GEODetski dan 54

Analiza upravne urejenosti objektov

Zemljiška politika pri večjih infrastrukturnih objektih

Nejc Krašovec in Aljaž Peklaj

GIZ-GI · uvod v okroglo mizo »Prihodnost zemljiške politike«

18. in 19. november 2026
Gospodarsko razstavišče, Ljubljana

LJUBLJANSKO GEODETSKO DRUŠTVO

ZVEZA GEODETOV SLOVENIJE

Dve tretjini občinskih cest nista urejeni



32.484 km
občinskih cest; lastninsko urejena je le tretjina

0,5–2 €/m²
običajna odškodnina, ki jo plačajo občine

US 2022
razlastitev je mogoča tudi po roku iz 2012 (Up-902/18)

Kategorizacija ni lastništvo. Občina mora zemljišče kupiti ali razlastiti; dokler tega ne stori, lastnik lahko zahteva odškodnino ali vrnitev.

Vod je v katastru, pravice pa ni nikjer

Zbirni kataster GJI
KJE leži vod

- vrsta in tip objekta
- lega (točnost različna)
- upravljavec

Kataster nepremičnin
ČIGAVO je zemljišče

- parcele in meje
- območje služnosti
- le pri mejah < 1 m (84. člen ZKN)

Zemljiška knjiga
S KAKŠNO PRAVICO

- stvarna ali neprava stvarna služnost
- pogosto ni vpisa
- ali le soglasje iz časa gradnje

Manjkajoči člen: vod je v katastru GJI, parcela v katastru nepremičnin, pravice pa ni nikjer. Kupec, banka in projektant je ne vidijo.

Zakaj GJI ni upravno urejena in kdo to plača

VZROKI

- **Družbena lastnina:** omrežja zgrajena brez vpisa pravic na zemljiščih
- **Kategorizacija brez odkupa:** ceste razglašene za javne, zemljišča ostala zasebna
- **Javno dobro:** ni vpisano ali ne ustreza dejanskemu stanju
- **Menjave upravljavcev:** soglasja in dokumentacija iz časa gradnje izgubljeni
- **Neurejene meje:** brez njih ni območja služnosti v katastru
- **Ni roka in nadzora:** nihče ne odgovarja za opustitev ureditve

POSLEDICE

- **Odškodninski zahtevki** do občin in upravljavcev
- **Prestavitve vodov** na kritični poti vsake večje gradnje
- **Lastnik ne more graditi** nad vodom, za katerega ne ve
- **Nevidna bremena** pri prodaji in kreditu
- **Investitor plača** stare neskladnosti v novem projektu
- **Ni podatka** o obsegu: ne vemo, koliko km vodov je brez pravice

Ob vsaki novi gradnji se neurejenost vrne

Nova gradnja
cesta, železnica, protipoplavna ureditev

→

Prečka obstoječi vod
vodovod, kanalizacija, elektro, plin, EK

→

Vod je treba prestaviti
nova trasa, nova služnost

→

Stara pravica ni vpisana
lastnik zahteva odškodnino za nazaj

→

Meje niso urejene
območja služnosti ni mogoče vpisati

Pravica graditi na vseh zemljiščih je pogoj za gradbeno dovoljenje. Stara neurejenost GJI se tako prenese na novo investicijo, **na njeno kritično pot.**

Kar ni bilo urejeno pred 40 leti, plačamo danes z zamudo.

Obstoječi pristopi: državne ceste da, GJI ne

Državne ceste
SISTEMSKO UREJENO

– programi pridobivanja zemljišč DRSI

– ZJC-B: poenostavljena razlastitev za ceste, obstoječe na dan 19. 10. 2005

– en naročnik, en vir, en postopek

Občinske ceste
PRIMER ZA PRIMEROM

– odkupi in odmere po proračunskih zmožnostih

– ZULJC (2017) brez podpore v DZ

– delovna skupina DS (2024), jun. 2026 osnutek zakona

GJI
PRETEŽNO NEUREJENO

– služnost le ob novi gradnji ali prestavitvi

– ELES: od 2019 9,5 mio € odškodnin, 117 sodnih postopkov

– EZ-2: lastnik v varovalnem pasu ne more več predlagati služnosti

Vzorec: država je uredila, kar je imela v eni roki. GJI je razdrobljena med upravljavce, brez skupnega vira in postopka.

