



pa bo res tako?



**TRENTNA SITUACIJA IN PREDLOGI ZAKONOV,
KI SO NAM DOSTOPNI**

ŽAL

NE VLIVAJO PREVEČ OPTIMIZMA





**SPREMINJAMO
GRADBENO
KULTURO**

nepremičnin ZDAVN imoženem
vrednotenju ZEN ZPAI ZA ZAKON GRADBENI davku
PROSTOR PROSTORA OKOLJE ZUREP2 UREJANJU MOP na ZMNVMN GZ
PROSTOR ZUREP2 UREJANJU MINISTRSTVO



TRENTNO SO ODPRTI NASLEDNJI ZAKONI:

1. **ZPAI** – Zakon o pooblaščenih arhitektih in inženirjih
2. **GZ** – Gradbeni zakon
3. **ZUREP2** – Zakon o urejanju prostora
4. **ZMVN** – Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin
5. **ZDAVN** – Zakon o davku na nepremičnine
6. **ZEN** – Zakon o evidentiranju nepremičnin

ALI JE TO MEDRESORSKO DOBRO KOORDINIRANA ZGODBA?

MOP – sistem



MOP – prostor



MOP – okolje

MOP – GURS

MG

MF



- Manjka celovit pogled in predvsem **skupni cilji**, ki jih želi država s paketom zakonov doseči!
 - Na tem mestu so pomembni tudi cilji gospodarstva!
- Gospodarstvo ne želi praznih obljub o ukinjanju birokratskih ovir, ampak predvidljivo okolje, kjer je mogoče načrtovati svoje investicije v času in prostoru!

Pogrešamo konstruktivno sodelovanje ključnih akterjev na strateškem področju ter pri določanju skupnih ciljev



**SPREMINJAMO
GRADBENO
KULTURO**

„REFORMA“ GRADITVE OBJEKTOV

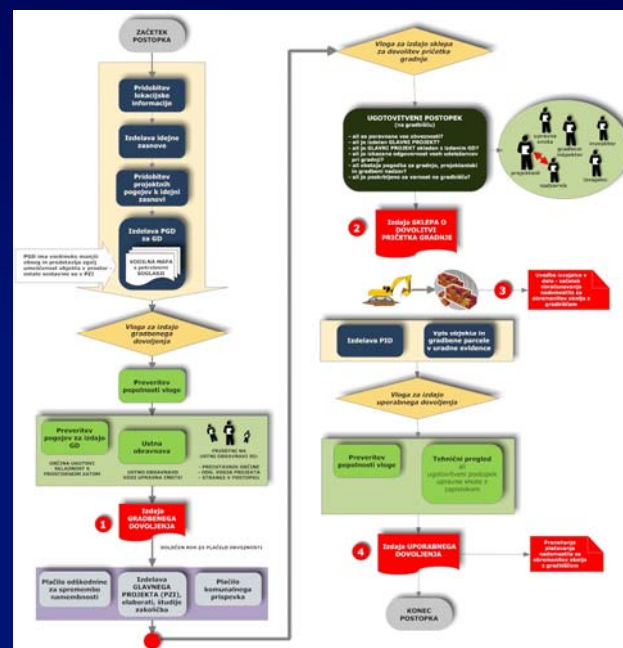
9



**SPREMINJAMO
GRADBENO
KULTURO**

REFORMA GRADITVE OBJEKTOV

- Ima že dolgo brado
- OdP! in **ZGO**dba





Kaj je ZGOdba?

- Za dobro **ZGOdbo** so potrebni trdni (zakonodajni) temelji
- **ZGOdba** je spremenjen postopek pridobivanja gradbenega dovoljenja, ki temelji na izhodišču, da je dobre zakonodajne spremembe možno zagotoviti zgolj s celovito rešitvijo, ki vključuje ukrepe v vseh fazah postopka in se dotika vseh udeležencev postopka – od zasnove, preko dovoljevanja, načrtovanja, nadzora in potrjevanja pravilnosti gradnje





CILJI ZGOdbe

- Pridobitev gradbenega dovoljenja v čim bolj zgodnji fazi projektiranja
- Znižanje in prerazporeditev finančnih bremen investitorja
- Jasna razmejitvev in povečanje odgovornosti udeležencev pri graditvi

Vlada je ZGOdbo uvrstila v uradna izhodišča za prenovo gradbene zakonodaje!





