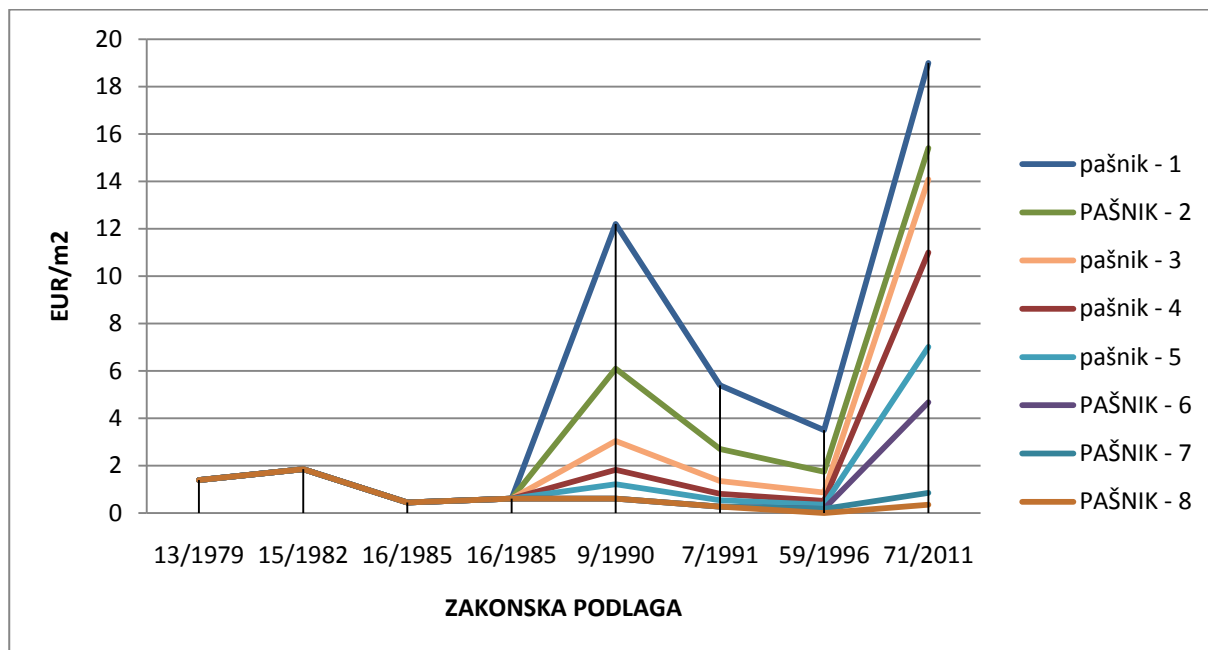
d)



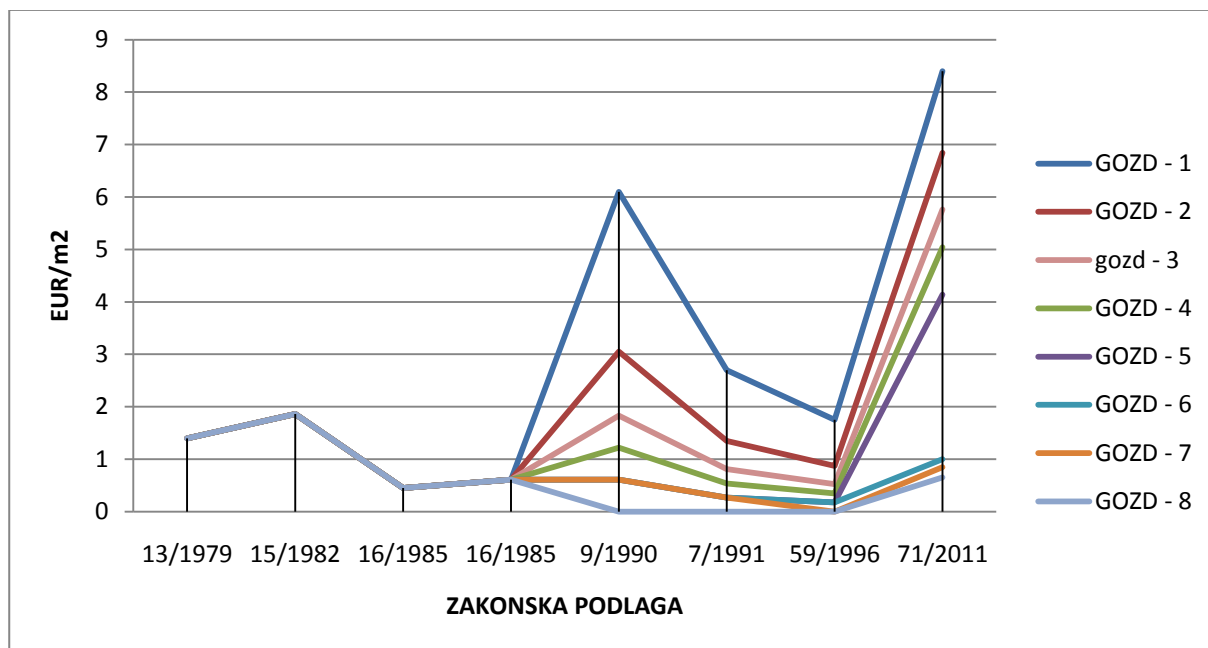
... se nadaljuje

... nadaljevanje

e)



f)



Opomba: tisti razredi analiziranih katastrskih kultur, ki so bili zastopani tudi v vzorcu odločb, so v legendi napisani z malimi tiskanimi črkami.

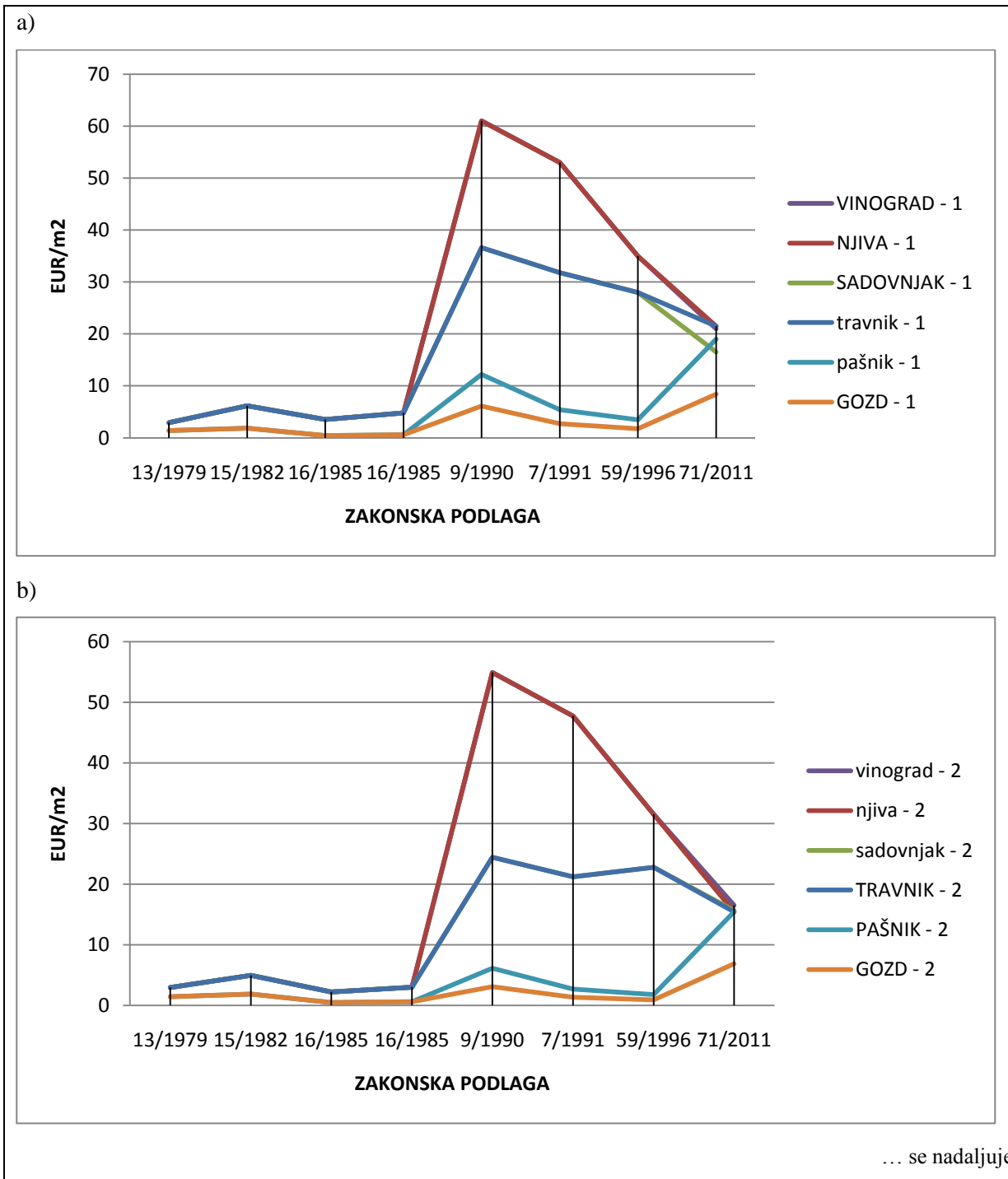
Grafikon 10: Višina odškodnine po obdobjih na območju UE Lendava na dan 1. 2. 2012, po skupinah katastrske kulture

Vir podatkov: Pokrajinski arhiv Maribor, UE Lendava in zakonodaja, lasten prikaz

Rezultati podrobnejše analize (grafikon 9) pokažejo velik skok v višini dajatve za spremembo namembnosti kmetijskih zemljišč leta 1990, ne glede na vrsto katastrske kulture. Takrat je stopil v

