

**Slamnikarska 3b**  
**1230 Domžale**

Datum: 19.10.2020

Republika Slovenija  
Ministrstvo za okolje in prostor  
Dunajska cesta 22  
1000 Ljubljana

## **Pripombe k predlogu Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3)**

### **1. Splošne ugotovitve**

1. Ocenjujemo, da je velika večina predlaganih sprememb in dopolnitev veljavnega ZUreP-2 potrebna in primerna ter jih podpiramo. Menimo pa, da bi bilo potrebno za posamezne predlagane spremembe in dopolnitve pripraviti tudi podrobnejše analitične podatke, ki bi utemeljili ustreznost nekaterih sprememb. Brez potrebnih analitičnih podatkov je zato težko oceniti primernost posameznih predlaganih rešitev, kar bomo konkretnje navedli v pripombah k posameznim členom.
2. Prav tako menimo, da bi bilo koristno, da bi se lahko v spremembe in dopolnitve zakona že v zgodnji fazi vključila tudi stroka, še posebej zbornice s tega področja ter druga strokovna združenja. To bi omogočilo razčiščevanje posameznih predlaganih rešitev že v začetni fazi. Zato predlagamo, da predlagatelj v teku nadaljnjega postopka organizira ustrezna usklajevanja s stroko, glede na sedanje okoliščine vsaj v obliki on-line konference.
3. V naših pripombah predlagamo, da se v nadaljnjem postopku priprave sprememb in dopolnitev tega zakona odprejo tudi nekateri drugi členi tega zakona, ki so po naši oceni problematični glede njihovega izvajanja v praksi. Gre predvsem za člen 206, ki ureja določanje odškodnin za razlašene nepremičnine, kakor tudi člene 231, 232 in 234, ki urejajo takso za neizkoriščena stavbna zemljišča.
4. Menimo tudi, da bi bilo nujno, da predlagatelj za nadaljnji postopek predloži tudi delovne osnutke podzakonskih aktov, ki naj bi bili spremenjeni oz. sprejeti v skladu s tem zakonom. Šele to bi omogočilo, da bi bila v celoti jasna vsebinska opredelitev oz. izvedba posameznih sprememb tega zakona. Ta predlog je tudi skladen s sprejetimi načeli zakonodajnega postopka v Republiki Sloveniji.

### **2. Konkrete pripombe**

#### **3. člen (izrazi)**

##### **1. odstavek , tč. 12**

Zadnji stavek te točke določa, da morajo biti »mnenja utemeljena«. Pojem »utemeljena« je popolnoma nejasen in omogoča zelo različne razlage in tudi izvajanje.

##### **Predlog spremembe zadnjega stavka:**

»Mnenja morajo biti utemeljena z navedbo predpisov, standardov in pravil stroke«.

##### **tč. 5, definicija GJI**

Predlagamo, da se doda še beseda »okolje«.

Slovensko nepremičninsko združenje - FIABCI Slovenija ima status nevladne organizacije, ki deluje v javnem interesu

»so prostorske ureditve, namenjene opravljanju gospodarskih javnih služb, ter prostorske ureditve za druge namene v javnem interesu na področju okolja, energetike, prometa, elektronskih komunikacij in drugih gospodarskih dejavnosti, ki so kot take določene z zakonom ali odlokom lokalne skupnosti. Gospodarska javna infrastruktura je državnega in lokalnega pomena.«

#### **tč. 9 javna površina:**

je praviloma odprta prostorska ureditev namenjena splošni rabi, ustvarjena z gradbenimi ali drugimi posegi v prostor, kot so cesta, ulica, pasaža, trg, tržnica, atrij, parkirišče, pokopališče, park, zelenica, otroško igrišče, športno igrišče ter druga površina za rekreacijo in prosti čas. Javna površina je grajena ali zelena. Javna površina je lahko v javni ali zasebni lasti.

#### **Obrazložitev:**

Zelene javne površine so lahko tudi naravne.

#### **9. člen**

##### **(načelo usklajevanja interesov)**

Predlagani pojem »prekomernega bremena uresničitve javnega interesa«, kakor tudi pojem »pravice do povrnitve tega dela bremena«, sta zelo nejasna in omogočata preveliko arbitrarnost oz. diskrecijo pri odločanju o tem, kaj se lahko šteje za »prekomerno breme« oz. kako razumeti pojem »povrnitve tega dela bremena«. Menimo, da je potrebno v zakonu določiti vsaj nekatere objektivne opredelilne oznake za ugotovitev in oceno obstoja takšnega prekomernega bremena, ki omogoča potem tudi ugotovitev in oceno njegovega vpliva na položaj posameznika. Tudi izraz »posameznik« je nejasen, saj gre verjetno za posamezno fizično in pravno osebo, ki je lastnik nepremičnin na območju urejanja prostora. Zato je nujno v 4. odstavku vsaj naštetih nekatere najbolj tipične primere »prekomernega bremena«, kot so npr.:

- prekomerni vplivi s hrupom, smradom, prahom, ionizirajočimi sevanji in podobno,
- zmanjšanje vrednosti nepremičnin zaradi predvidenih gradenj objektov in tudi negradbenih posegov v javnem interesu.
- prepoved gradnje objektov na vplivnem območju uresničitve javnega interesa itd.

