

Maruška ŠUBIC KOVAČ

Cilji in instrumenti zemljiške politike ter rast in razvoj mest

Cilji zemljiške politike
 Instrumenti zemljiške politike
 Rast in razvoj mest
 Zemljiška politika

Goals of land policy
 Instruments of land policy
 Land policy
 Urban growth and development

Instrumenti zemljiške politike so povezani z njenimi cilji ter ustavno opredeljenimi lastninsko-pravnimi razmerji. Ker so se v Sloveniji ta razmerja spremenila, se morajo spremeniti tudi instrumenti zemljiške politike. Pri oblikovanju samih instrumentov je treba upoštevati temeljna načela, iz katerih izhajajo posamezni postopki. Le ustrezno zakonsko opredeljeni instrumenti zemljiške politike lahko zaživijo v praksi in vplivajo na rast in razvoj mest v Sloveniji.

Instruments of land policies are tied to its goals, as well as defined relations on property and law as set in the Constitution. Since these relations have changed in Slovenia, the instruments of land policy also have to change. When devising particular instruments basic principles have to be respected that are the starting point for particular procedures. Only adequate legally defined instruments of land policies can be implemented in practice and affect the growth and development of cities in Slovenia.

1. Uvod

Instrumenti zemljiške politike v posamezni državi so neposredno povezani z razmerjem med vlogo zasebne lastnine in uporabo oblastvenih sredstev za doseg določenih ciljev. Možnosti izvajanja zemljiške politike in njena uspešnost niso povezani toliko z večjim številom, temveč z zadostnim številom primernih instrumentov zemljiške politike.

Veljavni instrumenti zemljiške politike (Zakon o stavbnih zemljiščih, Ur.l. RS št. 44/1997) kažejo, da se Slovenija tudi na tem področju nahaja v prehodnem obdobju. Zakonodaja se prilagaja ustavno zagotovljeni zasebni lastnini. Za doseg ciljev zemljiške politike je treba v razmerah enakopravnosti zasebne in javne lastnine spremeniti tudi instrumente zemljiške politike. Pred sprejemom nove zakonodaje v Sloveniji je treba upoštevati izkušnje in stanje na tem področju, pri oblikovanju samih instrumentov pa temeljna načela, iz katerih izhajajo postopki izvajanja posameznih instrumentov. Le tako lahko zakonsko opredeljeni instrumenti zemljiške politike zaživijo v praksi in vplivajo na rast in razvoj mest.

Razvoj mest je povezan tudi z njihovo rekonstrukcijo. Rekonstrukcija mesta predstavlja aktivno preno, povezano z odstranitvijo

neuporabnih stavb in urejanjem zemljišč za gradnjo ter gradnjo novih stavb. S tem se spreminja tudi namembnost zemljišč in se povečujejo potrebe po gradnji na novih zemljiščih. V tem smislu razvoj mest vpliva tudi na njihovo rast. Zato je treba rekonstrukcijo mesta obravnavati kompleksno; tudi v povezavi z gradnjo na nezazidanih zemljiščih.

Rekonstrukcijo mesta je treba zaradi različnih stroškov presoditi tudi z gospodarskega vidika. Izjeme so povezane z umetniškimi, kulturnozgodovinskimi in podobni objekti. Podjetnik, ki želi maksimirati donos od nepremičnine, stalno primerja obstoječi donos z donosom, ki bi ga prinašala nova raba zemljišča. Za rekonstrukcijo se odloča šele takrat, ko je tržna vrednost rekonstruirane nepremičnine vsaj toliko višja od sedanje, kolikor znašajo stroški rekonstrukcije (Barlow 1986). Pri narodnogospodarski presoji rekonstrukcije pa je treba poleg povečanja lastnega zasebnega produkta upoštevati še povečanje tujega zasebnega produkta, neposredno spremembo premoženja in neposredno spremembo porabe (Bajt 1967). Uporablja se logiko »cost – benefit« analize.

Pri odločanju »za« ali »proti« rekonstrukciji je potrebno skladno s cilji upoštevati torej celoten sklop veljavnih instrumentov zemljiške politike.