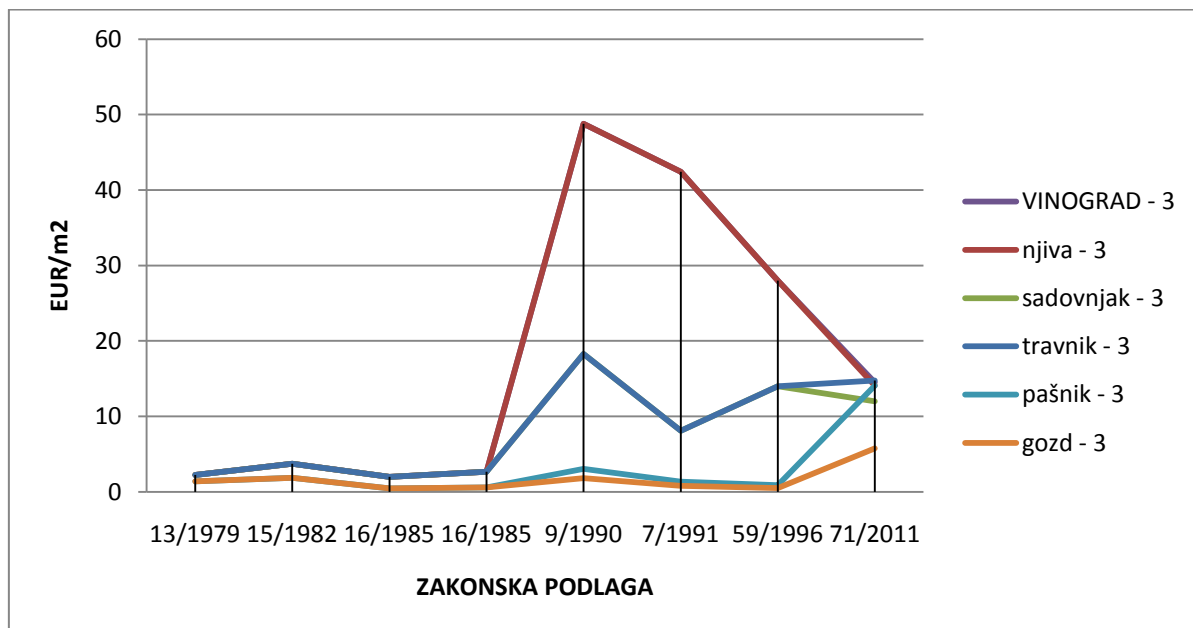
veljavo Zakon o spremembah in dopolnitvah zakona o kmetijskih zemljiščih (1990), ki je prinesel novosti v načinu obračunavanja odškodnine. Upoštevala sta se lega in kakovost zemljišča, ki sta se ovrednotila s številom točk na m² glede na katastrsko kulturo, katastrski razred ter katastrski okraj. Po tem obdobju se je višina odškodnine zmanjševala, v obdobju 2003–2011 je bila odškodnina ukinjena, preobrat je prinesla novela zakona o kmetijskih zemljiščih v letu 2011. Danes veljavna zakonodaja je tako glede na rezultate analize (višina odškodnine se sicer določa na osnovi bonitete, ki pa temelji na podatkih katastrske klasifikacije) za katastrsko kulturo pašnik in gozd pripisala bistveno višje odškodnine, prav tako so se zvišale odškodnine za travnike in sadovnjake nižjega katastrskega razreda. Po letu 1990 so vidne tudi večje razlike v višini odškodnine znotraj posamezne katastrske kulture v odvisnosti od katastrskega razreda. Pred letom 1990 so bile odškodnine za katastrsko kulturo pašnik in gozd, ne glede na katastrski razred, enake.

V nadaljevanju (grafikon 10) so predstavljeni rezultati podrobnejše analize višine odškodnine za spremembo namembnosti kmetijskih zemljišč. Prikazani so združeno po skupinah katastrskih razredov za obravnavane katastrske kulture na območju UE Lendava.

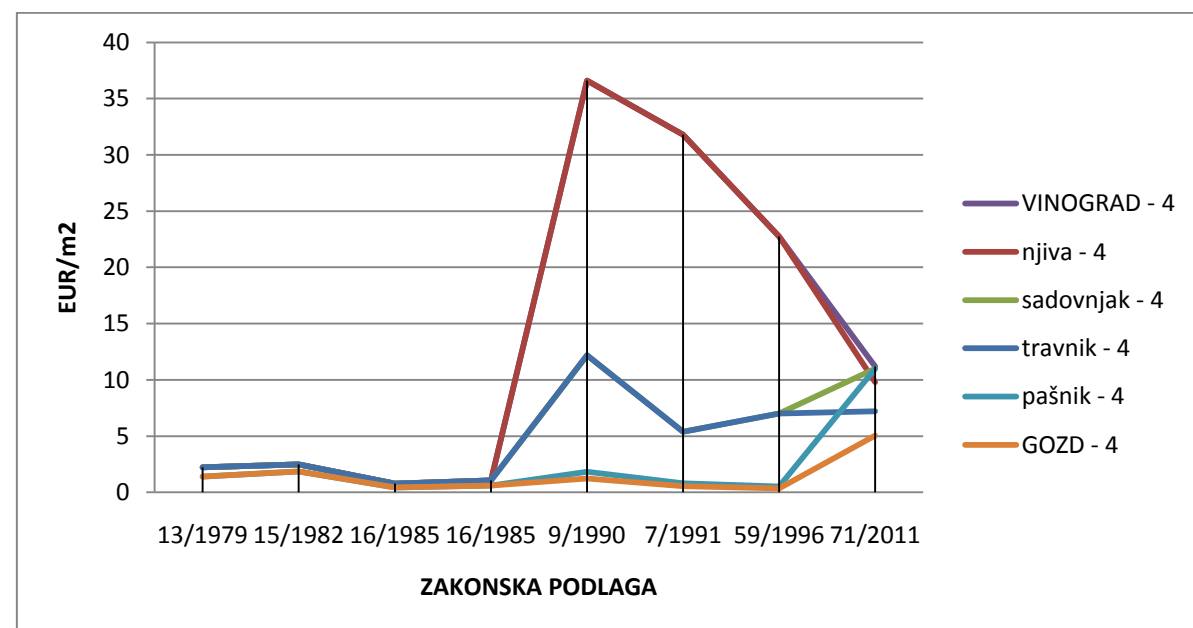


... nadaljevanje

c)



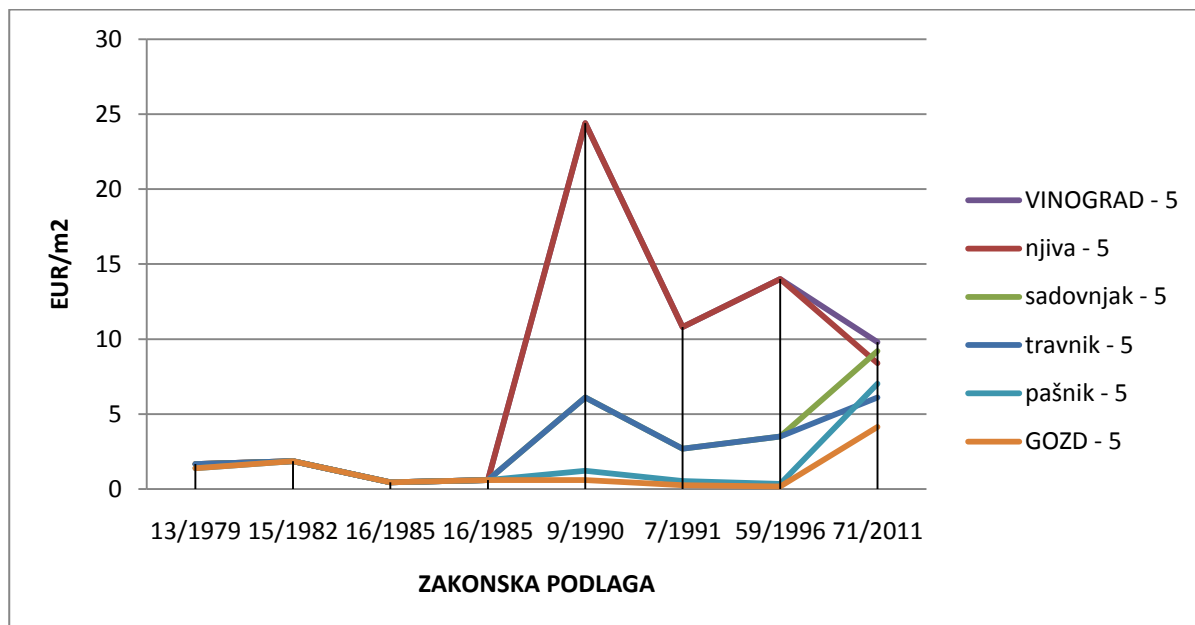
d)



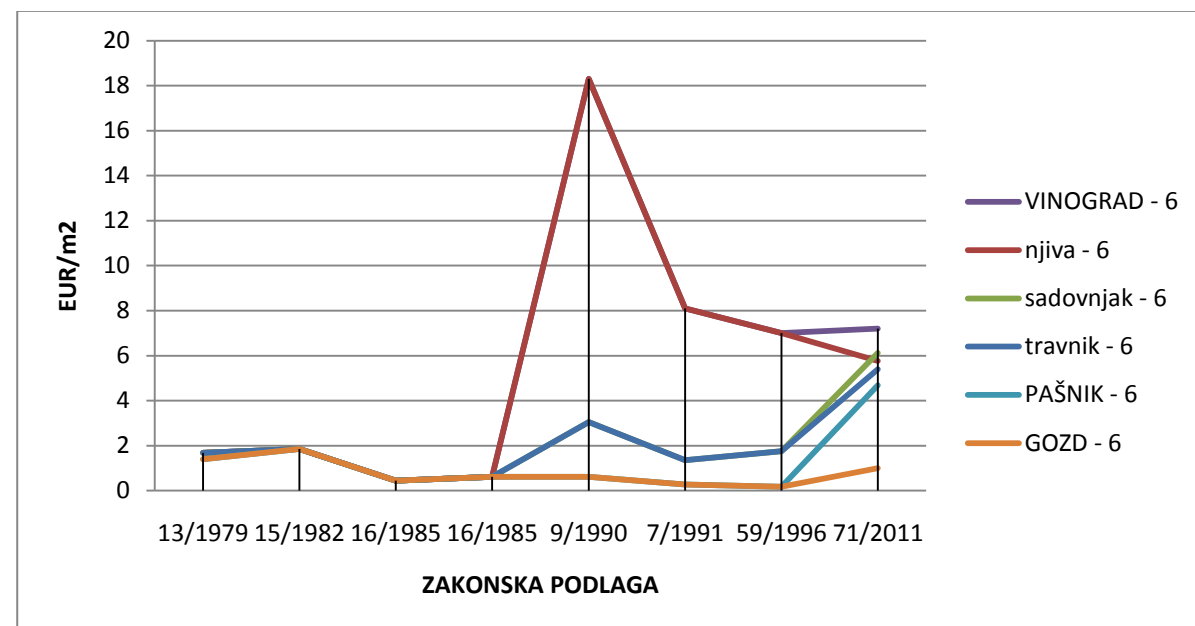
... se nadaljuje

... nadaljevanje

e)



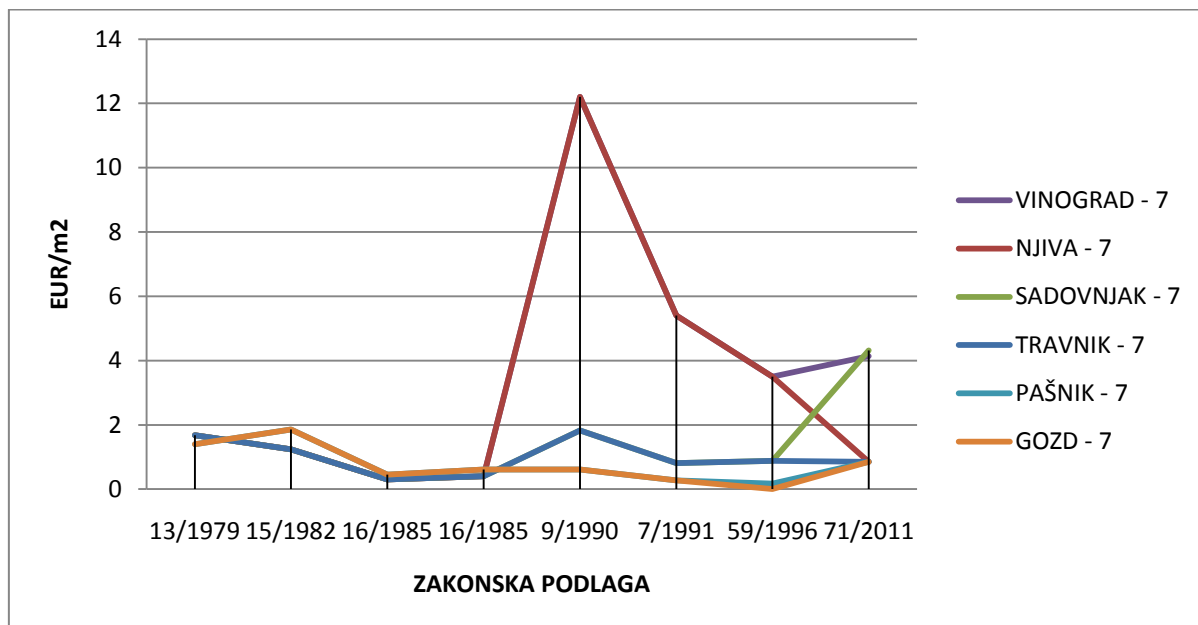
f)



