

Kaos pri evidenci zemljišč za gradnjo

Vir / Avtor: **Marjeta Kralj**

24. julij 2013 (nazadnje spremenjeno: 9:47 23. julij 2013)

Oznake: [Družba](#), [Vrednotenje nepremičnin](#)

Ob napovedani uvedbi nepremičninskega davka bi recimo številni lastniki zazidljivih zemljišč v Ljubljani plačali nekajkrat manjši davek, kot bi ga morali. V nekaterih drugih občinah bi lastniki plačali nekajkrat preveč. Kajti v registru nepremičnin pri zemljiščih za gradnjo vlada kaos.

Fotografije » 1/2



Veliko občin Gursu ni posredovalo podatkov o tem, na katerih zemljiščih je gradnja stavb tudi dejansko mogoča in na katerih se bo vsaj še nekaj časa lahko le kmetovalo. (Foto: Bojan Velikonja/dokumentacija Dnevnika)

»Sršenje gnezdo in kaos.« Tako so nekateri naši sogovorniki poimenovali podatke o zemljiščih za gradnjo stavb, ki jih geodetska uprava (Gurs) vodi v registru nepremičnin. Z nazornim podatkom je postregel kar direktor urada za množično vrednotenje nepremičnin pri Gursu **Dušan Mitrovič**. »V občini Sevnica je evidentiranih 14.000 zemljišč za gradnjo, najbrž pa bi jih moralo biti okoli 200. V Ljubljani sta prijavljeni dve zemljišči za gradnjo, moralo bi jih biti okoli tisoč. V Kopru za gradnjo sploh ni prijavljenega nobenega zemljišča, čeprav se tudi tam gradi.«

Nekateri nekajkrat premalo, drugi nekajkrat preveč

Zaradi napovedane uvedbe nepremičninskega davka, ki naj bi po javno objavljenem predlogu vlade za neizkoriščena zemljišča za gradnjo stavb znašal kar trikrat več (1,5 odstotka posplošene vrednosti nepremičnine) kot za izkoriščena, so številni lastniki zemljišč, predvsem kmetje, na nogah. »Poleg tega je kvadratni meter kmetijske parcele vreden nekaj evrov, kvadratni meter zemljišča za gradnjo pa se prodaja tudi po 300 evrov,« pripoveduje Mitrovič.

Te prodajne cene upoštevajo pri določanju posplošene vrednosti zemljišč, ki je predvidena kot osnova za odmero novega davka. To pa pomeni, da bi recimo mnogi lastniki zemljišč v Ljubljani ob dejanski uvedbi predlaganega nepremičninskega davka plačali nekajkrat manj, kot bi morali. Obrnjeni bi številni lastniki zemljišč v drugih občinah plačali nekajkrat višji davek, čeprav na svojem zemljišču sploh ne smejo graditi. »Množično vrednotenje nezazidanih stavbnih zemljišč je zelo problematično, ker večina občin Gursu sploh ni posredovala podatkov o tem, katera od zemljišč so dejansko takšna, da je na njih mogoče pridobiti gradbeno dovoljenje za gradnjo. Številni lastniki nezazidanih stavbnih zemljišč, na katerih zaradi nesprejetega občinskega prostorskega izvedbenega akta dejansko ni mogoče graditi, bodo zaradi nedopustne malomarnosti občinskih birokracij pri poročanju Gursu močno oškodovani, kar je v normalni pravni državi nepredstavljivo,« pripoveduje član nepremičninskega združenja FIABCI **Franci Gerbec**.

Kupci vedo več kot občine

»Če znata prodajalec in kupec, ki sta tako rekoč laika, identificirati zemljišče za gradnjo stavb, ne vem, zakaj tega ne zmorejo storiti občine,« opozarja tudi Mitrovič. Na ljubljanski mestni občini nam v dveh dneh niso mogli pojasniti, zakaj ne izpolnjujejo te svoje zakonske dolžnosti. Glede na pojasnila župana sevniške občine **Srečka Ocvirka** pa je številka 14.000 parcel za gradnjo v njihovi občini kar prava. Kot je namreč poudaril, Sevnica s približno 272 kvadratnimi kilometri, na katerih leži skupno nekaj prek 91.000 zemljiških parcel, spada med največje slovenske občine. Poleg tega gradnja ni mogoča na vsaki od omenjenih 14.000 parcel, temveč praviloma le na več parcelah skupaj. Prav tako je občina pred kratkim, to je novembra lani, sprejela nov občinski prostorski načrt, zato so njihovi podatki osveženi.