2. Cilji zemljiške politike

Cilji zemljiške politike so lahko splošni in specifični. Medtem ko so specifični cilji pogojeni s prostorom in časom, v katerem se oblikujejo, imajo splošni cilji dolgoročnejši značaj in niso vezani na državo, pokrajino ali lokalno skupnost. Cilji zemljiške politike, ki so neposredno povezani z rastjo in razvojem mest, so lahko tile:

1. Pridobiti za gradnjo v imenu javnega ozioroma zasebnega interesa ¹ pravočasno po lokaciji, površini ter vrednosti ustrezna zemljišča, upoštevajoč pri tem varstvo narave, varstvo kmetijskih zemljišč, pravico do zdravega življenjskega okolja, ohranjanje naravne in kulturne dediščine in druge zakonsko opredeljene interese v prostoru.
2. Zagotoviti minimalno, kakovostno in zanesljivo komunalno oskrbo prebivalcev, pogoje za racionalno gradnjo komunalne infrastrukture in izvajanje komunalnih dejavnosti, upoštevajoč tudi racionalno izrabo urbanega prostora.
3. Z usmerjanjem in regulacijo trga zemljišč vplivati na usmerjanje poselitve ter rast in razvoj mest.

3. Poglavitni instrumenti zemljiške politike

Za doseg te ciljev imajo legitimni nosilci instrumentov zemljiške politike na razpolago instrumente civilnega in instrumente javnega prava. V nadaljevanju se bomo ukvarjali s slednjimi.

Za uspešno izvajanje zemljiške politike morajo biti na razpolago vsaj tile instrumenti, ki v skladu z ustavo zagotavljajo alokativno in distributivno vlogo zemljiške politike, zajeto v omenjenih ciljih:

a) pravni instrumenti:

- urejanje zemljišč za gradnjo – *nakup zemljišč na zalogo in za kritje tekočih potreb, nakup zemljišč pri izvajanju zakonske predkupne pravice, komasacija stavbnih zemljišč, komasacija kot posledica gradnje infrastrukturnih objektov, razlastitev;*
- prispevki – *komunalni prispevek;*
- dovoljenja in prepovedi – *spreminjanja parcelnih mej, posegov v prostor;*

b) davčni instrumenti;

c) instrumenti za izvajanje finančne pomoči.

V želji po oblikovanju vmesne ravni med državo in sedanjimi lokalnimi skupnostmi (občinami, mestnimi občinami; v nadaljevanju: lokalne skupnosti) se danes velikokrat pojavlja zahteva po razločevanju instrumentov zemljiške politike na treh ravneh. Pri tem gre pogosto za napačno razumevanje posameznih pojmov. Zemljiška politika se lahko izvaja na različnih ravneh, vendar z instrumenti, ki so v splošnem zakonsko opredeljeni. Poglejmo si to problematiko nekoliko podrobneje!

3.1 Instrumenti zemljiške politike in različne ravni obravnave

Slovenska ustava določa, da se občine in mestne občine samostojno odločajo o povezovanju v širše lokalne samoupravne skupnosti, vključno v pokrajine (143. člen, Ustava RS, Ur.l. RS št. 33/1991). Tovrstno sporazumno oblikovanje pokrajin je v praksi neizvedljivo. Poleg tega je treba taki skupnosti s pravnim aktom priznati oziroma podeliti status samoupravnega subjekta z lastno, pravno, premoženjsko in funkcionalno subjektiviteto. Te lastnosti samoupravnosti pokrajini država pri nas še ni podelila.

V splošnem velja, da bi država morala skozi zakone zagotoviti v skladu z namenom pravično pravno in ekonomsko ureditev tega področja. Pokrajine bi morale s prostorskim planiranjem omogočati skladnejši razvoj znotraj pokrajine. Lokalne skupnosti bi morale izvajati zemljiško politiko na podlagi v planu izraženih teženj oziroma zahtev na določenem zemljišču.

