

Številka: 092-4/2025-26
Datum: 19. 8. 2025

Ministrstvo za naravne vire in prostor

Dunajska cesta 48
1000 Ljubljana

Geodetska uprava RS

Zemljemerska ulica 12
1000 Ljubljana

Zadeva: Zahteva za preverbo bonitetnih točk vseh kmetijskih in gozdnih zemljišč

Spoštovani!

Od decembra 2022 na Kmetijsko gozdarski zbornici Slovenije (KGZS) z Geodetsko upravo RS (GURS) izmenjujemo stališča glede določanja bonitetnih točk na podlagi Zakona o katastru nepremičnin (ZKN). KGZS že od začetka opozarja, da obstaja nevarnost nepravilne določitve bonitetnih točk, ker se ne upoštevajo vsi posebni vplivi, določeni v 20. členu ZKN.

GURS je do danes sicer opravil določene popravke na območjih južne Slovenije, to je od Krasa preko Notranjske do Suhe in Bele krajine, vendar zgolj malenkostno izključno na kraških območjih. Na vprašanje, na podlagi česa so v povprečju za nekaj bonitetnih točk zmanjšale bonitete kraških zemljišč v letu 2024, na GURS niso odgovorili. GURS je bonitetne točke znižal tudi na požarišču Goriški Kras in Osp (požar julija 2022). Ocenjujemo, da je bila boniteta na požarišču znižana brez objektivne osnove, saj je ekspertiza tal Gozdarskega inštituta Slovenije pokazala, da se rodovitnost tal (boniteta zemljišč je po ZKN podatek o proizvodni sposobnosti zemljišča) na požarišču ni bistveno spremenila. Dosedanji pristop GURS je selektiven in pomeni neenako obravnavo zemljišč, kar je v nasprotju z načelom enakosti pred zakonom ter namenom ZKN.

Spomnimo naj, da smo naročili preverbo bonitetnih točk za 80 ha veliko nepremičnino na Krasu, parc. št. 1453/1 v k.o. 2435 Križ. Po naročilu KGZS je bilo v pomladi 2023 na Biotehniški fakulteti Univerze v Ljubljani v Infrastrukturnem centru za pedologijo in varstvo okolja izdelano strokovno mnenje s področja pedologije in izračun bonitetnih točk. Iz elaborata, ki smo ga posredovali na GURS, je razvidno, da je za parc. št. 1453/1 v k.o. 2435 Križ boniteta drugačna, kot je bila ugotovljena in določena s strani GURS v jeseni 2022:

- pred spremembo v letu 2022 je zemljišče imelo 10 bonitetnih točk,
- GURS mu je jeseni 2022 določil 48 bonitetnih točk, nato zmanjšal boniteto na 42 bonitetnih točk v letu 2024,
- strokovni elaborat Biotehniške fakultete Univerze v Ljubljani (pomlad 2023) je ugotovil vrednost 13 bonitetnih točk.

Biotehniška fakulteta je nato na podlagi elaborata izdelala Poročilo o ugotovljenih lastnostih tal, klime, reliefa in posebnih vplivov, ki smo ga posredovali geodetskemu podjetju za vložitev elaborata na GURS za spremembo bonitetnih točk za navedeno nepremičnino na Krasu. V zemljiškem katastru danes najdemo podatek, da ima parc. št. 1453/1 v k.o. 2435 Križ 14 bonitetnih točk. Po pregledu v javnem pregledovalniku podatkov GURS ugotavljamo, da je ta nepremičnina sestavljena iz treh območij bonitete zemljišč in sicer območij z 9, 13 in 19 bonitetnimi točkami.

ZKN izrecno določa, da morajo primerljiva zemljišča znotraj območja imeti enako bonitetno oceno. Po analizi, v kateri smo pregledali več nepremičnin v okolici parc. št. 1453/1 v k.o. 2435 Križ s primerljivo rabo ter klimatskimi, talnimi in reliefnimi značilnostmi. Analiza je bila opravljena s pričakovanjem, da bodo tudi sosednje nepremičnine imele primerljive bonitetne točke, ugotavljamo pa, da so bonitete v k.o. 2435 Križ v neposredni bližini in nedaleč stran od analizirane nepremičnine bistveno višje:

- nepremičnini s parc. št. 2589/6 in 2589/5 na analizirano nepremičnino mejita preko lokalne ceste in imata 50 oziroma 49 bonitetnih točk,
- parc. št. 1354 in 1381, ki mejita na analizirano nepremičnino imata 37 oziroma 39 bonitetnih točk.

Prilagamo sliko Bonitetne točke v k.o. 2435 Križ. GURS pozivamo, da pojasni tako različne bonitete za primerljive nepremičnine v neposredni bližini parc. št. 1453/1 v k.o. 2435 Križ, kjer prevladujejo kraški gozdovi z nizkim rastjem in plitko zemljo.

Takšna neskladja kažejo na sistemske pomanjkljivosti in postavljajo pod vprašaj verodostojnost evidence. Pričakujemo, da GURS poleg območij, kjer je že izvedel preglede bonitetnih točk, nemudoma začne izvajati celovite, sistematčne in kritične preverbe bonitet vseh kmetijskih in gozdnih zemljišč po celotni državi. Pri svojem delu naj GURS dosledno upošteva vseh enajst posebnih vplivov iz 20. člena ZKN za določanje bonitetnih točk ter naj zagotovi usklajenost bonitetnih točk znotraj posameznih območij, skladno z določbami ZKN in načelom enake obravnave.

