

Univerza  
v Ljubljani  
Fakulteta  
*za gradbeništvo  
in geodezijo*

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



Univerzitetni program Geodezija,  
smer Prostorska informatika

Kandidatka:

**Angelca Borštnar**

# **Predlog spremembe izvedbe pogodbene komasacije v zakonodaji**

**Diplomska naloga št.: 737**

**Mentor:**

izr. prof. dr. Anton Prosen

**Somentor:**

viš. pred. mag. Mojca Foški

Ljubljana, 27. 2. 2008

## **STRAN ZA POPRAVKE, ERRATA**

Stran z napako

Vrstica z napako

Namesto

Naj bo

## **IZJAVA O AVTORSTVU**

Podpisana **ANGELCA BORŠTNAR** izjavljam, da sem avtorica diplomske naloge z naslovom: »**PREDLOG SPREMEMBE IZVEDBE POGODBENE KOMASACIJE V ZAKONODAJI**«.

Izjavljam, da se odpovedujem vsem materialnim pravicam iz dela za potrebe elektronske separatoteke FGG.

Ljubljana, 06.02.2008

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

**UDK:** 347.235:528.46(043.2)  
**Avtor:** Angelca Borštnar  
**Mentor:** izr. prof. dr. Anton Prosen  
**Somentor:** asis. mag. Mojca Foški  
**Naslov:** Predlog spremembe izvedbe pogodbene komasacije v zakonodaji  
**Obseg in oprema:** 95 str., 11 pregl., 25 sl.  
**Ključne besede:** urbanistični razvoj, pogodbeni komasacija, primeri pogodbene komasacije, zakonodaja

### **Izveček**

V Sloveniji imamo, v primerjavi z drugimi državami, na področju urejanja prostora razmeroma novo zakonodajo. Kljub novim zakonom se je v praksi izkazalo, da je veliko vsebin urejenih pomanjkljivo. Zaradi zagotavljanja kakovosti in smotrnosti ureditev v prostoru, je opravljanje dejavnosti na področju prostorskega načrtovanja v javnem interesu. Komasaacija, predvsem pogodbeni, je eden od instrumentov, ki jih v praksi premalo uporabljamo, saj je pomemben prostorski ukrep za realizacijo načrtovane prostorske ureditve na območju z neurejenim in razdrobljenim parcelnim stanjem ter različno lastniško strukturo zemljišč. Vzrok, da pogodbeni komasaacija ni zaživela, je tudi v zakonsko pomanjkljivi ureditvi, saj je njena izvedba zaradi tega v praksi pogosto ovirana. V diplomski nalogi bomo na podlagi preučitve izvedbe komasaacije v tujini, zakonodaje v Sloveniji in primerov iz prakse, podali nekaj predlogov za spremembo in dopolnitev sedaj veljavne zakonodaje, saj bi zakonske spremembe pripomogle k izboljšanju izvedbe komasacij zemljišč in s tem posredno njenemu širšemu pomenu.

## **BIBLIOGRAPHIC – DOCUMENTALISTIC INFORMATION**

**UDC:** 347.235:528.46(043.2)  
**Author:** Angelca Borštnar  
**Supervisor:** prof. dr. Anton Prosen  
**Co-Supervisor:** Msc. Mojca Foški  
**Title:** Proposal for Changes on the Field of Implementation of Volunatry Land Readjustment  
**Notes:** 95 p., 11 tab., 25 fig.  
**Key Words:** urban development, voluntary land readjustment, examples of land readjustment, legislation

### **Abstract**

In Slovenia we have, in comparison to other states, on field of land development comparatively new legislation. But despite our new laws in practice it turned out, that there are a lot of substances, which are not properly dealt with. For the sake of quality and expedience of land development, it's in public interest to perform the activities of plan implementation. Land readjustment, especially voluntary land readjustment is one of such devices, which we don't exploit enough, when it comes to practical implementation, though it's important arrangement for realization of plan implementation on areas with unarranged and crumbled parcel state and different property structure of pieces of land. One of reasons, why voluntary land readjustment didn't really come to life in practice, lies in defective legislation, which causes problems with the implementation in practice. In this paper we will look into Slovene legislation, some cases of implementation of voluntary land readjustment abroad, some practical cases from experiences and then on the basics of this analysis try to give some suggestions for changes and completion of present legislation, which could add to better performance of voluntary land readjustment and indirectly to it's broader importance.

## ZAHVALA

Za pomoč pri nastajanju diplomske naloge se iskreno zahvaljujem mentorju izr. prof. dr. Antonu Proseni in somentorci asis. mag. Mojci Foški. Zahvaljujem se tudi vsem sodelavcem iz podjetja Apolonij d.o.o., ki so kakorkoli pripomogli k izdelavi tega diplomskega dela, še posebej direktorju Francu Kališniku, ki mi je omogočil izobraževanje in podporo pri izvedbi projektov. Rada bi se zahvalila tudi staršema in fantu, ki so mi stali ob strani in me vzpodbujali pri mojem delu.

## KAZALO VSEBINE

<b>1</b>	<b>UVOD</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>TEORIJA KOMASACIJE</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>UPORABLJENA TERMINOLOGIJA</b>	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>IZVEDBA KOMASACIJE V DRUGIH DRŽAVAH</b>	<b>6</b>
4.1	Nemčija	6
4.2	Švedska	9
4.3	Finska	11
4.4	Nizozemska	12
4.5	Japonska	15
4.6	Turčija	17
4.7	Povzetek analize med državami	18
<b>5</b>	<b>KOMASACIJA V SLOVENIJI</b>	<b>24</b>
5.1	Zgodovinski oris komasacije v Sloveniji	24
5.2	Opredelitev komasacije	25
5.3	Primerjava komasacije kmetijskih zemljišč in komasacije na območju lokacijskega načrta	27
5.4	Primerjava pogodbene in upravne komasacije	29
5.5	Institut komasacije in aktivna zemljiška politika	31
<b>6</b>	<b>ZAKONSKA IZHODIŠČA ZA IZVEDBO POGODBENE KOMASACIJE</b>	<b>33</b>
6.1	ZUreP-1 in pogodbeni komasacija	34
6.1.1.1	Pravilnik o izvedbi komasacije zemljišč na območju občinskega lokacijskega načrta	35
6.1.1.2	Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave državnih in občinskih lokacijskih načrtov ter vrstah njegovih strokovnih podlag	37
6.2	ZEN in pogodbeni komasacija	38

<b>6.2.1</b>	<b>Pravilnik o urejanju mej ter spreminjanju in evidentiranju podatkov v zemljiškem katastru</b>	<b>40</b>
<b>6.3</b>	<b>ZGO-1 in pogodbeni komasacija</b>	<b>42</b>
<b>6.4</b>	<b>SZ-1 in pogodbeni komasacija</b>	<b>44</b>
<b>7</b>	<b>POSTOPEK IZVEDBE POGODBENE KOMASACIJE</b>	<b>45</b>
<b>7.1</b>	<b>Tehnični del postopka</b>	<b>46</b>
<b>7.2</b>	<b>Upravni del postopka</b>	<b>51</b>
<b>8</b>	<b>PRIKAZ IN ANALIZA ZNAČILNIH PRIMEROV IZ PRAKSE</b>	<b>55</b>
<b>8.1</b>	<b>Enostaven primer pogodbene komasacije</b>	<b>55</b>
<b>8.2</b>	<b>Primer pogodbene komasacije na predvidenem območju lokacijskega načrta</b>	<b>63</b>
<b>8.2.1</b>	<b>Opis območja komasacije</b>	<b>63</b>
<b>8.2.2</b>	<b>Potek izvedbe komasacije</b>	<b>66</b>
<b>8.2.3</b>	<b>Analiza izvedene komasacije</b>	<b>78</b>
<b>8.3</b>	<b>Primer največje predvidene komasacije v Sloveniji</b>	<b>79</b>
<b>9</b>	<b>SLABOSTI IN POMANJKLJIVOSTI OBSTOJEČE ZAKONODAJNE UREDITVE KOMASACIJE NA OSNOVI PRIMEROV</b>	<b>82</b>
<b>10</b>	<b>PREDLOG SPREMEMBE IZVEDBE POGODBENE KOMASACIJE V ZAKONODAJI</b>	<b>84</b>
<b>11</b>	<b>SKLEPNE UGOTOVITVE</b>	<b>92</b>
<b>VIRI</b>		<b>94</b>



## KAZALO PREGLEDNIC

Preglednica 1:	Pregled veljavnosti in uporabe členov ZUreP-1 po uveljavitvi ZPNačrt	4
Preglednica 2:	Izrazi po ZUreP-1 in ZPNačrt	5
Preglednica 3:	Primerjava med nekaterimi ključnimi vsebinami komasacije stavbnih zemljišč v različnih državah.	21
Preglednica 4:	Pregled pravnih podlag	30
Preglednica 5:	Pregled pravnih podlag pogodbene komasacije	33
Preglednica 6:	Prikaz površin pred in po komasaciji	60
Preglednica 7:	Prikaz površin zemljišč posameznega lastnika razdeljenih na površine namenjene za območje obvodnih dejavnosti in površine namenjene za komasacijski sklad	75
Preglednica 8:	Razdelitev površin komasacijskega sklada na glavni cesti, stranska dovoza in gradbene parcele	75
Preglednica 9:	Prikaz razdelitve komasacijskega sklada posameznega lastnika	76
Preglednica 10:	Prikaz nove razdelitve površin in deležev lastnine posameznega lastnika	76
Preglednica 11:	Časovni prikaz izvedbe pogodbene komasacije	78

## KAZALO SLIK

Slika 1:	Geografski položaj Nemčije v svetu	6
Slika 2:	Geografski položaj Švedske v svetu	9
Slika 3:	Geografski položaj Finske v svetu	11
Slika 4:	Geografski položaj Nizozemske v svetu	12
Slika 5:	Geografski položaj Japonske v svetu	15
Slika 6:	Geografski položaj Turčije v svetu	17
Slika 7:	Geografski položaj Slovenije v svetu	24
Slika 8:	Primer izvedbe komasacije kmetijskih zemljišč	27
Slika 9:	Primer izvedbe komasacije na območju lokacijskega načrta	27
Slika 10:	Shema poenostavljenega postopka izvedbe pogodbene komasacije	54
Slika 11:	Prikaz območja urejanja in znotraj njega območja komasacije na digitalni ortofoto podlagi z digitalnim katastrskim načrtom	56
Slika 12:	Ureditev poselitvenega območja s postopkom ureditve meje in parcelacijo	57
Slika 13:	Predlog nove delitve zemljišč	59
Slika 14:	Prikaz izvedene komasacije na digitalni ortofoto podlagi z digitalnim katastrskim načrtom	622
Slika 15:	Izsek iz prostorskega dokumenta Občine Komenda	63
Slika 16:	Grafični prikaz ureditve v predvidenem lokacijskem načrtu	64
Slika 17:	Grafični prikaz območja lokacijskega načrta in območja predvidenega za komasacijo na ortofoto podlagi	65
Slika 18:	Grafični prikaz parcelacije v predvidenem lokacijskem načrtu	68
Slika 19:	Predvideno območje komasacije s sprejetim predlogom razdelitve po komasaciji in prikazom ovir izvedbe postopka pogodbene komasacije	69
Slika 20:	Prikaz obsega površin v posameznih postopkih	70
Slika 21:	Graf parcel, pred postopkom komasacije, po velikostnih razredih	71
Slika 22:	Prikaz parcelnega stanja z lastninsko strukturo pred in po izvedeni komasaciji	73
Slika 23:	Graf parcel, po postopku komasacije, po velikostnih razredih	74
Slika 24:	Prikaz izvedene pogodbene komasacije na digitalni ortofoto podlagi na območju občine Komenda	77
Slika 25:	Predvideni lokacijski načrt Poslovne cone Komenda	80

## 1 UVOD

S spremembo prostorske zakonodaje leta 2002 smo kot »novost« med instrumenti urejanja prostora dobili pogodbeno komasacijo. V petih letih pogodbeno komasacija še ni zaživela in še vedno je premalo poznana strokovni in laični javnosti. To se kaže predvsem v majhnem številu<sup>1</sup> izvedenih pogodbenih komasacij.

V diplomski nalogi bomo podrobno preučili institut pogodbene komasacije in poskušali ugotoviti nekatere vzroke, zaradi katerih se ne izvaja pogosteje ter podali predloge za spremembo njene izvedbe v zakonu.

V začetku diplomske naloge se bomo posvetili teoriji komasacije. Nato bomo prikazali izvedbo komasacije v nekaterih drugih državah in pri nas. Podali bom tudi primerjavo med komasacijo kmetijskih zemljišč in komasacijo na območju podrobnega prostorskega načrta oziroma lokacijskega načrta ter primerjavo med pogodbeno in upravno komasacijo v Sloveniji.

V osrednjem delu bomo preučili trenutno veljavno zakonodajo in podzakonske predpise, ki posegajo na področje pogodbene komasacije. Opisali bomo postopek izvedbe pogodbene komasacije in prikazali tri primere pogodbene komasacije, s katerimi smo se srečali v praksi. Kot prvi primer bomo prikazali enostavno izvedbo komasacije, kot drugi primer izvedbo pogodbene komasacije na predvidenem območju podrobnega prostorskega načrta oziroma lokacijskega načrta in kot zadnji primer izvedbo predvidene trenutno največje komasacije v Sloveniji.

Na podlagi analiz opisanih primerov, tujih in naših izkušenj iz prakse ter ugotovljenih pomanjkljivosti obstoječe zakonodaje, bomo nato v zaključku diplomske naloge podali predloge sprememb in usmeritve za spremembo zakonodaje. Pravna podlaga naj bi zagotovila poleg poenotenja vsebine, oblike in načina izdelave pogodbene komasacije tudi njeno podlago

---

<sup>1</sup> Po podatkih Geodetske uprave RS v teh letih nismo izvedli niti 10 komasacij.

za realizacijo. Dejstvo je, da brez dobre zakonodaje, ki je podlaga za izdelavo komasacij, ne moremo pričakovati kvalitetne realizacije le teh.

## 2 TEORIJA KOMASACIJE

Urbana rast zahteva vedno več zemljiških parcel namenjenih za graditev in vedno večjo potrebo po prenovi in zapolnjevanju obstoječih urbanih vzorcev. Sprejete prostorske norme, s katerimi so načrtovane prostorske ureditve, pa običajno niso v skladu s parcelno in lastninsko strukturo. Za realizacijo načrtovanih prostorskih ureditev se je izkazala nujnost za preoblikovanje parcelne in lastninske strukture.

Vsak poseg v prostor je tudi poseg v zasebno lastnino, ki ima ustavno varstvo. Tako v svetu kot pri nas se je pokazala nujnost po nedirektivnem prostorskem instrumentu, ki temelji na sodelovanju vseh vpletenih subjektov. Ta instrument pri nas imenujemo komasacija in je prostorski ukrep za realizacijo načrtovane prostorske ureditve na območju z neurejenim in razdrobljenim parcelnim stanjem ter različno lastniško strukturo zemljišč.

Beseda komasacija (nlat. *commasatio*) v prevodu pomeni združevanje, zaokroževanje zemljišč. Mi jo bomo v nadaljevanju obravnavali širše, predvsem kot namensko spreminjanje parcel po legi in obliki, hkrati s spreminjanjem lastninske strukture na zemljiščih, torej kot instrument za kompleksno urejanje zemljišč. V nalogi bomo dali poudarek predvsem na komasaciji stavbnih zemljišč<sup>2</sup>.

Komasacija stavbnih zemljišč je metoda, ki jo v mnogih državah po svetu uporabljajo za preoblikovanje neprimerne parcelne in lastniške strukture v skladu s sprejetimi prostorskimi dokumenti tako, da se v največji možni meri ščitijo interesi lastnikov zemljišč kot tudi interesi in potrebe lokalne skupnosti (Foški, 2000).

---

<sup>2</sup> Stavbno zemljišče je zemljiška parcela oziroma več zemljiških parcel ali njihovih delov, na katerih je zgrajen objekt oziroma zemljiška parcela, ki je z občinskim prostorskim načrtom namenjena za graditev objektov.

### 3 UPORABLJENA TERMINOLOGIJA

Podlaga za izvajanje pogodbene komasacije je bil Zakon o urejanju prostora iz leta 2002 (UL RS št. 110/02). Zaradi spremembe zakona se je spremenila tudi terminologija. Trenutno se na področju prostorske zakonodaje prepleta več zakonov, ki vsebujejo različne izraze z enakim pomenom. Zakon o prostorskem načrtovanju (UL RS št. 33/07), krajše ZPNačrt, je nadomestil Zakonu o urejanju prostora (UL RS št. 110/02), krajše ZUreP-1. ZPNačrt ureja prostorsko načrtovanje, kot del urejanja prostora, tako da določa vrste prostorskih aktov, njihovo vsebino in medsebojna razmerja ter postopke za njihovo pripravo in sprejem. Ta zakon ureja tudi opremljanje stavbnih zemljišč ter vzpostavitev in delovanje prostorskega informacijskega sistema. Vendar ZPNačrt ni v celoti nadomestil ZUreP-1. Nekatere določbe so ostale v veljavi, med drugim tudi vse določbe glede komasacije. Do izdaje novih podzakonskih predpisov se tudi zaenkrat uporabljajo podzakonski predpisi, sprejeti na podlagi ZUreP-1, v kolikor niso v nasprotju ZPNačrt.

Preglednica 1: Pregled veljavnosti in uporabe členov ZUreP-1 po uveljavitvi ZPNačrt

Členi v celoti veljajo					Členi ne veljajo več					Členi se ne uporabljajo več					Členi se v celoti / deloma uporabljajo				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80
81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95*	96	97	98	99	100
101	102	103	104	105	106	107	108	109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120
121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132	133	134	135	136	137	138	139	140
141	142	143	144	145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156	157	158	159	160
161	162	163	164	165	166	167	168	169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180
181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191									

\* ne uporablja se več drugi odstavek, prvi pa v celoti velja

ZPNačrt je v 110. členu preimenoval nekatere izraze, ki so bili opredeljeni v ZUreP-1. Izrazi, katerih pomen ni določen v novem zakonu, imajo enak pomen, kot ga določajo predpisi s področja graditve objektov.

Preglednica 2: Izrazi po ZUreP-1 in ZPNačrt

<b>Zakonu o urejanju prostora - ZUreP-1</b>	<b>Zakon o prostorskem načrtovanju - ZPNačrt</b>
poselitveno območje	stavbno zemljišče
lokacijska informacija	potrdilo o namenski rabi zemljišča
strategija prostorskega razvoja občine	občinski strateški prostorski načrt
prostorski red občine	občinski prostorski načrt
občinski lokacijski načrt	občinski podrobni prostorski načrt
državni lokacijski načrt	državni prostorski načrt
regionalna zasnova prostorskega razvoja	občinski prostorski načrt
urbanistična zasnova	urbanistični načrt
krajinska zasnova	občinski prostorski načrt

Pojavi se precejšnja terminološka zmeda, saj gre v večini primerov za sinonime, ali pa se definicije različnih pojmovanj razlikujejo le v odtenkih.

V nadaljevanju diplomske naloge bomo uporabljali izraze, ki se uporabljajo v ZUreP-1, saj so v njem veljavne tudi vse določbe glede komasacije. Še vedno pa so veljavni tudi vsi podzakonski predpisi, ki urejajo komasacijo, ki so sprejeti na podlagi tega zakona in tako uporabljajo isto terminologijo.

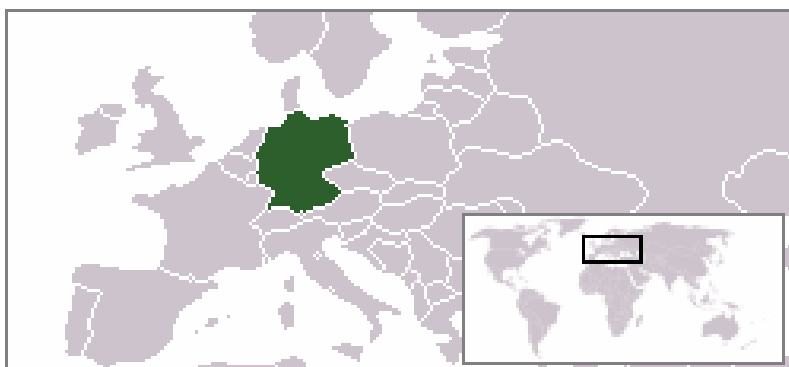
## 4 IZVEDBA KOMASACIJE V DRUGIH DRŽAVAH

Komasacija ali zložba zemljišč je pri nas dokaj nov instrument urejanja prostora. Prve komasacije v Evropi so bile poznane že v 16. stoletju in sicer v Kneževini Kempten v Nemčiji. V svetu je ta instrument uveljavljen tako že več desetletij in je najbolj poznan pod imenom **Land Readjustment** (ang.).

Pri preučevanju kompleksnejših postopkov preureditve zemljišč v drugih državah smo naleteli na številne pojme, ki se uporabljajo, vendar vsi temeljijo na principu komasacije t.j. preureditev zemljišč oziroma združitvev, menjava, opremljanje in razdružitvev zemljišč. Tako bomo, čeprav ni vedno najbolj ustrezno, v nadaljevanju pri vseh državah uporabljali izraz komasacija.

V nadaljevanju bomo na kratko opisali izvajanje komasacij stavbnih zemljišč v posameznih državah (Nemčija, Švedska, Finska, Nizozemska, Japonska in Turčija). Podatki temeljijo zgolj na strokovnih člankih in razpoložljivi literaturi. Ker zakonodaje naštetih držav nismo posebej preučevali, dopuščamo možnost manjših napak, vendar menimo, da se iz strokovnih člankov da razbrati osnovni potek izvedbe komasacije v teh državah.

### 4.1 Nemčija



Slika 1: Geografski položaj Nemčije v svetu



Za komasacijo v Nemčiji uporabljajo izraz Umlegung. Komasacija ima tu že več kot sto letno tradicijo in jo izvajajo zelo uspešno. Tako je izvajanje komasacije v Nemčiji tudi zgled mnogim drugim državam.

V Nemčiji sta planiranje in priprava detajlnega načrta ločena od procesa komasacije. S pripravo komasacije se lahko prične po izdelanem osnutku lokacijskega načrta, ki mora stopiti v veljavo pred veljavnostjo komasacijskega načrta. V tej zgodnji fazi se morajo vsem lastnikom podati splošne informacije in jim predstaviti vsa pravila ter celoten postopek izvedbe komasacije (Müller-Jökel, 2004).

Komasacijo na določenem območju uvede in financira občina. Pričnejo jo s sklepom komasacijskega odbora, ki se ustanovi na pobudo občine. Ne glede na to, ali se lastniki strinjajo ali ne, se s sklepom lahko komasacija prične. Na sklep po 3. odstavku 46. člena Gradbenega zakonika ugovor ni upravičen. Čeprav soglasje lastnikov ni nujno, v praksi težijo k dosegu soglasja. Postopka zato ne začnejo, če večinsko soglasje ni doseženo.

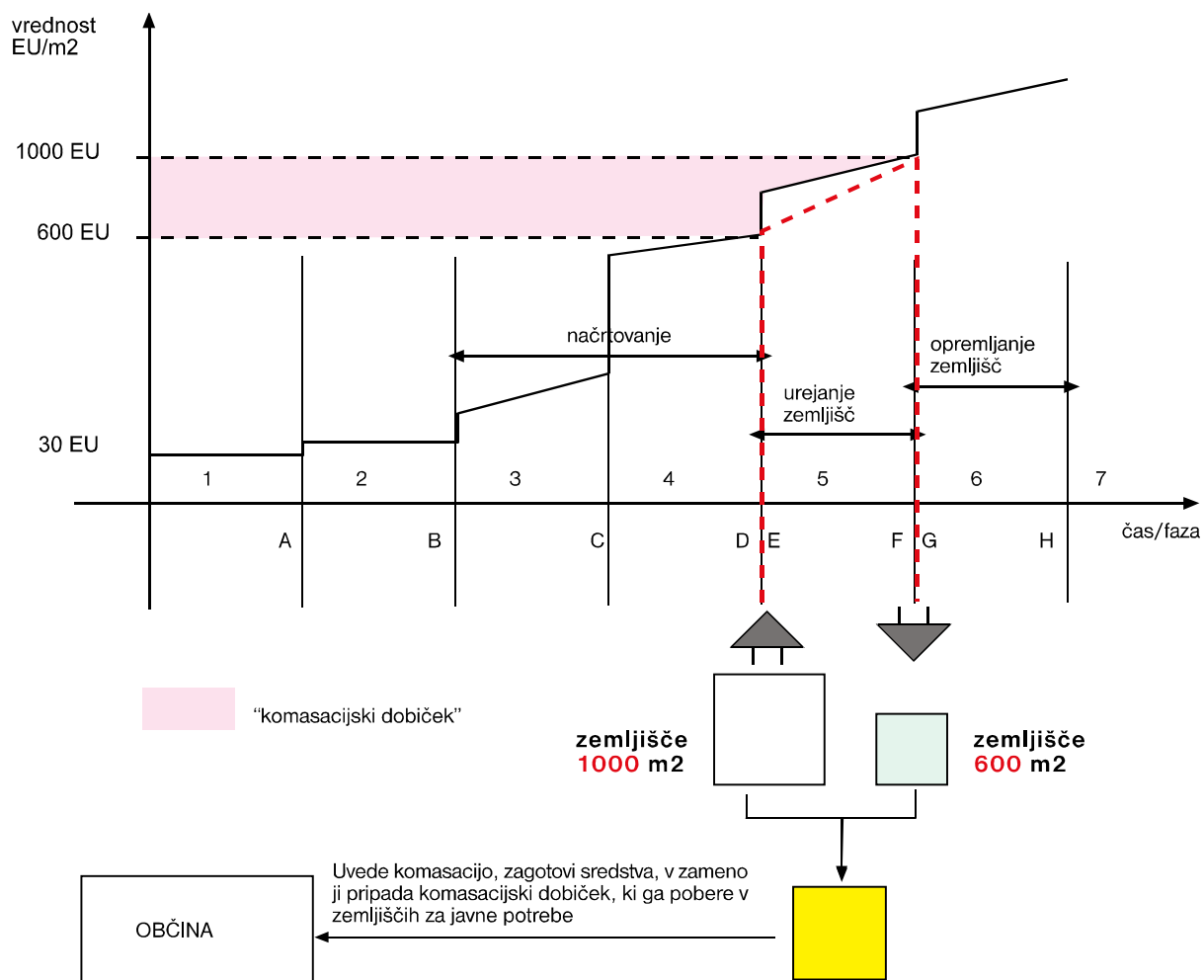
V Nemčiji ustanovijo tudi stalno komasacijsko telo na ravni dežele za obdobje petih let. Celoten postopek komasacije tako vodi komasacijski odbor, ki ga sestavljajo trije strokovnjaki (geodet, cenilec nepremičnin, ekonomist) in dva politika. Lastniki zemljišč niso zastopani v komasacijskem odboru, niti zakon ne predpisuje posebne oblike združevanja ali organizacije lastnikov. Posamezni lastnik lahko svoje zemljišče proda na trgu še pred začetkom komasacije oziroma zemljišče odkupi občina ali lokalna skupnost. Zemljišče pa se lahko vključi tudi v skupno maso in odplača iz naslova prispevkov ostalih udeležencev. Tretja možnost, ki jo ima posamezni lastnik je, da se zemljišče zamenja z zemljiščem izven komasacijskega območja. Po začetku postopka niso dovoljene nobene transakcije, razen v primeru, da to odobri komasacijski odbor.

Kriterij delitve komasacijskega sklada je po površini ali po vrednosti, dopuščajo pa tudi druge kriterije. Zemljišča v komasacijskem območju ostanejo v lasti lastnikov. Občina povečano vrednost zemljišč, ki nastane zaradi novega preoblikovanja zemljišč v zemljišča, primerna za gradnjo, vzame v obliki površin za javne potrebe in sicer, na že opremljenih območjih najmanj 10%, na območjih, kjer se prvič komunalno opremlja pa do 30% komasacijske mase.

V kolikor bi povečana vrednost zaradi komasacije presegla 30% v vrednosti površin, je potrebno razliko poravnati v denarju (Müller-Jökel, 2004).

Lastniki zemljišč na koncu postopka dobijo manjša zemljišča, vendar enake vrednosti, saj se je vrednost zemljišč povečala. Tako tudi v Nemčiji težijo, da se komasacija v končni fazi financira sama. Komasacijo opisujejo kot zelo preprost in ekonomičen instrument za realizacijo prostorskih načrtov. Ta metoda preurejanja zemljišč za občino ne pomeni finančnega tveganja, saj ji ni potrebno odkupovati in financirati zemljišč za javne potrebe. Dobiček, ki nastane zaradi ureditve zemljišč pa si razdelijo tako lastniki kot občina (Müller-Jökel, 2004).

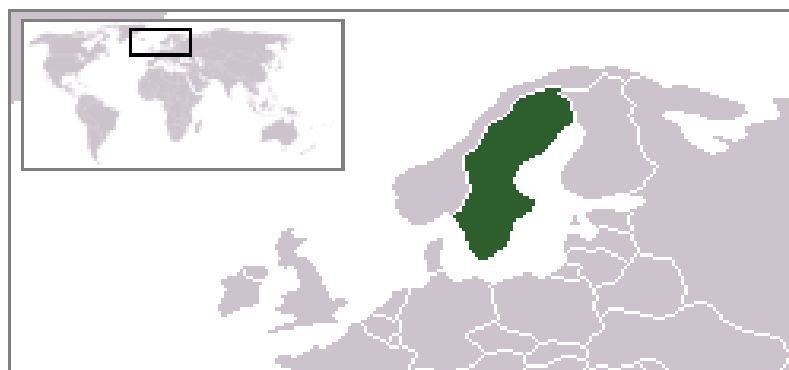
Poenostavljena metodologija poteka komasacije v Nemčiji:



(Povzeto po Foški, 2000)

S komunalnim opremljanjem pričnejo v Nemčiji po zaključenem komasacijskem postopku. Tudi razmerje med prispevki za komunalno opremljanje je v zakonu določeno in sicer mora občina prispevati najmanj 10% stroškov. V primeru, da se s postopkom komasacije pridobi zazidljiva zemljišča, lahko lastniki zemljišč pokrijejo stroške komunalnega opremljanja tudi v obliki zemljišč.

