



**15. SLOVENSKI
KONGRES**

**O PROMETU
IN PROMETNI
INFRASTRUKTURI**

DARS

ODKUPI NEPREMIČNIN ZA GRADNJO AVTOCEST IN HITRIH CEST

**PRAKTIČNI VIDIK PRIDOBIVANJA NEPREMIČNIN V
JAVNO KORIST**

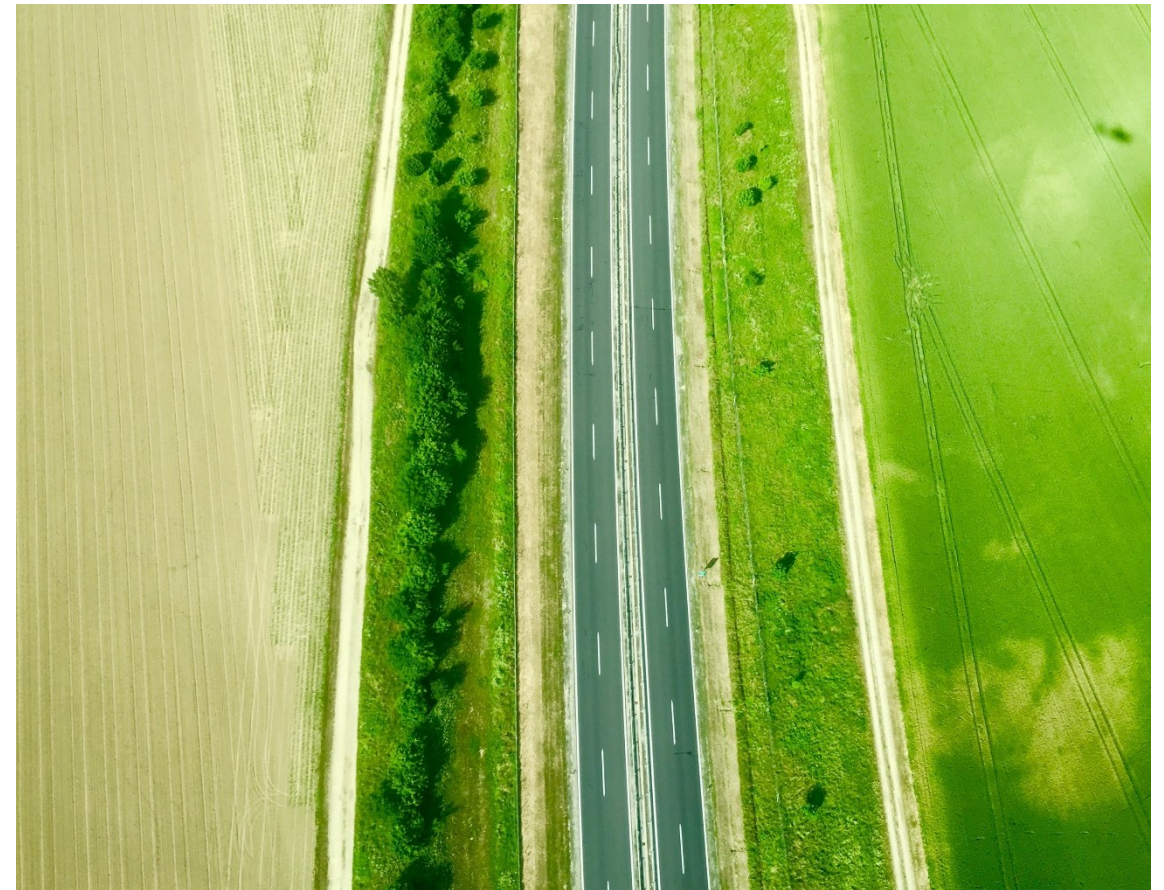
Juta Kovačič
Katarina Krafogel
Jasna Senčar

Sporazum/pogodba ali razlastitev?

Pridobivanje nepremičnin je ena od začetnih faz v postopku pridobivanja GD. Investitor mora najpozneje do izdaje GD izkazati pravico graditi na zemljiščih preko katerih namerava graditi.

Zakonodaja omogoča tudi prisilno pridobitev nepremičnin na podlagi postopka razlastitve, vendar je ta postopek lahko v nekaterih primerih neučinkovit in dolgotrajen, ker zagotovi samo pridobitev LP na nepremičnini, ne pa tudi posesti.

Zelo pomembno, da se nameni veliko pozornosti in časa postopku sporazumevanja.



PRAKTIČNI PRIMERI, ko ne pride do sporazuma:



- **Stanovanjski objekt – če ne pride do primopredaje, ni posesti**

(V Lj. obvoznica Šentjakob - Malence, Mejni prehod Gruškovje – gradnja se je že pričela, lastniki so še vedno bivali v objektu, objekt je že prešel v last RS na podlagi odločbe o razlastitvi, vendar posesti na prisilni način ni bilo mogoče doseči...)

