

# VLOGA GEODETSKE STROKE IN SLUŽBE V POSTOPKU PRIDOBIVANJA GRADBENEGA IN UPORABNEGA DOVOLJENJA

THE ROLE OF THE GEODETIC PROFESSION AND SERVICE IN THE PROCEDURE OF OBTAINING BUILDING AND OPERATING PERMITS

*Albin Rakar*

UDK: 336.21:349.442:528

## POVZETEK

*V prispevku je od vseh aktivnosti pri pridobivanju gradbenih in uporabnih dovoljenj, pri katerih sodelujejo tudi geodeti, obravnavan samo postopek izdaje lokacijskih informacij, ki so obvezna sestavina slehernega projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja in obračunavanja komunalnega prispevka, ki ga mora plačati investitor, preden mu pristojni organ izda gradbeno dovoljenje. V zvezi z izdajo lokacijskih informacij želimo opozoriti na probleme neobstoječih evidenc in podatkov ter na nezmožnost njihove interpolacije na zemljiške parcele, v zvezi z obračunavanjem komunalnega prispevka pa želimo opozoriti na zaskrbljujoč pojav servilnosti geodetske stroke dnevni politiki lokalnih skupnosti.*

## KLJUČNE BESEDE

*gradbeno dovoljenje, uporabno dovoljenje, lokacijska informacija, komunalni prispevek*

Klasifikacija prispevka po COBISS-u: 1.04

## ABSTRACT

*Out of all activities related to obtaining building and operating permits, which also involve geodesists, only the procedure regarding the issue of the planning information is discussed in the article, which is the obligatory part of each project when obtaining the building permit and charging the public utilities fee, which has to be paid by the investor prior to the issue of the building permit by the relevant official body. In this regard, we wish to emphasize the lack of records and data and the impossibility of their interpolation to land parcels; in the sense of charging the public utilities fee we wish to express our concern regarding the servility of the geodetic profession to daily politics of local communities.*

## KEY WORDS

*building permit, operating permit, planning information, public utilities fee*

## 1 UVOD

B. J. Collins, direktor prostorskega urada pri mestnem svetu Londona, naj bi v uvodnem govoru na mednarodnem kongresu FIG v Londonu, leta 1968, med drugim dejal (Naprudnik, 2005): »Osnovna geodetska dejavnost je raziskovanje prostora glede na njegovo ureditev in izrabo. Pri tem mu pomagajo drugi ožji specialisti, kot so arhitekti, gradbeniki, pravniki, geologi in drugi. Med njimi je samo geodet kompleksen strokovnjak, ki lahko ima oziroma mora imeti pregled nad dejavnostjo ostalih ... Geodeti dajemo nasvete vladam, organizacijam in posameznikom glede vseh prostorskih vprašanj ... Geodeti potrebujemo za svojo dejavnost zanesljive podatke.« Dr.

Magel naj bi na obisku v Sloveniji, leta 2004, med drugim izjavil (Naprudnik, 2005): »Profil geodeta v tretjem tisočletju bo kombinacija strokovnjaka klasične geodezije in kartografije ter poznavalca podjetništva, upravljavca prostorskih podatkov in podatkov o zemljiščih ter podatkov o okolju ter pravnega in finančnega svetovalca na področju upravljanja z zemljišči.«

Na podlagi interpretacij obeh izjav je cenjeni kolega Naprudnik ponovno spomnil na že nekajkrat nakazani moto, ki bi ga morali pričeti uresničevati v dobro sedanjih in prihodnjih generacij geodetov. Moto se glasi: »Umestimo parcelo v prostor ter povežimo njene fizične in socialno-gospodarske dimenzije.« (Naprudnik, 2005)

No, zemljiška parcela mora biti najprej nedvoumno in brezprizivno oblikovana (določena) in razmejena od ostalih parcel. In tu nastopi v praksi prvi problem, na katerega v isti številki Geodetskega vestnika, v katerem smo prebrali prej citirani moto (GV, št. 49/2), opozarja (tokrat ne prvič) kolega Demšar (Demšar, 2005). V prispevku, ki je sicer namenjen obravnavi problemov pri označevanju katastrske meje, je med drugim uporabljen izraz »šivani digitalni katastrski načrti«. Česta posledica digitalizacije in šivanja katastrskih načrtov je, da celote ni vselej mogoče razstaviti na matematično vsoto delov, kar pomeni, da nam pri prenosu projektov v naravo nemalokrat zmanjka prostora za parcelo, ki je sicer registrirana v načrtu.

Toliko glede prvega dela mota, ki zadeva razmerje med celoto (prostorom) in vsoto delov (posameznih zemljiških parcel).