## 4.2 Švedska



Slika 2: Geografski položaj Švedske v svetu

Komasacija (švedsko *exploateringssamverkan*) je na Švedskem močno povezana s sodelovanjem in dogovarjanjem med javnim sektorjem in lastniki zemljišč. Običajno javni sektor sprejme podrobni prostorski načrt šele po odobritvi komasacije na nekem območju. Seveda pa mora nova parcelna delitev sovpadati z že sprejetimi prostorskimi smernicami. Zaradi povezanosti procesov je potrebno usklajevanje, kar privede do tesnega sodelovanja med lastniki zemljišč, lokalno skupnostjo ter med geodetskimi strokovnjaki in planerji-urbanisti (Kalbro, 2002).

Pobuda za komasacijo lahko formalno pride le s strani javnega sektorja (Kalbro, 2002). Za formalni proces je tudi predpisan uradni postopek, ki vključuje vrednotenje zemljišč in njihovo delitev, ki se oblikuje v sodelovanju z lastniki zemljišč ali njihovimi uradnimi predstavniki. Pridružitve k postopku novega oblikovanja zemljišč je za lastnike prostovoljna. Da pa se postopek lahko prične, mora imeti podporo večine lastnikov. Delež podpore ni predpisan.

Ob pričetku postopka se najprej ustanovi združenje lastnikov, ki ima pravni status. Posledično ima tako pomembno funkcijo za sodelovanje in sklenitev dogovorov med lastniki in javnim sektorjem (Kalbro, 2002). Običajno organizacija združenja lastnikov vključuje strokovnjaka, ki jim pomaga pri posameznih odločitvah in ki bdi nad realizacijo komasacije. Na Švedskem je to praviloma zasebni geodet.

Na Švedskem je tudi predpisan šest mesečni rok, v katerem lastnik lahko opravi vse zelene transakcije. Lastnik lahko od združenja tudi zahteva, da njegovo zemljišče odkupi, če sam ni zainteresiran za sodelovanje, oz. ga mora prodati združenju, če je sodeloval v postopku priprave in pogajanj za komasacijo, na podlagi katere je bil sprejet lokacijski načrt. Tretja možnost je, da zahteva njegovo zamenjavo z zemljiščem izven komasacijskega območja.

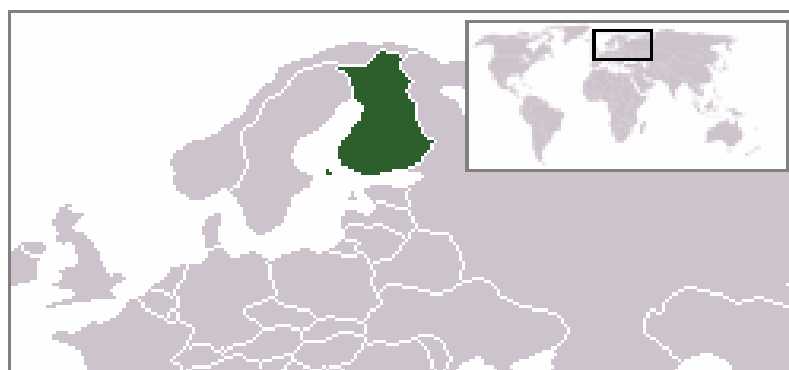
Ker je komasacija na Švedskem prostovoljna, se lahko zgodi, da se kljub pripravam, komasacija ne bo izvedla. Tveganje stroškov je tako precej veliko. Ta problem rešujejo tako, da je država ustanovila poseben finančni sklad za »rizične« investicije, ki je prednostno na razpolago pri »Svetu za raziskavo nepremičnin« za raziskave in stroške priprave za komasacijo (Kalbro v Larsson, 1993). Zelo pogosta je tudi praksa, da k realizaciji projekta pristopi banka ali nepremičninska družba, ki v zameno za finančno podporo, pridobi primerno zemljišče (svojo dejavnost zavaruje s hipoteko).

Vsak lastnik zemljišča prejme delež od razvojnega dobička glede na njegov vložek. Vložek posameznega lastnika se ovrednoti in je odvisen od površine ter lege nepremičnine. Razlike v površini med lastniki, ki nastanejo zaradi nove delitve zemljišč, se poravnajo v denarju. Skratka, bistveno je, da lastniki zemljišč pristopijo k novi razdelitvi zemljišč za gradnjo, v zameno pa so pri tem deležni pravičnega deleža razvojnega dobička (Kalbro, 2002).

Preko komasacije zemljišč se tako uresničujejo detajlni prostorski plani in hkrati pridobijo zemljišča za javno dobro. Sam postopek komasacije tudi običajno vključuje gradnjo potrebne infrastrukture. Na Švedskem gre torej za močen vpliv javnega sektorja, ki skrbi za razvoj poselitvenih območij ter uravnavanje ravnovesja med kmetijskimi in za poselitev rezerviranimi območji.

Odgovornost za izvedbo komasacije nosi državna oblast, t.j. odgovorni državni katastrski urad, mestna občina, kot tudi združenje lastnikov. Postopek komasacije se v celoti izvede pod pristojnostjo katastrskih uslužbencev – geodetov in ne vključuje odločitve sodišča in drugih uradov, ki so pristojni za planiranje.

### 4.3 Finska



Slika 3: Geografski položaj Finske v svetu

Na Finskem se za komasacijo na urbanem območju uporablja izraz »rakenmusmaan järjestely«. Komasacija tu temelji na sprejetem lokacijskem načrtu. Cilj komasacije je potemtakem podoben Nemškemu, ki je izvedba lokacijskega načrta. Medtem ko je na Švedskem glavni cilj uporaba komasacije kot orodja za razvoj, s katerim se tudi trudijo vplivati na načrtovanje (Viitanen, 2002).

Pobuda za komasacijo lahko pride s strani lastnikov zemljišč ali javnega sektorja. Le ta mora biti podana na državni katastrski urad še pred sprejetjem lokacijskega načrta. Če je projekt odobren, geodetska služba izda dovoljenje in definira komasacijsko območje. Ta odločitev je javno razgrnjena in omogočeno je podajanje pripomb oz. pritožb. Po objavljeni odločitvi katastrski urad najprej potrdi osnovo za razdelitev planerskega dobička, ki se določi skladno z vrednostjo zemljišč, ki jo imajo le ta pred in po sprejetjem lokacijskem načrtu. Nato katastrski urad izdela lokacijski načrt. Zemljišča za javne namene se prenesejo na javni sektor. Javni sektor pa je pri tem dolžan poravnati morebitno prekoračitev 20% obveznega vložka vloženih zemljišč. Ravno tako se vse razlike med lastniki, ki nastanejo zaradi različnih površin po novi

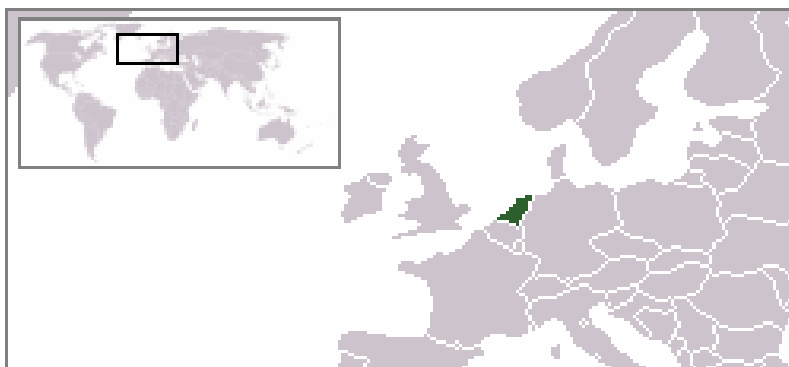
preureditvi, poravnajo v denarju ali skladno z dogovorom. Po končanem postopku pa imajo komasacijski udeleženci še vedno možnost pritožbe na pristojno sodišče. Po proglastitvi pravnomočnosti postopka se le ta vpiše v zemljiške evidence in izvedejo se dogovorjene poravnave. Sam postopek komasacije ne vključuje gradnje infrastrukture.

Postopek komasacije na Finskem ima skoraj enako število faz kot postopek komasacije na Nemškem. Na Švedskem je število teh faz veliko večje in zaradi tega imajo več stroškov ter večje tveganje (Viitanen, 2002).

Stroške izvedbe postopka komasacije lahko krijejo lastniki ali mestna oblast oziroma si stroške razdelijo. V primeru, da stroške krije mestna oblast, ima le ta pravico do deleža pri planerskem dobičku (Viitanen, 2002).

Preko komasacije zemljišč se tako uresničujejo detajlni prostorski plani in hkrati pridobijo zemljišča za javno dobro. Odgovornost za izvedbo komasacije tu še mnogo bolj kot na Švedskem nosi državna oblast t.j. odgovorni državni katastrski urad. Državna geodetska služba preda projekt v izvedbo izvajalcem, ki so lahko javne oziroma zasebne organizacije. Izvajanje postopka komasacije pa se v celoti izvede pod nadzorom katastrskih uslužbencev.

#### 4.4 Nizozemska



Slika 4: Geografski položaj Nizozemske v svetu

Nizozemska je zaradi nizko ležečih zemljišč razvila povsem svojo tehniko za pridobivanje zemljišč. Na začetku so si izsuševanje zemlje in urejanje lahko privoščili le bogati lastniki. V začetku 19. stoletja pa so se lastniki povezali in s pomočjo oblasti poskušali priti do uporabnejših zemljišč. Za izgradnjo objektov, na zemljiščih, ki jih je potrebno predhodno izsušiti, je postopek precej drugačen kot v drugih državah. Pridobivanje gradbenih zemljišč za relativno majhno število objektov je ekstremno drago. Zato so prisiljeni, da hkrati urejajo velike površine, kar pomeni tudi posledično veliko število zemljišč in lastnikov. Zaradi skupnih naporov za zemljo je njihov odnos do zemljišča poseben.

Za Nizozemsko je značilna aktivna zemljiška politika. Tu javni sektor teži k odkupu vseh zemljišč, ki so predvidena za razvoj naselij, jih komunalno opremi in taka ponudi na prostem nepremičninskem trgu. S prodajo tako urejenih zemljišč, katerim se je zaradi ureditve povečala vrednost, se projekt praviloma financira sam. Pri dražjih projektih pa imajo možnost tudi subvencioniranja s strani države (Needham, 2002).

Najbolj pomembne finančne spremenljivke na Nizozemskem so tako stroški pridobitve zemljišč, stroški opremljanja, stroški vodenja postopka in dohodek od prodaje zemljišč (Needham, 2002).

Ker so torej pridobljena zemljišča v javni lasti, njihova prioriteta ni dobiček. Posledično pa so kvalitetnejši tudi plani nove razdelitve. Neodvisno od pritiskov lastnikov določajo velikosti gradbenih parcel in površine za javno dobro. Posledica tega je bila tudi, da so bila zemljišča, namenjena javnim površinam, poceni in tudi lastniki, povečini kmetovalci, so svoja zemljišča prodajali prostovoljno, saj so bila zemljišča dobro plačana. V primeru, da se lastnik ni strinjal z odkupom je njegovo zemljišče ocenil cenilec. Vrednost zemljišča se ocenjuje pred načrtovano ureditvijo in ne odstopa od prvotno ponujene vrednosti. Posledica tega je, da so pri pridobivanju zemljišč na prostovoljen način na Nizozemskem zelo uspešni.

Dolgo časa poleg lokalni oblasti ni bilo nobenega konkurenta, ki bi prevzel tako urejanje zemljišč. To se je spremenilo, saj so se cene zemljišč na urejenih območjih povečale. Leta 1994 so tako prvič prevzeli take projekte tudi zasebniki, ki danes prevladujejo. Le ti so za odkup zemljišč ponudili več in še vedno imeli dovolj velik dobiček. Kljub temu je

sodelovanje med zasebniki in javno upravo v določenih fazah izvedbe ostalo. Predvsem sodelovanje zaradi boljšega razvojnega projekta, javnih zemljišč in opremljanja le teh (Needham, 2002).

Šele 1985 je bil sprejet nov zakon (Landinrichtingswet), ki je omogočil postopek komasacije tudi na urbanih področjih. Ta zakon je, tako kot v drugih državah, nastal na podlagi izkušenj na ruralnih območjih. Povečanje vrednosti zemljišč zaradi postopka komasacije je manjše, kot so administrativni in infrastrukturni stroški, zato se v praksi izvaja le poredko. Kljub temu bomo v nadaljevanju na grobo opisali postopek komasacije na Nizozemskem.

Postopek komasacije se formalno začne, ko pristojna provinca ustanovi komisijo za vodenje tega postopka. Pobuda za komasacijo običajno pride že prej in sicer s strani skupine ljudi, ki so za postopek zainteresirani. S strani države so določeni splošni pogoji in omejitve, ki pa niso le zakonite uredbe ampak tudi usmeritve, prioritete in proračun.

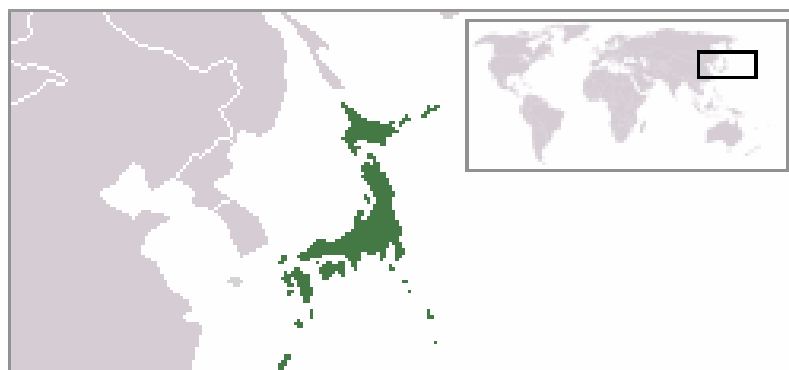
Odgovornost za realizacijo prevzema vodstvo pristojne province. Odgovornost za pripravo in izvedbo projekta pa je na ustanovljeni komisiji, določeni s strani province. Sama tehnična izvedba je v pristojnosti določene lokalne geodetske agencije. Komasacijsko komisijo sestavljajo različni predstavniki zainteresiranih skupin, največ pa jih je s strani lastnikov. Prisoten je tudi en neodvisen predstavnik mestne oblasti in en državni predstavnik za administrativno podporo (Needham, 2002).

Provinca nato objavi poročilo, v katerem opiše probleme območja in obrazložitve odprave le teh s postopkom komasacije. V nadaljevanju mora komisija narediti osnutek komasacijskega načrta, ki ga javno razgrne. Po podanih pripombah in dopolnitvah, predlagan načrt komisija da v odobritev pristojni provinci. Po odobritvi se izvedba komasacije lahko začne. Izvedba komasacije je sestavljena iz dveh delov. Prvi del je razdelitveni načrt, ki je narejen za vso infrastrukturo in zemljišča, drugi del pa je tehnična izvedba. Na novo razdelitev je možna pritožba. Sledi ocenitev koristi postopka komasacije in poplačila, s tem pa se komasacija tudi zaključi. Predpisano je, da naj bi lastniki del vloženih zemljišč dali za javne namene, možne so tudi razlastitve, vendar običajno lastniki dajo zemljišča prostovoljno. Za te transformacije



je ustanovljena posebna državna agencija. Stroški komasacije pa se praviloma razdelijo med državo, mestno oblast, zainteresirane skupine in posameznike (Needham, 2002).

#### 4.5 Japonska



Slika 5: Geografski položaj Japonske v svetu

Na Japonskem je bil instrument komasacije, imenovan "Kukaku Seiri", zelo uporabljen, saj je kar 30 odstotkov vseh urbanih površin nastalo na ta način. To je več kot v katerikoli drugi državi. Komasacijo imenujejo »The Mother of City Planning«.

Vzrok, da je komasacija glavni instrument urejanja prostora na Japonskem, mnogi opisujejo v navadah timskega dela in dobrem sodelovanju ljudi z javno upravo. Drugi pa, kar je bolj verjetno, da to izhaja iz zgodovine naroda, saj je imela oblast zelo veliko avtoritativno vlogo. Ko je bilo doseženo soglasje večjih lastnikov, je bilo logično, da so podali strinjanje tudi manjši lastniki. Dodatno so k komasaciji pripomogle neurejene javne poti, saj jih dejansko ni bilo, ker so do zemljišč večinoma dostopali po peš poteh (Sorensen, 2002).

Povezava med planiranjem in izvedbo je na Japonskem zelo močna. Skoraj sočasno s pripravo prostorskega izvedbenega plana so z mislimi tudi pri komasaciji, t.j. pri urejanju posestno-lastninske strukture zemljišč. Tako je načrt komasacije oblika detajlnega načrta, kjer se dodajo le regulacijska določila glede gradnje. Zaradi neposredne povezanosti ni bistvenega razkoraka med vsebino načrta in realiziranim stanjem.

Pobudniki komasacije so lahko poleg občine oziroma javnih institucij, tudi lastniki zemljišč ali celo zasebniki. Ne glede na to, kdo je pobudnik, pa na koncu dovoljenje za izvedbo izda občina, s čimer ima javni sektor nadzor nad prostorskim urejanjem. Dejansko poznajo na Japonskem pet tipov izvajalcev: zasebnike, društva, lokalno skupnost (občino ali prefekturo), državne agencije<sup>3</sup> ali javne korporacije (na primer, Japonska korporacija za stanovanja in urbani razvoj). Na Japonskem se prostovoljna komasacija lahko prične, če je dosežena 100% usklajenost lastnikov zemljišč. V primeru, da projekt vodi občina, pa pridobitev soglasja vseh lastnikov zemljišč ni nujna. Dovolj je doseženo 2/3 soglasje, pri čemer je pomemben tudi površinski delež lastnikov zemljišč. Pod okriljem zasebnikov in društev je bilo realiziranih 42% komasacij stavbnih zemljišč, pod javnim nadzorom pa 58% komasacij (Sorensen, 2002).

Postopka prostovoljne komasacije in komasacije pod javnim interesom sta si na Japonskem različna. Pri prostovoljni komasaciji se ustanovi združenje<sup>4</sup>. Da se združenje sploh lahko ustanovi, mora sedem ali več predstavnikov lastnikov pripraviti program komasacije in ustanovno listino združenja. Ko se s programom strinja več kot 2/3 lastnikov zemljišč, se lahko zaprosi za komasacijo pri uradnem predstavniku lokalne skupnosti, ki mora dati odgovor v dveh tednih. Če je program odobren, se ustanovi organizacija za izvedbo komasacije, ki jo sestavlja pet strokovnjakov in dva člana lastnikov zemljišč. Vse ključne odločitve organizacije se sprejemajo javno na zboru udeležencev komasacije (Sorensen, 2002).

Postopek komasacije se izvede tako, da vsak lastnik zemljišča ostane lastnik, vendar prispeva zemljo za ceste, parke ter druge javne površine, del sredstev in zemljišč pa je namenjen prodaji za pokritje stroškov. Lastniki zemljišč prispevajo približno 30% zemljišč v sklad za skupne potrebe, 15-20% zemljišč se po končani komasaciji proda in na ta način pokrije stroške (Sorensen, 2000).

Projekt komasacije se tako financira sam. Komasacija pa se zaključi, ko so zemljišča, ki so namenjena za prodajo, prodana in je s tem finančna bilanca zaključena. Takrat se komasacijski odbor ukine in komasacija zaključi.

---

<sup>3</sup> Ministry of Construction or prefectural governments

## 4.6 Turčija



Slika 6: Geografski položaj Turčije v svetu

Turčija je država v razvoju in zaradi urbane rasti potrebuje veliko stavbnih zemljišč. Glavni instrument za uresničitev lokacijskih načrtov in razvojnih ciljev je prav gotovo komasacija, imenovana Article 18. Postopek komasacije v Turčiji lahko primerjamo s postopkom komasacije v Nemčiji, kar ni naključno, saj jim je bila za zgled njihova zakonodaja (S.S. Turk, C. Turk, 2002).

Mestni svet v Turčiji sproži postopek komasacije s ciljem izvedbe lokacijskega načrta. Določi območje komasacije in tudi nosi celotno odgovornost za njeno izvedbo. Kot v Nemčiji, tudi v Turčiji, za realizacijo projekta doseganje soglasja vseh lastnikov ni nujno. Sam tehnični postopek izvedbe komasacije pa lahko mestni svet prenese na geodetsko podjetje. O postopku komasacije je obveščen tudi zemljiški kataster, s čemer je omogočena možnost vpogleda vsem zainteresiranim. Predhodno se izvede tudi geodetski načrt komasacijskega območja in naredi nova predvidena delitev, ki je v skladu z lokacijskim načrtom. Le ta se razgrne za 30 dni, lastniki pa lahko v tem času podajo svoje pripombe. Po potrebnih dopolnitvah se komasacija izvede.

Komasacijska zemljišča ostanejo v lasti lastnikov, vsak lastnik mora prispevati delež, po površinskem kriteriju, za javne površine. Delež, ki ga morajo lastniki prispevati je zakonsko

---

<sup>4</sup> Association of LR project

predpisan in sicer do 35% vloženih zemljišč. Ta odstotek je odvisen od velikosti območja in predvidenih javnih površin (S.S. Turk, C. Turk, 2002).

Javne površine so v Turčiji razdeljene v dve kategorije. V prvo kategorijo spadajo predvsem ceste, površine za parke, parkirna mesta, igrišča, policijske postaje in verski centri. Za te površine prispevajo lastniki zemljišč do 35%, v kolikor površine ta odstotek presežejo, jih občina odkupi oziroma pridobi z razlastitvijo. V drugo kategorijo javnih površin pa spadajo predvsem šole, vrtci in bolnice. Ta zemljišča dobi občina od novih lastnikov z odkupom oziroma razlastitvijo, po izvedenem postopku komasacije.

Pomanjkljivosti komasacije v Turčiji je več. Ena od večjih nastane, kjer so vložena zemljišča premajhna v primerjavi z načrtovanim in se tako ustvarijo deleži lastništva na novih parcelah. Vzrok je v tem, ker ni omogočen odkup oziroma dogovor že v samem postopku nove razdelitve. Ravno tako ni možna določitev spremembe lastništva znotraj postopka komasacije, ampak o tem odloča sodišče (S.S. Turk, C. Turk, 2002).

#### **4.7 Povzetek analize med državami**

Vsaka država si na svoj način prizadeva uresničiti prostorske plane. Institut komasacije je pri urejanju urbanih površin prisoten v večini držav. Direktno prevzemanje uspešne metode izvedbe komasacije nekaterih držav se v drugih državah ne bi uveljavile zaradi različnih zgodovinskih, političnih in drugih razlik. Zato smo priča različnim postopkom in načinom izvedbe komasacije. S pregledom in analizo različnih postopanj pa lahko vidimo tudi smernice za morebitni nadaljnji razvoj. Zadnjih dvajset let je bila komasacija tako tudi osrednji institut in težišče mednarodnih naporov za uveljavitev tehnik razvoja urejanja prostora, v državah v razvoju, v jugovzhodni Aziji.

Faze postopka komasacije so v vseh državah, ne glede na razlike med državami, podobne in se delijo na pet ključnih komponent (Foški, 2000):

- pripravljalni proces,
- začetek uradnega postopka,
- določitev in razdelitev stroškov in koristi,

- operativno tehnična izvedba ter
- zaključek z ureditvijo pravnega stanja.

**Pripravljalni proces** je predhodni proces, ki je v nekaterih državah predpisan z zakonodajo. Predpisano je tudi, katere informacije je nujno potrebno predhodno obdelati. Gre za študijo izvedljivosti projekta, ki temelji na analizi stanja in problemov (Foški, 2000). Iz nemškega zakona (Gradbeni zakonik, 1997) je lahko razbrati, da je v pripravljalni fazi potrebno jasno podati namen komasacije, določiti pristojnosti in odgovornosti za izvedbo komasacije, določiti območje komasacije, definirati udeležence v komasacijskem postopku, lastnike, zemljišča in izvesti načrt in popis parcelnega stanja ter sodelovati z lastniki in jih obveščati.

**Uradni postopek** se začne takoj po zaključni fazi pripravljalnega procesa, z odločitvijo, da je komasacija potrebna in da so izpolnjeni vsi pogoji za pričetek komasacije. Da bomo komasacijo lahko izvedli, je potrebna organizacija primerne upravne tehnične strukture, ki komasacijo izvaja ali nad njo bdi in operativno tehnična izvedba del ter postopkov (Foški, 2000).

**Določitev in razdelitev stroškov in koristi** je zelo pomembna sestavina komasacijskega procesa. Osnovni pojem celokupnega komasacijskega dobička lahko zelo enostavno definiramo, kot razliko med tržno vrednostjo zemljišč pred komasacijo in tržno vrednostjo zemljišč po komasaciji, od katere odštejmo vse stroške komasacije (Larsson, 1993)

**Operativno tehnična izvedba** komasacije se prične, ko je opravljeno vrednotenje in so določene nove parcelne površine. Izdela se komasacijski načrt, kjer se prikažejo vse nove površine in njihovi lastniki. Izdela se tudi elaborat novega stanja in se razgrne na krajevno običajen način. Ko so razrešene vse možne pripombe in pritožbe na razgrnjen elaborat, se lahko prične s prenosom projekta v naravo. Ta postopek je v pristojnosti geodetske stroke.

**Zaključek z ureditvijo pravnega stanja** je zadnja faza postopka komasacije. Ko se vse spremembe, ki so nastale s postopkom komasacije evidentirajo in končajo, je postopek komasacije zaključen.

Pomembno prednost prostorskega urejanja s postopkom komasacije vidijo mnoge države predvsem v samofinanciranju projekta in uresničitvi začrtanih prostorskih planov. Več ko ima država tradicije in izkušenj s postopkom komasacije, vedno bolj se v postopku daje poudarek na doseganju dogovora z lastniki zemljišč in prostovoljnem pristopu ter pomembnosti skupnega planiranja nove razdelitve zemljišč.

Pomembno je tudi razmerje med javnimi in zasebnimi interesi, saj se komasacija izvaja tako za zagotavljanje javnih, kakor tudi zasebnih interesov. To razmerje bistveno vpliva na oblikovanje strukture in rezultate komasacije. V zasebnem interesu je čimprejšnje aktiviranje zemljišč in njihovo plasiranje na trg, medtem ko je v javnem interesu sistematičen in učinkovit proces, kjer se najprej načrtuje ogrodje komunalne opreme in cest, šele nato pa lokalni dovozi, manj pomembne poti in priključki. Zaradi čimprejšnje aktivnosti zemljišč lastniki velikokrat gledajo na proces kratkoročno, medtem ko mora naravnost javnega sektorja biti dolgoročna (Foški, 2000).

Pri izvedbi komasacije v različnih državah se je izkazalo, da je pomemben tudi nosilec začetnih stroškov in prevzemnik tveganja izvedbe postopka. Tega, da nosijo lastniki vse stroške in tveganja postopka, v tujini ne poznajo, tako kot tudi ne poznajo komasacije, ki se izvede na podlagi pogodbe, t.j. pogodbene komasacije, kot imamo to možnost v Sloveniji.

V prejšnjih sklopih tega poglavja so predstavljeni postopki komasacije stavbnih zemljišč in navedene posebnosti posameznih držav. Na podlagi študije postopkov, smo izvedli tudi primerjalno analizo nekaterih ključnih vsebin v državah Švedske, Finske, Nizozemske, Japonske, Turčije, Nemčije in Slovenije. Le te so predstavljene v nadaljevanju v preglednici.

Preglednica 3: Primerjava med nekaterimi ključnimi vsebinami komasacije stavbnih zemljišč v različnih državah.

Ključne vsebine	Švedska	Finska	Nizozemska	Japonska	Turčija	Nemčija	Slovenija
Obvezna upravna komasacija, prostovoljna-pogodbena komasacija	Pobuda lahko formalno pride le s strani javnega sektorja.  Komasacija se lahko prične, če večina lastnikov ne nasprotuje projektu.	Pobuda lahko pride s strani lastnikov zemljišč ali s strani javnega sektorja.  Komasacija se lahko prične tudi, če lastniki ne soglašajo.	Pobuda lahko formalno pride le s strani javnega sektorja.	Pobuda lahko pride s strani lastnikov zemljišč, ali javnega sektorja, ali celo s strani zasebnikov.  Prostovoljna komasacija se prične, če je doseženo 100% soglasje lastnikov. V primeru, da postopek vodi občina, je za pričetek obvezno 2/3 soglasje lastnikov, ki posedujejo 2/3 površine.	Pobuda lahko formalno pride le s strani javnega sektorja.	Samo obvezna komasacija, ki jo vedno odredi občina. Na postopek uvedbe se lastniki ne morejo pritožiti.	Pobuda pride s strani lastnikov zemljišč, lahko pa z njihovim pooblastilom pobuda da tudi izvajalec komasacije.  Prostovoljna komasacija je možna pri 100% soglasju vseh lastnikov, urejenim v pogodbi. Za obvezno komasacijo pa je potrebno soglasje lastnikov, ki imajo v lasti 2/3 komasacijskih površin.
Sodelovanje občine	Obvezno, vedno sodeluje.	Obvezno, vedno sodeluje.	Obvezno, vedno sodeluje.	Obvezno sodelovanje pri obvezni komasaciji ne pa pri prostovoljni, vendar priporočljivo.	Obvezno, vedno sodeluje.	Obvezno, občina predpiše komasacijo, na občini obstaja komasacijska služba.	Obvezno sodelovanje pri obvezni komasaciji ne pa pri prostovoljni, tu izda samo komasacijsko dovoljenje.
Komasacijski odbor (odbor iz komasacijskih udeležencev)	Ustanovi se združenje lastnikov, kjer je udeležba vseh lastnikov prostovoljna.	Ni predpisan.	Ni predpisan.	Da, če jih je več kot 100 pa izvolijo reprezentativni odbor. Če komasacijo predlaga občina, se ustanovi komasacijski svet iz predstavnikov lastnikov.	Ni predpisan.	Ni predpisan.	Obstaja samo za obvezno komasacijo in je sestavljen iz treh članov, od tega mora biti najmanj en član izbran izmed udeležencev, ki niso predlagatelji.
Komasacijska komisija (strokovna komisija)	Je obvezna.	Obstaja.	Obstaja, sestavljajo jo predstavniki lastnikov, neodvisen predstavnik mestne oblasti in državni predstavnik za administrativno podporo.	Obstaja, sestavlja jo pet strokovnjakov in dva člana lastnikov zemljišč. Vse ključne odločitve organizacije se sprejemajo javno na zboru udeležencev komasacije.	Obstaja.	Obstaja, sestavljena je iz treh strokovnjakov in dveh politikov.	Obstaja samo za obvezno komasacijo in jo sestavljajo člani iz pravnega, urbanističnega in geodetskega področja.

se nadaljuje...