Ali je ZGOdba našla mesto v Gradbenem zakonu?

- **Žal NE....** Še vedno vse temelji na PGD in dokazovanju bistvenih zahtev v najbolj zgodni fazi, pred pridobitvijo GD
- Pogoji za gospodarstvo in lažje investiranje se zato žal niso bistveno izboljšali, morda velja celo obratno
- Pozitivni premik je na novo uvedena **gradbena parcela**, ki mora biti enaka zemljiški parceli in pa **predodločba**, ki omogoča investitorju bolj varno investiranje
- Ni sistemske ureditve črnih in neskladnih gradenj za naprej in nazaj
- Varnost objektov in javni interes nista postavljena na novo kvalitativno raven
- „Države“ še vedno ne bo na terenu med gradnjo...





**SPREMINJAMO
GRADBENO
KULTURO**

„REFORMA“ urejanja prostora

14



REFORMA UREJANJA PROSTORA...



- 2009 - Poziv za spremembe v urejanju prostora
- 2016 - publikacija „KULTURA PROSTORA IN GRADITVE ZDAJ“, ki je sporočilo stroke, združene v OdP!, namenjeno politiki in širši javnosti.
- **Stanje v urejanju prostora je kritično in terja odločno ukrepanje**
- Prostor je najpomembnejša dobrina, ki jo imamo, zato je potrebno postaviti tak sistem, ki bo omogočal vsem akterjem (predvsem z različnimi ukrepi), da aktivno upravljajo s prostorom
- V Sloveniji manjka razvojnikov prostora, ki bi delovali v javnem interesu in podpirali gospodarstvo pri investicijah ... lep primer nesistemskega in neaktivnega delovanja je **Magna ...**



Industrijska cona HOČE-SLIVNICA...

Dokaz popolnega sesutja sistema urejanja prostora:

- Unikum v Evropi: določitev lokacije cone z interventnim zakonom
- Nova cona bo na najboljših kmetijskih zemljiščih, le nekaj kilometrov iz Maribora, v katerem je izredno veliko hektarjev degradiranih površin in objektov za industrijo (tudi v posredni lasti države ...)
- Posebej za to lokacijo uzakonjen **najekstremnejši ukrep zemljiške politike** – razlastitev kmetov ki to zemljo dejansko obdelujejo
- **NE**sodelovanje med ministrstvi in ministri na področju urejanja prostora

Škoda je ogromna na gospodarskem in še večja na okoljskem področju, a je nihče ne meri in zdi se, da nikogar tudi ne zanima.....



Ali ZUREP2 odgovarja usmeritvam stroke in aktualnim potrebam in izzivom?

ZUREP2 je zelo obsežna materija, ki obdeluje in spreminja pomembno področje za razvoj države Slovenije!

Spremembe gredo v pozitivni smeri, vendar je velik primanjkljaj v analizi stanja in simulacijah predlaganih rešitev - na tem pa v praksi žal padajo dobro zamišljeni ukrepi v zakonih.

Nekaj dobrih usmeritev v zakonu:

- Zemljiška politika in zemljiška služba
- Regionalno planiranje
- Oblikovanje komisije vlade RS za prostorski razvoj
- Gradbena parcela
- Evidenca stavbnih zemljišč
-



KAJ pa želi GOSPODARSTVO?

1. Prioritetno **aktivirati nepremičnine**, ki se že danes nahajajo v urbaniziranih prostorih ne glede na trenutno komunalno opremljenost (izognitev oviram s področja **varstva okolja in kmetijskih zemljišč** ter **stroškom izgradnje** nove primarne infrastrukture)
2. Občinam moramo zagotoviti **ekonomski instrument, ki bo lastnike stimuliral** k optimalni izkoriščenosti stavbnih zemljišč
3. Občinam **zagotoviti sistemski vir** za kupovanje in opremljanje stavbnih zemljišč ter izvajanje zemljiških operacij
4. Možnost pridobitve **zanesljivih informacij o realnih lastnostih stavbnih zemljišč** (sedaj so kupci neinformirani, saj ne vedo kaj v resnici kupujejo...)



