

Predlog

Na podlagi 2. odstavka 45. člena zakona o upravljanju in razpolaganju s stavbnim zemljiščem (Uradni list SRS št. 7/77) sklenejo skupščine občin SR Slovenije, skupščina mesta Ljubljane in skupščina obalne skupnosti Koper

DOGOVOR O USKLAJEVANJU MERIL ZA DOLOČANJE NADOMESTILA ZA UPORABO STAVBNEGA ZEMLJIŠČA

1. člen

S tem dogovorom se usklajujejo merila za določanje nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča (v nadaljnjem besedilu: nadomestilo) na območju SR Slovenije.

2. člen

Skupna višina sredstev nadomestila se oblikuje na podlagi srednjeročnega plana in letnega programa urejanja stavbnega zemljišča na območju posamezne občine.

Občina, komunalna skupnost oziroma stavbna zemljiška skupnost in krajevne skupnosti v občini skladno s plani in programi določijo s samoupravnim sporazumom del sredstev nadomestila za krajevne skupnosti kolikor le-te same upravljajo stavbna zemljišča po 3. in 8. členu zakona o upravljanju in razpolaganju s stavbnim zemljiščem ter ustreznim odlokom skupščine občine.

3. člen

Za določitev višine nadomestila se uporabljajo naslednja merila:

1. stopnja komunalne opremljenosti zemljišča s komunalnimi napravami,
2. lega zemljišča, namembnost in pridobitna ugodnost zemljišča; skupščina občine lahko s svojim odlokom določi še druga merila za določitev pravičnejše višine nadomestila in:
 - smotrnost izkoriščanja zemljišča oziroma stavbe,
 - motnje pri uporabi zemljišča (hrup, trajnejše onesnaževanje zraka, dostopnost in drugo).

4. člen

Uporabniku stavbnega zemljišča se višina nadomestila določi:

1. z metodo točkovanja po navodilu, ki je sestavni del tega dogovora,
2. z določitvijo vrednosti točke na podlagi:
 - ugotovitve stroškov, ki jih določa srednjeročni plan oziroma letni program urejanja stavbnega zemljišča za graditev omrežja komunalnih objektov in naprav primerne pomena, namenjenih za skupno rabo,
 - skupnega števila točk na območju, kjer se plačuje nadomestilo.

Vrednost točke se oblikuje vsako leto skladno z ovrednotenim programom graditve omrežja komunalnih objektov in naprav primarnega pomena.

5. člen

Za določitev števila točk pri uporabnikih stavbnega zemljišča se upošteva zazidano in nezazidano stavbno zemljišče v skladu z navodilom.

6. člen

Skupščine občin, skupščina mesta Ljubljane in skupščina obalne skupnosti Koper uskladijo svoje odloke o nadomestilu z

določbami tega dogovora ob prvi spremembi svojega odloka, vendar najkasneje do 31. 12. 1979.

7. člen

Podpisnice pooblašajo Zvezo komunalnih skupnosti Slovenije da spremlja izvajanja dogovora, tolmači določila dogovora ter zbira in daje pobude za spremembe in dopolnitve dogovora.

8. člen

Ta dogovora začne veljati, ko ga podpiše večina podpisnikov. Dogovor se objavi v Uradnem listu SR Slovenije. Podpisniki:

NAVODILO K 4. ČLENU DOGOVORA

I. Zazidano stavbno zemljišče

A. Stopnja komunalne opremljenosti stavbnega zemljišča s komunalnimi objekti in napravami.

Ocenjujejo se naslednje vrste komunalnih objektov in naprav:

1. urejeno cestišče (asfalt, beton, tlaki, pločnik),
 2. neurejeno cestišče (make-dam),
 3. možnost priključitve na vodovod,
 4. možnost priključitve na kanalizacijo,
 5. možnost priključitve na električno omrežje,
 6. možnost priključitve na plinovod,
 7. možnost priključitve na toplotovod,
 8. javna razsvetljava,
 9. zelene površine na funkcionalnem zemljišču.
- Osnovno izhod

Skupščine občin same s svojimi odloki razvrstijo nezazidano stavbno zemljišče v ustrezno območje in določijo odstotke glede na stopnjo in vrste komunalne opremljenosti.