Tudi pojem »povrnitve tega dela bremena« je neustrezen. Z zakonom bi morali določiti, da gre za odškodnino po splošnih pravilih Civilnega prava (Obligacijski zakonik) iz nekrivdnih in krivdnih razlogov, ki urejajo negativne vplive ene nepremičnine na druge nepremičnine. V vsakem primeru je nujno izkazati in dokazati obstoj takšnih prekomernih obremenitev, stopnjo njihovega vpliva in škodo, ki nastaja lastniku določene nepremičnine npr. z določitvijo varovanih vodnih zemljišč na območju naravnih vodnih virov, naravnih razlivnih območjih ipd.

#### **Predlog:**

Predlagamo, da se v zakonu primeroma naštejejo vsaj nekateri primeri prekomernih bremen in da se v zakonu da pooblastilu ministru, da izda poseben podzakonski akt, podobno kot je v ZMVN-1 (UL RS, št. 77/2017) urejeno ugotavljanje in vpliv posebnih okoliščin na vrednost nepremičnin v sistemu množičnega vrednotenja nepremičnin (Pravilnik iz 3. odst. 26. člena navedenega zakona).

Prav tako je potrebno določiti, da se obstoj takšnega prekomernega bremena, stopnja vpliva in s tem povezana škoda ugotavlja na podlagi cenitve izvedencev ustrezne stroke.

#### **19. člen**

##### **(prevlada javne koristi)**

#### **2. odstavek**

#### **Predlog:**

dodati tudi prilagajanje podnebnim spremembam.

#### **27. člen**

**(širitev ureditvenega območja naselja)**

**3. odstavek**

Pri tem odstavku je en od pogojev tudi **zgolj manjša** dograditev GJl. V zakonodaji ne bi smeli uporabljati takšnih nedefiniranih opredelitev! Kdaj je majhno dovolj majhno oz. ne preveliko?!

**32. člen**

**(druga ureditvena območja)**

**1. odstavek, 6. alineja**

V besedilu te alineje verjetno na koncu manjkata za besedama »območji izkoriščanja« besedi »mineralnih surovin«.

**40. člen**

Z ukinitvijo večine prvega in celega drugega odstavka MOP za naloge, ki so utemeljene in potrebne, najde razlog, da jih ne more izvajati, ker ni ekipiran, nima stališče glede tega, nima preštudirane vsebine itd... Dejansko je s tem MOP zdaj tudi *de facto* stroko umaknil s področja urejanja prostora.

**44. člen**

**(občinski urbanist)**

**2. in 9. odstavek**

Ni urejeno, kdo organizira obvezno usposabljanje za imenovanje v naziv občinskega urbanista, zato predlagamo, da se z zakonom to uredi. Po našem mnenju je napačna določba 9. odstavka 44. člena, ki določa, da seznam občinskih urbanistov vodi zbornica, pristojna za arhitekturo in prostor. Menimo, da je potrebno zaradi izrazite nevarnosti navzkrižja interesov med poklicnimi interesi članov zbornice, ki večinoma delujejo na prostem trgu in za katere skrbi zbornica ter skrbijo za javno dobro, ki je odgovornost občine, določiti, da seznam občinskih urbanistov vodi Ministrstvo za okolje in prostor. Prav tako je potrebno določiti, da Ministrstvo za okolje in prostor določa vsebino in izvajanje posebnega državnega izpita za občinske urbaniste.

**3. odstavek**

Pristojnosti občine na področju urejanja prostora so določene v 2. odstavku 5. člena ZUREP 3. Med temi pristojnostmi so tudi:

- izvajanje prostorskih ukrepov in nalog zemljiške politike na lokalni ravni;
- izvajanje nalog, povezanih z delovanjem prostorskega informacijskega sistema in
- inšpekcijski nadzor nad izvajanjem določb prostorskih aktov, ki jih sprejme občina, če ni to predmet inšpekcijskih postopkov in pristojnosti, določenih z drugim zakonom.

Iz vsebine tega odstavka je jasno, da teh nalog ne more opravljati občinski urbanist s kvalifikacijami in pooblastili, kot so mu naložena v predlogu ZUREP 3. Tretji odstavek 44. člena namreč določa, da je občinski urbanist lahko le oseba, ki izpolnjuje pogoje za pooblaščenega arhitekta ali pooblaščenega prostorskega načrtovalca v skladu s predpisi, ki urejajo arhitekturno in inženirsko dejavnost. V praksi se izkazuje, da te pogoje, ki jih določi Zbornica za arhitekturo in prostor, lahko izpolnijo le diplomanti študija arhitekture ali urbanizma na fakulteti za arhitekturo. Skratka arhitekti. Zaradi širokega območja delovanja občinskega urbanista, ki je zaenkrat torej lahko le arhitekt, vodenijo dejanski problemi in pristojnosti občin na področju urejanja prostora. Zato je potrebno kadrovski deficit na področju urejanja prostora v občinah rešiti na naslednja možna načina:

1. delokrog občinskega urbanista zožati na tista opravila, ki so jih dejansko sposobni izvajati in si ne delati utvar, da lahko pokrivajo celoten spekter nalog na področju urejanja prostora. Takšno pojmovanje je škodljivo. Naloge občinskega urbanista naj se torej zoži samo na opravljanje nalog na področju prostorskega načrtovanja.

