



Številka: 007-22/2022
Datum: 4. 4. 2022

Ministrstvo za okolje in prostor
Dunajska cesta 48

1000 Ljubljana
gp.mop@gov.si

ZADEVA: PRIPOMBE NA PREDLOG PRAVILNIKA O LOKACIJSKI INFORMACIJI

Spoštovani,

Združenje občin Slovenije vam v nadaljevanju posreduje pripombe na Pravilnika o lokacijski informaciji (v nadaljevanju: Pravilnik), ki je bil 2. 3. 2022 objavljen na spletnem portalu eDemokracija.

Najprej bi želeli opomniti na ustrezno številčenje členov ter nato podati splošne pripombe k predlogu Pravilnika. Namreč ZUreP-3 ukinja potrdilo o namenski rabi, ostaja torej le lokacijska informacija. 326. člen ZUreP-3 razlikuje po kateri taksni tarifi se bo obračunala lokacijska informacija. Vlagatelj bo moral torej že na Zahtevi za izdajo označiti, katere vsebine želi. Če bo želel le podatek o namenski rabi, bo moral torej poravnati nižjo takso (kot dosedaj za potrdilo). V vseh drugih primerih se taksa enači z dosedanjo višjo za lokacijsko informacijo.

Če bo kdo torej potreboval lokacijsko informacijo za promet z nepremičninami, mu bo npr. izdana le lokacijska informacija z namensko rabo. Postavi se vprašanje, kako bo notar nadalje ravnal - ali bo občine za vsako parcelo posebej vprašal, če je v predkupni pravici ter ali jo uveljavljamo? To bi predstavljalo dodatno delovno obremenitev zaposlenih na občinskih upravah, kar pa predstavlja tudi finančno obremenitev.

Prav tako se zastavlja vprašanje kako bodo stranke seznanjene ali obstaja kakšna prepoved prometa? Menimo, da bi bilo smiselno, da bi imela vsaka lokacijska informacija vse vsebine kot jih določa tretja točka Priloge 1 (ZAHTEVA ZA IZDAJO LOKACIJSKE INFORMACIJE), izbirni bi bili le prostorski izvedbeni pogoji za gradnjo, in še to samo v primeru, če ti ne bi bili dostopni na spletu. Občine so prepričane, da bi morala imeti lokacijska informacija že v osnovi predpisane obvezne vsebine in poleg namenske rabe vsaj še podatek o prostorskem aktu, predkupni pravici ter začasnih ukrepah – se pravi osnovni podatki o parceli, ki so pomembni pri postopku prometa nepremičnin. Lokacijska informacija samo s podatkom o namenski rabi ne bo koristila nikomur.

Menimo tudi, da bi bila potrebna tudi uskladitev oz. sodelovanje z notarsko zbornico in zemljiško knjigo.

2. člen (oblika zahtevka za izdajo lokacijske informacije) in 3. člen (oblika lokacijske informacije)



Upoštevajoč, da se skladno z 201. čl. ZUreP-3 občina lahko že ob izdaji lokacijske informacije izjasni o neuveljavljanju predkupne pravice, bi bilo smiselno dopolniti 3. točko Priloge 1 z možnostjo, da se vlagatelj izjasni, ali želi pridobiti izjasnitev občine glede predkupne pravice že ob sami izdaji lokacijske informacije in posledično, da se dopolni tudi 8. točka Priloge 2, tako da bo zapisana vsebina vezana na slednjo izjasnitev.

Obrazložitev:

Glede na zakonsko možnost izjasnitve o predkupni pravici že ob izdaji lokacijske informacije, je slednjo možnost smiselno vnesti v prilogi predloga Pravilnika.

Prosili pa bi tudi za pojasnilo ali lahko slednjo izjasnitev pridobi zgolj in samo lastnik nepremičnine ali kdorkoli? Namreč, skladno s 201. členom ZUreP-3 lahko izjasnitev o predkupni pravici pridobi zgolj in samo lastnik nepremičnine.

3. člen (oblika lokacijske informacije)

Pravilnik v 3. odstavku 3. člena predvideva: *»(3) Občina privzame podatke o pravnih režimih, ki so vzpostavljeni na ravni države in so podatki v digitalni obliki in javno dostopni.«*

Lokacijska informacija je po svoji vsebini **izpis iz uradnih evidenc**. Občine so pristojne izdajati take izpise iz evidenc, ki jih vodijo samostojno, na podlagi zakona in ki nastajajo pri izvajanju svojih temeljnih nalog oziroma iz evidenc, ki sicer niso v njihovi pristojnosti, vendar zakon določa, da take izpise izdajajo občine (180. člen ZUP). V tem primeru Pravilnik (ne zakon) postavlja tako zahtevo, in sicer, da občine izdajajo podatke iz uradnih evidenc države, če so te evidence v digitalni obliki in javno dostopne.