Četudi bi podatki v registru nepremičnin popolnoma ustrezali dejanskemu stanju, pa to jeze mnogih lastnikov zemljišč ne bi pomirilo. Na Kmetijsko gozdarski zbornici Slovenije (KGZS) priznavajo, da so občine številna zemljišča v preteklosti opredelile kot zazidljiva na željo kmetov, ki so tako recimo želeli ustvariti doto za svoje otroke, čeprav na zemljiščih v resnici še vedno kmetujejo. To potrjujejo tudi pojasnila sevniškega župana, da je bilo v postopku priprave novega občinskega prostorskega načrta veliko želja po spremembi namembnosti zemljišč v zemljišča za gradnjo. Letos, ko pripravljajo prve spremembe in dopolnitve načrta in se napoveduje nepremičninski davek, pa so že prejeli pobude, naj iz območja, ki je določeno za gradnjo, nekatere parcele izvzamejo.

Toda mnoge parcele so kot zazidljiva zemljišča ne glede na voljo lastnikov opredelile občine same. »Ko si je recimo neka občina zaželela poslovne ali industrijske cone, je s širokim zamahom določeno območje spremenila v stavbno, čeprav se kakšen lastnik s tem ni strinjal,« opozarja **Gašper Cerar** s KGZS. Cona ni nikoli zrasla, zemljišča pa so ostala zazidljiva, čeprav se na njih že ves čas kmetuje. »Če si je občina zamislila industrijsko območje, kmetje na teh zemljiščih niti ne morejo zgraditi objektov za stanovanjsko rabo,« nadaljnjo nemoč lastnikov opisuje Cerar.

Gradili so na poštenosti lastnikov

Čeprav so podatki o zemljiščih za gradnjo stavb eno najbolj problematičnih področij, če bo vlada z novim letom res uvedla nepremičninski davek, pa niso edino. Predsednik združenja FIABCI **Jože Podgoršek** opozarja tudi na to, da verodostojnost podatkov v registru nepremičnin temelji predvsem na poštenosti lastnikov pri navajanju podatkov o njihovih nepremičninah in na korektnosti dela izvajalcev popisa. »Popis so izvajali študenti in upokojenci, ker za najem geodetskih podjetij ni bilo dovolj denarja,« priznava Mitrovič. Obenem poudarja, da je zakon izvajalcem popisa izrecno prepovedal presojanje podatkov, zato so lahko v vprašalnik zapisali le to, kar jim je povedal lastnik. Že če je lastnik svojo samostojno hišo opisal kot hišo dvojčka, je s tem lahko drastično znižal vrednost svoje nepremičnine, Podgoršku pritrjuje Mitrovič. »Pri navajanju neresničnih podatkov imamo največje težave pri stanovanjskih hišah, kjer ljudje niso navajali resničnih letnic zgraditve, vzdrževalnih posegov in prave kvadrature.« Kljub temu Mitrovič trdi, da v registru nepremičnin napačnih podatkov ni več kot 10 odstotkov.

Evidenco, ki obsega skupno okoli 80 milijonov podatkov, tudi ves čas izboljšujejo. Javljajo se skesani lastniki, ki hiše ne morejo prodati po želeni ceni, ker je v registru zaradi napačnih podatkov ovrednotena prenizko. Prav tako med drugim s pomočjo cikličnega zračnega snemanja preverjajo resničnost podatkov v registru in jih popravljajo. Črna gradnja družine Vitoslava Türka nad Sečoveljskimi solinami, ki je bila še pred nekaj meseci vredna okoli 6000 evrov, je zdaj ocenjena na skoraj 700.000 evrov.

