

Univerza  
v Ljubljani  
Fakulteta  
*za gradbeništvo  
in geodezijo*

ODDELEK ZA  
GEODEZIJO



**UNIVERZITETNI  
ŠTUDIJ GEODEZIJE  
SMER PROSTORSKA  
INFORMATIKA**

Kandidatka:

**ALENKA MEGLA**

**RAZISKAVA VLOGE LASTNIKOV ZEMLJIŠČ PRI  
IZVAJANJU UPRAVNIH KOMASACIJ V SLOVENIJI NA  
PRIMERU KOMASACIJSKEGA OBMOČJA PTUJSKO  
POLJE I TER PRIMERJALNA ANALIZA Z AVSTRIJO**

Diplomska naloga št.: 875

**RESEARCH ON THE ROLE OF LAND OWNERS BY LAND  
CONSOLIDATION PROCEDURES IN SLOVENIA FOR THE  
CASE OF LAND CONSOLIDATION AREA OF PTUJSKO  
POLJE I AND THE COMPARATIVE ANALYSIS WITH  
AUSTRIA**

Graduation thesis No.: 875

***Mentorica:***  
doc.dr. Anka Lisec

***Predsednik komisije:***  
izr.prof.dr. Dušan Kogoj

***Somentor:***  
viš.pred.mag. Samo Drobne

Ljubljana, 2011

## **STRAN ZA POPRAVKE**

**Stran z napako**

**Vrstica z napako**

**Namesto**

**Naj bo**

## **IZJAVE**

Podpisana Alenka Megla izjavljam, da sem avtorica diplomske naloge z naslovom: »Raziskava vloge lastnikov zemljišč pri izvajanju upravnih komasacij v Sloveniji na primeru komasacijskega območja Ptujsko polje I ter primerjalna analiza z Avstrijo«.

Izjavljam, da je elektronska različica povsem enaka tiskani različici.

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

Ljubljana, 11. 11. 2011

Alenka Megla

## **BIBLIOGRAFSKO – DOKUMENTACIJSKA STRAN IN IZVLEČEK**

<b>UDK:</b>	<b>338.43.01:711.2/3(436)(497.4)(043.2)</b>
<b>Avtorica:</b>	<b>ALENKA MEGLA</b>
<b>Mentorica:</b>	<b>doc. dr. Anka Lisec</b>
<b>Somentor:</b>	<b>viš. pred. mag. Samo Drobne</b>
<b>Naslov:</b>	<b>Raziskava vloge lastnikov zemljišč pri izvajanju upravnih komasacij v Sloveniji na primeru komasacijskega območja Ptujsko polje I ter primerjalna analiza z Avstrijo</b>
<b>Tip dokumenta</b>	<b>diplomska naloga – univerzitetni študij</b>
<b>Obseg in oprema:</b>	<b>92 str., 39 pregl., 41 sl., 3 en., 1 pril.</b>
<b>Ključne besede:</b>	<b>kmetijska zemljišča, komasacija, komasacijski postopek, komasacijski odbor, komasacijski udeleženci, lastniki zemljišč, upravni postopek, Slovenija, Avstrija</b>

### **Izвлеček**

V diplomski nalogi obravnavamo upravni postopek komasacije kmetijskih zemljišč. Predstavljeni so zakonodaja in predpisi, ki v Sloveniji urejajo to področje. V nadaljevanju je podrobneje predstavljen potek postopka po posameznih fazah v Sloveniji in v Avstriji. Raziskavo vloge in sodelovanja lastnikov smo izvedli na osnovi anketiranja lastnikov kmetijskih zemljišč na komasacijskem območju Ptujsko polje I, od koder izhajajo vse nadaljnje analize, ki so predstavljene v diplomski nalogi. Podatki o komasacijskem območju in samem postopku so bili pridobljeni na Ministrstvu za kmetijstvo gozdarstvo in prehrano Republike Slovenije, Geodetskem zavodu Celje d. o. o. in Upravni enoti Ptuj. Osnovni namen naloge je bil raziskati sodelovanje in zadovoljstvo lastnikov zemljišč komasacijskega območja v postopku upravne komasacije kmetijskih zemljišč ter od česa je le-to odvisno, kar smo želeli tudi statistično ovrednotiti. V sklepnem delu smo primerjali slovenski postopek komasacije kmetijskih zemljišč s postopkom v Avstriji s poudarkom na vlogi lastnikov zemljišč v komasacijskem postopku.

---

**BIBLIOGRAPHIC – DOCUMENTALISTIC INFORMATION**

**UDC:** 338.43.01:711.2/3(436)(497.4)(043.2)  
**Author:** ALENKA MEGLA  
**Supervisor:** Assist. Prof. Anka Lisec, PhD  
**Co supervisor:** Sen. Lect. Samo Drobne, MSc  
**Title:** Research on the role of land owners by land consolidation procedures in Slovenia for the case of land consolidation area of Ptujsko polje I and the comparative analysis with Austria  
**Document type:** Graduation Thesis – University studies  
**Notes:** 92 p., 39 tab., 41 fig., 3 eq., 1 ann.  
**Key words:** agricultural land, land consolidation, land consolidation procedure, land consolidation board, land consolidation participants, land owners administrative procedure, Slovenia, Austria

**Abstract**

The thesis discusses the administrative process of agriculture land consolidation. Legislation and regulations which govern this area in Slovenia are presented. It is followed by a detailed presentation of procedures for the individual stages of land consolidation in Slovenia and Austria. The study of the role and participation of the owners in the land consolidation procedure is based on questionnaire for the agricultural land owners in the land consolidation area of Ptujsko polje I, from which all further analysis are derived and presented. Data on land consolidation area and on the procedure itself were obtained from the Ministry of Agriculture, Forestry and Food of the Republic of Slovenia, Geodetski zavod Celje d.o.o. and at the Administrative unit of Ptuj. The primary purpose of the research was to explore the cooperation during the land consolidation process and satisfaction with the results of the landowners from the land consolidation area. We wanted to statistically prove its basis. In the conclusion we compared the Slovenian agricultural land consolidation process with the procedure in Austria, with the emphasis on the role of landowners in the land consolidation process.

## **ZAHVALA**

Za strokovno pomoč in za vse nasvete se iskreno zahvaljujem mentorici doc. dr. Anki Lisec ter somentorju viš. pred. mag. Samu Drobnetu.

Iskrena hvala tudi moji družini za podporo, spodbudo in potrpežljivost v času študija.

**KAZALO VSEBINE**

<b>1</b>	<b>UVOD</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>METODE DELA IN MATERIALI</b>	<b>2</b>
2.1	Pregled zakonodaje s področja komasacij kmetijskih zemljišč	2
2.2	Anketa lastnikov zemljišč izbranega komasacijskega območja	3
<b>3</b>	<b>KOMASACIJA KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ V SLOVENIJI</b>	<b>5</b>
3.1	Kmetijska zemljišča in agrarna struktura v Sloveniji	5
3.2	Agrarne operacije in komasacija v slovenski zakonodaji	8
3.3	Definicije komasacije izven zakonskih okvirov	10
3.4	Namen in cilji komasacije kmetijskih zemljišč	10
3.5	Financiranje komasacij	11
3.6	Komasacije kmetijskih zemljišč v Sloveniji v preteklosti	12
3.7	Komasacije kmetijskih zemljišč v prihodnosti	13
<b>4</b>	<b>POSTOPEK KOMASACIJE KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ V SLOVENIJI</b>	<b>15</b>
4.1	Vloga lastnikov zemljišč in drugih deležnikov v postopku komasacije v Sloveniji	15
4.1.1	Komasacijski odbor	16
4.1.2	Sodelovanje in vloga lastnikov zemljišč v postopku upravne komasacije	16
4.1.2.1	Pravica lastnikov do pritožb na izdano odločbo o novi razdelitvi zemljišč	18
4.1.3	Ostali deležniki postopka komasacij	18
4.1.3.1	Občina	18
4.1.3.2	Upravna enota	19
4.1.3.3	Izvajalec operativnih del	19
4.1.3.4	Ministrstvo za kmetijstvo gozdarstvo in prehrano	20
4.2	Potek upravnega postopka komasacije kmetijskih zemljišč v Sloveniji	20
4.2.1	Pripravljalna dela in predlog za uvedbo komasacijskega postopka	21
4.2.1.1	Predlog idejne zasnove komasacijskega območja - tekstualni del	22
4.2.1.2	Predlog idejne zasnove komasacijskega območja - grafični del	22
4.2.2	Uvedba postopka	23
4.2.3	Elaborat idejne zasnove ureditve komasacijskega območja	24
4.2.4	Elaborat obstoječega stanja zemljišč na komasacijskem območju	25
4.2.5	Elaborat vrednotenja zemljišč na komasacijskem območju	26
4.2.6	Elaborat nove razdelitve zemljišč na komasacijskem območju	27

4.2.7	Zaključek komasacijskega postopka	30
<b>5</b>	<b>POSTOPEK KOMASACIJE KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ V AVSTRIJI</b>	<b>33</b>
5.1	Kmetijska zemljišča in agrarna struktura v Avstriji	33
5.2	Zakonodaja in pristojnosti za izvajanje komasacij	34
5.3	Postopek komasacij kmetijskih zemljišč v Avstriji	35
5.3.1	Pripravljalna dela	35
5.3.2	Uvedba postopka in njegove značilnosti	36
5.3.3	Analiza obstoječega stanja in vrednotenje zemljišč	37
5.3.4	Nova razdelitev zemljišč	39
5.3.5	Zaključek postopka	40
<b>6</b>	<b>REZULTATI – ANKETIRANJE LASTNIKOV ZEMLJIŠČ</b>	<b>42</b>
6.1	Komasacijski postopek na komasacijskem območju Ptujsko polje I	42
6.2	Analiza anketnih odgovorov	44
6.2.1	Osnovni podatki o kmetijskih gospodarstvih	46
6.2.2	Obseg zemljišč vključenih v komasacijo	53
6.2.3	Poznavanje postopka komasacije lastnikov	55
6.2.4	Mejni spori pred komasacijo	61
6.2.5	Dostop do zemljišč pred komasacijo	62
6.2.6	Zadovoljstvo s postopkom komasacije	62
6.2.7	Sodelovanje v postopku	67
6.2.8	Financiranje komasacije	68
6.2.9	Zadovoljstvo z rezultati komasacije	70
6.3	Predlogi, želje in nasveti lastnikov	79
<b>7</b>	<b>REZULTATI IN RAZPRAVA</b>	<b>80</b>
7.1	Primerjalna analiza komasacijskega postopka med Slovenijo in Avstrijo	80
7.2	Preizkušanje domnev in razprava	82
<b>8</b>	<b>ZAKLJUČEK</b>	<b>86</b>
	<b>VIRI</b>	<b>88</b>



---

**KAZALO PREGLEDNIC**

Preglednica 1:	Starost nosilca kmetijskega gospodarstva na komasacijskem območju Ptujsko polje I	45
Preglednica 2:	Število članov v gospodinjstvu na komasacijskem območju Ptujsko polje I	46
Preglednica 3:	Starost nosilca kmetijskega gospodarstva na komasacijskem območju Ptujsko polje I	47
Preglednica 4:	Povprečna starost članov v gospodinjstvu na komasacijskem območju Ptujsko polje I	48
Preglednica 5:	Število zaposlenih članov v gospodinjstvu na komasacijskem območju Ptujsko polje I	48
Preglednica 6:	Velikost kmetij skupaj z gozdom na komasacijskem območju Ptujsko polje I	49
Preglednica 7:	Velikost obdelovalnih površin na komasacijskem območju Ptujsko polje I	50
Preglednica 8:	Usmerjenost kmetijske proizvodnje pred komasacijo na komasacijskem območju Ptujsko polje I	51
Preglednica 9:	Usmerjenost kmetijske proizvodnje na komasacijskem območju Ptujsko polje I danes	53
Preglednica 10:	Površina zemljišč posamezne kmetije, vključene v komasacijo na komasacijskem območju Ptujsko polje I	54
Preglednica 11:	Število parcel posamezne kmetije, vključenih v komasacijo na komasacijskem območju Ptujsko polje I	55
Preglednica 12:	Pobuda za pričetek komasacijskega postopka na komasacijskem območju Ptujsko polje I	56
Preglednica 13:	Seznanjenost lastnikov s postopkom komasacije na komasacijskem območju Ptujsko polje I	57
Preglednica 14:	Zdržki lastnikov zoper komasacijski postopek na komasacijskem območju Ptujsko polje I	58
Preglednica 15:	Vzroki za zadržke zoper komasacijo na komasacijskem območju Ptujsko polje I	58
Preglednica 16:	Prikaz vzrokov za spremembo mnenja glede uvedbe postopka komasacije na komasacijskem območju Ptujsko polje I	60
Preglednica 17:	Mejni spori pred komasacijo na komasacijskem območju Ptujsko polje I	61
Preglednica 18:	Dostop do zemljišč z javnih poti pred komasacijo na komasacijskem območju Ptujsko polje I	62
Preglednica 19:	Pritožbe na postopek komasacije na komasacijskem območju	

	Ptujsko polje I	63
Preglednica 20:	Zadovoljstvo z vrednotenjem zemljišč na komasacijskem območju Ptujsko polje I	64
Preglednica 21:	Nezadovoljstvo lastnikov z deležniki postopka na komasacijskem območju Ptujsko polje I	65
Preglednica 22:	Dolgotrajnost postopkov na komasacijskem območju Ptujsko polje I	66
Preglednica 23:	Sodelovanje lastnikov v postopku komasacije na komasacijskem območju Ptujsko polje I	67
Preglednica 24:	Financer komasacije na komasacijskem območju Ptujsko polje I	68
Preglednica 25:	Delež financiranja komasacije s strani lastnikov na komasacijskem območju Ptujsko polje I	69
Preglednica 26:	Zadovoljstvo z rezultatom komasacije na komasacijskem območju Ptujsko polje I	70
Preglednica 27:	Odobravanje komasacije po zaključenem postopku na komasacijskem območju Ptujsko polje I	71
Preglednica 28:	Ponovno sodelovanje v postopku komasacije	72
Preglednica 29:	Upoštevanje želja in pripomb lastnikov na komasacijskem območju Ptujsko polje I	74
Preglednica 30:	Ureditev infrastrukture na komasacijskem območju Ptujsko polje I	74
Preglednica 31:	Zadovoljstvo lastnikov z ureditvijo infrastrukture na komasacijskem območju Ptujsko polje I	75
Preglednica 32:	Zadovoljstvo lastnikov z novo lokacijo zemljišč na komasacijskem območju Ptujsko polje I	76
Preglednica 33:	Zadovoljstvo lastnikov s sedanjo kvaliteto zemljišč na komasacijskem območju Ptujsko polje I	77
Preglednica 34:	Vpliv komasacije na učinkovitost kmetovanja na komasacijskem območju Ptujsko polje I	78
Preglednica 35:	Kontingenčna preglednica sodelovanja glede na velikost kmetije	82
Preglednica 36:	Kontingenčna preglednica sodelovanja glede na površine vključene v komasacijski postopek	83
Preglednica 37:	Kontingenčna preglednica sodelovanja gospodarjev v postopku komasacije glede na njihovo starost	84
Preglednica 38:	Kontingenčna preglednica zadovoljstva z rezultati komasacije glede na velikost kmetije	84
Preglednica 39:	Kontingenčna preglednica zadovoljstva z rezultati komasacije glede na starost kmetov	85

**KAZALO SLIK**

Slika 1:	Prikaz katastrskih občin, v katerih se je izvajal postopek komasacije Ptujsko polje I	3
Slika 2:	Struktura kmetijskih gospodarstev glede na površino kmetijskih zemljišč v Sloveniji za leto 2010 (vir: SURS, 2011)	6
Slika 3:	Povprečna velikost kmetijskih gospodarstev državah članicah EU v letu 2007 (vir: EUROSTAT)	7
Slika 4:	Struktura kmetijskih gospodarstev glede na površino kmetijskih zemljišč v Avstriji za leto 2007 (vir: Statistik Austria, 2011)	33
Slika 5:	Prikaz sodelovanja med deležniki postopkov, ki jih vodi in usklajuje upravni organ za podeželje – Agrarbezirkbehörde (vir: Zukunftsraum Land)	35
Slika 6:	Komasacijsko območje Ptujsko polje I (vir: Geodetski zavod Celje, 2007)	43
Slika 7:	Potek upravnega postopka komasacije na komasacijskem območju Ptujsko polje I (vir: Toš-Majcen, 2011)	44
Slika 8:	Leto prve setve na novo dodeljenih kmetijskih zemljiščih na komasacijskem območju Ptujsko polje I	45
Slika 9:	Število članov v gospodinjstvu na komasacijskem območju Ptujsko polje I	46
Slika 10:	Povprečna starost nosilca kmetijskega gospodarstva na komasacijskem območju Ptujsko polje I	47
Slika 11:	Povprečna starost članov v gospodinjstvu na komasacijskem območju Ptujsko polje I	48
Slika 12:	Število zaposlenih članov v gospodinjstvu na komasacijskem območju Ptujsko polje I	49
Slika 13:	Velikost kmetij skupaj z gozdom na komasacijskem območju Ptujsko polje I	50
Slika 14:	Velikost obdelovalnih površin na komasacijskem območju Ptujsko polje I	51
Slika 15:	Usmerjenost kmetijske proizvodnje pred komasacijo na komasacijskem območju Ptujsko polje I	52
Slika 16:	Usmerjenost kmetijske proizvodnje na komasacijskem območju Ptujsko polje I danes	53
Slika 17:	Površina zemljišč posamezne kmetije, vključene v komasacijo na komasacijskem območju Ptujsko polje I	54
Slika 18:	Število parcel posamezne kmetije, vključenih v komasacijo na komasacijskem območju Ptujsko polje I	55
Slika 19:	Pobuda za pričetek komasacijskega postopka na komasacijskem območju Ptujsko polje I	56

Slika 20:	Seznanjenost lastnikov s postopkom komasacije na komasacijskem območju Ptujsko polje I	57
Slika 21:	Zdržki lastnikov zoper komasacijski postopek na komasacijskem območju Ptujsko polje I	58
Slika 22:	Vzroki za zadržke zoper komasacijo na komasacijskem območju Ptujsko polje I	59
Slika 23:	Prikaz vzrokov za spremembo mnenja glede uvedbe postopka komasacije na komasacijskem območju Ptujsko polje I	60
Slika 24:	Mejni spori pred komasacijo na komasacijskem območju Ptujsko polje I	61
Slika 25:	Dostop do zemljišč z javnih poti pred komasacijo na komasacijskem območju Ptujsko polje I	62
Slika 26:	Pritožbe na postopek komasacije na komasacijskem območju Ptujsko polje I	63
Slika 27:	Zadovoljstvo z vrednotenjem zemljišč na komasacijskem območju Ptujsko polje I	64
Slika 28:	Nezadovoljstvo lastnikov z deležniki postopka na komasacijskem območju Ptujsko polje I	65
Slika 29:	Dolgotrajnost postopkov na komasacijskem območju Ptujsko polje I	66
Slika 30:	Sodelovanje lastnikov v postopku komasacije na komasacijskem območju Ptujsko polje I	67
Slika 31:	Financer komasacije na komasacijskem območju Ptujsko polje I	69
Slika 32:	Delež financiranja komasacije s strani lastnikov na komasacijskem območju Ptujsko polje I	70
Slika 33:	Zadovoljstvo z rezultatom komasacije na komasacijskem območju Ptujsko polje I	71
Slika 34:	Odobranje komasacije po zaključenem postopku na komasacijskem območju Ptujsko polje I	72
Slika 35:	Ponovno sodelovanje v postopku komasacije	73
Slika 36:	Upoštevanje želja in pripomb lastnikov na komasacijskem območju Ptujsko polje I	74
Slika 37:	Ureditev infrastrukture na komasacijskem območju Ptujsko polje I	75
Slika 38:	Zadovoljstvo lastnikov z ureditvijo infrastrukture na komasacijskem območju Ptujsko polje I	76
Slika 39:	Zadovoljstvo lastnikov z novo lokacijo zemljišč na komasacijskem območju Ptujsko polje I	77
Slika 40:	Zadovoljstvo lastnikov s sedanjo kvaliteto zemljišč na komasacijskem območju Ptujsko polje I	78
Slika 41:	Vpliv komasacije na učinkovitost kmetovanja na komasacijskem območju Ptujsko polje I	79

## **SEZNAM PRILOG**

**PRILOGA A: ANKETNI VPRAŠALNIK**

A1

## OKRAJŠAVE

- EU - Evropska unija
- FAO - Organizacija za prehrano in kmetijstvo (angl. Food and Agriculture Organization)
- K.O. - katastrska občina
- MKGP - Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano
- SURS - Statistični urad Republike Slovenije
- UE - upravna enota
- UL RS - Uradni list Republike Slovenije
- ZEN - Zakon o evidentiranju nepremičnin
- ZKZ - Zakon o kmetijskih zemljiščih
- ZUP - Zakon o splošnem upravnem postopku

»Ta stran je namenoma prazna«

## 1 UVOD

Komasacija kmetijskih zemljišč je agrarna operacija, katere glavna naloga je zbiranje razdrobljenih kmetijskih zemljišč in njihova ponovna razdelitev med prejšnje lastnike, tako da vsak izmed njih pridobi čim bolj zaokrožena zemljišča. Cilj komasacije je izboljšanje pridelovalnih in delovnih razmer na podeželju ob upoštevanju agrotehničnih, krajinskih, naravovarstvenih, prometnih in vodnogospodarskih ukrepov ter ukrepov urejanja prostora in prenove ter razvoja vasi (Prosen, 1993).

Za slovensko podeželje je zaradi zgodovinskih dejavnikov značilna velika zemljiška in posestna razdrobljenost ter neugodna velikostna struktura kmetij, ki je za današnje razmere v kmetijstvu velika pomanjkljivost. Ravno v teh dejavnikih tiči problem nekonkurenčnosti slovenskega kmetijstva, obenem pa onemogoča njegov nadaljnji razvoj. Izvajanje zemljiških operacij, med katere spadajo komasacije, pripomore k izboljševanju teh problemov. Vendar ob tem nastajajo novi problemi, ki so predvsem v veliki navezanosti na lastnino ter dolgotrajnost postopka upravne komasacije. Po obstoječi zakonodaji pa komasacijski postopki v Sloveniji še vedno ne sledijo smernicam celostnega urejanja podeželja, kar je v zahodni Evropi ustaljena praksa.

Namen diplomske naloge je raziskati vlogo in sodelovanje lastnikov kmetijskih zemljišč v upravnem postopku komasacije v Sloveniji ter jo primerjati z vlogo lastnikov kmetijskih zemljišč v Avstriji, pa tudi predstaviti in primerjati postopek komasacije kmetijskih zemljišč v obeh državah. V ta namen smo poskusili z anketnimi vprašalniki na izbranem komasacijskem območju Ptujsko polje I, ugotoviti zadovoljstvo in zbrati mnenja lastnikov kmetijskih zemljišč komasacijskega območja o izvedbi in rezultatih upravnega komasacijskega postopka.

Diplomska naloga obsega pregled osnovnih definicij in strokovne literature o komasacijah kmetijskih zemljišč. Podrobneje je predstavljena zakonodaja, ki določa področje upravnih komasacij kmetijskih zemljišč v Sloveniji in Avstriji, temu pa sledi opis postopkov komasacij kmetijskih zemljišč v obeh državah. Mnenja lastnikov o komasacijskem postopku in rezultatih smo poskušali zbrati z anketiranjem, ki se je izvajalo med lastniki kmetijskih zemljišč na komasacijskem območju Ptujsko polje I. Rezultati anketiranja so predstavljeni v praktičnem delu diplomske naloge. Dodatno smo v nalogi predstavili rezultate primerjave avstrijskega in slovenskega modela upravnega postopka komasacije kmetijskih zemljišč, in sicer na osnovi razpoložljivih gradiv in literature.



---

## 2 METODE DELA IN MATERIALI

Diplomska naloga je sestavljena iz teoretičnega in praktičnega dela. V prvem delu so podrobneje predstavljeni zakonski okviri komasacijskega postopka kmetijskih zemljišč v Sloveniji in Avstriji. V drugem delu so predstavljeni rezultati ankete, ki smo jo izvajali med lastniki kmetijskih zemljišč komasacijskega območja Ptujsko polje I, ki so bili tako vključeni v komasacijski postopek. Nalogo zaključujemo z ugotovitvami in sklepi o mnenju lastnikov o komasacijah kmetijskih zemljišč, ki smo jih oblikovali na podlagi ankete. Dodatno smo primerjali prednosti in slabosti postopkov komasacij kmetijskih zemljišč v Sloveniji in Avstriji, s poudarkom na vlogi lastnikov zemljišč v komasacijskem postopku,

### 2.1 Pregled zakonodaje s področja komasacij kmetijskih zemljišč

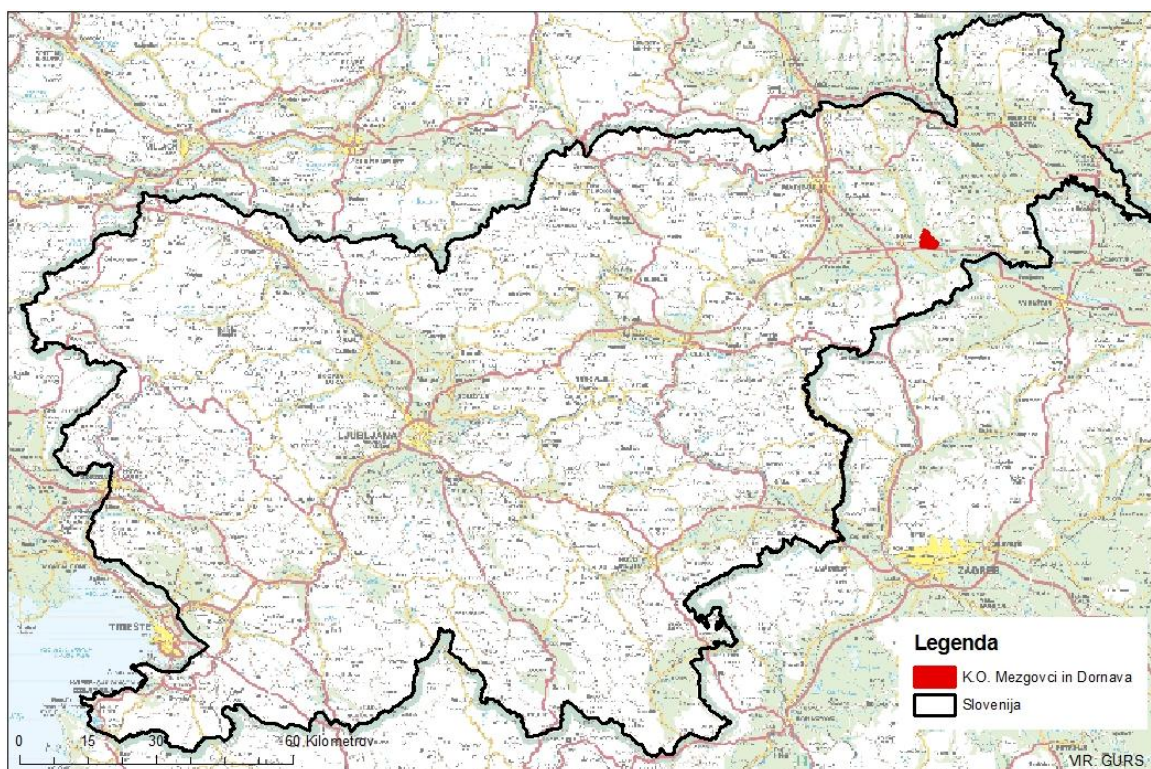
Prvi del diplomske naloge je namenjen pregledu obstoječe zakonodaje, ki ureja področje komasacij kmetijskih zemljišč v Sloveniji in v Avstriji, ter pregledu strokovne literature, podrobneje pa sta opisana upravna postopka komasacije kmetijskih zemljišč v obeh državah.

Temeljni zakon, ki ureja področje komasacije kmetijskih zemljišč v Sloveniji, je Zakon o kmetijskih zemljiščih (UL RS št. 56/1996), sprejet leta 1996. Zakon je med tem bil večkrat spremenjen. Ker se je postopek komasacije, katerega udeležence smo anketirali, pričel izvajati z odločbo o uvedbi komasacijskega postopka, izdano leta 2005, je upravni postopek komasacije kmetijskih zemljišč razložen po Zakonu o kmetijskih zemljiščih iz leta 2003, uradno prečiščeno besedilo (UL RS št. 55/2003). Nazadnje je bil ta zakon spremenjen letos z Zakonom o spremembah in dopolnitvah Zakona o kmetijskih zemljiščih (UL RS št. 43/2011), vse spremembe, ki se neposredno dotikajo postopka komasacije, pa so navedene tudi v sami nalogi. Postopek komasacije kmetijskih zemljišč v Sloveniji podrobneje določa Pravilnik o izvajanju komasacije kmetijskih zemljišč (UL RS št. 95/2004) in njegove spremembe (UL RS št. 98/2006).

V Avstriji predstavlja osnovo za komasacijo kmetijskih zemljišč državni zakon *Flurverfassungsgesetz* iz leta 1951, z zadnjimi spremembami iz leta 2005. Podrobneje določa postopek komasacij kmetijskih zemljišč osem deželnih zakonov, ki urejajo postopek komasacije v posamezni deželi. V diplomski nalogi smo za podrobnejši opis postopka komasacij kmetijskih zemljišč uporabili priročnike, ki so jih izdali kmetijski okrožni upravni organi (nem. *Agrarbezirkbehörde*), ki so v Avstriji zadolženi za razvoj podeželja, s tem pa tudi za izvajanje komasacij kmetijskih zemljišč.

## 2.2 Anketa lastnikov zemljišč izbranega komasacijskega območja

Drugi del diplomske naloge se nanaša na komasacijsko območje Ptujsko polje I, kjer smo izvajali ankete med lastniki komasiranih kmetijskih zemljišč. Komasacijsko območje leži v katastrskih občinah (K.O.) Mezgovci ob Pesnici ter Dornava (slika 1).



Slika 1: Prikaz katastrskih občin, v katerih se je izvajal postopek komasacije Ptujsko polje I

Anketiranih je bilo 93 lastnikov kmetijskih zemljišč, ki so v anketi odgovorili na 35 vprašanj (Priloga A). Ta so se nanašala na splošne podatke o kmetijskih gospodarstvih, na poznavanje postopka komasacije kmetijskih zemljišč, na sodelovanje anketirancev v postopku komasacij ter zadovoljstvo s postopkom in samimi rezultati komasacije. Postavili smo štiri domneve, in sicer:

*Prva domneva: Večje kmetije so bolj aktivne v postopku komasacije kmetijskih zemljišč.*

- *Prva domneva - a: Večje kmetije so večkrat sodelovale v postopku komasacije.*
- *Prva domneva - b: Kmetje z več vključenimi površinami v komasacijsko območje so sodelovali večkrat.*

*Druga domneva: Starejši gospodarji so manj sodelovali v postopku komasacij kmetijskih zemljišč.*

*Tretja domneva: Kmetje na večjih kmetijah so bolj zadovoljni z rezultati komasacije kmetijskih zemljišč.*

*Četrta domneva: Mlajši kmetje so bolj zadovoljni z rezultati komasacije kmetijskih zemljišč.*

Na podlagi pridobljenih odgovorov v anketah smo s testom  $\chi^2$  preskusili postavljene domneve, rezultati testov pa so predstavljeni v zaključku naloge. Same rezultate ankete smo obširneje analizirali z obdelavo odgovorov na anketna vprašanja in jih grafično prikazali.

V diskusiji je predstavljena podrobnejša primerjava med Avstrijskim in Slovenskim modelom upravnega postopka komasacije kmetijskih zemljišč s poudarkom na vlogi lastnikov zemljišč komasacijskega območja v samem komasacijskem postopku.

Podatki o komasacijskem območju in časovnem poteku komasacijskega postopka so bili pridobljeni na Upravni enoti Ptuj (UE Ptuj), na Geodetskem zavodu Celje d.o.o. (GZC d.o.o.) ter na Ministrstvu za kmetijstvo gozdarstvo in prehrano Republike Slovenije (MKGP).

### **3 KOMASACIJA KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ V SLOVENIJI**

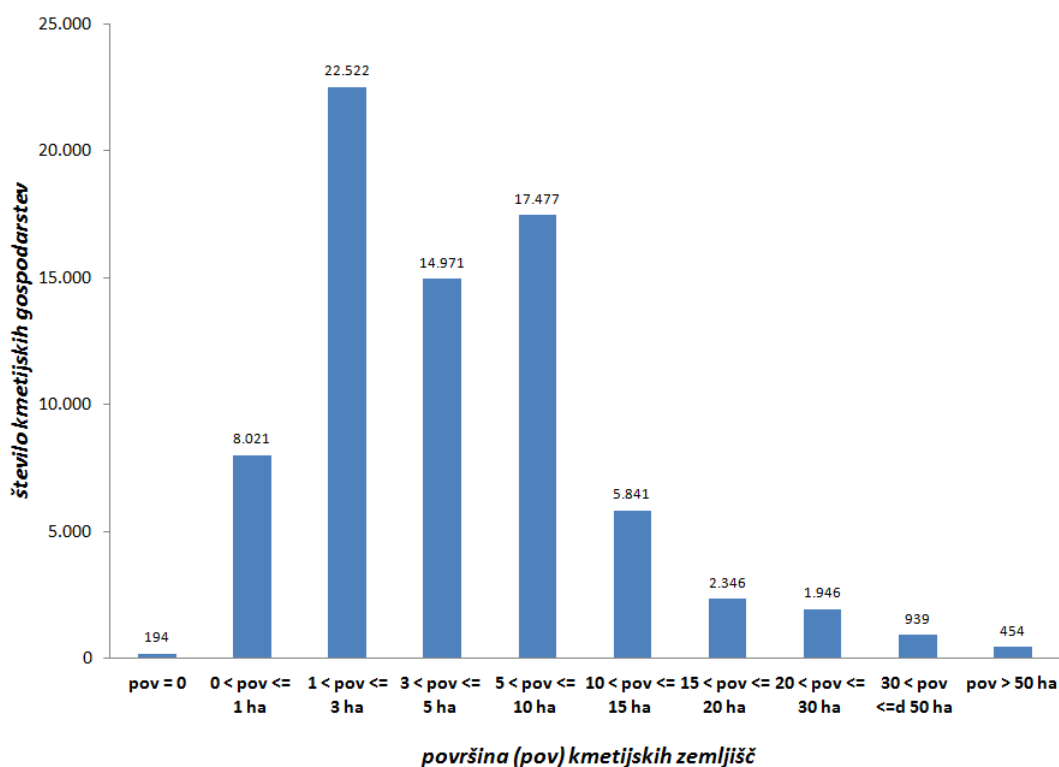
#### **3.1 Kmetijska zemljišča in agrarna struktura v Sloveniji**

Kmetijska zemljišča so naravna dobrina, ki ni neomejena in ki jo je potrebno smotrno izkoriščati ter varovati. Zakon, ki ureja varstvo kmetijskih zemljišč in njihovo upravljanje, tako da določa njihovo razvrstitev, rabo in obdelovanje, njihov promet in zakup, agrarne operacije in skupne pašnike, je Zakon o kmetijskih zemljiščih (UL RS št. 5/2003), ki je zadnjo spremembo doživel v letu 2011 (Zakon o spremembah..., UL RS št. 43/2011). Zadnja sprememba zakona je na novo določila tudi cilje zakona, ki se nanašajo na 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 (UL RS št. 43/2011).

Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o kmetijskih zemljiščih (UL RS št. 43/2011) je na novo oblikoval definicijo kmetijskih zemljišč. Tako so po sedaj veljavni zakonodaji kmetijska zemljišča tista, ki so primerna za kmetijsko pridelavo in se s prostorskimi akti lokalnih skupnosti določijo kot območja kmetijskih zemljišč. Razvrščajo se v območja trajno varovanih kmetijskih zemljišč in območja ostalih kmetijskih zemljišč. Za kmetijska zemljišča štejejo tudi zemljišča, ki so s prostorskimi akti lokalnih skupnosti določena za nekmetijsko namensko 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. Po novem se za spremembo namembnosti teh zemljišč odmeri odškodnina, ki se namenja za pripravo in izvajanje ukrepov kmetijske zemljiške politike.

Za Slovenijo je značilna razdrobljenost enot rabe v kmetijstvu, ki so poleg tega po večini majhne in razpršene. V rabi so kmetijska zemljišča razdeljena na okrog 720.000 enot, te pa se nahajajo na več kot 1.700.000 parcelah (Program razvoja ... obdobje 2007 – 2013, 2007). Na izrabo zemljišč in poselitev so v Sloveniji v preteklosti vplivale predvsem družbene, gospodarske in geografske razmere; slednje je vplivalo tudi na parcelacijo, ki se kaže v obliki poljske razdelitve, kar pa se je ohranilo vse do danes (Ilišič, 1950, cit. po Prosen, 2003). Ne samo da je v Sloveniji malo kmetijskih zemljišč najboljše kakovosti, v preteklosti se je pojavil tudi pojav agrarne prenaseljenosti, ki je prav tako vzrok za razdrobljenost kmetijskih zemljišč. Razdrobljenost zemljišč pa se je še povečevala z dedovanjem, urbanizacijo, denacionalizacijo in gradnjo infrastrukture (Prosen, 2003).

Tako je v Sloveniji leta 2010 po začasnih podatkih popisa kmetij, ki ga je izvajal Statistični urad Republike Slovenije (SURs), obstajalo 74.711 kmetijskih gospodarstev, ki so obdelovala 476.556 ha površine. Po teh podatkih je vseh kmetijskih zemljišč 509.245 ha, od tega se jih 29.963 ha zarašča, 2726 ha pa je neobdelanih. Kmetijska zemljišča predstavljajo 25 % površine celotnega ozemlja Slovenije. V kmetijstvu je bilo leta 2010 zaposlenih 30.632 prebivalcev (SURs, 2011b). Povprečna velikost kmetijskega gospodarstva je znašala 6,4 ha, struktura kmetijskih gospodarstev glede na površino kmetijskih zemljišč pa je prikazana na sliki 2 (SURs, 2011a).



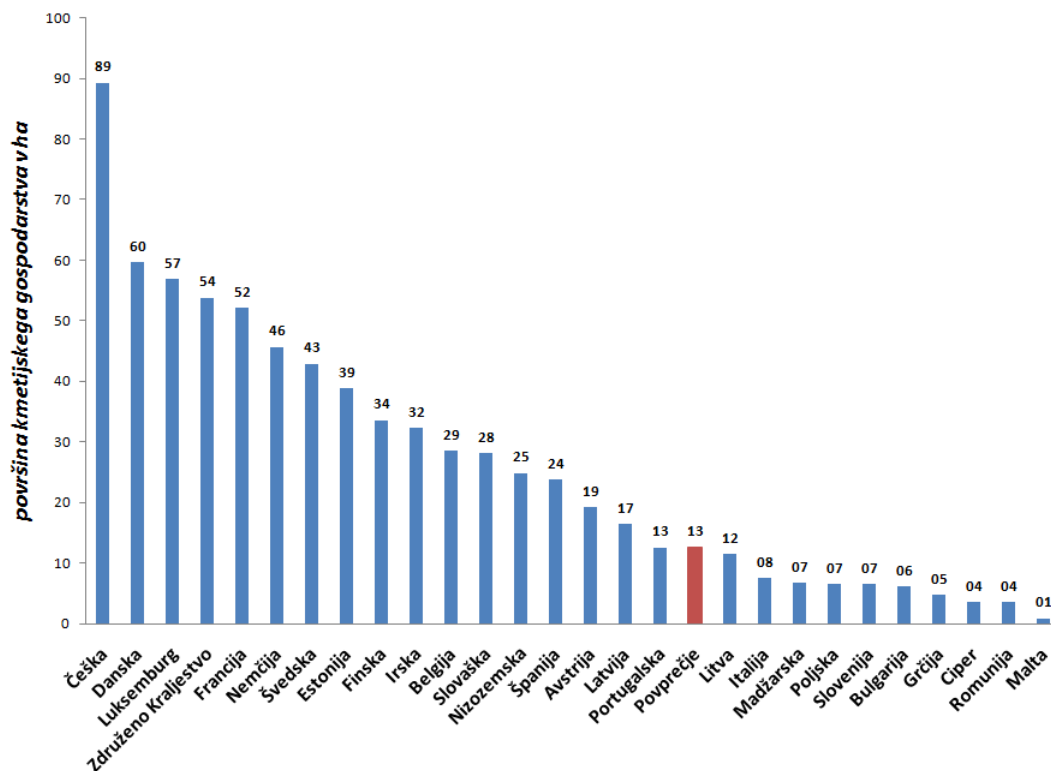
Slika 2: Struktura kmetijskih gospodarstev glede na površino kmetijskih zemljišč v Sloveniji za leto 2010 (vir: SURs, 2011)

S slike 2 je razvidno, da ima v Sloveniji največ kmetij med 1 in 3 ha kmetijskih zemljišč, takih je 30 % kmetijskih gospodarstev, medtem ko je bilo kmetijskih gospodarstev, ki so imela skupaj več kot 20 ha kmetijskih zemljišč le 4,5 % (SURs, 2011a).

Posledice take neugodne velikostne strukture kmetijskih gospodarstev se odražajo v slabši storilnosti in nižji intenzivnosti pridelave, v nizki stopnji profesionalizacije oziroma v majhnem deležu kmetij, ki pridobivajo dohodek samo iz kmetijstva (Program razvoja ... obdobje 2007 – 2013, 2007).

Tudi v primerjavi z Evropsko unijo (EU), kjer je po podatkih evropskega statističnega urada Eurostat iz leta 2007 povprečna velikost kmetijskega gospodarstva 12,6 ha, se Slovenija uvršča med države z

najmanjšimi kmetijskimi gospodarstvi in zaseda 22. mesto, velikost kmetij pa je skoraj dvakrat manjša kot povprečna velikost kmetij v EU (slika 3).



Slika 3: Povprečna velikost kmetijskih gospodarstev državah članicah EU v letu 2007 (vir: EUROSTAT)

Poleg tega ima po navedbah Ministrstva za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano (MKGP) kmetijsko gospodarstvo v Sloveniji povprečno od 9 do 10 enot rabe kmetijskih zemljišč, ki se nahajajo na različnih geografskih lokacijah. Taka zemljiška struktura predstavlja oviro pri nadaljnjem razvoju kmetijstva. Napredek ovira tudi nemobilnost trga kmetijskih zemljišč ter neučinkovita zemljiška politika, kar je prav tako eden od pogojev za izboljšanje posestne strukture. Slovensko kmetijstvo še vedno nosi breme preteklosti, saj se je razvijalo v posebnem politično-ekonomskem okolju, nenaklonjenem zasebnemu kmetovanju. Zaradi decentraliziranega razvoja, ki je omogočal bližino delovnih mest, se je izoblikovala posebna struktura kmetijskih gospodarstev, kjer prevladujejo mešane kmetije, kjer je kmetijstvo pogosto predvsem dodaten in ne glavni vir zaslužka, k čemur je pripomogla tudi majhnost kmetijskih gospodarstev (Program razvoja ... obdobje 2007 – 2013, 2007).

### 3.2 Agrarne operacije in komasacija v slovenski zakonodaji

Z agrarnimi operacijami se urejajo kmetijska zemljišča in kmetijski prostor zaradi izboljšanja kmetijskih zemljišč oziroma izboljšanja pogojev obdelave. Agrarne operacije so:

- medsebojna menjava kmetijskih zemljišč,
- arondacije,
- komasacije in
- melioracije.

Temeljna vloga agrarnih operacij je usposobitev kmetijskih zemljišč za večjo in gospodarnejšo kmetijsko pridelavo z urejanjem strukture kmetijskih zemljišč in z urejanjem kmetijskih tal. Največji obseg izvajanja agrarnih operacij v Sloveniji je bil v 70-ih in 80-ih letih preteklega stoletja, po tem pa je zanimanje za agrarne operacije začelo upadati. Zaradi nezanimanja za agrarne operacije med kmetijskim prebivalstvom je usahnilo tudi zanimanje za prenovitev posameznih postopkov že začelih ali izvedenih agrarnih operacij. Danes so agrarne operacije vključene v program kmetijske strukturne politike in politike razvoja podeželja, s katerimi se želi doseči izboljšanje strukture kmetijskih gospodarstev. Dejavnosti, ki se pripisujejo agrarnim operacijam, so širše, kot so bile nekoč, saj so poleg osnovnega namena dodatne dejavnosti usmerjene tudi v urejanje in vzdrževanje krajine (komasacije), ohranjanje in vzpostavitev mrežnega sistema biotopov in posameznih zasaditev (agromelioracije), preprečevanje zaraščanja zemljišč in nega krajine, varstvo kmetijskih zemljišč pred onesnaženjem ter manjše obremenjevanje okolja, hkrati pa pridelati kakovostno hrano (Borec, 2001).

Zložbo ali komasacijo kmetijskih zemljišč pojmuje kot zemljiško ureditveno operacijo, katere naloga je zbiranje razpršene posesti enega lastnika v smiselno zaokrožene površine. Cilji komasacije kmetijskih zemljišč so izboljšanje delovnih in pridelovalnih razmer na podeželju ob upoštevanju kmetijsko-tehničnih, krajinskih, naravovarstvenih, prometnih in vodnogospodarskih ukrepov. Prav tako je treba upoštevati ukrepe urejanja prostora, razvoja in prenove vasi (Prosen, 2003).

V slovenski zakonodaji se z izrazom komasacija poimenuje zložbo in ponovno razdelitev tako kmetijskih zemljišč kakor tudi zemljišč na območju izvedbenih prostorskih aktov. Torej slovenska zakonodaja ne ločuje teh dveh izrazov. V slovenski zakonodaji se pojem komasacija pojavi v zakonodaji, ki ureja kmetijska zemljišča, prostorsko načrtovanje in evidentiranje nepremičnin. Izvedba komasacij je možna na dva načina, in sicer kot:

- upravna komasacija,
- pogodbeno komasacija.

Komasacija kmetijskih zemljišč se lahko izvede na dva načina. Prvega, to je upravna komasacija, predpisujeta Zakon o kmetijskih zemljiščih (UL RS št. 55/2003 in UL RS št. 71/2011), ki jo opredeljuje v četrtem poglavju tega zakona, natančneje pa v 55. členu, kjer pravi: *"Zemljišča na določenem območju se lahko zložijo in razdelijo med prejšnje lastnike tako, da dobi vsak čim bolj zaokrožena zemljišča."* Postopek je v zakonu poimenovan komasacija, ta termin pa se uporablja tudi v nadaljevanju zakona. Zakon o kmetijskih zemljiščih v 55. členu definira, katera zemljišča so predmet komasacije: *"Predmet komasacije so kmetijska zemljišča, lahko pa tudi gozdovi, nezazidana stavbna in druga zemljišča na komasacijskem območju ter naprave na teh zemljiščih."* Zakon poimenuje zemljišča, ki so predmet komasacije kmetijskih zemljišč, komasacijski sklad. Podrobneje je postopek in izvajanje komasacij določen v Pravilniku o izvajanju komasaciji kmetijskih zemljišč (UL RS št. 95/2004) s spremembami (Pravilnik o spremembah ..., UL RS št. 98/2006). V tem pravilniku so kot predmet komasacije opredeljena: *"kmetijska zemljišča, lahko pa tudi gozdovi, nezazidana stavbna zemljišča in druga zemljišča ter naprave na teh zemljiščih, ki se nahajajo zunaj poselitvenih območij, ki so na podlagi predpisov s področja urejanja prostora določena v veljavnih prostorskih aktih in zemljišča na območjih, ki se ne urejajo oziroma njihovo urejanje z občinskimi lokacijskimi načrti."*

Zakon o evidentiranju nepremičnin (ZEN, UL RS št. 47/2006) komasacijo opredeljuje na sledeči način: *"Komasacija je zložba parcel, ki imajo različno pravno stanje glede lastninske pravice in razdelitev po zložbi oblikovanega zemljiškega sklada na nove parcele. Komasacija se izvede kot pogodbeno komasacija ali kot upravna komasacija. Pogodbeno komasacija je tista, ki se izvede na podlagi sklenjene pogodbe med lastniki. Podpisi lastnikov na pogodbi morajo biti notarsko overjeni. Lastništvo se presoja po stanju v zemljiški knjigi ob overovitvi podpisa. Upravna komasacija je tista, ki se izvede na podlagi odločbe, izdane v upravnem postopku."* Pogodbeno komasacija zemljišč se izvaja po ZEN-u, novo parcelno stanje pa se v zemljiški kataster evidentira na zahtevo enega izmed podpisnikov pogodbene komasacije.

Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o kmetijskih zemljiščih (UL RS št. 71/2011) po novem določa, da se kot komasacije po tem zakonu štejejo tudi komasacije, pri katerih postopki zložbe in ponovne razdelitve potekajo na podlagi pogodbe o komasaciji, ki jo sklenejo vsi lastniki zemljišč na določenem območju. Ta komasacija se imenuje pogodbeno komasacija in za njeno izvajanje morajo lastniki zemljišč pridobiti komasacijsko dovoljenje, ki ga izda upravna enota na podlagi vloge. Vlogi je treba priložiti pogodbo o komasaciji, iz katere morata biti razvidna seznam lastnikov zemljišč s podatki o površinah, ki jih imajo v lasti na območju pogodbene komasacije, ter načrt nove razdelitve zemljišč. Komasacijsko dovoljenje se izda, če upravna enota ugotovi, da je pogodbeno komasacija v skladu s prostorskim aktom lokalne skupnosti in da je seznam lastnikov zemljišč v skladu z lastniškim stanjem v zemljiški knjigi.



### 3.3 Definicije komasacije izven zakonskih okvirov

V slovenski zakonodaji oz. v Sloveniji nasploh se postopek komasacije opredeljuje kot tehnično-ekonomski ukrep za izboljšanje posestne strukture, prilagoditve oblik zemljišč sodobnemu kmetovanju, ureditve mrež poti in jarkov ter tudi ureditev pravnih odnosov in posodobitev uradnih prostorskih evidenc.

Če pa pogledamo širše, svetovna Organizacija za prehrano in kmetijstvo (FAO) komasacijo pojmuje kot učinkovit instrument podeželskega razvoja. Razvoj kmetijstva je le eno izmed področij, kjer lahko komasacija odigra pomembno vlogo, saj pripomore h konkurenčnejši kmetijski proizvodnji s tem, da se združijo manjše parcele posameznega kmetijskega gospodarstva v večje zemljiške parcele ustrežnejših oblike za sodobno kmetovanje ter da se večajo kmetijska gospodarstva. Zaradi širše narave problematike razdrobljenih posesti zemljiških parcel in zaradi pomembnosti podeželskega prostora postaja komasacija zemljišč vse pomembnejša tudi za nekmetijske namene; komasacija zemljišč je tako eden pomembnejših instrumentov v strategijah in projektih za izboljšanje kakovosti življenja na podeželju. Slednje se posledično lahko kaže preko izboljšanja upravljanja naravnih virov, skrbi za okolje, zagotavljanja infrastrukture in storitev, ustvarjanja delovnih mest in izboljševanja razmer na vaseh (Palmer in sod, 2003).

V Münchenski izjavi o komasaciji kot orodju za razvoj podeželja je zapisano, da se le-ta lahko vodi v smeri trajnostnega razvoja podeželja. Primarni cilj komasacije je sicer izboljšanje zemljiške posesti ob izgradnji potreben infrastrukture, toda komasacija bi morala imeti širši razpon delovanja – od primarnega cilja do projektov celovitega razvoja podeželja skupaj s prenovo infrastrukture celotne skupnosti. Pravilno zasnovana in izvedena komasacija lahko vodi k učinkovitosti in konkurenčnosti kmetijskega sektorja. S tem se izboljšuje planiranje rabe zemljišč in spodbuja zemljiški menedžment. Pravilno izvedena komasacija upošteva tudi ekološki ter kulturni vidik, v nasprotnem primeru se izgubi naravna raznovrstnost okolja, pripelje lahko do različnih oblik degradacije tal in kulturne krajine. Komasaacija je lahko orodje, ki je pomembno pri zagotavljanju tako prehranske varnosti, kot manjšanju revščine na podeželju in doseganju trajnostnega razvoja (Prosen, 2002).

### 3.4 Namen in cilji komasacije kmetijskih zemljišč

Kot določa zakon (Zakon o kmetijskih zemljiščih, UL RS št. 55/2003 in UL RS št. 71/2011), je namen komasacije urejanje kmetijskih zemljišč zaradi izboljšanja pogojev kmetijske obdelave. Vendar pa namen komasacij kmetijskih zemljišč ni le zložba razdrobljene zemljiške posesti ampak tudi preurejanje podeželskega prostora. To pa pomeni, da je možno s pomočjo komasacij še (Prosen in Cerjak, 2001):

- rešiti potrebe po zemljiščih ob prenovi vasi (možna je preselitev kmetij, širitev gospodarskih zemljišč, gradnja kmetijskih poti);
- rešiti potrebo po urejanju prostora v vasi (določiti prostor za rekreacijo, nekmetijsko dejavnost idr., gradnjo kmetijskih gospodarskih objektov, ki imajo večji funkcionalni pomen za razvoj podeželja), s tem se daje možnost razvoja kmetijskih dejavnosti in možnost dodatnega zaslužka;
- izboljšati lastninsko-pravne zadeve ob postopkih denacionalizacije, reševanje solastnine, služnostnih pravic;
- izboljšati agrarno strukturo v predelih, kjer prevladuje kmetijstvo s pospešenim nakupom in dolgoročnim zakupom zemljišč itd.

Klasična komasacija kmetijskih zemljišč ima osnovni cilj zmanjšanja razdrobljenosti kmetijskih posesti in zagotavljanja koristi na podlagi povečane intenzivnosti kmetijske proizvodnje (Triglav, 2006). Kot smo že ugotavljali, je osrednji cilj komasacije izboljšanje zemljiške strukture in posesti lastnikov kmetijskih zemljišč z združitvijo teh zemljišč v smiselno zaokrožene celote in pomoč kmetom z izgradnjo poti in druge infrastrukture. Pomembni cilji pa so tudi varstvo okolja in izboljševanje kakovosti življenja v podeželskih naseljih (Prosen, 2002).

Cilje komasacije lahko združimo v skupine ciljev s področja kmetijstva in gozdarstva, drugih vej gospodarstva, bivalnega in življenjskega okolja ter drugih. Cilje je potrebno proučiti iz več stališč, to je s stališča lastnikov zemljišč, drugih zainteresiranih strank, interesnih skupin, kot so vaščani, organizacije za varstvo narave in zaščito okolja ter širše družbe. Pri tem imajo udeleženci v komasaciji vsak svoje prioritete, ki jih želijo s komasacijo doseči. Kmetom je najpomembnejši cilj, ki ga lahko dosežejo s komasacijo, zmanjšanje proizvodnih stroškov, ostalim vaščanom pa je lahko pomembnejši cilj prilagajanje kmetijske proizvodnje drugim potrebam vaške skupnosti. S stališča države oz. nacionalnega gospodarstva je poglaviti cilj komasacij poleg zniževanja stroškov tudi nadzorovano prilagajanje obsega kmetijske proizvodnje tržnim razmeram. Za kakovostno izvedeno komasacijo je potrebno, da so cilji različnih deležnikov med seboj usklajeni. Učinki vseh ciljev pa se morajo med sabo usklajevati in dopolnjevati (Triglav, 2006).

### **3.5 Financiranje komasacij**

V Zakonu o kmetijskih zemljiščih (UL RS št. 55/2003 in UL RS št. 71/2011) je navedeno, da finančna sredstva za komasacijo zagotovijo lastniki zemljišč v komasacijskem skladu, občina iz proračuna, država ali pa se sredstva zagotovijo iz drugih virov. V primerih, ko se z izgradnjo infrastrukturnega

objekta povzroči razdrobitev zemljišč in se s tem poslabšajo pogoji za obdelavo ter dostop do zemljišč, krije stroške komasacije investitor infrastrukturnega objekta.

V večini primerov se komasacije kmetijskih zemljišč od leta 2006 financirajo tudi preko sredstev Evropskega kmetijskega sklada za razvoj podeželja iz ukrepa Izboljšanje in razvoj infrastrukture, povezane z razvojem in prilagoditvijo kmetijstva. V okviru tega ukrepa se med drugim podpira (Program razvoja ... obdobje 2007 – 2013, 2007):

- komasacije, ki se izvajajo na podlagi obstoječega Zakona o kmetijskih zemljiščih. Podpira se izvajanje komasacij na komasacijskih območjih, ki v povprečju ne presegajo 300 ha;
- izgradnjo in ureditev nove infrastrukture, ki jo je potrebno zgraditi v povezavi s komasacijami, ob enem pa je predvidena v idejni zasnovi ureditve komasacijskega območja ter je neposredno povezana s kmetijstvom.

Cilj financiranja teh aktivnosti je pospeševanje prestrukturiranja kmetijstva in posledično izboljšati izrabo proizvodnih dejavnikov in s tem povečati dohodek in produktivnosti dela na kmetijskih gospodarstvih. Sofinanciranje se izvede, če se dokaže ekonomska opravičljivost naložbe. V skladu z zakonodajo so vsi posegi v prostor dovoljeni le na podlagi pridobljenih potrebnih dovoljenj, ob doslednem upoštevanju zahtev vodne direktive in habitatne direktive. Komasacija pa pomeni tudi poseg v prostor, zato je po veljavni zakonodaji za pridobitev gradbenega dovoljenja potrebno izdelati presojo vplivov na okolje ter pridobiti naravovarstveno soglasje. Predmet sofinanciranja komasacije so vsa gradbena, geodetska in ostala obrtniška dela, stroški odkupa zemljišč za skupne objekte oziroma infrastrukturo in splošni stroški, ki so neposredno povezani s pripravo in izvedbo projektov (Program razvoja ... obdobje 2007 – 2013, 2007).

Ciljna skupina za podporo izvedbi komasacij in za izgradnjo in ureditev posledično nastale infrastrukture, ki je predvidena v idejni zasnovi ureditve komasacijskega območja, so občine, v katerih se izvajajo komasacije, končni koristniki učinka dodeljenih nepovratnih sredstev pa so lastniki komasiranih zemljišč. Finančna pomoč se zagotovi v obliki nepovratnih sredstev. Delež javnega financiranja znaša do 100 % priznanih stroškov (Program razvoja ... obdobje 2007 – 2013, 2007).

### **3.6 Komasacije kmetijskih zemljišč v Sloveniji v preteklosti**

Želja in potreba po komasacijah se je v Sloveniji pojavila že pred prvo svetovno vojno, vendar do takrat ni podatkov o izpeljani komasaciji. Med obema vojnami je opravljenih 6 komasacij na površini 772 hektarov. Kmetijska politika po drugi svetovni vojni je bila usmerjena v nastajanje kmetijskih zadrug in državnih kmetijskih posestev. Ta čas se je izvajala agrarna reforma, s katero so se odpravljali tako imenovani kapitalistični odnosi v kmetijstvu in na podeželju. V tem času so se

komasacije izvajale v korist državnih posestev. Kljub agrarni reformi je velika večina zemljišč ostala zasebnih, njim pa se iz teh razlogov ni posvečalo veliko pozornosti. Uveden je bil sicer zemljiški maksimum, ki je predpisoval, da so kmetje lahko imeli v lasti 10 ha kmetijskih zemljišč, vendar pa je za Slovenijo bilo značilno, da se so kmetije bodisi bile v povprečju manjše od zemljiškega maksimuma ali pa so bile kmetije v hribovitem gozdnatem delu Slovenije, kjer je bil zemljiški maksimum večji. Do leta 1973 so na območju današnje Slovenije komasacije izvajale kmetijske organizacije in jih financirale s posojili ter s svojim denarjem. V tem letu je bil sprejet novi republiški zakon o kmetijskih zemljiščih, ki je predpisoval nadomestilo za spremembo namembnosti kmetijskih zemljišč, ta sredstva pa so se potem namenjala za izvajanje komasacij kmetijskih zemljišč. V obdobju veljave tega zakona (do leta 1981) se je v Sloveniji komasacija izvedla na 1.333 ha kmetijskih zemljišč (Prosen, 2003).

Najbolj intenzivno so se komasacije kmetijskih zemljišč in tudi druge agrarne operacije izvajale med leti 1981 in 1990. Zakon o zagotavljanju in usmerjanju sredstev za usposabljanje zemljišč za družbeno organizirano kmetijsko proizvodnjo je omogočal izvajanje komasacij v taki meri, saj za uvedbo le-teh ni bilo potrebno zbrati soglasja komasacijskih udeležencev. Take komasacije so bile prisilne in so za sabo pustile več težav kot koristi. Do leta 1990 se je komasacija izvedla na vsega skupaj 54.344 ha kmetijskih zemljišč (Cerjak in Prosen, 2001).

V letu 1991 je bil sprejet sklep o moratoriju na izvajanje melioracij, posledično pa se niso izvajale tudi komasacije, saj sta se postopka običajno izvajala skupaj. V obdobju do sprejetja novega Zakona o kmetijskih zemljiščih leta 1996, se je MKGP začel ukvarjati s problemom nezaključenih komasacij. Ugotovljeno je bilo, da postopek ni bil zaključen na kar 125 komasacijskih območjih, ki so kasneje bila vključena v program sanacije (Cerjak in Prosen, 2001).

### **3.7 Komasaacije kmetijskih zemljišč v prihodnosti**

Zaradi vse večjega poglobljanja razlik med urbanim in ruralnim prostorom ter vse večjih regionalnih razlik, ne le v Sloveniji, ampak tudi v razvitih državah zahodne Evrope, so se pojavile potrebe po bolj enakomernem in uravnoteženem razvoju. V državah z dolgoletnimi izkušnjami in tradicijo na področju izvajanja komasacij ali drugih agrarnih operacij, so se ta orodja razvila v učinkovit model prostorskega planiranja (Prosen, 2007).

Tradicije celovitega urejanja kmetijskega prostora z agrarnimi operacijami v Sloveniji nimamo. To področje je prepuščeno politiki na področju kmetijstva. Tako komasacijski ukrepi pri nas niso postali sredstvo za podporo splošnemu razvoju podeželja, ampak so še vedno le klasične agrarne operacije.

---

Več funkcionalnost kmetijstva in podeželja narekuje, da je treba prostor načrtovati tako, da je sposoben za opravljanje posameznih funkcij. Postopek komasacije bo torej potrebno bolj prilagoditi metodam za trajnostno urejanje podeželskega prostora in spoštovanje kulturne in naravne dediščine ter ga preoblikovati v vodilo za izboljšanje agrarne strukture, razvoj podeželja, izgradnjo infrastrukture, prenavo in razvoj vasi (Prosen, 2007).

## **4 POSTOPEK KOMASACIJE KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ V SLOVENIJI**

### **4.1 Vloga lastnikov zemljišč in drugih deležnikov v postopku komasacije v Sloveniji**

Po Zakonu o kmetijskih zemljiščih (UL RS št. 55/2003) je bilo potrebno za uvedbo komasacijskega postopka zbrati soglasje najmanj toliko lastnikov zemljišč, ki imajo v lasti najmanj 80 % površine zemljišč na predvidenem komasacijskem območju. Vendar pa se je z Zakonom o spremembah in dopolnitvah Zakona o kmetijskih zemljiščih (UL RS št. 43/2011) ta delež zmanjšal na 67 %.

Da se doseže čim višji odstotek strinjanja z uvedbo postopka komasacije, kjer za to obstaja interes ali potreba, je potrebno bodoče komasacijske udeležence seznaniti s postopkom, njegovimi prednostmi in koristmi (Lisec in sod., 2010). Pri tem je koristno, da pristojne službe, ki so lahko upravna enota, občina ali kmetijska svetovalna služba, pred uvedbo postopka pridobijo nekatere podatke o demografskih značilnostih kmetijskih gospodarstev in ostalih gospodinjstev, podatke o starostni strukturi predvidenih komasacijskih udeležencev, deležu aktivnega prebivalstva, zaposlenega v kmetijstvu, podatke o naslednikih na kmetijah, podatke o čistih in mešanih kmetijah, podatke o tem, ali se v prihodnosti še nameravajo ukvarjati s kmetijsko dejavnostjo ipd. Ugotoviti je torej potrebno, kakšen odnos imajo bodoči oziroma potencialni udeleženci do postopka komasacije. Če so udeleženci seznanjeni s koristmi, ki jih komasacija prinese, se bodo ti s postopkom verjetno strinjali, ostali pač ne (Prosen, 1993).

Najpogostejši razlogi za nasprotovanje komasacijskemu postopku se nanašajo predvsem na strah, da bi pri novi razdelitvi dobili zemljišča slabše kakovosti, na stroške komasacije, zmanjšanje posesti (Prosen, 1993). Nekateri nasprotujejo postopku tudi zaradi navezanosti na svoja zemljišča, pa tudi zaradi slabih izkušenj s komasacijskimi postopki, ki so se izvajali v 80. letih prejšnjega stoletja (Borec, 2001). Zaradi tega bi morale pristojne službe ustrezno predstaviti postopek komasacije predvidenim komasacijskim udeležencem, jih seznaniti z obstoječo zakonodajo in poudariti, da jim zakonodaja do neke mere omogoča tudi snovanje in izvajanje postopka ter da v postopku niso zgolj opazovalci. Ne smemo pozabiti, da je od sodelovanja in interakcije udeležencev odvisen potek postopka, njegovo trajanje, končen uspeh in zadovoljstvo med vsemi deležniki (Prosen, 1993). Zakon o kmetijskih zemljiščih (UL RS, št. 55/2003 in UL RS št. 71/2011) navaja, da je pristojna služba, ki naj bi komasacijskim udeležencem svetovala pred in v postopku, kmetijska svetovalna služba.

Po zakonu so pravzaprav lastniki tisti, ki lahko na upravno enoto vložijo pobudo za uvedbo postopka. Izkušnje z dosedanjim izvajanjem komasacij kažejo, da so uspešne le tiste komasacije, za katere pobude prihajajo neposredno od kmetov (Program razvoja ... obdobje 2007 – 2013, 2007).

#### **4.1.1 Komacijski odbor**

Pred vložitvijo predloga za uvedbo postopka lastniki zemljišč na komacijskem območju izmed sebe izvolijo komacijski odbor. Po zakonu lahko vloži komacijski odbor v imenu lastnikov na krajevno pristojni upravni enoti predlog za uvedbo komacijskega postopka. Med drugim ima tudi funkcijo mediatorja med komacijskimi udeleženci in upravno enoto, zastopa interese komacijskih udeležencev, pripravlja predloge, ki jih posreduje upravni enoti in sodeluje pri pripravi predloga elaborata o vrednotenju in novi razdelitvi zemljišč. Pri tem pa komacijski odbor nima možnosti, da bi odločal o pravicah komacijskih udeležencev (Zakon o kmetijskih zemljiščih, UL RS št. 55/2003 in UL RS št. 71/2011).

#### **4.1.2 Sodelovanje in vloga lastnikov zemljišč v postopku upravne komacije**

Sodelovanje lastnikov komasiranih zemljišč po izdani odločbi o uvedbi komacijskega postopka na krajevno pristojni upravni enoti je določeno in predpisano v Zakonu o kmetijskih zemljiščih (UL RS št. 55/2003 in UL RS št. 71/2011). Pravilniku o izvajanju komacij kmetijskih zemljišč (UL RS št. 95/2004) s spremembami (Pravilnik o spremembah ..., UL RS št. 98/2006) ter z Zakonom o splošnem upravnem postopku (UL RS št. 80/1999 in spremembe). V postopku komacije imajo lastniki zemljišč na komacijskem območju priložnost, da podajo svoje pripombe in predloge v sklopu javnih razgrnitev vseh štirih elaboratov, ki so:

- Elaborat idejne zasnove,
- Elaborat obstoječega stanja zemljišč,
- Elaborat vrednotenja zemljišč,
- Elaborat nove razdelitve zemljišč.

Upravna enota s sklepom o razgrnitvi predpisanih delov elaboratov obvesti udeležence na krajevno običajen način o kraju in času razgrnitve. Ob tem jih pozove, da podajo svoje pripombe in predloge na razgrnitve elaboratov. Pogosto se v praksi upravne enote poslužujejo vabljenja udeležencev z navadno pisemsko pošiljko, saj je tako odziv udeležencev največji, kar prispeva k učinkovitejši izvedbi komacije. Udeležence, ki se ne udeležijo razgrnitve, se še naknadno pisno povabi priporočeno s povratnico. Visoka udeležba na razgrnitvah pripomore k enostavnejši in hitrejši izvedbi postopkov komacije. V praksi se prvi trije elaborati razgrnejo sočasno v sklopu ene javne razgrnitve (Lisec in sod., 2011).

Razgrnitev po zakonu ne sme trajati manj kot 15 dni. V tem času komasacijski udeleženci podajajo pripombe in predloge na elaborate, ob tem pa se vodi zapisnik. Udeleženci podajajo svoje pripombe in predloge v zapisnik pisno ali ustno. V tem primeru zapisnik vsebuje mnenja in predloge več oseb, zato se vsak lastnik podpiše pod svojim delom izjave. Zapisnik se vodi v skladu z zakonodajo, ki ureja upravne postopke, in predstavlja uradno listino. Lastniki lahko svoje pripombe in predloge posredujejo v pisni obliki do upravne enote najkasneje v osmih dneh po končani javni razgrnitvi. Pripomb neupravičenih oseb se ne sprejema. Posebnost predstavlja razgrnitev elaborata obstoječega stanja in vrednotenja zemljišč; v primeru, da lastniki nimajo pripomb ali predlogov na elaborata obstoječega stanja in vrednotenja zemljišč, svoje strinjanje potrdijo s podpisom na izkazu zemljišč (Zakon o kmetijskih zemljiščih, UL RS št. 55/2003 in UL RS št. 71/2011). Do podanih pripomb in predlogov pripravi upravna enota stališča. Predlogi in pripombe, ki jih upravna enota upošteva, izvajalec geodetskih del vključi v elaborate. Predloge in pripombe, ki pa niso bili upoštevani, upravna enota obrazloži in utemelji njihovo zavrnitev v odločbi o novi razdelitvi zemljišča (Pravilnik o izvajanju ..., UL RS št. 95/2004).

Na samih razgrnitvah se večkrat pripombe navajajo zgolj ustno in niso predmet zapisnikov, ki jih vodi upravna enota. Udeleženci želijo v teh primerih predvsem povedati svoje mnenje, ne želijo pa se izpostavljati s pisnimi pripombami (Lisec in sod, 2011).

Razgrnitvam elaboratov obstoječega stanja, vrednotenja in idejen zasnove kot zadnja sledi še razgrnitev elaborata nove razdelitve zemljišč, ki se izdela na osnovi že razgrnjenih elaboratov, ki so s sklepom upravne enote postali pravnomočni. Na razgrnitvi lahko udeleženci zahtevajo, da se jim pokažejo namenjena zemljišča v naravi, vendar na lastne stroške. Ko se komasacijski udeleženec strinja s podatki, se lastnoročno podpiše na izkaz zemljišč (Zakon o kmetijskih zemljiščih, UL RS št. 55/2003 in UL RS št. 71/2011).