Tudi nadgradnja katastrskih podatkov o parceli z drugimi je na sistemski ravni nesporna. Neposredni uporabnik išče podatke praviloma na parcelo (nepremičnino) natančno. Pri povezovanju fizičnih in socialno-gospodarskih dimenzij parcele – (o tem govori drugi del citiranega mota) – moramo torej najprej vedeti, katere so tiste dimenzije (mišljeni so verjetno atributi) in za katere namene jih medsebojno povezujemo. Bolj razumljivo povedano: komu in za kakšne namene bodo tako povezani atributi služili?

Veliko je primerov v praksi, kjer bi lahko testirali možnost uporabe citiranega mota. Eden med njimi je gotovo postopek pridobivanja dovoljenj za gradnjo. Prav pri tem procesu se namreč v zgoščeni obliki kažejo vse pomanjkljivosti geodetske stroke in službe in vsa zlaganost o tem, kaj da geodeti vse zmoremo. Če jih naštejemo samo nekaj: inferiorni položaj v primerjavi z ostalimi inženirskimi strokami, nezanesljivost in premajhna natančnost temeljnih podatkov o parcelah (identifikacija, lokacija), odsotnost atributov, ki bi jih morale zagotavljati zakonsko predpisane, a nikoli popolnoma nastavljene in ažurno vzdrževane prostorske evidence, nezmožnost interpolacije podatkov iz uradnih evidenc na posamezno parcelo natančno. V zadnjem času se je prej naštetim slabostim pridružila še borba za preživetje (v dobesednem smislu), ki sili podjetja in posameznike predvsem v sklepanje kompromisov z dnevno politiko na lokalni ravni.

V prispevku ne bomo podrobneje obravnavali vseh aktivnosti pri pridobivanju gradbenih in uporabnih dovoljenj, pri katerih sodelujejo tudi geodeti, ampak samo postopek izdaje lokacijskih informacij, ki so obvezna sestavina slehernega projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja in obračunavanja komunalnega prispevka, ki ga mora plačati investitor, preden mu pristojni organ izda gradbeno dovoljenje. V zvezi z izdajo lokacijskih informacij želimo opozoriti na probleme

neobstojećih evidenc in podatkov ter na nezmožnost njihove interpolacije na zemljiške parcele, v zvezi z obračunavanje komunalnega prispevka pa želimo opozoriti na zaskrbljujoč pojav servilnosti (tudi) geodetske stroke dnevi politiki lokalnih skupnosti.

## 2 NORMATIVNA UREDITEV POSTOPKA PRIDOBIVANJA GRADBENEGA IN UPORABNEGA DOVOLJENJ

### 2.1 POGOJI ZA PRIČETEK GRADNJE OBJEKTA

Veljavni zakon o graditvi objektov (ZGO-1) določa v 3. členu, da se gradnja novega objekta, rekonstrukcija objekta, nadomestna gradnja in odstranitev objekta začne le na podlagi pravno močnega gradbenega dovoljenja. Gradbeno dovoljenje je odločba, s katero pristojni upravni organ po končanem ugotovitvenem postopku dovoli gradnjo (konkretnega) objekta in predpiše (konkretno) pogoje, ki jih je treba pri gradnji upoštevati (2. člen ZGO-1). Pred izdajo gradbenega dovoljenja mora pristojni upravni organ v skladu z določili 66. člena ZGO-1 med drugim preveriti, 1.) ali je projekt izdelan v skladu s prostorskimi akti, 2.) ali je investitor predložil dokazilo, da ima na konkretni nepremičnini pravico graditi, in 3.) ali je investitor predložil potrebna dokazila o vseh plačanih dajatvah, ki so določena z zakonom.

Postopek za pridobitev gradbenega dovoljenja je upravni postopek in mora potekati v skladu z določili veljavnega zakona o upravnem postopku (ZUP): *zahteva* → *ugotovitveni postopek* → *odločba pravno močnost odločbe*. V zahtevi za izdajo gradbenega dovoljenja mora investitor med drugim navesti *podatke o parcelni številki in katastrski občini zemljišča*, kjer namerava graditi. K zahtevi za izdajo gradbenega dovoljenja mora investitor priložiti najmanj dva izvoda projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja (PGD) ter *dokazilo*, da ima na zemljišču, na katerem namerava graditi, *lastninsko ali kakšno drugo stvarno pravico*, v skladu z določili stvarnopravnega zakonika. Obvezna sestavina projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja je v vsakem primeru tudi *lokacijska informacija*. V kolikor pa je nameravana gradnja predvidena na območju, za katerega so bili sprejeti samo (!) prostorski ureditveni pogoji (po starem zakonu) oziroma samo prostorski red občine (po veljavnem zakonu), pa mora PGD vsebovati tudi: 1.) *geodetski načrt obstoječega stanja terena* z vrisanimi mejami parcel iz zemljiškega katastra in sosednjimi objekti v radiu najmanj 25,00 metrov od predvidene gradnje, 2.) *načrt gradbene parcele* s prikazom elementov za zakoličenje objekta, kadar se namerava graditi nov objekt, 3.) *zazidalno situacijo s prikazom lege objekta na zemljišču*, njegove tlorisne velikosti in višine, namembnosti, oblikovanja fasad in strehe in odmikov od sosednjih parcel, 4.) *načrt komunalnih priključkov* s prikazom njihovega priključevanja na gospodarsko javno infrastrukturo,  *vključno s prikazom dovoza na javno cesto*.