- **Kmetijske površine - v nekaterih primerih je prav tako potrebna primopredaja**

(ni mogoče poseči z gradnjo, ker lastnik lahko fizično ovira posest – primer: hmeljske žičnice, vinograd, gospodarski stroji na zemljišču, rastlinjaki...)

- **Prestavitev komunalnih vodov**

(izdana je bila odločba o omejitvi lastninske pravice, da se komunalni vod prestavi na zasebno zemljišče – lastniki so fizično ovirali posege)

1. POSTOPEK ODKUPA NEPREMIČNINE, ki predstavlja dom:

Gradnja AC je zahtevala rušitev že več kot 500 stanovanjskih objektov zato ima DARS kot investitor precej izkušenj na tem področju.

V zadnjih treh letih smo za potrebe gradnje 3. razvojne osi sever in jug odkupili preko 70 stanovanjskih objektov in skoraj 400 ha zemljišč.

Postopki se z vsakodnevnim delom nenehno prilagajajo in dopolnjujejo.



PRAVNE PODLAGE za izvajanje odkupov nepremičnin v javnem interesu

- Ustava RS varuje zasebno lastnino in z njo povezane pravice posameznika (33. člen), hkrati pa omogoča prisilni odvzem ali omejitev teh pravic zaradi zagotavljanja javne koristi (69. člen).
- Zakon o urejanju prostora (3. verzija - ZUreP-3) ureja postopek sporazumevanja z namenom sklenitve pogodbe in pogoje za prisilni odvzem, omejitev in tudi obremenitev lastninske pravice.

Lastninska pravica se lahko odvzame proti odškodnini ali nadomestilu v naravi.

- Državni prostorski načrti (DPN) določajo območje na katerem je izkazan javni interes (območje gradnje) – še posebej pomembno je tehtanje med zasebno in javno koristjo ter dosledno varovanje človekovih pravic.

INFORMATIVNI RAZGOVOR – prva vzpostavitev osebnega stika:



- Izvede se pred pripravo ponudbe – samo pri objektih, pri zemljiščih obratni vrstni red.
- Lastniki na razgovoru pridobijo informacije o poteku postopka odkupa.
- Investitor pridobi informacije od lastnikov glede njihovih načrtov za preselitev.

ODŠKODNINA



- Cenitve pripravijo cenilci različnih strok – stavbni, kmetijski, gozdni, ekonomski...
- **PREDMET OCENJEVANJA:** vse kar ima za lastnika uporabno vrednost, ne glede na tržno vrednost.
- Premičnine se (načelno) ne ocenjujejo – priznajo selitveni stroški.
- **PRAVIČNA VREDNOST** – širše zasnovan pojem od tržne vrednosti. Nadomestitvena vrednost ter dodatki iz naslova prisilne prodaje.

Lastniku je potrebno omogočiti, da nadomesti vse, kar ima sedaj ob predpostavki, da bo nov objekt gradil na nadomestni lokaciji z uporabo novejših materialov in tehnologije.

Odkup preostalih nepremičnin in nadomestila za škodo

- Hkrati s stanovanjskim objektom se odkupijo tudi lastnikove preostale nepremičnine, pomožni objekti, hortikultura, tudi tiste nepremičnine, ki segajo izven DPN in bi zaradi selitve na novo lokacijo za lastnika predstavljale le finančno in časovno breme,

npr. vrtovi, sadovnjaki, njive, gozdovi,...

- V primeru izvajanja poslovne dejavnosti v objektu lastnikom pripada tudi nadomestilo za škodo zaradi morebitnega izpada prihodkov zaradi oviranja izvajanja poslovne dejavnosti,

npr. izpad najemnin, izguba parkirišč,...



PONUDBA in POGODBA



- **Tipška oblika – kombinacija civilnopravne kupoprodajne pogodbe in pogodbe namesto razlastitve po ZUreP-3 (ima enak učinek, kot odločba o razlastitvi).**
- **Posebnosti:**
 - rok izselitve in predaja v posest,
 - deljeno izplačilo odškodnine,
 - dodatne pravice – 10. čl. ZUDVGA: Kritje stroškov projektne dokumentacije do GD v primeru nadomestne gradnje (določba v vseh pogodbah – dodaten pogoj, da se odločitev sprejme v določenem roku).
- **Dodatna navodila glede pravic in obveznosti med novim lastnikom (RS) in uporabnikom (starim lastnikom).**

PRIDOBITEV NADOMESTNE NEPREMIČNINE

- **Odločitev o nakupu že zgrajenega objekta ali o gradnji nadomestnega objekta je v domeni prodajalca.**
- **DARS nudi pomoč pri iskanju ustrezne lokacije in nadomestne nepremičnine.**



POZNEJŠA SPREMEMBA CEN nepremičnin in cen gradbenih materialov

- Od leta 2020 – čas velikih podražitev na trgu nepremičnin in cen gradbenih materialov.
- Lastniki objektov na 3. RO S, ki so sklenili pogodbe v začetku leta 2020 so za svoje objekte prejeli odškodnino, ki vrednostno ustreza tržnim razmeram iz leta 2019.
- Gradnja nadomestnih objektov od 2021 do 2023.
- Zahtevki za uskladitev vrednosti odškodnin s trenutnimi razmerami na trgu.
- Z ne predvideva možnosti spremembe pogodbene cene zaradi poznejših spremenjenih okoliščin.
- Nevarnost tožbenih zahtevkov lastnikov iz tega naslova.