Pripombe in predlogi na elaborat nove razdelitve zemljišč se obravnavajo na ustni obravnavi, ki jo razpiše upravna enota in jo vodi v skladu z Zakonom o splošnem upravnem postopku (UL RS št. 80/1999). Povabljenim je potrebno pustiti dovolj časa, da se na obravnavo lahko pripravijo. Na ustno obravnavo so povabljeni komasacijski odbor, izvajalec geodetskih del, komasacijski udeleženci, ki so podali predloge in pripombe na razgrnjeni elaborat nove razdelitve zemljišč, ter tiste udeležence, ki se jih predlogi in pripombe neposredno dotikajo. Upravna enota odloči, kateri predlogi in pripombe se bodo upoštevali in na podlagi upoštevanih pripomb in predlogov izvajalec geodetskih del popravi oziroma dopolni elaborat nove razdelitve zemljišč (Zakon o kmetijskih zemljiščih, UL RS št. 55/2003 in UL RS št. 71/2011).



#### 4.1.2.1 Pravica lastnikov do pritožb na izdano odločbo o novi razdelitvi zemljišč

Lastniki zemljišč se na odločbo o novi razdelitvi zemljišč, ki jo izda krajevno pristojna upravna enota, lahko pritožijo, a pritožba ne zadrži izvršitve odločbe, seveda po roku za pritožbe. Pritožbo je potrebno po Zakonu o splošnem upravnem postopku (UL RS št. 80/1999) vložiti najkasneje v 15 dneh od dneva vročitve odločbe. O pritožbah odloča pristojno ministrstvo za kmetijstvo, MKGP, reševanje teh pritožb in upravnih sporov pa se šteje za nujno in prednostno. Zakon o kmetijskih zemljiščih (UL RS št. 55/2003) je predpisoval, da je odločbo o novi razdelitvi zemljišč na drugi stopnji potrebno izdati najkasneje po enem letu od prejema pritožbe, po spremenjeni različici tega zakona pa se mora ta odločba izdati najkasneje v pol leta (Zakon o spremembah ..., št. 43/2011).

V kolikor pritožb ne reši MKGP, se te rešujejo na Vrhovnem sodišču. Spremembe, ki nastanejo v primeru reševanja pritožb, morajo biti vpisane v ustrezne dele elaboratov komasacijskega postopka. Z reševanjem pritožb se lahko prerazporejajo zemljišča drugih udeležencev, kar pa je skrajni ukrep. V kolikor je mogoče, se pritožbe rešujejo z denarnimi poravnkami (Knavs, 2008).

#### 4.1.3 Ostali deležniki postopka komasacij

Deležniki postopka komasacij so poleg lastnikov zemljišč na komasacijskem območju še občina, upravna enota, izvajalec operativnih del ter Ministrstvo za kmetijstvo gozdarstvo in prehrano. Kot deležnike postopka lahko uvrščamo tudi tiste osebe (fizične ali pravne), ki na komasacijskem območju izkažejo pravni interes. To so osebe, ki menijo, da so upravičene do sodelovanja v postopku zaradi varovanja svojih pravnih koristi (Zakon o splošnem upravnem postopku, UL RS št. 80/1999). V nadaljevanju so opisane posamezne naloge, pristojnosti in pravice posameznih deležnikov.

##### 4.1.3.1 Občina

V praksi občina kot lokalna skupnost najpogosteje nastopa kot predlagatelj komasacijskega postopka in ki na upravni enoti vloži predlog za uvedbo komasacijskega postopka na pobudo lastnikov (Triglav, 2008). Sicer pa v Sloveniji občina v komasacijskih postopkih nima posebej zakonsko določene vloge. Komacije ne more prisilno uvesti, ker za to nima zakonskih podlag, uvede jo lahko le na pobudo lastnikov zemljišč pri tem pa lahko bdi nad izvajanjem postopka. Občina je po zakonu komasacijski udeleženec le, če ima zemljišča na komasacijskem območju. Če na območju nima zemljišč, komasacijski udeleženec postane tako, da izkaže pravni interes (Foški, 2003).

V Münchenski deklaraciji je zapisano, da bi se v postopke komacije morale aktivno vključevati občine, saj bi si tako lahko točno določile izrabo svojih virov in reorganizacijo zemljišč oziroma parcel

skladno s predpisi. S tem da bi bil poudarek na razvijanju podeželja in ne zgolj na zagotavljanju gospodarnejše izrabe zemljišč (Prosen, 2002).

Občine imajo torej v postopku komasacije kmetijskih zemljišč v Sloveniji le neformalno vlogo. V postopku lahko sodelujejo tudi tako, da zagotavljajo finančna sredstva, bodisi iz lastnega proračuna bodisi s prijavi na razpise, ki namenjajo finančna sredstva v te namene. Občine so po trenutnih državnih razpisnih pogojih za sofinanciranje komasacijskih postopkov največkrat tiste, ki poravnajo davek (slednjega država namreč preko evropskih razpisov ne more kriti) v višini 20 %, kar jim pogosto predstavlja problem (Lisec in sod., 2011).

#### 4.1.3.2 Upravna enota

Upravna enota je tista, ki uvede postopek komasacije z odločbo, vendar le na predlog o uvedbi postopka, vloženega s strani zakonsko opredeljenih vlagateljev. Oddelek za kmetijstvo pristojne upravne enote vodi komasacijski postopek v skladu z zakonom o upravnem postopku. Pri tem poskrbi, da se postopek zaznamuje v zemljiški knjigi in zemljiškem katastru. Podlaga za zaznambo uvedbe postopka upravne komasacije v zemljiškem katastru je pravnomočna odločba o uvedbi komasacije. Za posamezna dela upravna enota ustanovi komasacijsko komisijo, ki jo sestavljajo agronom, pravnik, geodet in predstavnik lastnikov kmetijskih zemljišč (Lisec in sod., 2011).

Upravni delavec, ki vodi postopek, je tisti, ki najbolje ve, v kateri fazi je komasacijski postopek. Uslužbenec upravne enote ne potrjuje strokovnosti izvedenih del in geodetskih elaboratov, ampak skrbi, da so dela dejansko tudi izvedena v skladu z zakonodajo (Razpisna dokumentacija ..., 2010).

#### 4.1.3.3 Izvajalec operativnih del

Operativna geodetska dela v postopku upravne komasacije izvaja geodetsko podjetje, ki ima dovoljenje za izvajanje geodetskih storitev. Operativna geodetska dela se izvajajo v skladu z geodetskimi predpisi. Zemljiškokatastrski del elaborata upravne komasacije potrdi odgovorni geodet in je podlaga za prenos novega parcelnega stanja v naravo. Nove parcelne meje se prenesejo z načrta nove razdelitve zemljišč v naravo po podatkih, ki so ugotovljeni in določeni v zemljiškokatastrskem delu elaborata nove razdelitve zemljišč. Nove parcelne meje se v naravi določijo in označijo z mejniki v skladu s predpisi, ki urejajo zemljiški kataster (Triglav, 2008).

Geodetsko podjetje izberejo predlagatelji komasacije. Ali bodo geodetska podjetja iskala svojo vlogo v vlogi izvajalca komasacije ali pa zgolj izvajala tehnične naloge, je odvisno od njih samih. Bistvo

komasacij je predvsem v izvedbi celotnega postopka, geodeti pa bi morali svojo pozornost posvečati tudi tej vlogi. Geodezija bi v komasacijskih postopkih morala videti tudi instrument izboljšanja in ažuriranja stanja zemljiškega katastra (Foški, 2003).

#### 4.1.3.4 Ministrstvo za kmetijstvo gozdarstvo in prehrano

Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano (MKGP) odloča o pritožbah na drugi stopnji. Reševanje teh pritožb in upravnih sporov se šteje za nujno in prednostno, zato Zakon o kmetijskih zemljiščih (UL RS št. 55/2003) predpisuje, da je odločbo o novi razdelitvi zemljišč na drugi stopnji potrebno izdati najkasneje po enem letu od prejema pritožbe, s spremembami tega zakona pa v pol leta (UL RS št. 43/2011).

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

## 4.2 Potek upravnega postopka komasacije kmetijskih zemljišč v Sloveniji

Komasacijo kmetijskih zemljišč določa Zakon o kmetijskih zemljiščih, sprejet leta 1996 s popravki (UL RS št. 71/2011). Ta zakon je določal večjo stopnjo demokratičnosti pri postopku komasacije, saj je za uvedbo postopka potrebna privolitev lastnikov, ki imajo v lasti najmanj 80 % površin zemljišč v komasacijskem območju. Zadnja sprememba tega zakona pa določa, da je za uvedbo postopka komasacije potrebo zbrati soglasje lastnikov, ki imajo v lasti več ko 67 % površin na predvidenem komasacijskem območju (Zakon o spremembah ..., št. 43/2011). Komasacija, kot jo je določal Zakon o kmetijskih zemljiščih, je upravni postopek in se izvaja na podlagi zakona o upravnem postopku, pri tem se uporabljajo določena pravila. Značilno pa je, da je za del udeležencev prisotna določena stopnja prisile (Foški, 2003). Sprememba Zakona o kmetijskih zemljiščih (UL RS št. 43/2011) uvaja za kmetijska zemljišča tudi možnost izvajanja pogodbene komasacije.

Za komasacijo kmetijskih zemljišč, ki se izvaja po Zakonu o kmetijskih zemljiščih, se uporablja Zakon o splošnem upravnem postopku (Štritof - Brus, 2006). Po tem zakonu so se dolžni ravnati upravni in drugi državni organi, organi lokalnih skupnosti in nosilci javnih pooblastil, kadar se v upravnih stvareh

neposredno uporabljajo predpisi, ki odločajo o pravicah, obveznostih ali pravnih koristih posameznikov, pravnih oseb in drugih strank (UL RS št. 80/1999).

Ker je upravni postopek komasacije upravna stvar, ki jo vodi oddelek za kmetijstvo na krajevno pristojni upravni enoti, se ta mora izvesti v skladu z zgoraj omenjenim zakonom. Temeljna načela zapolnjujejo pravne praznine v postopku in omogočajo smer interpretacije ter kako ravnati v upravni stvari. Temeljna načela Zakona o splošnem upravnem postopku (UL RS št. 80/1999): načelo zakonitosti, načelo varstva pravic strank in varstvo javnih koristi, načelo materialne resnice, načelo zaslišanja stranke, načelo proste presoje dokazov, načelo dolžnosti govoriti resnico in poštena uporaba pravic, načelo samostojnost pri odločanju, načelo pravice pritožbe in načelo ekonomičnosti postopka.

Vsi postopki od izdaje odločbe o uvedbi komasacije, preko sklepov in odločb v posameznih fazah postopka, obravnavanja pritožb na prvi stopnji, do dokončne odločbe o novi razdelitvi komasacijskega območja ter pravnomočnosti te odločbe morajo biti v skladu z Zakonom o splošnem upravnem postopku (UL RS št. 80/1999).

#### **4.2.1 Pripravljalna dela in predlog za uvedbo komasacijskega postopka**

V tem sklopu najprej potekajo pripravljala dela, informiranje udeležencev, ki pa zakonsko ni predpisano. Uvedbo komasacijskega postopka lahko predlagajo lastniki zemljišč, v njihovem imenu pa tudi komasacijski odbor, njihova skupnost na podlagi pogodbe ali pravna oseba. Uvedba komasacijskega postopka se prične s predlogom za uvedbo komasacijskega postopka pri krajevno pristojni upravni enoti, vložijo. Ob tem mora biti izpolnjen pogoj, da se s komasacijo strinja po zakonu predpisan delež lastnikov zemljišč na predvidenem komasacijskem območju. Pred predlogom za uvedbo postopka se sestavi komasacijski odbor.

Predlogu za uvedbo komasacijskega postopka je potrebno priložiti priloge, kot jih določa Pravilnik o izvajanju komasacij kmetijskih zemljišč (UL RS št. 95/2004) s spremembami (Pravilnik o spremembah ..., UL RS št. 98/2006). Predlogu je treba priložiti:

- predvidene meje komasacijskega območja in prikaz lastninskega stanja izrisanega na kopijo zemljiškokatastrskega načrta;
- izsek iz občinskega prostorskega akta, ki se nanaša na komasacijsko območje;
- predlog idejne zasnove ureditve komasacijskega območja, ki vsebuje grafični in tekstualni del;
- pričakovane učinke komasacije, ki se jih določi s primerjavo povprečne velikosti obdelovalnega kosa zemljišča pred in po komasaciji;

- seznam lastnikov zemljišč s podatki o parcelah, s podpisanimi izjavami za uvedbo komasacijskega postopka;
- seznam članov komasacijskega odbora;
- ime in naslov investitorja komasacije, ki je pravna oseba, ter njegovo soglasje, da prevzema pravice, obveznosti in odgovornosti, ki izhajajo iz investitorstva komasacije;
- finančno shemo pokrivanja stroškov in časovni program izvedbe postopka.

#### 4.2.1.1 Predlog idejne zasnove komasacijskega območja - tekstualni del

Tekstualni del idejne zasnove mora vsebovati strokovna mnenja, ki se nanašajo na (Pravilnik o izvajanju ..., UL RS, št. 95/2004 in Pravilnik o spremembah ..., UL RS št. 98/2006):

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

#### 4.2.1.2 Predlog idejne zasnove komasacijskega območja - grafični del

Grafični del se izdelava na podlagi podatkov zemljiškega katastra v povezavi z digitalnim ortofoto načrtom ali ustreznim posnetkom terena. Najmanjše merilo, v katerem se prikaže grafični del, je 1 : 5000. Pri izdelavi grafičnega dela je potrebno upoštevati in ga uskladiti z interesi varstva narave ter krajne, poselitve, prometnih in drugih prostorskih ureditev v skladu s prostorskimi akti. Grafični del vsebuje (Pravilnik o izvajanju ..., UL RS št. 95/2004 in Pravilnik o spremembah ..., UL RS št. 98/2006):

- a) mejo komasacijskega območja, ki je praviloma načrtovana po parcelnih mejah ali mejah vodotokov, poti, cest, železnice ipd.;
- b) stanje pred komasacijo:
  - parcelno stanje, meje katastrskih občin, poti, objekte in naprave (kozolci, električni drogovi), trajne nasade, gozdove, posamezna drevesa, žive meje in obrežne pasove,
  - meje območij, na katerih obstajajo oziroma bodo nastali posebni pogoji obdelave zemljišč,
  - meje območij, ki se urejajo z izvedbenimi prostorskimi akti in padejo v komasacijsko območje,
  - meje različne natančnosti podatkov zemljiškega katastra znotraj območja komasacije;
- c) predvideno stanje po komasaciji (Pravilnik o izvajanju ..., UL RS št. 95/2004):

- razporeditev zemljiških kompleksov po predvideni kmetijski pridelavi,
- mreže jarkov, poti, vzdrževalne pasove ob vodnih objektih, namakalne sisteme,
- vetrobranske pasove in druge objekte, ki se ohranjajo, opuščajo ali zgradijo novi, v skladu z izvedbenimi prostorskimi akti,
- predvidene vzdrževalne pasove ob melioracijskih jarkih,
- predvidene ukrepe za varstvo tal,
- predlagane smeri obdelave.

#### **4.2.2 Uvedba postopka**

Komasacija se uvede z izdajo odločbe upravne enote. Ta mora vsebovati po določilih Zakona o splošnem upravnem postopku (ZUP) uvod, izrek, obrazložitev, pouk o pravnih sredstvih ter podpis uradne osebe (UL RS št. 80/1999). Odločba mora vsebovati še seznam lastnikov, njihovih pooblaščenecv in začasnih zastopnikov v komasacijski sklad vloženi zemljišč (Zakon o kmetijskih zemljiščih, UL RS št. 55/2003 in UL RS št. 71/2011).

Nadalje mora biti za vsako zemljišče v komasacijskem skladu navedena parcelna številka, katastrska občina, številka posestnega lista in zemljiškoknjžnega vložka. Pri tem se upoštevajo podatki o lastništvu in drugih stvarnih pravicah iz zemljiške knjige, podatki o legi, površini in kulturi se prevzamejo iz zemljiškega katastra, glede drugih podatkov pa se upošteva dejansko stanje (Zakon o kmetijskih zemljiščih, UL RS št. 55/2003 in št. 71/2011).

Na komasacijskem območju velja po sedanji zakonodaji prepoved pravnega prometa z zemljišči, parcelacije in spreminjanje vrste rabe zemljišč, graditev in sajenje oziroma odstranjevanje nasadov ter gozdnega drevja. Vendar pa lahko idejna zasnova ureditve komasacijskega območja izjemoma dovoljuje zgornje dejavnosti. Zraven tega je pravni promet z zemljišči prav tako izjemoma dovoljen, v primeru zmanjševanja števila lastnikov ali solastniških deležev, če je pravni posel že opravljen in ga je potrebno le formalno dokončati. Pri tem pa mora sodišče sproti obveščati upravno enoto, ki vodi postopek komasacije, o spremembah lastništev v zemljiški knjigi (Zakon o kmetijskih zemljiščih, UL RS št. 55/2003 in UL RS št. 71/2011).

Odločbo o uvedbi komasacije se vroči komasacijskim udeležencem in se jo objavi na krajevno običajen način. Upravna enota je dolžna posredovati podatke o uvedbi komasacijskega postopka okrajnemu sodišču in pristojni geodetski upravi zaradi zaznambe uvedbe komasacije v zemljiški knjigi in zemljiškem katastru. Komasacijski postopek vodi upravna enota, ki v ta namen imenuje komasacijsko komisijo. Člani komasacijske komisije (pet članov iz pravnega, agronomskega,

geodetskega področja ter predstavnik lastnikov zemljišč komasacijskega sklada) imajo položaj uradnih oseb, lahko pa so pooblaščenici tudi za vodenje in opravljanje drugih nalog v postopku (Zakon o kmetijskih zemljiščih, UL RS št. 55/2003 in UL RS št. 71/2011).

Komasacija se mora začeti izvajati najkasneje v dveh letih od pravnomočnosti odločbe o uvedbi postopka, sicer lahko vse posledice uvedbe postopka prenehajo. V komasacijskem postopku ni dovoljena vrnitev v prejšnje stanje in ne obnova postopka. V razmerah, ko nadaljevanje postopka ni več mogoče, lahko upravna enota ustavi komasacijo, vendar le, če je posestno stanje, ki je bilo v naravi ob uvedbi komasacije, še nespremenjeno (Zakon o kmetijskih zemljiščih, UL RS št. 55/2003 in UL RS št. 71/2011).

#### **4.2.3 Elaborat idejne zasnove ureditve komasacijskega območja**

Ko upravna enota izda odločbo o uvedbi komasacije, se pripravi elaborat idejne zasnove ureditve komasacijskega območja. Le-ta mora vsebovati naslednje priloge (Pravilnik o izvajanju ..., UL RS št. 95/2004 in Pravilnik o spremembah ..., UL RS št. 98/2006):

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

S sklepom o razgrnitvi elaborata idejne zasnove upravna enota obvesti komasacijske udeležence o kraju in času razgrnitve predloga idejne zasnove ureditve komasacijskega območja. Komasacijski udeleženci in tisti, ki imajo na komasacijskem območju izkazan pravni interes, so pozvani, da podajo svoje pripombe in predloge. Sklep o razgrnitvi se objavi na krajevno običajen način, razgrnitev pa traja najmanj 15 dni (Zakon o kmetijskih zemljiščih, UL RS št. 55/2003 in UL RS št. 71/2011).

Pripombe in predlogi se podajo v pisni obliki ali ustno na zapisnik, in to najkasneje v osmih dneh po izteku roka razgrnitve. Upravna enota pripombe in predloge obravnava v sodelovanju z investitorjem komasacije, kmetijsko svetovalno službo, komasacijskim odborom in izvajalcem geodetskih del. Upravna enota pripravi stališča do pripomb in predlogov ter jih predloži izvajalcu geodetskih del, ki izdela spremembe in dopolnitve elaborata idejne zasnove. Ko so predlagane spremembe in pripombe zajete v predlogu elaborata idejne zasnove, upravna enota izda sklep o potrditvi elaborata idejne zasnove (Zakon o kmetijskih zemljiščih, UL RS št. 55/2003 in UL RS št. 71/2011).

V primeru da meje obodnih parcel komasacijskega območja niso urejene, se po uvedbi komasacijskega postopka najprej uvede postopek za ureditev mej na obodu komasacijskega območja.

#### **4.2.4 Elaborat obstoječega stanja zemljišč na komasacijskem območju**

Elaborat obstoječega stanja zemljišč na komasacijskem območju se razgrne s sklepom o razgrnitvi in sicer po morebitnem postopku ureditve mej na obodu komasacijskega območja. Sklep o razgrnitvi se objavi na krajevno običajen način. Na javni razgrnitvi se razgrnejo kopije zemljiškokatastrskih načrtov komasacijskega območja s stanjem po ureditvi meje oboda tega območja ter izkazi zemljišč. S sklepom o razgrnitvi upravna enota obvesti komasacijske udeležence in vse ostale, ki imajo na komasacijskem območju izkazan pravni interes, o kraju in času razgrnitve, ki traja najmanj 15 dni. Hkrati so udeleženci pozvani, da podajo svoje predloge in pripombe, najkasneje do osmega dne po zaključeni javni razgrnitvi. Le-te se zapisujejo v zapisnik, ki ga nato obravnava upravna enota ter odloča o njih. Strinjanje s podatki udeleženci potrdijo s podpisom na izkazu zemljišč. Na podlagi odločitev upravne enote ter geodetskega upravnega organa, ta izda morebitne odločbe o novih podatkih v zemljiškem katastru, izvajalec geodetskih del dopolni elaborat obstoječega stanja. Vsi predlogi in pripombe, ki so bili zavrjeni, se utemeljijo v odločbi upravne enote o novi razdelitvi zemljišč. Elaborat obstoječega stanja zemljišč na komasacijskem območju vsebuje (Pravilnik o izvajanju ..., UL RS št. 95/2004 in Pravilnik o spremembah ..., UL RS št. 98/2006):

- zemljiškoknjižne izpiske in druge listine o lastništvu in drugih stvarnih pravicah;
- zemljiškokatastrske podatke o legi, površini, katastrski kulturi in katastrskem razredu parcel;
- sklep o razgrnitvi elaborata obstoječega stanja;
- osnutek vabila na razgrnitev elaborata obstoječega stanja zemljišč na komasacijskem območju z vročilnicami vsem komasacijskim udeležencem;
- kopije zemljiškokatastrskih načrtov s stanjem po ureditvi meje oboda območja komasacije;
- izkaze zemljišč, v katerih so zbrane parcele enega lastnika ali več lastnikov, ki so v enakem lastniškem razmerju, na komasacijskem območju;
- abecedni seznam komasacijskih udeležencev s številkami zemljiškoknjižnih vložkov, posestnih listov in izkazov zemljišč;
- veljavne listine, na podlagi katerih je izvršen pravni promet z zemljišči, ki še ni izveden v zemljiški knjigi;
- zapisnik o pripombah in predlogih ter pisno dane pripombe na razgrnjeni elaborat obstoječega stanja;
- zapisnik o stališčih do pripomb in predlogov v zvezi z elaboratom obstoječega stanja s predlogi za njihovo rešitev;
- sklep o potrditvi elaborata obstoječega stanja.



#### 4.2.5 Elaborat vrednotenja zemljišč na komasacijskem območju

Ker se del elaborata vrednotenja zemljišč na komasacijskem območju načeloma razgrne skupaj z delom elaborata obstoječega stanja, poteka obveščanje udeležencev in ostalih, ki imajo na komasacijskem območju izkazan javni interes ter nadalje javna razgrnitev po že opisanem postopku. To pomeni, da se sočasno s sklepom o razgrnitvi dela elaborata obstoječega stanja izda sklep o razgrnitvi dela elaborata vrednotenja zemljišč. Razgrnejo pa se naslednji deli elaborata vrednotenja zemljišč (Pravilnik o izvajanju ..., UL RS št. 95/2004 in Pravilnik o spremembah ..., UL RS št. 98/2006):

- opis talnih lastnosti, ki predstavlja pridelovalni potencial posameznega vrednostnega razreda,
- lokacijo izkopanih profilov in vzorcev za določitev meje med vrednostnimi razredi ter izris mej in označitev vrednostnih razredov na kopiji zemljiškokatastrskega načrta z vrisano mejo katastrske občine in mejo komasacijskega območja,
- vrednotenje gozdnega drevja, nasadov in objektov na komasacijskem območju,
- vrednotenje gradbenih parcel.

Pripombe in predloge, ki jih podajo lastniki zemljišč in ostali z izkazanim pravnim interesom, obravnava upravna enota. Predloge in pripombe, ki so upoštevani s strani upravne enote, izvajalec geodetskih del vključi v elaborat obstoječega stanja. Predloge in pripombe, ki niso bili upoštevani, upravna enota obrazloži njihovo zavrnitev v odločbi o novi razdelitvi zemljišča. Elaborat vrednotenja zemljišč na komasacijskem območju vsebuje, glede na obstoječo rabo, naslednje (Pravilnik o izvajanju ..., UL RS št. 95/2004 in Pravilnik o spremembah ..., UL RS št. 98/2006):

- sklep o razgrnitvi predloga vrednotenja zemljišč,
- osnutek vabila na razgrnitev predloga vrednotenja zemljišč z dokazilom z vročilnicami vsem komasacijskim udeležencem,
- strokovne podlage za vrednotenje kmetijskih zemljišč,
- geografske in geomorfološke karakteristike območja,
- relativne podatke o klimi (število vegetacijskih dni, količina ur globalnega sevanja, padavine),
- obrazložitev metode dela,
- izkazana morebitna odstopanja od predpisane metodologije ter natančno navedene vzroke za spremembo,
- opis talnih lastnosti, ki predstavlja pridelovalni potencial posameznega vrednostnega razreda,
- opis talnih lastnosti, ki predstavlja pridelovalni potencial posameznega vrednostnega razreda,
- lokacije izkopanih profilov in vzorcev za določitev meje med vrednostnimi razredi ter izris mej in označitev vrednostnih razredov na kopiji zemljiškokatastrskega načrta, z vrisanimi mejami katastrske občine in mejo komasacijskega območja,

- terenski opis izkopanih profilov in laboratorijskih preiskav,
- vrednosti posameznih zemljišč, vloženi v komasacijski sklad,
- omejitve, ki so vezane na morebitne izvedbene prostorske akte.

Če se na komasacijskem skladu nahaja gozdno drevje, nasadi in objekti, elaborat vrednotenja zemljišč vsebuje tudi vrednotenje le-teh in obsega (Pravilnik o izvajanju ..., UL RS št. 95/2004 in Pravilnik o spremembah ..., UL RS št. 98/2006):

- poročilo o terenskem ogledu,
- kriterije za vrednotenje,
- izračun vrednosti gozdnega drevja, nasadov in objektov.

Če so del komasacijskega območja tudi nepozidane stavbne parcele, je vrednotenje le-teh obravnavano posebej in je vključeno v elaborat vrednotenja zemljišč ter obsega (Pravilnik o izvajanju ..., UL RS št. 95/2004 in Pravilnik o spremembah ..., UL RS št. 98/2006):

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

#### **4.2.6 Elaborat nove razdelitve zemljišč na komasacijskem območju**

Elaborat nove razdelitve zemljišč na komasacijskem območju se izdela na podlagi elaborata idejne zasnove ureditve komasacijskega območja, izvedbenih prostorskih aktov, elaborata obstoječega stanja, elaborata vrednotenja zemljišč ter kriterijev za novo razdelitev zemljišč na komasacijskem območju (Pravilnik o izvajanju ..., UL RS št. 95/2004 in Pravilnik o spremembah ..., UL RS št. 98/2006).

Po Zakonu o kmetijskih zemljiščih (UL RS št. 55/2003 in UL RS št. 71/2011) komasacijski udeleženci dobijo iz komasacijskega sklada zemljišče približno enake skupne vrednosti. Razlika med skupno vrednostjo vloženi in dobljeni zemljišč ne sme presegati 5 % vrednosti in 15 % površine. Pri tem pa ni upoštevano zmanjšanje površine zaradi graditve objektov v javno korist.

Kriteriji za novo razdelitev zemljišč so (Pravilnik o izvajanju ..., UL RS št. 95/2004 in Pravilnik o spremembah ..., UL RS št. 98/2006):

- komasacijskemu udeležencu se dodelijo zaokrožena zemljišča praviloma tako, da ustrezajo usmeritvi gospodarjenja, pri tem se upošteva zaokrožitev obdelovalnih zemljišč oziroma zemljišč za drugo rabo;

- komasacijskemu udeležencu se dodelijo, kadar je to mogoče, zaokrožena zemljišča tako, da niso od njegovega bivališča v povprečju 30 % bolj oddaljena, kot so v povprečju oddaljena njegova zemljišča, vložena v komasacijski sklad;
- komasacijskemu udeležencu, ki vloži v komasacijski sklad samo eno parcelo oziroma parcele v enem posestnem kosu, na kateri sta dve ali več različnih katastrskih kultur, se dodeli zemljišče v enem kosu glede na glavno proizvodnjo na približno enaki oddaljenosti ali bližje njegovemu bivališču. Če se komasacijski udeleženec strinja, se mu lahko zemljišče dodeli dlje od njegovega bivališča in v več parcelah v kompleksih, ki ustrezajo njegovi proizvodnji. Komasaacijskemu udeležencu, ki obdeluje zemljišče, vloženo v komasacijski sklad, v skupnem gospodinjstvu oziroma kmetijskemu gospodarstvu, se praviloma zaokroži dodeljeno zemljišče v okviru zemljišč tega gospodinjstva oziroma gospodarstva;
- kot zaokroženo zemljišče se šteje tudi zemljišče, ki ga loči pot ali jarek, če ima urejen neoviran dostop s kmetijsko mehanizacijo;
- na zemljiščih, na katerih je po idejni zasnovi ureditve komasacijskega območja predvideno namakanje, se pri oblikovanju novih parcel upoštevajo tehnični pogoji namakalnega sistema;
- komasacijskemu udeležencu se dodeli zemljišče, ki je po obliki čim bolj ustrezno za predvideno obdelavo. Dolžina in širina njivskih parcel se določi glede na obliko terena, tehnične in gospodarske pogoje rabe mehanizacije, ki jo kmetje uporabljajo v kraju, kjer se izvaja komasacija. Pri združevanju lastniških oziroma solastniških zemljišč v okviru enega gospodinjstva oziroma kmetijskega gospodarstva se ne glede na kriterij najmanjše širine združijo ali pridružijo v eno samo obdelovalno zemljišče tudi ožje parcele;
- za neovirano vzdrževanje melioracijskih jarkov se v skladu z idejno zasnovo ureditve komasacijskega območja določijo poti oziroma vzdrževalni pasovi ob eni ali ob obeh brežinah v skladu s tehničnimi predpisi;
- gradbene parcele na komasacijskem območju se oblikujejo v skladu s predpisi o urejanju prostora in graditvi objektov.

Sestavni deli elaborata nove razdelitve zemljišč so (Pravilnik o izvajanju ..., UL RS št. 95/2004 in Pravilnik o spremembah ..., UL RS št. 98/2006):

- sklep o razgrnitvi predloga nove razdelitve zemljišč;
- predlog načrta nove razdelitve zemljišč (načrt razdelitve), ki se izdela grafično kot načrt novih parcel z vpisanimi podatki o lastnikih, površinah in cenilnih enotah novih parcel;
- načrt obstoječega zemljiškokatastrskega stanja v obliki, ki omogoča transparentno primerjavo obstoječega in novega parcelnega stanja;
- razdelitveni izkaz, ki vsebuje obstoječe stanje (vložene parcele), novo stanje (dodeljene parcele) s podatki o lastniku, površini vrednostnih razredov po parcelah, površini in vrednosti

parcele v cenilnih enotah, skupni površini in vrednosti vloženih in dodeljenih zemljišč v cenilnih enotah, odbitku za javne površine, služnostih in morebitnih bremenih. Pri vloženih parcelah se vpiše tudi vrsta rabe, katastrska kultura in katastrski razred;

- pripombe in predloge, dane pisno ali ustno na zapisnik na predlog načrta nove razdelitve zemljišč in vrednotenje parcel, s sklepi o rešitvah;
- zemljiškokatastrski del, ki mora biti izdelan po predpisih, ki urejajo vzdrževanje zemljiškega katastra;
- sklep o razgrnitvi delov elaborata nove razdelitve zemljišč;
- potrdilo odgovornega geodeta o tehnični pravilnosti elaborata.

Upravna enota s sklepom o razgrnitvi elaborata nove razdelitve zemljišč obvesti udeležence komasacije ter vse ostale, ki imajo na komasacijskem območju izkazan pravni interes, na razgrnitev. Razgrnejo se deli: predlog načrta nove razdelitve zemljišč, načrt obstoječega zemljiškokatastrskega stanja in razdelitveni izkaz. Upravna enota določi kraj in čas razgrnitve elaborata in pozove udeležence, naj pripravijo pripombe in predloge. Razgrnitev ne sme trajati manj kot 15 dni, pritožbe in predlogi pa se morajo podati najkasneje v osmih dneh po zaključku razgrnitve (Zakon o kmetijskih zemljiščih, UL RS št. 55/2003 in UL RS št. 71/2011).

Ko se komasacijski udeleženec strinja s podatki, se lastnoročno podpiše na izkaz zemljišč. Pripombe in predlogi na elaborat nove razdelitve zemljišč se obravnavajo na ustni obravnavi, ki jo razpiše upravna enota in jo vodi v skladu z ZUP. Na ustno obravnavo so povabljeni komasacijski odbor, izvajalec geodetskih del, komasacijski udeleženci, ki so podali predloge in pripombe na razgrnjeni elaborat nove razdelitve zemljišč ter tisti udeleženci, ki se jih predlogi in pripombe neposredno dotikajo. Upravna enota odloči, kateri predlogi in pripombe se bodo upoštevali in na podlagi upoštevanih pripomb in predlogov izvajalec geodetskih del popravi oziroma dopolni elaborat nove razdelitve zemljišč.

Upravna enota lahko ponovno razgrne dopolnjeni elaborat načrta nove razdelitve zemljišč. Zemljiškokatastrski del, izdelan po predpisih, ki urejajo vzdrževanje zemljiškega katastra in ki ga potrdi odgovorni geodet, je podlaga za prenos parcelnega stanja v naravo. Parcelne meje se zamejničijo v skladu s pravili zemljiškega katastra. Komasacijske udeležence izvajalec geodetskih del pisno povabi na seznanitev z dodeljenimi parcelami. Pri tem se vodi zapisnik, kjer posamezen udeleženec podpiše izjavo o seznanitvi z mejami in mejniki v naravi označenih in dodeljenih parcel (Pravilnik o izvajanju ..., UL RS št. 95/2004 in Pravilnik o spremembah ..., UL RS št. 98/2006). S seznanitvijo z dodeljenim zemljiščem v naravi komasacijski udeleženec prevzame začasno posest, ki

uživa posestno varstvo po zakonodaji, ki ureja pravdni postopek (Zakon o kmetijskih zemljiščih, UL RS št. 71/2011).