Med dajatve, ki jih mora plačati investitor preden mu upravni organ izda gradbeno dovoljenje, spada tudi *komunalni prispevek*, kot prispevek investitorja k stroškom izgradnje komunalne opreme zemljišča.

## 2.2 PRIDOBITEV UPORABNEGA DOVOLJENJA IN VPIS V URADNE EVIDENCE

Uporabno dovoljenje za objekt se izda po opravljenem tehničnem pregledu, na katerem se ugotovi, da so bili pri izvedbi del upoštevani vsi pogoji, zahteve in smernice iz gradbenega dovoljenja. Obvezna sestavina dokumentacije za tehnični pregled je tudi *geodetski načrt novega stanja zemljišča* po končani gradnji (91. člen ZGO-1), ki se v skladu z geodetskimi predpisi izdelava kot topografsko-katastrski načrt (93. člen ZGO-1).

Najpozneje v 15 dneh od dneva pravnomočnosti uporabnega dovoljenja mora investitor naročiti izdelavo *projekta za vpis v uradne evidence* (105. člen ZGO-1).

Na naslednji strani je shematično prikazan celoten potek aktivnosti od sprejetja prostorskega izvedbenega akta do vpisa nepremičnine v uradne evidence. Geodet kot upravni delavec ali kot izvajalec posameznih geodetskih storitev nastopa praktično pri vseh aktivnostih, ki so v predhodnih poglavjih navedene v posebni pisavi. Ob tem smo namenoma izpustili aktivnosti, ki spadajo v področje inženirske geodezije, so pa neposredno vezane na samo gradnjo objektov. Od naštetih aktivnosti bomo v nadaljevanju posebej obravnavali le dve, in sicer izdajanje lokacijskih informacij in odmerjanje komunalnega prispevka. Razloge za tako odločitev smo navedli v uvodnem poglavju.