**...nadaljevanje**

Ključne vsebine	Švedska	Finska	Nizozemska	Japonska	Turčija	Nemčija	Slovenija
Prepoved prostega razpolaganja z zemljišči po začetku postopka	Da, vendar možna transakcija z dovoljenjem združenja.	Prepovedana, razen z dovoljenjem.	Prepovedana, razen z dovoljenjem.		Prepovedano, onemogočen pa je tudi odkup oz. sprememba lastništva zemljišč, ki so premajhna od načrtovanih.	Prepovedano, razen z dovoljenjem komasacijske komisije.	Prepovedano, razen z dovoljenjem.
Izvezanje rezervnih zemljišč za javne namene	Izvezajo se lahko samo površine za osnovno opremljanje tega komasacijskega območja.	Do 20% površin vloženih zemljišč.	Delež ni predpisan.	Delež ni predpisan.	Do 35% površin vloženih zemljišč.	Na že opremljenih območjih najmanj 10%, na območjih, kjer se prvič komunalno opremlja pa 30% komasacijske mase.	Delež ni predpisan.
Izvezanje rezervnih zemljišč za prodajo na trgu	Ponavadi banka uveljavi hipoteko na del zemljišča, ki ga nato proda v zameno za kredit.	Ni predpisano.	Ni predpisano.	Predpisano, najmanj 10% za prodajo na trgu (priporočajo med 15 in 20%, tudi več)	Ni predpisano.	Ni predpisano.	Ni predpisano.
Kriterij delitve komasacijske mase	Model delitve predpisan z zakonom.	Model delitve predpisan z zakonom.	Model delitve predpisan z zakonom.	Delitev na podlagi vrednosti ali na podlagi razmerja površin z upoštevanjem karakteristik nove lokacije.	Model delitve predpisan z zakonom, na podlagi površinskega kriterija.	Imajo kriterij po površini, po vrednosti, dopuščajo pa tudi druge kriterije.	Pri prostovoljni je delitev odvisna od dogovorov med lastniki zemljišč. Pri obvezni pa je model delitve predpisan, možen tudi dogovor.
Financiranje projekta komasacije	Pripravljalna dela financira država. Izvedbo komasacije plačajo lastniki zemljišč. Velikokrat so to bančna posojila na podlagi hipoteke na zemljišče.	Država krije stroške izdelave lokacijskega načrta. Stroške izvedbe komasacije lahko krijejo samo lastniki ali občina, lahko pa si stroške razdelijo.	Stroške si razdelijo država, mestna oblast, zainteresirane skupine in posameznike.	Lastniki zemljišč s prodajo rezervnega zemljišča, del sredstev pa prispeva tudi javni sektor.	Praviloma financira država.	Občina nosi stroške postopka in stvarne stroške, ki niso pokriti iz prispevkov lastnikov.	Stroške komasacije praviloma nosijo lastniki sami.
Odprtje komasacijskega računa	Predpisano.	Predpisano.			Ni predpisano, sredstva so deponirana na občini.	Ni predpisano, sredstva so deponirana na občini.	Predpisan za obvezno komasacijo.

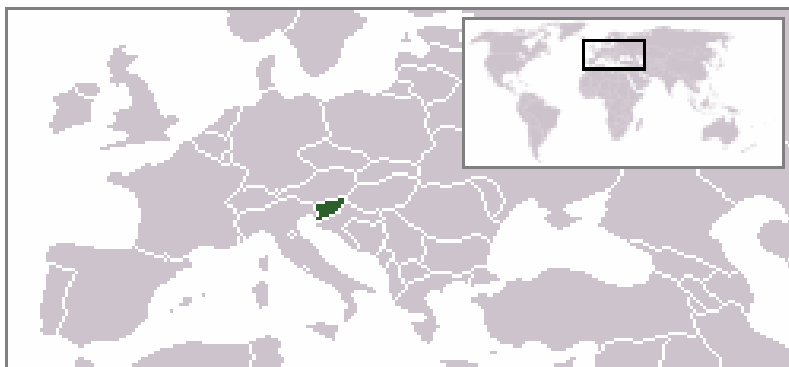
se nadaljuje...



### ...nadaljevanje

Ključne vsebine	Švedska	Finska	Nizozemska	Japonska	Turčija	Nemčija	Slovenija
Lokacijski načrt, komasacijski načrt	Lokacijski načrt se sprejme po sprejetem komasacijskem načrtu in v skladu s širšimi prostorskimi akti.  Komasacijski načrt nastaja v sodelovanju občine, lastnikov in strokovnih organizacij.	Komasacija temelji na sprejetem lokacijskem načrtu.	Imata zelo malo stičnih točk. Običajno se zgodi, da morajo po sprejetju komasacijskega načrta dopolniti lokacijski načrt.	Lokacijski načrt se sprejema sočasno s komasacijskem načrtom, seveda na zazidljivem območju, ki je določeno v širših prostorskih dokumentih.	Komasacija temelji na sprejetem lokacijskem načrtu.	Tu je sprejet lokacijski načrt pogoj za začetek komasacije. Možno je spreminjanje, vendar mora biti veljaven pred pričetkom veljavnosti komasacijskega načrta oz. pred predčasno uvedbo v posest določenih zemljišč.	Pri prostovoljni komasaciji ni potreben sprejem lokacijskega načrta, vendar mora biti komasacijski načrt v skladu s širšimi prostorskimi plani. Pri obvezni pa je pogoj sprejet lokacijski načrt.
Sodelovanje lastnikov zemljišč	Skozi ves postopek komasacije.	Ni predpisano.	Skozi ves postopek komasacije.	Skozi ves postopek komasacije.	Ni natančno predpisano.	Ni natančno predpisano.	Skozi ves postopek komasacije.
Možnost pritožb	4 tedne po odločbi komasacije, nato možna pritožba na višjem sodišču in nato na državnem sodišču.	Pritožbe možne po javni razgrnitvi uvedbe postopka in na postopek po končanju projekta.	Pritožbe možne po javni razgrnitvi uvedbe postopka in na postopek po končanju postopka.	Po končanem projektu komasacije je javna razgrnitev (14 dni), ko se lahko podajo pritožbe.	Pritožbe možne v času razgrnitve – 30 dni.	Na uvedbo komasacije ni možna, možne pa so na višino denarnega nadomestila (ne zadrži izvedbe) ter skozi javne razprave.	Pritožbe in predlogi se lahko podajajo skozi ves postopek. Tudi po odločbi se lahko pritožijo v roku 15 dni.
Plačevanje komunalne opreme z zemljišči	Dopustno.	Ni predpisano.	Praviloma vedno.	Praviloma vedno.	Ni predpisano.	Ni predpisano, vendar možno.	Dopustno.
Davčne olajšave	Ni prometnega davka in upravnih taks.	Ni prometnega davka in upravnih taks.	Ni prometnega davka in upravnih taks.	Ni prometnega davka in upravnih taks.	Ni prometnega davka.	Ni prometnega davka.	Ni prometnega davka in upravnih taks.
Ukrepi za pričetek gradnje				Niso predpisani, veliko zemljišč ostaja neizkoriščenih.		Občina zajema povečano vrednost zemljišč. S tem prisili lastnike k prodaji oz. gradnji. Občina mora zemljišče opremiti v 7 letih.	Niso predpisani.

## 5 KOMASACIJA V SLOVENIJI



Slika 7: Geografski položaj Slovenije v svetu

### 5.1 Zgodovinski oris komasacije v Sloveniji

Komasacija ali zložba zemljišč, je pri nas mlad instrument urejanja prostora, čeprav je v svetu uveljavljen že več desetletij.

Komasacija na območju lokacijskih načrtov oziroma na območju podrobnih prostorskih načrtov, je bila sicer pri nas znana že v času pred drugo svetovno vojno, ko je bila Slovenija še sestavni del Kraljevine Jugoslavije, vendar le za krajše obdobje. Pravno podlago je imela od leta 1931, ko je bil sprejet Gradbeni zakonik (Službene novine Kraljevine Jugoslavije, št. 133/XLII-294), ki je urejal komasacijo stavbnih zemljišč. Po drugi svetovni vojni se je zaradi specifičnih razmer v povojnem času zakonodaja spremenila. Vsa zemljišča v mestih in naseljih mestne narave so bila v družbeni lasti, zato razdrobljena parcelna in lastniška struktura ni pomenila ovire pri graditvi ali širitvi naselij. Za zagotavljanje zemljišč za gradnjo ter preoblikovanje parcelnih struktur v skladu s prostorskimi akti je bilo mogoče uporabiti direktivne instrumente zemljiške politike, kot sta razlastitev in nacionalizacija.

Do devetdesetih let je bila komasacija večinoma upravni postopek, ki je bil izveden na željo državnih organov, ne pa na željo lastnikov zemljišč. Vzrok je bil v takratnem političnem sistemu, lastniških razmerjih, uveljavljenem načinu odločanja in netržnem gospodarstvu.

Večinoma je bila tako komasacija izvedena z določeno prisilo in nekim deležem lastnikov zemljišč, ki niso soglašali, zaradi česar je dobila negativen prizvok.

Po osamosvojitvi 1991 je bila sprejeta Ustava RS, s katero se je zagotovila pravica do zasebne lastnine kot ena temeljnih ustavnih pravic. Instrumente prisile, za realizacijo načrtovanih prostorskih ureditev, je tako mogoče uporabiti le kot skrajno sredstvo in le v javno korist ter pod pogojem, da je javna korist razlastitvenega namena v sorazmerju s posegom v zasebno lastnino. Tako se je počasi začela izkazovati potreba po drugih instrumentih, ki temeljijo na sodelovanju vseh vpletenih strani. Med te instrumente vsekakor spada tudi komasacija.

## 5.2 Opredelitev komasacije

Slovenska zakonodaja institut komasacije obravnava v različnih zakonih:

- Zakonu o prostorskem načrtovanju (UL RS št. 33/07) – v nadaljevanju ZPNačrt,
- Zakonu o urejanju prostora (UL RS št. 110/02) – v nadaljevanju ZUreP-1,
- Zakonu o graditvi objektov (UL RS št. 102/04) – v nadaljevanju ZGO-1,
- Stanovanjski zakon (UL RS št. 69/03) – v nadaljevanju SZ-1,
- Zakonu o kmetijskih zemljiščih (UL RS št. 55/03) – v nadaljevanju ZKZ in
- Zakonu o evidentiranju nepremičnin (UL RS št. 47/06) – v nadaljevanju ZEN.

ZPNačrt je nadomestil ZUreP-1, vendar posamezne določbe ostanejo v veljavi in do izdaje novih podzakonskih predpisov se uporabljajo podzakonski predpisi, sprejeti na podlagi ZUreP-1. ZPNačrt se torej uporablja skupaj z veljavnimi določbami ZUreP-1. V nadaljevanju bomo navajali samo ZUreP-1, saj so vse določbe, ki se nanašajo na institut komasacije, še v veljavi.

ZGO-1 je v postopku spreminjanja. Osnutek novega zakona ne predvideva več določb glede komasacije. Kljub temu bomo v nadaljevanju opisali tudi ZGO-1 in sedaj še veljavne določbe, ki se nanašajo na institut komasacije.

ZUreP-1 ureja vsebino in metodologijo komasacije na poselitvenem območju. ZGO-1 vsebuje možnost instituta pogodbene komasacije za določanje gradbenih parcel že obstoječim

objektom ali kot metodo preoblikovanja funkcionalnega zemljišča večstanovanjskih stavb oziroma stavb v etažni lastnini. V povezavi s tem zakonom ureja komasacijo tudi SZ-1. ZKZ ureja vsebino in metodologijo komasacije kmetijskih zemljišč. ZEN pa vsebuje večje število splošnih določb o ureditvi instituta komasacije. Celovito ureja zgolj pogodbeno komasacijo, vsebino ostalih komasacij pa prepušča tudi področnim zakonom.

V slovenskem sistemu delimo po namenu komasacije v tri skupine:

- komasacije kmetijskih zemljišč,
- komasacije na poselitvenem območju oz komasacije stavbnih zemljišč in
- komasacije za določanje gradbenih parcel že obstoječim objektom.

Komasacija kmetijskih zemljišč se izvede z namenom preoblikovanja kmetijskega območja, komasacija na območju lokacijskih načrtov, z namenom izvedbe lokacijskega načrta in komasacija za določanje gradbenih parcel že obstoječim objektom, z namenom določanja gradbenih parcel že obstoječim objektom.

Organ, ki ureja komasacijo kmetijskih zemljišč, je Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano, stavbna zemljišča pa ureja Ministrstvo za okolje in prostor. Za izvajanje je pristojna Geodetska uprava Republike Slovenije.

Komasacija se izvede kot:

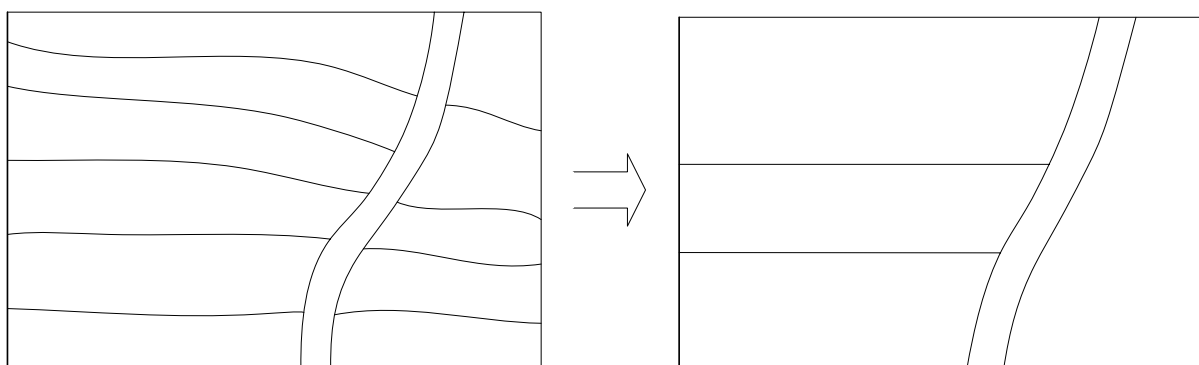
- pogodbeno
- ali kot upravna komasacija.

Pogodbena komasacija se izvede na podlagi sklenjene pogodbe med lastniki in je možna le, če se zanjo sporazumno odločijo vsi komasacijski udeleženci, katerih zemljišča so v poselitvenem območju. Upravna komasacija pa se izvede na podlagi odločbe, izdane v upravnem postopku, zanjo je značilno, da je za del komasacijskih udeležencev vedno prisotna določena prisila. Primerjava med pogodbeno in upravno komasacijo je podrobneje opisana kasneje v svojem poglavju.

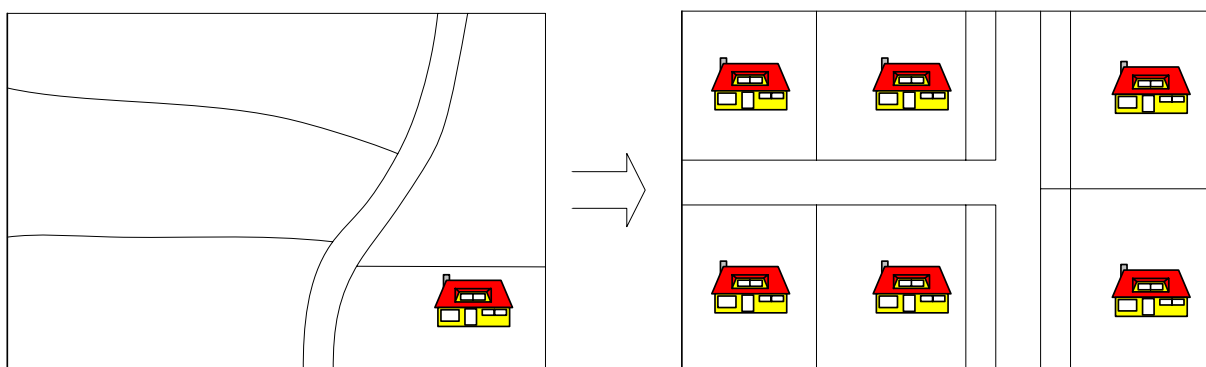
### 5.3 Primerjava komasacije kmetijskih zemljišč in komasacije na območju lokacijskega načrta

Komasacija na območju lokacijskega načrta se je razvila iz komasacije kmetijskih zemljišč, saj je le ta veliko zahtevnejša. Tudi zakonsko je bil do sprejema Zakona o urejanju prostora (UL RS št. 110/02), edini področni zakon, ki je vsebinsko opredeljeval komasacijo, Zakon o kmetijskih zemljiščih (UL RS št. 55/03).

Komasacija kmetijskih zemljišč in komasacija na območju lokacijskega načrta imata skupna izhodišča v upravnih postopkih izvedbe, enaki so tudi postopki urejanja meja na obodu komasacije in podobne so nekatere sestavine elaborata komasacije. Vendar obstaja nekaj glavnih razlik, ki se kažejo predvsem v sami novi razdelitvi zemljišč in posledicah komasacije.



Slika 8: Primer izvedbe komasacije kmetijskih zemljišč



Slika 9: Primer izvedbe komasacije na območju lokacijskega načrta

Razlike med komasacijami kmetijskih zemljišč in komasacijami na območju lokacijskih načrtov so:

- Namen komasacije kmetijskih zemljišč je preoblikovanje parcelne strukture z namenom učinkovitejše kmetijske proizvodnje, ki je tudi način urejanja podeželskega prostora. Namen komasacije na območju lokacijskega načrta pa je preoblikovanje parcelne strukture, z namenom uresničitve gradbenega namena, ki je tudi način urejanja poselitvenega prostora.
- Območje komasacije kmetijskih zemljišč je določeno v prostorskem planskem aktu in je za načrtovanje kmetijskega prostora planska kategorija. Območje komasacije na območju lokacijskega načrta pa ni vrisano v prostorske dokumente, saj je le eden od načinov realizacije lokacijskega načrta.
- Pri komasaciji kmetijskih zemljiščih se končna vrednost zemljišč ne poveča bistveno, tako kot pri komasaciji na območju lokacijskega načrta. Razlike med razmerjem vstopne in izstopne vrednosti pri kmetijskih zemljiščih skorajda ni. Pri zemljiščih na območju lokacijskih načrtov pa je to razmerje ocenjeno na desetkratno ali celo večjo vstopno vrednost zemljišča.
- Nova razdelitev kmetijskih zemljišč teži k čim večjemu zaokroževanju zemljišč. Pri komasaciji na območju lokacijskega načrta pa je temeljni namen, poleg oblikovanja primerne parcelne strukture, predvsem pridobivanje zemljišč za javne potrebe. Ta zemljišča se najpogosteje pridobijo v zameno za nekatere storitve, kot so npr. izvedba komasacije, komunalna oprema zemljišča ipd.
- Na zemljiščih se prepletajo najrazličnejša lastninsko-pravna razmerja in interesi, ki jih je treba upoštevati. To velja veliko bolj na območju lokacijskega načrta kot na območju kmetijskih zemljišč. Pri komasaciji na območju lokacijskega načrta je tako nujno sodelovanje in medsebojno usklajevanje pripravljavca lokacijskega načrta, izvajalca komasacije in lastnikov zemljišč, kar pa pri komasaciji kmetijskih zemljišč ni potrebno.

- Komasaciji se razlikujeta tudi glede financiranja, saj se komasacija kmetijskih zemljišč financira praviloma iz državnih sredstev, komasacijo na območju lokacijskega načrta pa financira izvajalec komasacije oziroma komasacijski udeleženci.

Pogodbena komasacija je komasacija, ki se izvede na podlagi pogodbe med lastniki. Ima značilnosti komasacije na območju lokacijskega načrta, s to razliko, da za postopek izvedbe sprejetje lokacijskega načrta ni nujno. Po ZUreP-1 se lahko pogodbena komasacija izvede samo na poselitvenem območju oziroma območju stavbnih zemljišč. Zato pogodbena komasacija kmetijskih zemljišč zaenkrat ni možna.

#### **5.4 Primerjava pogodbene in upravne komasacije**

Komasacija se lahko izvede kot pogodbena komasacija ali kot upravna komasacija. Glavne razlike v izvedbi so predvsem v:

- uvedbi postopka,
- udeležencih komasacije in
- vodenju postopka.

Za pogodbeno komasacijo se sporazumno odločijo vsi komasacijski udeleženci stavbnih zemljišč in temelji na medsebojnem pogodbenem razmerju. Pogodba, katero sklenejo, določa vse medsebojne obligacije in je podlaga za uvedbo postopka. Izvede se torej brez prisile, na podlagi pogodbe med lastniki nepremičnin in na podlagi komasacijskega dovoljenja, ki ga izda pristojni občinski upravni organ. Komasacijsko dovoljenje se izda, če je novo predvideno parcelno stanje v skladu s prostorskimi akti in drugimi predpisi. To je tudi edina omejitev glede izvedbe komasacije. Območje komasacije je lahko enako ali manjše kot območje lokacijskega načrta, vendar le ta za izvedbo ni potreben.

Upravna komasacija se izvede na podlagi odločbe, izdane v upravnem postopku. Zanj je značilno, da je za del komasacijskih udeležencev vedno prisotna določena prisila. Komasacijski udeleženec je torej lahko v postopku upravne komasacije proti svoji volji. Predlog za uvedbo komasacije kmetijskih zemljišč se lahko vloži, če se s komasacijo strinjajo

lastniki kmetijskih zemljišč, ki imajo v lasti več kot 80% površine predvidenega komasacijskega območja. Predlog za uvedbo komasacije na območju lokacijskega načrta pa lahko vložijo lastniki zemljišč na podlagi sprejetega programa priprave občinskega lokacijskega načrta, ki imajo v lasti 67% površine zemljišč na območju lokacijskega načrta. Komasijsko območje je enako območju lokacijskega načrta. Ustanovi se tudi strokovna komisija in komasijski odbor. Predpisani so tudi kriteriji delitve komasijskega sklada.

Zaradi zahtevnosti je upravna komasacija veliko bolj opredeljena, saj je treba v postopku, ko je nekdo udeležen proti svoji volji, natančneje opredeliti in omejiti obseg oblastnega poseganja v njegove pravice.

Preglednica 4: Pregled pravnih podlag

	<b>SKUPNE DOLOČBE</b>	<b>POGODBENA KOMASACIJA</b>	<b>UPRAVNA KOMASACIJA</b>
<b>ZUrep-1</b>		131. člen, 163. člen	83. člen, 115. člen do 130. člen
<b>Pravilnik o izvedbi...</b> <sup>5</sup>		Smiselno posamezne določbe pravilnika	1. člen do 27. člen
<b>Pravilnik o vsebini...</b> <sup>6</sup>	27. člen		
<b>ZEN</b>	6. člen – 3. odstavek, 10. člen, 18. člen, 45. člen, 53. člen	54. člen do 56. člen	57. člen do 59. člen
<b>Pravilnik o urejanju...</b> <sup>7</sup>		1. člen, 6. člen do 7. člen, 13. člen, 17. člen do 21. člen	
<b>ZGO-1</b>		216. člen, 217. člen	
<b>SZ-1</b>		190. člen	

Sprejet je bil tudi podzakonski akt – Pravilnik o izvedbi komasacije zemljišč na območju občinskega lokacijskega načrta (UL RS št. 21/04), ki pa je mišljen za izvedbo upravne komasacije. Za izvedbo pogodbene komasacije se kot določbe splošne ureditve, uporabljajo, določbe ZEN. Pravilnik sicer dopušča prehod iz upravne v pogodbeno komasacijo, vendar se

<sup>5</sup> Pravilnik o izvedbi komasacije zemljišč na območju občinskega lokacijskega načrta (UL RS št. 21/04).

<sup>6</sup> Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave državnih in občinskih lokacijskih načrtov ter vrstah njegovih strokovnih podlag (UL RS št. 86/04).

<sup>7</sup> Pravilnik o urejanju mej ter spreminjanju in evidentiranju podatkov v zemljiškem katastru (UL RS št. 8/07).



postopka izvedbe močno razlikujeta in za izvedbo pogodbene komasacije ni nujna priprava lokacijskega načrta. Ne glede na to, se lahko posamezne določbe tega pravilnika uporabljajo tudi za izvedbo pogodbene komasacije.

ZUrep-1 določa izvedbo komasacije v upravnem smislu, vsebinsko in metodološko pa jo opredeljuje ZEN. Le ta ureja tako pogodbeno kot tudi upravno komasacijo.

### **5.5 Institut komasacije in aktivna zemljiška politika**

Institut aktivne zemljiške politike je vpeljal ZUreP-1. Država naj bi ustvarjala možnosti za smotrno usmerjanje poselitve in učinkovito gospodarjenje z nepremičninami. Te cilje naj bi država dosegla s spodbujanjem vzdržnega prostorskega razvoja, s tem pa tudi zagotavljala možnosti za skladen in celovit razvoj mest ter drugih poselitvenih območij. Tako naj bi se zapolnile vrzeli na nepremičninskem področju oziroma področju urejanja prostora.

V okviru izvajanja aktivne zemljiške politike sta osnovna dva nosilca: država in občina. Krog sodelujočih pa še zdaleč ni ozek in zaprt, temveč omogoča različne oblike povezovanja in uveljavitev različnih pobud obeh nosilcev in strokovnih institucij. Sam ukrep predpostavlja, da bo država s finančnimi in drugimi ukrepi podpirala občine pri izvajanju njihove zemljiške politike pridobivanja zemljišč in drugih nepremičnin za potrebe urejanja prostora ter pri ustvarjanju in izboljšanju možnosti za učinkovito gospodarjenje z nepremičninami in njihovo racionalno rabo; za potrebe poselitve izvajala promet z nepremičninami ter prevzela pomembno vlogo upravljavca finančnih sredstev, pridobljenih z gospodarjenjem z nepremičninami (Štritof Brus, 2006).

Za izvajanje aktivne zemljiške politike so v ZUreP-1 bili sprejeti naslednji prostorski ukrepi:

- začasni ukrepi za zavarovanje urejanja prostora,
- zakonita predkupna pravica občine,
- razlastitev in omejitve lastninske pravice,
- upravna in pogodbeno komasacija ter
- ukrepi pri prenovi.

Aktivna zemljiška politika pa naj bi se izvajala tudi z drugimi zakoni, ki posegajo na nepremičninsko področje, saj je bila mišljena kot osnovni del širše prostorske reforme, ki naj bi ustvarjala možnosti za razvoj trga zemljišč in finančnega programiranja projektov javnega sektorja. Nosilec in usmerjevalec naj bi bila vedno država, praktična izvedba pa naj bi bila na lokalni ravni, torej na ravni občin.

Občine naj bi tako pridobivale zemljišča in druge nepremičnine na prostem trgu nepremičnin oziroma na njih uveljavljale predkupno pravico ter uveljavljale in izvajale druge ukrepe iz svoje pristojnosti v javno korist, pri čemer bi lahko država sodelovala s finančnimi in drugimi ukrepi zemljiške politike. Žalostno je, da je predvsem država od sprejema nove zakonodaje, za uveljavitev instituta aktivne zemljiške politike storila malo. Razlog za to je v nesprejetih ustreznih programih, neaktivnem delovanju na področju implementacije in nepromoviranju primerov dobre prakse (Štritof Brus, 2006).

Kljub temu, da je bil pred kratkim sprejet nov Zakon o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt), ki je nadomestil ZUreP-1, se glede prostorskih ukrepov še naprej uporabljajo vse določbe po ZUreP-1, t.j. od 81. do vključno 134 člena. Uporabljati se preneha samo drugi odstavek 95. člena, ki določa rok za vložitev zahteve razlastitvenega postopka.

## 6 ZAKONSKA IZHODIŠČA ZA IZVEDBO POGODBENE KOMASACIJE

Pogodbena komasacija je opredeljena v različnih zakonih in podzakonskih aktih:

- Zakon o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt), v povezavi z veljavnimi določbami Zakona o urejanju prostora (ZUreP-1)
- Pravilnik o izvedbi komasacije zemljišč na območju občinskega lokacijskega načrta
- Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave državnih in občinskih lokacijskih načrtov ter vrstah njegovih strokovnih podlag
- Zakon o evidentiranju nepremičnin (ZEN)
- Pravilnik o urejanju mej ter spreminjanju in evidentiranju podatkov v zemljiškem katastru
- Zakon o graditvi objektov (ZGO-1)
- Stanovanjski zakon (SZ-1)

Preglednica 5: Pregled pravnih podlag pogodbene komasacije

	<b>DOLOČBE O KOMASACIJI</b>	<b>DOLOČBE O POGODBENI KOMASACIJI</b>
<b>ZUrep-1</b>		131. člen, 163. člen
<b>Pravilnik o izvedbi...<sup>8</sup></b>		smiselno posamezne določbe pravilnika
<b>Pravilnik o vsebini...<sup>9</sup></b>	27. člen	
<b>ZEN</b>	6. člen – 3. odstavek, 10. člen, 18. člen, 45. člen, 53. člen	54. člen do 56. člen
<b>Pravilnik o urejanju...<sup>10</sup></b>		1. člen, 6. člen do 7. člen, 13. člen, 17. člen do 21. člen
<b>ZGO-1</b>		216. člen, 217. člen
<b>SZ-1</b>		190. člen

<sup>8</sup> Pravilnik o izvedbi komasacije zemljišč na območju občinskega lokacijskega načrta (UL RS št. 21/04).

<sup>9</sup> Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave državnih in občinskih lokacijskih načrtov ter vrstah njegovih strokovnih podlag (UL RS št. 86/04).

<sup>10</sup> Pravilnik o urejanju mej ter spreminjanju in evidentiranju podatkov v zemljiškem katastru (UL RS št. 8/07).