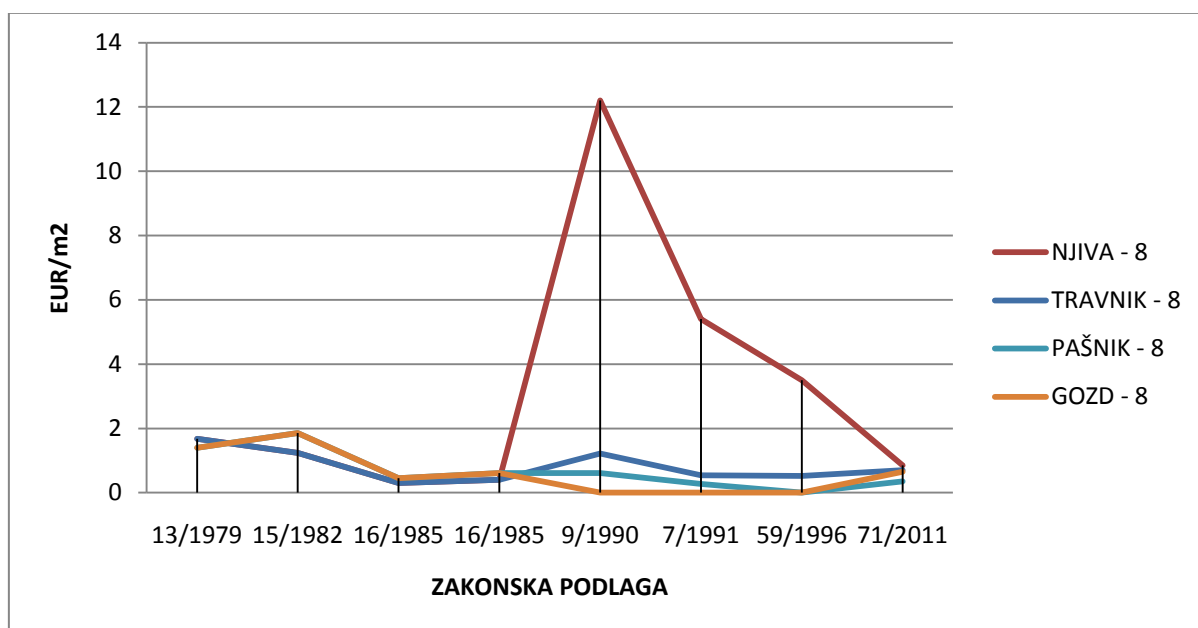
... se nadaljuje

... nadaljevanje

g)



h)



Opomba: tisti razredi analiziranih katastrskih kultur, ki so bili zastopani tudi v vzorcu odločb, so v legendi napisani z malimi tiskanimi črkami

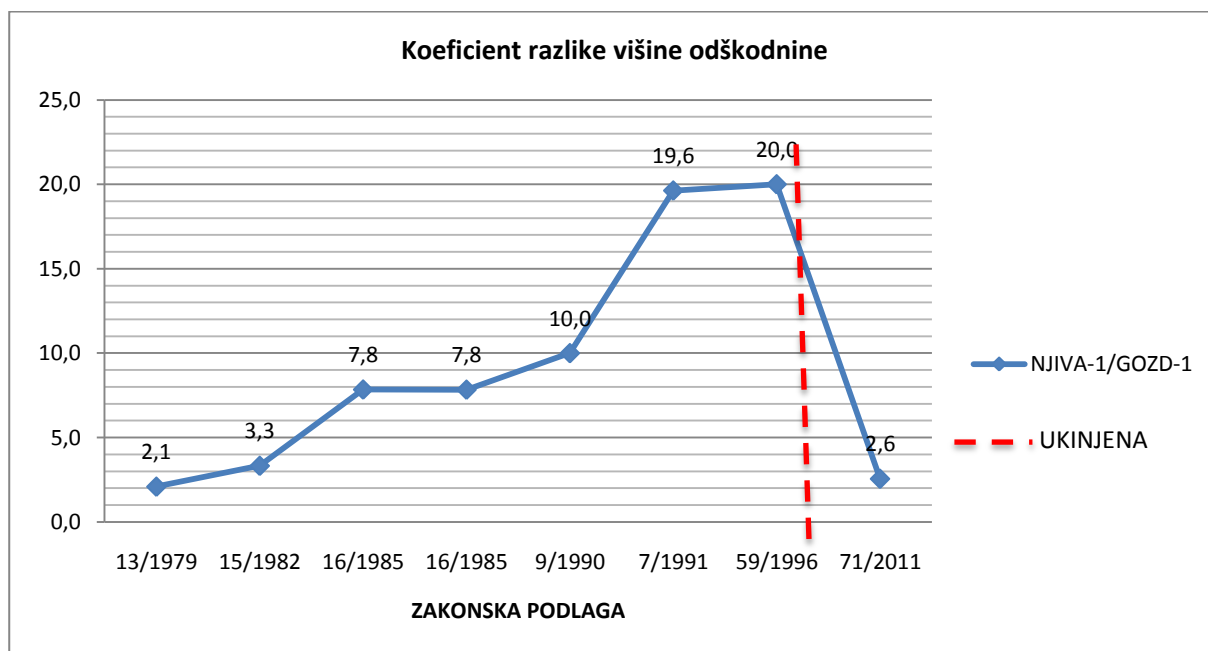
Grafikon 11: Višina odškodnine po obdobjih na območju UE Lendava na dan 1. 2. 2012, po skupini katastrskega razreda

Vir podatkov: Pokrajinski arhiv Maribor, UE Lendava in zakonodaja; lasten prikaz

Višina odškodnine je sorazmerna s proizvodnim potencialom zemljišča. Tako je odškodnina najvišja za katastrsko kulturo njiva, sledita travnik in sadovnjak, najnižja pa za gozd. Analiza je pokazala, da je višina odškodnine za katastrsko kulturo njiva in vinograd izenačena in dosega najvišje vrednosti ne

glede na katastrski razred. Prav tako sta izenačeni višina odškodnine za travnik in sadovnjak. Odstopanja v vrednosti odškodnine med slednjimi kulturami se pokažejo šele z novelo Zakona o kmetijskih zemljiščih leta 2011. Z zadnjo spremembo zakonodaje se je povišala tudi vrednost odškodnine za katastrsko kulturo pašnik in gozd ter travnik in sadovnjak nižjega razreda. Po letu 1990 je vidna večja diferenciacija vrednosti odškodnine po posamezni katastrski kulturi. Pred letom 1990 je bila odškodnina za gozdove in pašnike primerljiva. Prav tako je bila poenotena oz. primerljiva odškodnina za vse ostale analizirane katastrske kulture (oz. kmetijsko obdelovalna zemljišča) znotraj posameznega katastrskega razreda.

Razmerje višine odškodnine med katastrskimi kulturami se je v analiziranem obdobju zelo spreminjalo. Iz grafikona 11 lahko razberemo, da je bila odškodnina za katastrsko kulturo njiva-1 v primerjavi z gozd-1 tudi do 20-krat višja. Razlika se je z novelo zakona 2011 ponovno bistveno zmanjšala in se približala razmerju v začetku analiziranega obdobja.



Grafikon 12: Razmerje med višino odškodnine po obdobjih na območju UE Lendava na dan 1. 2. 2012, za izbrano katastrsko kulturo in razred

Vir podatkov: Pokrajinski arhiv Maribor, UE Lendava in zakonodaja; lasten prikaz

4.3 Razprava

Ugotavljamo, da je področje varovanja kmetijskih zemljišč pred spreminjanjem namembnosti, v smislu plačila odškodnine, urejeno v Zakonu o kmetijskih zemljiščih že od leta 1973. Posredno pa področje urejajo tudi različni predpisi iz sorodnih področij (gradbeništvo, prostorsko načrtovanje).

Odškodnina zaradi spremembe namembnosti se ni obračunavala v obdobju od uveljavitve ZGO-1 v začetku leta 2003 do uveljavitve novele ZKZ-C junija 2011, ko se je sicer v Sloveniji odvijala intenzivna gradnja tako poslovno stanovanjskih objektov kot tudi cestne infrastrukture.

Osnovni koncept obračunavanja odškodnine je ves čas ostajal enak, spreminjala se je le metodologija določitve višine odškodnine. Višina odškodnine naj bi bila določena sorazmerno s kakovostjo oziroma proizvodnim potencialom zemljišča. Pred letom 1990 je višino odškodnine predpisovala lokalna skupnost z odlokom, po tem letu pa se ta določa na ravni države. Na osnovi naše analize ugotavljamo, da so bile v določenih obdobjih odškodnine izredno visoke (v začetku devetdesetih let), v povprečju pa med obravnavanimi katastrskimi okraji najvišje v katastrskem okraju Murska Sobota. Rezultati podrobnejše analize pokažejo velik skok vrednosti odškodnine leta 1990, ne glede na vrsto katastrske kulture. Takrat je stopil v veljavo Zakon o spremembah in dopolnitvah zakona o kmetijskih zemljiščih (1990), ki je prinesel novosti v načinu obračunavanja odškodnine, ki je daleč presežala vrednosti, ki se jih odmerja za odškodnino danes.

Denarna sredstva iz tega naslova so se zbirala v različnih blagajnah, včasih na računu pristojne kmetijsko zemljiške skupnosti, nato v občinski, danes pa v državnem proračunu. Delež zbranih sredstev naj bi se skladno z zakonodajo namensko porabil v kmetijstvu. Podatek, o višini zbranih sredstev iz tega naslova in njihova poraba, je težko dostopen. Razlog za zaračunavanje odškodnine ob spremembi namembnosti kmetijskih zemljišč je jasen, gre za varovanje pomembnega naravnega vira. Ni pa povsem jasno, ali tak pristop dosega svoj namen v smislu varovanja kmetijskih zemljišč pred pozidavo in smotrni namenski rabi zbranih sredstev za namen kmetijstva in razvoja podeželja.

Namen ponovne vzpostavitve sistema plačevanja odškodnine zaradi spremembe namembnosti je pridobivanje sredstev za usposobitev novih zemljišč za kmetijsko pridelavo zaradi pozidave kmetijskih zemljišč, pa tudi racionalno in premišljeno umeščanje prostorskih ureditev v prostor, tako na občinski kot državni ravni.

Kmetijska zemljišča v Sloveniji v letu 2011 dosegajo povprečno ceno 1,46 EUR/m², najnižjo v Prekmurju 0,69 EUR/m² (GURS, 2012a). Višina odškodnine zaradi spremembe namembnosti je tako danes v večini primerov višja od zneska, ki je ga investitor nameni za nakup kmetijskega zemljišča. Na DZ RS je bil jeseni 2011 že vložen Predlog zakona o spremembah Zakona o kmetijskih zemljiščih v zvezi z določili, ki urejajo namensko plačilo odškodnine ob spremembi namembnosti kmetijskih zemljišč.

