



Družba / Nepremičninske evidence

# Občinska pamet pred preizkušnjo

Marjeta Kralj

V veljavo je stopil pravilnik, po katerem morajo občine določiti, na katerih stavbnih zemljiščih je gradnja stavb dejansko mogoča. S tem naj bi preprečili previsoko obdavčitev "neuporabnih" zemljišč in pravilno obdavčili lastnike zazidljivih parcel.

Včeraj je začel veljati pravilnik o določanju zemljišč za gradnjo stavb, s katerim so slovenske občine vendarle dobile tudi uradna navodila, kako geodetski upravi (Gurs) poročati o teh zemljiščih. S takšnim ločevanjem stavbnih zemljišč na zemljišča za gradnjo stavb in druga stavbna zemljišča naj bi preprečili neprimerno visoko obremenitev tistih lastnikov z napovedanim nepremičninskim davkom, ki na svojih stavbnih parcelah v resnici ne smejo oziroma ne morejo graditi. Hkrati bi višji davek plačali lastniki zazidljivih parcel. Toda med poznavalci razmer je mogoče slišati, da nekatere občine ne znajo, mnoge druge pa niti nimajo interesa, da bi evidence uredile.

## Trojni davek na zemljišča, na katerih lastniki sploh ne morejo graditi?

To bi škodovalo predvsem lastnikom tistih zemljišč, ki so jih občine določile kot zazidljiva, vendar niso primerna za gradnjo zaradi naravnih in drugih prostorskih omejitev, kot je recimo prestrm teren ali plazovitost pobočja. Na slabšem bi bili tudi lastniki zazidljivih zemljišč, ki morajo z gradnjo na njih počakati do izdelave oziroma sprejetja podrobnega občinskega prostorskega akta. Tretjim trajno ali samo začasno gradnjo onemogočajo občine ali država s posebnimi ukrepi na varstvenih, zavarovanih, degradiranih in drugih območjih. Takšni so recimo primeri, ko na določenih območjih ni dovoljeno graditi oziroma se lahko do izvedbe celovitih omilitvenih protipoplavnih ukrepov, kot je recimo gradnja vodnega zadrževalnika, zida le v omejenem obsegu. Lastniki ne morejo razpolagati niti z zazidljivimi zemljišči, ki so jih občine ali država predvidele za gradnjo gospodarske javne infrastrukture ali gradbeno-inženjskih objektov. Kajti če se država na primer odloči, da bo po določeni trasi speljala državno cesto, na teh zemljiščih običajno prepove izdajanje gradbenih dovoljenj.

Čeprav s takšnimi zemljišči lastniki ne

morejo razpolagati, bi jih lahko napovedana uvedba nepremičninskega davka prizadela kar dvojno, če občine ne bodo v skladu z omenjenim pravilnikom, ki takšna zemljišča izvzema iz definicije zemljišč za gradnjo stavb, popravile nepremičninskih evidenc. Kajti ne le da zemljišča za gradnjo stavb geodetska uprava v registru nepremičnin vrednoti tudi dvajsetkrat višje kot nezazidljiva stavbna zemljišča, kar pomeni, da se bo nepremičninski davek odmerjal od dvajsetkrat višje osnove kot sicer. Za povrh bi se lahko tudi zgodilo, da bodo morali lastniki prav zaradi tega, ker na svojih zemljiščih ne morejo graditi, plačati še trojni davek. Ministrstvo za finance kot nosilec zakona o davku na nepremičnine je namreč predvidelo, da bodo neizkoriščena zemljišča za gradnjo stavb obdavčena po trikrat višji stopnji (1,5 odstotka) kot izkoriščena (0,5 odstotka).

## 300 evrov proti drobižu

To bi recimo moralo skrbeti lastnike zemljišč v občinah Ajdovščina in Sevnica, kjer so za gradnjo stavb evidentirali več kot 10.000 zemljišč, a jih ne bi smelo biti več kot nekaj sto, pravijo na geodetski upravi.