2. iz zakona naj se črta pogoj, ki je določen v 3. odstavku in določa, da lahko naloge občinskega

urbanista opravlja oseba, ki izpolnjuje pogoje za pooblaščenega arhitekta ali pooblaščenega prostorskega načrtovalca v skladu s predpisi, ki urejajo arhitekturno in inženirsko dejavnost. Doda se pogoj, da lahko naloge občinskega urbanista izpolnjuje oseba, ki opravi poseben izpit za občinskega urbanista. Pogoje za pristop k izpitu, izvajanje izpita in pa vodenje seznama občinskih urbanistov pa prevzame MOP.

#### **45. člen**

##### **(nevladne organizacije, ki delujejo v javnem interesu)**

##### **3. odstavek**

Predlagamo, da se za 3. odstavkom doda nov 4. odstavek, s katerimi bi se določilo, da so pripravljavci prostorskih aktov dolžni odgovoriti nevladnim organizacijam, ki delujejo v javnem interesu, na njihove predloge in pripombe, ki jih dajo v postopku priprave prostorskih aktov. V praksi se namreč pogosto dogaja, da pripravljavci prostorskih aktov oz. občine in država ne dajo nobenih odgovorov na pripombe in predloge nevladnih organizacij, zaradi česar potem pogosto prihaja do sporov pred rednimi sodišči in do pobud na Ustavnem sodišču RS.

#### **52. člen**

##### **(spremljajoče gradivo PIA)**

##### **1. odstavek, 6. alineja**

##### **Pripomba:**

Predlagamo, da se ne ukine povzetek za javnost, ki je pravzaprav pomenil hiter in načelno korekten način seznanitve javnosti, ki ne zahteva obsežnega dela.

##### **Predlog:**

Povzetek za javnost se ohrani kot spremljajoče gradivo.

#### **62. člen**

##### **(obvezne strokovne podlage)**

Predlagamo, da se 7. odstavek 65. člena ne črta. Predlagamo, da se obveznost izdelave elaborata ekonomike za OPN in OPPN ohrani.

#### **65. člen**

##### **(elaborat ekonomike)**

##### **1. odstavek**

Predlagamo, da se obveznost izdelave elaborata ekonomike za OPN in OPPN ohrani. Prav načrtovanje namenske rabe prostora kot temeljni mehanizem prostorskega načrtovanja na lokalni ravni je nujno treba ekonomsko presoјati. Tu je ZUreP-2 naredil velik korak naprej k sodobnemu prostorskemu načrtovanju v tržnem gospodarstvu. Temeljni cilj prostorskega načrtovanja, to je racionalna raba prostora, ni mogoče doseči brez ocene ekonomskih posledic prostorskega načrtovanja. Ta vidik pa je bil v slovenskem prostorskem načrtovanju v celoti zanemarjen. Težave z uvajanjem mehanizma elaborata ekonomike (ZUreP-2) na tej ravni so bile več kot pričakovane. Prostorska ekonomija v Sloveniji za razliko od razvitih zahodnih držav ni razvita strokovna panoga, kar pa žal povzroča ekonomsko nevzdržne odločitve glede rabe prostora, ki preveč poudarjeno temeljijo na eni strani na varstvenih režimih in na drugi strani interesih posameznikov. Ključni namen elaborata ekonomike na ravni OPN je bil v ZUreP-2 zadovoljivo opredeljen. Elaborat ekonomike je namreč namenjen seznanitvi občinskega sveta s finančnimi pogoji za izvedbo ureditev, ki so v prostorskem aktu predvidene in predvsem z učinki ki jih bo imelo izvajanje prostorskega akta na občinske finance. Dejansko gre za najpomembnejšo informacijo, s katero mora biti občinski svet seznanjen, da lahko odloča o sprejemu prostorskega akta. S predlagano spremembo pa se elaborati ekonomike zanesljivo ne bodo delali! To prinaša predvidljive in že videne posledice neracionalnega planiranja predvsem v smislu prevelike porabe javnih sredstev za ustrezno komunalno opremljanje ter opremljanje z družbeno infrastrukturo.

Ker je obseg finančnih sredstev za ustrezno opremljanje premajhen, se obveznosti prenašajo ali na investitorja ali pa se predimenzionirana in prostorsko neustrezno umeščena stavbna zemljišča sploh ne opremljajo.

Tudi na ravni OPPN je ekonomska presoja prostorskega načrta potrebna. Do sedaj se je ta naloga delno izvajala preko programa opremljanja, ki pa se s predlogom ZUreP-3 v veliki meri opušča oziroma prepušča mehanizmu pogodbe o opremljanju. Podvajanje elaborata ekonomike in programa opremljanja sicer ni potrebno in je glede tega racionalizacija smiselna. Opozarjamo pa, da je ekonomska ocena posledic prostorskega načrtovanja na izvedbeni ravni nujna in bi bilo smiselno, da je do vzpostavitve delujočega sistema tudi obvezna!

