

Ljubljana, 07/06/2012

Ministru za kmetijstvo in okolje
Vladi RS
medijem



Spoštovani gospod minister,

Skupina Odgovorno do prostora se pridružuje pozivu strokovnjakov, ki so vas v začetku tedna obvestili, da nasprotujejo ukinitvi nadomestila za spremembo namembnosti kmetijskih zemljišč.

Z uveljavitvijo ZKZ-C je Slovenija lani uvedla koncept varstva kmetijskih zemljišč, katerega bistvena sestavina je uvedba finančne odškodnine; njen namen je odvrniti pritiske urbanizacije na kakovostna rodovitna tla, ki so dolgoročno pomembna za zagotavljanje prehranske varnosti države. Stroko, ki aktivno sodeluje v postopkih urejanja prostora in varstva kmetijskih zemljišč, skrbi nenehno spreminjanje zakonodaje, ki je nedomišljeno, parcialno in ni skladno s strateškimi nacionalnimi in mednarodnimi izhodišči.

Predlog zakona o spremembah Zakona o kmetijskih zemljiščih, ki ga v Državni zbor vlaga skupina poslank in poslancev, ruši celovitost veljavnega zakona glede varovanja najkakovostnejših kmetijskih zemljišč in to ravno v času, ko je Evropska komisija sprejela smernice za preprečevanje pozidave kmetijskih zemljišč. Ko na primer Nemčija sprejema ukrepe za zmanjšanje izgube kmetijskih zemljišč zaradi pozidave in ko je OECD pohvalila konkretno ta ukrep v naši zakonodaji.

Ocenjujemo, da je zagotavljanje smotrne rabe in varstva kmetijskih zemljišč mogoče samo s pretehtanim načrtovanjem njihove rabe in njihovega varstva v postopkih, v katerih se preverjajo učinki posameznih rešitev in oblikujejo usklajeni predlogi dolgoročno in vsestransko ustreznih rešitev; takšni postopki pa že potekajo v okviru prostorskega načrtovanja.

Poleg tega Slovenija nujno potrebuje sistem obračunavanja odškodnine oziroma nadomestila za spremembo namenske rabe prostora, pri kateri pride do povečanja vrednosti nepremičnine brez vložka lastnika zemljišča. **Predlagatelje zakona zato pozivamo, da predlog, po katerem bi ukinili obračunavanje odškodnine za spremembo namembnosti kmetijskih zemljišč, umaknejo oz. spremenijo, tako da pristojnim resornim ministrstvom in vladi naložijo izdelavo predloga spremembe načina obračunavanja odškodnine. Prepričani smo, da je spremembo načina obračunavanja treba povezati v enoten sklop zakonodajnih sprememb predpisov na področju urejanja prostora, graditve objektov in javnih financ.** V tem kontekstu uvedbo davka na dobiček zaradi spremembe namembnosti zemljišč, ki ga je uvedel zakon o uravnoteženju javnih financ, ocenjujemo kot korak v pravo smer. Sredstva, pridobljena iz naslova odškodnin oz. nadomestil, bi bilo potrebno namensko usmeriti v doseganje širših ciljev na področju urejanja prostora, njegove smotrne rabe in varstva kmetijskih zemljišč.

Bojimo se, da bo sprememba Zakona o kmetijskih zemljiščih, ki ga v Državni zbor vlaga skupina poslank in poslancev, povzročila spreminjanje koncepta varstva kmetijskih zemljišč in nadaljnjo izgubo kmetijskih zemljišč ter ogrozila prehransko varnost in posledično tudi zagotavljanje vzdržnega prostorskega razvoja. Posegi v zakon morajo zato temeljiti na resni analizi njegovih učinkov, ki doslej očitno še ni bila opravljena, ter na skrbnem premisleku o možnih rešitvah; na primer o tem, da se davek na dobiček zaradi spremembe kmetijskega zemljišča v stavbno zajame že pri sprejemanju planskih aktov od lastnikov, ki so na račun spremembe namembnosti pridobili tudi do 10-krat večjo vrednost zemljišča.

Izkušnje prvega leta po uveljavitvi ZKZ-C kažejo, da se nadomestilo za spremembo namembnosti kaže kot instrument urejanja prostora in torej ne zgolj kmetijskega resorja. Po letu 2003 je to prva javna dajatev in lahko rečemo, da kaže pozitivne premike v miselnosti, ki je zadnja leta vodila v nebrzdane pobude za širitev stavbnih zemljišč. Investitorji so začeli razmišljati bolj smotrno, se organizirati na manjšem prostoru, za to so pripravljene zemljišča tudi parcelirati pred gradnjo in zagotovljen je stabilen vir financiranja nekaterih desetletja neažuriranih strokovnih podlag.