#### 4.2.7 Zaključek komasacijskega postopka

Upravna enota po določitvi mej v naravi izda odločbo o novi razdelitvi zemljišč komasacijskega sklada, najkasneje v šestih mesecih po pravnomočnosti elaborata nove razdelitve zemljišč. V odločbi so podatki za posameznega komasacijskega udeleženca in njegova zemljišča ter podatki, ki se nanašajo na vse komasacijske udeležence. V primeru velikega števila udeležencev se lahko komasacijskemu udeležencu vroči tisti del odločbe, ki se nanaša nanj. Za posameznega komasacijskega udeleženca odločba vsebuje (Pravilnik o izvajanju ..., UL RS št. 95/2004 in Pravilnik o spremembah ..., UL RS št. 98/2006):

- a) podatke o lastniku;
- b) podatke o zemljiščih, ki jih je komasacijski udeleženec vložil v komasacijski sklad:
  - katastrska občina, parcelna številka, številka zemljiškoknjižnega vložka, številka posestnega lista, površina, vrsta rabe, katastrska kultura in katastrski razred (danes raba in boniteta zemljišča),
  - površine po vrednostnih razredih in vrednost v cenilnih enotah za vsako vloženo parcelo, pri čemer je potrebno za parcelo, katere deli spadajo v različne vrednostne razrede, za vsak posamezni del izkazati površino in vrednost v cenilnih enotah,
  - skupna površina in vrednost vložnega zemljišča v cenilnih enotah,
  - površine in vrednosti zemljišč v cenilnih enotah, pridobljenih v pravnem prometu med komasacijskim postopkom,
  - odbitek od skupne vrednosti v odstotkih vrednosti vložnega zemljišča, zaradi izgradnje objektov skupnega pomena,
  - dokončna skupna vrednost vložnega zemljišča v cenilnih enotah;
- c) podatki o zemljiščih, dodeljenih iz komasacijskega sklada:
  - katastrska občina, parcelna številka, površina, vrsta rabe, katastrska kultura in katastrski razred (danes raba in boniteta zemljišča),
  - grafični prikaz z vpisanimi zemljiškokatastrskimi točkami, ki določajo meje novih parcel, ki je del izreka,
  - površine po vrednostnih razredih in vrednost v cenilnih enotah, za vsako dodeljeno parcelo, pri čemer je potrebno za parcelo, katere deli spadajo v različne vrednostne razrede, za vsak posamezni del izkazati površino in vrednost v cenilnih enotah,
  - skupna površina in vrednost dodeljenega zemljišča v cenilnih enotah,
  - odločitev glede denarne poravnave razlike v vrednosti,

- morebitne odškodnine za trajne nasade in gozdno drevje,
  - morebitne obveznosti udeleženca glede poravnave stroškov operativne izvedbe komasacije,
  - morebitne odločitve glede izbrisov in vknjižb služnosti;
- d) Za vse komasacijske udeležence se v odločbi o novi razdelitvi zemljišč navedejo zlasti naslednji podatki:
- način in čas prevzema zemljišč v posest in obdelavo,
  - o denarnih poravnava razlik v vrednosti med vloženimi in dodeljenimi zemljišči,
  - odločitve o pripombah na razgrnjene elaborate.

Ko upravna enota izda odločbe o novi razdelitvi zemljišč iz komasacijskega sklada, mora izvajalec geodetskih del sestaviti tehnično poročilo, ki vsebuje naslednje dele (Pravilnik o izvajanju ..., UL RS št. 95/2004):

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

Upravna enota geodetski upravi predloži po uradni dolžnosti in pravnomočni odločbi podatke in listine za vpis sprememb v zemljiški kataster, pri tem pa je potrebno upoštevati predpise, ki urejajo področje zemljiškega katastra. Te listine so (Pravilnik o izvajanju ..., UL RS št. 95/2004 in Pravilnik o spremembah ..., UL RS št. 98/2006):

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

Upravna enota predlaga zemljiški knjigi vknjižbo sprememb zemljiškoknjžnega stanja zemljišč na komasacijskem območju. Predlogu za vpis priloži naslednjo dokumentacijo (Pravilnik o izvajanju ..., UL RS št. 95/2004 in Pravilnik o spremembah ..., UL RS št. 98/2006):

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

---

Dokončnost in pravnomočnost odločbe o novi razdelitvi zemljišč komasacijskega sklada je pogoj za zaključek upravnega postopka komasacije. Po Zakonu o splošnem upravnem postopku (UL RS št. 80/1999) je dokončna odločba tista odločba, ki se ne more več izpodbijati s pritožbo. Pravnomočne odločbe se ne more izpodbijati v upravnem sporu ali v drugem sodnem postopku, stranka pa z njo pridobi pravice, ali pa so ji določene obveznosti.

Upravna enota je dolžna arhivirati vse spise skladno s predpisi o arhiviranju, kakor tudi Geodetska uprava, ki je dolžna arhivirati zemljiškokatastrski del elaborata komasacije, elaborat katastrske klasifikacije (bonitiranja) in odločbo o novi razdelitvi zemljišč. Po zaključenem postopku komasacije, to je ko je odločba o novi razdelitvi zemljišč pravnomočna, se lahko zemljišča, ki so bila komasirana, delijo le, če se z delitvijo ne poslabša stanje, ki je bilo doseženo s komasacijo (Zakon o kmetijskih zemljiščih, UL RS št. 55/2003 in UL RS št. 71/2011).

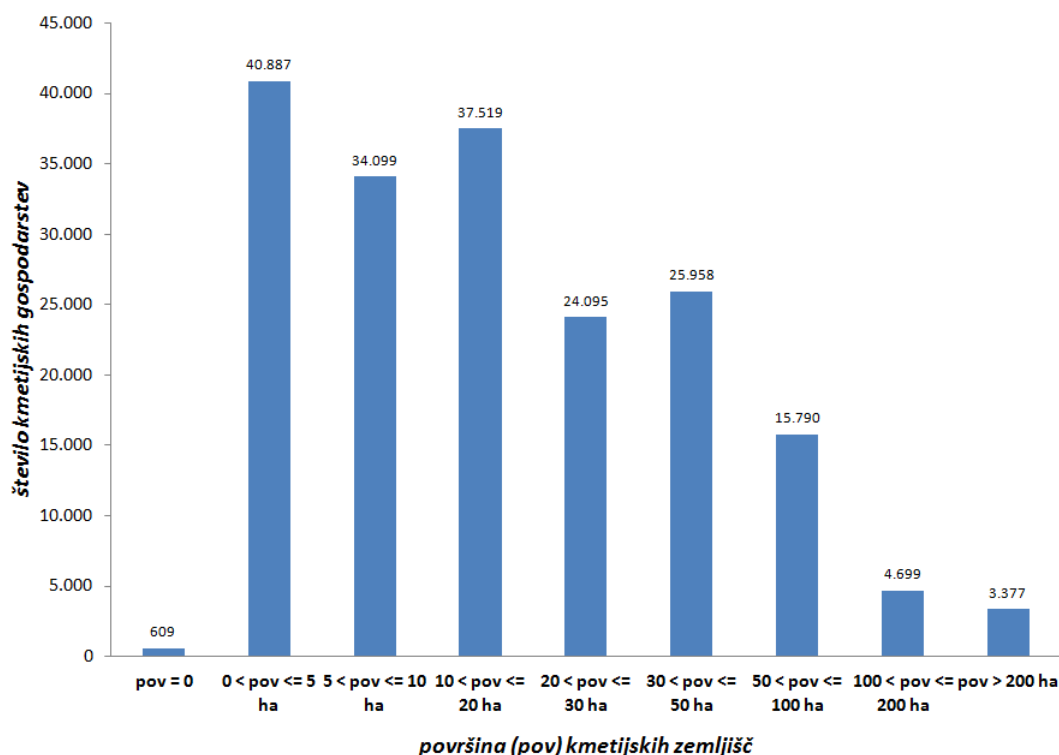
Pri analizi postopka upravne komasacije kmetijskih zemljišč v Sloveniji in prikazu vsebine elaboratov smo izhajali iz zakonodaje, ki je veljala za komasacijske postopke študijskega primera (Ptujsko polje D); spremembe zakonodaje s področja evidentiranja nepremičnin (katastrska klasifikacija in bonitiranje kot primer) ter zemljiške knjige (na primer ukinitvev zemljiškknjižnega vložka) zahtevajo prilagoditev obstoječe zakonodaje oziroma pravilnikov, ki urejajo področje komasacij zemljišč.

## 5 POSTOPEK KOMASACIJE KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ V AVSTRIJI

### 5.1 Kmetijska zemljišča in agrarna struktura v Avstriji

Velik del Avstrije predstavljata alpski in predalpski svet. Kmetijska zemljiška struktura se je, tudi zgodovinsko gledano, prilagajala terenskim posebnostim. Kakor povsod po Evropi se je tudi v Avstriji v zadnjih štiridesetih letih delež kmetijskih zemljišč zmanjšal za skoraj 10 % glede na celotno površino države, predvsem zaradi širjenja urbanih aglomeracij, medtem ko pogozdovanje ni občutno (Lisec, 2007).

Po podatkih avstrijskega statističnega urada (Statistik Austria, 2011) je bilo v letu 2010 v državi 3.165.802 ha vseh kmetijskih zemljišč, kar predstavlja 38 % površine države. Leta 2007 je v Avstriji bilo 187.033 kmetijskih gospodarstev, od tega je 37 % čistih kmetij. Povprečna velikost kmetijskega gospodarstva pa je istega leta znašala 19,3 ha.



Slika 4: Struktura kmetijskih gospodarstev glede na površino kmetijskih zemljišč v Avstriji za leto 2007  
(vir: Statistik Austria, 2011)

S slike 4, kjer je predstavljena struktura kmetijskih gospodarstev glede na površino kmetijskih zemljišč v Avstriji, je razvidno, da je sicer velik delež kmetij (22 %) manjši od 5 ha, vendar pa je na



drugi strani kar 47 % kmetij velikih od 10 do 50 ha. Kmetij, velikih med 5 in 10 ha, je 18 %, večjih od 50 ha pa vsega skupaj 13 %. Največje agrarne dežele so Gornja in Spodnja Avstrija ter Štajerska, v katerih se nahajata kar dve tretjini vseh kmetijskih gospodarstev. Površina povprečnega kmetijskega gospodarstva je v Avstriji trikrat večja kot v Sloveniji, kjer znaša 6,4 ha.

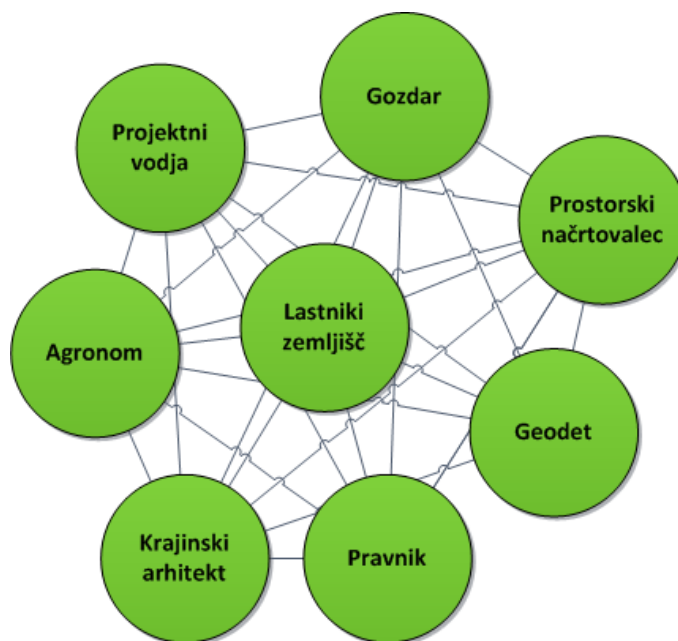
## 5.2 Zakonodaja in pristojnosti za izvajanje komasacij

V Avstriji se komasacija največkrat omenja z besedama *die Grundzusammenlegung* in arhaično tudi *die Kommassierung*. V praksi se srečamo tudi z besedo *die Flurbereinigung*, ki je nemška beseda za komasacijo, ta se v Avstriji uporablja za poimenovanje majhnih pogodbenih zložb oziroma katastrskih preureditev zemljišč. Zakonsko osnovo komasacij kmetijskih in gozdnih zemljišč v Avstriji podaja državni zakon *Flurverfassungs-Grundsatzgesetz* iz leta 1951, z zadnjimi spremembami iz leta 2005. Ta zakon loči dve vrsti zložb zemljišč:

- zložba kmetijskih zemljišč na večjem območju, komasacija na osnovi uredbe (*die Grundzusammenlegung*);
- zložba kmetijskih zemljišč na manjšem območju (*die Flurbereinigung*).

Vsaka dežela ima svoj zakonski okvir, ki določa izvajanje komasacij znotraj območja dežele in se med posameznimi deželami nekoliko razlikuje. Za postopek je značilen potek v fazah, kjer mora biti vsak korak v postopku uradno končan. To je pogoj, da se lahko prične naslednja faza. Postopek komasacije lahko primerjamo s slovenskim, saj celotni sistem zemljiške administracije izvira iz iste zgodovinske osnove (Lisec in sod., 2011).

Za izpeljavo komasacijskega postopka je v vsaki avstrijski zvezni deželi pristojen okrožni urad za podeželje (*Agrarbezirkbehörde*) ali poseben organ za podeželje znotraj službe splošne javne uprave. V nobenem primeru ne gre le za upravni organ, ampak za posebno službo, ki je nosilka projektov komasacij kmetijskih zemljišč, poleg tega pa skrbi za celostni in trajnostni razvoj podeželja oziroma urejanje podeželskega prostora. Predstavlja operativno službo, ki izvaja pretežni delež dejavnosti pri komasacijah kmetijskih zemljišč ter je pristojen za odločanje na prvi stopnji. Posebna deželna komisija za podeželje (*Landesagrarsenat*) predstavlja inštitucijo odločanja na drugi stopnji, na tretji stopnji pa odloča komisija za podeželje pri kmetijskem ministrstvu (*Oberster Agrarsenat*) (Lisec in sod., 2011).



*Slika 5: Prikaz sodelovanja med deležniki postopkov, ki jih vodi in usklajuje upravni organ za podeželje – Agrarbezirkbehörde (vir: Zukunftsraum Land)*

### 5.3 Postopek komasacij kmetijskih zemljišč v Avstriji

#### 5.3.1 Pripravljalna dela

Pobuda za uvedbo postopka komasacije lahko vložijo skupnost, zastopniki interesentov, po navadi pa kmetje sami na osnovi zbranih podpisov zainteresiranih lastnikov. Pobuda se vloži na okrožni urad za podeželje, le-ta postopek sproži, še prej pa preveri interese in objektivne razloge za uvedbo komasacijskega postopka (Das Verfahren ... Niederösterreich, 2008).

S postopkom komasacije se želi doseči naslednje učinke (Agrarstrukturelle Entwicklungsplanung, 2006):

- majhne in razpršene zemljiške parcele zložiti in ponovno razdeliti v parcele ustrežnejših oblik za obdelavo,
- zagotoviti večjo izkoriščanje kmetijskih zemljišč,
- urediti in zagotoviti dovozne poti do kmetijskih zemljišč,
- zmanjšati vetrno in vodno erozijo na kmetijskih zemljiščih,
- urediti lastniške odnose na kmetijskih zemljiščih.

Zakonsko v Avstriji ni določen delež lastnikov, ki bi se moral strinjati z uvedbo komasacijskega postopka na območju, predvidenem za komasacijo, toda v praksi se preverbe o interesu za vključitev

lastnikov v komasacijski postopek vedno izvede s strani pristojnega upravnega organa za podeželje. Pripravljalna dela, ki jih izvaja okrožni urad za podeželje, vključujejo analizo obstoječega stanja. Analizira se posestna struktura kmetijskih gospodarstev, potencialne možnosti razvoja kmetijstva oziroma kmetijskih gospodarstev na obravnavanem območju, krajinske strukture in druge vrednote kmetijskega prostora. V tej fazi poizvedovanja in zbiranja informacij pristojni upravni organ za podeželje obvesti vse deležnike komasacijskega postopka, pri tem pa skušajo čim hitreje vključiti v postopke komasacij različne sektorje ter druge zainteresirane, ki se vključijo v postopke urejanja komasacijskih območij. Pri analizi stanja se v Avstriji danes upošteva predvsem dve izhodišči (Lisec in sod, 2011):

- kmetijski in krajinski vidik (reševanje problema razdrobljene posestne strukture neugodne oblike zemljiških parcel, reševanje problema dostopnosti do zemljišč, erozije tal, ohranjanje in negovanje ekoloških elementov v krajini ipd.);
- javni interes (potrebe po zemljiščih za gradnjo infrastrukture, urejanje parcelne strukture ob večjih posegih v prostor ipd.).

V tej fazi se lastnike seznanijo še s pravnimi podlagami, predvidenim trajanjem postopka ter s predvidenimi stroški postopka (Bachler in Haunold, 2005).

### 5.3.2 Uvedba postopka in njegove značilnosti

V nadaljevanju bomo obravnavali komasacije, ki jih v Avstriji poznajo pod imenom » *die Grundzusammenlegung*«. Taka komasacija se uvede z uredbo o uvedbi postopka komasacije pristojnega upravnega organa za podeželje, ki je objavljena v deželnem uradnem glasilu. Pritožba zoper uredbo ni možna. Kljub temu pa lastniki zemljišč ne ostanejo v postopku brez možnosti na ugovor, saj imajo tekom postopka prizivno pravico, ki jo lahko naslovijo na deželno komisijo za podeželje (*Landesagrarsenat*), na tretji stopnji pa pritožbe rešuje ministrstvo za kmetijstvo (*Obersten Agrarsenat*) (Das Verfahren ... Niederösterreich, 2008).

Uredbe se ne pošlje osebno posameznim deležnikom postopka (lastnikom), ampak se javno objavi, kot že rečeno, v uradnem glasilu deželne vlade, kakor tudi na oglasnih deskah okrožnega urada za podeželje ter v vsaki lokalni skupnosti, v kateri se nahajajo zemljišča, ki so del komasacijskega sklada (Das Verfahren ... Niederösterreich, 2008).

Z uvedbo postopka komasacije se vse pristojnosti o reševanju zadev v zvezi s komasacijskim postopkom prenesejo na pristojni upravni urad za podeželje. Le-ta vodi komasacijski postopek od začetka do konca, njegove pristojnosti pa obsegajo vse razprave in odločitve o vseh dejanskih in pravnih zadevah, ki so lahko sicer v pristojnostih drugih pravnih oz. upravnih služb, vse z namenom in

v korist izpeljave komasacijskega postopka ter celovitega in učinkovitega urejanja komasacijskega območja (Bachler in Haunold, 2005).

Predmet komasacije so kmetijska in gozdna zemljišča, to so torej vsa tista zemljišča, ki služijo pridelovanju hrane oz. lesa, kakor tudi naravni elementi krajine (mejice, brežine ipd.), zemljišča, ki bi lahko služila v te namene, pa tudi kmetije in dvorišča kmetij. Slednja so lahko predmet komasacije samo s privolitvijo lastnikov (Flurverfassungs-Grundsatzgesetz, BGBl. I Nr. 87/2005).

Uredba o uvedbi komasacije prinaša omejitve lastninske pravice, okrožni upravni urad za podeželje ima pravico do vpogleda in nadzora nad spremembami v zemljiški knjigi (dovoljenja za posamezne transakcije). Sam komasacijski postopek se sicer zaznamuje v zemljiški knjigi (na vseh parcelah v postopku) takoj po izdaji uredbe o uvedbi postopka, po zaključku pa se zaznamki izbrišejo (Bachler in Haunold, 2005).

Domnevno sporne spremembe v zemljiški knjigi (transakcije) lahko okrožni urad za podeželje prepove, zato pa se lahko vsak lastnik posameznik pred nakupom kmetijskega zemljišča na območju predvidene komasacije pozanima, ali je le-ta dovoljen. V ostalih primerih se promet z zemljišči dovoljuje (Lisec in sod., 2011).

Lastniki zemljišč, vključenih v komasacijski sklad, tvorijo t.i. komasacijsko skupnost, ki ima status pravne osebe in je ustanovljena s sklepom. Zastopa skupne interese vseh članov ter sodeluje z okrožnim uradom za podeželje pri novi razdelitvi zemljišč ter drugih gospodarskih vprašanjih. Če pride do sporov med člani komasacijske skupnosti, kakor tudi do sporov glede premoženja tekom postopka, je za reševanje teh pristojen okrožni urad za podeželje brez vmešavanja sodišč. Člani komasacijske skupnosti na volitvah izberejo tudi zastopnika in predstavnike skupnosti, ki bi jih lahko imenovali komasacijski odbor. Zastopnik ima funkcijo vodje zasedanj in predstavlja ter zastopa komasacijsko skupnost (Bachler in Haunold, 2005).

### **5.3.3 Analiza obstoječega stanja in vrednotenje zemljišč**

V praksi pogosto vzporedno z razgrnitvijo obstoječega stanja poteka tudi vrednotenje zemljišč. Pri analizi obstoječega stanja je okrožni urad za kmetijstvo dolžan pridobiti podatke o zemljiščih, vključenih v komasacijski sklad. Preveri podatke o lastništvu, o pravicah na zemljiščih, velikosti, legi in rabi zemljišč (Bachler in Haunold, 2005).

Okrožni organ za podeželje podatke o zemljiščih pridobi iz zemljiške knjige in zemljiškega katastra, ker pa sta ti dve nepremičninski evidenci tudi v avstrijskem primeru pogosto neažurni in ne

posodobljeni, kmetijski upravni organ podatke o zemljiških parcelah in pravicah na njih preveri tudi pri lastnikih zemljišč. Dodatno so katastrski načrti na podeželju položajno pogosto slabe kakovosti, zato se obstoječe stanje praviloma preveri na terenu, na obravnavi, na katero so povabljeni vsi lastniki zemljišč. Lastniki pokažejo potek meje, kjer pa pride do prevelikih odstopanj, se izvede mejna obravnava in zemljiška parcela se v tej fazi na novo odmeri. Pri seznanjanju s potekom meja zemljiških parcel se vodi zapisnik, ki ga podpišejo vse prisotne stranke. Poleg vseh operativnih del v tej fazi, je tudi za reševanje morebitnih mejnih sporov, ki nastanejo v komasacijskem postopku, zadolžen okrožni urad za podeželje (Flurneuordnung und Flächenmanagement ..., 2009).

Predlog delitve zemljišč komasacijskega sklada je osnovan na vrednosti zemljišč in ne zgolj na površini zemljišč. Če se želi zadostiti zgornjemu pogoju, je potrebno vsakemu zemljišču ali njegovemu delu določiti donosno (kmetijsko pridelovalno) vrednost (*Ertragswert*). Pri tem je pomembno, da se vrednotenje izvede na celotnem komasacijskem območju po enotnih kriterijih in se s tem zagotovi objektivno izhodišče za novo razdelitev zemljišč (Flurneuordnung und Flächenmanagement ..., 2009).

Ker v postopku vrednotenja določajo pridelovalne sposobnosti zemljišča, upoštevajoč kakovost zemlje, primernost obdelave, klimatske posebnosti ipd., lahko vrednotenje zemljišč nadomestimo z izrazom bonitiranje. To poteka v treh korakih. Najprej se določi število bonitetnih razredov na komasacijskem območju. Razredi se določijo na podlagi vzorčenja zemljišč. Nato se vsakemu bonitetnemu razredu določi vrednost v denarju (na podlagi točkovanja). V tretjem koraku pa sledi umestitev zemljišč oz. njihovih delov v bonitetne razrede (Das Verfahren ... Niederösterreich, 2008).

Vrednotenje (bonitiranje) zemljišč izvajajo strokovnjaki okrožnega urada za podeželje v sodelovanju s komasacijsko skupnostjo. Vrednotenje mora po zakonu (Flurverfassungs-Grundsatzgesetz, BGBl. I Nr. 87/2005) potekati neodvisno od posameznih lastnikov ali kmetijskih oz. gozdarskih gospodarstev. Komacijske udeležence pa je treba obveščati in ustrezno razlagati postopke vrednotenja. Če se na komasacijskem območju nahajajo tudi zemljišča s posebno vrednostjo (kmetijska zemljišča, ki ležijo na gradbenem območju, vrtovi, dvorišča idr.), se le-ti po novi razdelitvi dodelijo nazaj starim lastnikom ali pa se nadomestijo z zemljišči enake vrednosti (Das Verfahren ... Niederösterreich, 2008).

Rezultati analize dejanskega stanja in rezultati vrednotenja zemljišč se predstavijo udeležencem komasacije. Vsak udeleženec postopka lahko na rezultate analize dejanskega stanja ter rezultate vrednotenja zemljišč poda svoje mnenje ali zahteva pojasnila. V ta namen se razgrnejo grafični in opisni deli elaboratov obstoječega stanja (*Besitzstandausweis*) in vrednotenja zemljišč (*Bewertungsplan*). Javni vpogled traja dva tedna in v roku tega časovnega obdobja se zahtevajo prej

omenjena pojasnila oz. se poda mnenje. Lastnikom zemljišč se svetuje tudi, da naj se ne osredotočijo zgolj na lastna zemljišča, ampak naj proučijo celotni plan vrednotenja zemljišč, kajti pri novi razdelitvi zemljišč ni možna pritožba na vrednost le-teh (Flurneuordnung und Flächenmanagement ..., 2009).

Po javni razgrnitvi postaneta elaborat obstoječega stanja in plan vrednotenja pravno veljavna in obvezujoča za nadaljnje postopke. V primeru, da se naknadno spremenijo pristop k vrednotenju in vrednosti zemljišč, se zahteva nov plan vrednotenja zemljišč. Pri analizi obstoječega stanja se veliko pozornosti nameni tudi analizi kmetijske krajine. Pri novi delitvi zemljišč se upošteva obstoječe ekološke elemente krajine, ki so predstavljeni v posebnem poročilu (*Bestandserhebung*) (Lisec in sod., 2011).

#### **5.3.4 Nova razdelitev zemljišč**

Ko postaneta elaborat obstoječega stanja in plan vrednotenja zemljišč pravno zavezujoča, sledi postopek nove delitve komasacijskega sklada med upravičence. Pri tem je naloga okrožnega urada za kmetijstvo, da na komasacijskem območju poišče takšne rešitve, ki bodo koristne v pravnem, ekološkem in gospodarskem smislu, pri tem pa se bo upošteval uravnotežen razvoj podeželja. Zasedovati mora cilje in namene komasacije, stremeti za sonaravnim razvojem podeželja ter delovati v korist tako posameznega udeleženca, kakor tudi v javno korist (Flurverfassungs-Grundsatzgesetz, BGBl. I Nr. 87/2005).

V tej fazi postopka je cilj, da se izdela plan nove razdelitve zemljišč skupaj z mrežo poti kakor tudi za druga zemljišča, ki so namenjena javni ali skupni rabi. Najprej se načrtujejo in projektirajo poti, saj je glede nanje in na že obstoječe naravne in grajene elemente lažje načrtovati novo razdelitev zemljišč. Pri načrtovanju nove razdelitve zemljišč se ne smejo zanemariti okoljski vidiki, to je varovanje okolja in krajine. Tako je nova razdelitev zemljišč pogosto med dvema ognjema, na eni strani je potrebno upoštevati okoljske in krajinske vidike, na drugi strani pa ekonomski vidik komasacije in kmetijske pridelave. Naravni elementi kulturne krajine, kot so mejice, posamezna drevesa, mokrotni travniki ipd., so zakonsko zaščiteni in se jih v postopku komasacije ohranja, v nekaterih primerih pa tudi obogati (Flurneuordnung und Flächenmanagement ..., 2009) – s tako zakonsko zaščito obstoječih krajinskih elementov so v veliki meri olajšali postopke usklajevanja komasacijskih postopkov z različnimi direktivami varovanja narave oziroma okolja.

Okrožni urad za podeželje tako v tej fazi najprej izdela načrt urejanja javnega dobrega (*Plan der gemeinsamen Massnahmen und Anlagen*). Kot javno dobro je opredeljena vsaka infrastruktura, ki je potrebna za dostop in obdelavo zemljišč ter varovanje zemljišč oziroma tal (Das Verfahren ...

Niederösterreich, 2008). V ta namen se iz komasacijskega sklada brez odškodnine dodeli določen delež zemljišč. Pri tem pa se v javno dobro prištevajo tudi ekološki krajinski elementi. Stroške teh zemljišč se praviloma pokrije iz sredstev dežele, države ali evropskih sredstev (Lisec in sod., 2011).

Načrt ureditve javne infrastrukture in splošno površin javnega dobrega se razgrne najkasneje z načrtom komasacije (nove razdelitve), in sicer z odločbo, ki se uvede po izpeljanih posvetih in razpravah s komasacijskimi udeleženci (Bachler in Haunold, 2005).

Po sprejetju in javni razgrnitvi ureditve javne infrastrukture in površin javnega dobrega sledi izdelava plana nove razdelitve zemljišč na komasacijskem območju. Še pred sprejetjem elaborata nove razdelitve lahko kmetijski upravni organ izvede v naravi zamejičbo novih parcel ter s sklepom izpelje t.i. predhodni prevzem zemljišč. To se stori z namenom, da se lahko zemljišča na komasacijskih območjih začne čim prej obdelovati. Predhodni prevzem zemljišč se lahko izvede, če sta načrt obstoječega stanja in načrt vrednotenja zemljišč pravnomočna, če je sprejet načrt ureditve javnega dobrega in če se s predhodnim prevzemom strinjata vsaj dve tretjini lastnikov zemljišč. Okrožni urad za podeželje o predhodnem prevzemu obvesti lastnike ter jih pozove, da podajo svoja mnenja in pripombe na predhodni prevzem zemljišč. Z odločbo o predhodnem prevzemu zemljišč lastništvo preide na prevzemnika zemljišča, vendar pa se le-to lahko spremeni s pravnomočnostjo načrta nove razdelitve zemljišč, če je to zaradi kakršnihkoli razlogov dodeljeno drugemu udeležencu v postopku. V primeru, da se okrožni urad za podeželje odloči za izpeljavo postopka predhodnega prevzema zemljišč, je potrebno, da se načrt nove razdelitve zemljišč, to je končni izdelek postopka, sprejme najkasneje v treh letih po predhodnem prevzemu zemljišč (Bachler in Haunold, 2005).

S strankami, ki se s predhodnim prevzemom zemljišč ne strinjajo, se določi posebne termine na terenu, kjer se poskuša ob prisotnosti predstavnika komasacijskega odbora in drugih lastnikov najti rešitev. Rešitve se čim prej skuša najti tudi za lastnike, ki se niso strinjali s predlagano delitvijo komasacijskega sklada. Rezultat usklajevanja je lahko več sprememb glede na prvotni plan nove delitve zemljišč. Udeleženci, ki so se s predhodnim prevzemom zemljišč strinjali, pa imajo še vedno možnost, da ugovarjajo končnemu elaboratu razdelitve zemljišč (Lisec in sod., 2011).

### **5.3.5 Zaključek postopka**

Končni rezultat postopka komasacije je predstavljen v elaboratu nove razdelitve zemljišč, ki se razgrne s sklepom. Ta elaborat na koncu predstavlja bistvo komasacije. Pred njim je potrebno sprejeti torej elaborate oz. načrte dejanskega stanja, vrednotenja zemljišč in ureditve javnega dobrega. Ti morajo biti pravnomočni, da se lahko predstavi načrt oz. elaborat nove razdelitve zemljišč. Ta mora vsebovati grafični prikaz nove razdelitve, po lastnikih razporeja nova zemljišča. Podana morajo biti denarna

nadomestila, denarni vložki, stroški nastale škode zaradi postopka ipd. Na novo se dodelijo parcelne številke novonastalim parcelam, površine in bonitetni razredi (za primerjavo s starimi zemljišči). Načrt nove razdelitve zemljišč je končna faza postopka, v njem pa se določijo na novo tudi stvarne pravice, kjer je to potrebno oz. je v javnem interesu, nepotrebne oz. odvečne pravice pa se izbrišejo. V tej fazi pritožbe zoper analizo dejanskega stanja, vrednotenje zemljišč ali elaborat javnega dobrega niso več možne. Ugovarja se lahko le zoper načrt nove razdelitve zemljišč, ta se dotika vseh udeležencev (Bachler in Haunold, 2005).

V primeru, da ni prišlo do predhodnega prevzema zemljišč v posest, se v tej fazi izvede tudi zamejičenje mej, katastrska izmera in vpis v zemljiško knjigo pa se opravita šele z veljavnim Elaboratom nove delitve zemljišč. Na Elaborat nove delitve zemljišč je mogoče podati pripombe v roku dveh tednov od javne objave (Lisec in sod., 2011).

Po vseh končanih in opravljenih pravnih, tehničnih, gospodarskih in finančnih zadevah komasacijskega postopka ter po pravnomočnosti elaborata nove razdelitve zemljišč se postopek z odločbo zaključi, s tem pa preneha obstajati tudi komasacijska skupnost kot pravna oseba (Bachler in Haunold, 2005).

Izpostaviti velja, da v Avstriji celotni postopek ureditve komasacijskega območja izvaja in koordinira okrožni urad za podeželje. Slednji ima tudi sicer pooblastila katastrskega preurejanja podeželskega prostora, ki je v Avstriji v celoti organizirano v okvirju javnih služb. Na ta način tudi s katastrskimi postopki nadzorujejo in urejajo podeželski prostor na eni strani in za državo pomembne evidence zemljišč.



## **6 REZULTATI – ANKETIRANJE LASTNIKOV ZEMLJIŠČ**

V tem poglavju so predstavljeni rezultati ankete, ki smo jih pridobili z obdelavo odgovorov na anketni vprašalnik lastnikov zemljišč komasacijskega območja Ptujsko polje I.

Ankete smo izvajali med 26. 4. in 8. 5. leta 2011. Anketirali smo lastnike kmetijskih zemljišč, ki so imeli le-ta vključena v komasacijski postopek na komasacijskem območju Ptujsko polje I. Podatke oz. naslove sodelujočih lastnikov smo pridobili na MKGP, pri tem smo izločili lastnike, ki ne živijo v neposredni bližini komasacijskega območje, lastnike ki živijo v tujini in pravne subjekte. Med preostalimi 143 lastniki smo uspeli pridobiti 93 anket. Anketirali smo na domovih lastnikov.

### **6.1 Komacijski postopek na komacijskem območju Ptujsko polje I**

Komasacijsko območje Ptujsko polje I je obsegalo površino 225,24 ha in se nahaja v K.O. Dornava in K.O. Mezgovci ob Pesnici (slika 6). Pred komasacijo je bilo na obravnavanem območju 531 parcel in 216 lastniških kosov. Povprečna površina parcele pa je znašala 0,42 ha (Ratek in Nunčič, 2007).