## 6.1 ZUreP-1 in pogodbeni komasacija

Zakon o urejanju prostora (ZUreP-1) določa izvedbo komasacije v upravnem in tehničnem smislu, vsebinsko in metodološko pa komasacijo opredeljuje področni Zakon o evidentiranju nepremičnin (ZEN).

Na podlagi ZUreP-1 sta bila sprejeta tudi podzakonska akta, ki sta za izvajanje komasacije pomembna:

- Pravilnik o izvedbi komasacije zemljišč na območju občinskega lokacijskega načrta in
- Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave državnih in občinskih lokacijskih načrtov ter vrstah njegovih strokovnih podlag,

ki sta mišljena zgolj za izvedbo upravne komasacije. Za izvedbo pogodbene komasacije se kot določbe splošne ureditve, uporabljajo določbe ZEN. Pravilnik sicer dopušča prehod iz upravne v pogodbeno komasacijo, vendar se postopka izvedbe močno razlikujeta in za izvedbo pogodbene komasacije ni nujna priprava lokacijskega načrta. Ne glede na to, se lahko posamezne določbe uporabljajo tudi za izvedbo pogodbene komasacije.

V četrtem razdelku ZUreP-1 ureja pretežno upravno komasacijo. Vsebuje samo en člen glede pogodbene komasacije in sicer 131. člen. Ta člen je **materialna podlaga za uporabo določb o institutu pogodbene komasacije, ki jih vsebuje ZEN.**

V 131. členu ZUreP-1 določa, da lahko vsi lastniki na določenem območju stavbnih zemljišč sklenejo pogodbo o komasaciji. Za sklenitev pogodbe, ki mora vsebovati tudi načrt novih parcel, je torej potrebna stoo odstotna udeležba lastnikov nepremičnin na komasacijskem območju.

V pogodbeni komasaciji je ureditev medsebojnih razmerij prepuščena udeležencem. Vendar je zaradi varstva javnih koristi v ZUreP-1 določena omejitev glede novega parcelnega stanja, ki mora biti v skladu s prostorskimi akti in drugimi predpisi. To je zagotovljeno s komasacijskim dovoljenjem, o katerem odloča občinski upravni organ.

Komasacijsko dovoljenje se izda, če je predvideno novo parcelno stanje v skladu s prostorskimi akti in drugimi predpisi. Dovoljena je tudi pritožba zoper odločbo – komasacijsko dovoljenje, o katerem odloča župan. Pogodbena komasacija se tako kontrolira in ima mehanizme upravnega postopka.

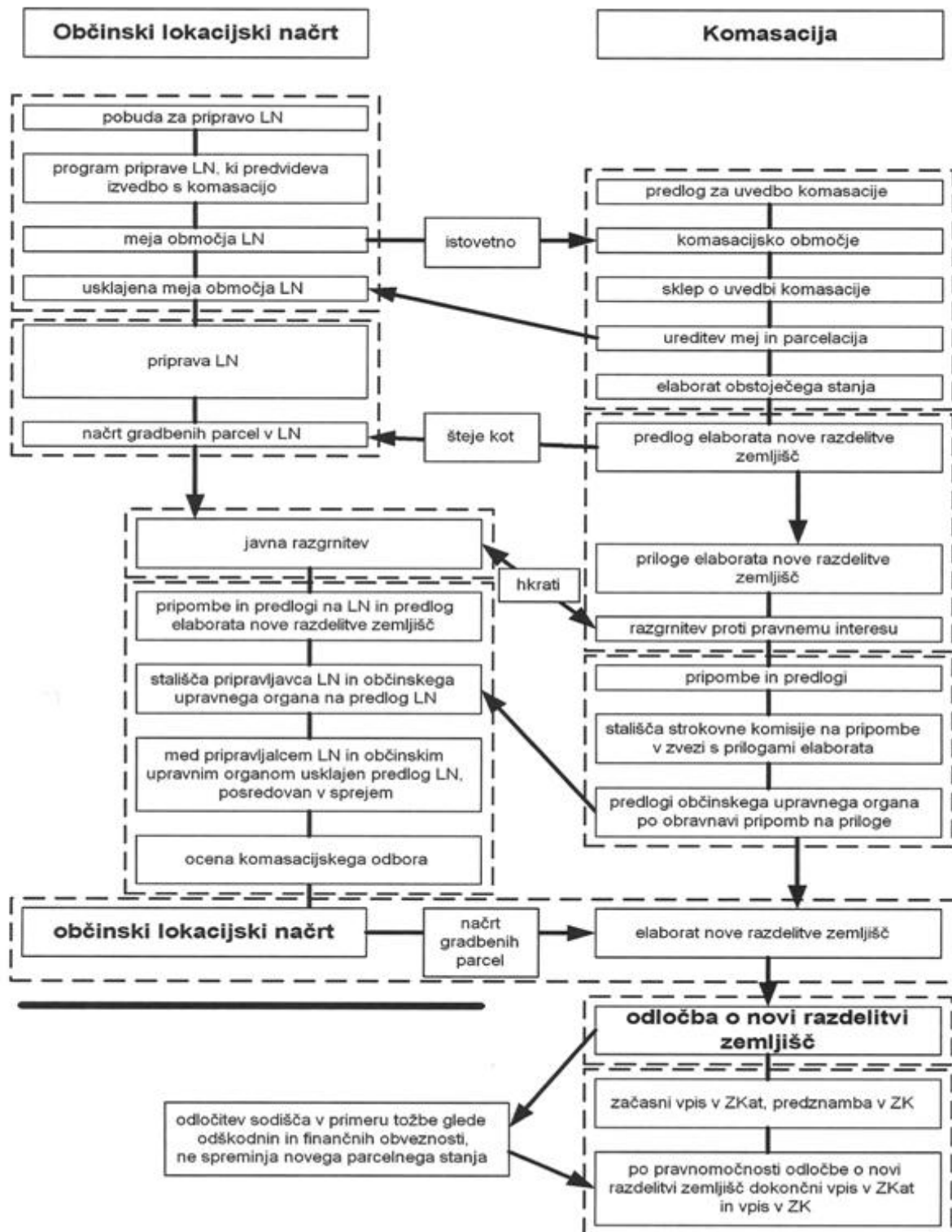
V 163. členu ZUreP-1 so določene sankcije v zvezi s prekrški del geodetskih podjetij pri izvajanju pogodbene komasacije. Ta določba je pomembna, ker izrecno določa povezavo predpisov o geodetski dejavnosti in izvajanju pogodbene komasacije v nasprotju s predpisi.

#### **6.1.1.1 Pravilnik o izvedbi komasacije zemljišč na območju občinskega lokacijskega načrta**

V skladu s 132. členom ZUreP-1 je minister za prostor izdal Pravilnik o izvedbi komasacije zemljišč, na območju občinskega lokacijskega načrta (UL RS št. 21/04). Pravilnik podrobneje določa postopke izvajanja komasacije ter merila in kriterije za novo razdelitev zemljišč, na območju občinskega lokacijskega načrta.

Namenjen je izvedbi upravne komasacije, saj je njegov temeljni namen varovanje komasacijskih udeležencev, ki se v postopek komasacije niso vključili prostovoljno. Pri pogodbeni komasaciji pa je osnovni pogoj prostovoljno sodelovanje vseh komasacijskih udeležencev, zato se smiselno uporabijo samo posamezne določbe.

Pri izvedbi pogodbene komasacije, kjer je komasacijski postopek vzporeden postopku izdelave lokacijskega načrta, je smiselno upoštevati predvsem usklajenost postopkov, kot jih v določbah navaja pravilnik in jih prikazuje spodnja shema.



(Povzeto po: Komentar k pravilniku o izvedbi komasacije na območju lokacijskega načrta)

### **6.1.1.2 Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave državnih in občinskih lokacijskih načrtov ter vrstah njegovih strokovnih podlag**

Na podlagi ZUreP-1 je bil sprejet tudi Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave državnih in občinskih lokacijskih načrtov ter vrstah njegovih strokovnih podlag (UL RS št. 86/04). V 27. členu pravilnik ureja sočasno pripravo lokacijskega načrta in izvedbo komasacije. Tudi te določbe se nanašajo na upravno komasacijo in žal niso obvezujoče za izvedbo pogodbene komasacije na območju, kjer je predviden sprejem lokacijskega načrta.

27. člen določa, da se morajo posamezne faze priprave lokacijskega načrta in komasacije medsebojno usklajevati. Predlog lokacijskega načrta se nato javno razgrne in obravnava skupaj z elaboratom nove razdelitve zemljišč. Skupna razgrnitev se mora izrecno navesti v obvestilu o razgrnitvi. Nato se dajo predlogi in pripombe na javno razgrnitev. V tem členu je navedeno tudi, da se mora meja ureditvenega območja lokacijskega načrta določiti tako natančno, da jo je mogoče določiti v naravi in prikazati v zemljiškem katastru. Le ta se tudi ne more več spreminjati v postopku priprave lokacijskega načrta, razen zaradi uskladitve ureditve mej oziroma obodne parcelacije.

Postopek priprave lokacijskega načrta se lahko tudi zaustavi pred njegovim sprejemom, če tako odloči občinski svet z odlokom. Tak odlok občinski svet izda, če ugotovi, da so roki za pripravo lokacijskega načrta, določeni s programom priprave, preseženi ali če to predlaga za komasacijo pristojni občinski upravni organ. Vendar za izvedbo pogodbene komasacije sprejem lokacijskega načrta niti ni potreben.

Na podlagi 56. člena ZPNačrt je v pripravi nov Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta. Trenutni osnutek tega pravilnika ne vsebuje več členov o sočasni pripravi občinskega podrobnega načrta (lokacijskega načrta) in izvedbi komasacije. Tako tudi po novem podzakonski akti prepuščajo pripravo občinskega podrobnega načrta oziroma lokacijskega načrta njegovemu izdelovalcu.

## 6.2 ZEN in pogodbena komasacija

Zakon o evidentiranju nepremičnin (ZEN) vsebuje večje število splošnih določb o ureditvi instituta komasacije. V 45. členu določa, da se meje parcel lahko spremenijo s parcelacijo, komasacijo ali z izravnavo meje. Te postopke izvaja geodetsko podjetje v okviru geodetske storitve (3. odstavek, 6. člena ZEN). Pogodbeno komasacijo pa ZEN podrobneje ureja od 54. člena, do vključno 56. člena.

Komasacija je v 53. členu ZEN opredeljena kot **zložba parcel, ki imajo različno pravno stanje glede lastninske pravice in razdelitev po zložbi oblikovanega zemljiškega sklada na nove parcele**. Izvede se kot pogodbena ali upravna komasacija. Pogodbena komasacija se izvede na podlagi sklenjene pogodbe med lastniki. Podpisi lastnikov na pogodbi morajo biti notarsko overjeni, lastništvo pa preverjeno po stanju v zemljiški knjigi ob overitvi podpisa. Upravna komasacija pa je tista, ki se izvede na podlagi odločbe, izdane v upravnem postopku. V 10. členu je tudi izrecno določeno, da izvedba postopka komasacije ni možna kot uvedba postopka po uradni dolžnosti s strani Geodetske uprave.

Evidentiranje pogodbene komasacije ni dopustno, če meja oboda komasacijskega območja ni urejena. Nove parcele, ki so nastale s pogodbeno komasacijo, in njihove meje se evidentirajo v zemljiškem katastru na zahtevo enega od podpisnikov pogodbe o komasaciji. Zahtevi je potrebno poleg pogodbe predložiti še elaborat pogodbene komasacije in izjave vseh lastnikov, da jim je bil v naravi pokazan potek novonastalih mej in strinjanje z njimi. Vsebina samega elaborata pogodbene komasacije je določena podrobneje v Pravilniku o urejanju mej ter spreminjanju in evidentiranju podatkov v zemljiškem katastru (UL RS št. 8/07).

Geodetska uprava po prejemu zahteve za uvedbo upravnega postopka evidentiranja pogodbene komasacije preizkusi, ali elaborat pogodbene komasacije vsebuje vse predpisane sestavine in, ali podatki o novih parcelah in njihovih mejah, omogočajo evidentiranje v zemljiškem katastru. V primeru nepopolnosti oziroma pomanjkljivosti pozove vlagatelja, da v določenem roku elaborat dopolni, drugače se zahteva s sklepom zavrže. Zavrže se tudi v primeru, če elaborata ni vložila upravičena oseba.



Zahteva za uvedbo upravnega postopka za evidentiranje pogodbene komasacije se zavrne tudi, če:

- elaborata ni izdelalo geodetsko podjetje, ki izpolnjuje pogoje za opravljanje geodetskih storitev,
- elaborat ni podpisala oseba, ki izpolnjuje pogoje za odgovornega geodeta,
- je elaborat izdelalo geodetsko podjetje, ali komasacijo izvedel geodet, ali je elaborat potrdil odgovorni geodet v nasprotju s tretjim odstavkom 34. člena ZEN,<sup>11</sup>
- niso izpolnjeni drugi predpisani pogoji.

Geodetska uprava o zahtevi za uvedbo postopka pogodbene komasacije odloči z odločbo. V izreku odločbe se navedejo parcelne številke parcel, ki se s pogodbeno komasacijo ukinejo ter parcelne številke novih parcel in njihove površine. Ukinjene parcelne številke se ne smejo več uporabiti. Obvezna priloga odločbe je grafični prikaz parcel po opravljeni komasaciji, vroči pa se vlagatelju zahteve in vsem podpisnikom pogodbe o komasaciji.

Dokončna odločba se v zemljiškem katastru evidentira po prejemu pravnomočnega sklepa o vpisu lastninske pravice v zemljiško knjigo na novih parcelah. Do vpisa v zemljiško knjigo se v zemljiški kataster začasno vpišejo lastniki, kot izhaja iz elaborata o komasaciji. Po prejemu pravnomočnega sklepa o vpisu lastninske pravice v zemljiško knjigo se parcele in njihove meje evidentirajo v zemljiškem katastru kot urejene.

Pomembna je določba, da od prejema zahteve za uvedbo postopka komasacije, do prejema pravnomočnega sklepa o vpisu novih lastnikov v zemljiško knjigo na območju komasacije, ni dovoljena parcelacija, komasacija, izravnava meje in pravni promet z zemljišči, saj je s tem zavarovana končna izvedba komasacije.

---

<sup>11</sup> »Geodetsko podjetje ali geodet ne sme izdelati elaborata ureditve meje, če v postopku urejanja meje sodeluje kot stranka. Postopka urejanja meje ne sme izvajati geodet, elaborata ureditve meje pa ne sme potrditi odgovorni geodet, če v postopku urejanja meje sodeluje kot stranka oseba, ki je z njima v krvnem sorodstvu v ravni vrsti do vštetega drugega kolena ali, če je z njo v zakonski zvezi ali zunaj zakonski zvezi, ali registrirani istospolni partnerski skupnosti oziroma če kot stranka nastopa pravna oseba, katere družbenik, zakoniti zastopnik ali pooblaščenec je oseba, ki je z njima v krvnem sorodstvu v ravni vrsti do vštetega drugega kolena ali, če je z njo v zakonski zvezi ali zunaj zakonski zvezi ali registrirani istospolni partnerski skupnosti.«

### **6.2.1 Pravilnik o urejanju mej ter spreminjanju in evidentiranju podatkov v zemljiškem katastru**

Na podlagi ZEN je bil sprejet Pravilnik o urejanju mej ter spreminjanju in evidentiranju podatkov v zemljiškem katastru (UL RS št. 8/07). Ta med drugim podrobneje ureja tudi vsebino in sestavine elaborata pogodbene komasacije.

Oblika elaborata je predpisana v 6. členu in sicer:

- izdelana se v formatu A4,
- vse strani elaborata se oštevilčijo,
- lahko se zveže na tak način, ki omogoča odstranitev posamezne sestavine elaborata brez poškodbe,
- sestavljen je lahko iz več fizično ločenih delov, vendar mora biti vsak del označen tako, da je nedvoumna jasna pripadnost elaboratu in
- vsaka stran elaborata mora imeti navedeno oznako, pod katero geodetsko podjetje vodi geodetsko storitev, in zaporedno številko strani znotraj posamezne sestavine elaborata.

Elaborat pogodbene komasacije po 7. členu vsebuje:

- naslovno stran elaborata,
- skico,
- prikaz sprememb,
- izračun površin parcel in
- digitalne podatke.

Posamezne sestavine elaborata pravilnik podrobneje določa od 17. člena, do vključno z 21. členom.

Naslovna stran elaborata mora imeti naslednjo vsebino:

- naziv geodetskega podjetja in številko dovoljenja za opravljanje geodetskih storitev geodetskega podjetja,
- vrsto geodetske storitve,
- podatke o naročniku geodetske storitve,

- šifro in naziv katastrske občine ter številke parcel v postopku,
- oznako, pod katero geodetsko podjetje vodi geodetsko storitev,
- ime, priimek, številka geodetske izkaznice, podpis in žig odgovornega geodeta,
- ime, priimek, številka geodetske izkaznice geodeta, ki je izvedel postopek za izdelavo elaborata,
- datum potrditve elaborata geodetske storitve,
- številko rezervacije novih parcelnih števil in novih zemljiškokatastrskih točk,
- oznako, ali so podatki posredovani na geodetsko upravo po elektronski poti, in
- skupno število strani elaborata.

Skica je pomembna sestavina elaborata in vsebuje podatke o:

- mejah parcel,
- parcelnih številkah,
- zemljiškokatastrskih točkah,
- mejnikih,
- izmerjenih razdaljah med zemljiškokatastrskimi točkami in izmerjenih razdalj med zemljiškokatastrskimi točkami in drugimi stalnimi točkami v naravi,
- lastnikih parcel,
- topografski vsebini, če je to potrebno za nazornejši prikaz poteka mej parcel, in
- opis skice.

V opisu skice se navede šifra in ime katastrske občine, približno merilo skice, datum zaključka izdelave skice ter legenda, če je to potrebno zaradi uporabe simbolov in dodatnih barv.

V prikazu sprememb se prikažejo meje in parcelne številke iz zemljiškokatastrskega prikaza in predlagane spremembe zemljiškokatastrskega prikaza po izvedeni geodetski storitvi. Prikaz sprememb mora obsegati območje parcel v postopku in vseh sosednjih parcel. Pri izrisu se obstoječe stanje prikaže v črni barvi, spremenjene meje in parcelne številke pa v rdeči barvi.

Izračun površine je obvezna sestavina elaborata komasacije, saj se uredijo vse meje parcel. Površina se izračuna iz numeričnih koordinat zemljiškokatastrskih točk, kar se v izračunu tudi navede.

Digitalni podatki vsebujejo podatke za evidentiranje sprememb v zemljiški kataster v digitalni obliki. Vrste digitalnih podatkov in način zapisa ima geodetska uprava objavljene na svojih spletnih straneh. Digitalni podatki so lahko priloženi elaboratu na digitalnem prenosnem mediju ali pa jih geodetsko podjetje pošlje geodetski upravi po elektronski poti.

### 6.3 ZGO-1 in pogodbeni komasacija

Zakon o graditvi objektov (ZGO-1) opredeljuje pogodbeno komasacijo kot povezavo s Stanovanjskim zakonom (SZ-1) in tudi kot ureditev stanja.

V 216. členu ZGO-1 posebej določa opredelitev za tiste primere, ko objekt, zgrajen na podlagi dosedanjih predpisov, še nima določene gradbene parcele, pred dnem uveljavitve ZGO-1 in zahteva za določitev funkcionalnega zemljišča še ni bila vložena. V tem primeru se lahko na zahtevo lastnika gradbena parcele določi **v skladu z načrtom gradbenih parcel iz lokacijskega načrta oziroma v skladu s pogoji**, ki jih v zvezi z velikostjo gradbenih parcel določa **prostorski red**. Zahteva za določitev gradbene parcele se vložijo pristojni upravni enoti, na območju, kjer leži nepremičnina. Določbe petega člena tudi določajo, da, ko se v primeru postopka izdaje odločbe ugotovi, da gradbena parcela<sup>12</sup> meji na zemljišče, ki izpolnjuje pogoje za grajeno javno dobro, odločbe o določitvi gradbene parcele ni moč izdati pred izdajo odločbe o pridobitvi statusa grajenega javnega dobra lokalnega pomena. Na osnovi odločbe o določitvi gradbene parcele lahko lastnik objekta ali zemljišča naroči pri geodetskem podjetju elaborat parcelacije ali pogodbene komasacije. Pristojna geodetska uprava nato izda odločbo o parcelaciji na predlog lastnika objekta ali zemljišča, če v predlogu navede številko in datum izdaje odločbe o določitvi gradbene parcele in predloži elaborat, izdelan v skladu z geodetskimi predpisi. Po pridobitvi zemljišč in vpisu lastništva na novo nastalih parcelah v zemljiško knjigo geodetska uprava po obvestilu lastnika objekta po uradni dolžnosti združi parcele.

---

<sup>12</sup> Gradbena parcela je zemljišče, sestavljeno iz ene ali več zemljiških parcel ali njihovih delov, na katerem stoji oziroma na katerem je predviden objekt in na katerem so urejene površine, ki služijo takšnemu objektu oziroma je predvidena ureditev površin, ki bodo služile takšnemu objektu.

Za izvedbo pogodbene komasacije se uporabljajo določbe Zakona o evidentiranju nepremičnin (ZEN), saj je ta zakon nadomestil Zakon o evidentiranju nepremičnin, državne meje in prostorskih enot (Uradni list RS, št. 52/2000). V določbah osmega odstavka 116. člena tudi navaja, da komasacijsko dovoljenje ni potrebno za uvedbo komasacije, temveč je potrebna samo odločba o določitvi gradbene parcele. Tudi 3. odstavek 217. člena določa, da se določa gradbena parcela po določbah 216. člena ZGO-1. S tem povezuje tudi ureditev za izvedbo pogodbene komasacije po 217. členu ZGO-1. Tudi za izvedbo pogodbene komasacije po ZGO-1 ni potrebna priprava novega lokacijskega načrta, vendar se mora upoštevati, če že obstaja.

Komasacija je v primeru večstanovanjskih stavb oziroma stavb v etažni lastnini urejena v 217. členu ZGO-1. Predlog za določitev ene ali več gradbenih parcel in vlogo za parcelacijo ali vpis mej nastalih v postopku pogodbene komasacije, vloži en ali več upravnikov večstanovanjskih stavb oziroma lastniki in etažni lastniki stavb, ki nimajo upravnika. V pogodbi o komasaciji, ki jo podpiše tudi pooblaščen predstavnik občine, se za vsako parcelo določi lastnik. V teh primerih so, glede na specifičnost primerov, stranke v postopku pogodbene komasacije, upravniki večstanovanjskih stavb, etažni lastniki stavb, ki nimajo upravnika, lokalna skupnost, zemljiškoknjižni lastniki parcel na komasacijskem območju in druge osebe, če je njihova udeležba potrebna za uspešno izvedbo komasacije. V teh primerih se v komasacijskem postopku, z upoštevanjem vseh razpoložljivih listin in dejanske rabe zemljišč, tudi najprej ugotovi, kolikšen obseg zemljišča je bil pridobljen za gradnjo, nato se izvede nova parcelacija območja tako, da je omogočena raba vseh stavb in da se ohrani funkcija vseh javnih površin. Ker je podpisnik pogodbe o komasaciji tudi lokalna skupnost, se smatra, da to pomeni tudi pridobljeno dovoljenje za komasacijo.

Pripravljen je tudi osnutek sprememb ZGO-1, ki pa ne vsebuje več teh členov. Ti členi se za urejanje stanja v petih letih tudi dejansko niso izkoristili.

## 6.4 SZ-1 in pogodbeni komasacija

Stanovanjski zakon (SZ-1) ureja komasacijo v povezavi z ZGO-1. Pri etažni lastnini v stavbi se z dnem uveljavitve ZGO-1 šteje, da med skupne dele takšne stavbe spadajo zemljiške parcele ali njihovi deli, na katerih so imeli na dan uveljavitve Zakona o lastninjenju nepremičnin v družbeni lasti pravico do uporabe etažni lastniki, ne glede na to, ali so bile te parcele odmerjene kot funkcionalno zemljišče ali ne. Takšne parcele ali njihovi deli se štejejo kot gradbena parcela takšne stavbe in je v solastnini vseh etažnih lastnikov. V tem primeru se šteje, da je skupni del stavbe v etažni lastnini, tisti del zemljišča, v okviru površine gradbene parcele, na katerem stoji stavba. Gradbena parcela take stavbe se določi po določbah 216. člena ZGO-1.

## 7 POSTOPEK IZVEDBE POGODBENE KOMASACIJE

Komasacija je opredeljena kot instrument za izvajanje prostorskih aktov. Uporablja se na poselitvenem območju, kjer obstoječa lastninska in parcelna struktura ne omogočata izvedbe, kot je zamišljena s prostorskimi akti. Parcelna in lastninska struktura je v večini primerov razdrobljena in zaradi tega neprimerna za stanovanjsko ali ostalo urbano gradnjo. Namen tega instituta je, poleg pridobitve stavbnih zemljišč, primerne komunalne opremljenost, tudi pridobitev zemljišč za javne potrebe.

Glavne značilnosti tega instrumenta so torej:

- pridobitev stavbnih zemljišč skladnih s prostorskimi akti,
- racionalno izkoriščena stavbna zemljišča,
- omogočanje razvoja zasebne stanovanjske gradnje,
- porazdelitev stroškov in koristi med lastniki in javnim sektorjem,
- povečano sodelovanje lastnikov zemljišč,
- primerna komunalna opremljenost zemljišč,
- pridobljena zemljišča za javne namene in
- ureditev in izboljšanje geodetskih evidenc.

Izvedba postopka pogodbene komasacije je v grobem razdeljena na dva dela in sicer na tehnični del postopka ter na upravni del postopka.

Tehnični del postopka zajema:

- posvet in diskusija pred uvedbo postopka,
- uvedbo postopka pri geodetskem podjetju,
- določitev in način plačila stroškov,
- preveritev pogojev možnosti izvedbe komasacije,
- predlog nove delitve zemljišč,
- usklajevanje in reševanje pripomb na predlog nove delitve zemljišč,
- sprejetje predloga nove delitve zemljišč,
- pridobitev komasacijskega dovoljenja,

- podpis pogodbe o komasaciji,
- prikaz poteka novih meja v naravi in
- izdelava elaborata pogodbene komasacije.

Upravni del postopka pa sestavlja:

- zahteva za uvedbo postopka pogodbene komasacije,
- izdaja odločbe o novi razdelitvi zemljišč in začasen vpis lastnikov v zemljiški kataster,
- sklep o vpisu lastninske pravice v zemljiško knjigo in
- vpis parcel in njihovih meja v zemljiški kataster kot urejene.

Tehnični del postopka torej zajema vse od posveta, uvedbe postopka pri geodetskem podjetju, raziskav, razprav, sestankov, terenskih meritev, do izdelave elaborata. Upravni del postopka pa zajema zgolj evidentiranje sprememb v evidencah.

## **7.1 Tehnični del postopka**

Pogodbena komasacija je geodetska storitev, ki jo izvajajo samostojni podjetniki posamezniki in gospodarske družbe, ki izpolnjujejo pogoje za opravljanje geodetskih storitev, določene z Zakonom o geodetski dejavnosti (UL RS št. 8/00) in Zakonom o evidentiranju nepremičnin (UL RS št. 47/06). Lastniki parcel lahko torej naročijo izvedbo pogodbene komasacije in izdelavo elaborata pogodbene komasacije pri kateremkoli geodetskem podjetju, ki ima dovoljenje za opravljanje geodetskih storitev.

Pogodbena komasacija je namenjena ureditvi parcelne in lastninske strukture znotraj območja poselitve. Poselitvena območja oziroma stavbna zemljišča so opredeljena v prostorskih aktih občine, kjer so za ta območja tudi podrobneje določene prostorske ureditve in posegi v prostor.

Pred uvedbo postopka pogodbene komasacije pri geodetskem podjetju je možen posvet in diskusija s komasacijskimi udeleženci. V tej neformalni fazi se udeležencem v grobem predstavi pogodbeno komasacijo in njena izvedba po posameznih fazah. Običajno pa pobudnik komasacije sproži najprej postopek pri geodetskem podjetju in nato, ko so



pridobljeni vsi podatki, geodetsko podjetje izvede sestanek o poteku izvedbe postopka pogodbene komasacije.

Začetek izvedbe pogodbene komasacije se začne z **vlogo za uvedbo postopka** pogodbene komasacije pri geodetskem podjetju. Vloga za uvedbo postopka pogodbene komasacije pri geodetskem podjetju ni predpisana, vendar naj bi vsebovala naslednjo vsebino:

- podatki o geodetskem podjetju,
- številko pod katero se vodi postopek,
- datum vloge,
- navedba postopka,
- podatki o naročniku oz. plačniku storitve,
- podatki o lastnikih zemljišč v postopku,
- podatki o zemljiščih t.j. parcelne številke in katastrska občina,
- izjava o poravnavi stroškov,
- pooblastilo geodetskemu podjetju, da na pristojni geodetski upravi vloži zahtevo za uvedbo postopka in
- podpis naročnika, lastnikov ter prejemnika vloge.

S pooblastilom lastniki dovoljujejo geodetskemu podjetju, da po končanem tehničnem delu postopka, pri pristojni geodetski upravi vloži zahtevo za uvedbo upravnega dela postopka. Lastnikom tako ni potrebno samim vlagati zahteve in ostale potrebne dokumentacije na geodetski upravi.

Ob vložitvi vloge za uvedbo postopka pogodbene komasacije je običajno potrebno, da pobudnik komasacije plača akontacijo geodetskemu podjetju. S tem se geodetsko podjetje zavaruje za povračilo stroškov, ki nastanejo v začetni fazi, v kateri pridobi podatke, preveri možnost izvedbe naročene komasacije in pogoje za novo delitev zemljišč.

Velikokrat so lastniki zemljišč sami pobudniki pogodbene komasacije in plačniki celotne izvedbe postopka. Dobiček, ki nastopi zaradi povečanja vrednosti zemljišč, ki je posledica preureditve parcelne in lastninske strukture, nastopi šele, ko je pogodbena komasacija

zaključena. Novo oblikovana zemljišča lahko lastniki obdržijo za lastno gradnjo ali odprodajo. Površine, namenjene javnemu namenu pa mora občina pridobiti naknadno.