5 ZAKLJUČEK

Ko govorimo o varovanju kmetijskih zemljišč, je treba ločiti med povratno in nepovratno spremembo rabe tal. Npr. zaraščanje je povratna sprememba, medtem ko pozidano kmetijsko zemljišče, če že, izjemno težko povrnemo v prvotno rabo. Povsem razumljivo je tudi dejstvo, da s procesom zaraščanja izgubljammo predvsem manj kakovostna zemljišča (hribovita, težko dostopna), z urbanizacijo pa večinoma najbolj kakovostna, rodovitna zemljišča. Lahko zaključimo, da je kmetijsko zemljišče zelo omejen in dragocen naravni vir, ki zaradi svoje omejenosti in izjemne vloge predstavlja tudi vse pomembnejšo ekonomsko dobrino.

Ob upoštevanju dejstva o gozdnatosti (60 % ozemlja), o neugodnih naravnih razmerah in vrsti pravnih režimov ter omejitev so možnosti za kmetijsko dejavnost v Sloveniji zelo omejene. Obseg obdelovalnih kmetijskih zemljišč v Sloveniji se stalno in občutno zmanjšuje. Po obsegu obdelovalnih kmetijskih površin na prebivalca smo na repu lestvice držav članic Evropske unije. Zmanjšuje se tudi število kmetijskih gospodarstev.

Rast svetovnega prebivalstva, dvig življenjskega standarda in s tem prehranskih navad, okoljske spremembe zahtevajo kvečjemu povečanje kapacitet rodovitnih zemljišč za pridelavo hrane. Ob morebitnem pomanjkanju hrane se pokaže, da je zemljišče strateška dobrina. Rodovitna ravninska tla so v navzkrižju interesov kmetijskega, gradbenega, gospodarskega in prometnega sektorja. V letu 2010 je bilo v Sloveniji po podatkih Statističnega urada RS, kot tudi po podatkih ministrstva, pristojnega za kmetijstvo, pozidanega več kot 5 % ozemlja.

Kmetijstvo kot ena izmed pomembnih ekonomskih panog na podeželju, poleg primarne naloge proizvodnje varne in kakovostne hrane oz. zagotavljanja prehranske varnosti, zagotavlja številne sekundarne funkcije, kot so ohranjanje naravnih virov za prihodnje generacije, ohranitev biotske raznovrstnosti in tipične kulturne krajine, gospodarno ravnanje z vodnimi viri, ustvarjanje novih delovnih mest itd. Zmanjševanje obsega urbanizacije kakovostnih tal (oz. racionalno okoljsko planiranje), trajnostno gospodarjenje z naravnimi viri (tla, vode in mineralne surovine) ter vzdrževanje in oblikovanje kulturne pokrajine, bi morali biti prioritetni cilji prostorskega načrtovanja in okoljsko vzdržnega gospodarskega razvoja. Tako bi ohranili raven samooskrbe in zmanjšali odvisnost od tujine. Vse večjo potrebo po družbenem razvoju je nujno uskladiti s potrebo po prostoru oz. rabi v prostoru. Glede na obstoječo gospodarsko krizo, ki jo najbolj občuti prav gradbeništvo, pa je mogoče pričakovati, da bo v prihodnosti pritisk urbanizacije malce popustil.

V diplomski nalogi smo analizirali višino odškodnine za spremembo namembnosti kmetijskih zemljišč v Sloveniji v obdobju 1979–2011. Tematika je postala aktualna zaradi številnih opozoril o nesmotrni in pretirani pozidavi rodovitnih zemljišč v Sloveniji, predvsem pa z uvedbo novele Zakona o kmetijskih zemljiščih v letu 2011. Novela je potem, ko je bila v letu 2003 ukinjena, ponovno uvedla namensko dajatev – odškodnino za spremembo namembnosti kmetijskih zemljišč. Analiza višine odškodnine za spremembo namembnosti kmetijskih zemljišč v izbranih katastrskih okrajih (Kranjska Gora, Murska Sobota in Novo mesto) kaže, da je višina odškodnine vezana na kakovost oziroma proizvodno sposobnost zemljišča. V preteklosti se je odškodnina obračunavala s številom točk, ki so bile pripisane zemljišču, glede na katastrsko kulturo, katastrski razred in katastrski okraj. Aktualna zakonodaja določa odškodnino glede na boniteto, ki prav tako temelji na katastrski klasifikaciji. Glede na predstavljeno dejstvo je pričakovano odškodnina v povprečju najvišja v katastrskem okraju Murska Sobota. Analiza po obdobjih je pokazala vse večjo diferenciacijo vrednosti odškodnine med katastrskimi razredi iste kulture. Podrobnejša analiza višine odškodnine na območju današnje Upravne enote Lendava (od leta 1979 dalje) je pokazala presenetljive rezultate, in sicer velik skok v vrednosti odškodnine v začetku devetdesetih let. Po tem obdobju se je odškodnina na podlagi novega zakona o kmetijskih zemljiščih leta 1996 znižala, leta 2003 pa se je ukinila. V primerjavi z višino odškodnine določene po zakonodaji iz leta 1996, so se odškodnine v letu 2011 znižale, z izjemo katastrske kulture pašnik in gozd, kjer so se odškodnine povišale. Prav tako ni več opaznih razlik v višini odškodnine med posameznimi katastrskimi kulturami (npr. njiva – pašnik). Slednje je posledica spremenjene metodologije obračunavanja, ki se po novem veže na bonitetne točke, ki pa so si za sicer zemljišča različne rabe nerazumljivo podobna (slednje velja za katastrski okraj Murska Sobota). Pred letom 1990 je bila višina odškodnine nizka (v povprečju nižja kot danes) in bistveno bolj poenotena.

VIRI

Uporabljeni viri

ARSO. 2012. Poročilo o stanju okolja v Evropi 2010 – prispevki Slovenije. SOER: Površje.

<http://www.arso.gov.si/soer/povr%C5%A1je.html> (Pridobljeno 26. 1. 2012.)

Dogovor o skupnih osnovah in merilih za določitev odškodnine zaradi spremembe namembnosti kmetijskega zemljišč ali gozda. Uradni list SRS št. 5/1982: 268.

Eurostat. 2010. Europe in figures – Eurostat yearbook 2010: Agriculture, forestry and fisheries.

Evropska komisija, Eurostat.

http://epp.eurostat.ec.europa.eu/portal/page/portal/product_details/publication?p_product_code=CH_08_2010 (Pridobljeno 19. 11. 2011.)

GURS. 2012. Prostor, prostorski portal RS, območja katastrskih občin. Ljubljana, GURS.

<http://e-prostor.gov.si/index.php?id=426> (Pridobljeno 2. 4. 2012.)

GURS. 2012a. Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2011. Ljubljana, GURS: 35 str.

Lisec, A. 2011. Evidence in kataster nepremičnin. Študijsko gradivo. Ljubljana, UL FGG: loč. pag.

Lovrin, M. 2012. Intervju. Osebna komunikacija. (23. 1. 2012)

MKGP. 2009b. Strategija razvoja kmetijstva, delovno gradivo z dne 24. 8. 2009. Ljubljana, MKGP, Direktorat za kmetijstvo.

http://www.mkgp.gov.si/fileadmin/mkgp.gov.si/pageuploads/Novinarsko_sredisce/Govori/Strategija_vizija_in_cilji.pdf (Pridobljeno 14. 4. 2012.)

MKGP. 2011a. Poročilo o stanju kmetijstva, živilstva in gozdarstva v letu 2010. Ljubljana, MKGP in Kmetijski inštitut Slovenije: 149 str.

http://www.arhiv.mkgp.gov.si/si/splosno/vstopna_stran/aktualne_teme/porocilo_o_stanju_kmetijstva_zivilstva_in_gozdarstva/ (Pridobljeno 9. 11. 2011.)

Navodilo o strokovnih merilih za določitev zemljišč v kategorije. Uradni list SRS št. 45/82: 2471.

Navodilo za določitev zemljišč, ki so temelj proizvodnje hrane v SR Sloveniji. Uradni list SRS št. 29/86.

Odlok o določitvi vrednosti točke za izračun odškodnine zaradi spremembe namembnosti kmetijskih zemljišč in gozda. Uradni list RS št. 7/1991: 246.

<http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?urlid=19917&stevilka=270> (Pridobljeno 20. 2. 2012.)

Odlok o določitvi vrednosti točke za izračun odškodnine zaradi spremembe namembnosti kmetijskih zemljišč in gozda. Uradni list RS št. 9/1990: 574.

Odlok o odškodnini zaradi spremembe namembnosti kmetijskih zemljišč in gozdov na območju občine Lendava. Uradne objave 13/1979.

Odlok o spremembah in dopolnitvah odloka o odškodnini zaradi spremembe namembnosti kmetijskega zemljišča ali gozda v občini Lendava. Uradne objave 16/1985.

Odlok o spremembi in dopolnitvi odloka o odškodnini zaradi spremembe namembnosti kmetijskih zemljišč in gozdov na območju občine Lendava. Uradne objave 5/1982.

OdSPRS, 2004. Odlok o strategiji prostorskega razvoja Slovenije. Uradni list RS št. 76/2004: 9217.

Pišek, J. 2012. Analiza spremembe rabe kmetijskih zemljišč v pomurski statistični regiji v obdobju 2000–2011. Diplomsko naloga. Ljubljana, UL FGG (samozaložba J. Pišek): 70 str.
http://drugg.fgg.uni-lj.si/3799/1/GEU_0893_PisekJ.pdf (Pridobljeno 5.6.2012.)

Plut, D. 2011. Posvet o varovanju kmetijskih zemljišč: Bomo ostali brez kmetijskih zemljišč in brez hrane? Prehranska varnost planeta in Slovenije. Ljubljana, 28. 3. 2011. Svet za varstvo okolja RS.
<http://www.svo-rs.si/web/portal.nsf/dokumentiweb/E21557E3CC4B4BECC125785B0046FFFD?OpenDocument>
(Pridobljeno 20. 11. 2011.)

Pogačnik, A. 1999. Urbanistično planiranje. Univerzitetni učbenik. 3. predelana izd., 1. ponatis. Ljubljana, UL FGG: 252 str.

Pogačnik, A. 2006. Kako izdelamo prostorske načrte. Univerzitetni učbenik in strokovni priročnik. Maribor, Obzorja: 300 str.

Pokrajinski arhiv Maribor. 2012. Arhivsko gradivo, upravne odločbe. (Pridobljeno 10. 2. 2012.)

Pravilnik o določanju in vodenju bonitete zemljišč. Uradni list RS št. 47/2008: 5180.

Pravilnik o evidenci dejanske rabe kmetijskih in gozdnih zemljišč. Uradni list RS št. 122/2008: 16335.

Pravilnik o kriterijih za načrtovanje prostorskih ureditev in posegov v prostor na najboljših kmetijskih zemljiščih zunaj območij naselij. Uradni list RS št. 110/08: 14464.

Pravilnik o območjih in imenih katastrskih občin. Uradni list RS št. 100/2006: 10222.

Pravilnik o vzpostavitvi bonitete zemljišč. Uradni list RS št. 35/2008: 3415.

Pravilnik za katastrsko klasifikacijo zemljišč. Uradni list SRS št. 28/1979: 1527.

ReNPVO. 2006. Resolucija o Nacionalnem programu varstva okolja 2005–2012. Uradni list RS št. 2/2006: 17.

ReSURSKŽ. 2011. Resolucija o strateških usmeritvah razvoja slovenskega kmetijstva in živilstva do leta 2020 – »Zagotovimo.si hrano za jutri«. Uradni list RS št. 25/2011: 3284.

