



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR

Dunajska c. 48, P.P.653, 1000 Ljubljana, Slovenija
Telefon: (01) 47 87 400 • Telefaks: (01) 47 87 422

Številka: 35001-149/2007/1
Datum: 25.04.2007

Vsem občinam v Republiki Sloveniji

ZADEVA: Izvajanje določb novega Zakona o prostorskem načrtovanju, ki so vezane na potrdilo o namenski rabi zemljišča ter lokacijsko informacijo – 2. pojasnila in priporočila

Spoštovani!

Ministrstvo za okolje in prostor je po objavi *Zakona o prostorskem načrtovanju* (Uradni list RS, št. 33/07; v nadaljnjem besedilu: ZPNačrt) prejelo že več vprašanj občin v zvezi z institutom potrdila o namenski rabi zemljišča (v nadaljnjem besedilu: potrdilo) iz njegovega 105. člena. Vprašanja se nanašajo predvsem na nabor podatkov, ki naj se vpisujejo v to potrdilo ter na plačevanje upravnih taks, zelo pogosta pa so tudi vprašanja glede lokacijske informacije v povezavi s postavljanjem enostavnih objektov. V nadaljevanju tako podajamo razloge za novo zakonsko ureditev na tem področju ter nekatera pojasnila in priporočila za ravnanje občin oziroma izvajanje zakona v tem delu.

1. Razlogi in namen uzakonitve potrdila

Dosedanja *lokacijska informacija za namen prometa z nepremičninami* je bila namenjena predvsem izvajanju *Zakona o zemljiški knjigi* (Uradni list RS, št. 58/03; v nadaljnjem besedilu: ZZK-1). Ta v 38. členu določa, da je v primeru, kadar se z zemljiškoknjižnim dovolilom dovoljuje vpis pridobitve lastninske pravice, potrebno temu dovolilu priložiti potrdilo pristojnega organa o namenu rabe nepremičnine po prostorskih aktih in o morebitnih prostorskih ukrepih, ki veljajo na območju, na katerem leži nepremičnina (lokacijska informacija). Očitno je bilo pri koncipiranju te določbe s strani pripravljavca ZZK-1 ocenjeno, da takemu potrdilu najbolje ustreza takrat nedavno uzakonjena lokacijska informacija, zato se je navezal neposredno nanjo. Pri pripravi *Pravilnika o obliki lokacijske informacije ter o načinu njene priprave* (Uradni list RS, št. 35/04; v nadaljnjem besedilu: pravilnik) je bilo nato ravno zaradi te določbe ZZK-1 odločeno, da se eno izmed vrst lokacijske informacije priredi točno temu namenu. Tako je bila predpisana *lokacijska informacija za namen prometa z nepremičninami*. Ker pa je bila za vse vrste lokacijske informacije s pravilnikom predpisana stroga obličnost (obrazec), lokacijski informaciji za namen prometa z nepremičninami pa je bila tudi določena vsebina, ki je obsežnejša od tiste, ki jo zahteva ZZK-1 oziroma notarski postopek, je bilo ob ogromnem številu lokacijskih informacij izdanih za ta namen v preteklih letih pri pripravi ZPNačrt odločeno, da se skuša občinske organe, ki izdajajo lokacijske informacije, v tem delu razbremeniti tako, da se ta vrsta lokacijske informacije ukine in

nadomesti s potrdilom, za katerega obličnost ne bo več predpisana, njegova vsebina pa bo zreducirana na tisti nabor podatkov, ki ga zahteva ZZK-1. Na tej podlagi je bilo tako uzakonjeno predmetno potrdilo. To ima še vedno naravo potrdila iz uradne evidence in se izdaja skladno s predpisi o upravnem postopku, nabor vsebine pa je skrčen na podatek o namenski rabi ter prostorskih ukrepih po predpisih o urejanju prostora, prav tako pa ga ni več potrebno izdajati na enotnem obrazcu (občine pa lahko po želji prilagodijo in še naprej uporabljajo obstoječi obrazec)

2. Nabor podatkov, ki se navajajo v potrdilu

Skladno s prvim odstavkom 105. člena ZPN vsebuje potrdilo *podatek o namenski rabi prostora, kot jo določa občinski prostorski načrt ter podatek o prostorskih ukrepih, določenih na podlagi predpisov s področja urejanja prostora*. Dikcija te določbe je pravzaprav identična dikciji prvega odstavka 38. člena ZZK-1, ki določa, da se zemljiškoknjižnemu dovolilu priloži potrdilo pristojnega organa o *namenu rabe nepremičnine po prostorskih aktih in o morebitnih prostorskih ukrepih, ki veljajo na območju, na katerem leži nepremičnina*.

