

ZAKAJ IN ČEMU, OD ČESA, OD KOGA IN ZA KAJ TER NA KAKŠEN NAČIN

PRISPEVEK ZA UPORABO MESTNEGA ZEMLJIŠČA

Informacije o zelo aktualnih vprašanih nezaodstno razvite komunalne dejavnosti ter neustrezne urbanistične in zemljiške politike pri nas, ki smo jih objavili v zadnjih dveh številkah našega lista, kakor tudi poročila občinskih odbornikov in razprave občanov na zadnjih zborov volivcev o tej problematiki (v začetku prejšnjega meseca), so vzbudile splošno pozornost ter široke in živahne javne razprave.

Uredništvo je prejelo doslej že vrsto raznih dopolnilnih vprašanj in pripomb zlasti v zvezi s predvidenim prispevkom za uporabo mestnega zemljišča.

Vse zainteresirane občane in organe krajevnih skupnosti, ki so postavljali taka in podobna vprašanja, opozarjamo, da je Ljubljanski dnevnik z dne 25. novembra letos v Glasniku ljubljanskih občin objavil zelo obširno gradivo v zvezi s predvidenim prispevkom za uporabo mestnega zemljišča, ki ga je dal v javno razpravo odbor za komunalno gospodarstvo in promet pri ljubljanskem mestnem svetu.

Poizkusili bomo na kratko odgovoriti vsaj na najpomembnejša vprašanja in tako prispevati k večjemu razumevanju.

ZAKAJ IN ČEMU JE POTREBNA TUDI KOMUNALNA REFORMA

Velik porast števila prebivalcev ter nagel porast porabe komunalnih storitev povzročata vse večje zaostajanje komunalnih storitev za dejanskimi potrebami. Velik razmah stanovanjske izgradnje je še bolj zaostrij neskladje med dinamiko izgradnje stanovanj in stanovanjskih naselij ter komunalnega urejanja že zgrajenih in novozgrajenih zemljišč. Izredno nagel razvoj motorizacije ter vse večje potrebe po modernem načinu življenja so postavili nove zahteve komunalnemu urejanju.

V manjši meri je zaostajala izgradnja objektov **individualne komunalne porabe** (preskrba z vodo, električno energijo in plinom, kanalizacija), vendar je stanje na tem področju zelo kritično.

Zlasti pereče je zaostajanje v izgradnji objektov **kolektivne komunalne porabe**: neresena prometna povezava starih in novih stanovanjskih naselij, neurejena zemljišča okoli stanovanjskih objektov, neurejene parkovne in druge zelene površine v naseljih, javna razsvetljava itd.

KOMUNALNA REFORMA NAJ UVELJAVI EKONOMSKE ODOSE TUDI NA PODROČJU KOMUNALNEGA GOSPODARSTVA

Bistvo uveljavljanja novih odnosov na omenjenih področjih je:

– **komunalna podjetja individualne porabe** (vodovod, plinarna, toplarna, kanalizacija itd.) ustvarjajo preko ekonomskih cen svojih storitev dohodek, katerega del je namenjen za lastno udeležbo in anuitete za izgradnjo njihovih komunalnih naprav in omrežja v skladu z njihovim programom razširjene reprodukcije, ki ga potrjuje delavski svet podjetja, občina pa daje soglasje k programu. Tovrstnim komunalnim podjetjem je potrebno zagotoviti ustrezne kredite iz bančnih in drugih sredstev;

– **investitorji** pokrivajo s svojimi sredstvi odškodnino za pravico uporabe gradbenega zemljišča: ceno zemljišča, **stroške za pripravo zemljišča** (stroški urbanistične dokumentacije,

odškodnina za objekte, ki se rušijo, stroški rušenja objektov, nadomestna stanovanja itd.) ter **stroške komunalnega urejanja neposredne okolice objekta** (pristopne poti, zelene površine ter javna razsvetljava, ki služijo sama za potrebe novozgrajenega objekta);

– **iz sredstev**, zbranih na podlagi prispevka za uporabo mestnega zemljišča, se financira izgradnja objektov kolektivne komunalne porabe, v katero spadajo: prometna povezava naselij, ki jo tvorijo stanovanjske ceste in pristopne poti skupaj s hodniki in javno razsvetljava, in zelenice kot dodatna oprema javnih cest na mestnem območju, ureditev trgov in parkiralšč in ureditev parkov in drugih zelenih površin v naseljih (otroška igrišča, površine za rekreacijo in tako dalje);

– **v okviru občinskega proračuna** in finančnega načrta mesta se morajo zagotoviti sredstva za opravljanje **kolektivnih komunalnih storitev** (vzdrževalna komunalna dela) kot so: čiščenje cest in drugih javnih površin – čiščenje snega – vzdrževanje parkov, parkovnih gozdov in drugih javnih zelenic – vzdrževanje in tokovina javne razsvetljave – vzdrževanje prometne signalizacije.