Drugače je v primeru, ko je naročnik storitve občina. Lastniki imajo z njo sklenjene pogodbe, da stroške komasacije, ki jih krije občina, lastniki poravnajo z zemljišči, katere občina rabi za javne površine. V te stroške običajno ni zajeta samo izvedba komasacije s strani geodetskega podjetja, temveč tudi izdelava lokacijskega načrta na tem območju, če je le ta potreben. Občina ima tako vlogo stranke v postopku in je udeležena v vseh fazah postopka komasacije. V primeru vzporedne izdelave lokacijskega načrta je pogost primer, da se lokacijski načrt sprejema za območje, ki je večje od območja, ki ga zajema trenutna pogodbeno komasacija. Eden od vzrokov je v lažji izvedbi manjšega območja komasacije in v nezainteresiranosti vseh lastnikov za izvedbo pogodbene komasacije na celotnem območju urejanja. V tovrstnih primerih občina rešuje večje zazidljivo območje in pristopa bolj strateško, glede na interes lastnikov pa dovoljuje le delno izvedbo lokacijskega načrta.

Pri bolj kompleksnih komasacijah, predvsem tam, kjer je večje število udeležencev, je priporočljivo, da občina podeli koncesijo zasebnikom, sodeluje z zasebnimi ali drugimi javnimi partnerji ali pa sama ustanovi podjetje, ki pomaga ustvariti pogoje za izvedbo komasacije in jo v celoti tudi nadzira<sup>13</sup>.

Geodetsko podjetje, kot izvajalec pogodbene komasacije najprej **preveri pogoje za izvedbo** komasacije t.j. zemljiškoknjižno stanje parcel, usklajenost predvidene nove delitve parcel s prostorskimi akti in drugimi predpisi. Tako že na samem začetku preveri izvedljivost komasacije. V primeru, da za predvideno območje komasacije ne obstaja lokacijski načrt in je predviden njegov sprejem, je nujno potrebno sodelovanje izdelovalca lokacijskega načrta in izvajalca pogodbene komasacije.

---

<sup>13</sup> Zaenkrat je edini tak primer v Občini Komenda, ki je ustanovila podjetje, ki naj bi poskrbelo za vse potrebne pogoje uvedbe komasacije in imelo celoten nadzor nad izvedbo komasacije na območju, ki je večje od 70 hektarov.

Po preveritvi izvedljivosti pogodbene komasacije se preveri, ali so urejene vse meje na obodu območja pogodbene komasacije. V kolikor meje na obodu niso urejene, komasacija v skladu s 54. členom ZEN ni dopustna. Postopek komasacije se zato do pravnomočne odločbe o urejenih mejah prekine.

Geodetsko podjetje samo oziroma skupaj z izdelovalcem lokacijskega načrta pripravi **predlog nove delitve zemljišč**. Predlog se razgrne in predstavi komasacijskim udeležencem. Komasacijski udeleženci so vsi lastniki nepremičnin na območju komasacije, ki so vpisani v zemljiški knjigi in vsi stranski udeleženci, ki izkažejo pravni interes.

Pri razgrnitvi predloga nove delitve zemljišč se prikaže staro stanje, novo stanje s podatki o lastnikih, podatki o površinah, vrednosti posameznih parcel (v primeru vrednotenja zemljišč), bremena in služnosti. Na predlog so lahko dane **pripombe**, katere se poskuša uskladiti, saj je pogodbeno komasacija mogoča le, če je dosežen popoln konsenz vseh lastnikov na območju pogodbene komasacije. Predlog nove delitve zemljišč mora biti tako dobro pripravljen in dobro argumentiran, saj vsaka nova sprememba povzroči verižno dodatno delo ponovne razdelitve parcel. V primeru, da kateri od lastnikov ne soglaša, se postopek komasacije ustavi oziroma, če je to mogoče, izvede v manjšem obsegu.

Komasacija se lahko ustavi tudi, če:

- katerikoli od lastnikov zahteva celotno ureditev njegove parcele, to je najbolj pogosto zaradi nestrinjanja s površino, ki se skoraj zagotovo spremeni po urejenem obodu komasacije in
- zaradi zahteve po vrednotenju zemljišč, t.j. če se udeleženci ne sporazumejo, da vrednotenje zemljišč ni potrebno.

Po sprejetem predlogu nove delitve, ki ga potrdijo vsi lastniki zemljišč na območju komasacije, se pri pristojnem občinskem upravnem organu zaprosi za **komasacijsko dovoljenje**. Odločbo o komasacijskem dovoljenju, na podlagi 131. člena ZUreP-1 in na podlagi vloge geodetskega podjetja, izda pristojna občinska uprava. Komasacijsko dovoljenje se izda, če je predvideno novo parcelno stanje v skladu s prostorskimi akti in drugimi predpisi.

V primeru, da se komasacijsko dovoljenje zavrne, je dovoljena pritožba, ki se lahko vloži v 15 dneh od prejema, in sicer pisno ali ustno, na zapisnik pri pristojnem občinskem organu. O pritožbi na odločbo o komasacijskem dovoljenju odloča župan.

Z dosegom soglasja vseh lastnikov, glede novo nastalega stanja, je izpolnjen pogoj med lastniki za **pogodbo o komasaciji**. Pogodba o komasaciji je osnova za izvedbo postopka pogodbene komasacije. Njena vsebina ni strogo opredeljena, imeti pa mora vse obvezne sestavine veljavne pogodbe ter obstoječa in prihodnja razmerja med lastniki. Pogodba o komasaciji je zelo pomembna, zato je potrebno sodelovanje več strokovnjakov tako iz pravnega kot geodetskega področja. Glavna sestavina pogodbe je sedanje in bodoče stanje razdelitve parcel, površine parcel ter načrt novih parcel, kar pripravi geodetsko podjetje. Podpisi lastnikov na pogodbi morajo biti notarsko overjeni. Lastništvo po stanju v zemljiški knjigi, je geodetsko podjetje preverilo že na začetku uvedbe postopka, vendar se mora ponovno preveriti tudi ob overovitvi podpisa na pogodbi.

Geodetsko podjetje nato lastnikom pokaže **potek novih meja v naravi**. Ta postopek izvede geodetsko podjetje v skladu z geodetskimi predpisi. O postopku prenosa meja obvesti vse lastnike zemljišč, ki so vključena v postopek pogodbene komasacije ter ostale lastnike čigar zemljišča ležijo na obodu komasacijskega območja in se na njihove urejene meje postavlja kakšno novo mejno znamenje. Sam prenos pomeni postavitve trajnih mejnih znamenj na vse tromeje in mejne lomne točke na podlagi pripravljenih podatkov. Geodetsko podjetje pridobi tudi izjave vseh lastnikov, da jim je bil v naravi pokazan potek mej, nastalih s pogodbeno komasacijo in da se z njimi strinjajo.

Rezultat celotnega tehničnega dela geodetskega postopka je **elaborat pogodbene komasacije**, ki je strokovna podlaga za uvedbo upravnega dela postopka pogodbene komasacije pri geodetski upravi. Elaborat pogodbene komasacije vsebuje:

- naslovno stran elaborata,
- skico,
- prikaz sprememb,
- izračun površin parcel in
- digitalne podatke.

V **prikazu sprememb** se prikažejo meje in parcelne številke iz zemljiškokatastrskega prikaza in predlagane spremembe zemljiškokatastrskega prikaza po izvedeni geodetski storitvi. Prikaz sprememb mora obsegati območje parcel v postopku in vseh sosednjih parcel. Pri izrisu se obstoječe stanje prikaže v črni barvi, spremenjene meje in parcelne številke pa v rdeči barvi.

**Izračun površine** je obvezna sestavina elaborata komasacije, saj se uredijo vse meje parcel. Površina se izračuna iz numeričnih koordinat zemljiškokatastrskih točk, kar se v izračunu tudi navede. V kolikor niso predhodno urejene vse notranje meje območja komasacije, se vsota površin parcel iz podatkov zemljiškega katastra razlikuje od površine območja iz oboda komasacije. Površine posameznega lastnika se korigirajo tako, da se razlika proporcionalno razdeli glede na vloženo površino v komasacijski sklad.

**Digitalni podatki** vsebujejo podatke za evidentiranje sprememb v zemljiški kataster v digitalni obliki. Vrste digitalnih podatkov in način zapisa ima geodetska uprava objavljeno na svojih spletnih straneh. Digitalni podatki so lahko priloženi elaboratu na digitalnem prenosnem mediju. Zakonsko je možno tudi, da digitalne podatke geodetsko podjetje pošlje geodetski upravi po elektronski poti.

## 7.2 Upravni del postopka

Upravni postopek evidentiranja pogodbene komasacije se uvede na **zahtevo** enega od podpisnikov pogodbe o komasaciji. Največkrat lastniki za zastopanje pooblastijo geodetsko podjetje. Zahtevo, za uvedbo postopka pogodbene komasacije, se posreduje pristojni geodetski upravi. Pristojna geodetska uprava je tista, na območju katere ležijo parcele, ki so v postopku pogodbene komasacije. Njena pristojnost je določena z 21. členom Zakona o geodetski dejavnosti (UL RS št. 8/00) in v členih Uredbe o določitvi območnih geodetskih uprav Geodetske uprave Republike Slovenije, njihovih območij in sedežev (UL RS št. 49/00). Vloga je takse prosta po 11. točki 28. člena Zakona o upravnih taksah (UL RS št. 114/05).

Zahteva za uvedbo postopka pogodbene komasacije mora vsebovati vse podatke, ki jih predpisuje 66. člen Zakona o splošnem upravnem postopku (UL RS št. 80/99)<sup>14</sup>.

Zahtevi je treba priložiti:

- odločbo o komasacijskem dovoljenju,
- elaborat komasacije in
- izjave vseh lastnikov o tem, da jim je bil v naravi pokazan potek mej, nastalih s komasacijo, in da se z njimi strinjajo.

Pristojna geodetska uprava preveri zahtevo za uvedbo postopka evidentiranja pogodbene komasacije, t.j. preveri popolnost elaborata pogodbene komasacije in podatke o novo oblikovanih parcelah, če omogočajo evidentiranje v zemljiškem katastru.

Zahtevo se lahko zavrne ali zavrže. Če je elaborat pogodbene komasacije nepopoln oziroma pomanjkljiv, geodetska uprava najprej pozove vlagatelja zahteve, da v določenem roku predloži dopolnjen elaborat pogodbene komasacije. V primeru, da ga geodetsko podjetje ne dopolni v določenem roku, se zahteva s sklepom zavrže. Zahteva pa se lahko zavrže tudi, če je ni vložila upravičena oseba in če geodetsko podjetje ne izpolnjuje pogojev iz 55. člena ZEN.

V primeru, ko zahteva za uvedbo upravnega postopka evidentiranja pogodbene komasacije in elaborat pogodbene komasacije izpolnjujeta vse predpisane pogoje, izda geodetska uprava v skrajšanem ugotovitvenem postopku, na podlagi 56. člena ZEN, **odločbo o evidentiranju** pogodbene komasacije. Obvezna priloga odločbe o evidentiranju pogodbene komasacije je grafični prikaz parcel po opravljeni pogodbeni komasaciji. Odločbo prejmejo vsi udeleženci komasacijskega postopka. Zoper to odločbo je dopustna pritožba na pristojno ministrstvo za okolje in prostor, ki se lahko vloži v 15 dneh od prejema, pisno ali ustno na zapisnik pri

---

<sup>14</sup> Vloga mora biti razumljiva in mora obsegati vse, kar je treba, da se lahko obravnava. Predvsem mora obsegati: navedbo organa, kateremu se pošilja, zadevo, katere se tiče, zahtevk oziroma predlog, navedbo o tem, kdo je morebitni zastopnik ali pooblaščenec, osebno ime, firmo oziroma osebno ime vlagatelja, prebivališče (naslov) oziroma sedež vložnika oziroma njegovega zastopnika ali pooblaščenca. Organ lahko na obrazcu vloge, ob sprejemu vloge ali z dopisom za dopolnitev vloge zahteva od stranke, da navede svojo uradno dodeljeno identifikacijsko številko, če je to potrebno zaradi identifikacije stranke ali zaradi pridobivanja podatkov iz uradnih evidenc.

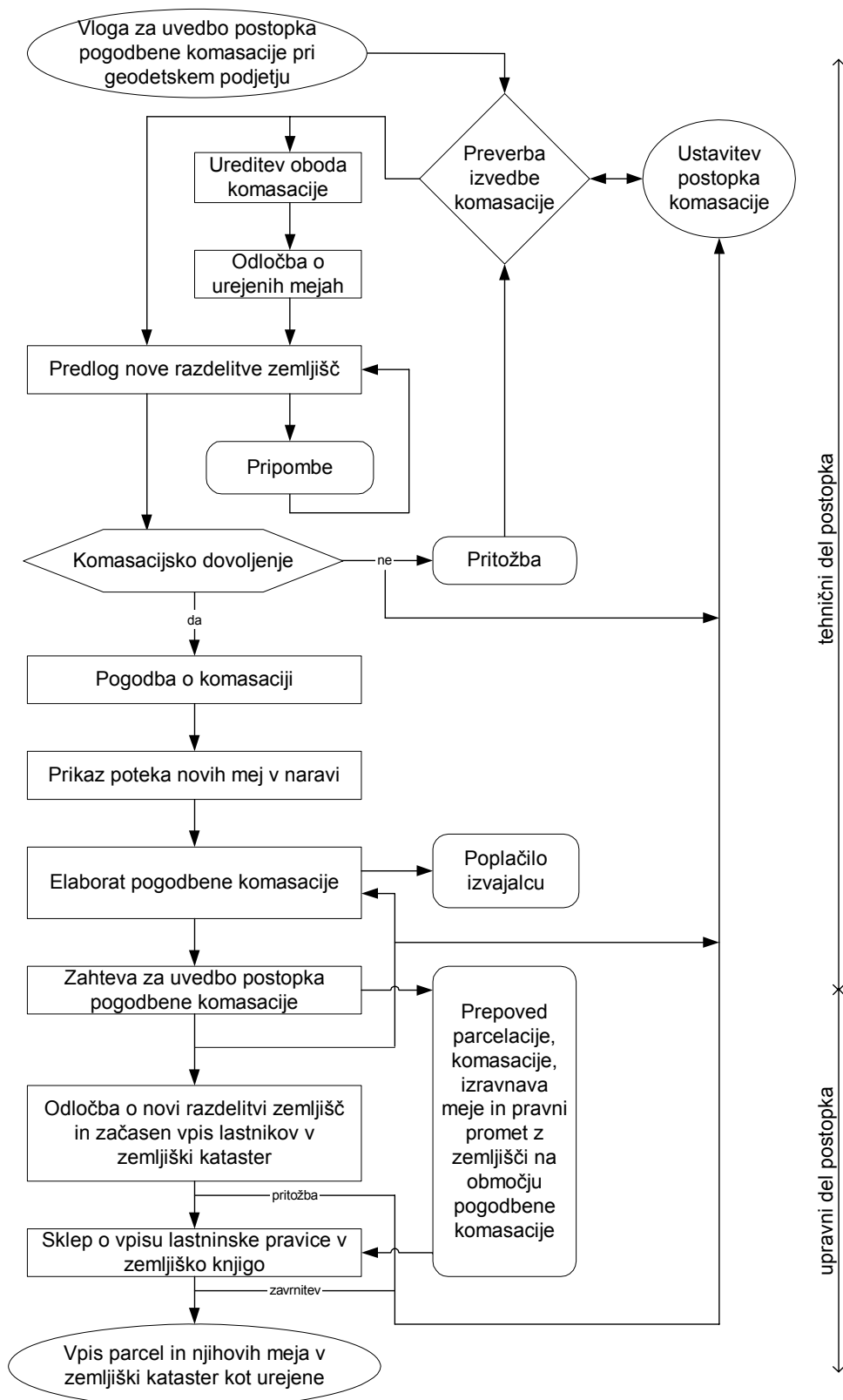
pristojni območni geodetski upravi, katere naslov mora biti skladno z določili Zakona o splošnem upravnem postopku (UL RS št. 80/99) naveden tudi v pouku o pravnem sredstvu, prav tako tudi znesek potrebne takse za pritožbo po določbah tarifne številke 2, Zakona o upravnih taksah (UL RS št. 114/05).

Kdo poda **zahtevo za vpis lastninske pravice v zemljiško knjigo** zakonsko ni opredeljeno. Tako geodetska uprava ne posreduje avtomatično ustrezne dokumentacije v zemljiško knjigo, kot za ostale geodetske postopke. Vložitev zahteve za vpis lastninske pravice na novo nastale parcele je tako prepuščena lastnikom. Lastniki se lahko odločijo, da za vpis lastninske pravice v zemljiško knjigo poskrbijo sami, lahko preko odvetnika ali celo preko izvajalca pogodbene komasacije, t.j. geodetskega podjetja.

Odločba o evidentiranju pogodbene komasacije se v zemljiškem katastru evidentira po pravnomočnosti **sklepa o vpisu lastninske pravice v zemljiški knjigi**. Od časa izdaje odločbe o pogodbeni komasaciji do izdaje sklepa o vpisu lastninske pravice v zemljiški knjigi postopek na geodetski upravi stoji. Torej šele po izvedbi vpisa lastninske pravice v zemljiški knjigi geodetska uprava evidentira odločbo o pogodbeni komasaciji in **vpíše parcele in njihove meje kot urejene**.

V tretjem odstavku 56. člena ZEN je tudi določeno, da od prejema zahteve za uvedbo upravnega postopka evidentiranja pogodbene komasacije, do prejema pravnomočnega sklepa o vpisu novih lastnikov v zemljiško knjigo na območju pogodbene komasacije ni dovoljena parcelacija, komasacija, izravnava meje in pravni promet z zemljišči. Žal pa ni nikjer jasno določeno, kdo je pristojen za zaznambo teh pravnih dejstev v zemljiško knjigo.

Spodaj je prikazana shema poenostavljenega postopka izvedbe pogodbene komasacije.



Slika 10: Shema poenostavljenega postopka izvedbe pogodbene komasacije



## 8 PRIKAZ IN ANALIZA ZNAČILNIH PRIMEROV IZ PRAKSE

Posegi v prostor povzročajo velike spremembe v prostoru in probleme ljudem, ki tam živijo. Pogodbena komasacija je eden od primernejših prostorskih ukrepov za doseg želeno prostorske ureditve pri razdrobljeni parcelni strukturi.

Učinkovitost izvedbe pogodbene komasacije je predvsem odvisna od tega:

- kdo je pobudnik oz. plačnik komasacije,
- koliko je komasacijskih udeležencev,
- kakšni prostorski akti veljajo na komasacijskem območju,
- kakšno je sodelovanje komasacijskih udeležencev in izvajalca komasacije oziroma na območju predvidenega lokacijskega načrta, sodelovanje med pripravljavcem in izdelovalcem<sup>15</sup> lokacijskega načrta, komasacijskimi udeleženci in izvajalcem komasacije ter
- hitrost in strokovnost udeleženih institucij (občina, geodetsko podjetje, geodetska uprava, zemljiška knjiga).

Prikazali bomo tri primere pogodbene komasacije, s katerimi smo se srečali v praksi. Kot prvi primer bomo prikazali enostavno izvedbo komasacije, kot drugi primer izvedbo pogodbene komasacije na predvidenem območju lokacijskega načrta in kot zadnji primer izvedbo predvidene trenutno največje komasacije v Sloveniji.

### 8.1 Enostaven primer pogodbene komasacije

Prikaz primera izvedbe enostavne pogodbene komasacije temelji zgolj na preoblikovanju parcel, katere imajo različno pravno stanje glede lastninske pravice, brez:

- pridobivanja zemljišč za javne namene,
- vrednotenja zemljišč in
- omejitev glede nove delitve zemljišč.

Območje urejanja spada v poselitveno območje katastrske občine Zbilje, ki je v pristojnosti občine Medvode. Nahaja se na severozahodu območja, navezanem na obstoječe naselje, na jugu in hkrati zelene površine gozda na severu in vzhodu. Zahodno omejuje območje obstoječa prometna mreža, ki povezuje naselje Zbilje z naseljem Podreča. Na sliki 11 je obod območja urejanja prikazan z modro barvo. Znotraj njega je z rdečo barvo prikazan obod komasacijskega območja.

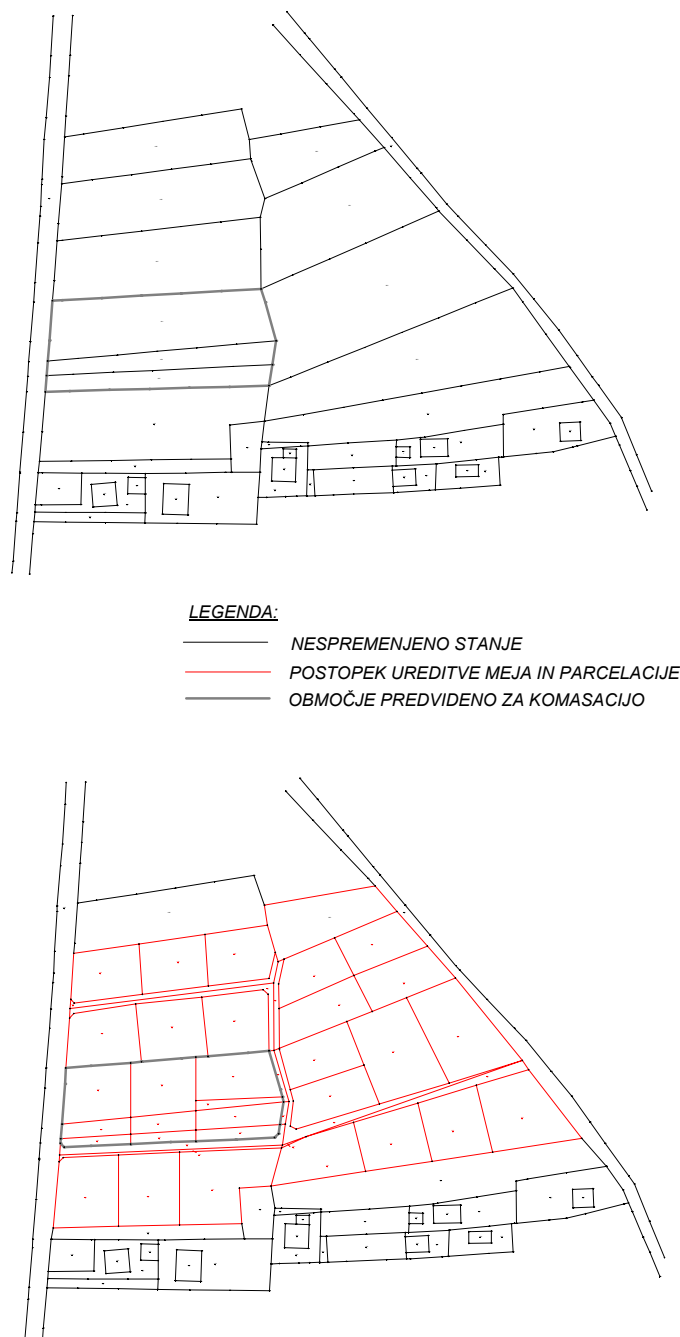


Slika 11: Prikaz območja urejanja in znotraj njega območja komasacije na digitalni ortofoto podlagi z digitalnim katastrskim načrtom

Na večjem delu ureditvenega območja se je oblikovanje novih parcel lahko izvedlo že s postopkom ureditve meje in parcelacijo. Nekateri lastniki pa so se zaradi spremembe lastninske strukture odločili za postopek komasacije. Svojo odločitev so sprejeli predvsem zaradi olajšanega pravnega prometa, t.j. oprostitve plačila davka in upanja na hitrejšo izvedbo.

<sup>15</sup> Pripravljalavec lokacijskega načrta je občina. Izdelovalec lokacijskega načrta pa je podjetje, ki izdeluje lokacijski načrt.

Na sliki 12 je prikazan izrez digitalnega katastrskega načrta pred izvedbo geodetskih postopkov ureditve meje in parcelacije ter potem. Prikazano je tudi območje, predvideno za pogodbeno komasacijo.



Slika 12: Ureditev poselitvenega območja s postopkom ureditve meje in parcelacijo

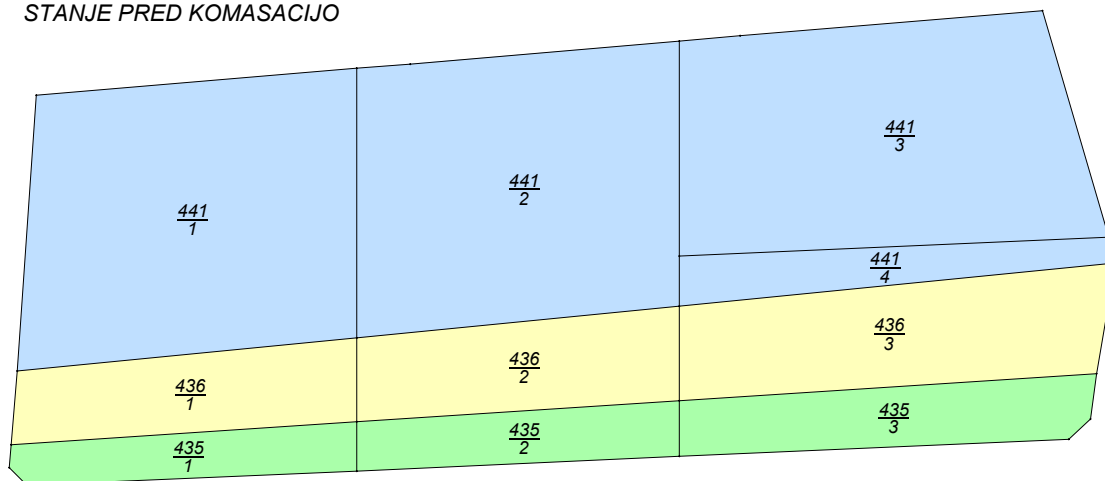
V nadaljevanju bomo izpustili opis postopkov ureditve meja in parcelacije ter se bomo posvetili zgolj izvedbi postopka pogodbene komasacije, katere pobudniki in plačniki so bili lastniki sami. Zaradi majhnega števila komasacijskih udeležencev (trije lastniki) je bil postopek dokaj enostaven.

Postopek komasacije se je začel z **vlogo za uvedbo postopka** pogodbene komasacije pri geodetskem podjetju. Vsako geodetsko podjetje se mora samo zaščititi glede poravnave stroškov. Običajno se odloči za plačilo akontacije ob sprejemu vloge. S tem se geodetsko podjetje zavaruje za plačilo stroškov, ki mu nastanejo v začetni fazi. V tej fazi so predvsem stroški pridobivanja podatkov, preučitve možnosti izvedbe komasacije in pogojev za novo delitev zemljišč. Končni poračun se običajno izvede pred oddajo zahtevka za evidentiranje pogodbene komasacije na pristojno geodetsko upravo.

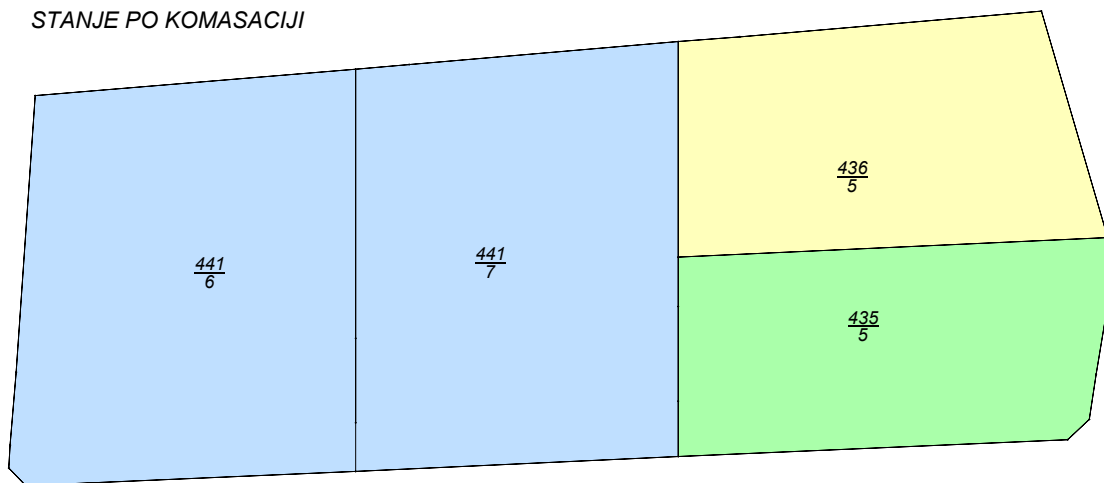
Geodetsko podjetje kot izvajalec pogodbene komasacije, je po sprejetju vloge najprej preverilo pogoje za izvedbo komasacije in sicer urejenost oboda komasacije, zemljiškoknjižno stanje parcel v postopku ter usklajenost predvidene nove delitve parcel s prostorskimi akti in drugimi predpisi. V tem primeru je bil obod komasacijskega območja in zemljiškoknjižno stanje urejen, s strani Občine Medvode pa izdano potrdilo, da komasacijsko dovoljenje za predvideno komasacijo ni potrebno. Občina je izdala to potrdilo na podlagi 51. člena takrat veljavnega Zakona o evidentiranju nepremičnin, državne meje in prostorskih enot (Ur. l. RS. št. 52), saj na tem območju komasacija ni bila omejena s predpisi. Tako so se lastniki na tem območju sami dogovorili za delitev na nove parcele in ureditev dostopov.

Geodetsko podjetje je nato pripravilo **predlog nove delitve zemljišč**, ga razgrnilo in predstavilo vsem komasacijskim udeležencem (slika 13). Na predlog ni bilo danih nobenih pripomb. Vse parcelne meje so bile urejene že predhodno, zato tudi ni prihajalo, do razlik med vsoto površin parcel iz podatkov zemljiškega katastra in površino območja iz oboda komasacije. Vsi udeleženci so se tudi strinjali, da vrednotenje zemljišč ni potrebno. Pri posameznih komasacijskih udeležencih so zaradi nove delitve zemljišč sicer nastale razlike v površini (preglednica 6). Vendar so lastniki razliko izravnali z odmerjenimi zemljišči, namenjenim za dostop na novo nastale parcele. Torej je tisti lastnik, ki je dobil nova zemljišča s skupno manjšo površino, kot jo je vložil, prispeval manjši delež površine za cesto.