Zakon lahko prisodi državi, pokrajini in lokalni skupnosti določene pristojnosti na področju izvajanja zemljiške politike. Ti legitimni nosilci instrumentov zemljiške politike so lahko razlastitveni upravičenci, imajo lahko določene urade za izvajanje postopkov in tako dalje. Vendar to ne spremeni dejstva, da je enota obravnave za zemljiško politiko na državni, regionalni in lokalni ravni vedno in povsod lastnik in njegovo zemljišče.²

Pokrajina v Sloveniji trenutno ne more biti legitimni nosilec instrumentov zemljiške politike. Lahko pa bo to v prihodnosti, ko ji bo država podelila status samoupravnega subjekta. To seveda ni povezano z vsebino zakonsko opredeljenih instrumentov zemljiške politike. Gledano s katerekoli ravni, državne,

pokrajinske ali lokalne, je enota obravnave lastnik in njegovo zemljišče.

Različni interesi objektivne narave posameznih udeležencev³ se pri izvajanju zemljiške politike usklajujejo s pomočjo instrumentov zemljiške politike; tudi na področju urejanja zemljišč za gradnjo.

3.2 Urejanje zemljišč za gradnjo

Za gradnjo lahko pridobivamo zemljišča iz fonda kmetijskih zemljišč ali iz fonda stavbnih zemljišč. Obravnavani instrumenti zemljiške politike se smiselno uporabljajo v obeh primerih. Dosego prvopredstavljenega cilja zemljiške politike: pravočasno, po lokaciji, površini ter vrednosti ustrezna zemljišča za gradnjo, omogočajo ustrezno zasnovani pravni instrumenti zemljiške politike, upoštevajoč načela:

- ustavne zagotovljenosti zasebne lastnine,
- enakopravnosti zasebne in javne lastnine,
- rabe lastnine v dobro skupnosti,
- subsidiarnosti: česar ne uredijo na področju zemljiške politike lastniki zemljišč sami, uredijo v skladu s svojimi pristojnostmi zakonsko opredeljeni nosilci zemljiške politike,
- omejitev in odvzem lastninske pravice v javno korist proti plačilu odškodnine predstavlja zadnjo možnost.

Odločitev o nakupu zemljišč na zalogo in za kritje tekočih potreb je v rokah nosilcev instrumentov zemljiške politike, ki morajo s svojim premoženjem gospodariti kot dober gospodar. Zemljišča potrebujejo predvsem za gradnjo objektov v javno korist ali za menjavo z zemljišči, na katerih se bo gradilo v javno korist. Lahko kupujejo tudi zemljišča za kasnejšo prodajo, vendar je primarno načelo kritja potreb in ne načelo maksimiranja dobička. Zakon mora predpisati primere, v katerih so nosilci zemljiške politike dolžni zamenjati zemljišče.

Nakup zemljišč pri izvajanju zakonske predkupne pravice je omejen na gradnjo objektov v javno korist. Nosilec izvajanja zemljiške politike mora imeti dokazano zagotovljena sredstva za nakup tako določenega zemljišča in izvesti predkupno pravico v zakonsko določenem roku (na primer 60 dni) od prejema obvestila lastnika za nameravano prodajo zemljišča tretjemu. Po preteku tega roka legitimni nosilec tega instru-

menta zemljiške politike ne more več izvajati zakonske predkupne pravice.⁴

Komasacija stavbnih zemljišč mora sloneti na načelih (Weiß 2000):

- konformnosti,
- solidarnosti,
- konzervacije in
- zasebne koristnosti.

To velja tako za upravno komasacijo, ki se izvede v upravnem postopku in zaključi z odločbo, kot tudi za pogodbeno komasacijo, ki se izvede po volji lastnikov brez prisile.