Spričo naraščajočih potreb in vse manjšega obsega proračunskih sredstev občina težko zagotavlja sredstva za omenjeno kolektivno komunalno porabo. Zato je nerealno pričakovati, da bi se iz proračuna lahko financirala tudi izgradnja, rekonstrukcija in modernizacija objektov kolektivne komunalne porabe.

Izjema so občinske ceste in mestne ulice, ki povezujejo stanovanjska naselja v mestu, ka-

lenih izgradnja in vzdrževanje se financira iz sredstev občinskega cestnega sklada, ki pa so v primerjavi s potrebami nezadostna;

– komunalna urejanje zemljišč na območjih, kjer se ne plačuje prispevek za uporabo

zemljišč, se lahko financira iz sredstev krajevnega samopríspevka z udeležbo sredstev iz občinskega cestnega sklada v primerih, kadar gre za ureditev prometnih povezav teh območij.

EDINA SREDSTVA ZA REKONSTRUKCIJO IN IZGRADNJO OBJEKTOV KOLEKTIVNE KOMUNALNE PORABE

Prispevek za uporabo mestnega zemljišča pomeni solidarno udeležbo prebivalcev in delovnih organizacij na urbanistično urejenih naseljih občine v stroških izgradnje tistih komunalnih objektov, ki vsak dan služijo njihovim potrebam. Razen sredstev iz prispevka za uporabo mestnega zemljišča ni nobenih drugih možnih sredstev za financiranje izgradnje in rekonstrukcije objektov kolektivne komunalne porabe.

Sredstva investitorjev se v bodoče v te namene ne bodo mogla uporabljati, sredstva proračunov pa so vedno manjša in ne bodo zadoščala niti za plačevanje kolektivnih komunalnih storitev (vzdrževanje objektov kolektivne komunalne potrebnosti).

Uvedba prispevka za uporabo mestnega zemljišča pomeni nadaljnje uveljavljanje ekonom-

skih odnosov na področju komunalnega gospodarstva.

Porabniki direktno financirajo objekte, ki jih vsak dan rabijo, in zadeve na tem področju se vse bolj opravljajo po načelu samoupravljanja. S ceno vode, plina, toplotne energije itd. plačuje porabnik vzdrževanje in razširjeno reprodukcijo komunalnih naprav.

S ceno bencina in cestnih taks se financira vzdrževanje in novogradnja kategoriziranih cest in mestnih ulic, ki povezujejo stanovanjska naselja v mestu.

Prispevek za uporabo mestnega zemljišča predstavlja osnovni vir namenskih sredstev za izgradnjo objektov kolektivne komunalne porabe na območjih, ki jih zajema urbanistični načrt. Prispevek se lahko uporablja le tam, kjer se pobira.

KAJ SPADA V KOLEKTIVNO KOMUNALNO PORABO IN TOZADEVNO FINANCIRANJE?

Med objekte kolektivne komunalne porabe spadajo:

- stanovanjske ceste, hodniki, kolesarske steze, trgi, javni parkirni prostori (izven cestnišč) v stanovanjskih naseljih, pešpoti, dovozne poti, cestno-prometna signalizacija;
- parkovne in druge zelene ter rekreacijske površine v stanovanjskih naseljih (otroška igrišča in podobno);
- omrežje javne razsvetljave;
- kanalizacijsko omrežje za odvod vode.

PRISPEVEK SE BO PLAČEVAL ZA VSA MESTNA ZEMLJIŠČA

Prispevek plačujejo:

- uporabniki poslovnih prostorov;
- uporabniki stanovanjskih prostorov;
- uporabniki drugih zgrajenih prostorov;

KDO BO OPROŠČEN PLAČEVANJA?