STANJE PRED KOMASACIJO



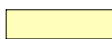
STANJE PO KOMASACIJI



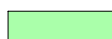
LEGENDA:



LASTNIK 1



LASTNIK 2



LASTNIK 3

Slika 13: Predlog nove delitve zemljišč

Preglednica 6: Prikaz površin pred in po komasaciji

Staro stanje		Novo stanje		Razlika
Št. parcele	Površina (m <sup>2</sup> )	Št. Parcele	Površina (m <sup>2</sup> )	
<b>LASTNIK 1</b>				
441/1	541	441/6	796	
441/2	519	441/7	795	
441/3	533			
441/4	99			
Skupaj	1692		1591	- 101 m <sup>2</sup>
<b>LASTNIK 2</b>				
436/1	162	436/5	533	
436/2	174			
436/3	262			
Skupaj	598		533	- 65 m <sup>2</sup>
<b>LASTNIK 3</b>				
435/1	93	435/5	509	
435/2	101			
435/3	148			
Skupaj	342		509	+ 167 m <sup>2</sup>

**Pogodba o komasaciji** je osnova za izvedbo pogodbene komasacije. Njena realizacija pa je bila možna šele, ko so se vsi komasacijski udeleženci dogovorili glede novo nastalega stanja. Vsebina pogodbene komasacije zakonsko ni strogo določena. Vsebovati mora vse obvezne sestavine veljavne pogodbe ter obstoječa in prihodnja razmerja med lastniki. Ker je pogodba zelo pomembna, je potrebno sodelovanje strokovnjakov tako iz pravnega kot iz geodetskega področja. Glavna sestavina pogodbe, katere podatke pripravi geodetsko podjetje, je obstoječe in prihodnje stanje razdelitve parcel, njihove površine ter načrt novih parcel. Podpisi lastnikov na pogodbi morajo biti notarsko overjeni.

Geodetsko podjetje je nato pokazalo lastnikom **potek novih meja v naravi** in pridobilo izjave vseh lastnikov, da jim je bil v naravi pokazan potek mej, nastalih s pogodbeno komasacijo in da se z njimi strinjajo.

Rezultat celotnega tehničnega dela geodetskega postopka je bil **elaborat pogodbene komasacije**, ki je strokovna podlaga za uvedbo upravnega dela postopka pogodbene komasacije pri pristojni geodetski upravi.

Upravni postopek evidentiranja komasacije se uvede na **zahtevo** enega od podpisnikov pogodbe o komasacije. V tem primeru so lastniki pooblastili geodetsko podjetje, ki je v njihovem imenu, po plačilu vseh stroškov, vložilo zahtevo na pristojno geodetsko upravo.

Zahtevi je bilo potrebno priložiti:

- odločbo o komasacijskem dovoljenju,
- elaborat komasacije in
- izjave vseh lastnikov o tem, da jim je bil v naravi pokazan potek mej, nastalih s komasacijo, in da se z njimi strinjajo.

Pristojna geodetska uprava je najprej preizkusila zahtevo za uvedbo postopka evidentiranja pogodbene komasacije, t.j. preverila popolnost elaborata pogodbene komasacije in možnost, ali podatki o novih mejah in parcelah omogočajo evidentiranje v zemljiškem katastru. Ker sta zahteva za uvedbo upravnega postopka evidentiranja pogodbene komasacije in elaborat pogodbene komasacije izpolnjevala vse predpisane pogoje, je izdala geodetska uprava v skrajšanem ugotovitvenem postopku **odločbo o evidentiranju pogodbene komasacije**.

Obvezna priloga odločbe o evidentiranju pogodbene komasacije je grafični prikaz parcel po opravljeni pogodbeni komasaciji. Zoper to odločbo je dopustna pritožba na pristojno ministrstvo za okolje in prostor, ki se lahko pisno ali ustno vložijo na zapisnik pri pristojni območni geodetski upravi v 15 dneh od prejema. Na odločbo ni bilo pritožbe, tako so lastniki po pravnomočnosti vložili predlog za **vpis lastninske pravice v zemljiško knjigo**.

Od prejema zahteve za uvedbo upravnega postopka evidentiranja pogodbene komasacije do prejema pravnomočnega sklepa o vpisu novih lastnikov v zemljiško knjigo na območju pogodbene komasacije ni bila dovoljena parcelacija, komasacija, izravnava meje in pravni promet z zemljišči. Vendar ta zaznamba v zemljiški knjigi ni bila zabeležena. V primeru večjih in bolj kompliciranih primerov bi to lahko bilo usodno za postopek, saj bi ga vrnilo v začetno stanje.

Na podlagi oddanega predloga za vpis lastninske pravice se je nato izdal sklep o vpisu novih lastnikov v zemljiško knjigo. Po dokončnosti sklepa se je **odločba o evidentiranju**

**pogodbene komasacije v zemljiškem katastru tudi evidentirala.** Vpisale se parcele in njihove meje kot urejene.



Slika 14: Prikaz izvedene komasacije na digitalni ortofoto podlagi z digitalnim katastrskim načrtom

Naveden primer je bil s stani geodetskega podjetja rešen izredno hitro. Od vložitve vloge za uvedbo postopka, do predaje zahteve na geodetsko upravo je minilo komaj 30 dni. Geodetska uprava je izdala odločbo v treh mesecih. Več kot pol leta pa je trajal vpis v zemljiško knjigo. Celoten postopek je tako trajal manj kot eno leto.

Pri izvedbi tega primera pogodbene komasacije se je pokazalo, kako pomembno je sodelovanje in dogovor med samimi lastniki in geodetskim podjetjem kot izvajalcem komasacije. Res, da je bilo v tem primeru majhno število komasacijskih udeležencev, vendar se vseeno vidi, da je njihovo sodelovanje in dogovor bistvenega pomena za hitro in uspešno izveden postopek pogodbene komasacije.



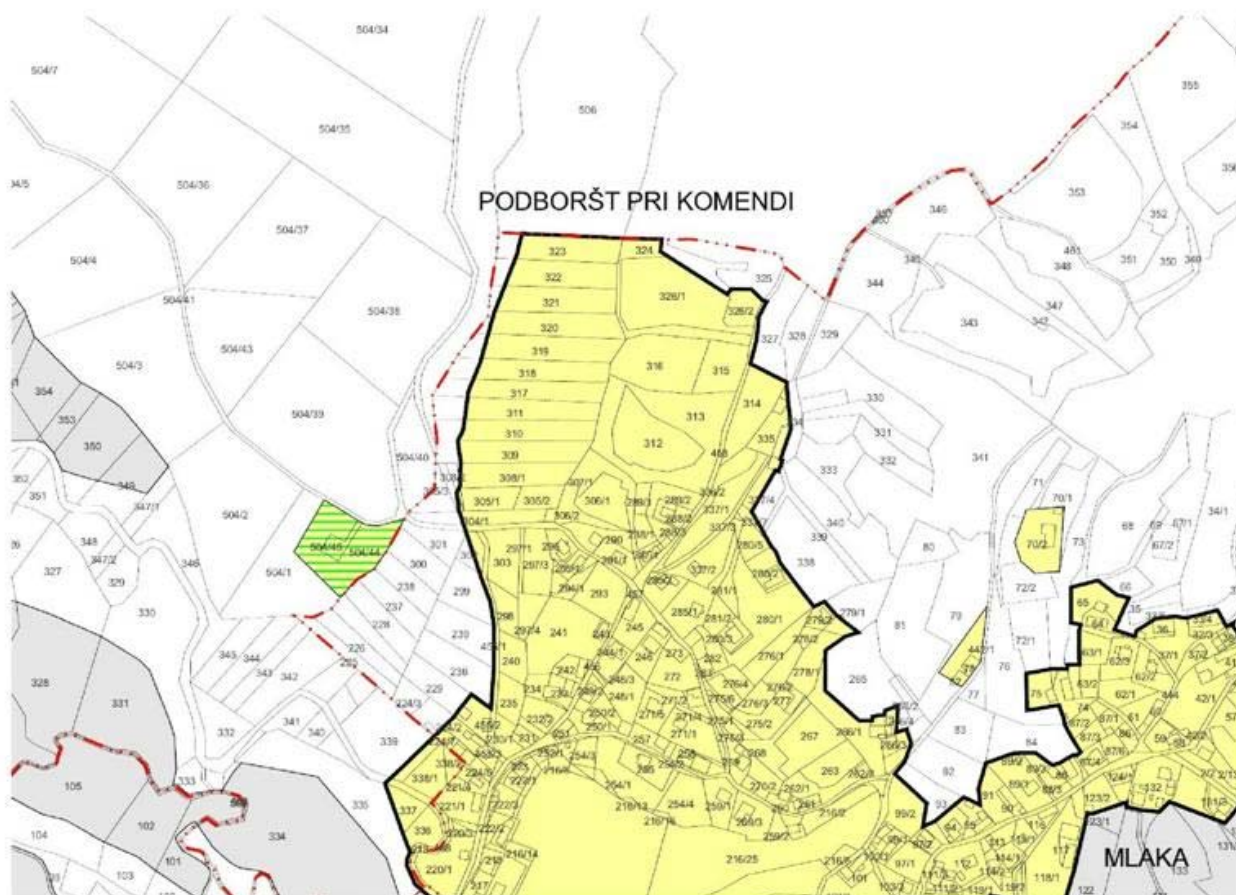
## 8.2 Primer pogodbene komasacije na predvidenem območju lokacijskega načrta

Postopek izvedbe pogodbene komasacije smo v splošnem že opisali. Zato se bomo pri prikazu tega primera podrobneje posvetili tistim delom postopka komasacije, ki so različni predvsem zaradi:

- različnega pobudnika komasacije in
- predvidenega sprejema lokacijskega načrta na območju komasacije.

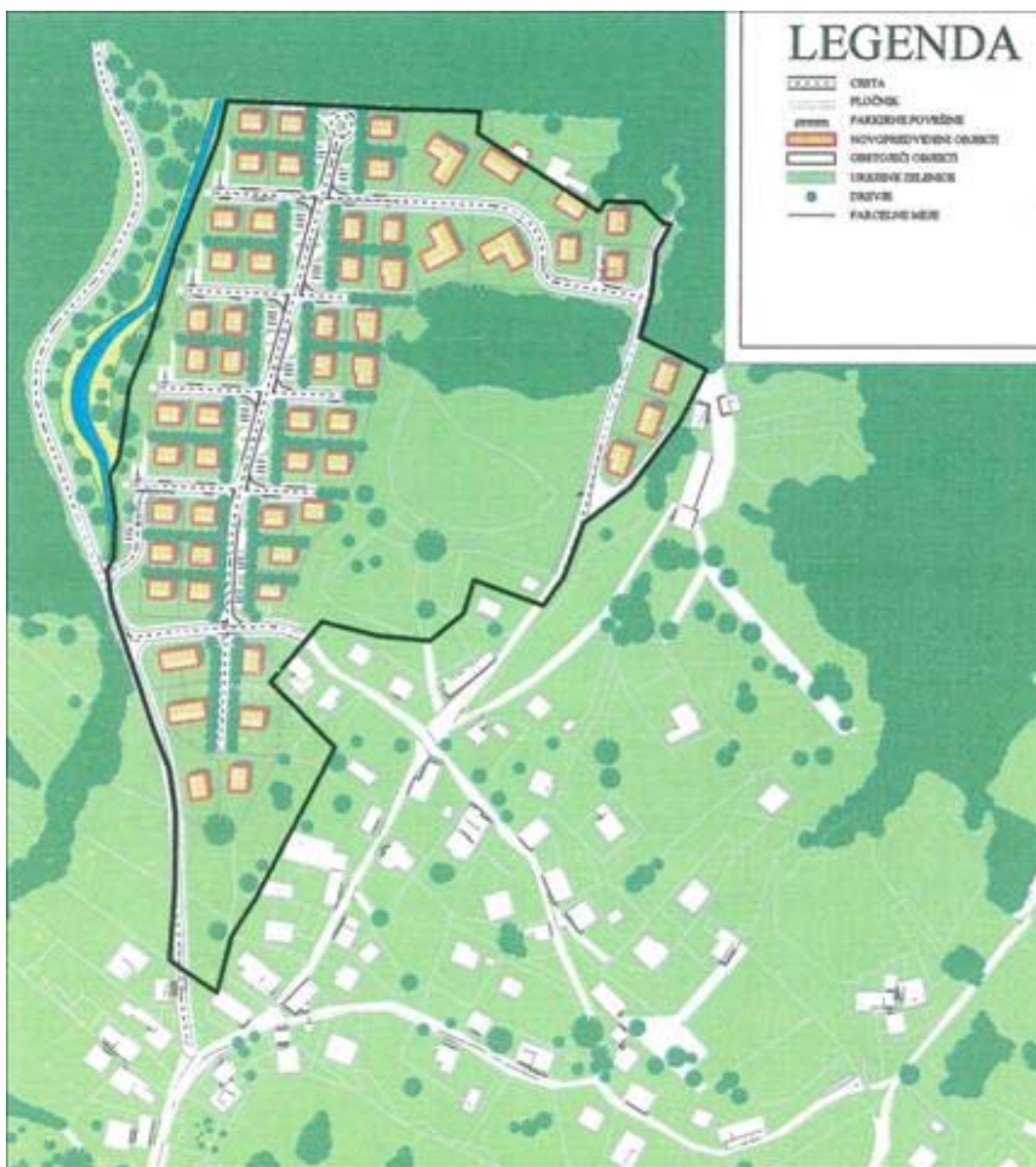
### 8.2.1 Opis območja komasacije

Območje komasacije se nahaja na skrajnem severozahodnem delu poselitvenega območja, ki je v izseku prostorskega dokumenta (slika 15) obarvano z rumeno barvo. Območje se nahaja v katastrski občini Mlaka, ki je v pristojnosti Občine Komenda.



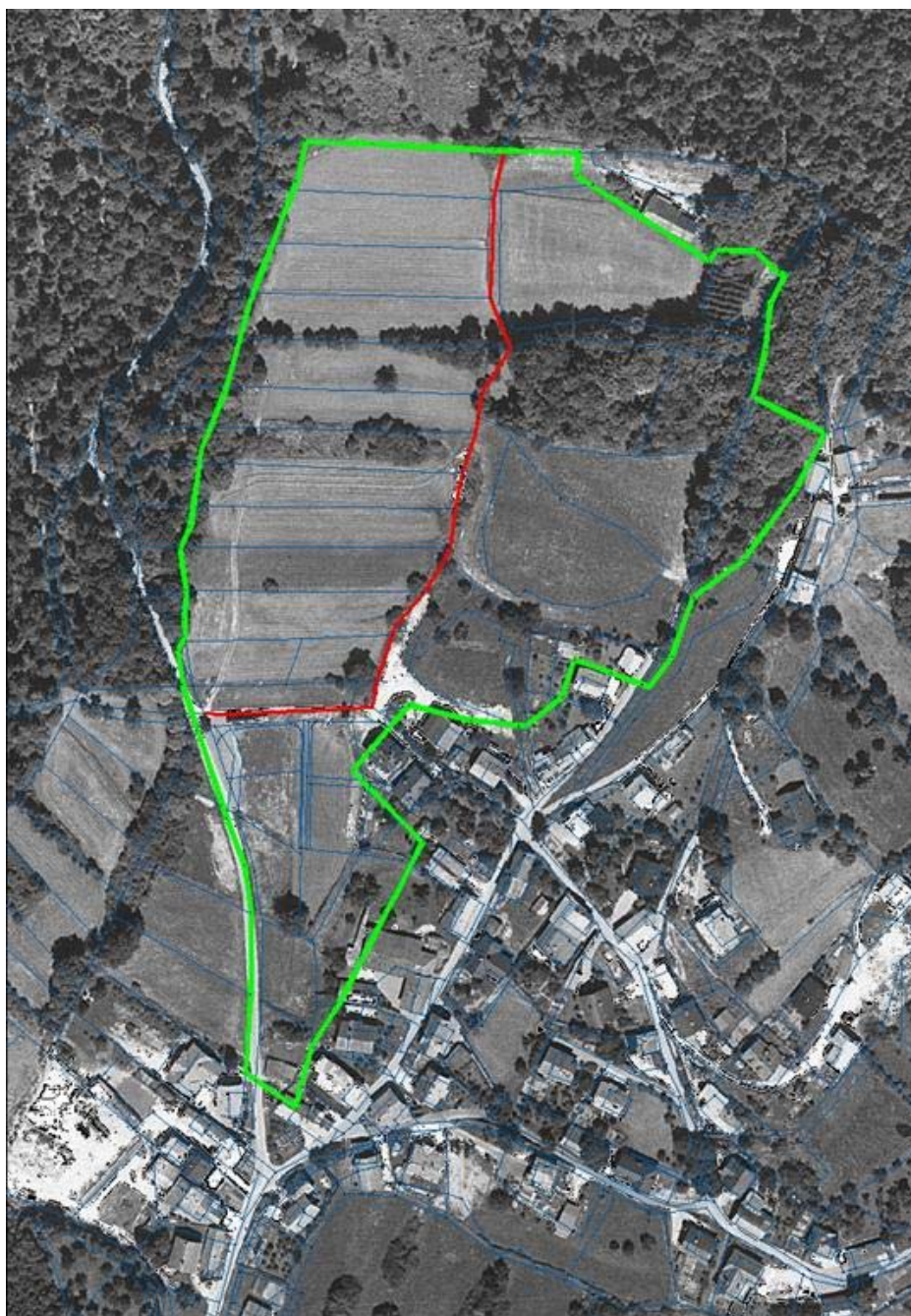
Slika 15: Izsek iz prostorskega dokumenta Občine Komenda

Na tem območju je predviden sprejem lokacijskega načrta. Ureditveno območje se nahaja na severozahodu območja, navezanem na obstoječe naselje na vzhodu in hkrati zelene površine gozda in obvodnih logov na severu in zahodu. Južno omejuje območje obstoječa prometna mreža osrednjega dela naselja, ki je povezana s tranzitno prometnico, ki povezuje naselje Komenda s Komendsko Dobravo in dalje s sosednjo občino Cerklje na Gorenjskem. Novo oblikovana soseska temelji na realizaciji potreb širšega naselja po novogradnjah individualnih stanovanjskih hiš v urejenem okolju.



Slika 16: Grafični prikaz ureditve v predvidenem lokacijskem načrtu

Lokacijski načrt se je sprejemal za večje območje, od predvidenega območja za komasacijo. Na sliki 17 je tako prikazan z zeleno barvo obod območja predvidenega lokacijskega načrta, z rdečo barvo obod območja predvidenega za komasacijo, z modro barvo pa je prikazan katastrski načrt na ortofoto podlagi.



Slika 17: Grafični prikaz območja lokacijskega načrta in območja predvidenega za komasacijo na ortofoto podlagi

### 8.2.2 Potek izvedbe komasacije

Pobudnik in plačnik izvedbe komasacije pri geodetskem podjetju je bila Občina Komenda. Z lastniki, zainteresiranimi za komasacijo, je sklenila pogodbe o načinu finančne poravnave. Dogovorili so se, da se nastali stroški komasacije poravnajo z zemljišči, katere občina potrebuje za javne površine – ceste. Občina si je s tem že pred začetkom pogodbene komasacije na območju predvidene pozidave zagotovila potrebna zemljišča. Poleg začetne investicije je tako prevzela tudi vsa tveganja izvedbe postopka. Slovenski model izvedbe komasacije se je v tem primeru zelo približal nemškemu modelu.

Preverjanje izvedbe komasacije v tem primeru ni bilo potrebno, saj je občina imela pomembno vlogo v celotnem postopku izvedbe komasacije in je bila udeležena v vseh fazah postopka. Vlogo za uvedbo postopka pogodbene komasacije so pri geodetskem podjetju podali vsi zainteresirani lastniki in Občina kot naročnik postopka. **Zemljišča 17% lastnikov, ki niso bili zainteresirani za izvedbo komasacije, je geodetsko podjetje moralo izločiti iz postopka**, saj je pogodbeni komasacija možna le s soglasjem. Zaradi tega se je izvedla komasacija v precej manjšem obsegu, kot je bilo prvotno predvideno.

Geodetsko podjetje je po pridobitvi podatkov iz pristojne geodetske uprave ugotovilo, da meje oboda komasacije niso urejene. Postopek komasacije se je zato prekinil, do izvedbe postopka ureditve meja.

Zaradi razlik v površinah, ki pogosto nastanejo zaradi ureditve meja, se lahko vsak posamezen lastnik odloči med dvema opcijama in sicer:

- ureditvijo meja samo na obodu komasacije in
- ureditev vseh meja posamezne parcele.

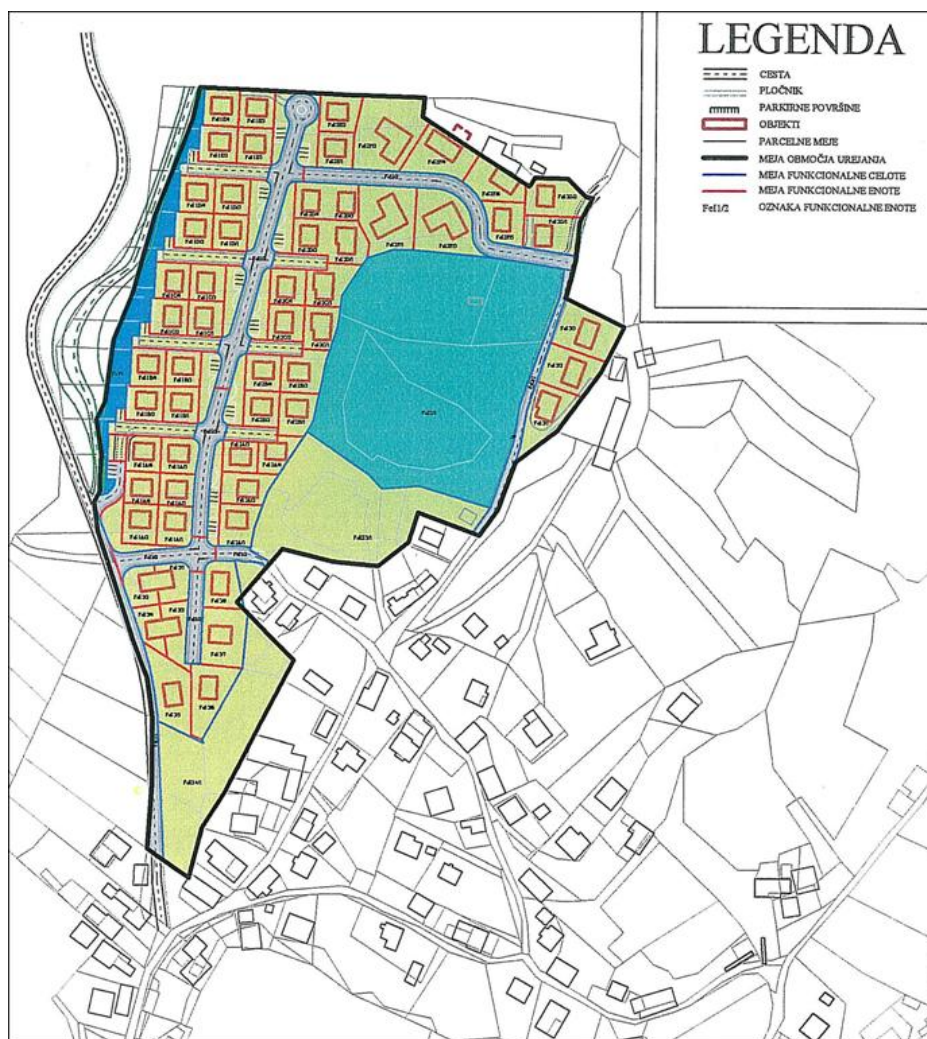
Ta odločitev je odvisna predvsem od same strukture parcel in s tem povezanimi stroški ter razlike v ugotovljeni dejanski površini, glede na katastrsko površino. V kolikor so parcele razdrobljene in je razlika v površini majhna, je smiselno urejati samo obod območja komasacije, saj imajo notranje meje samo trenutni pomen in se v postopku komasacije izbrišejo ter določijo nove.

V tem primeru so se lastniki odločili za ureditev vseh meja. S tem se je tudi geodetsko podjetje izognilo slučaju, da bi kateri od lastnikov zahteval ureditev meja, ki niso na obodu in s tem podaljšal celoten postopek. Časovno bi se postopek lahko tudi zelo podaljšal v primeru nestrinjanja z urejenimi mejami.

Od celotno predvidenega območja komasacije se je zaradi neaktivnosti vseh lastnikov **uredilo 77% zemljišč**. Nestrinjanja z mejami ni bilo. Geodetsko podjetje je na podlagi postopka ureditve meje naredilo elaborat ureditve meje. V njem je bilo ugotovljeno, da so se **površine parcel zaradi ureditve meja zmanjšale za 1,6% glede na stanje iz katastra**.

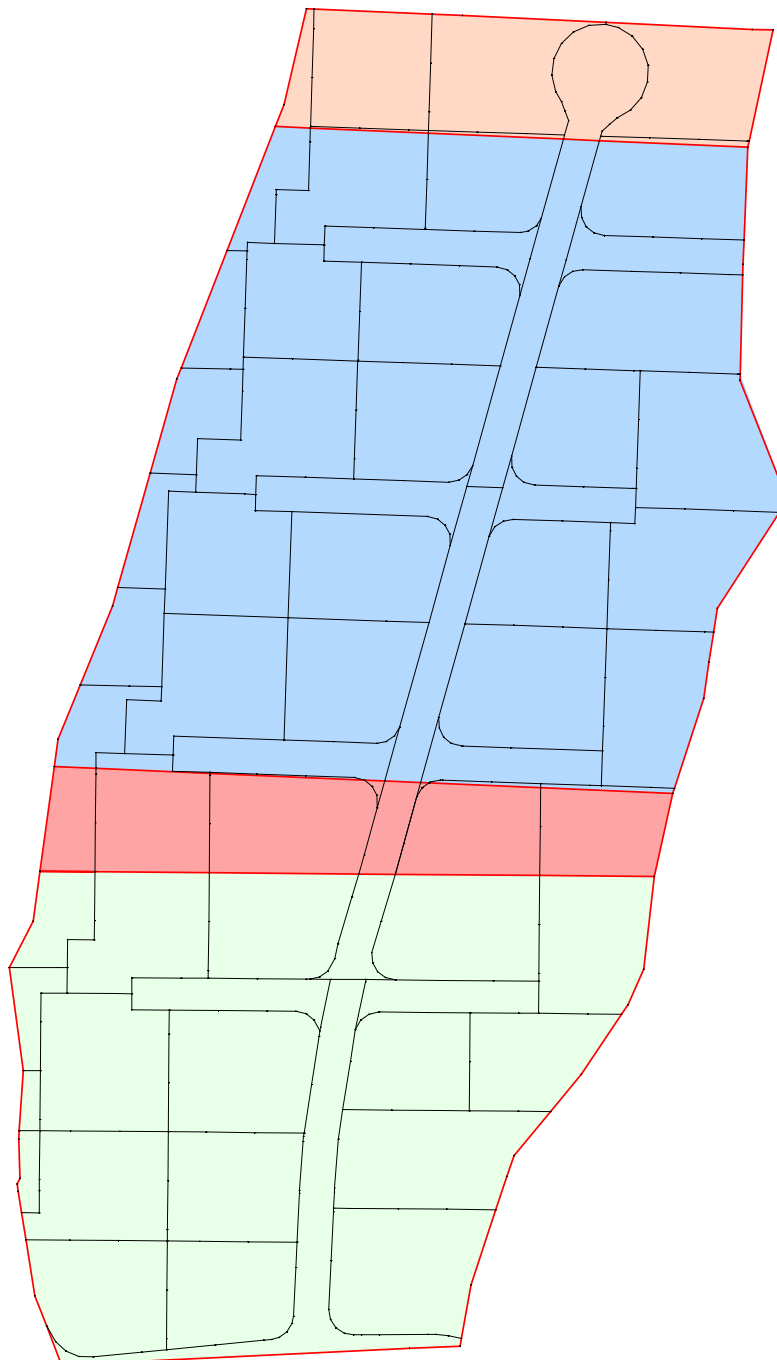
Po pravnomočnosti odločbe o urejenih mejah je geodetsko podjetje nadaljevalo s postopkom izvedbe komasacije. Takoj je začelo sodelovanje s pripravljavcem lokacijskega načrta, ki je predlog nove razdelitve zemljišč že predhodno javno razgrnil. Lokacijski načrt se je sprejemal za večje območje, od predvidenega območja za komasacijo. Na razgrnitvi so bili poleg lastnikov prisotni tudi pripravljavec lokacijskega načrta in predstavnik občine. Žal pa zraven ni bilo prisotnega geodetskega podjetja kot izvajalca predvidene komasacije, saj je izdelava lokacijskega načrta potekala že pred odločitvijo o komasaciji.

Posledice nesodelovanja geodetskega podjetja pri razgrnitvi lokacijskega načrta so se pokazale kasneje, pri razgrnitvi predloga nove delitve zemljišč po komasaciji. Lastniki zemljišč so šele pri tej razgrnitvi bili obveščeni o predvidenih površinah in gabaritih novih parcel. Na sliki 18 je prikazan grafični prikaz parcelacije v predvidenem lokacijskem načrtu. Na podlagi tega je bil izdelan tudi prvi predlog nove delitve zemljišč po komasaciji. Izkazalo se je, da se lastniki, ki so se strinjali s postopkom komasacije, ne strinjajo s predvideno novo razdelitvijo zemljišč po komasaciji. Ker lokacijski načrt še ni bil sprejet in je bil interes vseh po ureditvi območja, se je na podlagi pripomb lastnikov izdelal sprejemljiv predlog nove delitve zemljišč po komasaciji. Sprejet predlog je, skupaj s prikazom ovir izvedbe pogodbene komasacije na predvidenem območju, prikazan tudi na sliki 19.