Primer iz prakse · Ceste na tujem že 30 let

1997	ZJC: vpis cest v zemljiško knjigo po skrajšanem postopku, kasneje razveljavljen
2011	Ustavno sodišče začne razveljavljati odloke o kategorizaciji v spornih delih
2022	US Up-902/18: razlastitev je mogoča tudi po roku iz 2012
2023	nastane podjetje, ki lastnike zastopa pri odškodninskih zahtevkih
2024	Podlehnik: okoli 30.000 € za odmere lokalnih cest v enem letu
2024–26	DS: delovna skupina, jun. 2026 osnutek zakona o cestah na zasebnih zemljiščih

+ izpad dohodka

in zamudne obresti: kar lastniki zahtevajo poleg vrednosti zemljišča

Ko država ne uredi, uredi trg.

Le dražje, počasneje in na sodišču.

Obseg za nazaj: kaj vemo v številkah

OBČINSKE CESTE

20.700–23.000 km

cest na zasebnih ali neodmerjenih zemljiščih

≈ 50–230 mio €

samo zemljišča: 10.350–11.500 ha × 0,5–2 €/m², brez odmer, uporabnine in obresti (ocena avtorjev)

ENERGETSKA INFRASTRUKTURA

9,5 mio €

ELES za služnosti 2019–2025, od tega 2,4 mio € v letu 2023

> 1.349

stanovanjskih objektov pod daljnovodi 110–400 kV

EZ-2 ODSTOPA OD ZUREP-3

– EZ-2 (maj 2024): postopek sproži le država, občina ali investitor, lastnik ne več

– predlog po 30 dneh brez pogodbe

– nujni postopek ob položeni odškodnini

– služnost za življenjsko dobo objekta

Razlog MOPE: poenostaviti umeščanje energetske infrastrukture v prostor

Celovite analize obsega ni (DS, 2024). Samo zemljišča pod cestami: 50–230 mio €. Za vode GJI brez pravice ne vemo niti dolžine.

Obseg za naprej: znane investicije do 2034

5,15 mrd €

elektro omrežje 2025–2034
145 km novih VN vodov, ≈ 610 km obnov, 7 novih RTP 110/20 kV

≈ 2 mrd €

na leto: ministrstvo za infrastrukturo in energetiko
železnice 765 mio € (2026); 3. ROS Velenje–Slovenj Gradec 970 mio €

2,3 mrd €

popoplavna obnova v petih letih
od tega 1,3 mrd € za vodotoke

ZNANA OBMOČJA ZA UREDITEV

3. razvojna os: DPN Slovenj Gradec–Dravograd sprejet (2026), Otiški Vrh–Prevalje (2027)

Železnica: 4 nove DPN, Logatec–Postojna in Zidani Most–Ljubljana Zalog (sklepi 2026)

Energetika: 145 km novih VN vodov, 7 RTP; DPN za JEK 2 (sprejem 2028)

Vode: 3 DPN za Spodnjo Savinjsko dolino v sprejemanju

> 15 mrd € v desetletju. Ureditev katastra in lastništva pod 1 %: < 150 mio €, ≈ 15 mio € na leto, ciljno na teh območjih (ocena avtorjev).

Upravno urejen objekt: šest pogojev

Pogoj	Objekt: stavba ali gradbeni inženirski objekt (cesta, železnica, vod, zadrževalnik)
1 Prostorski akt	DPN, OPN ali OPPN: umestitev in območje posega
2 Pravica na zemljišču	**lastništvo, stavbna pravica ali služnost na VSEH zemljiščih (za GD dokazilo, nato vpis v ZK)**
3 Gradbena parcela	**odmera zemljišč v naravi, kjer zakon to zahteva**
4 Gradbeno dovoljenje	ko je pravica graditi izkazana na vseh zemljiščih
5 Evidentiranje objekta	zahteva za vpis pred UD: stavbe v kataster nepremičnin, infrastruktura v zbirni kataster GJI
6 Uporabno dovoljenje	po izgradnji

