

Pripombe na vsebino teksta, ki je bil objavljen kot:

Odprto pismo Alenki Bratušek, predsednici vlade RS , 10, z dne 24.06.2013 00:01
/ Finance **120/2013**, ki ga je pripravil g. Miha Jazbinšek, pripombe Martine Lipnik na del vsebine

Predlog obdavčitve k stavbam pripadajočih zemljišč, na katerih ni stavb ali pa presegajo prostorske standarde

Predlog Jazbinšek: Davčna stopnja za k eni ali več stavbam pripadajoče zemljišče, na katerem ni teh stavb (pojasnjevalno: so te stavbe na sosednjem zemljišču), pa solastnina vsakokratnih lastnikov oziroma etažnih lastnikov te stavbe ali več stavb na tem zemljišču še ni določena, znaša 1,50 odstotka vrednosti zemljišča, ovrednotenega iz naslova namenske rabe.

Pripomba Lipnik: Kdo, kako in kdaj PRESODI, kateri kosi zemljišč naj bi bili pripadajoči posamezni stavbi? To pomeni zapleteno proceduro preverjanja dokumentov iz časa gradnje, za vsak primer posebej! Ker je tudi lastništvo v dokumentih neurejeno, pride tako do hudih nepravilnosti; edina rešitev je najprej predhodno obvezna ureditev »gradbene parcele«, kot je bila ta določena v času gradnje z lokacijskim dovoljenjem ter v skladu s takrat veljavnim prostorskim aktom, za vse objekte, ki tega podatka nimajo urejenega v zemljiškem katastru, kar je bilo ves čas predpisano, izvajalo se pa ni. Gre v bistvu za »legalizacijo« PARCELACIJ zazidanih stavbnih zemljišč!

Predpogoj bi moralo biti isto lastništvo z objektom (v skladu s sedaj veljavnim Stvarnopравnim zakonikom, pa tudi s pred njim veljavno prostorsko in gradbeno zakonodajo); kadar gre za najem »stavbne pravice«, bi moralo veljati enako – za celotno »gradbeno parcelo«, ali pa nič! Tako določilo ima tudi Švica v svoji prostorski zakonodaji – pred začetkom gradnje so tam dolžni urediti poenoteno evidentirano zemljišče, ki funkcionira skupaj z objektom.

Predlog Jazbinšek: Za pripadajoče zemljišče štejejo parcele, ki so neposredno namenjene za redno rabo stavbe ali več stavb oziroma ki imajo lastnosti funkcionalnega zemljišča ali gradbene parcele po določbah, merilih in/ali pogojih iz tistih prostorskih aktov, ki so veljali v času gradnje stavbe ali več stavb.

Pripomba Lipnik: Velja isto, kot že zgoraj navedeno.

Predlog Jazbinšek: Davčna stopnja za tisti del k eni ali več stavbam pripadajočega zemljišča, ki presega velikost funkcionalnega zemljišča ali gradbene parcele po določbah, merilih in/ali pogojih iz tistih prostorskih aktov, ki so veljali v času gradnje stavbe ali več stavb, znaša 1,50 odstotka vrednosti zemljišča, ovrednotenega iz naslova namenske rabe.

Pripomba Lipnik:

Ponovno - kdo, kako in kdaj PRESODI, kateri kosi zemljišč naj bi bili pripadajoči posamezni stavbi? To pomeni zapleteno proceduro preverjanja dokumentov iz časa gradnje, za vsak primer posebej! Ker je tudi lastništvo v dokumentih neurejeno, pride tako do hudih nepravilnosti; edina rešitev je najprej predhodno obvezna ureditev »gradbene parcele«, kot je bila ta določena v času gradnje z lokacijskim dovoljenjem ter v skladu s takrat veljavnim prostorskim aktom, za vse objekte, ki tega podatka nimajo urejenega v zemljiškem katastru, kar je bilo ves čas predpisano, izvajalo se pa ni. Gre v bistvu za »legalizacijo« PARCELACIJ zazidanih stavbnih zemljišč!

Predlog Jazbinšek: Ta predlog razrešuje, kar zakonski osnutek ne in za kar ni bilo poguma izvesti v okviru ZUJF, obdavčitev napačne lastnine na stavbam pripadajočih zemljiščih za njihovo redno rabo, kot dejanska raba najpogosteje imenovanih dvorišče.

Pripomba Lipnik: Zemljišča za redno rabo stavb niso vedno nujna, saj stavba lahko funkcionira tudi z »javnih površin«, če so bile te okoli nje urejene na tak način (pločniki ob hišah, parkovne ureditve do stavb, skupna ali javna parkirišča, itd...)

Predlog Jazbinšek: Primerna stopnja obdavčitve bo stimulans za pravilno ureditev zemljiškooknjižnih lastninskih stanj.

Pripomba Lipnik: Ta stanja je treba nujno urediti, glede na razmere, v kakršnih ta stanja so, je pa problematično računati na to, da jih bo »davek« pri tem dovolj in pravilno stimuliral – lahko bo povzročil še hujše nepravilnosti v aktivnostih prizadetih.

Predlog Jazbinšek: V pogojih kompleksne gradnje velikih sosesk pa za ta dvorišča uporabljamo pojme funkcionalna zemljišča ali gradbene parcele, ki zajemajo

- dostope do stavb,
- higienske zelenice okoli njih,
- otroške igralne površine in
- pripadajoča parkirišča.