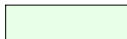





Slika 18: Grafični prikaz parcelacije v predvidenem lokacijskem načrtu

Izvedba pogodbene komasacije na celotnem območju, predvidenem za komasacijo ni bila možna. Predvsem zaradi nezainteresiranosti in nesodelovanja enega lastnika ter nerešenega dedovanja in s tem posledično neurejenega zemljiškopravnega stanja. Parcela nezainteresiranega lastnika deli območje komasacije na dva dela, ki sta povezana po lokacijskem načrtu s cesto. Občini ni preostalo drugega, kot izkoristiti instrument prisilne razlastitve za zemljišče, ki je v lokacijskem načrtu predvideno za cesto. Tako se je izkazalo, da se bosta na tem območju izvedle dve manjši komasaciji (slika 19).

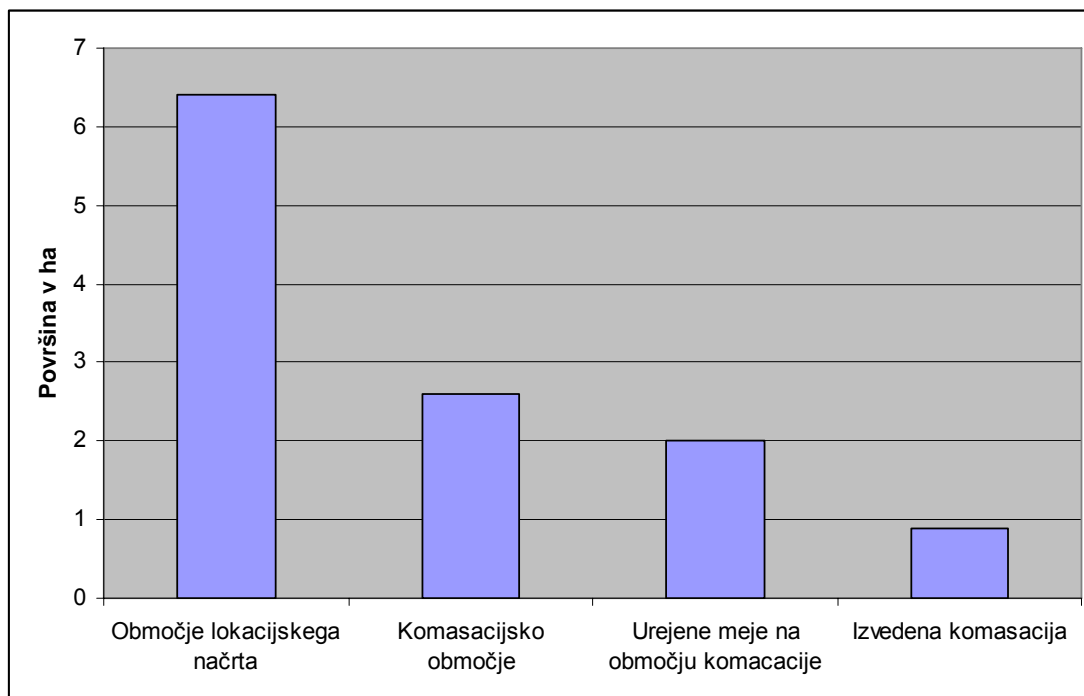


LEGENDA:

	IZVEDENA KOMASACIJA		NESTRINJANJE LASTNIKA
	PREDVIDENA KOMASACIJA		NEUREJENO ZEMLJIŠKOKNJIŽNO STANJE

Slika 19: Predvideno območje komasacije s sprejetim predlogom razdelitve po komasaciji in prikazom ovir izvedbe postopka pogodbene komasacije

Pogodbena komasacija se je, zaradi zgoraj omenjenih razlogov, izvedla na dosti manjšem območju od predvidenega območja komasacije. Obsega **le 35% celotnega predvidenega območja komasacije**. V nadaljevanju bom tako opisovala le to izvedeno komasacijo.

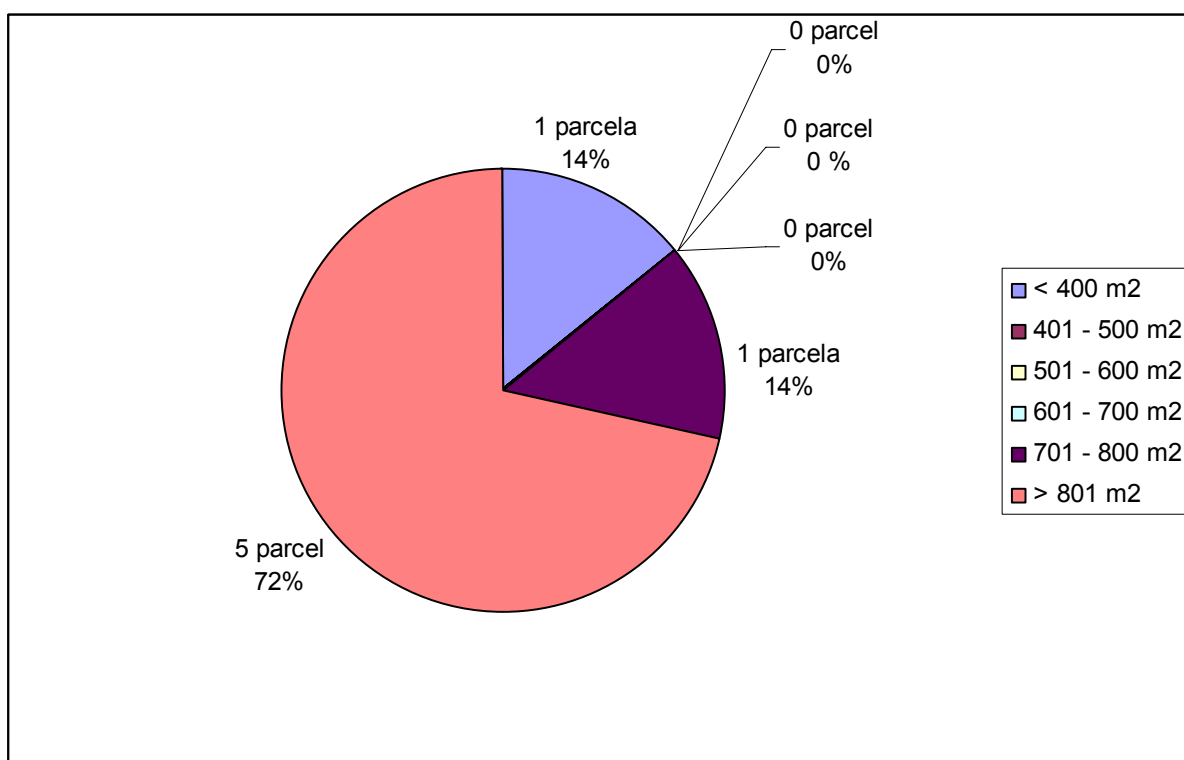


Slika 20: Prikaz obsega površin v posameznih postopkih

Geodetsko podjetje je kar nekaj časa izgubilo, da je ugotovilo, za katero območje je možno izvesti pogodbeno komasacijo. Težilo se je za zajem čim večjega območja. S tem bi bilo ustvarjenih manj zemljišč, ki bi predstavljala le del gradbene parcele. Vzrok nastanka delov gradbenih parcel je v neujemanju parcelne meje z novimi mejami, predvidenimi v lokacijskem načrtu. Te običajno, ni pa nujno, nastanejo na mejah med lastniki, ki sodelujejo v postopku komasacije in tistimi, ki ne sodelujejo, tako da njihove meje ostanejo nespremenjene. V naši izvedeni komasaciji se je, na srečo, meja območja komasacije ujemala z novimi mejami gradbenih parcel in so bile tako ustvarjene samo celotne gradbene parcele. V predvideni drugi komasaciji pa bodo nastali deli gradbenih parcel na severu in na jugu komasacijskega območja.



Komasacija, ki se je izvedla, obsega 0,9 hektarjev površine. Na sliki 21 je predstavljen graf parcel po velikostnih razredih pred izvedbo postopka komasacije. Iz njega je razvidno, da je 72% zemljišč večjih od 801 m<sup>2</sup>, kar je posledica velikih trakastih parcel, ki so bile namenjene za intenzivno kmetijsko rabo.



Slika 21: Graf parcel, pred postopkom komasacije, po velikostnih razredih

Geodetsko podjetje je ponovno razgrnilo predvideno novo stanje zemljišč po zložbi. Vendar tokrat samo za območje, za katero se je dejansko izvedla komasacija. Udeleženci so se že predhodno sporazumeli, da vrednotenje zemljišč ni potrebno.

Pripombe so se nanašale na:

- predvideno strukturo parcel v lokacijskem načrtu, predvsem glede zamišljenih ločenih parkirnih mest,
- nastanek delov gradbenih parcel,
- preširoko načrtovanih stranskih cestah in
- nestrinjanje vseh lastnikov s predlaganimi lokacijami novih parcel.

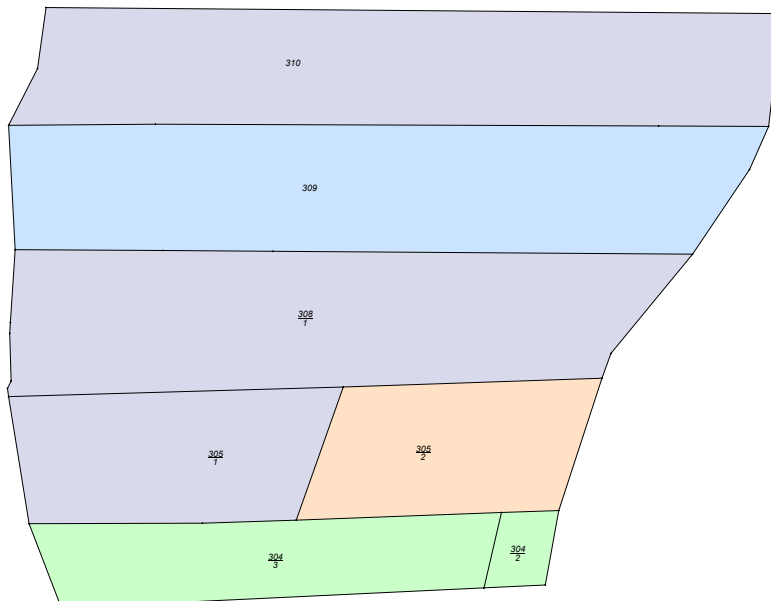
Sledilo je usklajevanje in reševanje pripomb lastnikov. Iz danih pripomb je bilo razvidno, da gre večinoma za popravke predloga lokacijskega načrta. Tako je geodetsko podjetje s podporo občine pozvalo pripravljavca lokacijskega načrta k ponovni razgrnitvi lokacijskega načrta. Na razgrnitvi so bili nato prisotni geodetsko podjetje, pripravljavec lokacijskega načrta, lastniki in predstavnik občine.

Lastniki so se s pripravljavcem lokacijskega načrta dogovorili za spremembe lokacijskega načrta, katere je potrdila tudi občina. Izvedbo sprememb lokacijskega načrta je nato prevzelo geodetsko podjetje, tako kot tudi nadaljnje dogovarjanje z lastniki. Geodetsko podjetje je uskladilo obod mejnih parcel z mejami obodnih gradbenih parcel. S tem se je izognilo parcelam, ki bi predstavljale le del gradbene parcele. Iz predloga lokacijskega načrta so se izločile tudi ločene površine, namenjene parkirnim mestom ter nekoliko zmanjšala širina stranskih cest. Zaradi predvidenih cestnih koridorjev pa vsem lastnikom ni bilo mogoče ugoditi, da bi imeli nova zemljišča na istem mestu kot pred komasacijo.

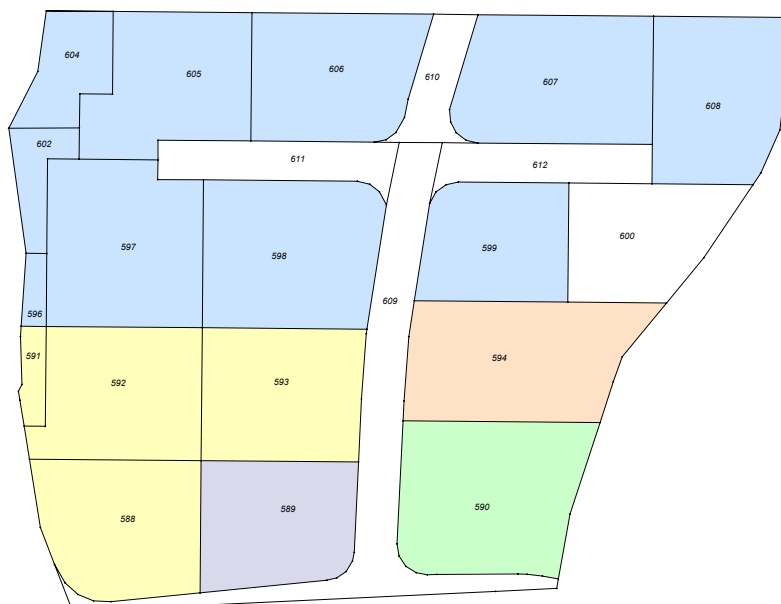
Zaradi dogovarjanj in usklajevanj se je postopek komasacije zavlekel za več kot eno leto. Nekateri lastniki so tako obupali na rešitev v doglednem času in so svoja zemljišča prodali. Zemljišč, na katerih se je **spremenila lastninska struktura** je bilo **54%**, kar je zelo velik delež. Res pa je, da so se zemljišča prodala le enemu zainteresiranemu investitorju. Njegov namen je bil graditev objektov in nadaljnja prodaja.

Spodaj je prikazano parcelno stanje z lastninsko strukturo pred postopkom komasacije in sprejeto novo parcelno stanje po komasaciji. V postopku komasacije se je delno združila tudi solastnina 1. in 2. lastnika.



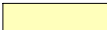
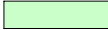


**STANJE PRED KOMASACIJO**



**STANJE PO KOMASACIJI**

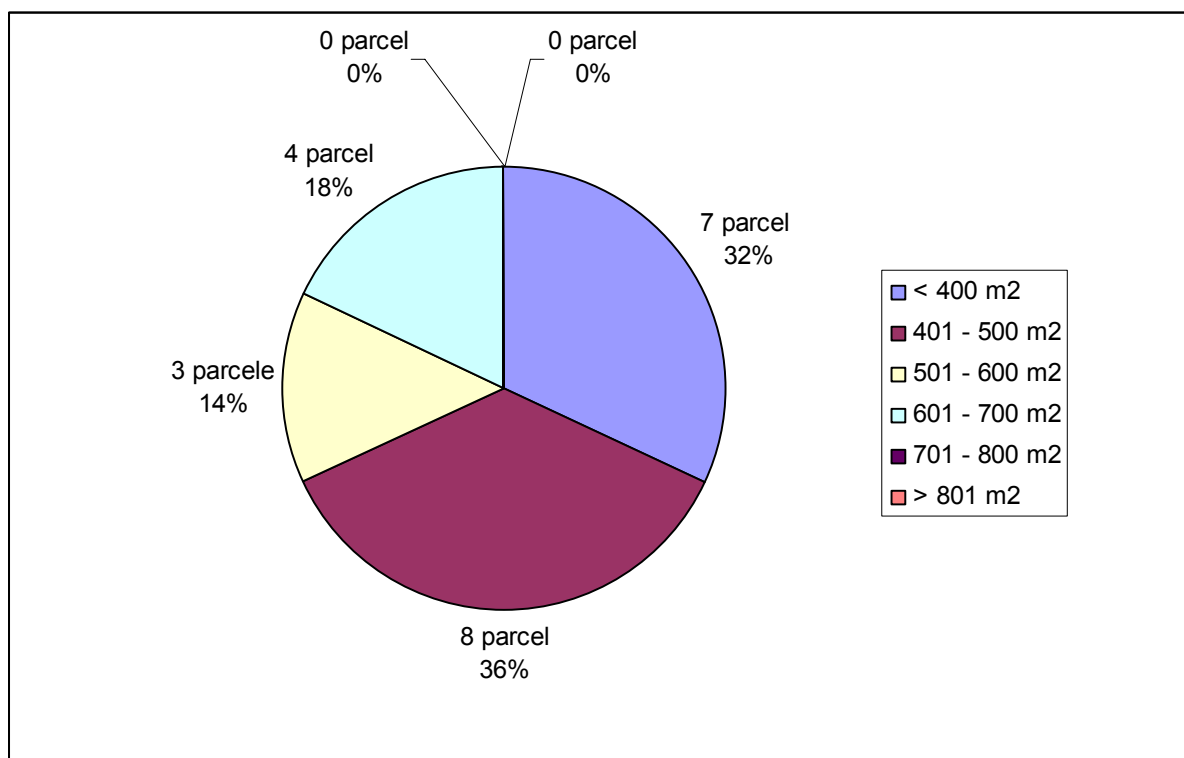


**LEGENDA:**

	LASTNIK 1		LASTNIK 3
	LASTNIK 2		LASTNIK 4
	LASTNIK 1 in 2		SOLASTNINA VSEH

Slika 22: Prikaz parcelnega stanja z lastninsko strukturo pred in po izvedeni komasaciji

Grafični prikaz novega stanja parcel po velikostnih razredih, nam prikazuje, da je večino parcel velikosti od 400 m<sup>2</sup> do 700 m<sup>2</sup>, kar predstavlja primerno velikost za gradbene parcele. Odstotek manjših parcel je velik predvsem zaradi površin namenjenim obvodnim dejavnostim, ki se nahajajo na zahodnem delu predvidenega novega naselja.



Slika 23: Graf parcel, po postopku komasacije, po velikostnih razredih

Poleg grafičnega prikaza starega in predvidenega novega stanja je bil razgrnjen tudi izračun površin, ki je bil sestavljen iz prikaza:

- površin zemljišč posameznega komasacijskega udeleženca – lastnika, razdeljenih na površine namenjene za območje obvodnih dejavnosti in površine namenjene za komasacijski sklad,
- razdelitev površin komasacijskega sklada na glavni cesti, stranska dovoza in gradbene parcele,
- razdelitve komasacijskega sklada posameznega lastnika in
- prikaza nove razdelitve površin in deležev lastnine posameznega lastnika.

Preglednica 7: Prikaz površin zemljišč posameznega lastnika razdeljenih na površine namenjene za območje obvodnih dejavnosti in površine namenjene za komasacijski sklad

<i>Lastnik</i>	<i>parc. št.</i>	<i>površina (m<sup>2</sup>)</i>	<i>območje obvodnih dejavnosti (m<sup>2</sup>)</i>	<i>komasacijski sklad (m<sup>2</sup>)</i>
LASTNIK 2	308/1	903	-58	<b>845</b>
	305/1	405		<b>405</b>
	310	1075		<b>1075</b>
LASTNIK 1	309	2163	-111	<b>2052</b>
	308/1	1102	-39	<b>1063</b>
	305/1	517		<b>517</b>
	310	950	-192	<b>758</b>
LASTNIK 3	305/2	800		<b>800</b>
LASTNIK 4	304/3	815		<b>815</b>
	304/2	103		<b>103</b>
<i>skupaj</i>		<b>8833</b>	<b>-400</b>	<b>8433</b>

Preglednica 8: Razdelitev površin komasacijskega sklada na glavni cesti, stranska dovoza in gradbene parcele

	<i>parc. št.</i>	<i>površina (m<sup>2</sup>)</i>
1. glavna cesta	610	143
2. glavna cesta	609	622
<i>skupaj</i>		<b>765</b>
1. stranski dovoz	611	224
2. stranski dovoz	612	200
<i>skupaj</i>		<b>424</b>
1. gradbena parcela	605	488
2. gradbena parcela	606	489
3. gradbena parcela	607	576
4. gradbena parcela	608	501
5. gradbena parcela	597	591
6. gradbena parcela	598	603
7. gradbena parcela	599	400
8. gradbena parcela	600	400
9. gradbena parcela	592	500
10. gradbena parcela	593	500
11. gradbena parcela	594	615
12. gradbena parcela	588	500
13. gradbena parcela	589	447
14. gradbena parcela	590	632
<i>skupaj</i>		<b>7242</b>
<i>vse skupaj</i>		<b>8431</b>

Preglednica 9: Prikaz razdelitve komasacijskega sklada posameznega lastnika

<i>Lastnik</i>	<i>parc. št.</i>	<i>kom. sklad (m<sup>2</sup>)</i>	<i>odbitek za glavni cesti (m<sup>2</sup>)</i>	<i>odbitek za stranska dovoza (m<sup>2</sup>)</i>	<i>površina za gradbene parc. (m<sup>2</sup>)</i>
LASTNIK 1, LASTNIK 2	305/1+ 308/1+310	<b>2325</b>	<b>272</b>	<b>151</b>	<b>1902</b>
LASTNIK 1	309+305/1+ 308/1+310	<b>4388</b>	<b>337</b>	<b>187</b>	<b>3864</b>
LASTNIK 3	305/2	<b>800</b>	<b>73</b>	<b>40</b>	<b>687</b>
LASTNIK 4	304/2+ 304/900	<b>918</b>	<b>83</b>	<b>46</b>	<b>789</b>
<i>skupaj</i>		<b>8431</b>	<b>765</b>	<b>424</b>	<b>7242</b>

Preglednica 10: Prikaz nove razdelitve površin in deležev lastnine posameznega lastnika

		<i>deleži lastnine</i>	<i>površina</i>
LASTNIK 2	9. gradbena parcela	1	500 m <sup>2</sup>
	10. gradbena parcela	1	500 m <sup>2</sup>
	12. gradbena parcela	1	500 m <sup>2</sup>
	8. del gradbene p.	115/400	115 m <sup>2</sup>
	13. del gradbene p.	287/447	287 m <sup>2</sup>
	<i>skupaj</i>		<b>1902 m<sup>2</sup></b>
LASTNIK 1	1. gradbena parcela	1	488 m <sup>2</sup>
	2. gradbena parcela	1	489 m <sup>2</sup>
	3. gradbena parcela	1	576 m <sup>2</sup>
	4. gradbena parcela	1	501 m <sup>2</sup>
	5. gradbena parcela	1	591 m <sup>2</sup>
	6. gradbena parcela	1	603 m <sup>2</sup>
	7. gradbena parcela	1	400 m <sup>2</sup>
	8. del gradbene p.	56/400	56 m <sup>2</sup>
13. del gradbene p.	160/447	160 m <sup>2</sup>	
	<i>skupaj</i>		<b>3864 m<sup>2</sup></b>
LASTNIK 3	11. gradbena parcela	1	615 m <sup>2</sup>
	8. del gradbene p.	72/400	72 m <sup>2</sup>
	<i>skupaj</i>		<b>687 m<sup>2</sup></b>
LASTNIK 4	14. gradbena parcela	1	632 m <sup>2</sup>
	8. del gradbene p.	157/400	157 m <sup>2</sup>
	<i>skupaj</i>		<b>789 m<sup>2</sup></b>

Iz izračuna površin je tudi razvidno, da je nastala razlika v skupni površini namenjeni za komasacijski sklad in končni komasacijski površini. Razlika 2 m<sup>2</sup> je nastala zaradi zaokroževanja površin novih zemljišč na 1 m<sup>2</sup>. Le to se je lastnikom obrazložilo in s

soglasjem upoštevalo pri površini lastnika z največjim deležem vloženim v komasacijski sklad. Pri novi delitvi se je izvedla tudi razdružitev večine solastnine lastnika 1 in lastnika 2. V solastnini je ostala le ena gradbena parcela. Deleži površin posameznega lastnika, ki so bili premajhni, da bi tvorili v celoti gradbeno parcelo so se združili v eno gradbeno parcelo. Tako je nastala gradbena parcela v skupni solastnini, namenjena za prodajo. Površine za javno dobro pa so vsi prispevali proporcionalno – 14% glede na vložena zemljišča.

Ko se je dosegel popoln konsenz glede nove delitve vseh lastnikov, je geodetsko podjetje od občine pridobilo komasacijsko dovoljenje. Na podlagi dovoljenja je s sodelovanjem pravnikov sestavilo pogodbo o komasaciji. Ponovno se je preverilo lastništvo v zemljiški knjigi ter overilo podpise pri notarju. Lastnikom se je nato pokazal tudi potek novih meja v naravi in pridobilo izjave, da jim je bil v naravi pokazan potek mej, nastalih s pogodbeno komasacijo ter da se z njimi strinjajo.



Slika 24: Prikaz izvedene pogodbene komasacije na digitalni ortofoto podlagi na območju občine Komenda

Geodetsko podjetje je kot rezultat izvedbe tehničnega dela komasacije izdelalo elaborat pogodbene komasacije, ki ga je predložilo, na podlagi pooblastil lastnikov, z ostalo potrebno

dokumentacijo na pristojno geodetsko upravo. Le ta je po pregledu izdala odločbo o novi razdelitvi zemljišč in začasno vpisala lastnike v zemljiški kataster.

Pogodbena komasacija je bila zaključena s podanim predlogom za vpis lastninske pravice v zemljiško knjigo in izdajo sklepa o vpisu lastninske pravice v zemljiško knjigo, na podlagi katerega so se vpisale parcele in njihove meje v zemljiški kataster kot urejene.

### 8.2.3 Analiza izvedene komasacije

Tehnično izvedba postopka pogodbene komasacije ni bila zahtevna. Največ ovir je povzročalo začetno sodelovanje in usklajevanje različnih mnenj med izdelovalcem lokacijskega načrta in lastniki zemljišč. Zaradi tega je geodetsko podjetje, kot izvajalec pogodbene komasacije, moralo večkrat izdelati predlog nove razdelitve zemljišč in izračune novih površin. Vsega skupaj je bilo izdelanih več kot sedem predlogov. Iz časovnega prikaza v tabeli 11, je razvidno, da je na dolgotrajnost postopka močno vplivala tudi pristojna geodetska uprava z dolgotrajnim upravnim postopkom. Od vložitve vloge do realizacije komasacije so pretekla tri leta.

Preglednica 11: Časovni prikaz izvedbe pogodbene komasacije

Vloga za izvedbo postopka komasacije pri geodetskem podjetju	Avgust 2004
Prejem podatkov iz Geodetske uprave	September 2004
Oddaja elaborata ureditve meje na Geodetsko upravo	September 2005
Odločba o postopku ureditve meje	Julij 2006
Komasacijsko dovoljenje, podpis pogodbe o komasaciji, terenska izvedba in oddaja elaborata	Avgust 2006
Odločba o komasaciji	April 2007
Vložitev zemljiškooknjižnega predloga	Maj 2007
Sklep o vpisu v zemljiško knjigo	Avgust 2007



Vse nastale stroške izvedbe pogodbene komasacije je krila občina v zameno za zemljišča namenjena za javne površine – ceste, ki so jih vsi lastniki prispevali proporcionalno (14%) glede na vložena zemljišča.

Za lažjo predstavitev, kaj vse so zajemali stroški, navajamo posamezne etape, ki predstavljajo posamezen zaključen del postopka izvedbe komasacije. Te etape so:

- pridobitev podatkov,
- ureditev meje območja in izdelava elaborata ureditve meje,
- razgrnitve predlogov izvedbe komasacije, sodelovanje in usklajevanje mnenj,
- priprava pogodbe o komasaciji,
- izdelava elaborata pogodbene komasacije,
- prikaz poteka novih meja v naravi in
- priprava zemljiškooknjižnega predloga.

V kolikor občina ne bi finančno krila stroškov in bila pobudnica, se pogodbeno komasacija ne bi izvedla. Za lastnike je celotni postopek predstavljal prevelik finančni zalogaj in tveganje, ki ga niso hoteli prevzeti. Tako občini kot lastnikom se je izvedba pogodbene komasacije v končni fazi izplačala. Občina ni le pridobila potrebne javne površine, ampak je tudi uresničila del prostorskih planov. Lastniki pa so kljub zmanjšanju zemljišč pridobili urejene gradbene parcele, katera vrednost zemljišč je narasla za trikratno začetno vrednost.

### **8.3 Primer največje predvidene komasacije v Sloveniji**

Občina Komenda predvideva izvedbo trenutno največje predvidene komasacije v Sloveniji. Ta zajema območje večje od 70 ha, namenjenih izgradnji poslovne cone. Del poslovne cone na 18 ha je že zgrajen. Območje 70 ha predvideno za komasacijo pa se nahaja v dveh katastrskih občinah, ki sta v njeni pristojnosti.

Zaradi velikosti območja in pomembnosti izvedbe se je Občina Komenda, kot pobudnik, za ta projekt organizirala drugače. Ustanovila je podjetje PCK (Poslovna cona Komende), ki bo imelo celoten nadzor za izvedbo zelenega cilja. Občina Komenda je nosilec projekta izgradnje

cone in je z vložkom v obliki zemljišč 80% lastnica družbe. To je zaenkrat edini poznani primer take organizacije v Sloveniji.



Slika 25: Predvideni lokacijski načrt Poslovne cone Komenda

Želena izhodišča PCK-ja je v odkupu čim več zemljišč na predvidenem območju poslovne cone. Nato zložba zemljišč in nova delitev po sprejetem lokacijskem načrtu. Za način izvedbe se je sprejela pogodbeno komasacija.

Problemi, ki so se pojavili v začetni fazi projekta, so predvsem v nerešenem dedovanju in neurejenosti lastništva v zemljiški knjigi. Zakon o zakonski zvezi in družinskih razmerjih (UL RS št. 14/89, UL RS št. 64/01) v 211. členu določa, da center za socialno delo postavi skrbnika za določeno vrsto opravil odsotni osebi, katere prebivališče ni znano, pa tudi nima zastopnika, neznanemu lastniku premoženja, kadar je potrebno, da nekdo za to premoženje skrbi, pa tudi v drugih primerih, kadar je to potrebno za varstvo pravic in koristi posameznika. V primeru ugotovitve, da je oseba umrla, ji ni mogoče postaviti skrbnika za posebni primer, saj umrla oseba ne more biti subjekt pravic in dolžnosti – varovanje pravic in koristi

posameznika pa je ravno namen skrbništva. Postavitev skrbnika umrlim osebam je v nasprotju s tem členom in bi tudi neupravičeno posegalo na druga pravna področja, ki urejajo razpolaganje oziroma prehod premoženja umrle osebe na druge subjekte. Ravno tako ni mogoče postaviti začasnega zastopnika v skladu z določbami Zakona o splošnem upravnem postopku (UL RS št. 24/06).