## 3 LOKACIJSKA INFORMACIJA

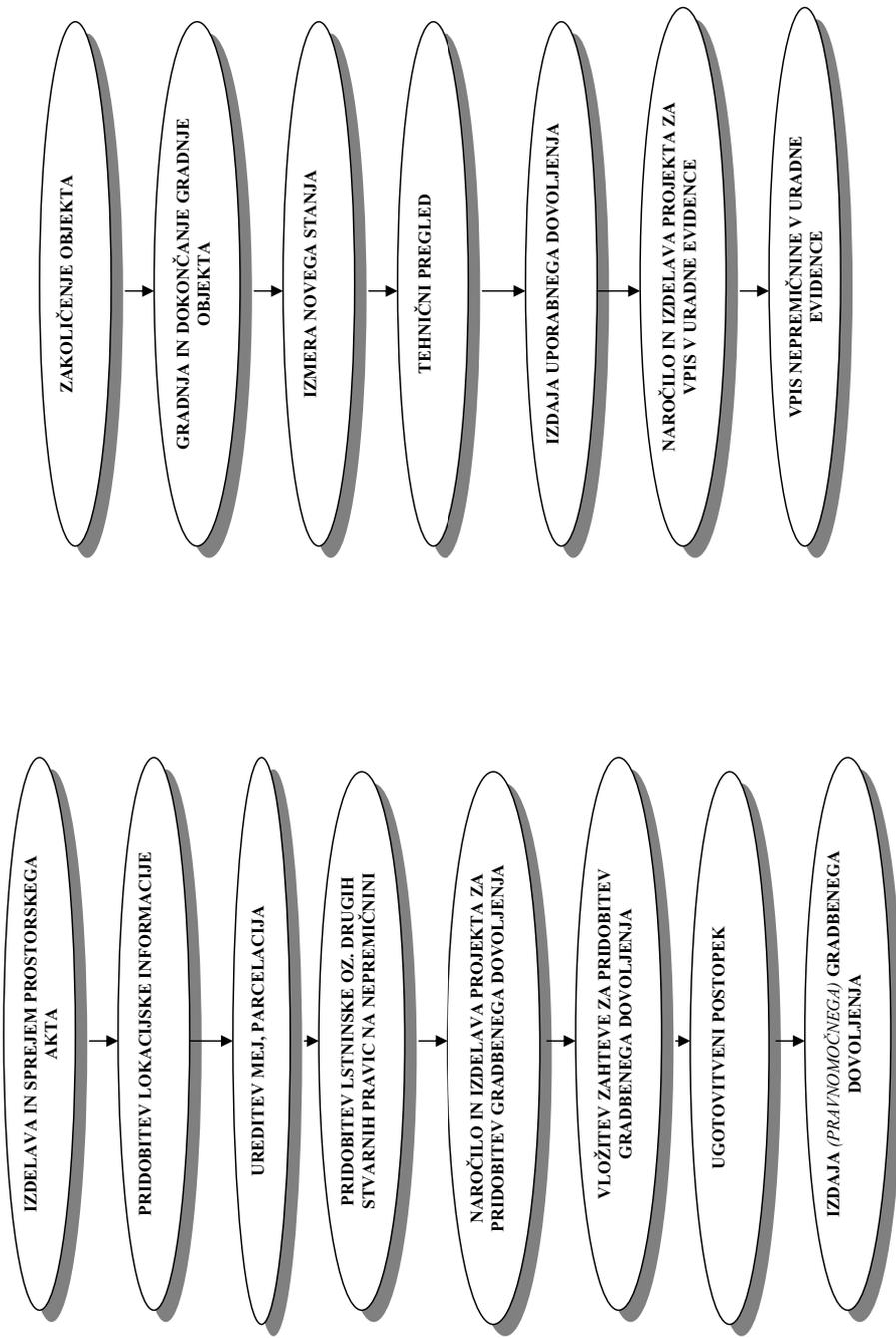
### 3.1 POVZETEK NORATIVNIH UREDITEV

Pomen in vlogo lokacijske informacije opredeljuje 80. člen Zakona o urejanju prostora, podrobnosti glede zajemanja in izkazovanja podatkov v njej pa poseben Pravilnik o obliki lokacijske informacije in načinu njene izdaje. Informacije v zvezi z možnimi lokacijami za graditev in druge posege v prostor so lokalne skupnosti posredovale zainteresiranim strankam že pred uveljavitvijo Zakona o urejanju prostora, in sicer na podlagi osme alineje 67. člena Zakona o urejanju naselij in drugih posegov v prostor. Vendar pa prejšnja zakonodaja ni podrobneje predpisovala ne obvezne vsebine in tudi ne načina izdaje tovrstnih informacij, tako da je v praksi često prihajalo s tem v zvezi do subjektivnih tolmačenj, včasih pa tudi do znakov samovolje. (*Leben, 2005*)

Veljavni Zakon o urejanju prostora v zvezi z lokacijsko informacijo med drugim določa:

1. Lokacijska informacija ima značaj potrdila iz uradne evidence in se izda v skladu s predpisi o upravnem postopku in proti plačilu takse. Izdajo lokacijske informacije lahko zahteva vsak.
2. Lokacijska informacija se izdaja za naslednje namene: 1.) gradnja objektov oziroma izvajanje drugih del na zemljišču, 2.) promet z nepremičninami, 3.) določitev gradbene parcele k obstoječim objektom.
3. Lokacijska informacija je zbir potrjenih in dokazanih dejstev iz uradnih evidenc, ki se nanašajo na določeno zemljiško parcelo in na skupino zemljiških parcel.
4. Lokacijska informacija nima značaja odločbe, zato nanjo ni možna pritožba.
5. Lokacijska informacija vsebuje: 1.) podatke o namenski rabi prostora, 2.) lokacijske in druge pogoje iz izvedbenih prostorskih aktov, 3.) podatke o prostorskih ukrepih.

## OD PROSTORSKEGA AKTA DO VPISA V URADNE EVIDENCE



Pravilnik o obliki lokacijske informacije ter o načinu njene izdaje omogoča in zagotavlja, da imajo vsi državljani možnost pridobiti enak nabor informacij v skladu s svojimi potrebami in da je vsem zagotovljena enaka stopnja varovanja v zvezi s pravnimi postopki in prostorskimi ureditvami. Lokacijska informacija predstavlja pomemben element pravne varnosti za vse sodelujoče pri urejanju prostora, še posebej za potencialne kupce zemljišč in za investitorje nameravanih gradenj. Lokacijska informacija je listina oziroma dokazno sredstvo, ki jo je možno uporabiti samostojno oziroma za dokazovanje določenih dejstev v nadaljnjih postopkih.

### 3.2 POMEN IN VLOGA LOKACIJSKE INFORMACIJE V POSTOPKU PRIDOBIVANJA GRADBENEGA DOVOLJENJA

Potencialni investitor nameravane gradnje si na podlagi lokacijske informacije še pred uvedbo postopka za izdajo gradbenega dovoljenja oziroma pred izdelavo ustrezne projektne dokumentacije pridobi ustrezne podatke o pogojih za nadaljnje načrtovanje ter podatke o lokacijskih in drugih pogojih za izvedbo nameravane gradnje. Na podlagi podatkov navedenih v njej, se dokončno odloči o svoji investicijski nameri.

