

Sanje o deregulaciji

Urejena nepremičnina je ponos dobrega gospodarja. Regulirani postopki zagotavljajo varnost, preregulirani pa nam nalagajo ogromno dodatnega dela ter povzročajo nepotrebne skrbi in stroške, varnost pa ni bistveno boljša. Težko krmarimo med zahtevnimi birokratskimi postopki, še težje pa se bojujemo z zaostanki in dolgimi roki. Težave so odpravljljive, le volje in znanja potrebujemo.

Nakup nepremičnine

Postopek nakupa nepremičnine je na prvi pogled preprost, ko pa želimo prenesti lastninsko pravico, se pojavi cela vrsta pogojev. Lastninsko pravico lahko prenesemo s kupo-prodajno pogodbo, pri čemer moramo priložiti potrdilo o namenski rabi zemljišča in potrdilo o spremembi namembnosti v zemljišče za gradnjo stavb. Obe sta brezplačni, vendar ju redko dobimo prej kot v enem tednu. Če je zemljišče stavbno, ju priložimo k podpisani kupo-prodajni pogodbi in oddamo na davčni urad. Tam moramo izpolniti zahteven obrazec za odmero dohodnine od dobička iz kapitala pri odsvojitvi nepremičnine, če je bila ta pridobljena po letu 2002 ali če na njej nimamo prijavljenega stalnega bivališča več kot tri leta. V obrazec moramo vpisati vrednost nepremičnine ob pridobitvi in odsvojitvi. Če teh dveh vrednosti ne poznamo, moramo naročiti še oceno vrednosti nepremičnine in jo predložiti davčnemu organu, ki nam v dobrem tednu odmeri davek. Šele po končanem davčnem postopku gremo lahko k notarju, overimo podpis prodajalca in vložimo zemljiškoknjižni predlog. Če pa kupujemo kmetijsko zemljišče, se postopek še bistveno podaljša, saj imamo kup predkupnih upravičencev, za katere moramo pri upravni enoti objaviti ponudbo, ta pa nam po dobrih tridesetih dneh, če ni boljšega kupca, odobri pravni posel, potem pa gre podobno kot pri stavbnih zemljiščih.

Opisano velja, kadar kupujemo celo parcelo. Če pa želimo kupiti samo del, potrebujemo še parcelacijo, za katero najamemo geodeta. Ta naroči potrebne podatke na pristojni geodetski upravi in jih pridobi v tridesetih dneh, če nam je sreča naklonjena. Na njihovi podlagi razpiše mejno obravnavo, in sicer v skladu z upravnim postopkom slab mesec vnaprej. Nato izdela geodetski elaborat, ki ga odda na geodetsko upravo, ta pa v Ljubljani potrebuje slabo leto, da izda odločbo, s katero dobimo novo parcelno številko, kar nam omogoča nakup nepremičnine.

Zapleteno, mar ne? Pa se nisem spuščal v vse podrobnosti. Povedano preprosto, postopek lahko mirno traja več kot dve leti. Pomembno pa je, da je mogoče tudi enostavneje. Je nespodobno pomisliti, da bi celoten postopek zaupali geodetu, da ga izpelje v razumnih tridesetih dneh tako, da bo na podlagi javnega pooblastila sam izdal geodetsko odločbo na prvi stopnji, geodetska uprava pa naj se ukvarja samo s pritožbami na drugi stopnji? Geodet naj sestavi tudi kupo-prodajno pogodbo in sporoči davčni upravi davčno obveznost, davčna pa naj rešuje spore na drugi stopnji. Model se je pokazal in obnesel, ko so sodišča del pristojnosti prenesla na notarje. Zaostanki so tako rekoč odpravljeni, sledimo uspešnim.