V primeru, da dedovanje po pokojni osebi še ni izvedeno, je edina pot, po kateri lahko geodetska uprava izvede upravni postopek pogodbene komasacije, preko začasnega zastopnika, ki ga določi sodišče na podlagi 145. člena Zakona o dedovanju (UL RS št. 15/76, UL RS št. 23/78). Ta zakon določa, da lahko sodišče na zahtevo kateregakoli od dedičev določi upravitelja dediščine, ki z zapuščino upravlja in izvršuje potrebne ukrepe, da se odvrne škoda. To je potrebno predvsem, kadar se predvideni dediči ne morajo sporazumeti glede dedovanja.

Po podani zahtevi na pristojno sodišče, da naj za umrle osebe dodelijo začasnega zastopnika, po več mesecih, še vedno ni bilo odgovora. Postopka komasacije zato še ni bilo možno začeti. Zaradi nujnosti in pomena celotnega projekta smo se začeli dogovarjati za izvedbo pogodbene komasacije v več etapah. Kar bi sicer pomenilo podražitev celotne izvedbe, vendar bi s tem v doglednem času uredili vsaj del predvidenega območja.

Zaenkrat imamo urejen skoraj celoten obod komasacije. Zaradi neurejenega zemljiškoknjžnega stanja smo morali pri prvotni ureditvi oboda in potrebni parcelaciji izpustiti 4 parcele. Po celotni ureditvi je predvidena tudi pobuda na pristojno geodetsko upravo, da manjše število parcel, ki segajo v drugo katastrsko občino, pripojijo k večjemu območju, saj bi s tem dobili enotno zaokroženo celoto. To bi zelo olajšalo celotno tehnično izvedbo postopka pogodbene komasacije.

## 9 SLABOSTI IN POMANJKLJIVOSTI OBSTOJEČE ZAKONODAJNE UREDITVE KOMASACIJE NA OSNOVI PRIMEROV

Iz primerjave prvih dveh primerov je razvidno, da uspešno izvedbo pogodbene komasacije narekuje predvsem interes lastnikov in njihovo sodelovanje. Zato je potrebno lastnikom predstaviti upravičenost in smiselnost komasacije. Poleg finančnih koristi, zaradi povečanja vrednosti zemljišč je pomembno tudi, da bodo bodoči prebivalci na tako urejenem območju deležni višje kvalitete bivanja, saj bo območje urejeno s povsem novo in popolno komunalno infrastrukturo.

V primeru, da ne gre samo za lastninsko in parcelno ureditev, temveč za celovito ureditev prostora, je zelo pomembno in potrebno sodelovanje predstavnikov občine. To se je lepo pokazalo v drugem primeru, saj se brez njihove podpore in pomoči komasacija ne bi izvedla. Glede na izkušnje je zaupanje lastnikov v postopke majhno, predvsem pa to za njih predstavlja velik finančni zalogaj in investicijo. S prevzetjem tveganja za izvedbo komasacije in kritjem stroškov izvedbe, je občina uredila stavbna zemljišča v skladu s prostorskimi akti ter hkrati pridobila potrebne javne površine. Tako se je slovenski model komasacije v praksi zelo približal nemškemu.

Pri izvedbi komasacij smo se srečali z različnimi težavami:

- Na celoten postopek lahko največ vpliva pomanjkljivo in neurejeno sodelovanje med pripravljavcem lokacijskega načrta in lastniki zemljišč. Neprimerno obveščanje in sodelovanja lastnikov zemljišč se pokaže najpogosteje, ko izvajalec komasacije predstavi novo delitev zemljišč in lastniki podajo nestrinjanje s takšno ureditvijo. Tako se lahko celoten postopek izvedbe pogodbene komasacije ustavi. Nedopustno je, da šele izvajalec komasacije poda pripravljavcu lokacijskega načrta interese lastnikov zemljišč. Do tega ne bi smelo priti, saj bi že v začetni fazi za območja, kjer je predvidena komasacija, morali sodelovali tako pripravljavec lokacijskega načrta, lastniki zemljišč kot tudi izvajalec komasacije. Nikjer v zakonu za postopek pogodbene komasacije pa pripravljavec lokacijskega načrta ni zavezan, da mora sodelovati z izvajalcem komasacije.

- Ko se s postopkom izvedbe pogodbene komasacije na predvidenem območju ne strinjajo vsi lastniki, imamo več možnosti. Lahko izvedemo komasacijo na manjšem območju, kjer je doseženo soglasje ali pa se ti lastniki odločijo za prodajo zemljišč pred začetkom uvedbe postopka. Zaradi različnih težav pri izvedbi postopka pa lahko tudi prvotno zainteresirani lastniki izgubijo zaupanje v postopek in zemljišča prodajo. Za vsako spremembo lastninske strukture po uvedbi postopka mora izvajalec ponovno izdelati nov predlog delitve zemljišč in izračune površin ter uskladiti vso potrebno dokumentacijo, kar povzroči ogromno ponavljajočega se dela.
- Velik je tudi problem vpisa zaznamb v zemljiško knjigo. V teku izvedbe postopka pogodbene komasacije ni bilo zavedene nobene zaznambe, v zemljiški knjigi, za prepoved parcelacije, komasacije, izravnave meja in pravnega prometa z zemljišči na območju pogodbene komasacije. V zakonu tudi ni določeno, kdo vloži predlog za vpis lastninske pravice novo nastalega stanja v zemljiško knjigo, kaj šele, kaj je potrebno predložiti. Vse te pomanjkljivosti so lahko usodne, saj se lahko pogojno vpisane parcele in njihove meje izbrišejo iz zemljiškega katastra in postane celoten postopek ničn.

Pri izvedbi postopka pogodbene komasacije bi na koncu še enkrat poudarili pomembnost in nujnost sodelovanja občine. Na območju, kjer je bil predviden sprejem lokacijskega načrta, je občina odločilno pripomogla k sprejemu primernejšega lokacijskega načrta in sami izvedbi komasacije. Občina je prevzela tudi tveganje in kritje vseh stroškov geodetskega podjetja in s tem omogočila veliko lažjo izvedbo komasacije. Zagotovila si je tudi zemljišča za gradnjo gospodarske javne infrastrukture in javnega dobra ter prostorsko z lokacijskim načrtom uredila večje območje. Lastniki pa so pridobili na račun zmanjšanja vloženih površin urejena gradbena zemljišča in tudi finančni dobiček zaradi povečanja vrednosti zemljišč.

## **10 PREDLOG SPREMEMBE IZVEDBE POGODBENE KOMASACIJE V ZAKONODAJI**

Na podlagi slabosti instituta komasacije, s katerimi se ukvarjajo v tujini, bomo v nadaljevanju podali nekaj njihovih pomislekov in ugotovitev. Ti pomisleki in ugotovitve nam lahko služijo kot smernice za morebitni nadaljnji razvoj tega instituta tudi v Sloveniji. Nekatere glavne točke kritik postopka komasacije in glavne priložnosti za razvoj so povzete spodaj (Larsson, 1997):

- V deželah, kjer je tradicija, da javni sektor odloča o tem, kje, kdaj in kako se bo razvoj odvijal, imajo včasih strah pred instrumentom komasacije, saj ta otežuje lokalnim oblastem kontrolo nad potekom dogodkov. Ta strah je malce pretiran, saj ima javni sektor še vedno veliko možnosti kontrole in nadzora. Lokalne oblasti imajo še vedno moč potrjevati ustreznost območje komasacije s predvideno rabo, ustreznost načrta za to rabo in tudi ustreznost javnim interesom. Zagotoviti morajo tudi, da čas razvoja ustreza načrtovani urbani širitvi in med drugim tudi da ne bodo imeli težav poskrbeti zemljišč za infrastrukturo in socialno oskrbo v zastavljenem času.
- Problem lahko nastane zaradi velikega časovnega razmika od realizacije komasacije pa do dejanske gradbene izvedbe. Motiv za to je lahko spekulativen in sicer čakanje na dvig vrednosti zemljišča ali pa mogoče tudi sam odpor odpovedi do prejšnje rabe zemljišča. Ta problem nastane, ko ima veliko lastnikov majhno motivacijo in so bili vključeni v postopek brez predhodnega namena urbanizacije. V tem pogledu se komasacija razlikuje od drugih vrst urbanega razvoja. Vendar lahko z različnimi prijemi zmanjšamo ta problem. Dovoljenje za razvoj določenega območja se naj bi izdalo, ko je območje dovolj »zrelo« in dovolj omejeno, da se lahko za vsa zemljišča v tem območju izvedba tudi relativno hitro zahteva. Nadalje lahko ta časovni zamik zmanjšamo z neposredno obdavčitvijo zemljišč, katera se sklicuje na dovoljeno rabo zemljišča. Tako se lahko veliko lastnikov, ki nimajo namena graditi, bolj ali manj prisili prodati svoja zemljišča. V dogovoru med lastniki in lokalno oblastjo pa se lahko

tudi v samem postopku dogovori za določeno obdobje, v katerem se mora gradnja izvesti.

- Komasacija stavbnih zemljišč je pogosto povezana z željo po čim večjem dobičku. Če so stroški pokriti s strani lastnikov in javne oblasti s prodajo zemljišč, potem je doseg dobre cene interes obeh strani. Mednarodne izkušnje kažejo, da se s projekti take sorte pridobijo zemljišča za gradnjo večinoma za ljudi z višjimi dohodki. Na drugi strani pa si je prav tako možno zamisliti, da zgoraj navedeno lahko dosežejo tudi ljudje z nižjimi dohodki. Ena izmed možnosti je, da se zagotovi standard ugodnosti, ki bodo dostopne tej skupini ljudi. Drug način je da se lastnikom naloži, da prodajo zemljo lokalni oblasti za namen zagotovitve javnega prostora ter širitve mestnega območja. Ta zemlja je nizko ocenjena in tako dostopna širšemu prebivalstvu. Četudi gradnja sloni na državnih ali lokalnih posojilih, javnost lahko vztraja na nižjih cenah, ki držijo nivo brez naraščanja.
- Kot pomanjkljivost prostorske komasacije se pogosto omenja posestnika in njegovo nezainteresiranost pri prispevku ureditve prostora. To bi najustrezneje lahko rešili s pomočjo strokovnjakov in svetovalcev ter s prodajo zemljišč ljudem, ki bi bili naklonjeni nadaljnjemu razvoju. Enake možnosti obstajajo tudi v povezavi s skupnim razvojem, četudi je celoten postopek baziran na lastnikih, ki naj bi dopolnili celoten projekt, brez dolžnosti prodaje. Naslednja možnost je, da oblast imenuje uradnika oziroma izvršitelja. Njegova naloga je zagotavljanje potrebnih analiz, ki temeljijo na lastnikovih prodajah. Vse to je v interesu lokalnih oblasti. Posest lastnikov, ki ni poseljena ali ni v njihovi uporabi, se lahko preda lokalni oblasti, ki bi nadalje razvijala posest za svoje razvojne namene ali prodajo. Ta način je že uveljavljen v nekaterih deželah in bi se lahko uporabil tudi drugje.
- Vse do sedaj je bila praksa, da je bilo urejanje prostora izvedeno s strani javnega sektorja ali pa strani združenja lastnikov. Zakonodaja je v različnih državah običajno napisana za eno ali za drugo opcijo. Ne moremo pa zanikati, da bi bila prednost, če bi država lahko upoštevala obe opciji. Veliko se lahko naučimo iz primera Japonske. Tam zakoni napotijo primer na lokalno, nacionalno ali kvazi vladno agencijo, ki

prevzame nadzor nad postopkom. Ravno tako pa je ta procedura vodena s strani privatnega združenja. Zanesljive spremembe so potrebne v primeru, ko imajo lastniki zemljišč svoje predstavnike. Ti predstavniki naj bi vplivali v primeru, ko je pooblaščenost javna. Ta primer pa ne določa iste stopnje formalne podpore vsem udeležencem. Ne spremeni pa se lastništvo, planiranje, revizija zemljiških meja, infrastrukturni razvoj, razdelilni mehanizem in samofinanciranje postopka.

Dvojne možnosti na Japonskem so bile še naprej razvite. Skupini individualnih lastnikov zemljišč je dovoljeno, da v določenem obdobju zaprosijo za lastniško preureditev. Če jim to spodleti, ta projekt prevzamejo lokalne ali druge avtoritete, vendar osnovni model ostane isti. Aktivnost lastnikov zemljišč je popolnoma svobodna, kljub temu mu javne institucije garantirajo, da bo projekt v primeru, ko je bila privatna akcija neuspešna, izveden.

- Ena izmed glavnih prednosti komasacije je, da odpira veliko možnosti za vsesplošno korist. Ta model je ravno tako lahko uporaben za določene projekte, katerih ponavadi ne klasificiramo kot razvojni. Eden izmed takih primerov je obnova starega predela v središču mesta, ki običajno ne vključuje elemente širjenja z novo gradnjo in povečanje stanovanjskih kompleksov. Medtem ko se po drugi strani pojavijo interesi ohranitve starejših stavb iz zgodovinskih interesov ali za ureditev širše javne komunalne površine na podlagi višje okoljske kvalitete. To pogosto vključuje problem, da si lastniki skušajo na tej podlagi ustvariti dobiček, medtem ko si po drugi strani večina nakoplje stroške. Izpeljava obnovitvenega projekta po poenotenem sistemu pravil lahko rezultira v jasnejšo razdelitev, v boljši plan in v višjo stopnjo lastnikove udeležbe. V glavnem to omogoča, da se plan sploh izvede. Podobna metoda lahko tudi ustvari nove zelene površine in nove prometne povezave.

Za učinkovit in vitalen postopek urbane komasacije je nujna izpolnitev nekaterih glavnih pogojev. Vendar se metode izvedbe komasacije nekaterih držav s prevzemom v drugih državah ne bi uveljavile zaradi različne tradicije in zgodovinskih, političnih ter drugih razlik. Zaradi tega je smiselno prizadevanje usmeriti na ureditev potrebnih metod ali del teh metod obstoječemu razvojnemu sistemu posamezne države, tako da bo preoblikovan sistem ustrezal



posameznim državnim kriterijem. Glavni pogoji, ki bi morali biti izpolnjeni so sledeči (Vittanen, 2002):

- Postopek komasacije naj bi ustrezal potrebam zemljiškega trga in sistemu zemljiškega razvoja.
- Postopek komasacije naj bi bil razvojno naravnan. Njegov cilj uresničiti izvedbo načrtovanega razvoja in vsi ukrepi v postopku naj bi bili načrtovani podrobneje v skladu z razvojnim procesom.
- Pogoj sprejemljivosti in zadovoljivosti naj bi bil izpolnjen s podporo postopka vseh glavnih akterjev.
- Metoda naj bi bila tudi dobro poznana. Večina bistvenih potrebnih elementov naj bi bila znanih in transparentnih. Za zagotovitev povečanja poznanja metode bi morale zanesljive interesne skupine prevzeti nase marketing in informacijsko odgovornost teh metod.
- Če je postopek izveden in investiran na pobudo privatnega sektorja, je pomembno, da je metoda dobičkonosna. Vendar ta dobiček ni nujno, da je velik oziroma izmerljiv v denarju, lastnikom se lahko dobiček pozna posredno v infrastrukturni opremljenosti naselja.
- Pri celotnem postopku so pomembne socialne pridobitve. Direktno socialne pridobitve so od začetka zelo majhne, toda posredne kasnejše pridobitve so lahko izvrstne. Poveča se racionalna izraba prostora, pospešena gradnja in investicije, zaščita naravnega okolja, aktiviranje poslovnega življenja in druge ekonomske dejavnosti.
- Ne sme biti velikega ekonomskega rizika za običajne lastnike zemljišč, ki so udeleženci postopka komasacije.
- Lastnikom bi morala biti omogočena pravica do izstopa iz projekta. Vrednost posesti bi morala biti zavarovana preko pravic lastnika, da lahko izstopi iz projekta, v primeru, da je ta projekt veliko finančno tveganje in obstaja možnost njegove razlastitve zemljišča.
- Procedura komasacije naj bi se sama financirala kolikor dolgo je mogoče pod pogojem nevtralnosti.
- Vzpodbude projekta so pogosto nujne, vendar bi morale biti v glavnem povezane s planiranimi komasacijskimi stroški.
- Ocenitev bremen udeležencev, ki so povezani s proceduro postopka.

- 
- Izkazati se mora potreba po postopku, ki ne bi smela biti uporabljena brez resničnih aktualnih potreb.
  - Postopek komasacije mora biti enostaven, ekonomičen, hiter, transparenten, zanesljiv, predvidljiv, temelječ na pravnih podlagah in z ne preveč razdrobljenimi izdatki.
  - Ni potrebe po jasnosti celotnega postopka, dovolj je jasnost samo nujno potrebnih delov postopka v določenih situacijah.
  - Spremembe in sporazumi naj bi bili možni glede na situacijo tako, da je postopek čimbolj prilagodljiv.
  - Zelo pomemben je dogovor med planiranjem in razvojnim procesom, ki bi imel učinkovito povezavo.
  - Planirani dogovori bi morali biti realno izvedljivi.
  - Izvajalec ali udeleženi organizatorji bi morali biti sposobni napraviti odločitve, ki bi imele moč in posledično bi morali s tem prevzeti odgovornost izvedbe, ki bi morala biti jasna in nedvoumna.
  - Organiziranje lastnikov bi moralo biti možno v primeru potrebe po organizaciji.
  - Možnost tekmovanja med različnimi izvajalci, ki bi posledično prevedlo do nižjih stroškov.
  - Območje postopka komasacije mora biti poznano vsakomur, brez argumentiranja, definirano enkrat in za vse.
  - Prostovoljna udeležba lastnikov lahko pogosto pomeni neoptimalno rešitev in sklepanje kompromisov.
  - Osnove razdelitve zemljišč morajo biti fleksibilne, uporabne glede na situacijo.
  - Noben gradbeni položaj ne sme ustrezati planu samo enega lastnika. Razen, če je bil ostali del gradbenih zemljišč že razdeljen drugim lastnikom. Vrednost razdeljenega ozemlja bi morala biti v naprej določena.
  - Omejitev obdobja izvedbe postopka komasacije bi morala biti podrejena učinkoviti akciji, posledično s tem bi bila izvedena zaščita prevzemov prevelikih projektov.
  - Možnost pritožb bi morala biti omogočena na začetku in ob zaključku postopka komasacije. Pritožba ne bi smela ogrozati same izvedbe postopka. Reševanje pritožb se obravnava individualno.
  - Lastniki so zavarovani z možnostjo zahteve prisilnih meritev tudi po koncu izvedenega procesa.

- Izvajalci komasacije bi morali biti podučeni o postopku komasacije, imeti bi morali izkušnje in znanje informirati udeležence v postopku.

Veliko bi pri izvedbi komasacije, glede na izkušnje v tujini, v Sloveniji pripomogla dopolnjena zakonodaja, saj je veliko stvari urejenih pomanjkljivo oziroma neurejenih. Sprejeto zakonodajo v Sloveniji je potrebno v marsičem dopolniti in podrobneje določiti glede postopka izvedbe pogodbene komasacije:

- Za uspešno realizacijo pogodbene komasacije, na območju, kjer je predviden sprejem lokacijskega načrta, je pomembno, da poteka njena izvedba sočasno in usklajeno s pripravo lokacijskih načrtov. Nujno je določiti sodelovanje med pripravljavci prostorskega akta, lastniki zemljišč in izvajalcem komasacije. Določiti je potrebno več stičnih točk. S tem bi bilo omogočeno pravočasno obveščanje in sodelovanje lastnikov zemljišč ter usklajevanje različnih interesov. Največkrat se pripravljavec lokacijskega načrta ne zaveda pomena razdrobljene lastninske posestne strukture, saj je njegovo načrtovanje omejeno samo z mejo območja, ki ga ureja. V zakonodaji manjka predvsem člen o nujni skupni razgrnitvi in obravnavi sprejetja lokacijskega načrta in predvidenega novega stanja, ki ga izdelata geodetsko podjetje. Predloge in pripombe, na predlog lokacijskega načrta in elaborat nove razdelitve zemljišč, naj bi skupaj obravnavali: pripravljavec lokacijskega načrta, predstavnik občinskega upravnega organa in izvajalec pogodbene komasacije.
- Pogodbena komasacija je omejena na poselitveno območje oz. je dovoljena samo za stavbna zemljišča. V pogodbeno komasacijo bi se po našem mnenju lahko vključila tudi druga zemljišča, saj bi s tem lahko uredili širši prostor.
- Zakonsko ni nikjer definirano pridobivanje zemljišč za javni interes. Občina pa mora na območju predvidene pozidave zagotoviti zemljišča za gradnjo gospodarske javne infrastrukture in javnega dobra. Omogočeno bi moralo biti, da občina postane, že v postopku komasacije, lastnica javnih površin, kljub temu, da ni lastnik zemljišča na komasacijskem območju ampak komasacijski udeleženec. Zakonodaja tako ne ureja

pridobivanja zemljišč za javne namene in s tem s komasacijskimi ukrepi tudi ne podpira splošnega razvoja podeželja in naselij.

- Velik problem pri večjih komasacijah predstavlja neurejenost lastništva v zemljiški knjigi. Rešiti je potrebno predvsem problem začasnih zastopnikov po pokojnih oziroma pri nerešenih dedovanjih. Otepanja določitve začasnih zastopnikov, s strani sodišč, preveč zavirajo celoten postopek izvedbe komasacije.
- Urediti je potrebno tudi realizacijo zaznamb začasnih omejitev v zemljiški knjigi, ki so potrebne do speljane komasacije. Ni dopustno, da po oddani zahtevi za uvedbo pogodbene komasacije na geodetsko upravo, le ta ni evidentirana v zemljiški knjigi. Če ni zavedena prepoved parcelacije, komasacije, izravnave meje in pravni promet z zemljišči na območju komasacije, se lahko zgodi, da celoten projekt komasacije propade.
- Velik problem je tudi prepuščanje vpisa, stanja po komasaciji, v zemljiško knjigo komasacijskim udeležencem. Po pravnomočnosti odločbe in obvestilu o novih parcelah in površinah se mora vložiti predlog za vpis lastninske pravice v zemljiško knjigo. Če predlog za vpis v zemljiško knjigo ni podan pravočasno oziroma če je predlog za vpis zavržen ali zavržen se pogojno vpisane parcele in njihove meje v zemljiškem katastru izbrišejo. Tako lahko celoten postopek komasacije zopet propade. Postopek komasacije naj bi po našem predlogu zaključila geodetska uprava z odločbo, ki naj bi po pravnomočnosti le te posredovala obvestilo o spremembah v zemljiško knjigo, tako kot je ustaljena praksa za ostale geodetske postopke.
- Poudarek bi morali dati tudi na izobraževanju vodstvenih kadrov uradov, načrtovalcev in izvajalcev komasacij, saj se je v praksi pokazalo da je premalo usposobljenega kadra. Iz nestrokovnosti in neprimerne pristopa izhaja veliko težav pri izvedbi komasacije, ki lahko postopek ohromijo oziroma celo zaustavijo. Najhujše pa je, da negativne izkušnje običajno potencirajo tudi negativen odnos ljudi do takih postopkov.

- Zaradi velikega časovnega razmika od realizacije komasacije pa do dejanske gradbene izvedbe lahko nastane problem neizkoriščene novo grajene infrastrukture. V dogovoru med lastniki in lokalno oblastjo bi se morali tako v samem postopku dogovori za določeno obdobje, v katerem se mora gradnja izvesti oziroma za kasneje izvesti ustrezno obdavčitev urejenih zemljišč.

Predvsem pa je izvajanje tako pomembnih prostorskih instrumentov, kot je komasacija, pri stalno spreminjajoči se zakonodaji skoraj absurdna, saj je to proces, ki se razvija več let. Neuskkljenost med sprejetimi zakoni še dodatno poslabša stanje (primer: zložbe parcel z različnimi pravnimi stanji – ZEN, ZZK). Vzrok nenehnih spreminjanj zakonov je v tem, ker so sprejeti nepopolno in pomanjkljivo. Vzroke pa bi lahko iskali tudi v samem načinu sprejemanja zakonodaje. Zakonodajo pri nas sprejemajo zgolj teoretiki, v tujini pa jo gradijo skupaj tako teoretiki kot praktiki. Da je težava toliko večja nam potrjuje tudi dejstvo, da nimamo sprejetih ustreznih podzakonskih aktov in navodil, ki bi natančneje določali pogoje izvedbe tako pomembnega instrumenta.

## 11 SKLEPNE UGOTOVITVE

Zaradi zagotavljanja kakovosti in smotrnosti ureditev v prostoru, je opravljanje dejavnosti na področju prostorskega načrtovanja v javnem interesu. Komasacija je eden od prostorskih instrumentov, ki jih v praksi premalo uporabljamo, saj je pomemben prostorski ukrep za realizacijo načrtovane prostorske ureditve na območju z neurejenim in razdrobljenim parcelnim stanjem ter različno lastniško strukturo zemljišč.

Eden izmed pomembnih razlogov za izvedbo komasacij je tudi povečana potreba po novih bivalnih površinah ter boljšemu bivalnemu okolju. Da bi zadostili takemu povpraševanju, je treba poselitvene površine načrtno priskrbeti in s tem preprečiti razpršene gradnje, vraščanja v kmetijska območja, preskakovanja določenih območij, kjer lastniki niso zainteresirani za individualno sodelovanje in prodajo. S pomočjo komasacije na poselitvenem območju, kjer se vključijo za sodelovanje lastniki zemljišč, se lahko na ta način pridobijo primerna zemljišča za razumno gostoto poselitve. Pomembno je, da zemljišča s primerno parcelno strukturo dobijo tudi komunalno opremo in potrebne javne površine. Tako se lahko z upoštevanjem privatnega in javnega interesa doseže optimalna rešitev in racionalna izvedba ureditve v prostoru.

V praksi se je izkazalo, da je sodelovanje občine in njen interes pri izvedbi pogodbene komasacije nujno za njeno realizacijo. Občine bi se morale bolj zavedati, da komasacija predstavlja hiter način ureditve območij, predvidenih za pozidavo iz prostorskih aktov, kar omogoča uresničitev njihovih interesov in pridobitev javnih površin.

Postopki uvedbe in izvedbe pogodbene in tudi upravne komasacije zahtevajo veliko strokovnega znanja in sodelovanja z udeleženci, izvajalci, organi občinske uprave in geodetskimi organi. Komasacija tako omogoča nastanek potrebnega parcelnega stanja, skladnega s prostorskimi plani in na območju lokacijskega načrta tudi ureditev razmerij med investitorji oziroma lastniki, brez uporabe ukrepa razlastitve, ki je zakonsko dopusten.

Verjamemo, da bo pogodbeni komasacija, ki je pomemben institut urejanja prostora, v prihodnosti bolj zaživel. K temu že zdaj pripomore olajšan pravni promet, saj se na podlagi ene pogodbe v zemljiškem katastru vpišejo nove parcele, v zemljiški knjigi pa njihovi lastniki, tako ni potrebna vrsta parcelacij in pogodb ter s tem povezanih stroškov. Veliko pa bi k temu še pripomogla dopolnjena zakonodaja in sprejeto navodilo, kjer bi bil podrobneje določen celoten postopek izvedbe komasacije.

Dejstvo je tudi, da je javnosti tako strokovni kot laični, institut komasacije premalo poznan. Zavedati pa se moramo, da je zakonska ureditev komasacije samo potreben pogoj, ne pa tudi zagotovilo, da bo instrument zaživel in se uspešno uporabljal v praksi. To pa je odvisno predvsem od strokovnih kadrov, ki bodo komasacije izvajali.

**VIRI**

Foški, M. 2000. Komasaacija stavbnih zemljišč kot sredstvo za realizacijo prostorskih planov. Magistrska naloga. Ljubljana. Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo: 130.

Kalbro, T. 2002. Land Readjustment: The Swedish Experience. Cambridge. Lincoln Institute of Land Policy. V: Conference Paper. Lincoln Institute Product Code: CP02C07: 26.

Larsson, G. 1997. Land Readjustment: A Tool for Urban Development. Stockholm. Royal Institute of Technology: 141-152.

Müller-Jökel, R. 2004. Land Redjustment – A Win-Win-Strategy for Sustainable Urban Development. V: FIG Working Week. Athens, May 22-27.

Needham, B. 2002. Land Readjustment in The Netherlands. Cambridge. Lincoln Institute of Land Policy. V: Conference Paper. Lincoln Institute Product Code: CP02C10.

Pravilnik o izvedbi komasacije zemljišč na območju občinskega lokacijskega načrta. UL RS št. 21/04: 899.

Pravilnik o urejanju mej ter spreminjanju in evidentiranju podatkov v zemljiškem katastru. UL RS št. 8/07: 338.

Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave državnih in občinskih lokacijskih načrtov ter vrstah njegovih strokovnih podlag. UL RS št. 86/04: 3856.

Sorensen, A. 2000. Land Readjustment and Metropolitan Growth: An examination of suburban land development and urban sprawl in the Tokyo metropolitan area. *Progress in planning*, 53, 4: 217-330.



Sorensen, A. 2002. Consensus, Persuasion, and Opposition: Land Readjustment Organizing in Japan. Cambridge. Lincoln Institute of Land Policy. V: Conference Paper. Lincoln Institute Product Code: CP02C12.

Stanovanjski zakon. UL RS št. 69/03.

Turk, S. S., Turk, C. 2002. The Use of Land Redjustment as a Land Development Metod in Turkey. V: FIG XXII International Congres. Washington, D.C. USA, April 19-26.

Štritof – Brus, M. 2006. Postopek komasacije s praktičnimi primeri : pojasnila Zakona o urejanju prostora in sprememb zakonodaje. Ljubljana, GV Izobraževanje.

Uredba o določitvi območnih geodetskih uprav Geodetske uprave Republike Slovenije, njihovih območij in sedežev UL RS št. 49/00.

Viitanen, K. 2002. The Finnish Urban Land Readjustment Procedure in an International Context: What Can Be Learned Commonly. Cambridge. Lincoln Institute of Land Policy. V: Conference Paper. Lincoln Institute Product Code: CP02C13.

Zakon o evidentiranju nepremičnin. UL RS št. 47/06.

Zakon o geodetski dejavnosti. UL RS št. 8/00.

Zakon o graditvi objektov. UL RS št. 102/04.

Zakon o prostorskem načrtovanju. UL RS št. 33/07.

Zakona o upravnih taksah UL RS št. 114/05.

Zakon o urejanju prostora. UL RS št. 110/02.