Lokacijska informacija je eden izmed dokaznih dokumentov po 16. členu Pravilnika o projektni in tehnični dokumentaciji (UL RS št 66/04), ki je vsebina vodilne mape v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja. Določbe iz lokacijske informacije projektant uporabi v zbirnem projektnem poročilu v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja, ki mora med drugim vsebovati opis usklajenosti s prostorskimi akti, in sicer : 1.) naziv prostorskega akta oziroma aktov, 2.) zahteve, ki izhajajo iz prostorskega akta, 3.) opis skladnosti projekta z zahtevami, 4.) opis skladnosti projektne rešitve z dopustnimi odstopanji.

Projektant mora svoje projektne rešitve uskladiti z zahtevami iz prostorskega akta in ravno pri opredeljevanju slednjih nastopajo v praksi največji problemi (*Leben, 2005*): Pravilnik, ki podrobneje opredeljuje vsebino lokacijske informacije, izhaja iz vsebine bodočih prostorskih aktov (prostorski red občine, urbanistična in krajinska zasnova, lokacijski načrt); določenih podatkov, ki jih zahteva Pravilnik, preprosto ni v obstoječih aktih in evidencah, čeprav bi morali biti. Tu je drugi problem. In še tretji: določenih podatkov, tudi če so na voljo, preprosto ni mogoče interpolirati (konkretizirati) na parcelo, za katero išče investitor gradbeno dovoljenje. V preglednici na naslednji strani je prikazan seznam potrebnih prostorskih podatkov ter njihova razpoložljivost in uporabnost za potrebe izdajanja lokacijskih informacij (*Leben, 2005*). Kazalci glede razpoložljivosti in uporabnosti prostorskih podatkov se nanašajo konkretno na občino Brežice, menimo pa, da jih je mogoče ekstrapolirati kar na celotno območje R Slovenije. Iz preglednice je med drugim razvidno, da nam geodezija kot del uprave še vedno lahko brezpogojno nudi le podatke zemljiškega katastra in še s temi si v primeru, ko se načrtovana gradbena parcela ne ujema s parcelo v zemljiškem katastru, ne moremo kaj dosti pomagati. Samo vprašanje časa je, kdaj bodo projektanti in drugi uporabniki razkrili resnico o tem, kdo dejansko razpolaga in upravlja s prostorskimi podatki. Geodetska služba gotovo ne. Upajmo, da vsaj del (profitno usmerjene) stroke.

## RAZPOLOŽLJIVOST IN UPORABNOST PROSTORSKIH PODATKOV ZA POTREBE IZDAJANJA LOKACIJSKIH INFORMACIJ

<b>A. Podatki so na voljo in jih je možno neposredno uporabiti:</b>	<b>B. Razpoložljive podatke je možno neposredno uporabiti samo pogojno:</b>	<b>C. Podatkov ni na voljo:</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>- podatki o zemljiški parceli (2.)</li><li>- prostorski ukrepi (8.1 in 8.2)</li><li>- podatki o osnovni namenski rabi prostora (4.)</li><li>- nazivi sprejetih prostorskih aktov (3.)</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- podatki o podrobnejši namenski rabi prostora (4.)</li><li>- dopustne gradnje, dopustna dela, dopustni objekti (6.1, 6.2, 6.3)</li><li>- merila in pogoji za graditev objektov in izvedbo drugih del (7.1 in 7.3)</li><li>- varovana območja v skladu s posebnimi predpisi (9.1)</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- merila in pogoji za gradnjo infrastrukture ter obvezno priključevanje objektov nanjo (7.2)</li><li>- varovalni pasovi objektov gospodarske javne infrastrukture (9.2)</li><li>- stopnja izkoriščenosti zemljišč (7.1)</li></ul>

/Opomba: številke v oklepajih so zaporedne številke iz »Pravilnika o obliki lokacijske informacije ...«, UL RS, št. 35/2004/

### 4 OPREMLJANJE ZEMLJIŠČ ZA GRADNJO IN KOMUNALNI PRISPEVEK

#### 4.1 OD REALIZACIJE PROSTORSKIH PLANOV DO POLNJENJA OBČINSKIH BLAGAJN

V Sloveniji smo v drugi polovici šestdesetih let področje urejanja in oddajanja stavbnih zemljišč ter obračunavanje javnofinančnih dajatev (prispevkov in nadomestil), ki so se vezala nanje, pričeli urejati s samostojnimi zakoni, ločeno od normativnih ureditev, ki so obravnavali področja urbanističnega in prostorskega planiranja. Zakonodaja, ki je urejala področje urejanja in oddajanja stavbnih zemljišč, je izhajala iz naslednjih izhodišč: 1.) gradnja objektov je dovoljena le na urejenem stavbnem zemljišču, 2.) urejanje stavbnih zemljišč, tj. priprava in opremljanje, mora biti prostorsko in časovno vezano na etapnost izgradnje naselja, ki je določena v prostorskih planih, 3.) za urejanje stavbnih zemljišč so odgovorne lokalne skupnosti, 4.) investitor mora prispevati k stroškom priprave in opremljanja stavbnih zemljišč in 5.) lastniki oziroma uporabnik stavbnih zemljišč mora plačati nadomestilo za njihovo uporabo; natančneje: nadomestilo kot finančno protidajatev za koristi, ki mu jih nudi uporaba stavbnega zemljišča.