Gradbeno dovoljenje

Ste se vprašali, zakaj je v Sloveniji toliko črnih gradenj. Večinoma zato, ker so postopki za pridobitev gradbenega dovoljenja tako zapleteni in dolgotrajni. Ko se odločite za investicijo, morate postopek peljati po dveh poteh, prva je pridobitev lastninske pravice, opisana na začetku članka, druga pa pridobitev tehnične dokumentacije za pridobitev gradbenega

dovoljenja. Začne se z lokacijsko informacijo, posnetkom obstoječega stanja in idejno umestitvijo v prostor. Na podlagi ideje se zaprosi za projektne pogoje in pridobi soglasja k projektnim rešitvam. Usposobljen in vesten projektant nam lahko projektno dokumentacijo za nezahteven objekt pripravi v dobrega pol leta. Projektna dokumentacija je prezahtevna, preobsežna in vsebuje preveč soglasij soglasodajalcev, ki le redko spoštujejo zakonske roke za odgovor. Na podlagi te dokumentacije na upravni enoti zaprosimo za gradbeno dovoljenje. Ta pa nam s svojim počasnim odločanjem in zahtevanjem dopolnitev kraje dragocen čas in denar. Počasnim so zato, ker je projektna dokumentacija zahtevna in polna podrobnosti, ki jih je treba za razumevanje primera proučiti. Vse te podrobnosti projektant že pozna, in zakaj mu ne bi dali javnega pooblastila, da izda odločbo za gradnjo na prvi stopnji, upravna enota pa naj se ukvarja s pritožbami na drugi. Vse po modelu notariata, kjer notar pripravi listino, pridobi priloge in odgovarja za odločeno. Pravnik in arhitekt imata enako stopnjo izobrazbe, vsak na svojem področju. Lahko projektantom izkažemo podobno zaupanje, kot smo ga notarjem?

Privatizacija

Prenos prvostopenjskega odločanja na zasebne prakse je lahko spodbuda za razvoj, zmanjšanje zaostankov, učinkovitejše delovanje in predvsem dvig ugleda stroke. Se spomnite časov, ko je bilo mogoče slišati naziv gospod inženir? Država je primerna za razumno reguliranje trga, tržno dejavnost pa naj prepusti gospodarskim družbam na konkurenčnem trgu. Pod razumnim reguliranjem razumemo enostavno, vitko in pregledno zakonodajo, ki jo moramo razumeti vsi, saj jo moramo vsi spoštovati in velja za vse starosti in stopnje razgledanosti državljanov. Trg pa je okolje, v katerem kupci (najemniki) in prodajalci (najemodajalci) prek cenovnega mehanizma trgujejo z blagom in storitvami. Zasnova trga vsebuje možnost, da kupci in prodajalci lahko trgujejo z blagom in storitvami brez nepotrebnega omejevanja svoje dejavnosti. Vsaka stranka se bo odzvala na razmerja ponudbe in povpraševanja ter druge dejavnike, ki določajo ceno, kakor tudi na svoje lastno razumevanje relativne koristnosti blaga ali storitev ter posameznih potreb in želja.

Definicijo trga sem prepisal v celoti, kot jo definirajo mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti z jasnim namenom, da jo bomo lahko večkrat prebrali. Definicijo trga uporabljamo bolj kot frazo, redkeje pa kot dobro prakso. Smo mojstri izkrivljanja trga, znamenite »tri ponudbe« niso noben tržni mehanizem, če so dogovorjene. Javni razpisi s pogoji, pisanimi na kožo ozki skupini ponudnikov, ne kažejo niti preglednega trga niti konkurenčnosti. Cene na prostem konkurenčnem trgu so praviloma še enkrat nižje kot na dogovornem, pa še prostora za provizije je izredno malo. Na krutem trgu, kjer poskušas ponuditi najugodnejšo ceno, da boš posel dobil, je pomemben vsak evro, ki ga vkalkuliramo v končno ceno. Ja, kakovost dela pri nas ne šteje, merilo je praviloma najnižja cena.

Zmoremo

Zmoremo dovolj logike in preprostosti, da si poenostavimo življenje. Kajti le tako ga bomo lahko živeli. Verjetno ste že sami opazili, da trenutna negativna gospodarska klima in zapletanje v nekih nepreglednih tokovih ne vlivata jutranjega optimizma za nov dan. Pa ni nobene potrebe za pesimizem. Za vsakim dežjem posije sonce in tudi mi lahko naredimo nov dan lepši in prijetnejši. Optimizem posameznikov se bo prenesel na skupnost in ne bomo več tarnali ob jutranji kavici, kaj vse bi morala država narediti za nas. Želeli si bomo samo, da nam pripravi enake razmere za delo, ki pa si ga bomo našli ali ustvarili sami.

Boštjan Boh
Združenje ocenjevalskih podjetij
GZS-Zbornica za poslovanje z nepremičninami