



Kmetijsko gozdarska zbornica Slovenije

Gospodinjska ulica 6, 1000 Ljubljana
tel.: (01) 513 66 00,
E-pošta: kgzs@kgzs.si
www.kgzs.si



Datum: 7. 3. 2025
Številka: 092-5/2019-14

Ministrstvo za naravne vire in prostor
Dunajska c. 48
1000 Ljubljana

ZADEVA: Predlogi in pripombe KGZS na predlog Zakona o urejanju prostora

Spoštovani!

Pošiljamo vam predloge in pripombe Kmetijsko gozdarske zbornice Slovenije glede predloga Zakona o urejanju prostora.

Prosimo vas, da priložene predloge in pripombe preučite ter nas o vaših stališčih do poslanih predlogov in pripomb pisno seznanite.

S spoštovanjem,

Martin Mavsar
v.d. direktorja



dr. Jože Podgoršek
predsednik KGZS

Poslano:
- naslovniku,
- arhiv, tu

Pripombe na posamezne člene:

Ad člen 100 novele ZUreP-3

Predlagamo dopolnitev z vsebino, ki bo določila oprostitev od obveznosti plačila komunalnega prispevka za novogradnjo in dograjevanje nestanovanjskih kmetijskih stavb (CC-SI: 1271). Oprostitev naj velja samo za čas objekta CC-SI: 1271. Ob spremembi namembnosti celotnega ali dela objekta iz nestanovanjske kmetijske stavbe v drugo vrsto stavbe se za takšen objekt komunalni prispevek plača.

Obrazložitev predlagane vsebine:

Pomislike imamo glede ustreznosti ureditve komunalnega prispevka na kmetijah za gradnjo kmetijskih objektov (nestanovanjske kmetijske stavbe (CC-SI: 1271)). Že večkrat smo vas opozorili in še vedno trdimo, da je ureditev komunalnega prispevka po ZUreP-3 in občinskih odlokih za kmetije po Sloveniji neustrezna in nepravična. Različne ureditve komunalnega prispevka po občinah, ki na podlagi ZUreP-3 in predhodnikov tega zakona z občinskimi odloki definirajo komunalni prispevek, nelogično povzročajo neenakost med primerljivimi kmeti, ki konkurirajo na domačem in EU trgu. Ponovno predlagamo ter zahtevamo drugačno in na državni ravni poenoteno ureditev komunalnega prispevka za obstoječo komunalno infrastrukturo za gradnjo ali povečanje kmetijskih objektov. Prepogosto se srečujemo s kmeti, ki imajo zaradi različne ureditve komunalnega prispevka po 212 slovenskih občinah težave z investicijami v kmetijske stavbe, pri katerih je potrebno plačati visoke in predvsem med občinami različne in neprimerljive zneske komunalnega prispevka. Z medsebojnim primerjanjem po občinah kmetije ugotavljajo, da so enake investicije zaradi različne ureditve komunalnega prispevka po občinah različno drage.

Na KGZS se zavedamo, da občine po določbah Ustave RS uživajo lokalno samoupravo, kar pomeni, da morajo imeti tudi svoje dohodke. Po načelu samofinanciranja mora del finančnih virov lokalnih skupnosti izvirati iz davkov in drugih dajatev, katerih višino v okviru predpisov določajo lokalne skupnosti same.

Na KGZS smo pred časom pripravili analizo občinskih odlokov, ki urejajo komunalni prispevek, s poudarkom na obravnavi kmetijskih objektov (nestanovanjske kmetijske stavbe (CC-SI: 1271)) z vidika ureditve oprostitve plačila komunalnega prispevka za kmetijske objekte in namembnosti stavbe (F_n). V analizi smo ugotovili, da analizirane občine na podlagi vloge zavezanca za plačilo komunalnega prispevka upoštevajo pretekla vlaganja v obstoječo komunalno opremo v primeru odstranitve in gradnje novega objekta ter vlaganj zavezanca v izgradnjo posamezne vrste obstoječe komunalne opreme v obliki finančnih ali drugih sredstev. Uveljavljanje vlaganj z namenom znižanja komunalnega prispevka je enkratno dejanje in vlaganja niso prenosljiva. Analize ureditve komunalnega prispevka ste pripravili tudi na vašem ministrstvu (npr. vaš dopis na KGZS št. 35206-138/2021-2550-7 z dne 20. 1. 2022) in ugotavljamo, da ste tudi sami zaznali različne vsebine občinskih odlokov o komunalnem prispevku.