In zgolj za polnjenje proračunov lokalnih skupnosti pri celi stvari pravzaprav gre.

Zakon o stavbnih zemljiščih iz leta 1997 je ukinil pojem urejanja stavbnih zemljišč in je finančno dajatev, ki smo jo prej poznali kot »prispevek investitorjev k stroškom opremljanja stavbnih zemljišč«, krajše poimenoval kar »komunalni prispevek«. Še korak dlje so šli v svoji reformatorski vnemi snovalci ZUreP-1 in ZGO-1, ki so vsebino nekdanjega samostojnega zakona o stavbnih zemljiščih »smiselno« vključili v Zakon o urejanju prostora, pri tem pa mimogrede opustili pojem

stavbno zemljišče ter zahtevo in pogoj, da je gradnja objektov možna le na komunalno opremljenih zemljiščih. (Dejstvo, da je pojem opremljanje zemljišč za gradnjo v 10. točki 2. člena ZUreP-1 opredeljen drugače kot v 125. členu istega zakona, štejejo na tem mestu in za potrebe tega prispevka med odpustljive redakcijske napake.) No, reformatorska vnema se ni končala s sprejetjem omenjenih zakonov, ampak se je nadaljevala pri pisanju podzakonskih predpisov. Pri slednjih pa je možno zaslediti in razpoznati tudi rokopise subjektov, ki se sicer razglašajo za »zainteresirano strokovno javnost«, njihov pravi namen in cilj pa sta pridobivanje naročil in poslov zato, da bodo lokalnim skupnostim pomagali pri polnjenju njihovih proračunskih blagajn.

Komunalno opremljeno zemljišče ni več potreben pogoj za pričetek gradnje objektov, pač pa je plačan komunalni prispevek predpogoj za pridobitev gradbenega dovoljenja. Se pravi, da s programom opremljanja zemljišč za gradnjo ne usklajujemo več gradnje objektov in omrežij, komunalne infrastrukture in tudi ne določamo tehničnih pogojev opremljanja, rokov gradnje, pogojev priključevanja objektov na infrastrukturo ter finančne konstrukcije opremljanja, kot to določa 143. člen ZureP-1, ampak (po določbah 5. člena Uredbe o vsebini programa opremljanja zemljišč za gradnjo) z njim prikazujemo (!) obstoječo in predvideno komunalno infrastrukturo, obseg potrebnih investicij ter nudimo podlage za odmero komunalnega prispevka. Krajše povedano: lokalne skupnosti potrebujejo programe opremljanja zemljišč za gradnjo predvsem in zgolj zato, da imajo v skladu z 2. točko 143. člena ZureP-1 formalno izpolnjen pogoj za obračunavanje komunalnega prispevka. Za preobrazbo funkcije programa opremljanja smo resda rabili dobrih trideset let, a uspeh, kot vidimo, ni izostal. Dodatni problemi in odprta vprašanja pa tudi ne!

#### 4.2 ODPRTA VPRAŠANJA IN DILEME V ZVEZI Z OBRAČUNAVANJEM KOMUNALNEGA PRISPEVKA

V letu 2004 sta bila sprejeta podzakonska akta ZUreP-1: Uredba o vsebini programa opremljanja zemljišč za gradnjo in Pravilnik za odmero komunalnega prispevka, ki naj bi nadomestila obe navodili, ki sta bili leta 1999 sprejeti kot podzakonska akta prejšnjega zakona o stavbnih zemljiščih iz leta 1997. Snovalci podzakonskih predpisov iz leta 2004 so nekdanje načelo iz začetka šestdesetih let: »kdor gradi, naj tudi plača«, posodobili v: kdor gradi, prizidava, nadzidava, spreminja namembnost in drugače posega v prostor, naj prispeva tudi v proračun lokalnih skupnosti. Da pa ne bi bila podobnost med obdobjem »izgradnje domovine« in obdobjem »liberalizacije vlaganj v nepremičnine« tako očitna, je bilo treba novodobno načelo pri oblikovanju prispevkov investorjev spraviti v dovolj zapleten in nepregleden matematični zapis. Osrednje mesto v navedenem matematičnem zapisu zavzemata seveda dva elementa: nadomestitveni stroški (beri: povečana vrednost zaradi minulih družbenih vlaganj, ki smo jo uvedli sredi sedemdesetih let) in sprememba priključne moči (beri: sprememba bruto etažne površine oziroma namembnosti objekta). V bistvu pa predstavljajo novi obrazci za obračunavanje komunalnega prispevka zgolj legalizacijo in poenotenje dosedanje protipravne prakse, ki se je na kratko glasila: *znesek komunalnega prispevka = povprečnina x korekcijski faktorji*. Razlika je samo v tem, da je doslej povprečnino ter korekcijske faktorje in njihove vrednosti določala vsaka lokalna skupnost posebej, poslej pa so v ta namen predpisani postopki in vrednosti, ki veljajo enotno za celotno državo.