**Predlagamo dopolnitev 65. člena in sicer:**

Priprava elaborata ekonomike za OPPN ni obvezna, če so bile v elaboratu ekonomike za pripravo OPN zadostno obdelane vsebine glede gospodarske in družbene infrastrukture tudi za območje in ureditve OPPN ali če načrtovane prostorske ureditve ne zahtevajo graditve ali dograditve komunalne opreme ali druge gospodarske javne infrastrukture ali družbene infrastrukture.

**V 65.členu se doda novo točko, ki se glasi:**

»Občine vodijo evidenco elaboratov ekonomike in skupno stanje ocenjenih in realiziranih potreb po gospodarski in družbeni infrastrukturi. V elaboratu ekonomike se vedno povzamejo in upoštevajo ocene potreb in investicij tudi za ureditve, ki so bile obdelane v drugih elaboratih ekonomike in sicer tako, da se vedno prikaže zbirno stanje glede ocene potrebnih investicij za graditev ali dograditev komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture ter ocene investicij za zagotovitev družbene infrastrukture glede načrtovanih prostorskih ureditev za celotno območje občine, ki še niso bile izvedene.«

**Obrazložitev:**

S takšnim določilom bi občine zavezali, da vodijo skupno stanje ocenjenih potreb. Parcialni elaborati ekonomike namreč ne pokažejo dejanske slike potreb po dograditvi infrastrukture. Primer: vsaka soseska zase še ne pomeni potrebe po dograditvi šole, dve soseski pa v primeru, da gre za isto šolo, to že potrebujeta. Če se soseski načrtujeta v ločenih OPPN, se tega ne zazna nujno.

**84. člen**

**(pobuda za državno prostorsko načrtovanje)**

**9. odstavek**

V zakonu ni predvidena nobena sankcija, če občina ne da v roku 30 dni po javni objavi pobude za sprejem državnega prostorskega načrta vse podatke iz svoje pristojnosti, ki so pomembni za državno prostorsko načrtovanje. Pogosto občine na ta način blokirajo ali bistveno upočasnjujejo pripravo državnih prostorskih ureditev in menimo, da je nujno v kazenskih določbah zakona določiti denarne sankcije za neizpolnitev te obveznosti, ker menimo, da samo takšna zagrožena sankcija lahko vpliva na dosledno in pravočasno izpolnjevanje te obveznosti.

**98.b člen**

**(izdelava dokumentacije)**

**2. odstavek**

Besedilo predvideva, da projektna skupina izvede soočenje in usklajevanje interesov med investitorjem in vlagatelji pripomb s strani javnosti občin in stranskih udeležencev. Ni pa določeno, na kakšen način in v kakšnem roku mora projektna skupina to organizirati. To je ena najbolj nevrvalgičnih točk v številnih postopkih prostorskega urejanja tako na občinski, kot tudi na državni ravni, ki zelo vpliva na zelo dolge postopke sprejemanja prostorskih aktov in s tem veliko upočasnjevanje izvedbe pomembnih investicijskih namer tako v javnem, kot tudi zasebnem interesu.

**Predlog:**

Predlagamo, da se ponovno uvede s tem zakonom organiziranje prostorske konference kot oblike, ki je bila že v preteklosti določena v ZUN oz. ZPNačrt in da se določi tudi rok izvedbe takšnega usklajevanja.

Prav tako predlagamo, da predlagatelj preuči možnost, da se z zakonom predvidi uvedba posebnega medijskega postopka med investitorjem ter pripombodajalci, ki ga poznajo nekatere druge države-članice EU. Profesionalna mediacija z udeležbo nevtralnih strokovnjakov in oseb, ki so usposobljene za vodenje mediacije, bi lahko bistveno prispevala k učinkovitejšemu iskanju rešitev med različnimi interesi in konflikti, ki so po naravi stvari prisotni v praktično vsakem postopku priprave oz. sprejemanja prostorskih aktov.

**105. člen**

**(gradnja na podlagi celovitega dovoljenja)**

**5.odstavek**

Pojem denarnega nadomestila zaradi omejitve nepremičnine je nejasen. Predlagamo, da se z zakonom določi, da se višina denarnega nadomestila določi na podlagi cenitve pooblaščenega strokovnjaka za vrednotenje nepremičnin oz. cenilca na podlagi mednarodnih standardov vrednotenja nepremičnin (MSOV).

**107.a člen**

**(celovita presoja vplivov na okolje)**

**2. odstavek**

Predlagana ureditev v tem odstavku, da občina v primeru odločitve, da ne bo izvedla celovite presoje na okolje, preveri pri ministrstvu, pristojnem za izdajo ocene o obveznosti izvedbe celovite presoje na okolje, je po našem mnenju nejasna in pravno neustrezna.

**Predlog:**

Predlagamo, da se doda nov 3. odstavek, po katerim ima pristojno ministrstvo pravico, da naloži občini izdelavo celovite presoje vplivov na okolje z odločbo. V primeru, če se občina ne strinja s sklepom oz. odločbo ministrstva, lahko občina zahteva, da o takšni odločitvi ministrstva razpravlja komisija Vlade za prostorski razvoj ali pa Prostorski svet.

**108. člen**

**(sklep o pripravi OPN)**

**1. odstavek**

Predlagamo, da se v 2. stavku tega odstavka za besedama »občina lahko« doda beseda »javno«.