SIRAnet. 2012. Online poizvedbe po podatkih v arhivskem gradivu.
<http://www.siranet.si/detail.aspx?ID=44049> in <http://www.siranet.si/detail.aspx?ID=44206>
(Pridobljeno 19. 5. 2012.)

Slovenske regije v številkah 2011. 2012. Ljubljana, Statistični urad RS.
<http://www.stat.si/doc/pub/REGIJE-2012.pdf> (Pridobljeno 10. 2. 2012.)

Sprememba dogovora o skupnih osnovah in merilih za določitev odškodnine zaradi spremembe namembnosti kmetijskega zemljišč ali gozda. Uradni list SRS št. 7/1985: 325.

SSKJ. 2012. Ljubljana, ISJ ZRC SAZU.
<http://bos.zrc-sazu.si/sskj.html> (Pridobljeno 14. 4. 2012.)

SURS. 2010. Korak k popisu kmetijstva 2010: Popis kmetijstva 2010 – vsaka kmetija šteje! Statistična publikacija. Ljubljana, Statistični urad RS: 20. str.
<http://www.stat.si/doc/PopisKmetijstva2010/KorakkPopisuKmetijstva2010.pdf> (Pridobljeno 2. 4. 2012.)

SURS. 2011. Pomembnejši podatki Popisa kmetijskih gospodarstev, Slovenija, 2010 – začasni podatki z dne 30. marec 2011. Prva objava. Ljubljana, Statistični urad RS.
http://www.stat.si/novica_prikazi.aspx?id=3448 (Pridobljeno 14. 11. 2011.)

SURS. 2012a. Aktualni kazalniki – dinamični preračuni kazalnikov, revalorizacija denarnih zneskov. Ljubljana, Statistični urad RS.
http://www.stat.si/indikatorji_preracun_reval.asp (Pridobljeno 14. 4. 2012.)

SURS. 2012b. SI-Stat podatkovni portal. Ljubljana, Statistični urad RS.
<http://pxweb.stat.si/pxweb/Dialog/statfile2.asp> (Pridobljeno 10. 2. 2012.)

Temeljni zakon o izkoriščanju kmetijskega zemljišča. Uradni list FLRJ št. 43/1959.

UE. 2012. Portal Upravne enote RS.
<http://www.upravneenote.gov.si/> (Pridobljeno 10. 2. 2012.)

UE Lendava. 2012. Dokumentarno gradivo, upravne odločbe. (Pridobljeno 10. 2. 2012.)

Umanotera. 2012. Slovenska fundacija za trajnostni razvoj.

<http://www.umanotera.si/index.php?node=5> (Pridobljeno 19. 5. 2012.)

Uredba o prostorskem redu Slovenije. Uradni list RS št. 122/2004: 14701.

Ustava Republike Slovenije. Uradni list RS št. 33/1991: 1373.

Vrščaj, B. 2008. Kazalci okolja, kmetijstvo. KM10: Sprememba rabe zemljišč in kmetijstvo.

Ljubljana, ARSO in Kmetijski inštitut Slovenije.

http://kazalci.arso.gov.si/?data=indicator&ind_id=87 (Pridobljeno 16. 11. 2011.)

Wikipedija. 2012b. Prosta enciklopedija: Upravna delitev Slovenije.

http://sl.wikipedia.org/wiki/Upravna_delitev_Slovenije (Pridobljeno 10. 2. 2012.)

Zakon o spremembah in dopolnitvah zakona o kmetijskih zemljiščih. Uradni list SRS št. 11/1981: 819.

Zakon o spremembah in dopolnitvah zakona o kmetijskih zemljiščih. Uradni list SRS št. 1/1986: 37.

Zakon o spremembah in dopolnitvah zakona o kmetijskih zemljiščih. Uradni list RS št. 9/1990: 563.

Zakon o varstvu kmetijskih zemljišč pred spreminjanjem namembnosti. Uradni list SRS št. 44/1982: 2406.

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

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

ZGO-1-UPB1. 2004. Zakon o graditvi objektov, uradno prečiščeno besedilo. Uradni list RS št. 102/2004: 12358.

ZGS. 2012. Splošni podatki in dejstva o gozdovih v Sloveniji. Ljubljana, Zavod za gozdove Slovenije.

<http://www.zgs.gov.si/slo/gozdovi-slovenije/index.html> (Pridobljeno 26. 1. 2012.)

ZKme-1. 2008. Zakon o kmetijstvu. Uradni list RS št. 45/2008: 4965.

ZKZ. 1973. Zakon o kmetijskih zemljiščih. Uradni list SRS št. 26/1973.

ZKZ. 1979. Zakon o kmetijskih zemljiščih. Uradni list SRS št. 1/1979: 63.

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

ZKZ-C. 2011. Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o kmetijskih zemljiščih. Uradni list RS št. 43/2011: 5681.

ZKZ-UPB2. 2011. Zakon o kmetijskih zemljiščih, uradno prečiščeno besedilo. Uradni list RS št. 71/2011: 9479.

ZPNačrt. 2007. Zakon o prostorskem načrtovanju. Uradni list RS št. 33/2007: 4585.

ZUreP-1. 2002. Zakon o urejanju prostora. Uradni list RS št. 110/2002: 13057.

Ostali viri

Gaberšek, R. 2008. Predkupna pravica na kmetijskem zemljišču. Diplomaska naloga. Ljubljana, UL BF (samozaložba R. Gaberšek): 72 str.

GURS. 2011. Prostor, prostorski portal RS, javni vpogled v nepremičnine.

<http://prostor3.gov.si/javni/login.jsp?jezik=sl> (Pridobljeno 12. 2. 2012.)

Kazalci okolja v Sloveniji. ARSO. 2011.

<http://kazalci.arso.gov.si/> (Pridobljeno 16.11.2011.)

Košir, J. 2005. Vzpostavitev evidence bonitete zemljišč v zemljiškem katastru. Geografski vestnik 49-2: 241–253.

MKGP. 2009a. Analiza stanja in razvojnih možnosti po posameznih proizvodnih usmeritvah in politikah, delovno gradivo z dne 21. 8. 2009. Ljubljana, MKGP, Direktorat za kmetijstvo.

http://www.mkgp.gov.si/fileadmin/mkgp.gov.si/pageuploads/Aktualno/Porocila_delovnih_skupin1608-1.VERZIJA_brez_DS_TK_220909.pdf (Pridobljeno 14. 4. 2012.)

MKGP. 2011b. Register kmetijskih gospodarstev.

<http://rkg.gov.si> (Pridobljeno 12. 2. 2012.)

Pintar, M., Lobnik, F., Bohanec, B. 2011. Apel proti pozidavi kmetijskih zemljišč – izjava za javnost. Ljubljana, UL, Biotehniška fakulteta. Oddelek za agronomijo.

http://www.bf.uni-lj.si/fileadmin/users/1/agronomija/Oddelek/izjava_za_javnost_KZem.pdf

(Pridobljeno 26. 1. 2012.)

Sedlar, A. 2011. Širjenje urbanizacije na kmetijska zemljišča in zelene površine na primeru Mestne občine Novo mesto. Diplomaska naloga. Ljubljana, UL FF (samozaložba A. Sedlar): 50 str.

Elektronska zemljiška knjiga. Vrhovno sodišče RS. portal e-Sodstvo.

<https://evlozisce.sodisce.si/esodstvo/index.html> (Pridobljeno 12. 2. 2012.)

SEZNAM PRILOG

PRILOGA A: VREDNOTENJE KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ GLEDE NA KATASTRSKO
KULTURO, KATASTRSKI RAZRED IN KATASTRSKI OKRAJ

PRILOGA B: VIŠINA ODŠKODNINE ZARADI SPREMEMBE NAMEMBNOSTI KMETIJSKEGA
ZEMLJIŠČA IN GOZDA NA M² ZEMLJIŠČA

PRILOGA C: VIŠINA ODŠKODNINE ZARADI SPREMEMBE NAMEMBNOSTI KMETIJSKEGA
ZEMLJIŠČA NA M² ZEMLJIŠKE PARCELE

PRILOGA D: ZBIR ODLOČB IZDANIH V UPRAVNEM POSTOPKU, LENDAVA

PRILOGA E: TABELA REVALORIZIRANIH VREDNOSTI DENARNIH ZNESKOV

Stran je namenoma prazna.

PRILOGE

PRILOGA A: VREDNOTENJE KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ GLEDE NA KATASTRSKO KULTURO, KATASTRSKI RAZRED IN KATASTRSKI OKRAJ

| KATASTRSKE KULTURE IN RAZREDI | | | | | | | ŠT. TOČK PO SKUPINAH KATASTRSKIH OKRAJEV * | | |
|----------------------------------------------------|---------------------------------|--------------------|--------------------------|---------|------|-------------|--------------------------------------------|------|------|
| injive, vinogradi, plantažni sadovnjaki, hmeljišča | travniki, ekstenzivni sadovnjak | barjanski travniki | plantaže gozdnega drevja | pašniki | gozd | nerodovitno | I. | II. | III. |
| 1 | | | | | | | 100,0 | 80,0 | 60,0 |
| 2 | | | | | | | 90,0 | 75,0 | 55,0 |
| 3 | | | | | | | 80,0 | 65,0 | 50,0 |
| 4 | 1 | | | | | | 60,0 | 55,0 | 40,0 |
| 5 | 2 | | 1 | | | | 40,0 | 40,0 | 30,0 |
| 6 | 3 | 1 | 2 | | | | 30,0 | 30,0 | 20,0 |
| 7 | 4 | 2 | 3 | 1 | | | 20,0 | 20,0 | 15,0 |
| 8 | 5 | 3 | 4 | 2 | 1 | | 10,0 | 10,0 | 10,0 |
| | 6 | 4 | | 3 | 2 | | 5,0 | 5,0 | 5,0 |
| | 7 | | | 4 | 3 | | 3,0 | 3,0 | 3,0 |
| | 8 | | | 5 | 4 | | 2,0 | 2,0 | 2,0 |
| | | | | 6 | 5 | | 1,0 | 1,0 | 1,0 |
| | | | | 7 | 6 | | 1,0 | 1,0 | 1,0 |
| | | | | 8 | 7 | | 1,0 | 1,0 | 1,0 |
| | | | | | 8 | | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| | | | | | | N | 0,0 | 0,0 | 0,0 |

* SKUPINE KATASTRSKIH OKRAJEV:

I. Brežice, Celje, Nova Gorica, Koper, Kranj, Krško, Ljubljana, Ljutomer, Maribor, Murska Sobota, Ptuj, Sežana, Vipava.

II. Črnomelj, Gornji Grad, Ilirska Bistrica, Kamnik, Kanal, Kočevje, Litija, Logatec, Novo mesto, Poljane–Selce, Postojna, Radgona, Radovljica, Rogatec, Slovenj Gradec, Tržič, Vitanje, Višnja gora, Vransko–Laško.

III. Bohinj, Bovec, Črna, Kranjska Gora, Planina, Pohorje, Suha krajina–Gorjanci, Tolmin, Trbovlje, Volovsko.

Vir: Zakon o spremembah in dopolnitvah zakona o kmetijskih zemljiščih (1990: 1. člen, tabela 1)

Stran je namenoma prazna.