Zavedamo se, da način obračunavanja odškodnine ob pripravi ZKZ-C ni bil medresorsko dovolj analiziran in preverjen na konkretnih primerih, zato ob njegovem izvajanju prihaja tudi do neželenih učinkov, ki so jih prepoznali tudi predlagatelji ukinitve odškodnine. Uvedba nadomestila je povzročila vrsto nevednosti, toda treba se je zavedati, da te izhajajo predvsem iz neustreznih evidenc o kakovosti kmetijskih zemljišč in iz neustreznih instrumentov in praks prostorskega načrtovanja, ne pa iz neustreznosti sistema samega.

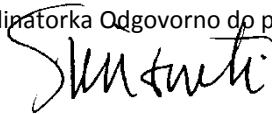
Strinjamo se s predlagatelji, da je sprememba veljavnega zakona o kmetijskih zemljiščih v delu načina obračunavanja odškodnine nujna, vendar ne tako, da se ukinja, ampak tako, da se način obračunavanja odškodnine spremeni, predvsem pa da se rešitev medresorsko vpne v sistem. Sedanji sistem odškodnin je mogoče razvijati v smeri manjše odmere odškodnin na območjih razvoja mest in naselij, ki so z urbanističnimi načrti opredeljena kot razvojna jedra poselitve, seveda ob upoštevanju dejanskih potreb in upoštevanja načela racionalne rabe prostora. Investitorji na obstoječih stavbnih zemljiščih znotraj zaokroženih naselij, obrtnih in podjetniških con in drugod, kjer je z veljavnimi prostorskimi akti dovoljena gradnja, tako ne bodo podvrženi novi odškodnini. Za gradnje zunaj teh območjih pa se lahko določi progresivna odškodnina ob upoštevanju varčnosti gradnja glede porabe prostora, torej glede na doseganje višjih, zaželenih gostot zazidave. Nesprejemljivo je, da nekaterim investitorjem dopuščamo izjemno veliko porabo zemljišč za gradnjo parkirišč ali gradnjo nizkih pritličnih npr. trgovskih stavb, tudi v primerih, ko bi bilo mogoče gradnjo zasnovati bistveno bolj varčno.

Vas spoštovani minister in predlagatelje zakona hkrati tudi pozivamo, da omogočite strokovno in demokratično razpravo o možnih kompromisnih in celovitih rešitvah. Strokovna javnost je pri pripravi sistemskih sprememb s svojim znanjem in izkušnjami pripravljena tvorno sodelovati, tako da bo v najkrajšem možnem času mogoče učinkovito odpraviti prepoznane pomanjkljivosti in zagotoviti boljše rešitve.

Lep pozdrav,

Mag. Maja Simoneti

Koordinatorica Odgovorno do prostora!



Posredovano:

- Vlada RS, gp.gs@gov.si
- mediji
- partnerji OdP in spletna stran OdP

Odgovorno do prostora! je način organiziranega prizadevanja civilne družbe za spremembe v urejanju prostora v Republiki Sloveniji. Partnerji projekta opozarjajo, da je urejanje prostora v Sloveniji z vsakim novim posegom v zakonodajo še bolj neučinkovito in da je zato treba:

- 1 - izdelati **oceno stanja v prostoru** in urediti sistem stalnega spremljanja stanja;
- 2 - izdelati multidisciplinarno analizo sistema urejanja prostora in zagotoviti **vrednotenje prostorskih razsežnosti razvojnih programov in politik na ravni države**;
- 3 - na ravni Vlade RS organizirati **službo za urejanje prostora**, ki bo vključevala načrtovanje, gradnja, varstva, raba, vzdrževanje in prenova vseh sestavin prostora;
- 4 - uvesti stalno **javno poročanje o vseh vidikih urejanja** prostora ter zagotoviti formalne in druge (finance, znanje, čas) pogoje za bolj **učinkovito vključevanje javnosti v zadeve s področja urejanja prostora**;
- 5 - podpreti **razvojno raziskovalno prakso** na področju urejanja prostora;
- 6 - urediti zakonodajni okvir urejanja prostora in zagotoviti njegovo učinkovito izvajanje.

Partnerji OdP so: Zbornica za arhitekturo in prostor Slovenije, Inštitut za politike prostora, pet članic Univerze v Ljubljani: Katedra za urbanizem FA, FGG, Oddelek za krajinsko arhitekturo BF, Oddelek za geografijo FF, FDV, Društvo krajinskih arhitektov Slovenije, Društvo urbanistov in prostorskih planerjev Slovenije, Inženirska zbornica Slovenije, Zveza geodetov Slovenije, Zavod za prostorsko kulturo Trajekt. Povezavo je v izhodišču podprlo preko 200 posameznikov, ki strokovno delujejo na področju urejanja prostora.