**5. odstavek**

Predlagamo, da se z zakonom predvidi tudi možnost izvedbe postopka mediacije na zahtevo javnosti in stranskih udeležencev, kar bi lahko omogočilo učinkovitejše in hitrejše usklajevanje pogosto zelo konfliktnih interesov različnih udeležencev v postopkih prostorskega urejanja.

**109. člen**

**(odzivanje na zasebne potrebe v prostoru)**

**3. odstavek**

Predlagana opredelitev o višini takse odvisno od »potrebe po obravnavi pobude« je po našem mnenju neustrezna in zato predlagamo, da se to besedilo nadomesti z besedami »odvisno od namena in zahtevnosti predlagane pobude«.

**115.a člen**

**(kratek postopek sprememb in dopolnitev OPN)**



**1. odstavek, 6. alineja**

Predlagamo, da se beseda »odobreno« zamenja z besedo »ugodeno«.

Predlagamo, da se doda nova alineja:

- uskladitve mej OPPN v primerih, ko je bil OPPN izdelan na območjih, kjer z OPN ni bil predviden.

**119.c člen**

**(OPPN za širitev obstoječih dejavnosti)**

**1. odstavek, 1. alineja**

Predlagamo, da se med utemeljene namere vključi tudi namere na področju stanovanjske gradnje.

Predlagamo, da se podrobneje določi tudi nekatere pogoje, npr. kako se preverja dejansko izvedbo novih delovnih mest, kaj je to izvorno območje, kaj je bistveno povečanje itd., saj sicer nedorečenost vodi v zlorabe.

**129. člen**

**(individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev)**

Mehanizem lokacijske preveritve ni mogoče uporabiti na območjih načrtovanih OPPN, tudi če bi bilo to glede na ostale pogoje sprejemljivo. Ministrstvo naj razmisli o rešitvi, saj v praksi mnogokrat prihaja do primerov, ko bi bilo na območjih planiranih OPPN treba izvesti prostorske ureditve (tudi takšne v javno korist), kar pa v času priprave OPN še ni bilo znano in predvideno. V teh primerih je treba izdelati spremembo OPN ali pripraviti OPPN, kar pa je v praksi, zaradi obsega in kompleksnosti OPN in večine OPPN, dolgotrajno in težko izvedljivo.

**133. člen**

**(posledice in veljavnost lokacijske preveritve)**

**3. odstavek**

Predlagamo, da se doda nov 4. odstavek, s katerim se uredi vpis in izbris sklepa o lokacijski preveritvi iz prostorske lokacijskega sistema in sicer oboje po uradni dolžnosti.

**133a. člen**

**Potrebno je dodati novo 9. točko ki se glasi:** »Minister podrobneje predpiše način in postopek izvedbe tehnične posodobitve prostorskega izvedbenega akta ter vsebino elaborata tehnične posodobitve.«

**145.a člen**

**(neurejeno zazidljivo zemljišče)**

Predlagamo, da se med razlogi za neurejenost zazidljivega zemljišča poleg oblike in velikosti gradbene parcele določijo tudi neurejena lastninska razmerja med lastniki zemljišč, ki naj bi sestavljala gradbeno parcelo.

Ugotavljamo tudi, da se v Republiki Sloveniji praktično skoraj ne izvajajo upravne komasacije stavbnih zemljišč, ki naj bi zagotovile oblikovanje gradbenih parcel skladno z določili prostorskih aktov.

**147. člen (namen opremljanja)**

**1. odstavek**

Zakonodaja dodaja zadnji stavek, ki je sicer jasen in znan, ampak s pojasnilom, da se občine tega premalokrat zavedajo.

**Predlog:**

Država se premalo zaveda, da je opremljanje vezano tudi na električno energijo, zato menimo, da bi morali dodati še distribucijska podjetja za električno energijo - gre za obvezno gospodarsko javno službo, po Energetskem zakonu distributer ne sme zavrniti priključitve, razen ob prekomernih stroških,

kar pomeni, da je elektro podjetje opremljevalec. Zato je potrebno črtati besedilo 4. do 7. odstavka 152. člena zakona, zakon pa naj vključi oskrbo z električno energijo brez kakršnekoli prisile, temveč z odgovornim in zakonsko obveznim sodelovanjem distribucijskega podjetja za električno energijo.

**153. člen**  
**(program opremljanja stavbnih zemljišč)**

**3. odstavek**

**Predlog:**

Predlagamo, da se program opremljanja (PO) lahko sprejme tudi, če investicija ni bila obravnavana v elaboratu ekonomike (EE). Nekatere občine namreč menijo, da potrebujejo EE, da bi lahko na njegovi podlagi sprejele izdelavo PO.

**8. odstavek**

Predlagamo, da se v zakonu doda nov 9. odstavek in določi pravica nadzora zakonitosti programov opremljanja s strani pristojnega ministrstva, če ministrstvo ugotovi, da veljavni program opremljanja ni skladen z zakonom in podzakonskim predpisom Vlade o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč.

