

Državni svetnik
Dušan Strnad

Ivančna Gorica, 21.2.2014

**Gospod
Mitja Bervar
Predsednik Državnega sveta RS**

Zadeva: Vprašanja Ministrstvu za infrastrukturo in prostor glede posredovanja podatkov o namenski rabi zemljišč - NRZ in določitvijo zemljišč za gradnjo stavb – ZGS za potrebe odmere davka na nepremičnine ter Ministrstvu za finance glede vračanja morebitno preveč plačanega davka na nepremičnine

Na podlagi 66. in 98. člena Poslovnika Državnega sveta (Uradni list RS, št. 70/08, 73/09, 101/10 in 6/14) predlagam, da se Ministrstvu za infrastrukturo in prostor in Ministrstvu za finance postavijo naslednja vprašanja:

1. Pravilnik o določanju zemljišč za gradnjo stavb (Uradni list RS, št. 66/2013; v nadaljevanju: Pravilnik) v drugem odstavku 2. člena določa: »Zemljišče za gradnjo stavb je zaokroženo zemljišče na območju stavbnih zemljišč, ki ga lahko sestavlja parcela, del parcele, več parcel ali več delov parcel.« Zanima me obrazložitev termina »zaokroženo zemljišče«? Ali se lahko združujejo majhne parcele oz. preostanki večjih delno pozidanih parcel različnih lastnikov, ki skupaj tvorijo dovolj veliko zemljišče za gradnjo stavb in se proglasijo kot ZGS?
2. Kolikšna je minimalna velikost zemljišča za gradnjo? Kateri akti določajo minimalno velikost?
3. Pravilnik določa kot enega izmed možnih pogojev, da je zemljišče lahko opredeljeno kot ZGS, njegovo komunalno opremljenost? Kaj točno to pomeni? Nekateri občine si to razlagajo kot dejansko takojšnjo možnost priključitve na omrežje, druge kot možnost priključitve, ne da bi vedele, ali je to tehnično ali sicer (potek vodov po parcelah drugih lastnikov) dejansko mogoče. Nekateri nimajo o tem pogoju niti razpoložljivih podatkov. Kdo je dolžan te podatke priskrbeti in kdo nosi stroške pridobivanja podatkov?
4. V Pravilniku je navedeno, da za gradnjo stavb niso primerna zemljišča, »na katerih zaradi naravnih ali zaradi drugih omejitev v prostoru gradnja stavb ni možna«. Ali ste posredovali občinam natančna merila, ki opredeljujejo, kakšne so to naravne in druge omejitve v prostoru?
5. Ali bodo plačniki davka upravičeni do vračila preveč plačanega davka na nepremičnine, če se v postopku izdaje gradbenega dovoljenja izkaže, da na zemljišču, ki je bilo opredeljeno kot zemljišče za gradnjo stavb, ni mogoče graditi?

6. Kako pri določevanju zemljišč za gradnjo stavb upoštevati regionalne posebnosti (tipe podeželske poselitve) in prostorske razporeditve stanovanjskih in gospodarskih poslopij? Planski akti vsebujejo mnogo stavbnih zemljišč, ki bi jih lahko določili kot zemljišča za gradnjo stavb, pa na teh zemljiščih že desetletja nihče ni gradil niti tam v prihodnosti ne namerava graditi. Tudi najnovejši planski akti še vedno opredeljujejo takšne površine kot možna zemljišča za gradnjo stavb, v naravi pa so to recimo vinogradi, oljčni nasadi, sadovnjaki, vrtovi, njive, travniki, itd.
7. Določevanje funkcionalnih površin objektom, ki tega nimajo na parceli na kateri stoji objekt, je nedorečeno. Njihovo funkcionalno zemljišče v naravi je lahko sosednja parcela s svojo lastno številko, ki ima namensko rabo kot območje stanovanj in nima sestavine – objekta. Zaradi tega bi takšno zemljišče lahko opredelili kot zemljišče za gradnjo stavb. Kakšna merila naj občine zavzamejo pri tem problemu?
8. Ali nameravate kakor koli dopolniti ali spremeniti Pravilnik o določanju zemljišč za gradnjo stavb oziroma ali nameravate določiti podrobne kriterije in merila, po katerih bi vse občine določile NRZ in ZGS? Kakšen je predviden terminski plan uveljavljanja morebitnih sprememb in kako bo to vplivalo na odmero davka na nepremičnine v letu 2014?

Obrazložitev:

Občine so dolžne najkasneje do 31. 3. 2014 za potrebe odmere davka na nepremičnine poslati na GURS podatke o NRZ (namenska raba zemljišč), pri čemer morajo določiti tudi ZGS (zemljišča za gradnjo stavb). Občine si to obveznost na osnovi dosedanjih zakonskih aktov razlagajo različno, pri čemer prihaja do tega, da imajo popolnoma različna merila za določevanje ZGS. To pa je seveda v neskladju s pričakovanji, da bo davek na nepremičnine, katerega pomemben vhodni podatek je tudi NRZ, za vse državljane pravilno odmerjen in pravičen.

Iz registra nepremičnin na GURS je razvidno, da so občine zelo različno pristopile k posredovanju podatkov, saj je popolnoma nelogično, da imajo nekatere srednje velike občine bistveno več površin ZGS kot največje slovensko mesto Ljubljana, nekatere občine pa so izkazale, da takih zemljišč skoraj nimajo oziroma jih imajo zelo malo. Očitno prihaja do tega, da si občine termine in merila razlagajo vsaka po svoje in tako tudi ravnajo.

V minulem tednu so bili izdani informativni izračuni za davek na nepremičnine. Kolikor mi je znano, so vsaj nekatere občine deležne vprašanj, pritiskov in vlog s strani občanov po izločitvi njihovih parcel iz ZGS. To pa naj bi bila posledica tega, ker na GURS dobivajo informacije, po katerih so občine pristojne za določitev ZGS.

Ker se rok za predložitev podatkov hitro približuje in ker je v kvalitetno pripravljene podatke s strani občin potrebno vložiti veliko dela, menim, da bi bilo prav, če pristojni organ nemudoma določi podrobne kriterije in merila, po katerih bi bile dolžne ravnati vse občine.

Dušan Strnad, l.r.