PRILOGA B: VIŠINA ODŠKODNINE ZARADI SPREMEMBE NAMEMBNOSTI KMETIJSKEGA ZEMLJIŠČA IN GOZDA NA M² ZEMLJIŠČA

| KATASTRSKE KULTURE IN RAZREDI | | | | | | | ŠT. TOČK PO SKUPINAH KATASTRSKIH OKRAJEV * | | | VIŠINA ODŠKODNINE PO SKUPINAH KATASTRSKIH OKRAJEV [v SIT/m ²] | | | |
|---------------------------------------------------|---------------------------------|--------------------|--------------------------|---------|------|-------------|--------------------------------------------|------|------|---------------------------------------------------------------------------|------|------|------|
| njive, vinogradi, plantažni sadovnjaki, hmeljišča | travniki, ekstenzivni sadovnjak | barjanski travniki | plantaže gozdnega drevja | pašniki | gozd | nerodovitno | I. | II. | III. | VREDNOST TOČKE** [v SIT] | I. | II. | III. |
| | | | | | | | VREDNOST TOČKE** [v SIT] | I. | II. | | III. | | |
| 1 | | | | | | | 100,0 | 80,0 | 60,0 | 40,0 | 4000 | 3200 | 2400 |
| 2 | | | | | | | 90,0 | 75,0 | 55,0 | 40,0 | 3600 | 3000 | 2200 |
| 3 | 1 | | | | | | 80,0 | 65,0 | 55,0 | 40,0 | 3200 | 2600 | 2200 |
| 4 | 2 | | | | | | 65,0 | 60,0 | 55,0 | 40,0 | 2600 | 2400 | 2200 |
| 5 | 3 | | 1 | | | | 40,0 | 35,0 | 30,0 | 40,0 | 1600 | 1400 | 1200 |
| 6 | 4 | 1 | 2 | | | | 20,0 | 15,0 | 10,0 | 40,0 | 800 | 600 | 400 |
| 7 | 5 | 2 | 3 | 1 | | | 10,0 | 10,0 | 7,5 | 40,0 | 400 | 400 | 300 |
| 8 | 6 | 3 | 4 | 2 | 1 | | 5,0 | 5,0 | 5,0 | 40,0 | 200 | 200 | 200 |
| | 7 | 4 | | 3 | 2 | | 2,5 | 2,5 | 2,5 | 40,0 | 100 | 100 | 100 |
| | 8 | | | 4 | 3 | | 1,5 | 1,5 | 1,5 | 40,0 | 60 | 60 | 60 |
| | | | | 5 | 4 | | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 40,0 | 40 | 40 | 40 |
| | | | | 6 | 5 | | 0,5 | 0,5 | 0,5 | 40,0 | 20 | 20 | 20 |
| | | | | 7 | 6 | | 0,5 | 0,5 | 0,5 | 40,0 | 20 | 20 | 20 |
| | | | | 8 | 7 | | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 40,0 | 0 | 0 | 0 |
| | | | | | 8 N | | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 40,0 | 0 | 0 | 0 |

* SKUPINE KATASTRSKIH OKRAJEV:
I. Brežice, Celje, Gorica, Koper, Kranj, Krško, Ljubljana, Ljutomer, Maribor, Murska Sobota, Ptuj, Sežana, Vipava.
II. Črnomelj, Gornji Grad, Ilirska Bistrica, Kamnik, Kanal, Kočevje, Litija, Logatec, Novo mesto, Poljane–Selce, Postojna, Radgona, Radovljica, Rogatec, Slovenj Gradec, Tržič, Vitanje, Višnja gora, Vranksko–Laško.
III. Bohinj, Bovec, Črna, Kranjska Gora, Planina, Pohorje, Suha krajina–Gorjanci, Tolmin, Trbovlje, Volovsko.

**vrednost točke velja na dan uveljavitve ZKZ, 1996

Vir: Zakon o kmetijskih zemljiščih (1996: 13. člen) in lastna priredba

Stran je namenoma prazna.

PRILOGA C: VIŠINA ODŠKODNINE ZARADI SPREMEMBE NAMEMBNOSTI KMETIJSKEGA ZEMLJIŠČA NA M² ZEMLJIŠKE PARCELE

| VREDNOST VIŠINA | | | VREDNOST VIŠINA | | |
|-----------------|--------------------|------------------------------------|-----------------|--------------------|------------------------------------|
| BONITETNE TOČKE | ODŠKODNINE [v EUR] | ODŠKODNINE [v EUR/m ²] | BONITETNE TOČKE | ODŠKODNINE [v EUR] | ODŠKODNINE [v EUR/m ²] |
| 1 | 0,05 | 0,05 | 51 | 0,2 | 10,20 |
| 2 | 0,05 | 0,10 | 52 | 0,2 | 10,40 |
| 3 | 0,05 | 0,15 | 53 | 0,2 | 10,60 |
| 4 | 0,05 | 0,20 | 54 | 0,2 | 10,80 |
| 5 | 0,05 | 0,25 | 55 | 0,2 | 11,00 |
| 6 | 0,05 | 0,30 | 56 | 0,2 | 11,20 |
| 7 | 0,05 | 0,35 | 57 | 0,2 | 11,40 |
| 8 | 0,05 | 0,40 | 58 | 0,2 | 11,60 |
| 9 | 0,05 | 0,45 | 59 | 0,2 | 11,80 |
| 10 | 0,05 | 0,50 | 60 | 0,2 | 12,00 |
| 11 | 0,05 | 0,55 | 61 | 0,22 | 13,42 |
| 12 | 0,05 | 0,60 | 62 | 0,22 | 13,64 |
| 13 | 0,05 | 0,65 | 63 | 0,22 | 13,86 |
| 14 | 0,05 | 0,70 | 64 | 0,22 | 14,08 |
| 15 | 0,05 | 0,75 | 65 | 0,22 | 14,30 |
| 16 | 0,05 | 0,80 | 66 | 0,22 | 14,52 |
| 17 | 0,05 | 0,85 | 67 | 0,22 | 14,74 |
| 18 | 0,05 | 0,90 | 68 | 0,22 | 14,96 |
| 19 | 0,05 | 0,95 | 69 | 0,22 | 15,18 |
| 20 | 0,05 | 1,00 | 70 | 0,22 | 15,40 |
| 21 | 0,18 | 3,78 | 71 | 0,22 | 15,62 |
| 22 | 0,18 | 3,96 | 72 | 0,22 | 15,84 |
| 23 | 0,18 | 4,14 | 73 | 0,22 | 16,06 |
| 24 | 0,18 | 4,32 | 74 | 0,22 | 16,28 |
| 25 | 0,18 | 4,50 | 75 | 0,22 | 16,50 |
| 26 | 0,18 | 4,68 | 76 | 0,25 | 19,00 |
| 27 | 0,18 | 4,86 | 77 | 0,25 | 19,25 |
| 28 | 0,18 | 5,04 | 78 | 0,25 | 19,50 |
| 29 | 0,18 | 5,22 | 79 | 0,25 | 19,75 |
| 30 | 0,18 | 5,40 | 80 | 0,25 | 20,00 |
| 31 | 0,18 | 5,58 | 81 | 0,25 | 20,25 |
| 32 | 0,18 | 5,76 | 82 | 0,25 | 20,50 |
| 33 | 0,18 | 5,94 | 83 | 0,25 | 20,75 |
| 34 | 0,18 | 6,12 | 84 | 0,25 | 21,00 |
| 35 | 0,18 | 6,30 | 85 | 0,25 | 21,25 |
| 36 | 0,18 | 6,48 | 86 | 0,25 | 21,50 |
| 37 | 0,18 | 6,66 | 87 | 0,25 | 21,75 |
| 38 | 0,18 | 6,84 | 88 | 0,25 | 22,00 |
| 39 | 0,18 | 7,02 | 89 | 0,25 | 22,25 |
| 40 | 0,18 | 7,20 | 90 | 0,25 | 22,50 |
| 41 | 0,2 | 8,20 | 91 | 0,25 | 22,75 |
| 42 | 0,2 | 8,40 | 92 | 0,25 | 23,00 |
| 43 | 0,2 | 8,60 | 93 | 0,25 | 23,25 |
| 44 | 0,2 | 8,80 | 94 | 0,25 | 23,50 |
| 45 | 0,2 | 9,00 | 95 | 0,25 | 23,75 |
| 46 | 0,2 | 9,20 | 96 | 0,25 | 24,00 |
| 47 | 0,2 | 9,40 | 97 | 0,25 | 24,25 |
| 48 | 0,2 | 9,60 | 98 | 0,25 | 24,50 |
| 49 | 0,2 | 9,80 | 99 | 0,25 | 24,75 |
| 50 | 0,2 | 10,00 | 100 | 0,25 | 25,00 |

Vir: Zakona o kmetijskih zemljiščih - UPB2 (2011: 3. g člen) in lastna priredba

Stran je namenoma prazna

PRILOGA D: ZBIR ODLOČB IZDANIH V UPRAVNEM POSTOPKU, LENDA VA

| Zap. št. | Izdajatelj odločbe | Št. odločbe | Datum izdaje | Investicijska gradnja | Katastrska občina | Katastrska kultura | Katastrski razred | Površina (m ²) | Višina odškodnine na dan obračuna skupaj (DIN) | Višina odškodnine na dan obračuna (DIN/m ²) |
|----------|---------------------|-----------------|--------------|-----------------------|-----------------------|--------------------|-------------------|----------------------------|------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| 1 | SRS, Občina Lendava | 320-255/86-7 | 19. 11. 1986 | stanovanjska zgradba | Renkovci | njiva | 6 | 500 | 30000 | 60 |
| 2 | SRS, Občina Lendava | 320-13/86-7 | 12. 2. 1986 | stanovanjska zgradba | Velika Polana | sadovnjak | 5 | 600 | 36000 | 60 |
| 3 | SRS, Občina Lendava | 320-132/86-7 | 25. 6. 1986 | stanovanjska zgradba | Gomilica | njiva | 4 | 648 | 67392 | 104 |
| 4 | SRS, Občina Lendava | 320-70/86-7 | 29. 4. 1986 | stanovanjska zgradba | Dobrovnik | njiva | 2 | 500 | 148000 | 296 |
| 5 | SRS, Občina Lendava | 320-266/86-7 | 24. 11. 1986 | vinska klet | Dolina pri Lendavi | travnik | 4 | 150 | 42900 | 286 |
| 6 | SRS, Občina Lendava | 320-86/86-7 | 12. 5. 1986 | vinska klet | Dolina pri Lendavi | travnik | 4 | 134 | 13936 | 104 |
| 7 | SRS, Občina Lendava | 320-204/86-7 | 24. 11. 1986 | vinska klet | Strehovci | sadovnjak | 5 | 150 | 24750 | 165 |
| 8 | SRS, Občina Lendava | 320-269/85-7 | 15. 1. 1986 | stanovanjske zgradbe | Strehovci | sadovnjak | 5 | 721 | 43260 | 60 |
| 9 | SRS, Občina Lendava | 320-160/86-7 | 2. 9. 1986 | stanovanjske zgradbe | Turnišče | travnik | 6 | 600 | 36000 | 60 |
| 10 | SRS, Občina Lendava | 320-432/84-7-FE | 18. 12. 1984 | delavnica, garaža | Lendava | njiva | 4 | 4900 | 196000 | 40 |
| 11 | SRS, Občina Lendava | 320-60/86-7 | 29. 4. 1986 | vinska klet | Dolga vas pri Lendavi | sadovnjak | 4 | 150 | 15600 | 104 |
| 12 | SRS, Občina Lendava | 320-140/85-7 | 15. 1. 1986 | stanovanjske zgradbe | Čentiba | njiva | 2 | 700 | 56000 | 80 |
| 13 | SRS, Občina Lendava | 320-139/85-7 | 26. 2. 1986 | stanovanjske zgradbe | Lendava | sadovnjak | 4 | 700 | 28000 | 40 |
| 14 | SRS, Občina Lendava | 320-34/86-7 | 19. 3. 1986 | ribnik, garaža | Petišovci | sadovnjak | 5 | 100 | 6000 | 60 |
| 15 | SRS, Občina Lendava | 320-32/86-7 | 25. 6. 1986 | kurilnica | Lendava | vinograd | 2 | 150 | 44400 | 296 |
| 16 | SRS, Občina Lendava | 320-446/84-7-FE | 25. 1. 1985 | vinska klet | Lendava | vinograd | 2 | 108 | 8640 | 80 |
| 17 | SRS, Občina Lendava | 320-38/86-7 | 4. 4. 1986 | vinska klet | Lendava | vinograd | 2 | 125 | 14524 | 116 |
| | | | | | | pašnik | 5 | | | |
| 18 | SRS, Občina Lendava | 320-4/86-7 | 28. 1. 1986 | vinska klet | Dolina pri Lendavi | sadovnjak | 3 | 150 | 39600 | 264 |
| 19 | SRS, Občina Lendava | 320-122/86-7 | 5. 6. 1986 | stanovanjska zgradbe | Srednja Bistrica | travnik | 6 | 600 | 36000 | 60 |
| 20 | SRS, Občina Lendava | 320-234/86-7 | 24. 11. 1986 | stanovanjska zgradbe | Nedelica | travnik | 4 | 600 | 171600 | 286 |
| 21 | SRS, Občina Lendava | 320-77/86-7 | 3. 6. 1986 | vinska klet | Lendava | vinograd | 2 | 148 | 43808 | 296 |
| 22 | SRS, Občina Lendava | 32080/86-7 | 7. 5. 1986 | vinska klet | Čentiba | travnik | 4 | 110 | 11440 | 104 |