**157. člen**  
**(pogodba o opremljanju)**

Ugotavljamo, da občine v veliki meri prenašajo svojo dolžnost in odgovornost za komunalno opremljenost stavbnih zemljišč na investitorje. Menimo, da je temeljni razlog v tem, da občine ne razpolagajo s potrebnimi finančnimi dolgoročnimi viri. Zato bi bilo potrebno zagotoviti ustrezen sistemski vir na ravni države z dolgoročnimi posojili po nizki obrestni meri n.pr. s strani SID banke, kot imajo to urejeno n.pr. v Avstriji in ZR Nemčiji.

Pri sklenitvi in izvajanju pogodb o opremljanju pogosto ne sodelujejo vsi lastniki stavbnih zemljišč na območju, za katerega posamezen investitor potem zgradi novo komunalno opremo. Pri tem je odprto vprašanje povračila založenih sredstev tega investitorja. Predlagamo, da se zato v tem členu izrecno določi z novim 7. odstavkom pravica investitorja do povračila vloženi sredstev na podlagi pogodbe o opremljanju ali s strani občine, ali pa s strani lastnikov tistih zemljišč, ki niso sodelovali pri sofinanciranju gradnje komunalne opreme. Možnost izterjave takšne obveznosti ima predvsem občina, ki lahko naloži lastnikom takšnih zemljišč, da plačajo komunalni prispevek za njim lastna zemljišča. Pri tem pa je odprto vprašanje, po kakšnih merilih naj bi takšni lastniki participirali pri vračilu stroškov vlaganj drugih lastnikov oz. investitorja. Zato je po našem mnenju odprto vprašanje, ali ne bi bilo potrebno vseeno v zakonu določiti možnost, da občina lahko tudi v primeru gradnje komunalne opreme na podlagi pogodbe o opremljanju sprejme program opremljanja, ki je potem podlaga za obračun obveznosti komunalnega prispevka za vse lastnike stavbnih zemljišč na območju opremljanja.

**184. člen**  
**(sprememba gradbene parcele stavbe)**

**5. odstavek**

Menimo, da je določba v tem odstavku, da upravni organ predlaga sodišču izvedbo odločbe o spremembi gradbene parcele, nejasna. Praviloma bi se morala na podlagi pravnomočne odločbe Geodetske uprave o spremembi gradbene parcele stavbe in izvedenih sprememb v Zemljiškem katastru samo poočititi takšna sprememba v Zemljiški knjigi na podlagi izmenjave podatkov med Katastrom in e-ZK.

**186. člen**  
**(soglasje za spreminjanje meje parcele)**

Spremembe 186. člena, ki določajo, da je soglasje za parcelacijo potrebno na vseh stavbnih zemljiščih,



razen če občina s posebnim odlokom vnaprej določi območja, kjer tega ni treba izvesti, je neustrezna. Menimo, da je takšna sprememba prinaša nepotrebne administrativne ovire. Občine večinoma še nimajo svojih prostorskih aktov prilagojenih na izvajanje določil glede izdaje soglasja za spreminjanje parcelnih mej, poleg tega omejevanje parcelacije ni smiselno na vseh stavbnih zemljiščih. Prav tako določilo ne upošteva potrebe po nadzorovanju parcelacij v ureditvenih območjih naselij ali območjih za širitev naselij na območjih, kjer namenska raba še ni nujno stavbno zemljišče. Zato menimo, da je bila dosedanja ureditve, ki je določala, da občina sprejme poseben odlok, v katerem natančno določi območje, na katerem je potrebno pridobiti soglasje za parcelacijo, ustrezna.

**189.č člen**  
**(predkupna pravica)**

**5. odstavek**

Predlagamo, da se sicer območje predkupne pravice evidentira in prikaže v Prostorskem informacijskem sistemu in hkrati tudi vpiše zaznamba v Zemljiški knjigi. Na ta način bi bila stopnja varovanja namena predkupne pravice bistveno večja in močnejša, ker zaznamba v zemljiški knjigi pomeni po načelu javnosti, da velja za vse (ERGA OMNES).

V obrazložitvi tega člena je navedeno, da naj bi bila predkupna pravica občine na drugem mestu za kmetijska zemljišča, vendar to v samem besedilu člena ni urejeno.

**206. člen**  
**(odškodnina)**

Menimo, da so določbe sedanjega 206. člena glede določanja oz. ocenjevanja vrednosti razlaščenih nepremičnin za večino prizadetih lastnikov diskriminatorne.

5. odstavek tega člena določa, da se odškodnina določi z uporabo metodologije ocenjevanja vrednosti nepremičnin škod na njih in drugih stroškov za namene umeščanja prostorskih ureditev državnega pomena. Ta metodologija ne obstaja, čeprav je bila obveznost sprejema metodologije določena v 3. odstavku 55. člena ZUPUDPP.

Računsko sodišče RS je v revizijskem poročilu, ki ga je izdalo takratnemu Ministrstvu za infrastrukturo in prostor glede učinkovitosti ureditve določanja in izplačevanja odškodnin zaradi gradnje in obnove GJI v obdobju od 1.1.2010- 30.9.2012 zelo kritično ocenilo odškodnine, ki so bile določene v cenitvenih poročilih. Ugotovilo je na podlagi pregleda poročil o ocenjevanju vrednosti, ki so jih opravili različni sodni cenilci, da so bila ta poročila zelo nepopolna, pomanjkljiva, ne dovolj utemeljena in obrazložena. Prav tako je ugotovilo, da so cenilna poročila le delno ustrezna zahtevam MSOV, zaradi česar je bila njihova kakovost slaba, zanesljivost končnih ocen vrednosti pa tvegana.