Eden izmed podatkov, ki jih predvideva Pravilnik je tudi, ali za nepremičnino velja predkupna pravica države (kot izhaja iz Priloge 2 – 8. točka). Predkupna pravica države izhaja iz različnih sektorskih predpisov (kultura, narava, kmetijstvo, gozdarstvo, vode, prostorsko načrtovanje...), ni pa poenotenega podatkovnega sloja, ki bi nedvoumno odražal vsa območja, kjer velja predkupna pravica države. Tudi sami digitalni podatki evidenc, ki jih vodi država na podlagi teh predpisov, ne vsebujejo nedvoumne določitve ali za določeno območje velja predkupna pravica države. Določitev predkupne pravice države za posamezno nepremičnino tako zahteva povezovanje in analizo velikega števila (razpršenih) podatkov različnih evidenc, kar je s tem predlogom Pravilnika preneseno na občine. V tem pogledu postane določilo predloga Pravilnika za občine dodatno breme, saj morajo najprej zbrati vse relevantne podatke, jih analizirati in urediti (z upoštevanjem določil predpisov) za uporabo ter nato sproti osveževati. Taka obdelava podatkov tudi presega okvir izpisa iz uradne evidence, saj v tem primeru ne gre za posredovanje že določenega podatka iz evidence, temveč sintetiziranje podatkov in sklepanje na podlagi teh. Pri tem pa obstaja nevarnost različnih razlag občin in drugih napak, s čimer se zmanjšuje pravilnost lokacijske informacije.

Predlagamo, da glede tega določila bodisi država pripravi enotni sloj območij, kjer ima država predkupno pravico (v obliki digitalne, javno dostopne zbirke, ki jo tudi redno vzdržuje in ki obvezno vsebuje podatek o pravni podlagi za predkupno pravico) oz. dopolni obstoječe zbirke s podatkom o predkupni pravici države, bodisi naj se iz Priloge 1 in Priloge 2 Pravilnika črta zahteva po vključitvi podatka o predkupni pravici države.



3. člen (oblika lokacijske informacije)

Upoštevajoč četrty odstavek 279. čl. ZUreP-3 se lokacijska informacije izda na podlagi zahtevka, iz katerega je razvidno, katere podatke vlagatelj zahteva. V izogib napačni interpretaciji izdane lokacijske informacije predlagamo, da se poleg navedbe naslovnika v Prilogi 2 obvezno navede tudi katere vsebine so bile z vlogo zahtevane oz., da se pri rubrikah/vsebinah katerih vlagatelj ni zahteval, obvezno zahteva navedbo, da rubrika/vsebina ni izpolnjena iz razloga, ker ni bila zahtevana.

Obrazložitev:

Definiranje evidence privzetih podatkov omogoči sledljivost in enotno obravnavo podatkov s strani deležnikov urejanja prostora.

3. člen (način izdaje lokacijske informacije)

Predlagamo **dopolnitev drugega odstavka 3. člena**, ki naj se glasi: *»(2) Lokacijska informacija zahtevka enega naročnika se izda na enem obrazcu lokacijske informacije, če je še vedno zagotovljena preglednost podatkov, drugače se lokacijska informacija izda na več obrazcih. Če je še vedno zagotovljena preglednost, se lahko tudi več zahtevkov enega naročnika, ki so podani skupaj, izda na enem obrazcu.«*

Tretji odstavek 3. člena določa, da *»Občina privzame podatke o pravnih režimih, ki so vzpostavljeni na ravni države in so podatki v digitalni obliki in javno dostopni.«* Prosimo za dopolnitev te točke s podatkom kje so dostopni ti podatki. Namreč ni jasno ali se podatki privzamejo iz PIS, ki pa je trenutno informativne narave oz. kakšen privzem podatkov je mišljen do vzpostavitve PIS.

Lokacijska informacija ima značaj potrdila iz uradne evidence, čeprav se zahteva, da vsebuje podatke, o katerih evidence občine ne vodijo, temveč jo privzamejo in se torej sprašujejo, ali je potrebno tovrstne podatke opremiti z navedbo privzete evidence? To posebej velja za občine, ki potrdila izdajajo še na podlagi prostorskih sestavin plana oz. starejših prostorskih aktov (295. člen ZUreP-3).