Pripomba Lipnik: V veliko primerih »dvorišča« sploh še niso bila nikdar »določena« in vnesena v kataster ter zemljiško knjigo, pač pa v več soseskah obstaja kar še osnovna parcelacija ter vpisana raba izpred časa gradnje – primer so celo že zgrajeni bloki, ki imajo pod seboj vpisano kmetijsko rabo. V veliko primerih pa so soseske grajene tako, da imajo stavbe »stavbišča«, okoli njih so bile pa vse površine urejene kot »javne« in dostopne vsem. V takih primerih funkcionalna zemljišča niso bila določena, in jih tudi danes ni mogoče, oziroma tudi ni treba, določiti, na obstoječih »pravnih podlagah«. Nove zemljiške ureditve, ki presegajo tiste iz prostorskih aktov iz »časa gradnje«, terjajo poseben postopek (217. Člen ZGO).

Predlog Jazbinšek: Zgodovinska terminologija za ta zemljišča, plačana v okviru komunalnega prispevka etažnih lastnikov, povzeta tudi v izvornem stanovanjskem zakonu, je v okviru »nacionalnega« projekta tajkunizacije zazidanih stavbnih zemljišč izpuhtela v vsej stanovanjski, prostorski in nepremičninski zakonodaji, kot »lastniki« pa so se na teh zemljiščih zatekli graditelji in urejevalci zemljišč vključno z mestnimi občinami, ki po končani gradnji soseske etažnim lastnikom ob predaji »ključev« stanovanj niso predali v last tudi funkcionalnih zemljišč, uporabljajo in posedujejo jih itak.

Pripomba Lipnik: »funkcionalna zemljišča« ali »gradbene parcele« niso bila plačana v okviru »komunalnega prispevka«, (ki se je prenašal iz pobrane celotne »kupnine« vedno občini, ta je pa bila dolžna iz njega financirati javne ureditve), pač pa so bila plačana enako, kot stanovanje v stavbi (ki ga je "komunalni prispevek" samo bremenil - kot taksa občini, ni mu pa dajal pravic do lastništva "komunalnega prispevka" in do tistega, kar je bilo z njim plačano); vsak lastnik stavbe (tudi individualne) pa je s plačilom "komunalnega prispevka" pridobil PRAVICO, DA UPORABLJA VSE, KAR JE BILO V ČADU GRADNJE PREDVIDENO KOT "JAVNA UREDITEV"; pravico uporabljati je dobil, ni pa dobil "pravice uporabe", ki se je kot nadomestek za "lastninsko pravico" kupovala in vpisovala v Zemljiško knjigo!

Predlog Jazbinšek: Razen v primeru »svobodne gospodarske pobude« nadaljnje preprodaje in količkanja parkirišč na tuji (lasti in) posesti pod pokroviteljstvom mestnih oblasti. Še en značilen pojav je treba obdavčiti. Gre za uzurpacijo skupnih in javnih površin v teh soseskah, pogosto kot odplačen ali neodplačen prenos, in seveda predimenzioniran standard takih »dvorišč«.

Pripomba Lipnik:

»Javne površine« niso (ali ne bi smele biti) evidentirane kot »dvorišča«. »Dvorišča« so urejena zemljišča, ki služijo posamezni stavbi, torej »funkcionalna zemljišča«, ali njihov del. Določanje »funkcionalnih zemljišč« v stanovanjskih soseskah povsod in na vsak način, kot razumem napisano, ne pride vedno v poštev. Tako brezpogojno tega ne opredeljujejo niti sodišča, ki so obravnavala spore okoli »funkcionalnih zemljišč«, kar je bilo tudi podlaga za dopolnitve Zakona o graditvi objektov (ZGO) (216. Člen, v povezavi z ostalimi, kot so 211. do 217., ter drugi) in pozneje posebnega zakona ZVEtL. ZVEtL v 30. Členu predpisuje za vsa pozidana območja uporabo izhodišč iz dokumentov in prostorskih aktov iz časa gradnje obravnavanih objektov, kadar ti objekti zemljišč nimajo pravilno urejenih.

V soseskah, kjer bi bilo treba pristopiti k novim prostorskim in funkcionalnim ureditvam (mimo izhodiščnih zazidalnih načrtov in na njihovih podlagah izdanih upravnih dovoljenj ter načina financiranja zasebnih in javnih ureditev), in s tem na novo k razmejitvam prostora, je predpisan postopek 217. Člena ZGO – z vključeno pogodbeno komasacijo območja – čeprav se ta določila v praksi kar zanemarjajo. Tudi po ZVEtL sodišča vedno ne upoštevajo dovolj dosledno vsebine 30. Člena ZVEtL, pač pa kar samo 7. Člen (kar pomeni NOVO urejanje prostora – torej uveljavitev 217. Člena ZGO?!), kar za STARE soseske, zgrajene pred letom 2003, ni pravilno izhodišče (saj v takem primeru 30. Člen ZVEtL ne pomeni več nič).

Moj predlog je, da se zmerno obdavči »zazidana stavbna zemljišča« z urejeno parcelacijo in zemljiško-knjižnim stanjem, da se močno obdavči zemljiško neurejene površine brez stavb (tudi take, »ki bi imele« status »grajenega javnega dobra« - GJD, (pa ga še nimajo!)), zaradi stimulacije, da se uredi status, da pa se NE OBDAVČI površin, ki status GJD imajo že urejen – menim, da bi tako bolj pravično in učinkovito urejali situacijo.

Martina Lipnik, univ. dipl. inž. arh.

Jelovškova 2f, 1000 Ljubljana