... nadaljevanje Priloge D

| | | | | | | | | | | |
|----|---------------------|-----------------|--------------|----------------------------------------|-----------------------|----------------|---|-------|---------|------------|
| 23 | SRS, Občina Lendava | 320-285/85-7 | 15. 1. 1986 | garaža | Dolga vas pri Lendavi | travnik | 1 | 342 | 34200 | 100 |
| 24 | SRS, Občina Lendava | 320-113/86-7 | 3. 6. 1986 | stanovanjska zgradbe | Dolnja Bistrica | njiva | 3 | 600 | 158400 | 264 |
| 25 | SRS, Občina Lendava | 320-118/80-3/VV | 8. 1. 1986 | šupa za slamo | Brezovica | njiva | 3 | 40 | 640 | 16 |
| 26 | SRS, Občina Lendava | 320-164/86-7 | 8. 9. 1986 | stanovanjska zgradbe | Črenošovci | njiva | 3 | 500 | 132000 | 264 |
| 27 | SRS, Občina Lendava | 320-94/86-7 | 5. 6. 1986 | garaža | Črenošovci | sadovnjak | 5 | 66 | 3960 | 60 |
| 28 | SRS, Občina Lendava | 320-366/84-7-FE | 12. 12. 1984 | vinska klet | Lendava | vinograd | 2 | 150 | 12000 | 80 |
| 29 | SRS, Občina Lendava | 320-155/86-7 | 15. 9. 1986 | strojna hala | Petišovci | travnik, njiva | 3 | 2799 | 738936 | 264 |
| 30 | SRS, Občina Lendava | 320-155/86-7 | 15. 9. 1986 | prizidek pisarniškega objekta | Lendava | gozd | 3 | 4000 | 660000 | 165 |
| 31 | SRS, Občina Lendava | 320-155/86-7 | 18. 7. 1986 | družbene prehrane | Lendava | gozd | 3 | 1000 | 60000 | 60 |
| | | | | | | njiva | 5 | 100 | | |
| | | | | | | njiva | 5 | 521 | | |
| | | | | | | njiva | 5 | 234 | | |
| | | | | | | njiva | 5 | 322 | | |
| | | | | | | njiva | 5 | 167 | | |
| | | | | | | njiva | 5 | 165 | | |
| | | | | | | njiva | 5 | 118 | | |
| | | | | | | njiva | 5 | 48 | | |
| | | | | | | njiva | 5 | 152 | | |
| | | | | | | njiva | 5 | 138 | | |
| | | | | | | njiva | 5 | 116 | | |
| | | | | | | njiva | 5 | 477 | | |
| | | | | | | njiva | 5 | 272 | | |
| | | | | | | njiva | 5 | 94 | | |
| | | | | | | njiva | 5 | 94 | | |
| | | | | | | njiva | 5 | 419 | 206220 | 60 |
| 32 | SRS, Občina Lendava | 320-37/86-7/VV | 1. 4. 1986 | objekt špedicije, menjalnice in bifeja | Lendava | travnik | 4 | 167 | 17368 | 104 |
| 33 | SRS, Občina Lendava | 320-45/84-7/VV | 13. 1. 1986 | delavnica | Lendava | njiva | 3 | 26610 | 1596600 | 60 |
| 34 | SRS, Občina Lendava | 320-79/86-7 | 27. 6. 1986 | garaža | Lakoš | travnik | 4 | 24 | 2496 | 104 |

... nadaljevanje Priloge D

| | | | | | | | | | | |
|----|---------------------|-----------------|--------------|-------------------------------|---------------|-----------|---|------|--------|------------|
| 35 | SRS, Občina Lendava | 320-251/85-7 | 5. 12. 1985 | prizidek k stanovanjskih hiši | Lendava | sadovnjak | 2 | 100 | 29600 | 296 |
| 36 | SRS, Občina Lendava | 320-172/86-7 | 1. 9. 1986 | slaščičarna | Velika Polana | njiva | 3 | 214 | 56496 | 264 |
| 37 | SRS, Občina Lendava | 320-271/86-7 | 24. 11. 1986 | stanovanjska zgradba | Gaberje | njiva | 3 | 600 | 435600 | 726 |
| 38 | SRS, Občina Lendava | 320-117/86-7 | 3. 6. 1986 | vinska klet | Dobrovnik | pašnik | 5 | 150 | 9000 | 60 |
| 39 | SRS, Občina Lendava | 320-82/86-7 | 14. 5. 1986 | vinska klet | Lendava | sadovnjak | 2 | 150 | 44400 | 296 |
| 40 | SRS, Občina Lendava | 320-158/86-7 | 21. 11. 1986 | garaža | Kot | njiva | 4 | 60 | 6240 | 104 |
| 41 | SRS, Občina Lendava | 320-426/84-7/FE | 25. 1. 1985 | stanovanjska hiša | Lendava | pašnik | 5 | 500 | 20000 | 40 |
| 42 | SRS, Občina Lendava | 320-123/86-7 | 5. 6. 1986 | stanovanjska hiša | Petišovci | travnik | 3 | 690 | 182160 | 264 |
| 43 | SRS, Občina Lendava | 320-232/86-7 | 24. 11. 1986 | vinska klet | Pince | travnik | 5 | 150 | 24750 | 165 |
| 44 | SRS, Občina Lendava | 320-235/86-7 | 24. 11. 1986 | vinska klet | Dolga vas | sadovnjak | 4 | 138 | 39468 | 286 |
| 45 | SRS, Občina Lendava | 320-237/85-7 | 26. 2. 1986 | vinska klet | Pince | vinograd | 2 | 150 | 44400 | 296 |
| 46 | SRS, Občina Lendava | 320-148/86-7 | 18. 7. 1986 | stanovanjska hiša | Nedelica | sadovnjak | 5 | 412 | 24720 | 60 |
| 47 | SRS, Občina Lendava | 320-186/86-7 | 19. 11. 1986 | garaža | Črenšovci | travnik | 4 | 44,8 | 4659 | 104 |
| 48 | SRS, Občina Lendava | 320-283/86-7 | 21. 11. 1986 | vinska klet | Lendava | travnik | 6 | 78 | 4680 | 60 |
| 49 | SRS, Občina Lendava | 320-130/86-7 | 8. 9. 1986 | garaža | Lendava | njiva | 3 | 16 | 4224 | 264 |
| 50 | SRS, Občina Lendava | 320-7/86-7 | 27. 1. 1986 | vinska klet | Čentiba | travnik | 4 | 150 | 15600 | 104 |
| 51 | SRS, Občina Lendava | 320-201/86-7 | 19. 11. 1986 | vinska klet | Dolina | gozd | / | 150 | 9000 | 60 |
| 52 | SRS, Občina Lendava | 320-241/86-7 | 19. 11. 1986 | stanovanjska zgradba | Lakoš | pašnik | 1 | 217 | 13020 | 60 |
| 53 | SRS, Občina Lendava | 320-75/86-7 | 30. 4. 1986 | vinska klet | Dolina | sadovnjak | 3 | 150 | 39600 | 264 |
| 54 | SRS, Občina Lendava | 320-102/85-7 | 19. 3. 1986 | stanovanjska zgradba | Lendava | sadovnjak | 2 | 109 | 8720 | 80 |
| 55 | SRS, Občina Lendava | 320-258/86 | 24. 11. 1986 | stanovanjska zgradba | Gomilica | sadovnjak | 5 | 600 | 99000 | 165 |
| 56 | SRS, Občina Lendava | 320-188/86-7 | 21. 11. 1986 | mrliška veža | Velika Polana | pašnik | 4 | 208 | 12480 | 60 |
| 57 | SRS, Občina Lendava | 320-301/84-7/FE | 24. 10. 1984 | stanovanjska zgradba | Petišovci | travnik | 3 | 600 | 36000 | 60 |
| 58 | SRS, Občina Lendava | 320-43/86-7 | 7. 4. 1986 | vinska klet | Dolga vas | sadovnjak | 2 | 150 | 44400 | 296 |
| 59 | SRS, Občina Lendava | 320-23/86-7 | 21. 2. 1986 | stanovanjska zgradba | Hotiza | sadovnjak | 5 | 400 | 16000 | 40 |
| 60 | SRS, Občina Lendava | 320-137/86-7 | 25. 6. 1986 | stanovanjska zgradba | Gomilica | sadovnjak | 5 | 600 | 36000 | 60 |
| 61 | SRS, Občina Lendava | 320-57/86-7 | 21. 4. 1986 | plinska postaja | Lendava | njiva | 3 | 100 | 26400 | 264 |
| 62 | SRS, Občina Lendava | 320-31/86-7 | 9. 5. 1986 | vinska klet | Lendava | sadovnjak | 2 | 36 | 10656 | 296 |
| 63 | SRS, Občina Lendava | 320-272/85-7 | 26. 2. 1986 | stanovanjska zgradba | Črenšovci | njiva | 3 | 400 | 105600 | 264 |