7. člen (začetek veljavnosti)

Predlagamo, da pravilnik začne veljati hkrati s pričetkom uporabe Gradbenega zakona.

PRILOGA 1 – ZAHTEVA ZA IZDAJO LOKACIJSKE INFORMACIJE

Priloga 1 *»Zahteva za izdajo lokacijske informacije«* ne obvešča vlagatelja **o podlagi za obračun in višini upravne takse oz. načinu njenega obračuna**, zato predlagamo, da se člen dopolni z navedbo vezano na obračun upravne takse.

Menimo, da je treba stranke seznaniti o načinu in podlagi za obračun upravne takse in njeni višini. Vezano na upravno takso pripominjamo, da 2. odst. 326. člena ZUreP-3 določa, da se upravna taksa obračuna po tarifni št. 37, torej sedaj 22,70 € v primeru, če se zahtevki za izdajo v skladu z ZUreP-3 nanašajo samo na podatek o namenski rabi prostora. Zahtevkov, ki se bodo nanašali zgolj in samo na slednji podatek najverjetneje sploh ne bo in jih tudi v praksi ni. Najmanj kar potrebuje stranka, ki zahteva namensko rabo, je še predkupna pravica Občine oz. države – za namen prometa. Sicer pa bodo stranke tako ali drugače zmedene, saj je zakonodaja



tako kompleksna, da ne bodo znale izpolniti vlog in bo njihova odločitev najverjetneje šla v smer, da bodo zahtevale kar vse podatke.

Točka 1 – NAROČNIK ZAHTEVE

Predlagamo dopolnitev prve točke, in sicer s podatki o pooblaščenču. Občine namreč iz prakse ugotavljajo, da so te vloge pogosto vložene preko pooblaščenčev (projektanti, notarji, odvetniki ipd.), zato predlagamo, da se doda še vnosna polja za podatke o pooblaščenču.

Predlagamo tudi, da se podatek »faks« briše.

Točka 2 – ZEMLJIŠKA PARCELA/PARCELE, ZA KATERE SE ZAHTEVA IZDAJA LOKACIJSKE INFORMACIJE

Predlagamo, da se navodilo dopolni še z besedilom prvega odstavka 3. člena predloga Pravilnika – *»Zahtev ek enega naročnika za izdajo lokacijske informacije se lahko nanaša na največ deset zemljiških parcel, ki se nahajajo znotraj iste katastrske občine.«*

Točka 3 – VSEBINA ZAHTEVANE LOKACIJSKE INFORMACIJE

Ni razumljivo kakšen je namen te točke, kjer je naročniku omogočena izbira vsebin lokacijske informacije. Menimo, da samo popolna vsebina lokacijske informacije lahko da celovito sliko o nepremičnini, zato je popolnoma nesmiselno omejevati vsebine.

V obrazložitvi 3. člena predloga Pravilnika je namreč navedeno: *»Do vzpostavitve prostorskega informacijskega sistema je sestavni del lokacijske informacije tudi podatek o prostorskih izvedbenih pogojih, če ga naročnik lokacijske informacije zahteva in če prostorski izvedbeni akti niso dostopni na svetovnem spletu.«* Predlagamo, da se navodilo uskladi z obrazložitvijo Pravilnika.

Predlagamo, da se besedilo alineje »priloga: kopija grafičnega dela prostorskega akta« spremeni tako, da se glasi »priloga: izsek kopije grafičnega dela prostorskega akta«.

Obrazložitev:

Kopija grafičnega dela prostorskega akta predstavlja liste velikega formata kot npr. A0, zato se predlaga, da se naredi izsek iz akta obravnavanih parcel.

Predlagamo tudi, da doda tudi alineja:

- vse zgoraj navedeno

S strani občin so podane tudi bojazni, da občani iz nabora podatkov ne bodo znali izbrati ustrezne vsebine, zato predlagamo tudi, da se **doda nova, četrta točka**, in sicer **»NAMEN LOKACIJSKE INFORMACIJE ZA KATEREGA SE TA POTREBUJE«**:

- za namen prometa z zemljišči
- za namen gradnje na zemljišču
- za namen parcelacije

Ostale točke naj se nato ustrezno preštevilčijo.



Predlagamo tudi, da se besedilo »**Priloga: potrdilo o plačilu upravne takse**« uvrsti pod navedbo datuma in pod podpis naročnika zahteve.