Analiza občinskih odlokov glede komunalnega prispevka za kmetijske objekte kaže, da občine investitorjem v kmetijske stavbe brez tehtnih in objektivno preverljivih argumentov nudijo različne oprostitve od 10 do 100 odstotkov in v formuli za izračun komunalnega prispevka upoštevajo različne faktorje dejavnosti, kljub temu, da kmetije gradijo ali dograjujejo enakovrstne in objekte za opravljanje kmetijske dejavnosti in s tem pridelavo ter predelavo hrane. Zmoti predvsem dejstvo, da (pre)velike razlike v oprostitvi ali faktorju dejavnosti obstajajo v sosednjih občinah – ni skladno z načelom horizontalne enakosti, da primerljivi in celo skorajda sosednji kmetiji plačata bistveno različne komunalne prispevke zgolj zaradi dejstva lokacije kmetije v eni oziroma v drugi občini.

Zahtevamo, da se z namenom končanja razlikovanja med kmetijami glede na lokacijo investicije v predlogu Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3), ki je v zakonodajnem postopku (EVA: 2020-2550-0074 oziroma EPA: 1960-VIII), nelogičnosti in nesistematčnosti pri odmeri

komunalnega prispevka odpravijo. V členu 240. predloga ZUreP-3 je potrebno urediti oprostitve plačila komunalnega prispevka tako, da bodo občine ob spoštovanju načela horizontalne enakosti kmetijske objekte v celoti oprostile plačila komunalnega prispevka. S tem bo spoštovano načelo enakosti pred zakonom, kar danes, ko imamo po občinah glede oprostitve zelo različno obravnavo kmetijskih objektov, ne moremo reči.

Kmetije se morajo zaradi EU in nacionalnih predpisov prilagajati novim standardom v smislu dobrobiti živali (odprava kletk, prosta reja, ipd.), prilagajati se morajo podnebnim vplivom in cenovnim pritiskom ter s tem namenom graditi ali povečevati svoje kmetijske objekte. Z oprostitvijo obveznosti plačila komunalnega prispevka za gradnjo in dozidavo nestanovanjskih kmetijskih stavb (CC-SI: 1271) po vseh občinah bomo omogočili obstoj in razvoj kmetovanja, katerega namen je pridelava in predelava hrane.

Ad člen 118 novele ZUreP-3

Ponovno predlagamo spremembo 327. člen ZUreP-3 (118. člen novele ZUreP-3) glede ocenjevanja vrednosti nepremičnin v razlastitvenih postopkih. Zavzemamo se za pravično odškodnino oziroma nadomestilo za razlastitev, zato predlagamo, da se vrednotenje nepremičnine opravi po namenski rabi zemljišča po uveljavitvi prostorskega akta, ki določi gradnjo javne infrastrukture ali drugega projekta v javno korist.

Obrazložitev predlagane vsebine:

Na ministrstvo podajamo dodaten predlog za spremembo osnutka Zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3), ki se nanaša na 327. člen zakona oziroma ocenjevanje vrednosti nepremičnin v razlastitvenih postopkih.

V trenutno veljavnem ZUreP-3 je v 3. alineji prvega odstavka 327. člena navedeno pravilo, po katerem se v razlastitvenih postopkih določa vrednost nepremičnin in sicer se na dan uvedbe razlastitvenega postopka za območje, ki ga opredeljuje državni prostorski akt, upoštevajo drugačni podatki kot za območje, ki ga opredeljuje občinski prostorski akt. Novela ZUreP-3 želi v 118. členu s popravkom 3. alineje prvega odstavka 327. člena ZUreP-3 na enak način urediti upoštevanje namenske rabe prostora na območju veljavnosti državnih in tudi občinskih prostorskih načrtih.

Razlastitev je dopustna le, če je nujno potrebna za dosego javne koristi in je sorazmerna s posegom v zasebno lastnino. Razlastitveni postopki se uporabljajo, kadar želi država ali lokalna skupnost tujo nepremičnino uporabiti za dosego javne koristi, natančneje za gradnjo gospodarske javne infrastrukture, obrambnih objektov, zdravstvenih in izobraževalnih institucij ter gradnjo socialnih in neprofitnih stanovanj. V urbanih območjih praviloma več razlastitev stavbnih zemljišč, medtem ko so na podeželju za infrastrukturne projekte pogostejše razlastitve predvsem kmetijskih in gozdnih zemljišč.