Medtem pa v Ljubljani uradno ležita le dve zemljišči za gradnjo stavb, čeprav že gradbene jame za gradnjo Emonike, na območju nekdanjega Šumija, nekdanjega Kolizeja, ob Masarykovi cesti, ob Bežigrajškem dvoru – če naštejemo le nekaj največjih – pričajo, da je gradnja mogoča na veliko več območjih. Na ljubljanski občini pravijo, da podatkov o zemljiščih, namenjenih gradnji, na njihovem oddelku za urejanje prostora ne vodijo, saj je »neko zemljišče dejansko zazidljivo šele, ko so vzpostavljeni vsi pogoji za gradnjo, na primer da je komunalno opremljeno, da ni poplavno ogroženo, da ni zadržkov z vidika varovanja dediščine...«.

Takšna zemljišča na trgu dosežejo vrednost tudi do 300 evrov na kvadratni meter, toda ker v registru nepremičnin niso evidentirana kot zemljišča za gradnjo, jih Gurs vrednoti na nekaj evrov za kvadratni meter, pripoveduje direktor urada za množično vrednotenje nepremičnin pri Gursu **Dušan Mitrović**. Toliko nižja bo posledično tudi napovedana obdavčitev.

Prav zato se med nepremičninskimi strokovnjaki pojavljajo namigovanja, da si v nekaterih občinah nepremičninskih

evidenc sploh ne želijo urediti. »Zakaj bi župan Gursu pošiljal podatke, zaradi katerih bodo njegovi občani morali plačati višji davek. Kazenskih sankcij se mu ni treba bati, če tega ne stori, dobil pa bo dodatne točke pri volilcih,« pripoveduje

Page: 5

Reach: 118000

Country: SLOVENIA

Size: 458 cm2

2 / 2

eden naših sogovornikov.

#### Ostale so brez izgovora

Hkrati opozarja, da na drugi strani najverjetneje vsaj polovica slovenskih občin nima niti kadrov niti znanja, da bi evidence lahko uredila po predpisih, saj so za kaj takega premajhne.

Tudi Mitrović priznava, da jim veliko občin ni posredovalo podatkov o tem, na katerih zemljiščih na njihovem območju je gradnja dejansko možna. Kajti

čeprav je pravilnik o določanju zemljišč za gradnjo stopil v veljavo šele zdaj, so občine natančna navodila za poročanje dobile že prej. »Če so se določanju zemljišč za gradnjo doslej lahko izognile s sklicevanjem na to, da še ni bil sprejet ustrezen pravilnik, so zdaj vsi formalno-pravni pogoji izpolnjeni,« Mitrović pojasnjuje, zakaj je bilo pravilnik sploh treba sprejeti. Ali bodo zaradi tega nepremičninske evidence odslej kaj bolje urejene, pa na Gursu niso želeli ugihati. x



Na zazidljivih parcelah ni mogoče vedno graditi – država ali občina lahko recimo prepove oziroma omeji gradnjo na poplavno ogroženih območjih do izvedbe zaščitnih ukrepov. Fotografija: Matej Povše/dokumentacija Dnevnika

## Zemljišča za nikoli zgrajene industrijske cone ostajajo zemljišča za gradnjo

Ureditev evidence zemljišč za gradnjo stavb ne bo vplivala na odmero nepremičninskega davka na zemljišča, ki so jih občine z ali brez privoljenja lastnikov širokogrudno in v mnogo primerih na zalogo spreminjale v zazidljiva stavbna zemljišča, da bi nekoč tam zrastle obrtne in poslovne cone ter sta-

novanjske soseske. »Tudi to so zemljišča za gradnjo stavb, čeprav so namenjena za industrijo ali kaj drugega,« opozarja Mitrović. Tega ne more spremeniti niti dejstvo, da so ostala neizkoriščena in jih lastniki celo še naprej uporabljajo kot nekoč, recimo za kmetovanje, dodaja.