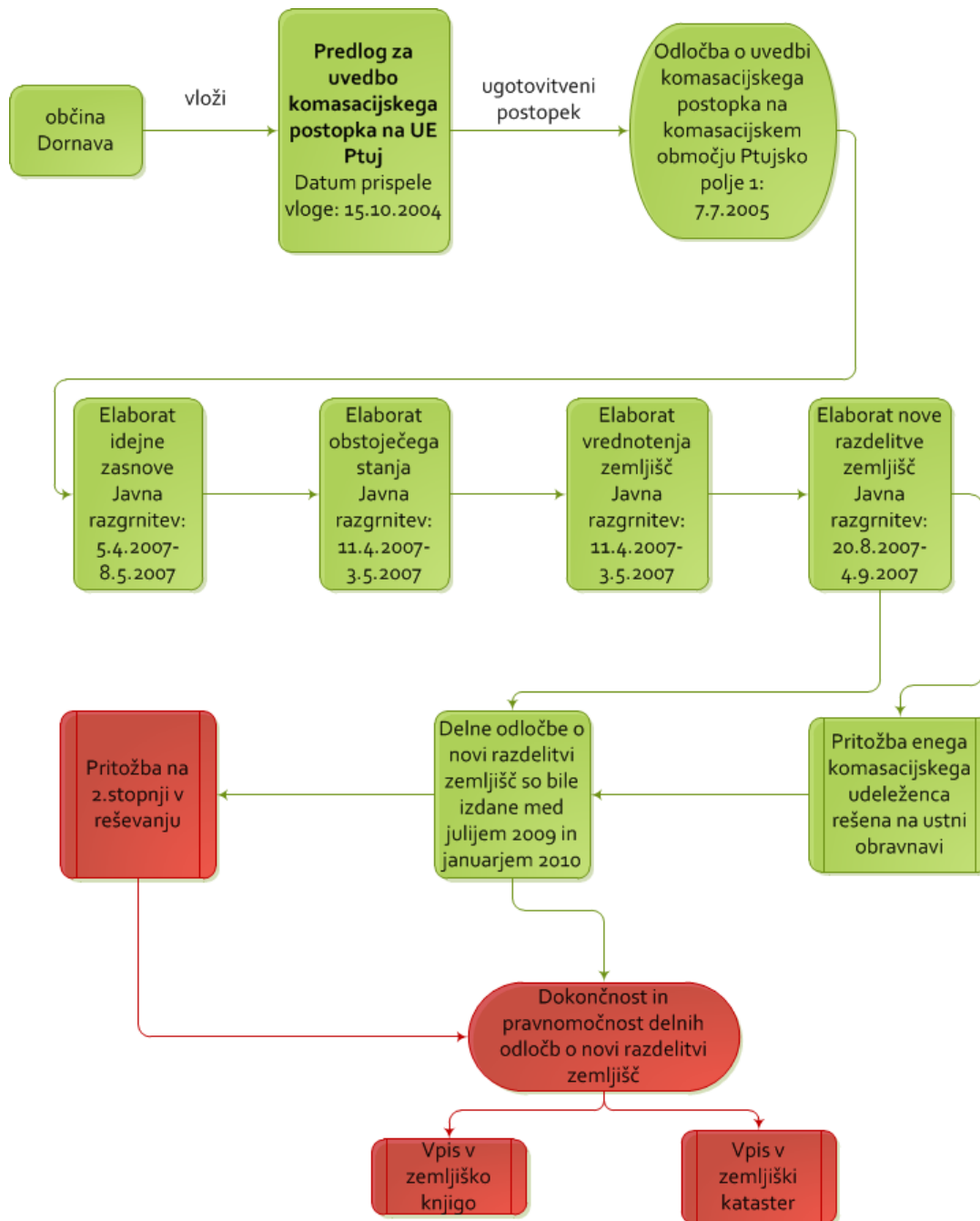
Vlagatelj pobude za uvedbo postopka je bila občina Dornava. Postopek pa je vodila krajevno pristojna upravna enota, to je UE Ptuj - Oddelek za kmetijstvo. Vloga je na upravno enoto prispela oktobra 2004, na kar je potekal ugotovitveni postopek. Odločba o uvedbi komasacije je bila izdana naslednje leto v začetku julija 2005. Razgrnitve elaboratov idejne zasnove, dejanskega stanja in vrednotenja zemljišč so potekale hkrati, in sicer v aprilu in maju leta 2007. Javna razgrnitev elaborata nove razdelitve zemljišč, pa je potekala od 20. 8. 2007 pa do 4. 9. 2007. Prenos projekta nove razdelitve je bil opravljen v mesecu oktobru istega leta po sklepu komasacijskega odbora (Toš-Majcen, 2011). Komacijskim udeležencem so bile nove meje njihovih parcel pokazane in predane v času od 24. 10. 2007 do 6. 11. 2007. Število parcel se je po novi razdelitvi zmanjšalo na 265, število lastniških deležev pa na 198. Povprečna površina se je povečala na 0,80 ha (Ratek in Nunčič, 2007).

V celotnem postopku se je na elaborat nove razdelitve zemljišč pritožila ena stranka v postopku, pritožbo na prvi stopnji je rešila komacijska komisija. Postopek komasacije Ptujsko polje I še ni zaključen, saj se je ena stranka pritožila na odločbo o novi razdelitvi zemljišč, ki se rešuje na drugi stopnji, torej na MKGP. Dokler spor ne bo rešen, ostajajo vse delne odločbe nepravnomočne, kar pomeni, da postopek ne more biti zaključen in novo stanje ne more biti vpisano v zemljiško knjigo in zemljiški kataster (Toš-Majcen, 2011).



Slika 6: Komasacijsko območje Ptujsko polje I (vir: Geodetski zavod Celje, 2007)

Celoten postopek upravne komasacije na komasacijskem območju Ptujsko polje I je prikazan na sliki 7. Z zelenimi oblački so ponazorjeni postopki, ki so zaključeni, v rdečih pa tisti, ki še potekajo oz. niso zaključeni ter tisti, ki se morajo še izvesti.



Slika 7: Potek upravnega postopka komasacije na komasacijskem območju Ptujsko polje I (vir: Toš-Majcen, 2011)

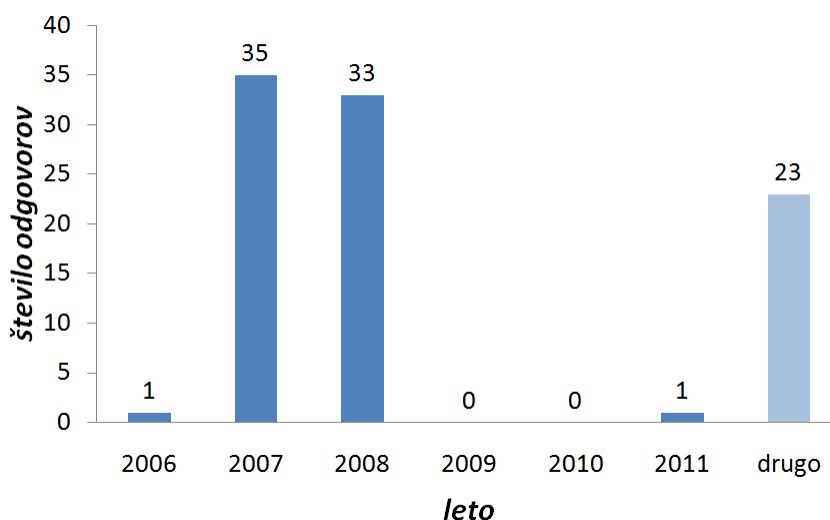
## 6.2 Analiza anketnih odgovorov

Anketo smo izvedli med udeleženci komasacije na komasacijskem območju Ptujsko polje I. Anketiranih je bilo 93 udeležencev komasacije, ki so imeli na tem komasacijskem območju kmetijska zemljišča. Anketni vprašalnik je sestavljalo 35 vprašanj (Priloga A), ki so predstavljena v naslednjih podpoglavjih.

Prvo vprašanje se je nanašalo na leto prve setve na novo razdeljenih zemljiščih. Izvedeti smo želeli, kako hitro po izdani odločbi o uvedbi postopka, ta je bila izdana julija 2005, so lastniki zemljišč oz. kmetje lahko začeli obdelovati novo dodeljena zemljišča. Odgovori so prikazani v preglednici 1 oziroma na sliki 8.

*Preglednica 1: Starost nosilca kmetijskega gospodarstva na komasacijskem območju Ptujsko polje I*

Leto	Odgovori	
	število	%
2006	1	1,1 %
2007	35	37,6 %
2008	33	35,5 %
2009	0	0,0 %
2010	0	0,0 %
2011	1	1,1 %
Drugo	23	24,7 %
<i>Skupaj</i>	<i>93</i>	<i>100,0 %</i>



*Slika 8: Leto prve setve na novo dodeljenih kmetijskih zemljiščih na komasacijskem območju Ptujsko polje I*

Največ, to je 37,6 % anketiranih, je odgovorilo, da so nova zemljišča lahko začeli obdelovati jeseni leta 2007, to je 3 leta po uvedbi komasacijskega postopka. Večina ostalih je nova zemljišča začela obdelovati naslednje leto spomladi; takih je bilo med anketiranimi 35,5 %. En anketirani je odgovoril, da je novo razdeljena zemljišča začel obdelovati leta 2006, prav tako je zgolj en anketirani odgovoril, da je lahko nova zemljišča začel obdelovati šele leta 2011, zaradi sanacije le-teh. V kategoriji drugo so zajeti vsi anketirani, ki na vprašanje niso odgovorili oz. niso znali odgovoriti (slika 8).

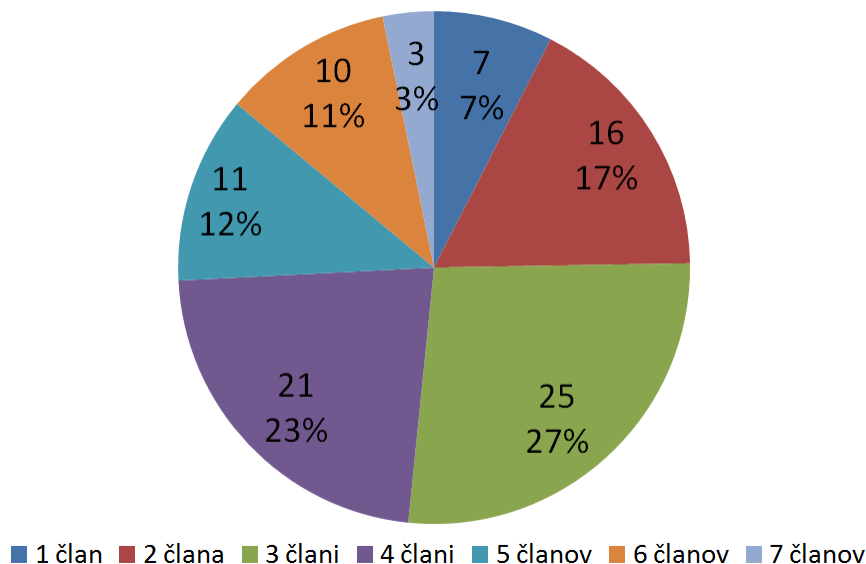
### 6.2.1 Osnovni podatki o kmetijskih gospodarstvih

V prvem delu anketnega vprašalnika so se vprašanja nanašala predvsem na osnovne podatke o kmetijskih gospodarstvih, ki so imela svoja kmetijska zemljišča vključena v komasacijski postopek.

Najprej so nas zanimali podatki o številu članov v kmetijskem gospodarstvu. Rezultati so predstavljeni v preglednici 2 ter na sliki 9.

Preglednica 2: Število članov v gospodinjstvu na komasacijskem območju Ptujsko polje I

Število članov	Odgovori	
	število	%
1 član	7	7,5 %
2 člana	16	17,2 %
3 člani	25	26,9 %
4 člani	21	22,6 %
5 članov	11	11,8 %
6 članov	10	10,8 %
7 članov	3	3,2 %
Skupaj	93	100,0 %



Slika 9: Število članov v gospodinjstvu na komasacijskem območju Ptujsko polje I

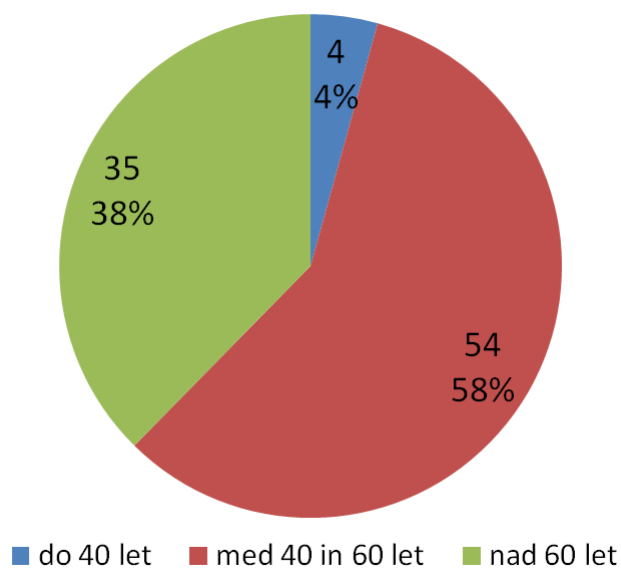
Med anketiranimi ima največ gospodinjstev tri člane, takih je 27 %, sledijo jim gospodinjstva s štirimi člani, teh je 23 %. Gospodinjstev s pet člani je 12 %, takih z dvema članoma pa je 17 %.

Gospodinjstev s šest člani je 11 %. Največja med anketiranimi so gospodinjstva s sedmimi člani, ki jih je le 3 %. 12 % gospodinjstev ima samo enega člana (slika 9).

Drugo vprašanje se je glasilo: "Kakšna je povprečna starost nosilca kmetijskega gospodarstva?". Iz preglednice 3 in slike 10 je razvidno, da je največ nosilcev kmetijskega gospodarstva, in sicer kar 54 %, starih med 40 in 60 let. Velik delež je tudi takih nosilcev, ki so starejši od 60 let, ta delež znaša kar 38 %, medtem ko je delež nosilcev, ki so stari manj kot 40 let, le 4 %.

*Preglednica 3: Starost nosilca kmetijskega gospodarstva na komasacijskem območju Ptujsko polje I*

Starost	Odgovori	
	število	%
Do 40 let	4	4,3 %
Med 40 in 60 let	54	58,1 %
Nad 60 let	35	37,6 %
<i>Skupaj</i>	93	100,0 %

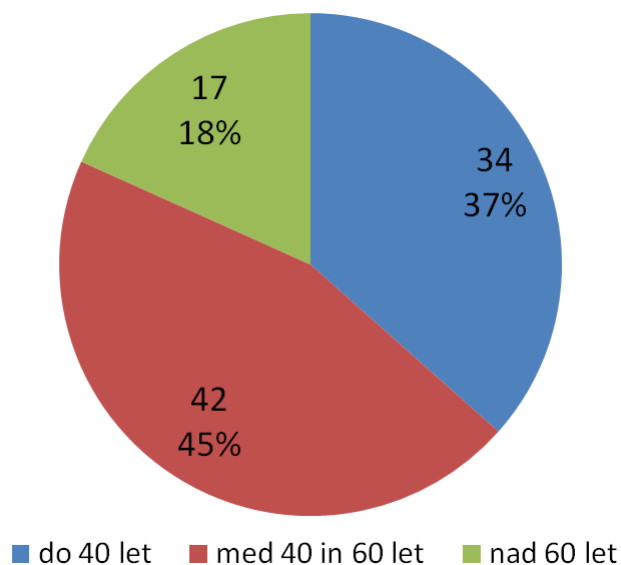


*Slika 10: Povprečna starost nosilca kmetijskega gospodarstva na komasacijskem območju Ptujsko polje I*

Zanimalo nas je tudi, kakšna je povprečna starost vseh članov v gospodinjstvu. Rezultat je prikazan v preglednici 4 in na sliki 11. Največ gospodinjstev se je uvrstilo v razred med 40 in 60 let, takih je bilo kar 45 % gospodinjstev. Sledijo jim gospodinjstva, v katerih je povprečna starost do 40 let (37 %), najmanj pa je gospodinjstev, v katerih je povprečna starost članov nad 60 let, takih je 18 %.

Preglednica 4: Povprečna starost članov v gospodinjstvu na komasacijskem območju Ptujsko polje I

Starost	Odgovori	
	število	%
Do 40 let	34	36,6 %
Med 40 in 60 let	42	45,2 %
Nad 60 let	17	18,3 %
<i>Skupaj</i>	93	100,0 %

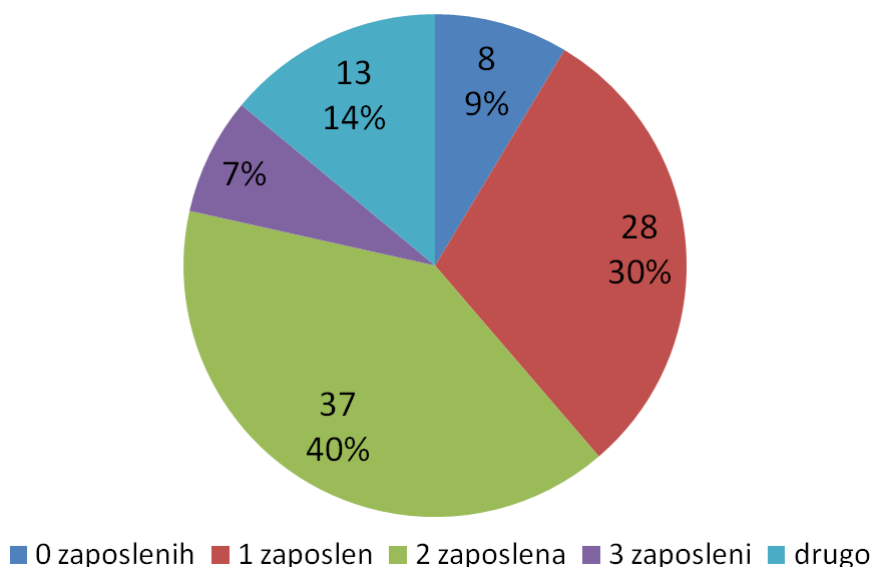


Slika 11: Povprečna starost članov v gospodinjstvu na komasacijskem območju Ptujsko polje

S četrtem vprašanju smo med anketiranci poizvedovali, koliko članov v njihovem gospodinjstvu je zaposlenih, torej v kolikšni meri so lastniki zemljišč kmetje oz. le polkmetje. Preglednica 5 in slika 12 prikazujeta število oziroma deleže zaposlenih.

Preglednica 5: Število zaposlenih članov v gospodinjstvu na komasacijskem območju Ptujsko polje I

Število zaposlenih	Odgovori	
	število	%
0 zaposlenih	8	8,6 %
1 zaposlen	28	30,1 %
2 zaposlena	37	39,8 %
3 zaposleni	7	7,5 %
Drugo	13	14,0 %
<i>Skupaj</i>	93	100,0 %



Slika 12: Število zaposlenih članov v gospodinjstvu na komasacijskem območju Ptujsko polje I

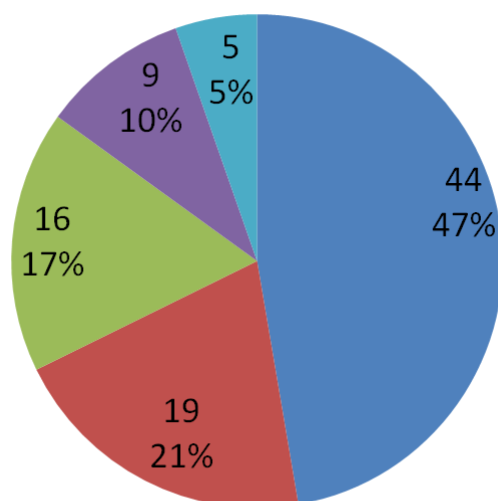
V največji meri sta v gospodinjstvu zaposleni dve osebi, tako je odgovorilo 40 % anketirancev. V 30 % primerov je zaposlen en član gospodinjstva, v 7 % pa trije člani. V 9 % gospodinjstev ni zaposlen nihče, 14 % anketirancev pa je odgovorilo pod drugo: tukaj gre v večini primerov za upokojene, nekaj pa je tudi takih gospodinjstev, kjer so zaposleni več kot trije člani (glej tudi sliko 12).

Pod točko 5 v anketnem vprašalniku so se vprašanja nanašala na velikost kmetije. Zanimalo nas je, kakšna je velikost kmetijskih površin posameznega kmetijskega gospodarstva skupaj z gozdom in kakšna je velikost zgolj obdelovalnih površin. Preglednica 6 in slika 13 prikazujeta razrede velikosti kmetije skupaj z gozdom na obravnavanem območju. Če so anketiranci želeli, so odgovorili še na podvprašnji, kjer so navedli še točno velikost njihovega kmetijskega gospodarstva, to je velikost kmetijskega gospodarstva skupaj z gozdom in točno velikost obdelovalnih površin.

Preglednica 6: Velikost kmetij skupaj z gozdom na komasacijskem območju Ptujsko polje I

Površina (ha)	Odgovori	
	število	%
Do 5 ha	58	62,4 %
5 do 10 ha	16	17,2 %
10 do 20 ha	13	14,0 %
Nad 20 ha	6	6,5 %
Skupaj	93	100,0 %





■ do 2,5 ha ■ 2,5 do 5 ha ■ 5 do 10 ha ■ 10 do 20 ha ■ nad 20 ha

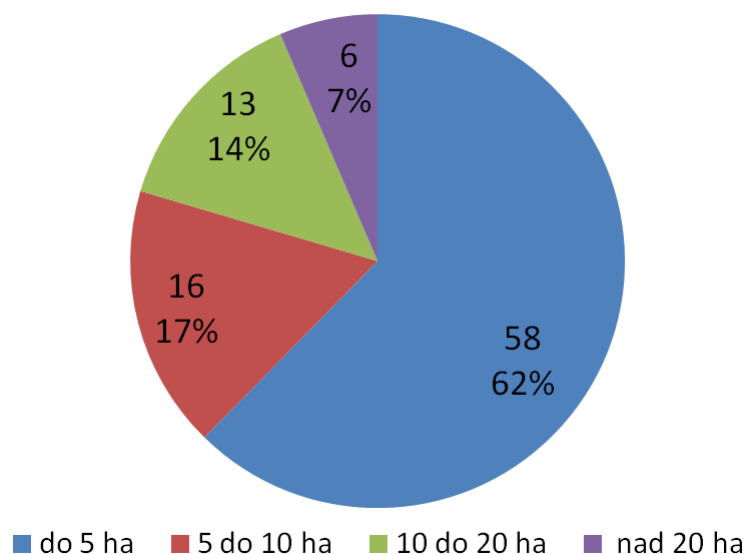
Slika 13: Velikost kmetij skupaj z gozdom na komasacijskem območju Ptujsko polje I

Kar 58 % kmetijskih gospodarstev je skupaj z gozdnimi površinami manjših od 5 ha, kar je tudi pod slovenskih povprečjem. S 17 % jim sledijo kmetije velikosti med 5 in 10 ha. Kmetij, ki so velike od 10 do 20 ha je 14 %, medtem ko je kmetij, večjih od 20 ha le 7 % (glej sliko 13). Vprašanju o velikosti kmetije je sledilo še podvprašanje o točni velikosti kmetijskega gospodarstva skupaj z gozdom. Nanj je odgovorilo 54 anketirancev. Največje kmetijsko gospodarstvo je obsegalo 60 ha površin skupaj z gozdom, najmanjše pa 0,2 ha. Povprečna velikost kmetijskih gospodarstev iz danih odgovorov znaša 6,6 ha.

Pri vprašanju ki je sledilo, smo poizvedovali, koliko obdelovalnih površin obdelujejo kmetije. Odgovori na vprašanje so prikazani v preglednici 7 in na sliki 14.

Preglednica 7: Velikost obdelovalnih površin na komasacijskem območju Ptujsko polje I

Površina (ha)	Odgovori	
	število	%
Do 2,5 ha	44	47,3 %
2,5 do 5 ha	19	20,4 %
5 do 10 ha	16	17,2 %
10 do 20 ha	9	9,7 %
Nad 20 ha	5	5,4
<i>Skupaj</i>	93	100,0 %



Slika 14: Velikost obdelovalnih površin na komasacijskem območju Ptujsko polje I

Na vprašanje je kar 47 % anketiranih odgovorilo, da imajo le-teh do 2,5 ha. Delež anketiranih, ki imajo obdelovalnih površin med 2,5 in 5 ha je 21 %, tistih, ki imajo obdelovalnih površin med 5 in 10 ha pa je 17 %. Kmetij, ki imajo nad 10 ha obdelovalnih površin je 15 % (glej sliko 14). Na podvprašanje, koliko točno obdelovalnih površin ima njihovo kmetijsko gospodarstvo, je odgovorilo 50 anketirancev. Največja kmetija ima 57 ha obdelovalnih površin, najmanjša pa 0,18 ha. Povprečna velikost obdelovalnih površin iz danih odgovorov je znašala 5,8 ha, kar je pod slovenskim povprečjem.

V šestem vprašanju smo anketirance povprašali po usmerjenosti kmetijske proizvodnje na njihovih kmetijah. Zanimalo nas je, s katero kmetijsko proizvodnjo so se na kmetijah ukvarjali pred pričetkom komasacijskega postopka, to v primeru komasacijskega območja Ptujsko polje I pomeni do leta 2005. V preglednici 8 in na sliki 15 so prikazani odgovori na vprašanje šest.

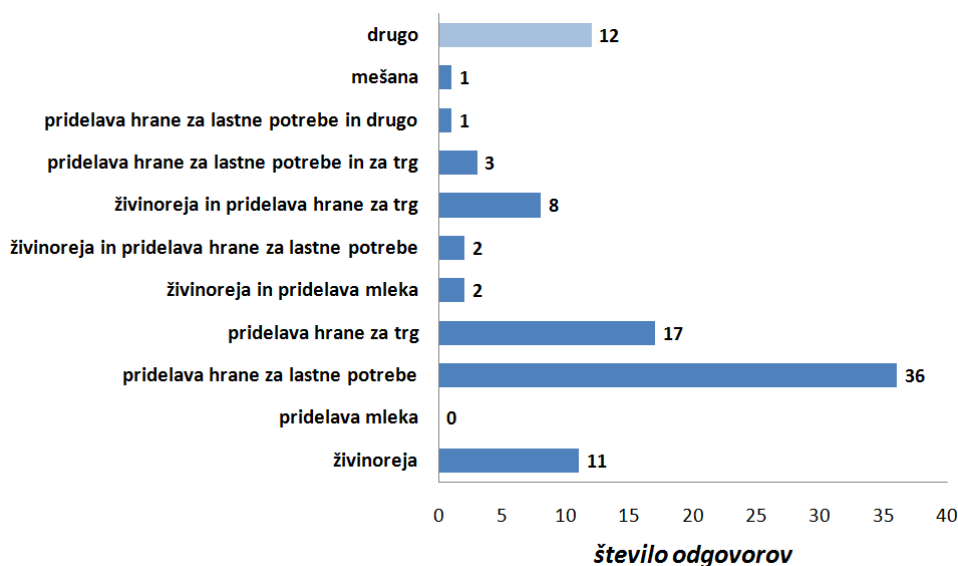
Preglednica 8: Usmerjenost kmetijske proizvodnje pred komasacijo na komasacijskem območju Ptujsko polje I

Proizvodnja	Odgovori	
	število	%
Živinoreja	11	11,8 %
Pridelava mleka	0	0,0 %
Pridelava hrane za lastne potrebe	36	38,7 %
Pridelava hrane za trg	17	18,3 %

»se nadaljuje...«

»...nadaljevanje«

Živinoreja in pridelava mleka	2	2,2 %
Živinoreja in pridelava hrane za lastne potrebe	2	2,2 %
Živinoreja in pridelava hrane za trg	8	8,6 %
Pridelava hrane za lastne potrebe in za trg	3	3,2 %
Pridelava hrane za lastne potrebe in drugo	1	1,1 %
Mešana	1	1,1 %
Drugo	12	12,9 %
<i>Skupaj</i>	<i>93</i>	<i>100,0 %</i>



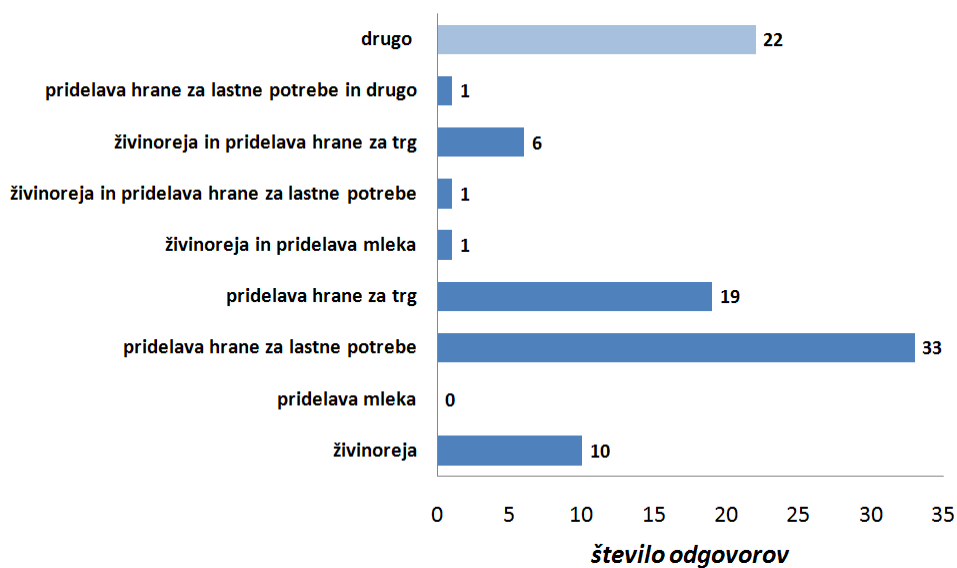
Slika 15: Usmerjenost kmetijske proizvodnje pred komasacijo na komasacijskem območju Ptujsko polje I

Kar 39 % anketirancev je odgovorilo, da je njihova proizvodnja pred komasacijo bila usmerjena zgoj v pridelavo hrane za lastne potrebe. Hrano za trg je pridelovalo 18 % anketiranih, z živinorejo pa se je ukvarjalo 12 %. Z živinorejo in pridelavo hrane za trg se je ukvarjalo 9 % anketiranih z živinorejo in pridelavo mleka pa 2 % anketiranih. Preostali so se ukvarjali s pridelavo hrane za lastne potrebe in še s kakšno od zgoraj omenjenih dejavnosti. V kategoriji drugo pa so navedeni vsi, ki so zemljišča imeli v zakupu, teh je 13 % (slika 15).

V sedmem vprašanju smo povprašali, s katero proizvodnjo se na kmetijah ukvarjajo danes. Podani odgovori so prikazani v preglednici 9 in sliki 16.

*Preglednica 9: Usmerjenost kmetijske proizvodnje na komasacijskem območju Ptujsko polje I danes*

Proizvodnja	Odgovori	
	število	%
Živinoreja	10	10,8 %
Pridelava mleka	0	0,0 %
Pridelava hrane za lastne potrebe	33	35,5 %
Pridelava hrane za trg	19	20,4 %
Živinoreja in pridelava mleka	1	1,1 %
Živinoreja in pridelava hrane za lastne potrebe	1	1,1 %
Živinoreja in pridelava hrane za trg	6	6,5 %
Pridelava hrane za lastne potrebe in drugo	1	1,1 %
Drugo	22	23,7 %
<i>Skupaj</i>	93	100,0 %



*Slika 16: Usmerjenost kmetijske proizvodnje na komasacijskem območju Ptujsko polje I danes*

V večini se anketirani ukvarjajo s pridelavo hrane za lastne potrebe, teh je 35 %. Delež kmetij, ki se ukvarjajo z živinorejo, se ni bistveno spremenil in znaša 11 %. S pridelavo hrane za trg se ukvarja 20 % anketiranih kmetij. Z živinorejo in pridelavo hrane za trg se danes ukvarja 6 % anketiranih. S kategorijo drugo je odgovorilo 24 % anketiranih, v večini gre za zemljišča, dana v najem (slika 16).

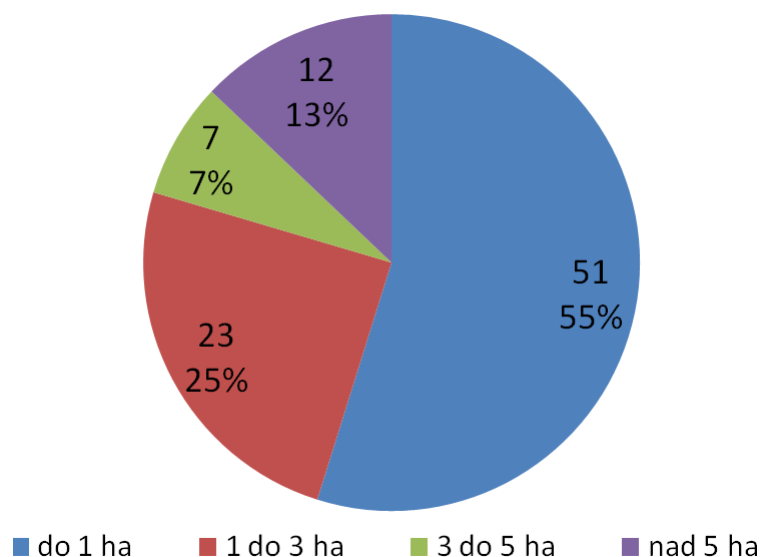
### 6.2.2 Obseg zemljišč, vključenih v komasacijo

Pri vprašanju osem smo anketirance vpraševali, kolikšno površino zemljišč so imeli vključeno v komasacijsko območje. Anketiranci so imeli na voljo štiri odgovore, saj od njih nismo zahtevali točnih

podatkov. Kako so odgovorili, pa prikazujeta preglednica 10 in slika 17.

*Preglednica 10: Površina zemljišč posamezne kmetije, vključene v komasacijo na komasacijskem območju Ptujsko polje I*

Površina (ha)	Odgovori	
	število	%
Do 1 ha	51	54,8 %
1 do 3 ha	23	24,7 %
3 do 5 ha	7	7,5 %
Nad 5 ha	12	12,9 %
<i>Skupaj</i>	93	100,0 %



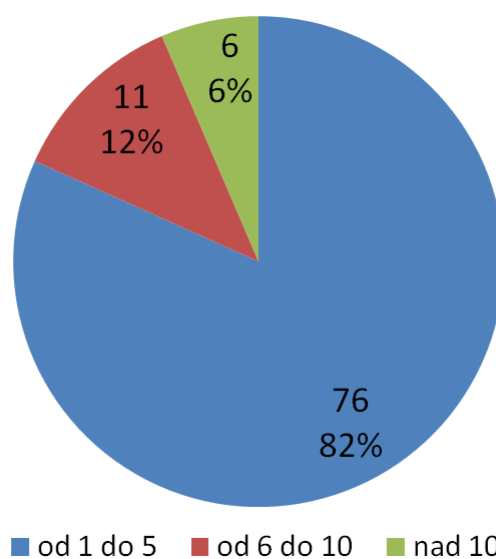
*Slika 17: Površina zemljišč posamezne kmetije, vključene v komasacijo na komasacijskem območju Ptujsko polje I*

Največ, 55 % anketiranih, je imelo na komasacijskem območju do 1 ha površine. Od 1 do 3 ha površine je v komasacijskem območju imelo 25 % anketiranih, od 3 do 5 ha pa 7 %. Več kot 5 ha površin, vključenih v komasacijsko območje, pa je imelo 13 % vprašanih (slika 17).

Deveto vprašanje ankete se je nanašalo na število parcel posameznega kmetijskega gospodarstva, vključenih v komasacijo. Preglednica 11 in slika 18 prikazujeta odgovore na to vprašanje, ki mu je sledilo še podvprašanje, koliko parcel točno so imeli vključenih v komasacijo.

*Preglednica 11: Število parcel posamezne kmetije, vključenih v komasacijo na komasacijskem območju Ptujsko polje I*

Število parcel	Odgovori	
	število	%
Od 1 do 5	51	81,7 %
Od 6 do 10	23	11,8 %
Nad 10	7	6,5 %
<i>Skupaj</i>	<i>93</i>	<i>100,0 %</i>



*Slika 18: Število parcel posamezne kmetije, vključenih v komasacijo na komasacijskem območju Ptujsko polje I*

Odgovori so bili sledeči (glej sliko 18): 82 % anketiranih je odgovorilo, da so imeli v komasacijo vključenih od 1 do 5 parcel, 12 % je imelo v komasacijo vključenih od 6 do 10 parcel, le 6 % pa je v komasacijskem območju imelo več kot 10 parcel.