Prispevek se ne plačuje:

– za zemljišča in zgradbe, ki služijo za vojaške namene (sem ne spadajo stanovanjski objekti in objekti družbenega standarda, ki so last JA);

– za zgradbe tujih držav, ki jih uporabljajo tuja diplomatska in konzularna predstavništva ali v njih stanuje njihovo osebje ob upoštevanju načela vzajemnosti;

– za zgradbe, ki jih uporabljajo mednarodne in meddržavne organizacije ali v njih stanuje njihovo osebje, če ni v mednarodnem sporazumu drugače določeno;

– za zemljišče, na katerem so zgradbe in prostori, ki jih uporabljajo verske skupnosti za svojo versko dejavnost in so po zakonu o nacionalizaciji najemnih zgradb in gradbenih zemljišč izvzete iz nacionalizacije.

Za območje ljubljanskih občin predlagamo, da se prispevek za uporabo mestnega zemljišča ne predpiše:

– za zemljišče, ki se uporablja za komunalne naprave ter zaščitna področja, ki so v upravljanju komunalne delovne organizacije ali občine;

– za zemljišče, ki je ob vodotoku in je v upravi vodno gospodarske organizacije ter ni predvideno za gradnjo;

– za zemljišče in zgradbe, ki se uporabljajo za šolstvo vseh stopenj in njegove domove.

– za zemljišča in zgradbe, ki se uporabljajo za zdravstveno in socialno dejavnost ter otroško varstvo;

– za zemljišče in zgradbe, ki jih uporabljajo družbeno-politične organizacije, kulturne in prosvetne ustanove ter telesno vzgojne organizacije;

– za zemljišče, ki se uporablja za železniške prometne naprave;

– za zemljišče, ki se uporablja za dejavnost komunalnih delovnih organizacij (razen stanovanjskih objektov in objektov družbenega standarda);

– za zemljišče, ki se uporablja za kmetijske in gozdarske namene, če se zanj plačuje davek po katastrskem dohodku;

– za zemljišče, ki se uporablja za pridobivanje gradbenega materiala (gramoznice, opekarne);

– prispevka ne plačujejo zavezanci, ki prejemajo družbeno materialno pomoč.

Mestno zemljišče, ki se uporablja za kmetijske namene in se zanj plačuje davek po katastrskem dohodku, je oproščeno prispevka vse dotlej, dokler se zanj ne sprejme zaidalni načrt.

Prispevek se plačuje od površinske enote nezazidanega mestnega zemljišča oziroma od površine zgrajenega prostora (stanovanjske površine, poslovne površine, garaže itd.).

OPIS MEJE CON ZA PRISPEVEK ZA UPORABO MESTNEGA ZEMLJIŠČA

Mestno zemljišče se razdeli na cone, pri čemer se upošteva:

- lega zemljišča,
- prometna povezanost s centrom,
- opremljenost s komunalnimi napravami.

Odbor za komunalno gospodarstvo in promet pri mestnem svetu predlaga naslednje meje con in višine tarif:

I. CONA

Ves predel mesta, ki seže na jugozahodu do zelenega pasu (Tivoli, Sišenski hrib), tako da zajema zemljišče ob Titovi cesti, Pod gozdom, Vodnikovi cesti, Pod hribom in ob Matjanovi poti, nadalje Sišensko cesto, Majde Silčeve ul., Bregarjeva ul., severni predel Levičnikove ul. z Vodnikovim naseljem vred, gre naprej po Vodnikovi cesti, tako da obsega tudi vse parcele na levi strani te ceste, celotno Kavvaško ulico, vzhodni del Cebelarske ulice ter vse parcele Za krajem, se povrne na Vodnikovo cesto in ob njej zajame vsa zemljišča do Celovške ceste in gre po tej cesti do meje med kat. občinama Dravljje in Sentvid, Severozahodna meja poteka od Celovške ceste po meji med kat. občinama Dravljje in Sentvid, tako da zajame v prvo cono Tovarno dekorativnih tkanin, prečka gorenjsko železniško progo s tem, da vključi industrijski predel Iskre vse do meje kat. občine Ježica. Severozahodna meja poteka od tromeje kat. občine Dravljje, Sentvid in Ježica v širini industrijskega predela Litostrója in Mestne plinarne do Vodnikove ceste s tem, da zajame zemljišča ob Strojevi ulici do kamniške železniške proge, Jugovzhodni del

meje prve cone pa je meja z občino Lj.-Bežigrad in Lj.-Center (kamniška in tržaška železniška proga).

Opisani predel zajema dele kat. občine Dravljje in Zg. Šiška ter kat. občine Kapucinsko predmestje (del) in Sp. Šiška.