„REFORMA“ obdavčenja nepremičnin

Sistem NUSZ se je izrodil in pritiski na gospodarstvo so ponekod nesprejemljivi

Potrebna je prenova sistema obdavčenja nepremičnin



1. Kapital v obliki nepremičnin, posebej nezazidanih stavbnih zemljišč, se preveč akumulira, saj obstoječe dajatve **ne stimulirajo lastnikov k aktivaciji nepremičnin za njihov namen**
2. Trditev, da lahko trg uravnava ponudbo stavbnih zemljišč je iluzija, saj v Sloveniji **niso izpolnjeni osnovni predpogoji za delovanje trga**:
 - informiranost,
 - izbira,
 - homogenost produktov,
 - število kupcev in prodajalcev
3. Na področju trga stavbnih zemljišč (nepremičnin) je zato **potrebna intervencija občin in države** (prostorsko načrtovanje, dajatve in spodbude, komasacija, razlastitev)



4. **Občine**, ki v razvitih družbah aktivno posegajo na trg nepremičnin tudi zaradi podpore gospodarstvu, so v Sloveniji **nemočne**:

- nimajo na voljo ustreznih instrumentov zemljiške politike
- nimajo namenskih virov sredstev za nakup in komunalno opremljanje zemljišč
- planirajo se nova stavbna zemljišča, obstoječa so neizkoriščena, kar je v nasprotju z načeli varstva okolja, kmetijskih zemljišč ...



Novi ZAKON O DAVKU NA NEPREMIČNINE.....

Občinam lahko sistem davka, če ne bo pravilno izpeljan, vzame pomemben instrument zemljiške politike na lokalni ravni:

- možnost višanja ali dviganja dajatve glede na načrtovan prostorski razvoj, višino javnih sredstev vloženi v prostor in izkoriščenost zemljišč
- sistemski vir sredstev za nakup in urejanje nepremičnin

Če se to zgodi, potem bo nov ZUREP samo črka na papirju!

Pritiski na kmetijska zemljišča in konflikti z varstvom okolja se bodo nadaljevali, izgubljalo bo tudi gospodarstvo!



ZUREP2



Evidenca stavbnih zemljišč



Informiranost



ZDavN



Stopnje obdavčenja
stavbnih zemljišč glede
na njihove značilnosti
%

Ukrepi zemljiške politike



IZBOLJŠANJE POGOJEV ZA GOSPODARSKE INVESTICIJE



SPREMINJAMO
GRADBENO
KULTURO

MEDIJSKI LINČ.....

Finance.si

Država: Slovenija

Doseg: 231.945

22:30

Vir

30.11.2016

Sreda

1 / 5

Finance.si

Država: Slovenija

Doseg: 231.945

Vir

03.12.2016

Sobota

1 / 4

Občine bi poleg **davka na nepremičnine** še svojo takso ➔

0

30.11.2016 22:30 Finance 232/-0001

Govori se o 0,4- in 0,1-odstotnem davku za poslovne in stanovanjske nepremičnine; združenje občin pa hoče še več



TANJA SMREKAR
Follow



Občine hočejo dvojne davščine na nepremičnine, ministrstvo za finance pa niti trzne ne! ➔

8

03.12.2016 11:00

Občine vztrajajo: če bo uveden **davek na nepremičnine**, katerega prejemnice bodo same (!), hočejo še nekakšno takso za delo »po svoje«, ki so ji dale celo ime: urbana občinska taksa!



TANJA SMREKAR
Follow





SKLEPNE UGOTOVITVE.....

1. Stroka je bila precej vključena v proces priprave nove poklicne in gradbene zakonodaje, ne pa tudi prostorske zakonodaje
2. Stroka združena v OdP! je na predlog prostorske zakonodaje pripravila obširne in obrazložene pripombe ...
3. Rešitve v zakonodaji žal niso vedno v skladu z vloženo energijo in konsenzom stroke
4. Trenutne verzije zakonov medsebojno niso usklajene in menimo, da zgodovinski trenutek, ko imamo odprte vse zakone in bi lahko dosegli celovite reforme, ne bomo ustrezno izkoristili
5. Zakoni žal ne omogočajo prijaznejše okolje za investicije ob hkratnem varovanju okolja, prav tako pa ne dajejo razvojnega pospeška gospodarstvu.....