OBRAZLOŽITEV K PRIPOMBAM NA PREDLOG DOGOVORA O USKLAJEVANJU MERIL ZA DOLOČANJE NADOMESTILA ZA UPORABO STAVBNEGA ZEMLJIŠČA

Predlog dogovora o usklajevanju meril za določanje nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča, ki ga je pripravila sekcija za stanovanjsko in komunalno politiko in gospodarstvo pri Skupnosti slovenskih občin, je bil objavljen v 13. številki Občana z dne 22. junija 1978. S tem je bil dan v javno razpravo do 15. septembra 1978. Sekcija je ob upoštevanju rezultatov javne razprave pripravila naslednji dogovor, ki ga udeležencem daje v sklenitev.

Skupnost slovenskih občin je dobila pripombe iz naslednjih občin: Ljubljana Šiška, Ljubljana Bežigrad, Slovenska Bistrica, Vrhnika, Kamnik, Lenart, Ptuj, Sevnica, Logatec, Ljutomer in Ljubljana Vič-Rudnik.

Pripombe na predlog dogovora:

Pripombe na predlog dogovora in odgovori se v glavnem nanašajo na 6. člen (Ljubljana Šiška, Ljubljana Vič-Rudnik, Ljutomer, Logatec, Sevnica, Ptuj, Lenart, Vrhnika, Slovenska Bistrica in Ljubljana Bežigrad), pri čemer se večina občinskih skupščin strinja, da se upošteva variantni predlog z ustrežno dopolnitvijo, ki jo predlagata občini Ljubljana Bežigrad in Lenart, medtem ko se Ljubljana Šiška opredeljuje za čimprejšnji podpis tega dogovora, kot tudi za njegovo praktično uresničitev, kar pa je seveda odvisno od samih družbenopolitičnih skupnosti oziroma ustreznih predpriprav. Zaradi tega je utemeljen predlog, da se kot realni končni rok za uresničitev tega dogovora določi 31. 12. 1979.

Nekatere družbenopolitične skupnosti postavljajo vprašanje, kdo naj bi bil podpisnik tega dogovora (Ljubljana Šiška, Ljubljana Bežigrad), medtem ko Sevnica predlaga, da bi o tem dogovoru predhodno razpravljale vse komunalne interesne skupnosti v SR Sloveniji.

Na podlagi 45. člena zakona o upravljanju in razpolaganju s stavbnim zemljiščem sklenejo tak dogovor občine, to se pravi sveti skupščin občin. Glede obravnave dogovora v komunalnih skupnostih pripominjamo, da so le-te imele možnost razpravljati o tem nadomestilu tako v okviru Zveze komunalnih skupnosti Slovenije, po drugi strani pa tudi v povezavi z družbenopolitičnimi skupnostmi na občinskem območju. Kljub temu, da je nadomestilo dohodek komunalnih oziroma stavbno-zemljiških skupnosti, le-te niso podpisnik tega dogovora.

Za specifično problematiko, ki se nanaša na rezervate, ni možno sklepati posebnih dogovorov (Ljubljana Šiška), ker je potrebno na podlagi pooblastil republiškega zakona to problematiko razrešiti z odloki družbenopolitičnih skupnosti.

V dogovoru so upoštevane tudi pripombe občine Ljubljana Vič-Rudnik z izjemo merila za smotrnost izkoriščanja zemljišča, stopnjo vlaganja v komunalno opremljanje zemljišč črno graditeljev in vrednosti točke ter predloga, naj bi se le-ta oblikovala skladno z gibanjem cen gradbenih in komunalnih storitev.

Glede smotrnosti izkoriščanja zemljišča smo mnenja, da se to merilo v dogovoru še ne da posplošiti, ker dosedanja praksa kaže, da je v posameznih primerih to merilo neustrezno vrednoteno. Kljub temu 3. člen dogovora omogoča, da skupščina občine s svojim odlokom določi še druga merila za določitev pravičnejše višine nadomestila, in sicer za:

1. smotrnost izkoriščanja zemljišča oziroma stavbe,
2. motnje pri uporabi zemljišča (trajnejše onesnaženje zraka, dostopnost in drugo).

To pomeni, da družbenopolitične skupnosti dogovor ne omejuje v pogledu vrednotenja meril pod tč. 1. in 2.

V pogledu vrednosti točke se večina občin ni izrekla proti navedenemu predlogu, ki je oblikovan v 4. členu, ker menijo, da je z vsakoletnim programom graditve omrežja komunalnih objektov in naprav primarnega pomena že podana možnost, po kateri se upošteva tudi gibanje cen gradbenih oziroma komunalnih storitev.

Prav tako je v 4. členu že upoštevana pripomba, da je navodilo sestavni del tega dogovora.

Pripombe in predlog navodila

V pogledu navodila sta pripombe podali le občini Ljubljana Vič-Rudnik in Lenart, medtem ko občina Ljubljana Šiška opozarja na tehnično plat dogovora, ki zahteva tudi ustrezna pripravljala dela, kadrovske okrepitve in dodatna finančna sredstva.