Zakon mora v Sloveniji predvsem omogočiti uveljavitev instrumenta komasacije v prakso zemljiške politike. Zato mora opredeliti predvsem v zvezi s tako imenovano upravno komasacijo (in smiselno za pogodbeno komasacijo) poleg ostalega predvsem:

- razloge za izvedbo komasacije stavbnih zemljišč,
- usklajenost s prostorskim planiranjem in možnost spreminjanja zazidalnih načrtov v času izvajanja komasacije,
- roke za pričetek gradnje, za prenehanje veljavnosti izvajanja komasacije in povrnitev prejšnjega statusa zemljiščem,
- delež površin, namenjenih za gradnjo v javnem interesu (zgornja in spodnja meja) kot aplikacijo omenjenih načel v prakso,
- dokazilo nosilca zemljiške politike o zemljiščih za menjavo, sredstvih za pričetek komasacije in odkup zemljišč,
- finančno pomoč pri izvajanju komasacije,
- institucionalno ureditev: nadzor in strokovno vodenje izpeljave komasacije.

Poleg tega zahteva izpeljava komasacije še:

- ustrezno navodilo za izpeljavo komasacije,
- ažurno zemljiško knjigo in zemljiški kataster,
- spremljanje in analizo trga stavbnih zemljišč,
- ustrezno obdavčenje nepremičnin.

Komasacija kot posledica izgradnje infrastrukturnih objektov⁵ sloni na enakih načelih kot komasacija stavbnih zemljišč, z izjemo načela zasebne koristnosti. Izvaja se pri pridobivanju zemljišč za gradnjo infrastrukturnih objektov, ki so v javnem interesu. Zemljišča v koridorju se lahko pridobi z odkupom, predkupno pravico ali razlastitvijo. Istočasno se izvaja komasacija preostalih kmetijskih površin.

S tem se breme odvzema zemljišč za gradnjo v javnem interesu porazdeli med večje število lastnikov zemljišč, zato se zemljišče hitreje pridobi za gradnjo. Preostala kmetijska zemljišča se lahko ustrezno funkcionalno uredi. Prepreči se škodo na celotnem kultiviranem območju, ki bi sicer nastala zaradi posega.

Za izpeljavo tovrstne komasacije bi bilo potrebno tudi ustrezno zakonsko urediti javni interes na področju komasacije kmetijskih zemljišč. Komasacija bi morala predstavljati v splošnem ureditev zemljiške posesti na novo, s pomočjo ukrepov za izboljšanje proizvodnih in delovnih razmer v kmetijskem in gozdnem gospodarstvu, kot tudi za pospeševanje kultiviranja in razvoja podeželja.

Po novi ustavi Republike Slovenije se lastninske pravice kot ustavno zagotovljene pravice ne povezuje samo z drugimi človekovimi pravicami, temveč tudi s temeljnimi svoboščinami. Poseg v zasebno lastnino je hkrati tudi poseg v temeljne svoboščine. Te pa niso vsebovane samo v veljavni ustavi, temveč tudi v mednarodnih pravnih aktih, ki jih je ratificirala Slovenija. Zato predstavlja razlastitev zadnjo možnost, ki jo nosilci zemljiške politike uporabijo pri pridobivanju zemljišč za gradnjo v javno korist.

Zakon mora poleg ostalega opredeliti tudi:

- tržno vrednost kot podlago za vrednotenje nepremičnin oziroma zemljišč;
- primere za odškodnino v obliki nadomestne nepremičnine oziroma zemljišča;
- dokazila o sredstvih za plačilo odškodnine oziroma nadomestne nepremičnine;
- zunanjsodno reševanje spornih primerov.

Veliko sporov in zavlačevanja v postopku razlastitve povzročata tudi način vrednotenja nepremičnin (Šubic Kovač 2000). Pri obstoječem vrednotenju je pomemben status zemljišča, ne pa njegovo dejansko stanje. V razmerah tržnega gospodarstva in tržnega vrednotenja nepremičnin v procesu razlastitve je potrebno vsako nepremičnino obravnavati primeroma, pri čemer status zemljišča ni v vsakem primeru odločujoč dejavnik, in temu ustrezno ocenjevati njeno tržno vrednost. Poleg tega je s spremljanjem in analiziranjem trga nepremičnin treba zagotoviti transparentnost trga nepremičnin; s tem pa tudi objektivno vrednotenje na strani cenilcev ter objektivna pričakovanja lastnikov nepremičnin glede njihove vrednosti.