Ugotavljamo tudi, da je Vlada RS v letu 2015 sicer ustanovila posebno medresorsko skupino, ki naj bi pripravila metodologijo ocenjevanja vrednosti za te namene, vendar ugotavljamo, da ta metodologija tudi po 5 letih še ni bila izdelana. Po našem mnenju samo tržna vrednost s cenilskega vidika ni primerna podlaga za ocenjevanje vrednosti v primeru odkupa za potrebe javnega interesa, saj po določbi MSOV 104-30 v teh primerih nimamo ne voljnega prodajalca, temveč je prodajalec pod prisilo, imamo pa samo enega zainteresiranega kupca. Po našem mnenju je zato edina smiselna podlaga vrednosti »pravična vrednost« (MSOV 104-50), ki jo standard definira kot ocenjeno ceno za prenos sredstva ali obveznosti med prepoznanimi dobro obveščeni in voljnima strankama, ki je izraz ustreznih interesov teh strank. Iz tč. 50.2 je razvidno, da pravična vrednost zahteva oceno vrednosti, ki je poštena med posebnima prepoznanimi strankama ob upoštevanju vsakokratnih prednosti in pomanjkljivosti, ki jih vsaka stranka pridobi iz posla. Seveda pa je možno, kot je tudi določeno v tč. 50.3, da je v mnogih primerih cena, ki je poštena med dvema strankama, enaka ceni, dobljeni na trgu. Torej lahko zaključimo, da je pravična vrednost enaka tržni vrednosti, z upoštevanjem bonusa in malusa oz. interesa strank. Ugotavljamo pa, da imajo tako država kot občine, kakor tudi cenilci oz. strokovnjaki za vrednotenje nepremičnin veliko težavo zato, ker ni evidence izplačanih odškodnin za zemljišča in druge nepremičnine, potrebne za izvedbo GJI, čeprav je leta 2014 to zahtevalo tudi Računsko sodišče RS.

Ugotavljamo namreč, da ti podatki v poročilih GURS ETN niso dostopni. Glede na navedeno predlagamo naslednje spremenjeno besedilo 206. člena:

**206. člen**  
**(odškodnina)**

- (1) Lastniku pripada za razlaščno nepremičnino ustrezna odškodnina ali enakovredna nadomestna nepremičnina.
- (2) Odškodnina obsega vrednost razlaščenih nepremičnin, nadomestila za škodo in druge stroške, povezane z razlastitvijo.
- (3) Nadomestila za škodo so:
  - nadomestilo za škodo za spremljajoče objekte na nepremičnini;
  - nadomestilo za škodo zaradi uničenja ali zmanjšanja obstoječega pridelka na kmetijskih oziroma gozdnih zemljiščih;
  - nadomestilo za škodo zaradi zmanjšanja prihodkov iz naslova poslovanja poslovnega subjekta na nepremičnini in
  - nadomestilo za drugo škodo, ki je povezana s poslovanjem poslovnega subjekta, za tiste dejavnosti, ki so ustrezno priglase pristojni finančni upravi in če so pridobljena vsa potrebna dovoljenja za opravljanje teh dejavnosti poslovnega subjekta.
- (4) Upravičenci do nadomestila za škodo so lastniki nepremičnin oziroma nosilci pravic na nepremičninah.
- (5) Odškodnina se določi na podlagi ocenjene vrednosti nepremičnine v skladu z Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti ter ocenjenih nadomestil za škodo in drugih stroškov.

**215. a - namen komunalnega prispevka (in 223.b člen - odmera KP za priključitev obst. objekta)**

Plačilo komunalnega prispevka je pogoj za priključitev objekta na posamezno vrsto komunalne opreme oziroma začetek uporabe posamezne vrste komunalne opreme. Pristojni izvajalec gospodarske javne službe lahko priključi objekt na posamezno vrsto komunalne opreme, ko pridobi potrdilo od občine o poravnanih obveznostih iz naslova odmere komunalnega prispevka.

Predlagamo, da zakon dopusti tudi kontrolirane izjeme: občine, ki na veliko gradijo kanalizacijo, odmerjajo KP po uradni dolžnosti, po navadi z zamikom glede na izvedeno gradnjo, večkrat prihaja tudi do odlogov plačil in plačilo v obrokih. Interes občin pa je, da čim prej priključijo čim več uporabnikov na kanalizacijo, sicer vračajo sredstva. Zato je po našem mnenju treba dopustiti priključitev tudi v primeru, da se ob priključitvi občina in uporabnik dogovorita o načinu plačila KP itd... pa je nato priključitev možna vnaprej.

