

Maribor, 6.2.2019

PRESEDNIK VLADE REPUBLIKE SLOVENIJE

Marjan Šarec

Gregorčičeva 20, 25

1000 Ljubljana

Na naslov: gp.kpv@gov.si

Zadeva: **Predlog Skupnosti občin Slovenije za učinkovitejše sodelovanje med državnimi organi in občinami pri izboljšanju sistema urejanja prostora, vzpostavitve prostorskih podatkov ter finančnih ukrepov zemljiške politike**

Spoštovani gospod predsednik,

zelo smo veseli, da je nova Vlada vzpostavila **konstruktiven odnos do občin**, ki ga je čutiti že na samem začetku Vašega mandata. Večkrat ste že izrazili naklonjenost reševanju odnosov med državo in občinami ter postavili to kot eno prednostnih nalog. Tem besedam so sledila tudi konkretna dejanja, ki prinašajo vse močnejše zaupanje, da bomo občine in Vlada končno le združili moči pri reševanju težav naših prebivalcev. V tej luči kvalitetnega sodelovanja Vam pošiljamo konkretne predloge, s katerimi želimo učinkovito in dolgoročno odpraviti nekatere probleme, s katerimi se slovenske občine že dlje časa soočamo.

Skupnost občin Slovenije se obrača neposredno na Vas s pobudo za **vzpostavitev posebnega državno-občinskega projekta**, katerega cilj je izboljšanje razmer na področju urejanja prostora in graditve objektov, izvajanja zemljiške politike, odmere dajatev na nepremičnine, vključno z bodočim davkom na nepremičnine ter zagotavljanjem podatkov za te aktivnosti. Problematika se tiče več državnih resorjev, hkrati pa je neposredno vezana na delovanje občin, zato je **nujna kvalitetna horizontalna in vertikalna sistemska koordinacija** tega področja.

Investitorji v Sloveniji težko pridobijo **ustrezno razvita stavbna zemljišča po sprejemljivi ceni ter zanesljive informacije o možnosti graditve na stavbnih zemljiščih**. Takšno stanje povzroča pritiske investorjev na občine po vedno novih spremembah namembnosti kmetijskih zemljišč v stavbna. Občine se srečujejo z dolgimi in zahtevnimi postopki sprememb prostorskih aktov, vzporedno pa tudi z mnogimi neustreznimi in nelegalnimi posegi v prostor. Hkrati postaja **javnost vse bolj občutljiva do posegov v prostor**, kar se manifestira s pojavom civilnih iniciativ, ki praviloma nasprotujejo spremembam.

Poleg naštetega delovanje države in občin ovira **neustrezna ureditev področja obdavčitve nepremičnin**. Obstoječi sistem nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča (NUSZ), ki je eden od pomembnih prihodkov občin, je zastarel in občine imajo na tem področju vedno več

težav, občinski odloki in odmere NUSZ pa so celo pogosto predmet ustavne presoje. Na neustreznost sistema obdavčitve nepremičnin opozarja tudi Evropska komisija. Občine si zato želijo pregleden, zanesljiv in učinkovit sistem obdavčitve nepremičnin, ki bo poleg finančnih posledic imel tudi učinek kot ukrep **usmerjanja prostorskega razvoja in zemljiške politike**.

Dosedanji poskusi **poenostavitve postopkov umeščanja posegov v prostor z novimi predpisi** so se v preteklosti **izkazali za neučinkovite** oziroma so v posamičnih primerih stanje še poslabšali. Menimo, da je treba **ključne aktivnosti v prihodnje usmeriti v kvalitetno in koordinirano upravljanje s prostorom**, ki pa še zdaleč ni pogojeno zgolj s spremembami predpisov.

Država je v **preteklem mandatu sprejela niz povezanih zakonov**: Zakon o urejanju prostora (ZUreP-2), Gradbeni zakon (GZ), novelo Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin (ZMVN-1), novelo Zakona o evidentiranju nepremičnin (ZEN-A) ter Zakon o evidentiranju dejanske rabe zemljišč javne železniške in cestne infrastrukture (ZEDRZ). S tem je bila v Sloveniji pripravljena normativna podlaga za **največjo reformo na področju urejanja prostora, graditve objektov in urejanja prostorskih in nepremičninskih podatkov po osamosvojitvi Slovenije**. Sedaj je nastopil čas, da se ta reforma tudi dejansko izvede.

Novi predpisi uvajajo nekatere nove postopke na področju prostorskega načrtovanja in graditve objektov. Za izvedbo novega sistema je treba **izboljšati nekatere obstoječe podatke** oziroma **vzpostaviti manjkajoče zbirke prostorskih in nepremičninskih podatkov**. Država je za svoj obseg teh nalog vzpostavila **projekt e-Prostor**, ki vključuje tudi kohezijska sredstva za vzpostavitev podatkov iz državne pristojnosti. **Velik del podatkov in tudi drugih nalog s tega področja pa naj bi izvedle občine**, ki naj bi vzpostavile, vodile in posredovale različnim državnim organom podatke o prostorskih aktih, namenski rabi prostora, nezazidanih stavbnih zemljiščih in njihovih razvojnih stopnjah ter podatke o dejanski rabi občinskih cest. Občine naj bi tudi izvedle tudi javne razgrnitve in zagotovile vzdrževanje teh podatkov. Menimo, da bi bil za izvedbo teh aktivnosti **nujno potreben poseben državno-občinski projekt vzpostavitve prostorskih podatkov in informacijske infrastrukture tudi na ravni občin**, podobno kot je za državne podatke že vzpostavljen projekt e-Prostor. Navedene podatke sicer občine nujno potrebujejo, potrebujejo pa jih tudi državni organi za izvajanje svojih nalog s področja načrtovanja prostorskega razvoja in množičnega vrednotenja nepremičnin, posledično pa bodo podatki neposredno uporabljeni tudi pri odmeri NUSZ oziroma bodočega davka na nepremičnine.