II. CONA

Ta predel meji na vzhodu na že opisano mejo prve cone, na zahodu pa zajema Koseze (z zemljiščem Agrostroja, Opekarnie in Marjekovo potjo), od koder gre proti severozahodu na Podutiško cesto, tj. križišča Ledarske ulice, gre po tej ulici in Kamnogoriški ulici tako, da zajame naselja Pržanj, Trata, Podgora, Sentvid, Gunclje (vse do zelenega pasu), nadalje na severu naselje Vižmarje, Brod in Poljane ter predel severno od Litostrója, tj. del kat. občine Dravljje do meje z upravno občino Lj.-Bežigrad.

Opisani predel zajema gradbena zemljišča cele kat. občine Sentvid in Brinje (del) ter dele kat. občine Dravljje, Stanežiče, Vižmarje in Zg. Šiška.

III. CONA

Vsa ostala mestna zemljišča na območju občine.

PREDVIDENA VIŠINA PRISPEVKA ZA UPORABO POSAMEZNIH VRST ZEMLJIŠČ PO CONAH

Kot primer navajamo predlog, da se mestno območje Ljubljane, ki je v območju generalnega urbanističnega načrta, razdeli v tri cone. Predlog razdelitve na cone je naslednji:

Višina prispevka po conah:

za stanovanjske površine s pritiklinami, garažami, objekti družbenega standarda (samski domovi, objekti družbene prehrane)
za nezazidano gradbeno zemljišče, ki pripada stanovanjskim objektom in objektom družbenega standarda in ostalo mestno zemljišče, za katerega se ne plačuje davek po katastrskem dohodku
za poslovne prostore in proizvodne prostore, za nezazidano mestno zemljišče, ki se uporablja za gospodarske in druge pridobitvene dejavnosti

	I. cona	II. cona	III. cona
za stanovanjske površine s pritiklinami, garažami, objekti družbenega standarda (samski domovi, objekti družbene prehrane)	0,20 N-din	0,15 N-din	0,10 N-din
za nezazidano gradbeno zemljišče, ki pripada stanovanjskim objektom in objektom družbenega standarda in ostalo mestno zemljišče, za katerega se ne plačuje davek po katastrskem dohodku	0,06 N-din	0,04 N-din	0,02 N-din
za poslovne prostore in proizvodne prostore, za nezazidano mestno zemljišče, ki se uporablja za gospodarske in druge pridobitvene dejavnosti	0,20 N-din	0,20 N-din	0,20 N-din
	0,06 N-din	0,04 N-din	0,02 N-din

OSNOVA ZA OBRAČUN PRISPEVKA

Pri stanovanjih se vzame kot osnova za obračun prispevka koristna površina na podlagi popisnega lista pri popisu stanovanj. Pritikline stanovanjskih hiš (pralnice, drvarnice itd.) se pri obračunu prispevka obravnavajo kot zemljišče.

Prispevek za enoto zemljišča se plačuje za tisti del mestnega zemljišča, ki ostane po odbitku zazidanega zemljišča (fundusa).

KDO MORA PLAČEVATI PRISPEVEK?

Prispevek za uporabo mestnega zemljišča plača lastnik oziroma imetnik pravice uporabe, zakupnik ali uživalec zemljišča ali stavbe na njem.

V stanovanjski hiši oziroma v stanovanjskih prostorih mora plačevati prispevek nosilec stanovanjske pravice.

KJE DOBITI SREDSTVA ZA KOMUNALNE INVESTICIJE NA IZVENMESTNEM OBMOČJU?

Na drugih območjih občine, za katere ne obstaja urbanistični načrt, se lahko uvede samoprispevek občanov in delovnih organizacij, ki bi se namenil za določene komunalne ureditve. S temi sredstvi bi razpolagala krajevna skupnost oziroma zainteresirani občani.

IZRAČUN PRISPEVKA ZA STANOVANJE V BLOKU

Stanovanje v bloku: 60 m². Gradbeno (funkcionalno) zemljišče, ki pripada bloku, razdeljeno na posamezna stanovanja na osnovi kvadrature stanovanja, ne predstavlja neke

pomembne vrednosti. Zemljišče pod stavbo (fundus) se posebej ne obremenjuje.

I. cona

Obremenitev po površini stanovanja:

$60 \times 20 = 1.200$ S-din, Prispevek mesečno: 1.200 S-din.

II. cona

Obremenitev po površini stanovanja:
 $60 \times 15 = 900$ S-din, Prispevek mesečno: 900 S-din.

III. cona

Obremenitev po površini stanovanja:
 $60 \times 10 = 600$ S-din, Prispevek mesečno: 600 S-din.