Komunalno opremljanje stavbnih zemljišč

Komunalno opremljanje stavbnih zemljišč predstavlja pomembnejši del urejanja stavbnih zemljišč za gradnjo. Gradnja komunalnih oskrbovalnih sistemov služi večjemu številu uporabnikov. Za njihovo gradnjo je potreben večji obseg finančnih sredstev. Zato opremljanje stavbnih zemljišč usmerjajo in regulirajo država in lokalne skupnosti. Izvaja se v javnem interesu. Uvršča se med gospodarske javne službe.

Celotna problematika opremljanja stavbnih zemljišč se z ravni države lahko urejuje na podlagi zakona in podzakonskih aktov. Nosilec opremljanja stavbnih zemljišč pa je prepuščeno izvajanje komunalnega opremljanja stavbnih zemljišč v skladu z zakonom in podzakonskimi akti. S podzakonskimi akti morajo biti podani (Rakar, 2001):

- tehnični pogoji opremljanja stavbnih zemljišč,
- program opremljanja stavbnih zemljišč in
- način izračuna komunalnega prispevka.

Tehnični pogoji za opremljanje stavbnih zemljišč so pogoji, s katerimi se zagotavlja takšno opremljanje stavbnih zemljišč, da se uporabnikom objektov, ki so namenjeni za prebivanje ali opravljanje dejavnosti, zagotovi temeljne pogoje za življenje in delo. V normativnem smislu sestavljajo tehnične pogoje:

- tehnični in drugi predpisi in standardi, ki se nanašajo na komunalno opremo in z njo povezano omrežje oskrbovalnih sistemov in so izdani v skladu z zakonom;
- opisi posameznih vrst komunalne opreme in zahteve priključevanja na oskrbovalne sisteme;
- normativi, priporočila in smernice za zagotavljanje posamezne vrste komunalne oskrbe.

Tehnični pogoji predstavljajo pravno podlago za izdelavo prostorskih planov, pripravo projektne dokumentacije in izgradnjo tistih infrastrukturnih omrežij, objektov in naprav, ki imajo značaj komunalne opreme zemljišča, ter končno njihovo priključevanje na oskrbovalne sisteme lokalnega oziroma državnega pomena.

Program opremljanja stavbnih zemljišč predstavlja temeljni regulacijski mehanizem lokalne skupnosti pri opremljanju. Gre za program aktivnosti za realizacijo tistih delov

prostorskih planov na ravni naselja ali dela naselja, ki se nanašajo na opremljanje nezazidanih stavbnih zemljišč s komunalno infrastrukturo.

Financiranje opremljanja stavbnega zemljišča je povezano s komunalnim prispevkom. Komunalni prispevek sloni na temeljnih načelih (Rakar, 2001):

- enakovrednosti dajatve in protidajatve,
- enakopravnosti zavezancev za plačilo,
- možnosti različnega načina plačevanja komunalnega prispevka.

Komunalni prispevek predstavlja plačilo sorazmernega dela stroškov opremljanja stavbnega zemljišča in pripada lokalni občini, kjer se zemljišče nahaja. Osnovo za izračun na določenem območju opremljanja predstavljajo stroški prve izgradnje oziroma prenove komunalne opreme, ki ima status javne infrastrukture, in njenega priključevanja na ustrezna omrežja oskrbovalnih sistemov. Če se pri izračunu in odmeri upošteva zgoraj naštetna načela, potem predstavlja komunalni prispevek instrument in regulator pri usmerjanju poselitve in širjenju mest.

Opremljanje stavbnih zemljišč poteka znotraj tako opredeljenih tehničnih pogojev, programa opremljanja stavbnih zemljišč in komunalnega prispevka transparentno in usklajeno. Zagotavlja minimalno, kakovostno in zanesljivo komunalno oskrbo prebivalcev, pogoje za racionalno gradnjo komunalne infrastrukture in izvajanje komunalnih dejavnosti. Pripomore k racionalni rabi urbanega prostora in naravnih virov. V sistem prostorskega planiranja mora biti vključeno že pred odločitvijo o namenski rabi določenih zemljišč in zato lahko vpliva na odločanje o usmerjanju poselitve in širitvi mest.