Na podvprašanje o točnem številu parcel, vključenih v komasacijo, je odgovorilo 64 anketiranih. Glede na pridobljene odgovore je v povprečju kmetija imela v komasacijo vključene tri parcele. Največje število parcel, ki jih je kmetija imela vključenih v komasacijo, pa je bilo 16.

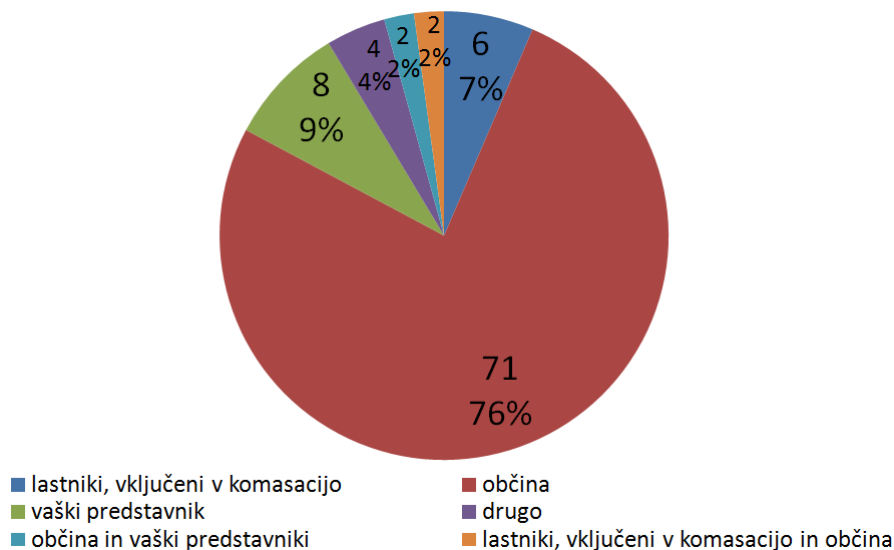
### **6.2.3 Poznavanje postopka komasacije lastnikov**

V naslednjem sklopu vprašanj nas je zanimalo, v kakšni meri so lastniki kmetijskih zemljišč poznali postopek komasacije, kako so bili poučeni in seznanjeni s postopkom in kakšne zadržke so imeli.

Pri desetem vprašanju smo anketirane vprašali, ali vedo, kdo je podal pobudo za pričetek komasacijskega postopka. Na voljo so imeli štiri odgovore, pod drugo pa so lahko napisali tudi svoje mnenje, vse skupaj pa je prikazano v preglednici 12 in na sliki 19.

*Preglednica 12: Pobuda za pričetek komasacijskega postopka na komasacijskem območju Ptujsko polje I*

Pobudniki	Odgovori	
	število	%
Lastniki, vključeni v komasacijo	6	6,5 %
Občina	71	76,3 %
Vaški predstavnik	8	8,6 %
Drugo	4	4,3 %
Občina in vaški predstavniki	2	2,2 %
Lastniki, vključeni v komasacijo in občina	2	2,2 %
<i>Skupaj</i>	93	100,0 %



*Slika 19: Pobuda za pričetek komasacijskega postopka na komasacijskem območju Ptujsko polje I*

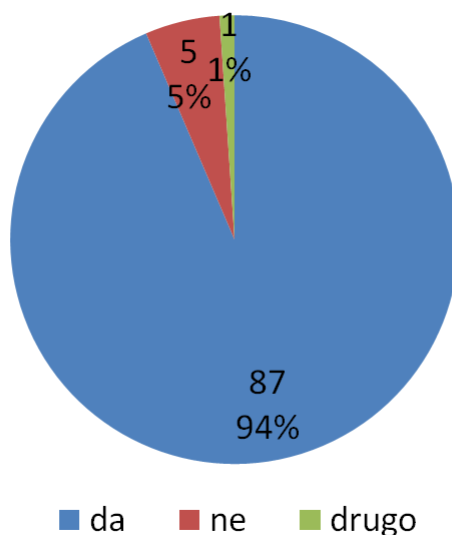
Tri četrtine anketiranih je menilo, da je pobudo za pričetek postopka podala občina Dornava, 9 % anketiranih je menilo, da so to bili vaški predstavniki, 7 % pa, da so pobudo podali lastniki zemljišč sami (slika 19).

Nadalje nas je zanimalo, ali so lastniki kmetijskih zemljišč v komasacijskem območju bili seznanjeni s postopkom komasacije. To pomeni, da so bili obveščeni o postopku in jim je bilo razloženo, kako postopek poteka, saj je poznavanje postopka eden izmed ključnih elementov za čim bolj tekoči potek

komasacije. Seznanjenost lastnikov s postopkom je prikazana v preglednici 13 in na sliki 20. Na vprašanje je 94 % anketiranih odgovorilo, da so bili seznanjeni s postopkom, le 5 % pa jih je menilo, da niso bili ustrezno obveščeni.

*Preglednica 13: Seznanjenost lastnikov s postopkom komasacije na komasacijskem območju Ptujsko polje I*

Seznanjenost	Odgovori	
	število	%
Da	87	93,5 %
Ne	5	5,4 %
Drugo	1	1,1 %
<i>Skupaj</i>	93	100,0 %



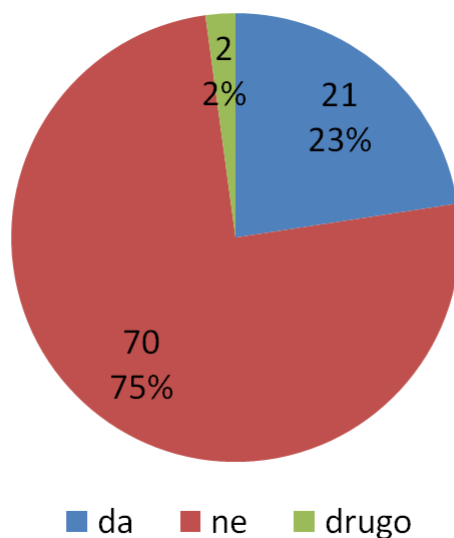
*Slika 20: Seznanjenost lastnikov s postopkom komasacije na komasacijskem območju Ptujsko polje I*

Pogoj za uvedbo komasacijskega postopka po takrat obstoječem Zakonu o kmetijskih zemljiščih (UL RS št. 55/2003) je bil, da so se z njim strinjali lastniki kmetijskih zemljišč, ki so imeli v lasti več kot 80 % površin zemljišč na predvidenem komasacijskem območju. Zato smo povprašali tudi, ali so lastniki pred komasacijo imeli zadržke. Odgovori na vprašanje so prikazani v preglednici 14 in na sliki 21. Od tod je razvidno, da tri četrtine vprašanih ni imelo nobenih zadržkov zoper postopek, 23 % pa je pred uvedbo postopka imelo pomisleke oz. zadržke. Za teh 23 % smo nato postavili še podvprašanja, iz katerih smo skušali ugotoviti, zakaj so imeli zadržke in na osnovi česa so spremenili mnenje.



*Preglednica 14: Zdržki lastnikov zoper komasacijski postopek na komasacijskem območju Ptujsko polje I*

Zadržki	Odgovori	
	število	%
Da	21	22,6 %
Ne	70	75,3 %
Drugo	2	2,2 %
<i>Skupaj</i>	93	100,0 %



*Slika 21: Zdržki lastnikov zoper komasacijski postopek na komasacijskem območju Ptujsko polje I*

Kot je prikazano v preglednici 14 na sliki 21 je imelo 21 anketiranih, torej 23 % zadržke zoper postopek komasacije. Vprašali smo, kaj so bili vzroki za zadržke, odgovori pa so bili sledeči (glej preglednico 15 in sliko 22).

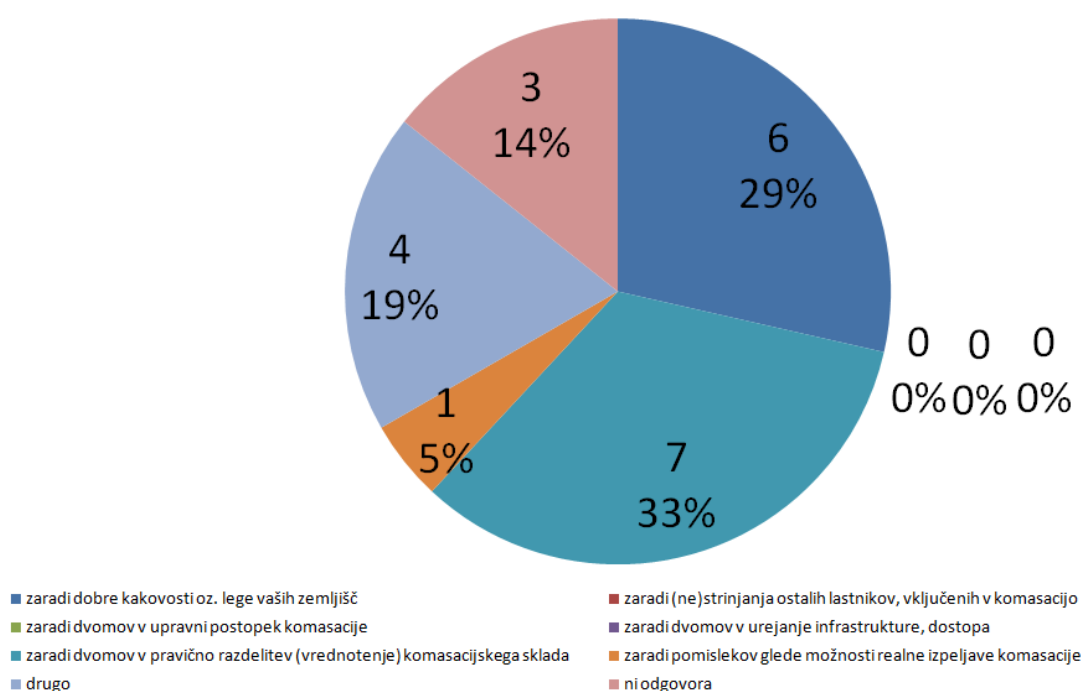
*Preglednica 15: Vzroki za zadržke zoper komasacijo na komasacijskem območju Ptujsko polje I*

Vzroki za zadržke	Odgovori	
	število	%
Zaradi dobre kakovosti oz. lege vaših zemljišč	6	28,6 %
Zaradi (ne)strinjanja ostalih lastnikov, vključenih v komasacijo	0	0,0 %
Zaradi dvomov v upravni postopek komasacije	0	0,0 %

»se nadaljuje...«

»...nadaljevanje«

Zaradi dvomov v urejanje infrastrukture, dostopa	0	0,0 %
Zaradi dvomov v pravično razdelitev (vrednotenje) komasacijskega sklada	7	33,3 %
Zaradi pomislekov glede možnosti realne izpeljave komasacije	1	4,8 %
Drugo	4	19,0 %
Ni odgovora	3	14,3 %
<i>Skupaj</i>	<i>21</i>	<i>100,0 %</i>



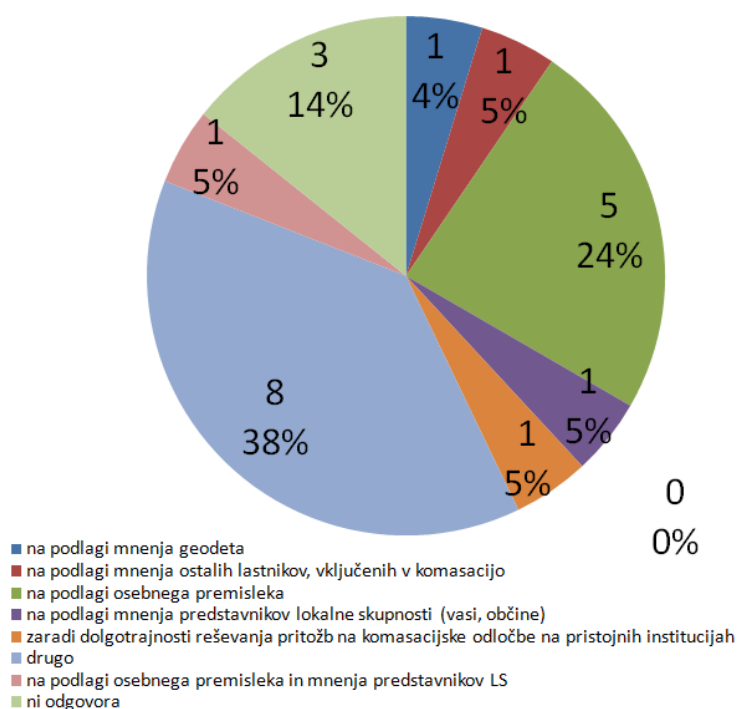
Slika 22: Vzroki za zadržke zoper komasacijo na komasacijskem območju Ptujsko polje I

Največ anketiranih je dvomilo v pravično razdelitev komasacijskega sklada, takih je bila tretjina, 29 % je imelo zadržke, ker so menili, da so njihova zemljišča dobre kakovosti in ugodne lege, kar bi se po končanem postopku po njihovem mnenju utegnilo spremeniti, 5 % pa je dvomilo v izpeljavo komasacije. Ostali na vprašanje niso odgovorili oz. so odgovore oblikovali po svoje (slika 22).

Vprašanju o vzrokih za zadržke je sledilo vprašanje o razlogih za premislek. Odgovarjalo je 21 anketirancev, kar je prikazano v preglednici 16 in na sliki 23.

*Preglednica 16: Prikaz vzrokov za spremembo mnenja glede uvedbe postopka komasacije na komasacijskem območju Ptujsko polje I*

Vzroki za premislek	Odgovori	
	število	%
Na podlagi mnenja geodeta	1	4,8 %
Na podlagi mnenja ostalih lastnikov, vključenih v komasacijo	1	4,8 %
Na podlagi osebnega premisleka	5	23,8 %
Na podlagi mnenja predstavnikov lokalne skupnosti (vasi, občine)	1	4,8 %
Zaradi zavedanja, da bodo katastrsko urejene meje ter urejena infrastruktura	0	0,0 %
Zaradi dolgotrajnosti reševanja pritožb na komasacijske odločbe na pristojnih institucijah	1	4,8 %
Drugo	8	38,1 %
Na podlagi osebnega premisleka in mnenja predstavnikov lokalne skupnosti	1	4,8 %
Ni odgovora	3	14,3 %
<i>Skupaj</i>	<i>21</i>	<i>100,0 %</i>



*Slika 23: Prikaz vzrokov za spremembo mnenja glede uvedbe postopka komasacije na komasacijskem območju Ptujsko polje I*

Odgovarjali so torej tisti, ki so imeli zadržke zoper postopek komasacije. Tako je največ anketiranih, 24 %, spremenilo mnenje na podlagi osebnega premisleka. Po eno osebo so prepričali geodet,

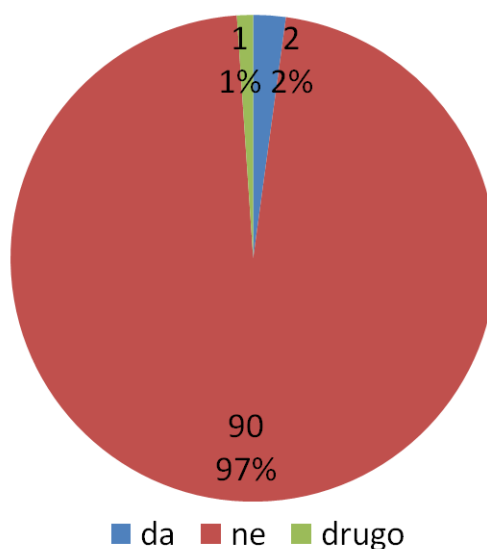
predstavniki lokalne skupnosti, ostali lastniki zemljišč ter dolgotrajnost reševanja pritožb. En anketirani je spremenil mnenje na podlagi osebnega premisleka ter mnenja predstavnikov lokalne skupnosti. 14 % anketiranih na vprašanje ni odgovorilo. 38 % pa je bilo takih, ki so svoj odgovor umestili pod kategorijo drugo, kjer so v večini odgovorili, da svojih odločitev niso spremenili, ampak pripadajo tistemu deležu lastnikov, za katere je bila komasacija tako rekoč prisilna (glej tudi sliko 23).

#### 6.2.4 Mejni spori pred komasacijo

Komasacija je lahko med drugim tudi ukrep za reševanje konfliktnih situacij. Tako smo lastnike vprašali, ali so pred komasacijo imeli mejne spore na komasiranih parcelah. Odgovori na vprašanje so prikazani v preglednici 17 in na sliki 24. Razvidno je, da mejnih sporov lastniki skorajda niso imeli, omenili so jih zgolj 3 % anketiranih.

Preglednica 17: Mejni spori pred komasacijo na komasacijskem območju Ptujsko polje I

Mejni spori	Odgovori	
	število	%
Da	2	2,2 %
Ne	90	96,8 %
Drugo	1	1,1 %
Skupaj	93	100,0 %



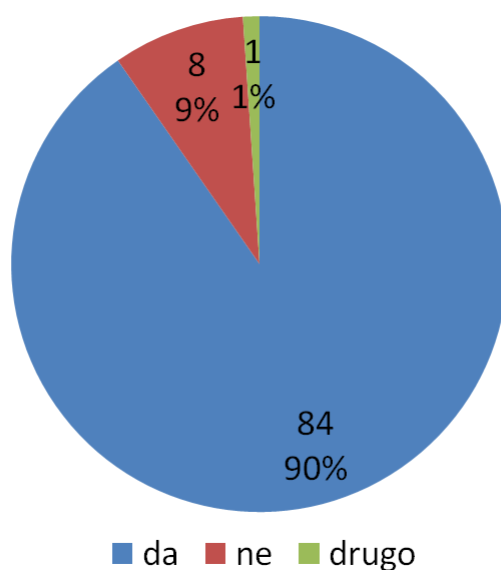
Slika 24: Mejni spori pred komasacijo na komasacijskem območju Ptujsko polje I

### 6.2.5 Dostop do zemljišč pred komasacijo

Komasacija je lahko tudi orodje, s katerim lahko načrtujemo in urejamo mrežo dovoznih poti na komasacijskem območju. Vprašanje se je torej nanašalo na dostop do zemljišč z javnih poti pred komasacijo. Odgovori na vprašanje so prikazani v preglednici 18 ter na sliki 25. V večini so anketirani do svojih zemljišč imeli dostop z javnih poti, 9 % pa tega dostopa ni imelo. S kategorijo drugo je odgovoril 1 % anketiranih.

*Preglednica 18: Dostop do zemljišč z javnih poti pred komasacijo na komasacijskem območju Ptujsko polje I*

Dostop	Odgovori	
	število	%
Da	84	90,3 %
Ne	8	8,6 %
Drugo	1	1,1 %
<i>Skupaj</i>	93	100,0 %



*Slika 25: Dostop do zemljišč z javnih poti pred komasacijo na komasacijskem območju Ptujsko polje I*

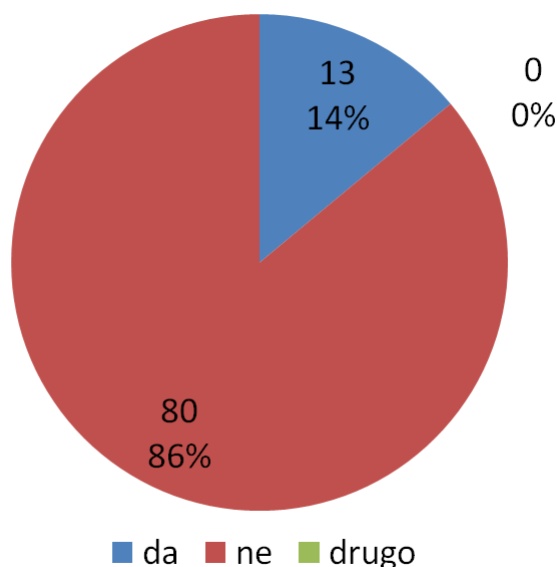
### 6.2.6 Zadovoljstvo s postopkom komasacije

Velik del vprašalnika je bil namenjen ugotavljanju zadovoljstva s postopkom komasacije med lastniki zemljišč. Premalo se namreč zavedamo, da lahko primeri dobrih postopkov komasacij in s tem zadovoljnih udeležencev vzbudijo zanimanje za postopek v okolici.

Lastnike smo povpraševali, ali so se tekom komasacije pritožili na katerikoli postopek v katerikoli fazi komasacije, kar je prikazano v preglednici 19 in na sliki 26.

*Preglednica 19: Pritožbe na postopek komasacije na komasacijskem območju Ptujsko polje I*

Pritožbe	Odgovori	
	število	%
Da	13	14,0 %
Ne	80	86,0 %
Drugo	0	0,0 %
<i>Skupaj</i>	<i>93</i>	<i>100,0 %</i>



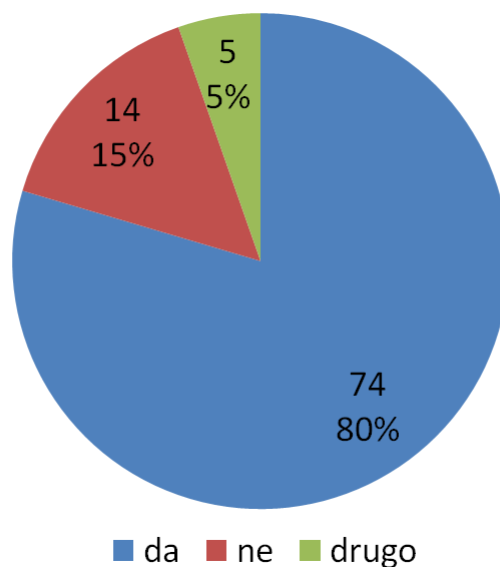
*Slika 26: Pritožbe na postopek komasacije na komasacijskem območju Ptujsko polje I*

Na vprašanje je 86 % anketiranih odgovorilo negativno, torej se sploh niso pritožili. Ostalih 14 % se je na postopek pritožilo vsaj enkrat.

Ker je vrednotenje kmetijskih zemljišč eno izmed najpomembnejših del v celotnem komasacijskem postopku in odločilno vpliva na pravilnost delitve zemljišč ter uspešnost izvajanja komasacije, smo anketirance povprašali, ali menijo, da so bila njihova zemljišča, vložena v komasacijski sklad, ustrezno vrednotena. V preglednici 20 in na sliki 27 so prikazani odgovori na to vprašanje, na katero je kar 80 % anketiranih lastnikov menilo, da so njihova zemljišča ustrezno ovrednotili, 14 % pa se z vrednotenjem ni strinjalo. Odgovori pod prikaz drugo, s katerim je odgovorilo 5 % anketiranih, se nanašajo predvsem na to, da so anketiranci menili, da niso bili ustrezno obveščeni o postopku vrednotenja.

*Preglednica 20: Zadovoljstvo z vrednotenjem zemljišč na komasacijskem območju Ptujsko polje I*

Vrednotenje	Odgovori	
	število	%
Da	74	79,6 %
Ne	14	15,1 %
Drugo	5	5,4 %
<i>Skupaj</i>	<i>93</i>	<i>100,0 %</i>



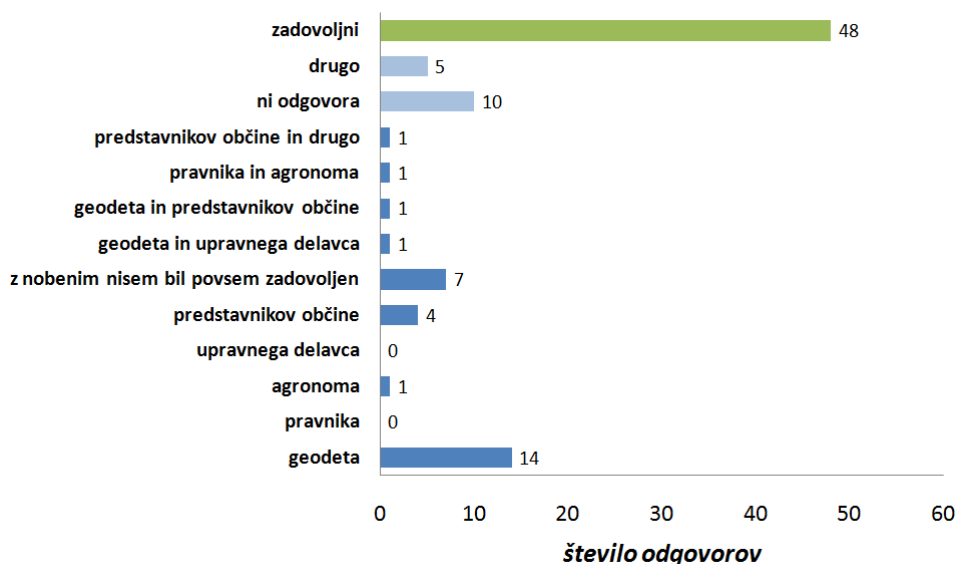
*Slika 27: Zadovoljstvo z vrednotenjem zemljišč na komasacijskem območju Ptujsko polje I*

Na vprašanje o nezadovoljstvu z deležniki postopka naj bi odgovarjali le tisti, ki so imeli pripombe nad delom katerega izmed deležnikov. Preglednica 21 in slika 28 prikazujeta odgovore na to vprašanje. Deležniki postopka so bili geodeti, pravnik, upravni delavci, predstavniki občine, upravni delavci in agronom. Pod odgovor drugo pa so anketirani lahko sami dodali še koga, s čigar delom niso bili zadovoljni. Na to vprašanje niso odgovorili le tisti, ki so imeli pripombe, ampak tudi tisti, ki niso imeli pripomb nad delom katerega od deležnikov.

Tako lahko rečemo, da je z deležniki postopka bilo zadovoljnih 48 udeležencev, kar predstavlja 51 % anketiranih. Z delom geodeta je bilo nezadovoljnih največ anketiranih in to kar 16. S predstavnikom občine ni bilo zadovoljnih šest anketiranih, z agronomom dva anketirana, s pravnikom in upravnim delavcem pa po en anketirani. Z nobenim deležnikom ni bilo zadovoljnih 7 anketiranih. Pod drugo pa so anketirani navedli še komasacijski odbor, nesodelovanje s prej naštetimi oz. neudeleženo javnih razgrnitvah ter se zato ob delo katerega izmed deležnikov ne morejo spotikati (slika 28).

*Preglednica 21: Nezadovoljstvo lastnikov z deležniki postopka na komasacijskem območju Ptujsko polje I*

Deležnik	Odgovori	
	število	%
Geodet	14	15,1 %
Pravnik	0	0,0 %
Agronom	1	1,1 %
Upravni delavec	0	0,0 %
Predstavnik občine	4	4,3 %
Z nobenim nisem bil povsem zadovoljen	7	7,5 %
Geodet in upravni delavec	1	1,1 %
Geodet in predstavnik občine	1	1,1 %
Pravnik in agronom	1	1,1 %
Predstavnik občine in drugo	1	1,1 %
Ni odgovora	10	10,8 %
Drugo	5	5,4 %
Zadovoljni	48	51,6 %
Skupaj	93	100,0 %



*Slika 28: Nezadovoljstvo lastnikov z deležniki postopka na komasacijskem območju Ptujsko polje I*

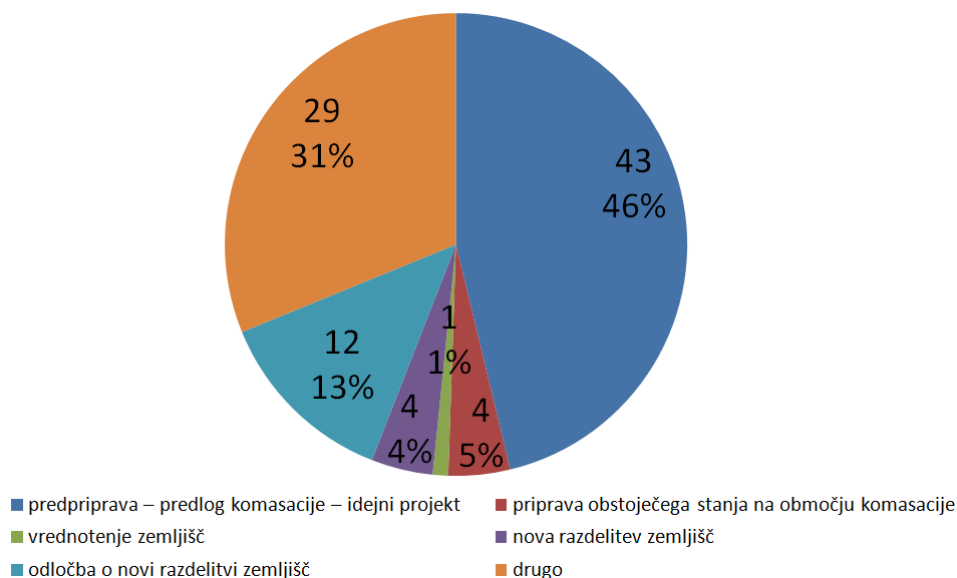
Posledično nas je zanimalo še, kaj so bili razlogi za nezadovoljstvo z deležniki. Ti so bili predvsem nezadovoljstvo lastnikov z lokacijo novo dodeljenih parcel in njihovo obliko. Nekateri so kot razlog nezadovoljstva navedli tudi neizpolnitve dogovorov in želja, neustrezno ovrednotenje njihovih zemljišč in neizvedeno sanacijo zemljišč.



Naslednje vprašanje se je nanašalo na dolgotrajnost posamezne faze komasacijskega postopka. Anketiranci so odgovarjali na vprašanje, kateri postopek se jim je zdel najbolj dolgotrajen. Odgovori so prikazani v preglednici 22 in na sliki 29.

Preglednica 22: Dolgotrajnost postopkov na komasacijskem območju Ptujsko polje I

Postopek	Odgovori	
	število	%
Predpriprava – predlog komasacije – idejni projekt	43	46,2 %
Priprava obstoječega stanja na območju komasacije	4	4,3 %
Vrednotenje zemljišč	1	1,1 %
Nova razdelitev zemljišč	4	4,3 %
Odločba o novi razdelitvi zemljišč	12	12,9 %
Drugo	29	31,2 %
<i>Skupaj</i>	93	100,0 %



Slika 29: Dolgotrajnost postopkov na komasacijskem območju Ptujsko polje I

Slika 29 prikazuje, da je na to vprašanje kar 46 % anketirancev odgovorilo, da je najdlje potekala predpriprava, to so vsa dela in postopki, ki so potrebni, da se postopek komasacije uvede z odločbo, ki jo izda upravna enota. Odločba o novi razdelitvi zemljišč je bila najbolj dolgotrajen postopek za 13 % anketiranih, medtem ko za 4 % predstavljala najdalgotrajnejši postopek priprava obstoječega stanja in nova razdelitev zemljišč. Pod odgovor drugo, ki je predstavljal 31 % rezultatov, je večina anketiranih

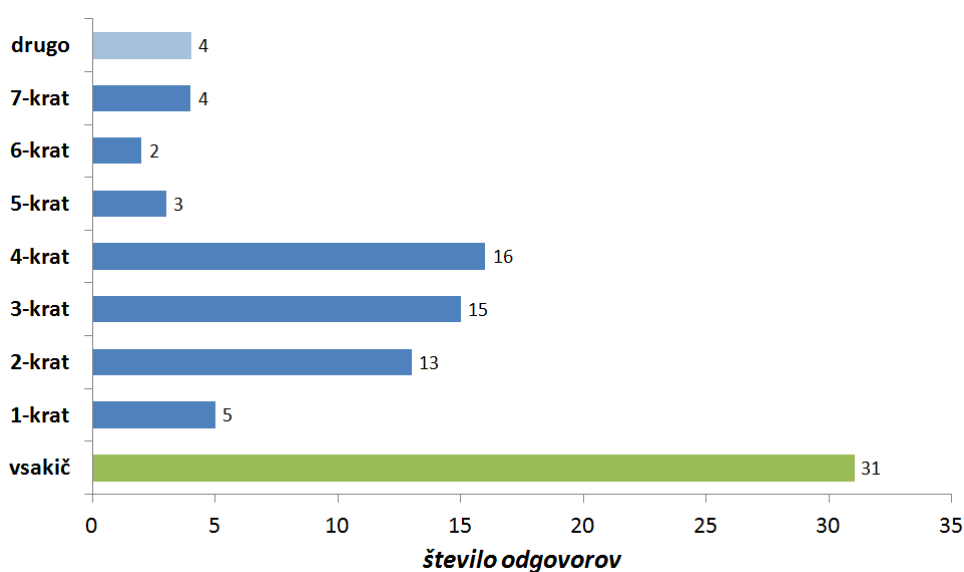
odgovorila, da noben izmed postopkov ni bil posebej dolgotrajen in da vsaka faza postopka komasacije potrebuje določeno časovno obdobje.

### 6.2.7 Sodelovanje v postopku

Na vprašanje, kolikokrat so lastniki sodelovali v postopku, je bilo ponujenih sedem odgovorov, lahko pa so anketiranci svoj odgovor tudi dopisali, kar je prikazano v preglednici 23 in na sliki 30.

*Preglednica 23: Sodelovanje lastnikov v postopku komasacije na komasacijskem območju Ptujsko polje I*

Sodelovanje	Odgovori	
	število	%
Vsakič	31	33,3 %
1-krat	5	5,4 %
2-krat	13	14,0 %
3-krat	15	16,1 %
4-krat	16	17,2 %
5-krat	3	3,2 %
6-krat	2	2,2 %
7-krat	4	4,3 %
Drugo	4	4,3 %
<i>Skupaj</i>	93	100,0 %



*Slika 30: Sodelovanje lastnikov v postopku komasacije na komasacijskem območju Ptujsko polje I*

Na vprašanje, kolikokrat so posamezni anketirani sodelovali v postopku, je 17 % anketiranih odgovorilo, da štirikrat, 16 % anketirancev je sodelovalo trikrat, 14 % jih je sodelovalo dvakrat. Enkrat je sodelovalo 5 % anketiranih, 4 % so sodelovali sedemkrat, 3 % so sodelovale petkrat in 2 % šestkrat. Skoraj 38 % je odgovorilo tako, da so odgovore dopisali. Od teh jih je večina odgovorila, da so v postopku sodelovali vedno, ko so bili pozvani ali sklicani. Nekateri pa so sodelovali tudi več kot sedemkrat (slika 30).

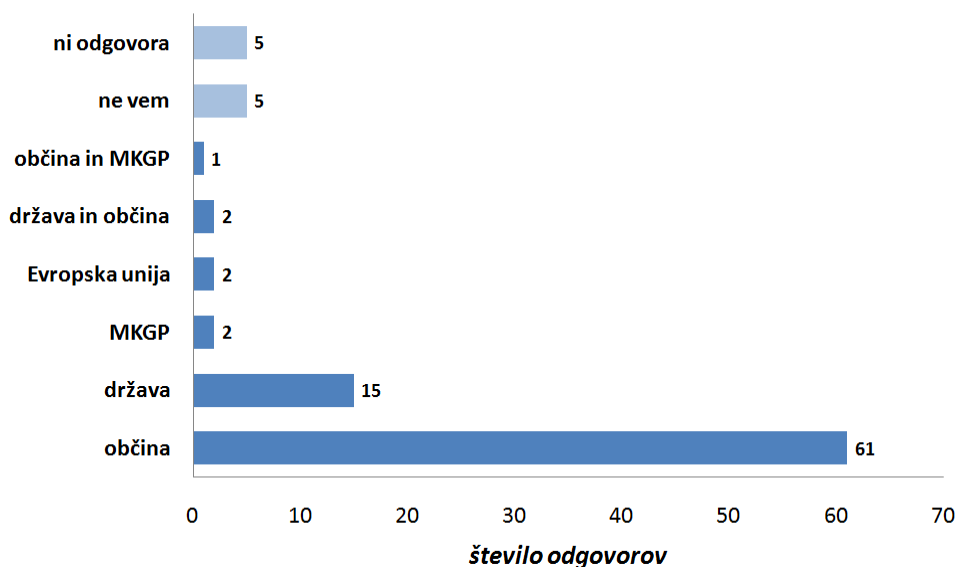
### 6.2.8 Financiranje komasacije

Komasacije se od leta 2006 financirajo v večini iz sredstev Evropske unije. Za pridobitev sredstev kandidirajo občine na javnih razpisih. Tako je občina Dornava na javnem razpisu pridobila denarna sredstva, s katerimi je krila stroške postopka komasacije.