V navodilu so primeri točkovanja, vendar je prilagoditev tega navodila in točkovanje za potrebe posameznih občin prepuščena tudi njihovim lastnim specifičnim pogojem in potrebam.

V navodilu so upoštevane pripombe občine Ljubljana Vič-Rudnik, ki se nanašajo na urejeno cestišče oziroma različno strukturo površinske utrditve, vključujoč tudi pločnike, medtem ko je pri zelenih površinah upoštevano funkcionalno zemljišče, ki pripada zgradbi.

Zato je v primerjavi s predlogom v prvem delu navodila zamenjan vrstni red prvih odstavkov in črtano besedilo »v cestnem telesu«.

Na vprašanje v zvezi s 50. in 52. členom zakona o upravljanju in razpolaganju s stavbnim zemljiščem, postavljeno na seji sekcije za stanovanjsko in komunalno politiko in gospodarstvo pri Skupnosti slovenskih občin ter Zvezi komunalnih skupnosti Slovenije, je Republiški sekretariat za urbanizem posredoval naslednje mnenje:

»V 45. členu zakona o upravljanju in razpolaganju s stavbnim zemljiščem ni nikjer določen rok, do katerega bi morale občine skleniti dogovor o usklajevanju meril za določanje nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča. Zato je odločitev prepuščena občinam oziroma Skupnosti slovenskih občin kot organizatorju dogovora o usklajevanju meril za določanje nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča.

Po 50. členu navedenega zakona bi morala občinska skupščina uskladiti do 31. 12. 1978 svoj predpis o prispevku za uporabo mestnega zemljišča o urejanju in oddajanju stavbnega zemljišča. Gre tedaj za usklajitev že sprejetih odlokov o prispevku. Po določbi 52. člena zakona se v drugem odstavku odreja, da obveznost plačevanja nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča preneha, če občinska skupščina v dveh letih po uveljavitvi tega zakona ne sprejme urbanističnega ali zazidalnega načrta na ožji gradbeni okoliš, za katerega je bil z odlokom občinske skupščine vpeljan prispevek za uporabo mestnega zemljišča.

Intencija zakona je v tem, da se območje, kjer se plačuje nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča, tudi ustrezno urbanistično uredi. Zato je bil tudi dan dveletni rok, po katerem bi občinske skupščine v normalnem postopku lahko sprejele ustrezne urbanistične ali zazidalne načrte. Kolikor pa tega niso storili, zakon jasno pove, da dolžnost plačevanja nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča preneha.

Navajamo še odgovor istega sekretariata glede oprostitve plačevanja nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča:

»Zakon o upravljanju in razpolaganju s stavbnim zemljiščem (Uradni list SRS, št. 7/77) v 43. členu taksativno našteva primere, ko se plačilo nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča ne more predpisati. Med naštetimi primeri ni zavezancev, ki ste jih imenovali vi v vaši prošnji (zdravstvo, šolstvo, otroški vrtci itd.). Torej se nadomestilo za uporabo ne more predpisati za zemljišče, ki se uporablja za potrebe ljudske obrambe, za objekte tujih držav, ki jih uporabljajo tudi diplomatska in konzularna predstavništva ali v njih stanuje njihovo osebje ob pogojih vzajemnosti, za objekte mednarodnih in meddržavnih organizacij, ki jih uporabljajo te organizacije ali v njih stanuje njihovo osebje, če ni v mednarodnem sporazumu drugače določeno, in za stavbe, ki jih uporabljajo verske skupnosti za svojo versko dejavnost in so po zakonu o nacionalizaciji najemnih zgradb in gradbenih zemljišč izvzete iz nacionalizacije.

Z odgovoroma je odpravljen dvom o skladnosti dogovora z zakonom. Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča naj bi v bodoče predstavljalo osnovni vir financiranja komunalne infrastrukture in eno glavnih oblik zajemanja mestne rente.

Glede na to, da je izvajanje dogovora o usklajevanju meril za določanje nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča šteti za trajno nalogo, bo potrebno na podlagi družbene prakse njegovo spreminjanje in dopolnjevanje, kar naj bi bilo v domeni predvsem zveze komunalnih skupnosti Slovenije.

Izvršni svet Skupščine občine Ljubljana Šiška je predlog dogovora obravnaval na 84. seji dne 16. 8. 1979 in s predlogom dogovora soglašala. Delegatom skupščine občine predlaga, da dogovor obravnavajo in sklenejo.