GRADBENA PARCELA NI POVSOD

ZUreP-3, 190. člen; od 5. 1. 2026

Nove stavbe: določi se v DGD, ob UD se evidentira v katastru; del parcele zahteva parcelacijo

Gradbeno inženirski objekti (ceste, železnice, vodne ureditve): le v DGD, brez evidentiranja

Linijski vodi pod ali nad zemljo: se ne določa, pravica je praviloma služnost

Pri infrastrukturi gradbena parcela v katastru ne nastane, odmera je odvisna od investitorja oz. upravljavca.

Pri novih projektih se veriga najpogosteje pretrga pri 2. in 3. pogoju.

Hočemo graditi hitro, zemljišče pa ni pripravljeno

Neurejene meje
grafični kataster, točnost nedoločena, meje sporne s sosedi

Pokojni lastniki
dedovanje ni izvedeno ali ni zajelo parcele

Neznani lastniki
neznano prebivališče, dediči v tujini

Razdrobljeno solastništvo
veliko oseb z majhnimi deleži, podpisati morajo vsi

Nepreoblikovana družbena lastnina
zadruge, splošno ljudsko premoženje brez pravnega naslednika

Bremena
hipoteke, prepovedi odtujitve, izvršbe, stečaji

Dejansko stanje ≠ evidence
ograje, objekti in poti čez mejo, priposestvovanje

Nedokončani postopki
denacionalizacija, spori o meji ali lastništvu, zaznambe

GJI brez pravice
vodi in ceste brez vpisane služnosti

Projekti so risani na centimeter, meje pa niso urejene

PROSTORSKI AKT IN PROJEKT

Koordinate na centimeter

- DPN, OPPN, DGD in PZI: meje območja na cm
- tudi tam, kjer meje parcel niso urejene
- seznam parcel po trenutnem katastru

KATASTER

Meje pogosto neurejene

- izvor v grafičnih katastrskih načrtih
- točnost pogosto nedoločena (ZKN: do 2 m)
- ureditev meje premakne lego in površine

Projektanti jemljejo kataster in geodetski načrt kot 100 % pravilna.

Neurejena meja pa ni vedno tam, kjer je narisana.