Zanimalo nas je, ali lastniki vedo, kdo je financiral komasacijo. Prikaz odgovorov je v preglednici 24 in na sliki 31 in ti so bili naslednji: 65,6 % anketiranih je odgovorilo, da je komasacijo financirala občina, 16,1 % jih je odgovorilo, da je komasacijo financirala država. S 5,4 % so anketiranci na vprašanje odgovorili, da ne vedo, kdo je komasacijo financiral, prav tako 5,4 % pa na vprašanje ni odgovorilo. Po 2,2 % anketiranih je odgovorilo da je komasacijo financiral MKGP ter EU. Nekaj odgovorov je bilo kombiniranih, tako jih je 2,2 % odgovorilo, da sta komasacijo financirali država in občina, eden pa, da sta komasacijo financirali občina in MKGP.

*Preglednica 24: Financer komasacije na komasacijskem območju Ptujsko polje I*

Financer	Odgovori	
	število	%
Občina	61	65,6 %
Država	15	16,1 %
MKGP	2	2,2 %
Evropska unija	2	2,2 %
Država in občina	2	2,2 %
Občina in MKGP	1	1,1 %
Ne vem	5	5,4 %
Ni odgovora	5	5,4 %
Skupaj	93	100,0 %

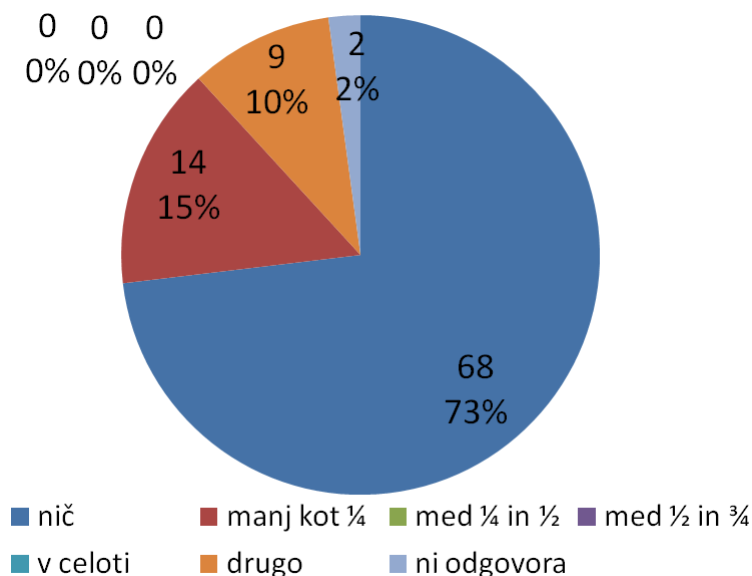


Slika 31: Financer komasacije na komasacijskem območju Ptujsko polje I

Zanimalo nas je tudi, kolikšen delež so k financiranju komasacije prispevali lastniki zemljišč. Prikaz odgovorov sledi v preglednici 25 in na sliki 32. Anketiranci so imeli na razpolago pet odgovorov. Ker je velika večina anketiranih (83 %) obkrožila odgovor drugo, smo ta odgovor posebej analizirali ter ugotovili, da so udeleženci v večji meri poudarili, da k financiranju komasacije niso prispevali ničesar, zato smo na graf dodali novo kategorijo. Tako so bili odgovori sledeči (glej sliko 32): 73 % anketiranih k financiranju komasacije ni prispevalo ničesar, 15 % je prispevalo manj kot četrtino, 2 % pa na vprašanje nista odgovorila. Pod kategorijo drugo pa so anketirani odgovorili, da so morali prispevati manjše zneske zaradi povečanja površine zemljišč ter kritje stroškov sanacije novih zemljišč.

Preglednica 25: Delež financiranja komasacije s strani lastnikov na komasacijskem območju Ptujsko polje I

Delež financiranja	Odgovori	
	število	%
Nič	68	73,1 %
Manj kot $\frac{1}{4}$	14	15,1 %
Med $\frac{1}{4}$ in $\frac{1}{2}$	0	0,0 %
Med $\frac{1}{2}$ in $\frac{3}{4}$	0	0,0 %
V celoti	0	0,0 %
Drugo	9	9,7 %
Ni odgovora	2	2,2 %
<i>Skupaj</i>	<i>93</i>	<i>100,0 %</i>



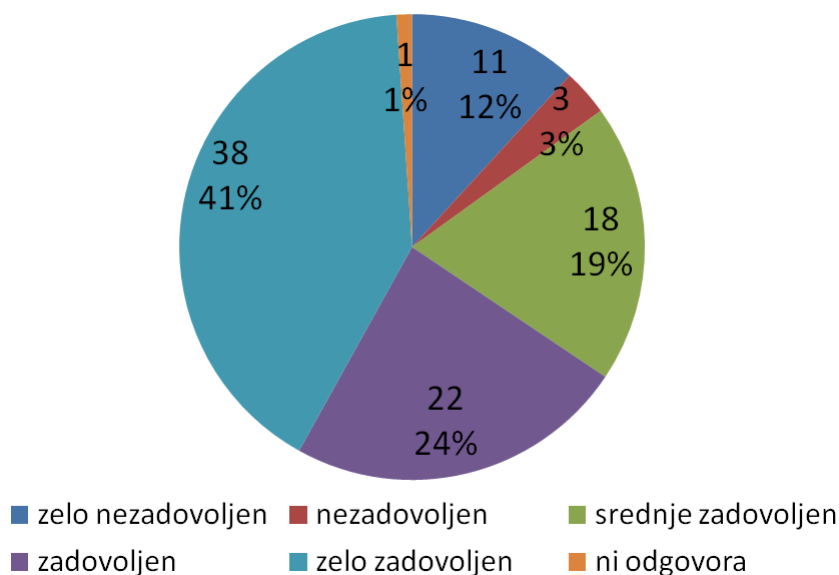
Slika 32: Delež financiranja komasacije s strani lastnikov na komasacijskem območju Ptujsko polje I

### 6.2.9 Zadovoljstvo z rezultati komasacije

Verjetno najpomembnejši del komasacije pa so njeni rezultati, predvsem pa zadovoljstvo komasacijskih udeležencev z njimi. Kako so anketirani bili zadovoljni z rezultatom komasacije kot celote, je prikazano v preglednici 26 in na sliki 33. Anketiranci so kot odgovor podali oceno od 1 do 5, kjer je ena predstavljala najnižjo oceno, pet pa najvišjo.

Preglednica 26: Zadovoljstvo z rezultatom komasacije na komasacijskem območju Ptujsko polje I

Zadovoljstvo	Odgovori	
	število	%
Zelo nezadovoljen	11	11,8 %
Nezadovoljen	3	3,2 %
Srednje zadovoljen	18	19,4 %
Zadovoljen	22	23,7 %
Zelo zadovoljen	38	40,9 %
Ni odgovora	1	1,1 %
<i>Skupaj</i>	<i>93</i>	<i>100,0 %</i>



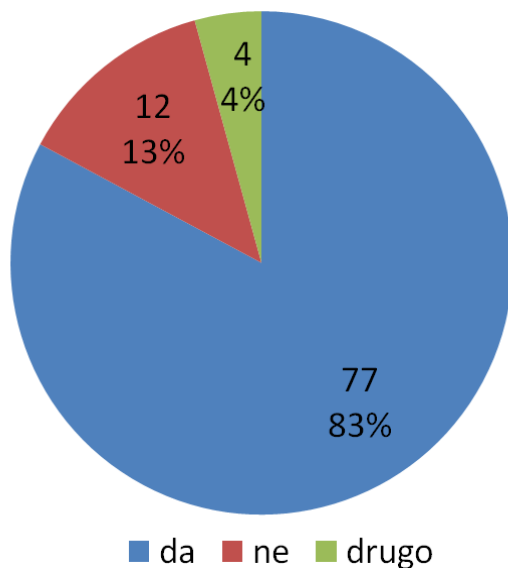
Slika 33: Zadovoljstvo z rezultatom komasacije na komasacijskem območju Ptujsko polje I

Kar 41 % anketiranih je odgovorilo, da so z rezultatom komasacije zelo zadovoljni, 24 % je zadovoljnih in 19 % srednje zadovoljnih. Le 3 % jih je nezadovoljnih, zelo nezadovoljnih pa je 12 % anketiranih (slika 33).

V naslednjem vprašanju nas je zanimalo, ali po zaključku postopka komasacije anketiranci le-to odobravajo. Odgovori sledijo v preglednici 27 in so prikazani na sliki 34. Komasacijo je odobraval 83 % anketiranih, 13 % pa jih je menilo drugače. Ostali 4 % so odgovorili z odgovorom drugo (slika 34).

Preglednica 27: Odobravanje komasacije po zaključenem postopku na komasacijskem območju Ptujsko polje I

Odobravanje	Odgovori	
	število	%
Da	77	82,8 %
Ne	12	12,9 %
Drugo	4	4,3 %
Skupaj	93	100,0 %



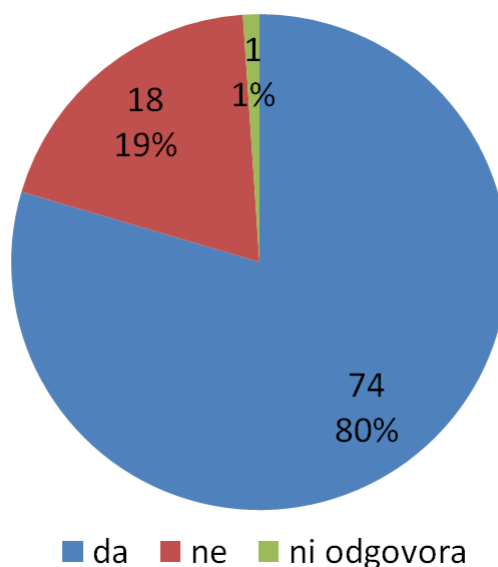
Slika 34: Odobravanje komasacije po zaključenem postopku na komasacijskem območju Ptujsko polje I

Uspešnost postopka bi lahko pokazalo tudi naslednje vprašanje, ki se je glasilo takole: " Če bi se morali še enkrat odločiti, bi bili sedaj za komasacijski postopek?" Iz odgovorov tega vprašanja, ki so prikazani v preglednici 28 in na sliki 35, bi lahko sklepali, ali je komasacija na lastnikih komasiranih zemljišč pustila dober vtis ter prinesla pozitivne učinke.

Odgovori so bili sledeč (glej sliko 35): kar 80 % anketiranih bi se še enkrat odločilo za postopek, če bi to bilo potrebno, 19 % pa v morebitnem novem postopku ne bi želelo sodelovati. 1 % anketiranih na vprašanje ni odgovoril.

Preglednica 28: Ponovno sodelovanje v postopku komasacije

Ponovno sodelovanje	Odgovori	
	število	%
Da	74	79,6 %
Ne	18	19,4 %
Drugo	1	1,1 %
Skupaj	93	100,0 %



Slika 35: Ponovno sodelovanje v postopku komasacije

Nadalje so nas zanimali še vzroki za ponovno sodelovanje oz. nesodelovanje. Na to podvprašanje je odgovorilo 69 anketiranih. Večina tistih, ki so odgovorili, da bi v postopku ponovno sodelovali, je kot razlog navedla koristnost postopka zaradi lažje in bolj ekonomične obdelave kmetijskih zemljišč, zaradi dobrih izkušenj s komasacijskim postopkom, zaradi prilagoditev oblik in velikosti parcel modernemu načinu obdelave. Nekateri so navedli še, da bi se v postopek ponovno vključili zaradi zmanjšanja razdrobljenosti njihovih zemljišč, pa tudi zaradi ureditev parcelnih mej. Anketiranci, ki se morebitnega postopka komasacije ne bi želeli udeležiti, so kot razlog navedli slabe izkušnje s postopkom komasacije, neupoštevanje njihovih želja in predlogov, navezanost na svoja zemljišča in nepoštenost postopka.

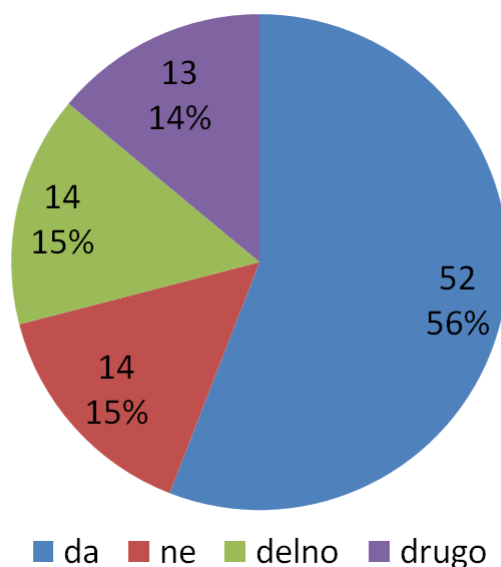
Tekom postopka imajo lastniki zemljišč možnost podati svoje pripombe in predloge na javnih razgrnitvah. Upravna enota nato ugotovi ter preuči, ali so podani predlogi utemeljeni, ter o njih odloča. Sprejete pripombe in predlogi se upoštevajo v elaboratih. Deležnike smo vprašali, ali so bile pri novi razdelitvi zemljišč upoštevane njihove želje in pripombe, kar je prikazano v preglednici 29 in sliki 36.

Na to vprašanje je 56 % anketiranih odgovorilo pritrdilno, želja in pripomb 15 % anketiranih niso upoštevali, želje in pripombe 15 % anketirancev pa so upoštevali le delno. V kategoriji drugo, kjer se nahaja 14 % odgovorov, pa so anketiranci večinoma navedli, da posebnih pripomb in želja niso imeli (glej sliko 36).



Preglednica 29: Upoštevanje želja in pripomb lastnikov na komasacijskem območju Ptujsko polje I

Upoštevanje	Odgovori	
	število	%
Da	52	55,9 %
Ne	14	15,1 %
Delno	14	15,1 %
Drugo	13	14,0 %
<i>Skupaj</i>	93	100,0 %

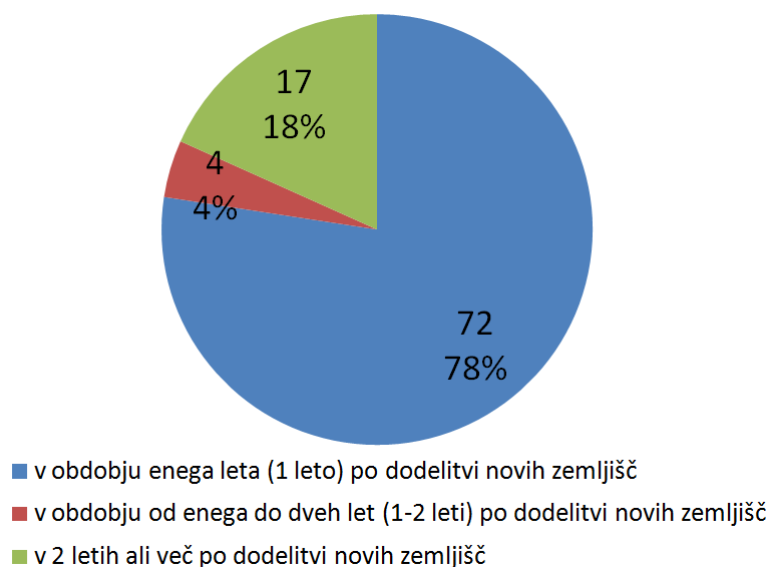


Slika 36: Upoštevanje želja in pripomb lastnikov na komasacijskem območju Ptujsko polje I

Naslednje vprašanje se je nanašalo na to, kako hitro po dodelitvi novih zemljišč se je uredila infrastruktura (poti) na območju komasacije. Odgovori se nahajajo v preglednici 30 in na sliki 37.

Preglednica 30: Ureditev infrastrukture na komasacijskem območju Ptujsko polje I

Obdobje	Odgovori	
	število	%
V obdobju enega leta (1 leto) po dodelitvi novih zemljišč	72	77,4 %
V obdobju od enega do dveh let (1-2 leti) po dodelitvi novih zemljišč	4	4,3 %
V 2 letih ali več po dodelitvi novih zemljišč	17	18,3 %
<i>Skupaj</i>	93	100,0 %



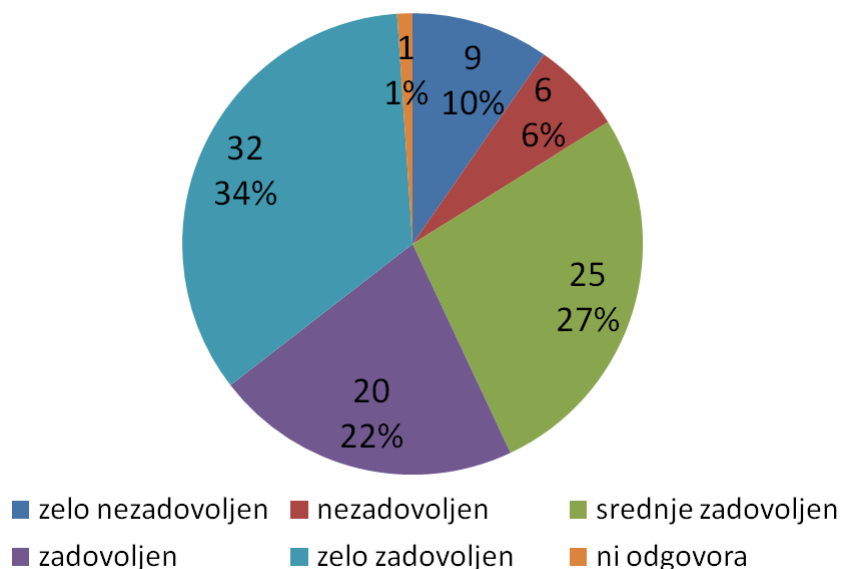
Slika 37: Ureditev infrastrukture na komasacijskem območju Ptujsko polje I

S slike 37 je razvidno, da je večina (78 %) na to vprašanje odgovorila, da so infrastrukturo uredili v obdobju enega leta po dodelitvi zemljišč. Da so infrastrukturo uredili šele po dveh ali več letih, je menilo 18 %, ostali (4 %) pa so odgovorili, da so infrastrukturo uredili v obdobju od enega do dveh let.

Vprašanje, ki je sledilo, se je tokrat navezovalo na zadovoljstvo lastnikov zemljišč z ureditvijo infrastrukture. Ureditev le-te so ocenili z ocenami od 1 do 5, odgovori pa so prikazani v preglednici 31 in na sliki 38.

Preglednica 31: Zadovoljstvo lastnikov z ureditvijo infrastrukture na komasacijskem območju Ptujsko polje I

Zadovoljstvo z infrastrukturo	Odgovori	
	število	%
Zelo nezadovoljen	9	9,7 %
Nezadovoljen	6	6,5 %
Srednje zadovoljen	25	26,9 %
Zadovoljen	20	21,5 %
Zelo zadovoljen	32	34,4 %
Ni odgovora	1	1,1 %
Skupaj	93	100,0 %



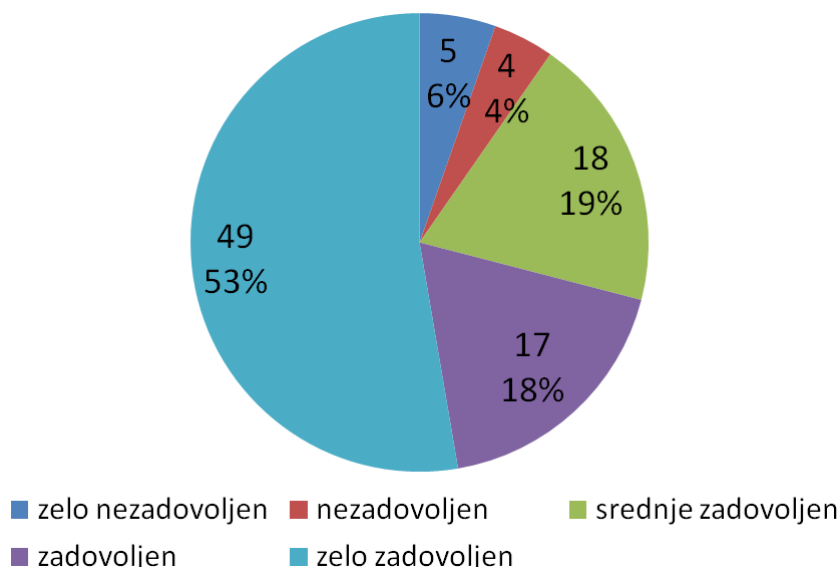
Slika 38: Zadovoljstvo lastnikov z ureditvijo infrastrukture na komasacijskem območju Ptujsko polje I

V največ primerih, to je v 34 %, so anketiranci z ureditvijo infrastrukture bili zelo zadovoljni, s 27 % jim sledijo tisti, ki so bili srednje zadovoljni, 22 % anketiranih pa je bilo zadovoljnih. Anketiranih, ki so ureditev infrastrukture ocenili z najnižjima ocenama, je bilo 16 % (glej sliko 38).

V naslednjem vprašanju smo anketirance spraševali, kako so zadovoljni z novo lokacijo zemljišč. Prav tako kot pri prejšnjem vprašanju so tudi pri tem zadovoljstvo ocenjevali z ocenami od 1 do 5, kar je prikazano v preglednici 32 in na sliki 39. Tako je z novo lokacijo zelo zadovoljnih 53 % anketiranih, zadovoljnih jih je 18 %, srednje zadovoljnih pa 19 %. V kategorijo nezadovoljnih spada 10 % odgovorov.

Preglednica 32: Zadovoljstvo lastnikov z novo lokacijo zemljišč na komasacijskem območju Ptujsko polje I

Zadovoljstvo z lokacijo	Odgovori	
	število	%
Zelo nezadovoljen	5	5,4 %
Nezadovoljen	4	4,3 %
Srednje zadovoljen	18	19,4 %
Zadovoljen	17	18,3 %
Zelo zadovoljen	49	52,7 %
Skupaj	93	100,0 %

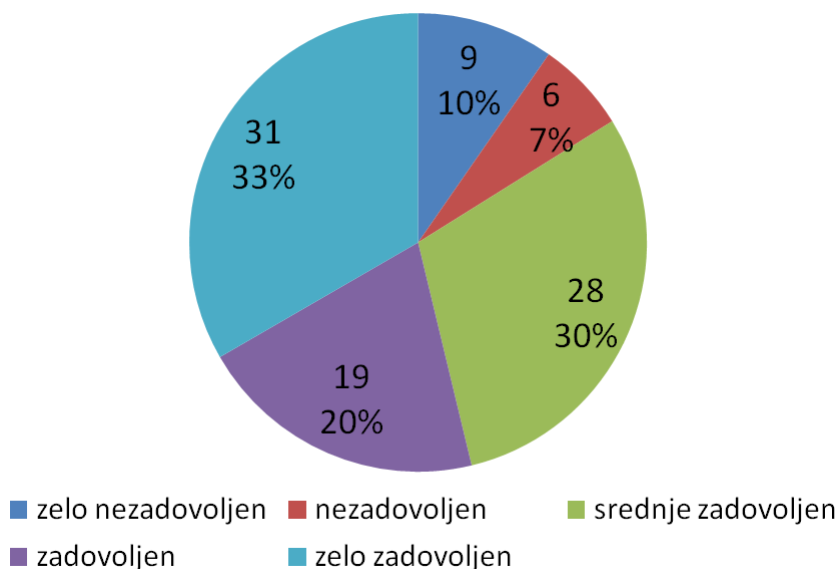


Slika 39: Zadovoljstvo lastnikov z novo lokacijo zemljišč na komasacijskem območju Ptujsko polje I

Na vprašanje o zadovoljstvu s sedanjo kvaliteto zemljišč so anketirani prav tako lahko odgovorili z ocenami od ena do pet. Prikaz odgovorov sledi v preglednici 33 in na sliki 40. Z oceno pet je kakovost sedanjih zemljišč ocenilo 33 % anketiranih. Ti so torej s kakovostjo zelo zadovoljni. Za zadovoljne bi lahko označili tiste, ki so odgovorili z oceno štiri, takih je bilo 20 %. Srednje zadovoljnih (ocena tri) je 30 % anketiranih. Med nezadovoljne pa lahko uvrstimo tiste, ki so kvaliteto sedanjih zemljišč ocenili z ocenama ena in dva, takih je bilo 17 % anketiranih.

Preglednica 33: Zadovoljstvo lastnikov s sedanjo kvaliteto zemljišč na komasacijskem območju Ptujsko polje I

Zadovoljstvo s kvaliteto	Odgovori	
	število	%
Zelo nezadovoljen	9	9,7 %
Nezadovoljen	6	6,5 %
Srednje zadovoljen	28	30,1 %
Zadovoljen	19	20,4 %
Zelo zadovoljen	31	33,3 %
Skupaj	93	100,0 %



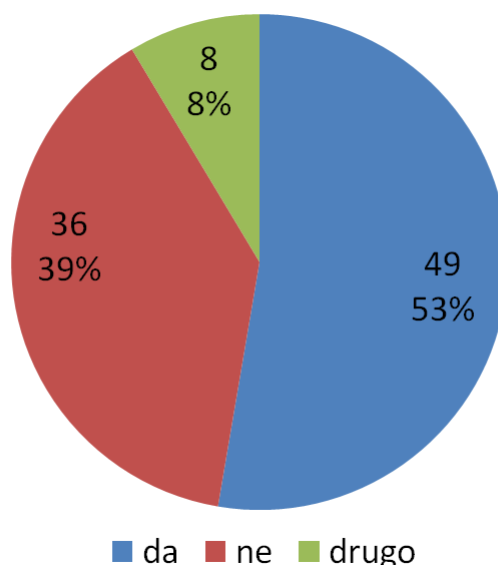
*Slika 40: Zadovoljstvo lastnikov s sedanjo kvaliteto zemljišč na komasacijskem območju Ptujsko polje I*

Ena izmed glavnih nalog komasacije je, da se poveča učinkovitost kmetovanja in zmanjšajo stroški kmetovanja. V preglednici 34 in na sliki 41 sledijo odgovori anketirancev na vprašanje, ali je komasacija vplivala na učinkovitost kmetovanja.

Anketirani so na vprašanje, ali je komasacija vplivala na izboljšanje učinkovitosti kmetovanja, odgovorili takole (glej sliko 41): 53 % meni, da je komasacija vplivala na učinkovitost kmetovanja, 39 % pa, da se učinkovitost kmetovanja ni izboljšala. Ostali anketirani so izbrali tretjo možnost, kjer so svoje odgovore tudi pojasnili. V tem primeru jih je največ navedlo, da sami kmetijskih zemljišč ne obdelujejo več.

*Preglednica 34: Vpliv komasacije na učinkovitost kmetovanja na komasacijskem območju Ptujsko polje I*

Vpliv na učinkovitost	Odgovori	
	število	%
Da	49	52,7 %
Ne	36	38,7 %
Drugo	8	8,6 %
<i>Skupaj</i>	<i>93</i>	<i>100,0 %</i>



Slika 41: Vpliv komasacije na učinkovitost kmetovanja na komasacijskem območju Ptujsko polje I

### 6.3 Predlogi, želje in nasveti lastnikov

Na vprašanje, kaj bi želeli, da se v bodoče spremeni pri postopku komasacije, so anketirani odgovorili v pisni obliki. Na vprašanje je odgovorilo 38 anketiranih. Predstavljeni pa so samo najpogosteje podani odgovori. Anketirani bi želeli, da se v bodoče pri postopku v večji meri upošteva želje in predloge posameznikov ter da postopek poteka hitreje in manj zapleteno. Nekateri so menili, da bi se moral delež strinjanja lastnikov za uvedbo komasacijskega postopka znižati. Veliko anketiranih je menilo tudi, da imajo večji kmetje večji vpliv za doseganje svojih ciljev in interesov, kar po njihovem zmanjšuje pravičnost postopka. Nekaj pripomb pa je bilo tudi na urejanje infrastrukture na komasacijskem območju. Eden izmed anketiranih je navedel, da bi se morali zgledovati po postopkih komasacije na Nizozemskem. Prav tako en odgovor pa se je nanašal tudi na neupoštevanje prejšnjih smeri obdelave.

Na vprašanje, kaj bi anketirani priporočali bodočim udeležencem komasacije, je odgovorilo 59 anketiranih. Večina svetuje bodočim udeležencem, naj se vključijo v postopek, ker prinaša koristi, predvsem lažjo in bolj ekonomično obdelavo in lažji dostop do zemljišč. Priporočajo jim tudi udeležbo in sodelovanje v vseh fazah postopka, še posebej na razgrnitvah elaboratov ter naj se o postopku ustrezno poučijo. Nekateri jim svetujejo, naj vztrajajo pri svojih zahtevah ter naj bodo tekom pozornosti in previdni. Torej postopka naj se udeležijo, dokler se še financira iz javnih skladov.

---

## 7 REZULTATI IN RAZPRAVA

### 7.1 Primerjalna analiza komasacijskega postopka med Slovenijo in Avstrijo

Za kmetijstvo v Avstriji lahko rečemo, da je zelo razvita gospodarska panoga. Čeprav je povprečna velikost kmetijskega gospodarstva skoraj trikrat večja kot pri nas, so komasacije vedno aktualen instrument zemljiške politike. Čas namreč prinaša nov razvoj, tako postajajo dovozne poti do kmetijskih zemljišč neustrezne, parcele pa preozke za uporabo novih obdelovalnih strojev, poslabšujejo pa se tudi ekološke razmere na podeželju.

Če primerjamo oba komasacijska postopka, torej slovenskega in avstrijskega, oba izhajata iz primerljivega sistema zemljiške administracije. Osnovna razlika danes izhaja že iz zakonov, ki urejata to področje. Komasacija je v avstrijskem zakonu *Flurverfassungs-Grundsatzgesetz* definirana širše kot le ekonomsko-tehnični ukrep za izboljšanje pogojev kmetijske obdelave. Zanimivo je tudi to, da za uvedbo postopka ni predpisan delež lastnikov, ki bi se s komasacijo morali strinjati in se torej uvede tam, kjer za to obstajajo potrebe. V Sloveniji se je ta delež letos znižal, predvsem na pobudo kmetov in zainteresiranih občin. Kljub temu pa obstaja v Avstriji nepisano pravilo, da se preveri interes lastnikov zemljišč na predvidenem komasacijskem območju. Potrebno je poudariti tudi to, da obstaja deželna zakonodaja, ki komasacije ureja v posamezni deželi, s čimer se lahko urejajo posebnosti na regionalnih ravneh.

Za izvedbo postopka so od začetka do konca v Avstriji odgovorni okrožni uradi za podeželje, ki je javna služba. Ti imajo širši razpon delovanja kot upravne enote pri nas, saj so nosilec in izvajalec celotnega komasacijskega postopka, ki vključuje katastrsko preureditev kot tudi celotno prostorsko ureditev komasacijskega območja. Pri nas upravne enote vodijo postopek tako, da preverjajo pravilnost postopka v upravnem smislu.

Lastniki zemljišč komasacijskega sklada tako pri nas kot v Avstriji tvorijo komasacijsko skupnost. Ti izvolijo člane v komasacijski odbor, ki ima v Avstriji podobno funkcijo kot komasacijski odbor pri nas.

Dokaj podobno potekajo tudi postopki javnih razgrnitev delov elaboratov. Tako kot v upravnem komasacijskem postopku pri nas, se tudi v Avstriji izdelata štiri elaborate, ki se jih razgrne na javnih razgrnitvah, le da so udeleženci o njih obveščeni preko sredstev javnega obveščanja in ne osebno. V fazi analize dejanskega stanja je posebnost to, da se meje zemljišč preverijo v naravi, v postopku pa lastniki sodelujejo tako, da pokažejo potek mej. Običajno sta elaborata obstoječega stanja in

vrednotenja zemljišč izdelana v Avstriji skupaj. Razgrnitev traja 14 dni in v tem časovnem obdobju lahko lastniki zahtevajo pojasnila, tako da je ta faza postopka podobna kot pri nas. Vrednotenje zemljišč poteka v Avstriji tako, da lastniki zemljišč aktivno sodelujejo s strokovnjaki. Po enakem postopku se razgrne še načrt ureditve javnega dobrega, česar pri nas nimamo, v bistvu pa gre za načrt in projekt mreže poti, jarkov, nasipov in naravnih elementov krajine ter za elemente varovanja zemljišč pred neugodnimi naravnimi vplivi. V Avstriji imajo še eno posebnost, ki se imenuje predhoden prevzem zemljišč. Ta se lahko izvede pred sprejetjem elaborata nove razdelitve, če se s tem strinjata dve tretjini lastnikov zemljišč, kdor pa se ne strinja s predhodnim, se mu dodeli soočanje na terenu oziroma ustna obravnava. Takrat mora biti že urejena vsa infrastruktura. Če se lastniki ne strinjajo s predhodnim prevzemom, se ta opravi po sprejetju elaborata nove razdelitve zemljišč. Nadaljnje pritožbe se v obeh primerih obravnavajo na višjih stopnjah. Pritožba je mogoča sicer le na elaborat nove razdelitve zemljišč, ni pa se več mogoče pritožiti na obstoječe stanje in elaborat vrednotenja.

V Sloveniji se postopek uradno zaključi, ko postane odločba o novi razdelitvi zemljišč pravnomočna, kar je tudi pogoj, da se novo stanje lahko vpiše v zemljiško knjigo in zemljiški kataster. To je šele pogoj, da se na primer pridobi gradbeno dovoljenje za izgradnjo infrastrukture. V Avstriji se infrastruktura ureja in gradi vzporedno z novo razdelitvijo in šele ko je celotno območje tudi infrastrukturno urejeno, se zaključi postopek komasacije; novo stanje vpiše v zemljiško knjigo in zemljiški kataster, ko je elaborat nove razdelitve pravno veljaven, nato pa se postopek z odločbo še zaključi (postopek je zaključen, ko so evidence urejene).

Če povzamemo, se postopka komasacij v Avstriji in Sloveniji v upravnem smislu bistveno ne razlikujeta. Največja razlika je v tem, da se je postopek komasacije kmetijskih zemljišč v zadnjih 60 letih v Avstriji spremenil iz orodja, ki je v osnovi namenjeno izboljševanju posestne strukture, v obsežen instrument prostorskega planiranja in urejanja podeželja. S tem so se cilji komasacije razširili v širše družbene cilje, katerih namen je trajnostni razvoj in izboljševanje podeželskega življenja, okrepitev gospodarstva na podeželju, zagotavljanje kakovostnega zemljiškega administrativnega sistema, s tem da se pri tem upošteva vse tri vidike trajnostnega razvoja. Zaradi splošnega družbenega pomena komasacij in urejanja podeželskega prostora v celoti postopke izvajajo javne službe, to so okrožni uradi za podeželje, ki se tudi financirajo iz javnega sektorja. Te službe so dodatno izključni izvajalci katastrskega (pre)urejanja zemljišč na podeželju (izven podrobnih prostorskih načrtov občin, stavbnih zemljišč) zaradi javnega interesa nadzora zemljiških transakcij in zagotavljanja kakovostnih podatkov v zemljiški informacijski sistem (zemljiški kataster in zemljiško knjigo).



