

KOMASACIJA KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ

Kaj je komasacija kmetijskih zemljišč ?

Komasacija ali zložba kmetijskih zemljišč je upravni postopek, v katerem se zemljišča na določenem območju zložijo in ponovno razdelijo med prejšnje lastnike tako, da dobi vsak čimbolj zaokrožena zemljišča. Predmet komasacije so kmetijska zemljišča, lahko pa tudi gozdovi, nezazidana stavbna in druga zemljišča na komasacijskem območju ter naprave na teh zemljiščih. Postopek komasacije vodi pristojna upravna enota oziroma komasacijska komisija, ki sodeluje s komasacijskim odborom. Komacijski odbor je posvetovalni organ in je sestavljen iz predstavnikov lastnikov zemljišč. Geodetska dela izvaja geodetsko podjetje, ki je bilo izbrano na javnem razpisu, ki ga objavi investitor komasacije – Sklad kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije.

Kdaj se komasacija kmetijskih zemljišč lahko začne ?

Z začetkom komasacijskega postopka se morajo strinjati lastniki, ki imajo v lasti **vsaj 67% zemljišč**. Predlog za uvedbo komasacijskega postopka upravni enoti poda investitor komasacije, ki predlogu priloži tudi vso potrebno dokumentacijo. Postopek komasacije se uvede z odločbo pristojne upravne enote, ki se vroči vsem lastnikom zemljišč na komasacijskem območju.

Stroški izvedbe komasacijskega postopka !

Komasacija je za lastnike zemljišč brezplačna, saj bo denar za izvedbo zagotovil investitor, to je Sklad kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije.

Zakaj naj se izvede komasacijski postopek ?

Koristi, ki jih lastniki zemljišč vidijo v izvedbi komasacijskega postopka so:

- manjše število parcel in s tem večje parcele, kar pomeni znižanje stroškov obdelave zemljišč,
- večja možnost oddaje zemljišč v najem ali prodaje zemljišč, ki jih lastniki ne obdelujejo sami ali pa jih ne potrebujejo,
- lažja pridobitve državnih subvencij zaradi večjih površin,
- dostop do parcel po javnih poteh primernih za sodobno kmetijsko mehanizacijo,
- urejeno lastniško stanje, urejeno stanje v geodetskih evidencah in s tem odpravljeni problemi v zvezi z določitvami GERKov,
- meje parcel so točno določene z mejnimi znamenji in jih je v vsakem trenutku možno ponovno vzpostaviti,
- zaradi povečanja parcel je manj neobdelane zemlje in s tem se preprečuje tudi širjenje zarasti oziroma gozdov na kmetijska zemljišča,
- možnost združitve solastnine med fizičnimi in pravnimi subjekti. Zemljišča, ki so bila do sedaj v solastnini, se pridružijo ostalim parcelam v lasti lastnika (dosedanjega solastnika).

Zaradi vsega zgoraj naštetega, se parcelam s komasacijo poveča tudi tržna vrednost.

Brez komasacijskih postopkov lastniki oziroma obdelovalci zemljišč ne vidijo ustreznih načinov, kako racionalizirati proizvodnjo in s tem ostati konkurenčni pred vse bolj agresivnim in cenovno ugodnejšim ponudbam izdelkov iz drugih držav Evropske skupnosti, ki pa v večini primerov niso enake kvalitete kot pridelki domačih proizvajalcev.

Kakšni so postopki, ko se komasacija dejansko začne?

- geodetsko podjetje začne z izvedbo komasacije. Najprej izmeri obod komasacijskega območja in vse posebnosti znotraj komasacijskega območja, ki so pomembna za nadaljnje delo (poti, jarke, brežine, električne drogove, ...);
- razgrnitev elaboratov idejne zasnove ureditve komasacijskega območja, elaborata vrednotenja zemljišč komasacijskega območja in elaborata obstoječega stanja zemljišč ter zbiranje želja in predlogov komasacijskih udeležencev;
- izdelava predloga nove razdelitve zemljišč na podlagi pridobljenih želja in predlogov komasacijskih udeležencev ter upoštevanjem komasacijskih načel;
- razgrnitev elaborata nove razdelitve zemljišč;
- reševanje vseh pripomb in predlogov na Upravni enoti s pomočjo komasacijske komisije in komasacijskega odbora;
- potrditev končnega elaborata nove razdelitve zemljišč;
- zamejničenje novih parcel v naravi z mejniki;
- seznanitev komasacijskih udeležencev z novimi parcelami v naravi;
- Upravna enota izda odločbo o novi razdelitvi zemljišč;
- Vpis novih parcel v uradne evidence.

Kdaj lahko lastniki začnejo obdelovati nove parcele?

Lastniki lahko začnejo uporabljati nove parcele takoj, ko so jim pokazane v naravi, razen če je na njih še pridelek starega lastnika. V tem primeru mora novi lastnik počakati, da se pridelek pospravi.

Ali komasacijski udeleženci dobijo iz komasacije enako površino kot so jo vložili?

Vsem parcelam, ki so v komasaciji se na podlagi Elaborata vrednotenja in določitve območij enakih bonitet zemljišč določi vrednost, ki velja samo za čas trajanja komasacije. Na podlagi te vrednosti se potem komasacijskim udeležencem dodeljujejo nove parcele. Vsem udeležencem se "obračuna odbitek za skupne namene" zaradi zmanjšanja površine kmetijskih zemljišč kot posledica povečanja skupne površine vseh javnih poti in jarkov v komasaciji. Velikost odbitka je povsem odvisna od posameznega območja. Drugi razlog za manjšo oz. večjo površino od vložene v komasacijo je razlika v kvaliteti zemljišča med vloženi in dobljeni zemljišči. Kdor združi svoja zemljišča na območju kvalitetnejših zemljišč, izgubi nekaj površine, če je vlagal v komasacijo tudi parcele slabše kvalitete, kdor pa združi svoja zemljišča na območju manj kvalitetnih zemljišč pa nekaj površine pridobi.

Povzeto iz spletne strani: Sklad kmetijskih zemljišč in gozdov Slovenije