Slovenske občine trenutno dobivajo v zvezi z navedenimi obveznostmi od različnih državnih institucij (MOP, MzI, MF, GURS, MJU) pozive in različna navodila za izvajanje nalog po novih zakonih. Dejstvo je, da so mnoge aktivnosti med seboj povezane in da je **nedopustno, da so občine obveščene o zadevah posamično, brez usklajevanja in sodelovanja med različnimi ministrstvi in organi, ki so upravljalci posameznih zbirk podatkov**. Občine brez ustreznih rešitev in učinkovite koordinacije same **teh nalog ne bodo zmogle izvesti v pričakovanih rokih in ustrezni kvaliteti**. Neekonomično, strokovno tvegano in neučinkovito je tudi, da

podatke, katerih namen je vnaprej znan in morajo biti med seboj usklajeni, zajema vsaka občina posebej in v ločenih projektih.

Zgovoren primer, ki utemeljuje naše trditve, predstavlja projekt vzpostavitve povsem **nove prostorske evidence dejanske rabe občinskih javnih cest** skladno z Zakonom o evidentiranju dejanske rabe zemljišč javne železniške in cestne infrastrukture (ZEDRZ). Projekt naj bi na podlagi sprejetega zakona, pravilnika in predpisane metodologije izvedle posamične občine. Na Skupnosti občin Slovenije ugotavljamo:

- da **projekt ni dobro koordiniran,**
- da **so različne občine** pri izvedbi projekta zaradi različne kvalitete izboljšanih podatkov zemljiškega katastra, ki jih zagotavlja država, **v povsem neenakopravnem položaju,**
- da **so roki za izvedbo projekta** (zakonski rok za vzpostavitev podatkov je 1.6.2019) **povsem nerealni,**
- da **sredstva in kadri za izvedbo projekta niso zagotovljeni** ter
- da **so pričakovani rezultati** zaradi navedenih razlogov **strokovno vprašljivi in ekonomsko neupravičeni.**

Zaradi obsega in pomembnosti tematike ter vseh že navedenih razlogov predlagamo, **da Vlada RS vzpostavi medresorski projekt, v katerem bo koordinirala posamezne državne resorje ter tudi občinam nudila organizacijsko, strokovno - metodološko in finančno podporo** ter zagotovila sodelovanje med občinami in pristojnimi državnimi organi, ki so nosilci podatkov za potrebe urejanja prostora, množičnega vrednotenja in obdavčitve nepremičnin.

Vladi predlagamo tudi, da **država preko kohezijskih ali drugih mehanizmov občinam zagotovi posebna sredstva za sofinanciranje nalog priprave in uveljavitve novih zbirk podatkov,** ki naj bi jih v skladu z novimi predpisi pripravile občine.

Cilji takšnega projekta so:

1. Usposabljanje občin za izvajanje novih nalog priprave podatkov za potrebe izvajanja novih zakonov;
2. Učinkovitejša in cenejša vzpostavitev in vzdrževanje občinskih prostorskih zbirk podatkov;
3. Izvedba javnih razgrnitev podatkov oziroma ustrežnejše in kvalitetnejše obveščanje javnosti neposredno na lokalnem nivoju;
4. Vsebinska in pravna stabilizacija podatkov, ki bi posledično omogočila investitorjem dober vpogled v možnosti investiranja, hkrati pa bistveno zvišala investicijsko varnost naložb v Republiki Sloveniji;
5. Vzpostavitev kvalitetne zbirke občinskih prostorskih podatkov, ki bi dolgoročno bistveno zmanjšale težave pri pridobivanju gradbenih in drugih dovoljenj za posege v prostor.

Menimo, da lahko s takšnim projektom skupaj še v tem mandatu naredimo **pomemben korak** k modernemu sistemu urejanja prostora, graditve objektov in upravljanja z nepremičninami. Hkrati pa lahko preko takšnega projekta zagotovimo tudi **prepotrebno podatkovno osnovo za uvedbo novega davka na nepremičnine**. Prepričani smo namreč, da **trenutne podatkovne osnove še ne omogočajo kvalitetnega množičnega vrednotenja predvsem na področju stavbnih zemljišč** in da bi uvedba davka na nepremičnine na tem področju lahko povzročila mnoge težave ter velika tveganja glede ustreznosti novega davčnega sistema. Takšna tveganja pa **lahko vplivajo tudi na investicijsko konkurenčnost Slovenije v regionalnem prostoru**.

S tem pismom, spoštovani predsednik Vlade RS, dajemo kot Skupnost občin Slovenije **pobudo, da z Vašo pomočjo in iniciativo sprožimo skupni medresorski projekt države in občin**, s katerim bi zagotovili boljše delovanje resorjev na interdisciplinarnem področju urejanja prostora in finančnih ukrepov zemljiške politike ter zagotavljanju podatkov za izvajanje teh ukrepov. Prepričani smo, da bi imel takšen projekt **dolgoročne pozitivne upravljalvske in makroekonomske učinke na uspešnost izvajanja investicij in na prostorski razvoj Slovenije**.

S spoštovanjem,

Jasmina Vidmar, l.r.
generalna sekretarka SOS

V vednost:

- Ministrstvo za okolje in prostor, gp.mop@gov.si
- Ministrstvo za javno upravo, gp.mju@gov.si
- Ministrstvo za infrastrukturo, gp.mzi@gov.si
- Ministrstvo za finance, gp.mf@gov.si
- Geodetska uprava RS; pisarna.gu@gov.si