## 7.2 Preizkušanje domnev in razprava

Domneve, postavljene na začetku naloge, smo preizkusili na podlagi rezultatov analize anketnih vprašalnikov s statističnim testom  $\chi^2$ . Podatki, ki smo jih pridobili z odgovori na ankete, so nam služili kot vzorec. Dokazati smo želeli, da se nekatera dejanja v postopku komasacije posameznega komasacijskega udeleženca med seboj povezujejo.

V prvi domnevi smo trdili, da so večje kmetije bolj aktivne v postopku komasacije. Prva domneva - a se je glasila: "*Večje kmetije so večkrat sodelovale v postopku komasacije.*" Trdili smo torej, da velikost kmetije vpliva na sodelovanje lastnikov zemljišč v komasacijskem postopku. Sodelovanje v postopku smo razdelili v dva razreda, v prvega smo umestili vse lastnike kmetijskih zemljišč, ki so v postopku sodelovali do dvakrat, v drugi razred pa tiste, ki so sodelovali več kot dvakrat. V preglednici 35 so prikazane opazovane velikosti razredov.

*Preglednica 35: Kontingenčna preglednica sodelovanja glede na velikost kmetije*

	Kmetije velike do 5 ha	Kmetije večje od 5 ha
Sodelovanje do 2-krat	15	5
Sodelovanje več kot 2-krat	42	30

Najprej smo izračunali teoretične velikosti razredov  $n_{ij}$  po enačbi:

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

Iz teh podatkov smo izračunali statistiko H, ki je porazdeljena po porazdelitvi  $\chi^2$ , po enačbi:

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

Pri tem je:

- $H$  statistika porazdeljena po porazdelitvi  $\chi^2$ ,
- $k_x$  število stolpcev v kontingenčni preglednici,
- $k_y$  število vrstic v kontingenčni preglednici,
- $n_{ij}$  teoretične velikosti razredov,
- $\hat{n}_{ij}$  opazovane velikosti razredov.

Statistika  $H$  je porazdeljena po porazdelitvi  $\chi^2$  s prostostnimi stopnjami:

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

Vrednost statistike  $H$  po porazdelitvi  $\chi^2$  v tem primeru znaša  $H = 1,845$ , število prostostnih stopenj pa  $v = 1$ . Nato smo določili najmanjšo dejansko tveganje, pri katerem statistika  $H$  ne pade v kritično območje. Tako smo ugotovili, da je mejna vrednost, pri kateri domnevo lahko potrdimo,  $\chi_{0,82,1}^2 = 1,798$ . Ob trditvi, da je sodelovanje lastnikov v komasacijskem postopku pogojeno oz. povezano z velikostjo kmetijskega gospodarstva, bi tvegali kar 18 %. Ker je tveganje preveliko, domneve ne moremo sprejeti.

Prvo domnevo - b, v kateri smo trdili: "*Kmetje z več vključenimi površinami v komasacijsko območje so sodelovali večkrat*", smo dokazovali na enak način kot prejšnjo. Trdimo, da je sodelovanje v postopku povezano s površino kmetijskih zemljišč posameznega lastnika, vključenega v postopek. Razrede smo razdelili kot pri prvi domnevi - a, opazovane velikosti razredov pa so prikazane v preglednici 36.

*Preglednica 36: Kontingenčna preglednica sodelovanja glede na površine vključene v komasacijski postopek*

	Manj kot 1 ha vključenih površin	Več kot 1 ha vključenih površin
Sodelovanje do 2-krat	13	8
Sodelovanje več kot 2-krat	38	34

Po enačbi (1) smo izračunali teoretične velikosti razredov  $n_{ij}$ , po enačbi (2) pa statistiko  $H = 0,946$ . Mejna vrednost, pri kateri bi prvo domnevo - b še lahko potrdili, je  $\chi_{0,66,1}^2 = 0,910$ , pri tem pa bi tvegali 34 %. Zaradi prevelikega tveganja prve domneve - b ne moremo sprejeti. S primerno nizkim tveganjem ne moremo trditi, da vpliva velikost površin, vključenih v komasacijski postopek, na sodelovanje lastnikov v postopku.

V drugi domnevi smo trdili: "*Starejši gospodarji so sodelovali manj v postopku komasacije kmetijskih zemljišč.*" Trdimo, da je sodelovanje v postopku odvisno od starosti gospodarjev, to je starejši kot so, manj sodelujejo. Sodelujoče smo razdelili v dva razreda, enako kot pri prvih dveh domnevah. V preglednici 37 pa so prikazane opazovane vrednosti razredov.

*Preglednica 37: Kontingenčna preglednica sodelovanja gospodarjev v postopku komasacije glede na njihovo starost*

	Starost do 60 let	Starost nad 60 let
Sodelovanje do 2-krat	7	13
Sodelovanje več kot 2-krat	50	22

Izračunamo teoretične velikosti razredov velikosti razredov  $n_{ij}$  po enačbi (1) ter statistiko H po enačbi (2). Vrednost slednje znaša  $H = 7,789$ . Izračunali smo, da znaša mejna vrednost, pri kateri drugo domnevo lahko potrdimo,  $\chi_{0,99,1}^2 = 6,635$ . S tveganjem 1 % lahko trdimo, da sta slučajni spremenljivki povezani. S tveganjem 1 % lahko torej trdimo, da na pogostost sodelovanja v postopku komasacije vpliva starost gospodarjev, pri čemer starejši gospodarji manj sodelujejo v postopkih komasacij. Drugo domnevo smo torej potrdili.

V tretji domnevi smo trdili: "Kmetje na večjih kmetijah so bolj zadovoljni z rezultati komasacije kmetijskih zemljišč." Stopnja zadovoljstva z rezultati komasacije in velikost kmetije naj bi bila med seboj povezani. Domnevamo, da večja kot je kmetija, večje bo zadovoljstvo z rezultati komasacije. Odgovore o zadovoljstvu s postopkom komasacije smo razdelili v dva razreda. Sicer so lastniki v anketi ocenjevali svoje zadovoljstvo s postopkom komasacije od 1 do 5, kjer je ocena 5 predstavljala najvišjo oceno. V preglednici 38 so predstavljene opazovane vrednosti razredov.

*Preglednica 38: Kontingenčna preglednica zadovoljstva z rezultati komasacije glede na velikost kmetije*

	Kmetije velike do 5 ha	Kmetije večje od 5 ha
Zadovoljstvo od 1 do 2	10	4
Zadovoljstvo od 3 do 5	47	31

Izračunamo teoretične velikosti razredov velikosti razredov  $n_{ij}$  po enačbi (1) ter statistiko H po enačbi (2), kjer le-ta znaša  $H = 0,629$ . Mejna vrednost, pri kateri bi domnevo še lahko potrdili, znaša  $\chi_{0,57,1}^2 = 0,623$ , torej pri stopnji tveganja 43 %. Ker je tveganje preveliko, domneve ne moremo sprejeti. Tretje domneve torej nismo mogli potrditi.

Zadnja domneva (četrt domneva), ki smo jo preverili, se je glasila: "Mlajši kmetje so bili bolj zadovoljni z rezultati komasacije kmetijskih zemljišč." Trdili smo, da je zadovoljstvo z rezultati komasacije odvisno od starosti. Odgovori so razdeljeni v dva razreda, opazovane vrednosti razredov pa so prikazane v preglednici 39.

*Preglednica 39: Kontingenčna preglednica zadovoljstva z rezultati komasacije glede na starost kmetov*

	Starost do 60 let	Starost nad 60 let
Zadovoljstvo od 1 do 2	8	6
Zadovoljstvo od 3 do 5	50	28

Izračunamo teoretične velikosti razredov, velikosti razredov  $n_{ij}$  po enačbi (1) ter statistiko  $H$  po enačbi (2). Vrednost statistike znaša  $H = 0,247$ . Tudi četrte domneve ne moremo sprejeti oz. potrditi, saj bi bilo tveganjem ob takšni trditvi preveliko; pri tem bi tvegali 62 % ( $\chi_{0,38,1}^2 = 0,246$ ).

## 8 ZAKLJUČEK

Komasacija kmetijskih zemljišč kot agrarna operacija je v svetu poznana že več stoletij. Sodobno kmetijstvo potrebuje drugačno posestno sestavo in zemljiško strukturo, ki omogoča večjo in bolj ekonomično pridelavo, seveda pa se ne sme zanemarjati okoljskih vidikov. S komasacijo kmetijskih zemljišč, kot eno izmed agrarnih operacij, lahko to dosežemo. V Sloveniji se sicer pojavlja problem ne samo v razdrobljenosti kmetijskih zemljišč, ampak tudi v majhnosti kmetijskih gospodarstev. Primerjava postopkov komasacij v Avstriji in Sloveniji je pokazala predvsem na veliko bolj sistematičen pristop k organizaciji pristojnih služb za izvajanje komasacij v Avstriji. Prednost Avstrijskega sistema je posledično v celovitem reševanju infrastrukturne ureditve komasacijskih območij, saj so pristojni javni uradi v celoti zadolženi za postopek od uvedbe komasacije do samega načrtovanja in izvedbe infrastrukturne ureditve. Stroške postopkov v Avstriji, za razliko od Slovenije, kjer postopek pretežno izvajajo zasebniki, krijejo javna proračunska sredstva v sklopu rednega delovanja uradov za podeželje. Ti uradi so sicer v celoti zadolženi za katastrsko (pre)urejanje podeželskega prostora in nadzorujejo transakcije zemljišč.

Samo mnenje lastnikov zemljišč o komasacijah in učinkih komasacije v Sloveniji smo poskušali povzeti na osnovi anketiranja komasacijskih deležnikov na komasacijskem območju Ptujsko polje I. Na osnovi naše raziskave smo za študijsko komasacijsko območje Ptujsko polje I ugotovili, da so bile kmetije, ki so sodelovale v obravnavanem postopku komasacije, povprečne velikosti. Lastniki že v fazi priprave na komasacijski postopek v večini niso imeli zadržkov zoper komasacijo, samo pobudo za uvedbo postopka na UE pa je podala občina Dornava na željo lastnikov. Tretjina kmetij, ki smo jih anketirali, se ukvarja s pridelavo hrane za lastne potrebe. Po podatkih, ki smo jih pridobili z anketo, lahko povzamemo, da kmetijstvo za marsikatero manjšo kmetijsko gospodarstvo ni temelj za vir preživetja.

V začetku naloge smo predpostavili, da bodo večje kmetije v postopku sodelovale bolj intenzivno. Na osnovi vzorčnih podatkov te domneve nismo mogli sprejeti. To si lahko razlagamo na več načinov. Eden od teh je, da so manjši lastniki navezani na svoja zemljišča in so se v postopku zavzemali za to, da dobijo zemljišča enake kakovosti in na približno enaki legi. Po drugi strani pa je bilo v komasacijsko območje vključenih veliko manjših kmetijskih zemljišč, ki so se nahajala blizu domov lastnikov zemljišč in ki služijo za samooskrbo, zaradi katerih so lastniki pogosteje sodelovali v postopku.

Prav tako smo domnevali, da so večje kmetije bolj zadovoljne z rezultati komasacij kakor manjše, saj imajo rezultati komasacije večji učinek na bolj ekonomično in hitrejše obdelovanje, če je v

komasacijsko območje vključena večja površina razdrobljenih zemljišč posamezne kmetije. Tudi te domneve nismo mogli potrditi, pa ne zato, ker veliki kmetje niso bili zadovoljni, ampak zato, ker so tudi majhne kmetije v večini z rezultati komasacije bile zadovoljne. Zadovoljstvo tudi ni bilo odvisno od starosti gospodarjev, kar smo sprva domnevali. Potrdili pa smo domnevo, da je bila pogostost sodelovanja odvisna od starosti gospodarjev.

Splošen vtis, ki ga je komasacija pustila za sabo na obravnavanem območju, je pozitiven. Lastniki zemljišč so z rezultati zadovoljni tudi zato, ker so se v postopku večini ugodile njihove želje in pripombe na razgrnitve elaboratov. Prav tako so zadovoljni z učinki, z novimi zemljišči, njihovo lego in dostopom. Jasno jim je tudi, da tako zahteven upravni postopek potrebuje svoj čas za izvedbo.

Glavni cilj komasacije pa je, da učinkuje na kmetovanje, kar je večina tistih, ki so imeli v komasacijskem območju večje površine kmetijskih zemljišč, tudi potrdila. Da je komasacija bila učinkovita, korektno in dobro izpeljana ter je zadostila svojemu cilju in namenu, priča tudi dejstvo, da bi se lastniki zemljišč iz tega območja še udeležili postopka. Primeri zadovoljnih udeležencev komasacije so zelo dobrodošli, saj so lahko spodbuda kmetom iz okolice, da se podajo v postopek.

Sodelovanje lastnikov v postopku je tisti dejavnik, ki v največji meri vpliva na potek in hitrost postopka. Zagotovo si lastniki zemljišč želijo hitrega in učinkovitega postopka in takega postopka, ki bo vsem v korist, vsi ostali deležniki pa takega, v katerem bo prihajalo do čim manjšega števila pritožb s strani lastnikov. Pravica do zasebne lastnine je temeljna ustavna pravica, zato je potrebno pričakovati, da bodo lastniki zemljišč v postopku komasacije zahtevali pojasnila, uresničitev njihovih želja in se tudi pritoževali. Lastniki oz. kmetje si želijo postopkov komasacije, ki bodo učinkoviti, hitri in pravični. Pri tem pa se morajo zavedati, da je hitrost postopka odvisna tudi od njih samih. Poudariti je treba, da je iskanje kompromisov v fazi javnih razgrnitev ključnega pomena, da naj bodo pripombe, predlogi in pritožbe osnovane na oprijemljivih razlogih in ne na subjektivnem odnosu do zemljišč.

Komasacija kmetijskih zemljišč se v prvi vrsti izvaja v korist vsakega posameznika a tudi v korist širše družbe. Ker se v Sloveniji soočamo s problemi na kmetijskem področju in ker je komasacija eno izmed orodij, ki pripomore k reševanju teh problemov, bi bilo potrebno, da v prihodnje pristojni organi spodbujajo, motivirajo in informirajo lastnike zemljišč o možnosti postopkov komasacij, kar bi jih prepričalo v vključevanje v postopek in razumevanje le-tega, tudi z dobrimi primeri v praksi. Največji izziv pa v Sloveniji vsekakor predstavlja sistemska ureditev področja komasacij oziroma urejanja podeželskega prostora, kjer bi se morala država bolj zavedati javnega interesa izvajanja komasacij – od ureditve nepremičninskih evidenc, zmanjšanja verjetnosti mejnih sporov itn. do izboljšanja pogojev za kmetijsko obdelavo in razvoj podeželja.

---

**VIRI**

Agrarstrukturelle Entwicklungsplanung. Bezirk Braunau. 2006. Linz, Agrarbezirksbehörde für Oberösterreich Landentwicklung: 27 str.

[http://www.land-oberoesterreich.gv.at/cps/rde/xbcr/SID-92009C15-67572600/ooe/AEP\\_Braunau.pdf](http://www.land-oberoesterreich.gv.at/cps/rde/xbcr/SID-92009C15-67572600/ooe/AEP_Braunau.pdf)  
(Pridobljeno 22. 7. 2011.)

Bachler, N. in Haunold, R. 2005. Bodenreformrecht. V: Norer, R. (ur.). 2005. Handbuch des Agrarrechts. Dunaj, Springer Verlag: str. 411-425.

Borec, A. 2001. Vloga agrarnih operacij pri razvoju podeželja. V: Erjavec, E. (ur.), Juvančič, L. (ur.). Učinki reforme slovenske kmetijske politike: Zbornik 1. konference Društva agrarnih ekonomistov Slovenije, Ljubljana, 1. oktober 2001. Domžale, Društvo agrarnih ekonomistov Slovenije – DAES: p. 197-209.

[http://stari.bf.uni-lj.si/daes/index\\_files/K-4-borec.pdf](http://stari.bf.uni-lj.si/daes/index_files/K-4-borec.pdf) (Pridobljeno 1. 4. 2011.)

Cerjak, M. in Prosen, A. 2001. Instrumenti za izboljšanje agrarne strukture – izziv za geodetsko stroko. Geodetski vestnik 45, 3: 271-280.

Das Verfahren der Grundzusammenlegung in Niederösterreich. Eine Informationsschrift des Amtes der NÖ Landesregierung: 30 f.

EUROSTAT. 2011. Statistic, Agriculture, Data, Database, Structure of agricultural holdings, Structure of agricultural holdings by region, main indicators.

[http://appsso.eurostat.ec.europa.eu/nui/show.do?dataset=ef\\_r\\_nuts&lang=en](http://appsso.eurostat.ec.europa.eu/nui/show.do?dataset=ef_r_nuts&lang=en) (Pridobljeno 20. 7. 2011.)

Flurneuordnung und Flächenmanagement in Oberösterreich. Ratgeber für Beteiligte. 2009. Linz, Land Oberösterreich: 40 str.

Foški, M. 2003. Komasacija na območju lokacijskega načrta (med željami in realnostjo). Geodetski vestnik 47, 3: 284-292.

Knavs, A. 2008. Vrednotenje zemljišč v postopku komasacije kmetijskih zemljišč. Diplomaska naloga. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo (samozaložba A. Knavs): f. 26.

Lisec, A. 2007. Vpliv izbranih dejavnikov na tržno vrednost zemljišč v postopku množičnega vrednotenja kmetijskih zemljišč. Doktorska disertacija. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Biotehniška fakulteta (samozaložba A. Lisec A): 189 f.

Lisec A., Pintar, M., Bovha D., et al. 2010. Vpliv komasacij kmetijskih zemljišč na kmetijsko krajino, 1. vmesno poročilo. Ljubljana in Celje, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo, Biotehniška fakulteta in Geodetski zavod Celje d.o.o.: 36 str.

Lisec A., Pintar, M., Bovha D., et al. 2011. Vpliv komasacij kmetijskih zemljišč na kmetijsko krajino, 2. vmesno poročilo. Ljubljana in Celje, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo, Biotehniška fakulteta in Geodetski zavod Celje d.o.o.: 48 str.

Palmer, D., Rembold, F., Munro-Faure, P., et al. 2003. The design of land consolidation pilot projects in Central and Eastern Europe. Rim, FAO Land Tenure Studies 6: str. 2-3.  
<ftp://ftp.fao.org/docrep/fao/006/Y4954E/Y4954E00.pdf> (Pridobljeno 31. 3. 2011.)

Program razvoja podeželja Republike Slovenije za obdobje 2007-2013. 2007. Ljubljana, Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano RS: str. 23-24, 114-115.  
[http://www.mkgp.gov.si/fileadmin/mkgp.gov.si/pageuploads/saSSo/PRP\\_2007-2013/PRP30maj/prp3105/PRP19jun07/PRP16jul07/PRP25jul07/1PROGRAM\\_RAZVOJA\\_PODE.pdf](http://www.mkgp.gov.si/fileadmin/mkgp.gov.si/pageuploads/saSSo/PRP_2007-2013/PRP30maj/prp3105/PRP19jun07/PRP16jul07/PRP25jul07/1PROGRAM_RAZVOJA_PODE.pdf) (Pridobljeno 2. 4. 2011.)

Prosen, A. 2007. Planiranje podeželskega prostora - utopija ali realnost. Geodetski vestnik 51, 2: 304-320.

Prosen, A. 2003. Stanje in perspektive izvajanja komasacij kmetijskih zemljišč v Sloveniji. Geodetski vestnik 47, 1-2: 64-74.

Prosen, A. 2002. Mednarodni simpozij zemljiška razdrobljenost in komasacija v srednji in vzhodni Evropi – pot k trajnostnemu razvoju podeželja v novem tisočletju. Geodetski vestnik 46, 1-2: 143-149.

Prosen, A. 1993. Sonaravno urejanje podeželskega prostora. Ljubljana, Katedra za prostorsko planiranje na Fakulteti za arhitekturo, gradbeništvo in geodezijo Univerze v Ljubljani: 180 str.

Ratek, E. in Nunčič, M. 2007. Tehnično poročilo o izvedbi komasacije Ptujsko polje I. Celje, Geodetski zavod Celje d.o.o.: 4 f.



Razpisna dokumentacija komasacije. III. JAVNI RAZPIS za ukrep 125 – izboljšanje in razvoj infrastrukture, povezane z razvojem in prilagoditvijo kmetijstva, podukrep št. 1: komasacije in agromelioracije. 2010. Ljubljana, Ministrstvo za kmetijstvo gozdarstvo in prehrano: 48 f.

[http://www.mkgp.gov.si/si/javne\\_objave/javni\\_razpisi/?tx\\_t3javnirazpis\\_pi1\[show\\_single\]=945](http://www.mkgp.gov.si/si/javne_objave/javni_razpisi/?tx_t3javnirazpis_pi1[show_single]=945)

(Pridobljeno 18. 6. 2011.)

Statistik Austria. 2011. Statistiken, Land- und Forstwirtschaft, Betriebsstruktur, Land- und Forstwirtschaftliche Betriebe und deren Gesamtfläche 1990, 1995, 1999, 2005 und 2007.

[http://www.statistik.at/web\\_de/statistiken/land\\_und\\_forstwirtschaft/agrarstruktur\\_flaechen\\_ertraege/betriebsstruktur/index.html](http://www.statistik.at/web_de/statistiken/land_und_forstwirtschaft/agrarstruktur_flaechen_ertraege/betriebsstruktur/index.html) (Pridobljeno 20. 7. 2011.)

SURS. 2011a. SI-Stat podatkovni portal, Okolje in naravni viri, Kmetijstvo in ribištvo, Pomembnejši podatki Popisa kmetijstva: zemljišča, tržno vrtnarstvo, število živine, kmetijska mehanizacija, Slovenija, 2010 – začasni podatki.

[http://www.stat.si/novica\\_prikazi.aspx?id=3818](http://www.stat.si/novica_prikazi.aspx?id=3818) (Pridobljeno 2. 5. 2011.)

SURS. 2011b. SI-Stat podatkovni portal, Demografsko in socialno področje, Delovno aktivno prebivalstvo po dejavnosti (SKD 2008), doseženi izobrazbi in spolu, Slovenija, letno, 2010.

<http://pxweb.stat.si/pxweb/Dialog/Saveshow.asp> (Pridobljeno 16. 8. 2011.)

Štritof-Brus, M. 2006. Postopek komasacije s praktičnimi primeri, GV izobraževanje: 120 str.

Toš-Majcen, D. Potek komasacijskega postopka na komasacijskem območju Ptujsko polje I. Intervju z namestnico vodje oddelka za kmetijstvo na UE Ptuj. Osebna komunikacija (14. 7. 2011).

Triglav, J. 2006. Razvoj podeželja s pomočjo komasacije kmetijskih zemljišč. Geodetski vestnik 50, 1: 49-59.

Triglav, J. 2008. Komasaacije zemljišč ob gradnji infrastrukturnih objektov v Prekmurju. Geodetski vestnik 52, 4: 795-811.

Zukunftsraum Land. Der Beitrag der Agrarbezirksbehörde für Oberösterreich zur Entwicklung des ländlichen Raumes im 21. Jahrhundert. 2005. Linz, Agrarbezirksbehörde für Oberösterreich in Oö.Akademie für Umwelt und Natur beim Amt der Oö.Landesregierung: 27 str.

[http://www.land-oberoesterreich.gv.at/cps/rde/xbcr/SID-9870758B30ED2465/oe/Brosch\\_Zukunftsraum\\_Land\\_2005.pdf](http://www.land-oberoesterreich.gv.at/cps/rde/xbcr/SID-9870758B30ED2465/oe/Brosch_Zukunftsraum_Land_2005.pdf) (Pridobljeno 9. 6. 2011.)

## **PRAVILNIKI IN ZAKONI**

Flurverfassungs-Grundsatzgesetz (FlurVgG), BGBl. Nr. 103/1951: 464-475.

[http://www.ris.bka.gv.at/Dokumente/BgblPdf/1951\\_103\\_0/1951\\_103\\_0.pdf](http://www.ris.bka.gv.at/Dokumente/BgblPdf/1951_103_0/1951_103_0.pdf) (Pridobljeno 20. 7. 2011.)

Flurverfassungs-Grundsatzgesetz (FlurVgG), zadnja sprememba BGBl. I Nr. 87/2005: 10-11.

[http://www.jusline.at/index.php?cpid=f04b15af72dbf3fdc0772f869d4877ea&law\\_id=504](http://www.jusline.at/index.php?cpid=f04b15af72dbf3fdc0772f869d4877ea&law_id=504) (Pridobljeno 9. 6. 2011.)

Pravilnik o izvajanju komasacij kmetijskih zemljišč. UL RS, št. 95/2004: 11512-11516.

Pravilnik o spremembah Pravilnika o izvajanju komasacij kmetijskih zemljišč. UL RS, št. 98/2006: 10111.

Zakon o evidentiranju nepremičnin. UL RS, št. 47/2006: 5029-5056.

Zakon o kmetijskih zemljiščih. Uradno prečiščeno besedilo (ZKZ-UPB1). UL RS, št. 55/2003: 6456-6470.

Zakon o kmetijskih zemljiščih. Uradno prečiščeno besedilo (ZKZ-UPB2). UL RS, št. 71/2011.

Zakon o splošnem upravnem postopku. UL RS, št. 80/1999: 12442-12477.

Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o kmetijskih zemljiščih. UL RS, št 43/2011: 5681-5690.

»Ta stran je namenoma prazna«

---

## PRILOGA A: ANKETNI VPRAŠALNIK

### KOMASACIJE KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ ANKETNI VPRAŠALNIK

Komasacijsko območje (oz. naselje ali katastrska občina): \_\_\_\_\_  
Leto začetka komasacije: \_\_\_\_\_ Leto prve setve na novo razdeljenih zemljiščih: \_\_\_\_\_

---

**1. Podatki o članih gospodinjstva? (Napišite)**

Število članov gospodinjstva \_\_\_\_\_

---

**2. Kakšna je starost nosilca/nosilke kmetijskega gospodarstva? (Obkrožite črko pred odgovorom.)**

- a – do 40 let
- b – med 40 in 60 let
- c – nad 60 let

---

**3. Kakšna je povprečna starost članov v gospodinjstvu? (Obkrožite črko pred odgovorom.)**

- a – do 40 let
- b – med 40 in 60 let
- c – nad 60 let

---

**4. Koliko članov v gospodinjstvu je zaposlenih? (Obkrožite črko pred odgovorom oz. dopišite.)**

- a – 0
- b – 1
- c – 2
- d – 3
- e – drugo (navedite): \_\_\_\_\_

---

**5. Kolikšna je velikost kmetije? (Obkrožite črko pred odgovorom oz. dopišite.)**

**Skupaj zemljišč (skupaj z gozdovi)**

- a – do 5 ha
- b – 5 do 10 ha
- c – 10 do 20 ha
- d – nad 20 ha
- Če imate podatek, koliko? \_\_\_\_\_ ha

**Obdelovalnih površin (njive, travniki, pašniki)**

- a – do 2,5 ha
- b – od 2,5 do 5 ha
- c – 5 do 10 ha
- d – 10 do 20 ha
- e – nad 20 ha
- Če imate podatek, koliko? \_\_\_\_\_ ha

---

**6. Kakšna je bila usmerjenost kmetijske proizvodnje na kmetiji pred komasacijo? (Obkrožite črko pred odgovorom oz. dopišite.)**

- a – živinoreja
- b – pridelava mleka
- c – pridelava hrane za lastne potrebe
- d – pridelava hrane za trg

---

e – drugo (*navedite*): \_\_\_\_\_

---

**7. Kakšna je usmerjenost kmetijske proizvodnje na kmetiji danes? (Obkrožite črko pred odgovorom oz. dopišite.)**

- a – živinoreja
- b – pridelava mleka
- c – pridelava hrane za lastne potrebe
- d – pridelava hrane za trg
- e – drugo (*navedite*): \_\_\_\_\_

---

**8. Kolikšna površina kmetije je bila vključena v komasacijo? (Obkrožite črko pred odgovorom.)**

- a – do 1 ha
- b – 1 do 3 ha
- c – 3 do 5 ha
- d – nad 5 ha

---

**9. Število parcel, ki so bile vključene v komasacijo? (Obkrožite črko pred odgovorom oz. dopišite.)**

- a – 1-5
- b – 6-10
- c – nad 10

Če imate podatek, koliko? \_\_\_\_\_

---

**10. Kdo je dal iniciativo za komasacijo? (Obkrožite črko pred odgovorom oz. dopišite.)**

- a – lastniki, vključeni v komasacijo
- b – občina
- c – vaški predstavnik
- d – drugo (*navedite*): \_\_\_\_\_

---

**11. Ali ste bili pri iniciativi seznanjeni, kaj je to komasacija? (Obkrožite črko pred odgovorom oz. dopišite.)**

- a – da
- b – ne
- c – drugo (*navedite*): \_\_\_\_\_

---

**12. Ste imeli na začetku zadržke zoper komasacijo? (Obkrožite črko pred odgovorom oz. dopišite.)**

- a – da
- b – ne
- c – drugo (*navedite*): \_\_\_\_\_

---

**13. Če ste imeli zadržke - zakaj ste jih imeli? (Obkrožite črko pred odgovorom oz. dopišite.)**

- a – zaradi dobre kakovosti oz. lege vaših zemljišč
- b – zaradi (ne)strinjanja ostalih lastnikov, vključenih v komasacijo
- c – zaradi dvomov v upravni postopek komasacije
- d – zaradi dvomov v urejanje infrastrukture, dostopa
- e – zaradi dvomov v pravično razdelitev (vrednotenje) komasacijskega sklada
- f – zaradi pomislekov glede možnosti realne izpeljave komasacije
- g – drugo (*kaj*): \_\_\_\_\_

---

**14. Če ste imeli zadržke – na osnovi česa ste si premislili? (Obkrožite črko pred odgovorom oz. dopišite.)**

- a – na podlagi mnenja geodeta

- b – na podlagi mnenja ostalih lastnikov, vključenih v komasacijo
- c – na podlagi osebnega premisleka
- d – na podlagi mnenja predstavnikov lokalne skupnosti (vasi, občine)
- e – zaradi zavedanja, da bodo katastrsko urejene meje ter urejena infrastruktura
- f – zaradi dolgotrajnosti reševanja pritožb na komasacijske odločbe na pristojnih institucijah
- g – drugo (*kaj*): \_\_\_\_\_

---

**15. Ali ste pred komasacijo imeli mejne spore s sosedi?** (*Obkrožite črko pred odgovorom oz. dopišite.*)

- a – da
- b – ne
- c – drugo (*navedite*): \_\_\_\_\_

---

**16. Ali ste pred komasacijo imeli dostop do vaših zemljišč z javne poti?** (*Obkrožite črko pred odgovorom oz. dopišite.*)

- a – da
- b – ne
- c – drugo (*navedite*): \_\_\_\_\_

---

**17. Ali ste se pritožili nad kateri postopek (recimo) ob razgrnitvi?** (*Obkrožite črko pred odgovorom oz. dopišite.*)

- a – da
- b – ne
- c – drugo (*navedite*): \_\_\_\_\_

---

**18. Ali so ustrezno ovrednotili vaša zemljišča?** (*Obkrožite črko pred odgovorom oz. dopišite.*)

- a – da
- b – ne
- c – drugo (*kaj*): \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

---

**19. Nad delom katerega deležnika postopka niste bili zadovoljni?** (*Obkrožite črko pred odgovorom oz. dopišite.*)

- a – geodeta
- b – pravnika
- c – agronoma
- d – upravnega delavca
- e – predstavnikov občine
- f – z nobenim nisem bil povsem zadovoljen
- g – drugo (*kdo*): \_\_\_\_\_

Zakaj? \_\_\_\_\_

---

**20. Zadovoljstvo nad časovnim potekom komasacije?** (*Obkrožite številko na lestvici: 1 (nezadovoljen) – 5(zelo zadovoljen).*)

1	2	3	4	5
---	---	---	---	---

---

**21. Kateri postopek se Vam je zdel najbolj dolgotrajen?** (*Obkrožite črko pred odgovorom oz. dopišite.*)

- a – predpriprava – predlog komasacije – idejni projekt
- b – priprava obstoječega stanja na območju komasacije
- c – vrednotenje zemljišč
- d – nova razdelitev zemljišč

e – odločba o novi razdelitvi zemljišč

f – drugo (s svojimi besedami): \_\_\_\_\_

**22. Zadovoljstvo nad rezultatom komasacije?** (Obkrožite številko na lestvici: 1 (nezadovoljen) – 5 (zelo zadovoljen).)

1	2	3	4	5
---	---	---	---	---

**23. Kolikokrat ste se odzvali na vabila in sodelovali na postopku komasacije?** (Označite pred rešitvijo oz. dopišite.)

	1		2		3		4		5		6		7
Drugo (napišite):													

**24. Kdo je v glavnem financiral komasacijo?** (Napišite.)

\_\_\_\_\_

**25. Vaš delež pri financiranju komasacije?** (Obkrožite črko pred odgovorom oz. dopišite.)

a – manj kot  $\frac{1}{4}$

b – med  $\frac{1}{4}$  in  $\frac{1}{2}$

c – med  $\frac{1}{2}$  in  $\frac{3}{4}$

d – v celoti

e – drugo (koliko): \_\_\_\_\_

**26. Ali sedaj odobravate komasacijo?** (Obkrožite črko pred odgovorom oz. dopišite.)

a – da

b – ne

c – drugo (kaj): \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

**27. Če bi se morali še enkrat odločiti, bi bili sedaj za komasacijo?** (Obkrožite črko pred odgovorom oz. dopišite.)

a – da

b – ne

Zakaj? (napišite): \_\_\_\_\_

**28. So pri novi razdelitvi zemljišč upoštevali vaše želje in pripombe?** (Obkrožite črko pred odgovorom oz. dopišite.)

a – da

b – ne

c – delno

d – drugo (napišite): \_\_\_\_\_

**29. Kako hitro po dodelitvi novih zemljišč se je uredila infrastruktura (poti) na območju komasacije?**

a – v obdobju enega leta (1 leto) po dodelitvi novih zemljišč

b – v obdobju od enega do dveh let (1-2 leti) po dodelitvi novih zemljišč

c – v 2 letih ali več po dodelitvi novih zemljišč

**30. Kako ste zadovoljni z ureditvijo infrastrukture?** (Obkrožite številko na lestvici: 1 (nezadovoljen) – 5 (zelo zadovoljen).)

---

1	2	3	4	5
---	---	---	---	---

---

**31. Kako ste zadovoljni z novo lokacijo vaših zemljišč?** (Obkrožite številko na lestvici: 1 (nezadovoljen) – 5 (zelo zadovoljen).)

1	2	3	4	5
---	---	---	---	---

---

**32. Kako ste zadovoljni s sedanjo kvaliteto vaših zemljišč?** (Obkrožite številko na lestvici: 1 (nezadovoljen) – 5 (zelo zadovoljen).)

1	2	3	4	5
---	---	---	---	---

---

**33. Ali menite, da je komasacija prispevala k učinkovitosti kmetovanja na vaši kmetiji?**

a – da

b – ne

c – drugo (napišite): \_\_\_\_\_

---

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

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

---

**35. Kaj bi priporočili bodočim udeležencem komasacije?** (Napišite.)

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Želim prejeti rezultate raziskave na spodnji naslov (poštni naslov ali e-naslov):

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_



»Ta stran je namenoma prazna«