Do uveljavitve občinskega prostorskega načrta se podatek o namenski rabi črpa iz veljavnih *prostorskih sestavin planskih aktov*, v primeru, da ima občina že sprejet *prostorski red*, pa seveda iz njega. Prostorski ukrepi, določeni na podlagi predpisov s področja urejanja prostora, pa so začasni ukrepi za zavarovanje urejanja prostora iz 83. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 110/02, 8/03 – popr. in 58/03 – ZZK-1) ter zakonita predkupna pravica občine po njegovem 85. členu. Oba navedena člena oziroma celoten nabor prostorskih ukrepov po ZUreP-1 namreč ostaja v veljavi tudi po uveljavitvi ZPNačrt, skladno z njegovim 103. členom.

Pri tem pa je potrebno pojasniti, da ni nikakršnih zadržkov, da ne bi občine tem podatkom dodajale še kakšne druge. Nekatere občine so se kot rečeno že zanimale za možnost, da bi v potrdilu navajale tudi podatke javno-pravnih režimih oziroma zavarovanjih v prostoru po drugih predpisih (gre za predvsem za omejitve s področja varstva kulturne dediščine, varstva voda in podobno), saj ocenjujejo, da gre za pomemben podatek. Tej oceni se pridružujemo, saj je bilo tudi za dosedanje lokacijsko informacijo v pravilniku predpisano navajanje podatkov, ki niso podatki iz prostorskih aktov, temveč iz t.i. sektorskih predpisov, natančno iz istega razloga. Ker pa je potrdilo kot rečeno namenjeno navajanju predvsem tistih podatkov, ki so potrebni za izvajanje ZZK-1, obveznost navajanja drugih podatkov tako ni predpisana. Odločitev glede navajanja morebitnih dodatnih podatkov je tako prepuščena občinam, ob siceršnji dobrodošlosti takih podatkov pa je pri njihovem navajanju potrebno upoštevati, da je potrdilo javna listina in da je zato potrebno pri njegovi pripravi biti skrben in natančen, potrdilo pa vsled dodatnih podatkov ne sme zgubljeni na jasnosti in preglednosti.

3. Plačevanje upravnih taks za potrdilo

V zvezi s plačevanjem upravnih taks je potrebno pojasniti, da potrdilo ni lokacijska informacija, zato zanj ni možno obračunavati upravne takse po tarifni številki 36, oziroma njeni točki b). Ta točka je z dnem uveljavitve ZPNačrt tako postala brezpredmetna, upravna taksa za potrdilo pa se obračuna po prvem odstavku tarifne številke 4, ki določa, da se za potrdila iz uradne evidence zaračuna upravna taksa v višini 15 točk. Skladno z zadnjimi spremembami in dopolnitvami *Zakona o upravnih taksah* (ZUT-F; Uradni list RS, št. 14/07) znaša vrednost točke 0,0709 eura, skladno s drugo opombo k tarifni številki 1 pa se upravna

taksa za vloge za potrdila še vedno ne plačuje. V tej zvezi je potrebno še dodati, da je določilo tretjega odstavka 105. člena, po katerem posamična zemljiška parcela predstavlja en zahtevek, namenjena obračunavanju upravnih taks in ne pomeni, da je za vsako posamično parcelo potrebno izdati ločeno potrdilo. Potrdilo lahko združuje več zemljiških parcel, zaradi preglednosti pa je vseeno priporočljivo, da se v primeru, ko se vloga nanaša na večje število parcel, v posameznem potrdilu združujejo parcele, ki imajo enak režim – torej analogno prostorskim enotam iz pravilnika (glede česar obstajajo obsežna pojasnila tukajšnjega ministrstva).

Za preostali vrsti lokacijske informacije, ki ju ZPN ne ukinja oziroma nadomešča, pa se upravna taksa še vedno zaračunava po 36. točki taksne tarife, vloga zanju pa se zaračuna po njeni 1. točki. Izjema glede plačevanja takse za vloge velja torej samo za potrdilo.