PRILOGA 2 – LOKACIJSKA INFORMACIJA

V Prilogi 2 je za podpis lokacijske informacije predvideno, da to podpisujeta delavec občinske uprave, ki je LI pripravil in pa odgovorna oseba. Glede na predpise, ki urejajo upravne postopke, izdaja potrdil iz uradnih evidenc ni postopek odločanja, zato je zahteva iz Pravilnika pretirana in predlagamo, da se podpisovanje ne določa s pravilnikom, temveč prepusti posamezni občini ob upoštevanju veljavnih predpisov.

V navodil druge točke Priloge 2 – Lokacijska informacija je določeno, da se za veljavne prostorske akte zapiše tudi podatek o datumu uveljavitve akta. Ali je to mišljen datum pričetka veljavnosti prostorskega akta, ne glede na njegove spremembe in dopolnitve (torej prva objava akta)?

Ni razumljivo kaj je dodana vrednost tega podatka, saj je že predvidena navedba objave akta v glasilih, pri aktih, kjer je bilo veliko sprememb in dopolnitev pa ta datum ne pove veliko o tem od kdaj veljajo dejansko veljavna določila na posamezni nepremičnini. Predlagamo, da se ta zahteva umakne.

Enako velja za točko 5 (Pravni režimi), kjer je zahteva, da se zapiše datum uveljavitve akta o pravnem režimu.

Točka 2 – VELJAVNI PROSTORSKI AKTI

V navodilu k točki 2 je zapisano, da se za prostorske akte v pripravi ali spreminjanju navede tudi objavo pričetka postopka priprave oziroma spremembe. Občine niso več obvezne objavljati postopke priprave v uradnih glasilih, temveč s predhodno pridobitvijo ID številke s strani MOP, na svojih spletnih straneh (do vzpostavitve PIS). V izogib številnim nejasnostim prosimo za pojasnilo, kako naj bo ta podatek oblikovan.

Predlagamo, da se k tej točki **dodata alineji**:

- za območje ali zemljiško parcelo, na katero se nanaša lokacijska informacija so v pripravi naslednji prostorski akti ali spremembe:
- podatki v zvezi s spremembami in dopolnitvami oz. pripravo novih prostorskih aktov:

Obrazložitev

V tretji točki Priloge 2 ni predviden zapis podatka o EUP (oz. v primeru veljave starih planskih aktov druga oznaka prostorske enote) oz. ni jasno kje naj bi se ta podatek zapisal. Predlagamo, da se doda še polje za vpis podatka o EUP, saj imajo EUP pomemben vpliva na prostorske ureditvene pogoje. Navedeni podatki so bistveni v postopkih pravnega prometa z zemljišči.

Občine predlagajo tudi, da bi bilo smotno navesti veljavne prostorske akte v alinejah in s tem olajšati stranke izpolnjevanje obrazcev (občinski prostorski načrt, občinski podrobni prostorski načrt, lokacijski načrt, lokacijska preveritev, itd.).

Občine tudi predlagajo, da se **v navodilu k točki 2** v prvem stavku črta besedilo »..ter datum uveljavitve prostorskega akta.«



Obrazložitev:

Datum uveljavitve prostorskega akta na parcelo natančno je težko določiti z avtomatiziranimi sistemi.

Točka 3 – NAMENSKA RABA PROSTORA

V tej točki ni jasno, kaj se navaja pod naziv in kaj pod opis. Poleg tega ni jasno, ali se v tej točki navaja osnovna ali podrobna namenska raba ali morda oboje. Predlagamo, da se to bolj jasno opredeli.

Predlagamo tudi **dopolnitev** z naslednjimi alinejami:

- Oznaka enote urejanja prostora:
- Osnovna namenska raba:
- Podrobnejša namenska raba:
- Oznaka enote urejanja:
- Se za nepozidano stavbno zemljišče plačuje nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča (NUSZ):

Prosimo tudi za pojasnilo kaj točno naj bi sodilo pod **opis**. Namreč ni jasno, kateri podatki oz. kakšen opis naj bi občine zapisale.

Obrazložitev:

V zvezi z zadnjo predlagana alinejo podajamo sledečo obrazložitev. Občina na podlagi Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča zavezancem odmerja nadomestilo za nezazidana stavbna zemljišča. Obveznost bo veljala do vzpostavitve davka na nepremičnine in/ali evidence stavbnih zemljišč in z njo povezane takse na neizkoriščeno stavbno zemljišče. Podatek je lahko pomemben za naročnika lokacijske informacije.

Prav tako bi bilo mogoče bolje, da se podatek »oznaka namenske rabe« in »naziv« navajata skupaj in ne ločeno.

Točka 4 - RAZVOJNA STOPNJA NEPOZIDANEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA

Predlagamo, da se **doda** tudi podatek o tem, ali se za nepozidano stavbno zemljišče plačuje nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča (NUSZ).