... nadaljevanje Priloge D

| Zap. št. | Izdajatelj odločbe | Št. odločbe | Datum izdaje | Investicijska gradnja | Katastrska občina | Katastrska kultura | Katastrski razred | Površina (m ²) | Višina odškodnine na dan obračuna skupaj (DIN) | Višina odškodnine na dan obračuna (DIN/ m ²) |
|----------|--------------------|-----------------|--------------|-------------------------------------------|-------------------|-----------------------|-------------------|----------------------------|------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| 64 | RS, Občina Lendava | 321-20/91-7 | 8. 2. 1991 | stanovanjska zgradba | Mala Polana | ekstenzivni sadovnjak | 5 | 600 | 37560 | 63 |
| 65 | RS, Občina Lendava | 321-124/91-7 | 20. 8. 1991 | trgovina | Hotiza | travnik | 6 | 16 | 719,2 | 45 |
| 66 | RS, Občina Lendava | 321-9/91-7 | 16. 1. 1991 | vinska klet | Strehovci | ekstenzivni sadovnjak | 5 | 150 | 9315 | 62 |
| 67 | RS, Občina Lendava | 321-90/91-7 | 26. 2. 1992 | vinska klet | Dolga vas | travnik | 5 | 150 | 12210 | 81 |
| Zap. št. | Izdajatelj odločbe | Št. odločbe | Datum izdaje | Investicijska gradnja | Katastrska občina | Katastrska kultura | Katastrski razred | Površina (m ²) | Višina odškodnine na dan obračuna skupaj (SIT) | Višina odškodnine na dan obračuna (SIT/ m ²) |
| 68 | RS, UE Lendava | 321-243/95-vv | 17. 1. 1996 | garaža | Mala Polana | sadovnjak | 5 | 150 | 42615 | 284 |
| 69 | RS, UE Lendava | 321-196/95-vv | 12. 1. 1996 | stanovanjska zgradba | Srednja Bistrica | sadovnjak | 5 | 700 | 194880 | 278 |
| 70 | RS, UE Lendava | 321-286/94-vv | 12. 1. 1996 | stanovanjska hiša | Nedlica | travnik | 5 | 500 | 129800 | 260 |
| 71 | RS, Občina Lendava | 321-32/94-7/SL | 28. 2. 1994 | poslovni prostor | Odranci | sadovnjak | 6 | 992 | 167548,8 | 113 |
| | | | | | | travnik | 5 | | | 225 |
| 72 | RS, Občina Lendava | 321-67/94-7/TZ | 3. 8. 1994 | stanovanjska hiša | Lendava | travnik | 5 | 450 | 6020 | 236 |
| 73 | RS, Občina Lendava | 321-189/93-7/SL | 16. 12. 1993 | avtomehanična delavnica | Dobrovnik | ekstenzivni sadovnjak | 5 | 136 | 28941 | 212 |
| 74 | RS, Občina Lendava | 321-278/92-7 | 11. 1. 1993 | vinska klet | Strehovci | travnik | 4 | 100 | 36200 | 362 |
| 75 | RS, Občina Lendava | 321-167/93-7/vv | 21. 9. 1993 | stanovanjska zgradba | Trnje | travnik | 4 | 600 | 251880 | 420 |
| 76 | RS, Občina Lendava | 321-258/92-7 | 11. 1. 1993 | stanovanjska hiša | Trnje | ekstenzivni sadovnjak | 5 | 600 | 108600 | 181 |
| 77 | RS, UE Lendava | 321-266/96-TG | 17. 2. 1997 | vinska klet | Lendava | travnik | 6 | 213 | 33185 | 156 |
| 78 | RS, Občina Lendava | 321-16/92-7 | 17. 2. 1992 | stanovanjska zgradba | Hotiza | sadovnjak | 5 | 500 | 43700 | 87 |
| 79 | RS, Občina Lendava | 321-187/92-7 | 23. 9. 1992 | lopa za kmetijsko mehanizacijo in shramba | Kapca | sadovnjak | 5 | 63 | 11100 | 176 |

... nadaljevanje Priloge D

| Zap. št. | Izdajatelj odločbe | Št. odločbe | Datum izdaje | Investicijska gradnja | Katastrska občina | Katastrska kultura | Katastrski razred | Površina (m ²) | Višina odškodnine na dan obračuna skupaj (SIT) | Višina odškodnine na dan obračuna (SIT/m m ²) |
|----------|--------------------|--------------------|--------------|------------------------------------------------|-------------------|--------------------|-------------------|----------------------------|------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| 80 | RS UE Lendava | 32111-24/2002-0205 | 20. 8. 2002 | drvarnica | Gaberje | travnik | 4 | 27 | 21600 | 800 |
| 81 | RS UE Lendava | 32111-28/2001-0205 | 20. 8. 2001 | stanovanjska hiša z garažo za osebni avtomobil | Žižki | travnik | 4 | 634,5 | 507600 | 800 |
| 82 | RS UE Lendava | 321-166/99-TG | 19. 5. 1999 | stanovanjska hiša | Hotiza | sadovnjak | 5 | 600 | 240000 | 400 |
| 83 | RS UE Lendava | 32111-25/2001-0205 | 8. 8. 2001 | stanovanjski prostori | Lendava | sadovnjak | 3 | 238 | 380800 | 1600 |
| 84 | RS UE Lendava | 32111-7/2001-0205 | 9. 3. 2001 | stanovanjska hiša | Gornja Bistrica | sadovnjak | 5 | 479 | 191600 | 400 |
| 85 | RS UE Lendava | 321-322/00-TG | 17. 4. 2000 | shramba in garaža | Renkovci | travnik | 5 | 114 | 45600 | 400 |
| 86 | RS UE Lendava | 321-372/00-TG | 7. 7. 2000 | parkirišča | Lendava | gozd | 3 | 150 | 9000 | 60 |
| 87 | RS UE Lendava | 321-299/00-TG | 29. 3. 2000 | stanovanjska zgradba | Trnje | travnik | 4 | 678 | 542400 | 800 |
| 88 | RS UE Lendava | 321-42/99-TG | 10. 6. 1999 | stanovanjska zgradba z mizarsko delavnico | Gornja Bistrica | sadovnjak | 6 | 404 | 80800 | 200 |
| 89 | RS UE Lendava | 32111-11/2002-0205 | 19. 4. 2002 | drvarnica | Kapca | njiva | 3 | 8 | 28800 | 1800 |
| | | | | | | sadovnjak | 5 | 8 | | |
| 90 | RS UE Lendava | 32111-3/2002-0205 | 25. 1. 2002 | nakupovalni center | Lendava | pašnik | 3 | 10211 | 1021100 | 100 |
| 91 | RS UE Lendava | 321-292/99-TG | 9. 8. 1999 | garaža in shramba | Renkovci | sadovnjak | 6 | 38 | 7600 | 200 |
| 92 | RS UE Lendava | 321-302/98 TG | 21. 8. 1998 | garaža | Trnje | sadovnjak | 5 | 118 | 47200 | 400 |
| 93 | RS UE Lendava | 321-228/98 TG | 7. 7. 1998 | stanovanjska hiša | Nedelica | travnik | 5 | 400 | 160000 | 400 |
| 94 | RS UE Lendava | 321-77/98 TG | 17. 3. 1998 | stanovanjska hiša | Kapca | pašnik | 1 | 500 | 200000 | 400 |
| 95 | RS UE Lendava | 321-121/97 TG | 18. 7. 1997 | stanovanjska hiša | Strehovci | sadovnjak | 6 | 500 | 100000 | 200 |
| 96 | RS UE Lendava | 321-77/97 TG | 21. 5. 1997 | stanovanjska hiša | Žižki | sadovnjak | 5 | 20 | 8000 | 400 |

... nadaljevanje Priloge D

| Zap. št. | Izdajatelj odločbe | Št. odločbe | Datum izdaje | Investicijska gradnja | Katastrska občina | Dejanska raba | Bonitetene točke | Površina (m ²) | Vrednost odškodnine na dan obračuna skupaj (EUR) | Višina odškodnine na dan obračuna (EUR/ m ²) |
|----------|--------------------|----------------------|--------------|----------------------------|-------------------|----------------|------------------|----------------------------|--------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| 97 | RS UE Lendava | 351-454/2011-4(0501) | 22. 11. 2011 | stanovanjska hiša | Velika Polana | travnik | 46 | 270 | 2484 | 9,20 |
| 98 | RS UE Lendava | 351-484/2011-5(0501) | 12. 12. 2011 | stanovanjska hiša | Trnje | nekmetijsko | 0 | 144 | 1541 | 7,20 |
| | | | | | | travnik | 40 | 214 | | |
| 99 | RS UE Lendava | 351-362/2011-2(0505) | 16. 9. 2011 | bioplinarna | Lendava | njiva | 19 | 15323 | 14557 | 0,95 |
| 100 | RS UE Lendava | 351-401/2011-4(0505) | 20. 10. 2011 | zadrževalnik meteorne vode | Odranci | trajni travnik | 40 | 131 | 198 | 1,51 |
| | | | | | | trajni travnik | 0 | 137 | | |

Vir: Pokrajinski arhiv Maribor in UE Lendava

PRILOGA E: TABELA REVALORIZIRANIH VREDNOSTI DENARNIH ZNESKOV

| <i>Začetni datum*</i> | <i>Končni datum</i> | <i>Znesek za preračun</i> | <i>Revalorizirana vrednost zneska</i> |
|-----------------------|---------------------|---------------------------|---------------------------------------|
| 1. 6. 1979 | 1. 2. 2012 | 10 DIN | 1,40 EUR |
| 1. 6. 1979 | 1. 2. 2012 | 12 DIN | 1,68 EUR |
| 1. 6. 1979 | 1. 2. 2012 | 16 DIN | 2,23 EUR |
| 1. 6. 1979 | 1. 2. 2012 | 21 DIN | 2,93 EUR |
| 27. 2. 1982 | 1. 2. 2012 | 20 DIN | 1,24 EUR |
| 27. 2. 1982 | 1. 2. 2012 | 30 DIN | 1,86 EUR |
| 27. 2. 1982 | 1. 2. 2012 | 40 DIN | 2,48 EUR |
| 27. 2. 1982 | 1. 2. 2012 | 60 DIN | 3,71 EUR |
| 27. 2. 1982 | 1. 2. 2012 | 80 DIN | 4,95 EUR |
| 27. 2. 1982 | 1. 2. 2012 | 100 DIN | 6,19 EUR |
| 5. 7. 1985 | 1. 2. 2012 | 20 DIN | 0,30 EUR |
| 5. 7. 1985 | 1. 2. 2012 | 30 DIN | 0,45 EUR |
| 5. 7. 1985 | 1. 2. 2012 | 52 DIN | 0,78 EUR |
| 5. 7. 1985 | 1. 2. 2012 | 132 DIN | 1,97 EUR |
| 5. 7. 1985 | 1. 2. 2012 | 148 DIN | 2,21 EUR |
| 5. 7. 1985 | 1. 2. 2012 | 236 DIN | 3,53 EUR |
| 25. 1. 1986 | 1. 2. 2012 | 40 DIN | 0,40 EUR |
| 25. 1. 1986 | 1. 2. 2012 | 60 DIN | 0,61 EUR |
| 25. 1. 1986 | 1. 2. 2012 | 104 DIN | 1,05 EUR |
| 25. 1. 1986 | 1. 2. 2012 | 264 DIN | 2,67 EUR |
| 25. 1. 1986 | 1. 2. 2012 | 296 DIN | 3,00 EUR |
| 25. 1. 1986 | 1. 2. 2012 | 472 DIN | 4,78 EUR |
| 30. 3. 1990 | 1. 2. 2012 | 5 DIN | 0,61 EUR |
| 1. 8. 1991 | 1. 2. 2012 | 4,5 DIN | 0,27 EUR |
| 1. 8. 1991 | 1. 2. 2012 | 8,99 DIN | 0,53 EUR |
| 26. 10. 1996 | 1. 2. 2012 | 40 SIT | 0,35 EUR |

* datum uveljavitve zakona/odloka

Vir: SURS, 2012a