/O strokovni in pravni korektnosti dosedanjih načinov obračunavanja komunalnega prispevka je bilo že dovolj napisanega in objavljenega, zato teh ugotovitev na tem mestu ne ponavljamo./

Praktično vsi kritiki predlaganih načinov in obrazcev za obračunavanje komunalnega prispevka v navodilu iz leta 1999 so bili mnenja, da so predlagane rešitve neizvedljive, ker v prostorskih aktih za te namene in potrebe ni dovolj razpoložljivih podatkov (beri: nimamo načrtov gradbenih parcel in tudi ne idejnih zasnov komunalnega, energetskega in prometnega omrežja). Za obračunavanje komunalnega prispevka po obrazcih pravilnika iz leta 2004 pa bi morali posebej za vsako vrsto komunalne infrastrukture določiti oskrbna, tj. obračunska območja. Za vsako oskrbno (obračunsko) območje posebej pa še (*Kobetič, 2004*): evidenco zemljiških parcel, evidenco bruto tlorisnih površin objektov, fizične kazalce glede komunalne infrastrukture (dolžine, površine, prerezi, volumni, material, ipd.), finančne kazalce (skupno in na enoto površine ter pretvorbene koeficiente). S tem v zvezi tudi sami pripravljavci podzakonskih predpisov ugotavljajo: »... Potrebno je opozoriti, da trenutno stanje podatkovnih zbirk in prostorskih aktov v občinah še ni primerno za izvedbo projekta v vsaki slovenski občini. Za primerno kvaliteto izračuna nadomestitvenih stroškov bodo morale občine posodobiti vodenje prostorskih zbirk podatkov (komunalni katastri, banka cestnih podatkov, kataster javnih površin) in vzpostaviti katastre obstoječe infrastrukture s primernimi prostorskimi zbirkami podatkov« (*Kobetič, 2004*).

No, brez panike! Pripravljalec podzakonskih predpisov je mislil tudi na izjeme, pri katerih se pri odmeri komunalnega prispevka ne bodo uporabljala določila Uredbe o vsebini programa opremljanja stavbnega zemljišča, ki se nanašajo na določitev obračunskih območij, ampak zgolj »mnogokratniki obračunskih stroškov«. Z drugimi besedami: pripravljalec podzakonskih aktov je poskrbel, da se bo (če že ne bo šlo drugače) legalno nadaljevala dosedanja protipravna praksa, seveda pod fasado »novih predpisov«.

## 5 SKLEP

Na področju geodezije trenutno šteje le tisto, kar je možno obesiti na obešalnik, nad katerim piše »land management«, pri čemer razlago in opis posamezne od besed prilagajamo vsakokratnim potrebam. Tako besedo land prevajamo kot zemljišče, območje, prostor, parcela (v zvezah zemljiška, katastrska, gradbena, stavbna, kmetijska) včasih pa kar kot nepremičnina. Tudi za pojem management imamo nešteto razlag: parcelacija, komasacija, arondacija, nakup, prodaja, posredovanje pri prometu, vrednotenje, predpisovanje finančnih dajatev, in v tem smislu do konca in še naprej. Čim večje je območje (pri pojmu land) in čim več prihodkov prinaša ukrep ali upravljalvska akcija (pri pojmu management), tem prej in tem bolj pritegne geodeta, da se z njo identificira. Postopek pridobivanja gradbenega in uporabnega dovoljenja seveda ne spada v to zgodbo: preveč je prozaičen, da bi bil mikaven in preveč je vezan na konkretno parcelo in investitorja, da bi bil odmeven. (Razen seveda v incidentnih primerih). Izdajanje lokacijskih informacij je geodezija skoraj v celoti prepustila drugim strokam, predvsem organizacijskim in upravnim, v zvezi z obračunavanjem komunalnega prispevka pa jo zanimajo zgolj zbrana sredstva na državnem nivoju, in še to zgolj zato, da z njihovo pomočjo dokazuje svojo dozdevno finančno podhranjenost. Dejstvo, da se vsa ta sredstva zbirajo na protipraven način, (tudi) v geodeziji, nikogar ne moti. Ob tem, ko razmišljamo globalno, je treba tudi delovati, in to lokalno.