**231. člen**  
**(neizkoriščeno stavbno zemljišče )**

**Opredelitev pojma »neizkoriščeno stavbno zemljišče« (229. člen)**

Besedilo omogoča, da občina kot neizkoriščeno stavbno zemljišče določi vsako urejeno stavbno zemljišče ne glede na namen rabe po prostorskem aktu občine:

- to pomeni, da občina lahko določi kot neizkoriščena stavbna zemljišča tudi zemljišča, ki so namenjena za gradnjo cest in druge gospodarske javne infrastrukture, za katere je pravzaprav edini pridobitelj država ali občina in je torej monopolni povpraševalec po takem zemljišču,
- enaka velja za stavbna zemljišča, namenjena za gradnjo šol, vrtcev in podobno družbeno infrastrukturo,

- v vseh teh primerih je torej v celoti odvisno od pripravljenosti občine ali države, (če gre za planirano prostorsko rezervacijo za državno infrastrukturo) ali in kdaj bo odkupila zemljišče, ne pa od lastnika zemljišča,
- ostaja odprto vprašanje, kakšna je varovalka, da ne bodo država in občine izkoriščale ta instrument za to, da bodo v bistvu izsiljevale lastnike zemljišč za prodajo pod v bistvu izsiljenimi cenovnimi in drugimi pogoji, ki bodo popolnoma netržni,
- ali ni potem lahko takšne instrument zlorabljen kot zaplembeni instrument, kar pa je in bo ustavno-pravno sporno,
- ali ne bi bilo nujno določiti v zakonu, da je občina (ali država) dolžna potem odkupiti takšno zemljišče (za družbene potrebe), kajti v tujini morajo plačevati občine ali država celo rento lastnikom, ki imajo z odločitvijo občine ali države pravzaprav zelo omejeno svojo lastninsko pravico, saj gre pravzaprav za prikrito obliko sekvestra.

### **232. člen**

#### **(območje plačevanja takse)**

V tem členu ni nobenih natančnejših pogojev in meril za določanje območja plačevanja takse.

Ali ne bi bilo glede na zgornja vprašanja nujno določiti obvezna merila in pogoje, n.pr. da se taksa ne sme določiti za zemljišča, namenjena za gospodarsko javno infrastrukturo oziroma, če pa se določijo, da mora občina ali država potem odkupiti takšno zemljišče, če ga lastnik ponudi v odkup pod pogoji, kot sicer veljajo za odkup ali razlastitev takšnih zemljišč.

Problem 231. in 232. člena je tudi v tem, da gre pogosto za posamezne parcele ali dele parcel, ki so potrebne za gradnjo, pri čemer en lastnik lahko blokira gradnjo s svojo nepripravljenostjo za prodajo. To se zelo pogosto dogaja prav pri odkupih zemljišč za potrebe gradnje cest in druge GJI.

V 1. odstavku so določena zelo ohlapna merila, ki so pravzaprav pravno zelo meglena in »nepravna«, kot so »cilji in prioritete prostorskega razvoja občine«. To niso pravno določeni instituti oziroma izrazi ter zato omogočajo popolno arbitrarnost izbire območij, saj so edina omejitev »prostorski akti in drugi razvojni akti«. Kdorkoli je že to predlagal, se očitno vidi, da ne gre za pravno stroko, ker je to pojmovnik sociologije in ekonomije, ki pravno nima nobene resne in določene vsebine.

Takšna arbitrarnost bo neizbežno vodila do podobnih hudih izkrivljanj in zlorab, kot so znane v sistemu NUSZ.

Vnaprej napovedujemo številne zahteve za oceno ustavnosti, saj bo neizbežno privedlo do vprašanja spoštovanja 14. člena Ustave RS (načelo enakosti pred zakonom) in še do kakšnega drugega člena Ustave RS.

### **234. člen**

#### **(višina takse)**

Enaki pomisleki in ugovori so možni in realno pričakovani tudi glede določanja višine takse, saj 1. odst. določa zelo nejasno »merilo« oziroma osnovo »upošteva podrobnejšo namensko rabo prostora«.

To spet omogoča popolno arbitrarnost občin pri določanju višine. Zakonodajalec bi moral prav pri tem določiti merila, ki bi določene namene rabe izvzela kot tista, za katere se ne sme določati ta taksa (n.pr. območja za gradnjo javnih cest in GJI in podobno).

Zelo hiter preizkus omejitve maksimalne višine takse na največ 0,3 na m<sup>2</sup> kaže, da bodo potemtakem lastniki obremenjeni zelo verjetno praviloma z maksimalno višino, torej:

- za 10.000 m<sup>2</sup> stavbnega zemljišča s 3.000,00 EUR letno,
- za 1.000 m<sup>2</sup> s 300 EUR letno.

Ko bo sprejet še davek na nepremičnine, se bosta davek in taksa seštevata in se bomo kmalu približali sledečemu primeru:

- parcela: 10.000 m<sup>2</sup>,
- taksa: 3.000 EUR,

- davek:  $10.000 \text{ m}^2 \times 150 \text{ EUR/m}^2$  (PV = 1.500.000, EUR x 0,4% = 6.000 EUR),  
= **skupaj: 12.000 EUR.**

V 10 letih to pomeni lahko skupno obremenitev 120.000 EUR/ha, kar se približuje zaplembeni naravi takšne takse tudi v primerih, ko nezazidanost stavbnega zemljišča ni odvisna od volje oz. odločitve lastnika.

Pripombe pripravila strokovna skupina:

1. mag. Tomaž Černe
2. Marko Fatur
3. Franci Gerbec
4. Leon Kobetič
5. Jožef Murko

Predsednik SNZ FIABCI:  
mag. Marko Novak

X

---