Točka 5 – PRAVNI REŽIM

Prosimo za **dopolnitev navodila** k tej točki, in sicer z virom podatkov. Namreč niso vsi pravni režimi objavljeni v Uradnem listu RS. V zdajšnji obliki je v dveh alinejah ločeno: *vrsta in naziv pravne režima* ter *pravni akt*. V novi obliki pa se lahko razume, da je treba pri vsakem zavarovanem območju navajati tudi pravni akti. V primeru večjega števila naravnih vrednot to pomeni, da se bodo lahko akti podvajali, potrojili itd.

Med občinami se porajajo tudi vprašanja ali je za navajanje predpisov pristojna občina. Iz prakse se namreč zdi veliko bolj smiselno, da se navaja upravljavca (npr. če se stranki napiše da nepremičnina leži v območju kulturne dediščine in zraven predpise, to njej nič ne



pomeni/pomaga). Iz prakse se je namreč izkazalo za zelo dobro, da so občine zraven pisale upravljavca (npr. ZVKD OE).

Ker vsem pravnim režimom ni možno določiti akta in s tem tudi datuma uveljavitve ne, predlagamo, da se iz navodila k točki 5 črta besedilo »*ter datum uveljavitve akta*».

Ker v Prilogi 2 manjkajo *območja* varovanj in omejitev predlagamo, da se za točko 8 – PRAVNI REŽIMI doda nova točka, ki naj se glasi »**OBMOČJA VAROVANJ IN OMEJITEV**«, ostale naj se ustrezno preštevilčijo. Pod to točko naj se navede npr. območja poplav, varovalni pasovi GJI, itd.

Točka 8 – PREDKUPNA PRAVICA

Prosimo, da se alineje »*zemljišče se nahaja v območju predkupne pravice*« **dopolni** z virom podatkov.

Opomniti pa bi želeli tudi, da občine ne morejo podati podatkov o predkupni pravici države.

Prosili bi tudi za pojasnilo ali se lahko v primeru, da občina ne namerava uveljavljati predkupne pravice o tem izjavi že v lokacijski informaciji?

Točka 9 - PRILOGA KOPIJA GRAFIČNEGA DELA PROSTORSKEGA AKTA

Naslov točke naj se spremeni tako, da se glasi "PRILOGA IZSEK GRAFIČNEGA DELA PROSTORSKEGA AKT". Spremeni naj se tudi besedilo navodila, ki naj se glasi: "*Navodilo: označi se obstoj grafične priloge in navede prostorski akt ter naziv oziroma številka grafičnega lista. Izsek mora biti označen z besedo "grafična priloga" ter s številko lokacijske informacije, h kateri se prilaga, vsak list pa mora imeti legendo.*"

Beseda »kopija« naj se nadomesti z besedo »izsek« tudi v alineji k točki 9.

Obrazložitev:

Kopija grafičnega dela prostorskega akta predstavlja liste velikega formata kot npr. A0, zato se predlaga, da se naredi izsek iz akta obravnavanih parcel. Lokacijske informacije se bodo izvajale tudi v elektronski obliki z digitalnim elektronskim podpisom in v takšnih primerih se z digitalnim elektronskim podpisom podpiše celoten dokument.

Točka 10 - PRILOGA O PROSTORSKIH UREDITVENIH POGOJIH

Predlagamo spremembe naslova točke 10, ki naj se glasi »**PRILOGA O PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJIH**«. s strani občin se tudi s to točko poraja veliko vprašanj in dilem, zato bi prosili za pojasnilo ali je to priloga ki je del OPN in kaj če občina teh podatkov nima v prilogi, ampak so del predpisa? Se v slednjem lahko za potrebe lokacijske informacije izpis prilagodi oz. se kako drugače usmeri na predpis (npr. z novo alinejo »dosegljivo na www.xxxx.si/predpisi«)?

Prav tako predlagamo, da se **Priloga 2 dopolni** s točko, ki naj se glasi »**VELJAVNOSTI LOKACIJSKE INFORMACIJE**«.

Obrazložitev:



Lokacijska informacija velja do uveljavitve občinskega prostorskega načrta ali državnega prostorskega načrta oziroma sprememb in dopolnitev občinskega prostorskega načrta ali državnega prostorskega načrta.

Predlagamo tudi, da se na koncu dokumenta izbriše »žig«.

V pričakovanju odgovora in pojasnil vas lepo pozdravljamo.

Robert SMRDELJ
Predsednik Združenja občin Slovenije