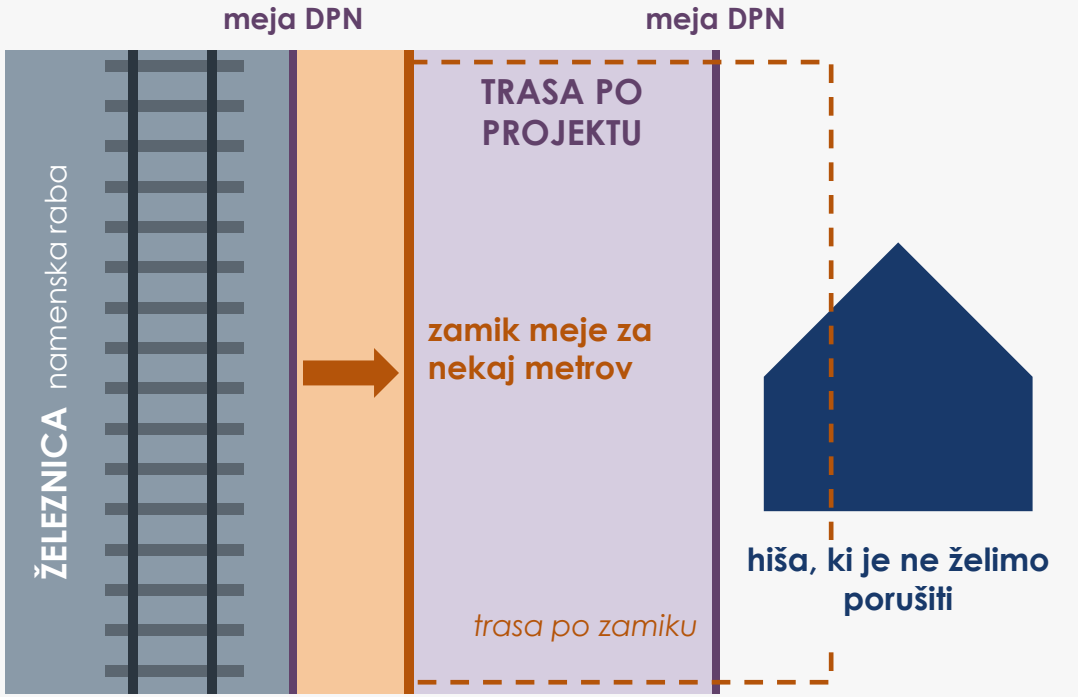
GEODETSKI NAČRT

Topografija: natančna, izmerjena na terenu

Kataster: brez urejenih mej ni ustrezne natančnosti

Lokacijska izboljšava samo za načrt ni dovolj: ostane v projektu, ni trajnostna

Primer iz prakse · Kataster se zamakne



KAJ SE ZGODI

– Prostorski akt in projekt temeljita na grafičnem katastru

– Meja DPN in trasa se držita parcele železnice

– Na drugi strani stoji hiša

– Ob ureditvi mej se meja železnice po celi dolžini zamakne proti hiši

– Trasa nima prostora: sprememba projekta, ožji profil, dodaten odkup ali rušenje

– Odkrito šele po sprejemu akta, pri parcelaciji

Primer iz prakse · Pokojni lastnik lahko ustavi projekt

Odkup za projekt
parcela v območju posega

→ **V ZK vpisan pokojni lastnik**
umrl pred desetletji

→ **Dedovanje ni izvedeno**
ali ni zajelo parcele

→ **Dediči**
številni, v tujini, neznani

→ **Dodatni zapuščinski postopek**
ali skrbnik, nato pogodba ali razlastitev

JAVNI PRIMER: MESTNA OBČINA KOPER

20–30 % nepremičnin v istrskih vaseh je po oceni občine neaktiviranih

– dediči pokojni ali razseljeni po svetu, dedovanja niso izvedena
– najbolj ovirana je rekonstrukcija cest, kjer so soglasja lastnikov obvezna

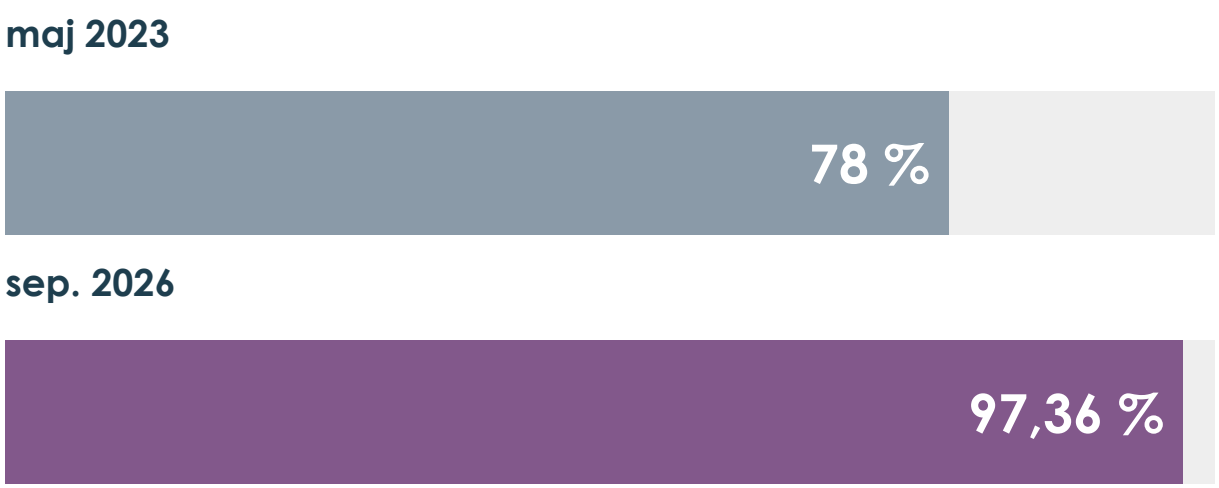
6 mesecev oklic za neznane dediče (ZD, 2024; prej 1 leto)

6,9 meseca povprečna zapuščinska zadeva (2023)

Šele nato pogodba ali razlastitev.