3.3 Davčni instrumenti zemljiške politike

V obstoječem sistemu obdavčenja treba preoblikovati predvsem davek na nepremičnine in nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča v enoten davek na nepremičnine. Poleg splošnih načel na področju obdavčenja je treba pri tem upoštevati predvsem načela:

- enkratnosti pobiranja davkov,
- komplementarnosti,
- proporcionalnosti in
- obveznosti dajatve.

V zvezi z usmerjanjem poselitve ter rastjo in razvojem mest je pomembno, da:

- davek na nepremičnine predstavlja finančni vir proračuna lokalne skupnosti,
- je davčna osnova tržna vrednost nepremičnine,
- so v splošnem izjeme maloštevilne,
- lahko lokalna skupnost določa v predpisanih mejah davčno stopnjo.

Lokalna skupnost mora imeti za posamezne vrste nepremičnin možnost izbire davčne stopnje na intervalu, s čimer na eni strani privablja in odbija posamezne investitorje. Poseben problem predstavljajo nezazidana stavbna zemljišča. Lastnike zemljišč je treba spodbuditi k čimprejšnjemu začetku gradnje. Zato je treba tovrstna zemljišča obdavčiti sorazmerno visoko in progresivno glede na časovno obdobje od pridobitve tega statusa do začetka dejanske gradnje.

Za izpeljavo tovrstnega davka v Sloveniji je treba na ravni države poleg sprejema ustreznega zakona:

- zagotoviti ustrezno podatkovno bazo tako o delovanju trga nepremičnin, kot tudi o nepremičninah davčnih zavezancev,
- oblikovati ustrezno metodologijo vrednotenja nepremičnin za vrednotenje nepremičnin v procesu obdavčenja ter
- izobraziti strokovnjake za opravljanje nalog s tega področja tako na državni ravni, kot tudi na ravni lokalne skupnosti.

Iz napisanega sledi, da bo pri vsem naštetem še najlažje sprejeti zakon, njegovo izvajanje pa se bo začelo šele z izpolnitvijo teh treh točk. Zato je v Sloveniji v tem trenutku še precej iluzorno govoriti o davku na t. i. planski dobiček.⁶

Mnenja o tem, ali naj se ta planski dobiček zajema ali ne, so deljena (Hangman in dr. 1976). Predvsem je tako dobiček kot tudi izguba zelo težko definirati in meriti. Potrebujemo ne le ustrezno podatkovno bazo, ki je v Sloveniji še nimamo na razpolago, temveč tudi dolgoročno spremljanje oblikovanja cen nezazidanih stavbnih zemljišč. Poleg tega:

- je nakup nepremičnine »po definiciji«
povezan s tveganjem, iz katerega lahko izvira tako dobiček kot tudi izguba,
- ta dobiček se velikokrat realizira samo na papirju in
- je tovrstni davek treba po načelu enkratnosti dajatve obravnavati skupaj z davkom od dobička iz kapitala.

Uvedba davka na planski dobiček terja tudi uvedbo davka na plansko izgubo, kar bi mogoče pripomoglo k bolj strokovnim odločitvam na področju prostorskega planiranja.⁷

Na področje preprečevanja špekulativnih nakupov zemljišč lahko posežemo z davkom od dobička iz kapitala, ki se v okviru obstoječe zakonodaje (Zakon o dohodnini, Ul. RS št. 71/1993) obračunava za fizične osebe v okviru dohodnine. Po zakonu se plača za nepremičnine, ki se prodajo ali zamenjajo pred potekom treh let od dneva, ko je bilo nepremično premoženje pridobljeno. Davka se ne plača, če se od prodaje ne plača davka na promet nepremičnine. Doba treh let je za preprečevanje špekulativnih nakupov prekratka. Osnova obdavčenja bi morala biti diferencirana ne samo po višini dobička, temveč tudi po letih v daljšem časovnem obdobju.