4. Obveznost predložitve lokacijske informacije in potrdila ter gradnja enostavnih objektov (izvedba enostavnih posegov v prostor)

Poleg ukinitve *lokacijske informacije za namen prometa z nepremičninami* ZPNačrt v 105. členu uvaja tudi dve novosti glede obveznosti predložitve lokacijske informacije in potrdila ter glede pogojev za začetek gradnje enostavnih objektov po predpisih o graditvi objektov. Od dne uveljavitve ZPNačrt dalje tako katerikoli organ od stranke več ne sme zahtevati predložitve lokacijske informacije ali potrdila, temveč si mora podatke iz teh listin pridobiti sam. Gre za ukrep zdaj že znanega programa o odpravi administrativnih ovir, po katerem stranke svojim vlogam ne rabijo prilagati potrdil, izpiskov in drugih podatkov o dejstvih iz uradnih evidenc, ki jih vodijo državni organi, organi samoupravnih lokalnih skupnosti ali nosilci javnih pooblastil, ampak si morajo organi te podatke pridobiti sami. Navedeno bo prišlo do izraza predvsem v postopkih po predpisih o graditvi objektov in pri že omenjenem notarskem postopku po 38. členu ZZK-1, ki pa je v svojem petem odstavku že do sedaj določal, da mora notar na zahtevo stranke lokacijsko informacijo (smiselno pa zdaj potrdilo) pridobiti sam.

S predpisi s področja graditve objektov je povezana tudi druga novost, namreč ta, da od dne uveljavitve ZPNačrt dalje lokacijska informacija ali potrdilo o namenski rabi zemljišča ni več pogoj za izvedbo enostavnih posegov v prostor (zdajšnjih enostavnih objektov). Navedeno nikakor ne pomeni, da je izvajanje tovrstnih posegov v prostor odslej popolnoma prosto oziroma deregulirano ali da se institut lokacijske informacije ukinja. Vsak investitor teh posegov je še vedno dolžan upoštevati vse predpise, ki urejajo to področje, se pravi predvsem občinske prostorske akte ter *Pravilnik o vrstah zahtevnih, manj zahtevnih in enostavnih objektov, o pogojih za gradnjo enostavnih objektov brez gradbenega dovoljenja in o vrstah del, ki so v zvezi z objekti in pripadajočimi zemljišči* (Uradni list RS, št. 114/03, 130/04 in 100/05), ni pa si v ta namen več dolžan predhodno pridobiti lokacijske informacije, oziroma jo – skladno z zgornjimi pojasnili – od njega tudi več ne more zahtevati inšpektor pri izvedbi morebitnih inšpekcijskih postopkov. Njena pridobitev je odslej povsem fakultativna, čeprav je tako po svojem namenu kot naravi še vedno najboljši vir podatkov za investitorja. Razlog za takšno zakonsko ureditev je predvsem v tem, da je bila lokacijska informacija pogosto interpretirana kot dovoljenje za tovrstne posege, zato so investitorji njeno izdajo šteli že kot zeleno luč za izvedbo njihovih investicij, ne pa šele kot pridobitev podatkov o tem, kaj je na določeni zemljiški parceli možno oziroma dopustno ter pod kakšnimi pogoji. Pri tem pa je potrebno pojasniti, da so v skorajšnjih spremembah *Zakona o graditvi objektov* (Uradni list RS, št. 102/04 – uradno prečiščeno besedilo in 14/05-popr.) predvidene tudi novosti glede

pogojev za začetek gradnje enostavnih objektov. Gradnja enostavnih objektov bo tako vezana na pravnomočnost oziroma dokončnost *dovoljenja za gradnjo enostavnega objekta*, torej upravnega akta, pričakovati pa je tudi spremembe v samem predpisu, ki določa nabor tovrstnih objektov. Zdajšnje ureditev glede gradnje enostavnih objektov oziroma posegov v prostor, po kateri skladnost s prostorskimi akti oziroma upoštevanje vseh relevantnih predpisov preveri oziroma zagotavlja sam investitor, ki si v ta namen predhodno tudi ni dolžan pridobiti nikakršne listine ali akta, je torej začasna oziroma je prehodne narave.

S spoštovanjem!

Metka ČERNELČ
GENERALNA DIREKTORICA
DIREKTORATA ZA PROSTOR