Naša organizacija se prvenstveno zavzema za ohranjanje in dosledno varovanje kmetijskih in gozdnih površin. Menimo, da je varovanje kmetijskih zemljišč ključno za ohranitev rodovitnih površin, ki so osnova za trajnostno kmetijsko proizvodnjo v Sloveniji: brez zaščite kmetijskih zemljišč se bo zmanjšala domača pridelava hrane, kar bo ogrozilo samooskrbo s hrano in povečalo odvisnost od uvoza. Kadar v prostoru ni nikakršne alternativne možnosti za izvedbo javne infrastrukture in drugih projektov v javno korist kot na kmetijskih ali gozdnih zemljiščih, v imenu lastnikov kmetijskih in gozdnih zemljišč pričakujemo primeren odnos države ali lokalne skupnosti do lastnikov nepremičnin.

Ustava Republike Slovenije (69. člen) določa, da se lastninska pravica na nepremičnini lahko odvzame ali omeji samo v javno korist in proti nadomestilu v naravi ali odškodnini pod pogoji, ki jih določa zakon. Zavzemamo se za pravično odškodnino oziroma nadomestilo za razlastitev, zato predlagamo, da se vrednotenje nepremičnine opravi po namenski rabi

zemljišča po uveljavitvi prostorskega akta, ki določi gradnjo javne infrastrukture ali drugega projekta v javno korist. Naš predlog po pravični odškodnini izhaja iz ustavnega načela sorazmernosti. Slednje poudarja, da mora biti razlastitev nujna in da se sme lastninske pravice odvzeti samo toliko, kot je nujno potrebno za dosego javne koristi, pri čemer upravni organ in kasneje lahko tudi sodišče preverja, ali je poseg v lastninsko pravico v sorazmerju s koristjo, ki jo prinaša.

Upoštevanje namenske rabe po uveljavitvi prostorskega akta, ki je podlaga za gradnjo javne infrastrukture ali drugega projekta v javno korist, zagotavlja, da so lastniki zemljišč obravnavani pravično, javni interes pa uravnotežen z zasebnimi pravicami. To prispeva k učinkovitemu prostorskemu načrtovanju in stabilnemu pravnemu okolju. Pri razlastitvi je upoštevanje namenske rabe zemljišča po uveljavitvi prostorskega akta, ki določa investicije v javno korist, pomembno iz več razlogov:

- pravična in ustrezna odškodnina

Namenska raba zemljišča vpliva na tržno vrednost nepremičnine. Če se zemljišče, ki je bilo pred investicijo v javno korist kmetijske namenske rabe, po prostorskem aktu spremeni v stavbno zemljišče, bi morala biti odškodnina za razlastitev lastniku izračunana glede na novo, višjo vrednost zemljišča. Odškodnina, ki se določi po prejšnji namenski rabi, predstavlja nepošteno vrednotenje zemljišča, saj lastnik ne prejme pravične odškodnine za zemljišče, ki ima po novem prostorskem aktu višjo vrednost;

- spodbujanje sodelovanja pri prostorskem načrtovanju

Lastniki zemljišč so bolj pripravljeni sodelovati pri postopkih prostorskega načrtovanja, če vedo, da so njihove pravice in interesi po uveljavitvi prostorskih aktov pošteno obravnavani. Kadar lastniki zemljišč menijo, da so pravično obravnavani, je manj verjetno, da nasprotujejo infrastrukturnim projektom, kar lahko pospeši njihovo izvedbo;

- pravno varstvo lastnikov

Lastniki zemljišč morajo imeti zaupanje, da bodo v primeru razlastitve obravnavani pošteno. Upoštevanje namenske rabe nepremičnine po uveljavitvi prostorskega akta zagotavlja, da se država ali lokalna skupnost ravna v skladu z načeli pravičnosti in pravne države;

- varstvo družbenih in ekonomskih interesov

Sprememba namenske rabe zemljišča je povezana z javnim interesom. Upoštevanje namenske rabe po uveljavitvi prostorskega akta, ki določa investicije v javno korist, zagotavlja, da je vrednost zemljišča priznana v skladu z javnim interesom, zaradi katerega je bila sprememba uvedena. Priznavanje nove namenske rabe preprečuje situacije, kjer bi bili lastniki oškodovani zaradi odločitev, ki so bile sprejete (pogosto brez njihovega vpliva, vendar) v javnem interesu;

- finančna odgovornost države

Država mora biti pripravljena zagotoviti pravično odškodnino, ki je sorazmerna z vrednostjo zemljišča glede na novo namembnost. S tem se preprečuje prekomerne in nepotrebne razlastitve ter spodbuja odgovornejšo prostorsko načrtovanje;

- preprečevanje špekulacij

Če se odškodnine za razlastitev določajo samo na podlagi prejšnje namembnosti, lahko pride do špekulativnega kupovanja zemljišč s strani države ali lokalnih skupnosti tik pred spremembo namembnosti. To povzroči nepravične pogoje za prvotne lastnike in destabilizira lokalni trg z nepremičninami.