2. ODKUPI KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ, ki predstavljajo osnovno sredstvo kmetijskega gospodarstva



Poleg odškodnine za zemljišče lastnikom pripadajo tudi določena nadomestila za škodo.

NADOMESTILA ZA ŠKODO povezana z odkupom kmetijskih zemljišč (216. člen ZUreP-3)

- Nadomestilo za škodo za spremljajoče objekte na nepremičnini (vrne ute, ograde in nadstreški za živino, rastlinjaki, visoke grede,..).
- Nadomestilo za škodo zaradi uničenja ali zmanjšanja obstoječega pridelka na kmetijskih oz. gozdnih zemljiščih (trajni nasadi – hmelj, trta, sadna drevesa,...).
- Nadomestilo za škodo zaradi zmanjšanja prihodkov iz naslova poslovanja poslovnega subjekta na nepremičnini.
Poslovni subjekt je v tem primeru kmetijsko gospodarstvo.



UPRAVIČENCI do nadomestila za škodo iz naslova zmanjšanja prihodkov zaradi posegov v kmetijsko gospodarstvo

- Lastniki zemljišč ali nosilci pravic na nepremičninah (mladi prevzemniki, zakupniki, najemniki).
- DPN na AC odseku Šentrupert–Velenje je prvi in do sedaj edini prostorski akt, ki je določil, da se izvede analiza prizadetih kmetijskih gospodarstev na trasi.

Analiza je bila pripravljena v sodelovanju z kmetijsko svetovalno službo Celje in se uporablja kot podlaga za izdelavo sanacijskih načrtov za posamezna kmetijska gospodarstva in ugotavljanje višine škode oziroma izpada prihodkov iz naslova poslovanja.

- V primerih, ko DPN ne predvideva izdelave predhodnih analiz, cenilec informacije o dejavnosti in poslovanju KG pridobi neposredno od lastnika ter z vpogledom v register kmetijskih gospodarstev.

UGOTAVLJANJE ŠKODE zaradi izgube prihodkov zaradi posegov v kmetijsko gospodarstvo

- Do nadomestila za škodo so upravičena le tista kmetijska gospodarstva, ki prihodek ustvarjajo na trgu (prodajajo pridelke ali storitve).

- Kadar gre za samooskrbnost se škode ne ugotavlja.

- Škoda se priznava za različna obdobja:
 - trajni nasadi – do končne življenjske dobe nasada (hmeljišča, vinogradi, sadovnjaki,...),
 - živinoreja in poljedelstvo – »teoretična neskončnost« predpostavka je delujoče podjetje, ki ima za cilj dolgoročni obstoj).



Zahteve lastnikov po NADOMESTILU V NARAVI

- Skoraj vsi izrazijo željo po nadomestnem kmetijskem zemljišču;
- Izguba lastnih zemljišč in tistih, ki jih imajo v zakupu ali najemu;
- Možnosti investitorja – le v sodelovanju s SKZG;
- Če so nadomestna zemljišča na voljo se pogosto zgodi, da kmetom ne odgovarjajo (lokacija, kakovost, cena...).



3. PROBLEMATIKA OCENJEVANJA NEPREMIČNIN za dosego javne koristi

- Najpogostejši povod, da lastniki nasprotujejo prodaji svojih nepremičnin.
- Neobstoj podzakonskih predpisov v zvezi z ocenjevanjem nepremičnin, ki se odkupujejo v javnem interesu – izvajalci cenitev uporabljajo različne pristope in metode vrednotenja.
- Ocenjevanje nepremičnin je specifično (gre za pravično vrednost) in se ne more enačiti z določanjem vrednosti nepremičnin, ki se kupujejo ali prodajajo na prostem trgu (tržna vrednost).
- Tudi novi ZUreP-3, enako kot prejšnje različice, v 5. odst. 216. člena zapoveduje uporabo metodologije pri ocenjevanju vrednosti nepremičnin in s tem povezanih škod.
- Metodologija še vedno ni sprejeta.

POSLEDICE metodološke nedorečenosti in nenormiranosti ocenjevanja nepremičnin

- **Dvom v pravilnost izdelanega cenilnega poročila.**
- **Neenakopravna obravnava prizadetih lastnikov, predvsem ko gre za različne infrastrukturne projekte.**
- **Daljši in tudi dražji postopki zaradi pritožb lastnikov.**
- **Metode ocenjevanja so prepuščene posameznim cenilcem v sodelovanju z investitorji, ki so naročniki cenitev.**

Praksa DARS: cenilci morajo poleg oddaje ponudbe po postopku JN izdelati in predstaviti tudi metodo na podlagi katere bodo določali vrednosti nepremičnin, ki se bodo odkupovale v javno korist.





RAZLASTITEV NI VEDNO REŠITEV