»Pri nas se dediči najdejo šele, ko pride bager.« **Projekt je pripravljen, denar zagotovljen, čaka se na sodišče in dediče.**

Primer iz prakse ·3. razvojna os: 97 % ni dovolj



delež zemljišč s pravico graditi, odsek Šentrupert–Velenje (≈ 14 km)

»Projekt za sto milijonov stoji zaradi parcele, ki je vredna manj kot avto nadzornika.«

3 leta+

za zadnjih 19 odstotnih točk zemljišč, integralno gradbeno dovoljenje še čaka

61 mio €

za odkupe na 3. razvojni osi do maja 2023

Ureditev katastra in lastništva: manj kot 1 % vrednosti projekta, a v večini primerov določa časovnico ali celo ustavi projekt.

Primer iz prakse ·Bled: 189 parcel urejenih, 2 ne

189 : 2

parcel z dogovorom : lastnika brez podpisa (feb. 2026)

15 let

pogajanj do dogovora z enim od lastnikov (okt. 2025)

500 m

betonskih konstrukcij po metodi top-down zaradi dogovora z lastnikom

ČASOVNICA

- **2019:** predlog za razlastitev za drugo etapo
- **Avg. 2026:** večina zemljišč pridobljena, vloga za GD etape 2.1 napovedana za sept. 2026
- **Gradnja:** najprej spomladi 2027

Na 3. razvojni osi manjkajo trije odstotki, na Bledu dva lastnika.

Ena parcela ustavi projekt.

Primer iz prakse · Ko je urejeno prej, odkupi stečejo

AC Vučja vas–Beltinci

Meje in parcelacija na trasi urejene pred odkupi. Pri odkupih z vidika katastra ni bilo ovir.

Železnica Puconci–Hodoš

Po gradnji izvedene komasacije razdrobljenih zemljišč, deloma financiral investitor.

Urejena zemljišča niso samoumevna, so pa izvedljiva, kadar so načrtovana pravočasno in ne šele na kritični poti projekta.

Ekonomika: pod 1 % za ureditev ali več za zamudo

PROJEKT ZA 100 MIO €, RAST CEN GRADNJE 3 % NA LETO

Ureditev katastra in lastništva

< 1 mio €

1 leto zamude

≈ 3 mio €

3 leta zamude

≈ 9 mio €

brez izgubljenih koristi projekta in tveganja za evropska sredstva

+45 %

cene gradnje v Sloveniji 2015–2025, ≈ 3,8 % na leto

Ministrstvo, sep. 2026:

pridobivanje zemljišč in dovoljenj ostaja ena največjih ovir

Eno leto zamude stane vsaj trikrat več kot celotna ureditev katastra in lastništva.

Predlog postopkov: kdaj kaj urediti

Idejna zasnova	Priprava DPN / OPPN	Sprejem akta	Parcelacija in odkupi	Gradbeno dovoljenje	Gradnja in uporaba
preveri kataster in ZK; lokacijsko izboljšavo iz geodetskega načrta evidentiraj v GURS	takoj po določitvi območja: nova izmera, ureditev mej, začetek dedovanj	seznam parcel iz ažurnega katastra	na urejene meje in znane lastnike	pravica graditi na vseh zemljiščih	vpis služnosti GJI, uskladitev akta

»Najdražja geodezija je tista, ki jo naročimo prepozno.«

Vlagamo ciljno: tam, kjer so največji državni in občinski projekti in je urejenost katastra in lastništva najpomembnejša.

Tudi če se projekt ne izvede ali umesti drugam, izmera ni zaman: del neurejenih zemljišč je urejen.

Hvala

Nejc Krašovec · LGB, d. o. o. in GIZ-GI · nejc.krasovec@lgb.si
Aljaž Peklaj · LUZ, d. d. in GIZ-GI · aljaz.peklaj@luz.si

Pri pripravi predstavitve smo uporabili orodje umetne inteligence (Claude)

18. in 19. november 2026
Gospodarsko razstavišče, Ljubljana