»E-dostop do zbirke prostorskih podatkov« se sliši seveda zelo lukrativno. Toda tega cilja ne bomo dosegli, če bomo začeli (kot smo) pri »E«. Pričeti moramo pri podatku, in to pri posameznem, potem bomo oblikovali bazo, pa baze, nato zbirke in ko bomo prišli do konca, bo to zagotovo neki drugi »E«, kot si ga zamišljamo danes. In kakšno je trenutno stanje glede razpoložljivosti prostorskih podatkov in možnosti dostopa do njih? Parafrazirajmo misel ene od naših kolegic (Ažman, 2005): Stranke zaman čakajo v vrsti pred okencem za pridobitev podatka o podrobnejši namenski rabi prostora na konkretni zemljiški parceli. V uradnih evidencah tega podatka namreč ni! In ker smo začeli pri »E«, bomo nanj čakali še dolgo časa.

## LITERATURA IN VIRI:

Ažman, I. (2005), *E-dostop do geodetskih podatkov. V: Aktualna problematika poslovanja z nepremičninami, Zbornik referatov (str. 61–71), Ljubljana: Agencija za management*

Dekleva, J. (2004), *Temeljne rešitve v predlogu Uredbe in Pravilnika. V: Gradivo za posvet občin, dne 05. 10. 2004, (6 strani), Maribor: Skupnost občin Slovenije*

Demšar, B. (2005), *Katastrska meja, Geodetski vestnik 49(2), 307–311*

Kobetič, L. (2004), *Testiranje modelov za izračun komunalnega prispevka. V: Gradivo za posvet občin, dne 05. 10. 2004 (14 strani), Maribor: Skupnost občin Slovenije*

Leben, T. (2005), *Pomen in vloga lokacijske informacije pri urejanju prostora. Diplomaska naloga. Ljubljana: Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo*

Malus, M. (2005), *Ocena stanja na področju nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča v izbranih občinah in v Republiki Sloveniji. Seminarska naloga (47 strani). Ljubljana: Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo – Podiplomski študij komunalne smeri*

Rakar, A. (1998), *Opredelitev izhodišč in elementov za izračun komunalnega prispevka. V: Strokovni posvet o aktualnih vprašanih opremljanja stavbnih zemljišč in financiranju izgradnje javne infrastrukture. Ljubljana: Svetovalni center, str. 34–46*

Rakar, A. (1999), *Tehnični pogoji za opremljanje stavbnih zemljišč. V: Ramsak, Viktor (ur.). Referati. Ljubljana: Svetovalni center, str. 101–118*

Rakar, A. (1999) *Praktični primeri izračuna komunalnega prispevka. V: Strokovni posvet o pripravi prostorskih planskih aktov občin in opremljanju stavbnih zemljišč. Ljubljana: Svetovalni center, Svetovanje na področju gospodarskih javnih služb: Ministrstvo za okolje in prostor, str. 1–24, ilustr.*

Rakar, A. (2001), *Program opremljanja stavbnih zemljišč kot instrument za realizacijo prostorskih planov in usmerjanje investicij. V: Ramsak, Viktor (ur.). Strokovni posvet o gospodarskih javnih službah varstva okolja na lokalni in regionalni ravni. Moravske Toplice, 25. in 26. januar 2001. Ljubljana: Svetovalni center, str. 28–38*

Režek, J. (2005), *Urejanje prostora, geodezija in Zakon o evidentiranju nepremičnin, državne meje in prostorskih enot. V: Geodezija in upravljanje s prostorom – delovno gradivo za strokovni posvet, 10. 11. 2005 (8 strani). Ljubljana: Zveza geodetov Slovenije in Ljubljansko geodetsko društvo*

Naprudnik, M. (2005), *Novi časi, novi obrazi in upravljanje s prihodnostjo, Geodetski vestnik 42(2), 303–306*

Štravs, L. (2004), *Nadomestitveni stroški obstoječe komunalne infrastrukture. V: Gradivo za posvet občin, dne 05. 10. 2004 (3 strani), Maribor: Skupnost občin Slovenije*

*Predlog zakona o lastnini v družbeni lastnini. V: Poročevalec DZRS, št. 31/1997, str. 15–32*

*Magnetogram 8. izredne seje DZRS, 09. julija 1997*

*Zakon o urejanju prostora. Uradni list RS, 18. 12. 2002, št. 110, str. 13057–13083*

*Zakon o graditvi objektov. Uradni list RS, 18. 12. 2002, št. 110, str. 13084–13132*

*Uredba o vsebini programa opremljanja zemljišč za gradnjo. Uradni list RS, 29. 10. 2004, št. 117*

*Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka. Uradni list RS, 29. 10. 2004, št. 117*

*Pravilnik o obliki lokacijske informacije ter o načinu njene izdaje. Uradni list RS, 09. 04. 2004, št. 35, str. 4140–4144*

**izr. prof. dr. Albin Rakar**

*Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo*

*Inštitut za komunalno gospodarstvo*

*Jamova 2, SI-1000 Ljubljana*

*E-pošta: arakar@fgg.uni-lj.si*

**Prispelo za objavo: 28. november 2005**

**Sprejeto: 4. december 2005**