Opozarjamo, da imajo bonitetne točke že dve leti neposreden vpliv na socialni in ekonomski položaj kmetov in jim prinašajo finančne posledice. Bonitetne točke vplivajo na povišanje katastrskega dohodka in s tem davčnih obveznosti v okviru dohodninske obveznosti, povišanje katastrskega dohodka in s tem letne pristojbine za vzdrževanje gozdnih cest, povišanje najemnin za državna zemljišča pri Skladu kmetijskih zemljišč in gozdov RS, povišanje posplošene tržne vrednosti nepremičnin.

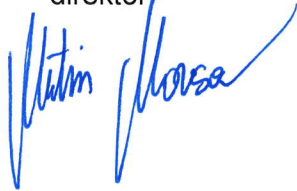
Odločanje o bonitetnih točkah je izjemno občutljivo področje, ki zahteva strokovno natančnost, celovit pristop in popolno upoštevanje zakonskih določb. Vsako odstopanje ali površnost pri določitvi bonitete zemljišč neposredno posega v pravice in obveznosti lastnikov ter pomeni kršitev načela enakosti in pravne varnosti.

Pričakujemo, da bo GURS nemudoma pristopil k sistematičnim in strokovno utemeljenim popravkom, ki bodo zagotovili zakonitost in pravičnost evidence bonitetnih točk.

Predlagamo, da se v prvih dneh septembra srečamo: posredujte nam termin za sestanek.

Lep pozdrav!

Martin Mavsar
direktor



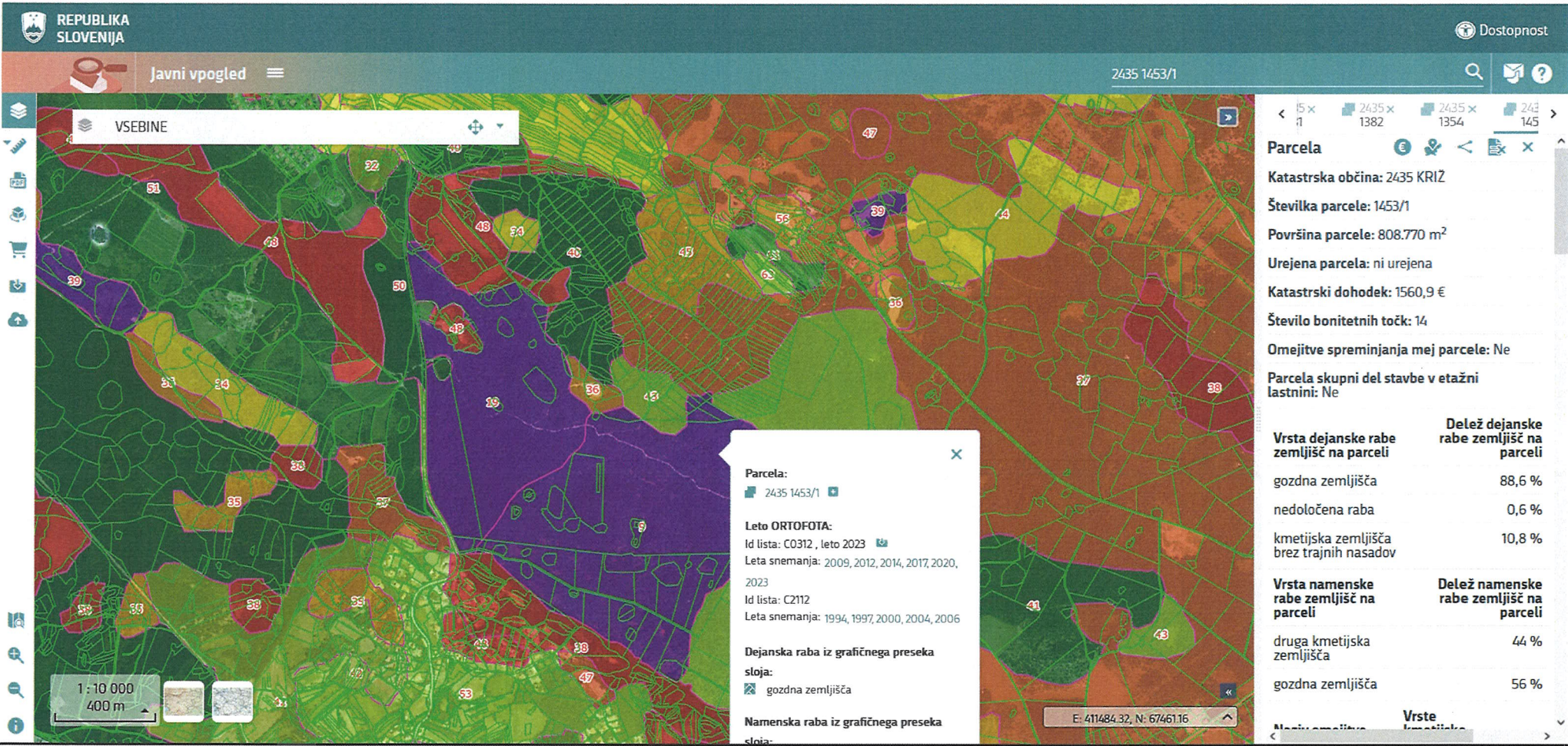
dr. Jože Podgoršek
predsednik



Poslano:

- naslovnikoma (pisarna.gu@gov.si, gp.mnvp@gov.si),
- arhiv, tu.

Slika 1: Bonitetne točke v k.o. 2435 Križ



Vir: spletna stran GURS <https://ipi.eprostor.gov.si/jv/>, dostopna 5. 8. 2025