3.4 Instrumenti za izvajanje finančne pomoči

Zemljiška politika ne more izpolniti svojih ciljev samo na podlagi pravnih in davčnih instrumentov. Svojo alokativno in distributivno vlogo lahko izvaja tudi z ustrezno finančno podporo. Določeno vrsto gradnje lahko država ali lokalna skupnost subvencionirata v obliki posojila, dodatka ali prevzema dela posojila. V obravnavanem sistemu instrumentov zemljiške politike lokalna skupnost izvaja subvencije z znižanjem prispevnih stopenj pri komunalnem prispevku. Tako lahko omogoči pridobitev stavbnih zemljišč za gradnjo socialno šibkim kategorijam prebivalstva.

4. Sklep

Z novo ustavo in spremenjenimi lastninsko-pravnimi razmerji bi se morali spremeniti tudi instrumenti zemljiške politike. Pri nas se, žal, te spremembe odvijajo prepočasi in pod velikim vplivom rigoroznih posegov v zasebno lastnino iz preteklega obdobja superiornosti družbene lastnine. Ni dovolj, da samo spremenimo ustavo in deklariramo tržno gospodarstvo, sprejeti je treba tudi ustrezno zakonodajo. Poleg tega terja uvedba novih, čeprav nedirektivnih instrumentov zemljiške politike (komasacije stavbnih zemljišč) v Sloveniji specifičen pristop. Zakonska

opredelitev instrumentov zemljiške politike je potrebni, ne pa zadostni pogoj. Potrebno je spremeniti tudi miselnost. Šele takrat bodo v svetu sicer uveljavljeni instrumenti zemljiške politike zaživel tudi pri nas.

Doc. dr. Maruška Šubic Kovač, univ. dipl. inž. gradb., Institut za komunalno gospodarstvo
Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo
Univerza v Ljubljani
E-pošta: maruska.subic@fgg.uni-lj.si

Opombe:

- 1 Prednost dajemo javnemu interesu, vendar ne izključujemo vloge zasebnega interesa.
- 2 Lastnika je treba »prepričati«, da se bo njegovo zemljišče uporabljalo za predvideni namen.
- 3 To so lastnik zemljišča, država oziroma lokalna skupnost in investitor.
- 4 V nasprotnem primeru bi lahko nepravčasna izvedba predkupne pravice predstavljala večji poseg v zasebno lastnino.
- 5 O uspešnosti komasacije kot instrumenta zemljiške politike pri pridobivanju zemljišč za gradnjo v Nemčiji (glej podrobneje v Weiß, 2000).
- 6 Planski dobiček v splošnem predstavlja povečanje vrednosti nepremičnine, ki je nista povzročila lastnik ali inflacija, temveč država in lokalna skupnost z odločitvami na področju prostorskega planiranja. Analogno temu predstavlja planska izguba zmanjšanje vrednosti nepremičnine, ki ga država in lokalna skupnost povzročita z odločitvami na področju prostorskega planiranja.
- 7 V tem primeru govorimo o davku na planski dobiček. Če govorimo o drugi vrsti dajatev, moramo biti še posebej previdni, saj so načela, kot na primer »načelo dajatve in protidajatve«, lahko precej zavezujoča (Fucks, 1991).

Viri in literatura:

- Bajt, A. (1967) Osnove ekonomike, Informator, Zagreb.
- Hangman, D. G., Misczynski, D. J. (1976) Land Value Capture and Compensation, Windfalls for Wipeouts, American Planning Association.
- Fuchs, K. (1991) Öffentliche Finanzwirtschaft, Maximilian-Verlag, Herford.
- Rakar, A. (2001) Urejanje stavbnih zemljišč, Zbornik gradiv seminarja za pripravo kandidatov za sodne izvedence geodetske stroke, Ljubljana.
- Šubic Kovač, M. (2000) Nekateri potrebni pogoji za izvajanje zemljiške politike, Sedlarjevo srečanje, Rogaška Slatina.
- Weiß, E. (2000) Bodenordnung in städtischen Verdichtungsgebieten der Bundesrepublik Deutschland. V: Aktuelle Probleme der Stadt- und Landplanung, Peter Lang AG, Bern.