IZRAČUN PRISPEVKA ZA ENOSTANOVANJSKO HIŠO

Površina stanovanja 100 m². Hiši pripada 250 m² zemljišča. Ne računa se površina zemljišča pod stavbo (fundus).

Enostanovanjska hiša	I. cona	II. cona	III. cona
po površini stanovanja	$100 \times 20 = 2.000$	$100 \times 15 = 1.500$	$100 \times 10 = 1.000$
po površini zemljišča	$250 \times 6 = 1.500$	$250 \times 4 = 1.000$	$250 \times 2 = 500$
Prispevek skupaj: (S-din mesečno)	3.500	2.500	1.500

KDO BO IZDAL ODLOČBE O PLAČEVANJU PRISPEVKA

Obveznost plačevanja prispevka se določi z odločbo, ki jo izda občinski organ, pristojen za komunalne zadeve. Zoper odločbo občinskega organa je dovoljena pritožba.

Odločba za obvezno plačevanje prispevka naj bi se izdala na podlagi obstoječih podatkov in prijave zavezancev. Uporabnik zemljišča bi prijavil upravnemu organu občine površino stanovanja, poslovnega prostora oziroma zemljišča, za katero je po sprejetem odloku obvezan plačevati prispevek za uporabo zemljišča.

KOLIKŠNA BODO LETNO ZBRANA SREDSTVA

Po izračunih bi se na mestnem območju ljubljanskih občin letno zbrala naslednja sredstva iz prispevka za uporabo mestnega zemljišča:

občina Center	302 milij. S-din
občina Šiška	441 milij. S-din
občina Bežigrad	308 milij. S-din
občina Moste-Polje	337 milij. S-din
občina Vič-Rudnik	359 milij. S-din

Skupaj: 1747 milij. S-din

NAČIN ZBIRANJA, UPRAVLJANJA IN PORABE SREDSTEV TEGA PRISPEVKA

Sredstva prispevka se lahko zbirajo:

Varianta I: V posebnem namenskem skladu posamezne občine ali v skupnem medobčinskem skladu. S skladom upravlja upravni odbor.

Varianta II: Sredstva se lahko zbirajo na posebnem računu organizacije, ki se ji poverjajo posli urejanja in oddaje zemljišč. Sredstva niso dohodek te organizacije.

KDO BO SESTAVLJAL PROGRAM PORABE SREDSTEV?

Sredstva prispevka se lahko uporabljajo samo za namene po določenih odlokih o prispevku za uporabo mestnega zemljišča na tistem območju, kjer se pobira. Sredstva se uporab-

ljajo na podlagi srednjeročnega in letnega programa uporabe sredstev prispevka.

Program se sestavlja na podlagi predlogov in zahtev krajevnih skupnosti, delovnih organizacij, pristojnih občinskih svetov ter drugih predstavnikov javnosti.

O predlogu programa razpravljajo: krajevne skupnosti, pristojni občinski sveti in zbori volivcev. Po zaključeni javni razpravi razpravlja o programu in ga sprejema občinska skupščina.

KDO BO ZADOLŽEN ZA URESNIČEVANJE PROGRAMA

Izvajanje programa se poverja organizaciji za urejanje in oddajo zemljišč. Takšna organizacija je lahko samostojna ali pa posebna ekonomska enota v okviru stanovanjskega podjetja ali podobne delovne organizacije.

Če je organizacija za urejanje in oddajo zemljišč samostojna specializirana organizacija, lahko v taki organizaciji upravlja skupščina ali delavski svet, v katerega se razen članov kolektiva volijo tudi predstavniki javnosti.

Samostojna in specializirana organizacija je lahko za posamezno območje ali skupna za vse ljubljanske občine. Skupna organizacija bi nedvomno prispevala k skladnemu urbanističnemu planiranju in razvoju ter skladni in racionalni stanovanjsko-komunalni izgradnji na območju ljubljanskih občin.

JAVNE RAZPRAVE

● Ali predložena višina prispevka ustreza?

● Ali ustreza predložena razdelitev na cone?

● Ali naj se sredstva prispevka zbirajo in rabijo na območju mesta kot celote ob osnovnem pogoju, da se zagotovi polni vpliv javnosti pri uporabi sredstev in njihova stroga namenska uporaba?

● Ali naj bi ustanovili organizacijo za komunalno urejanje in gospodarjenje z zemljišči enotno za vse mesto pod pogojem uveljavljanja samoupravnosti take organizacije in soupravljanja predstavnikov javnosti v tej organizaciji tako, da volijo svoje predstavnike v skupščino in delavski svet take organizacije?