

VSEBINA:

2 • ZAKON
O RAZPOLAGANJU
Z NEZAZIDANIM
STAVBNIM
ZEMLJIŠCEM

4 • ZAKON
O SPREMEMBAH
IN DOPOLNITVAH
ZAKONA
O URBANISTIČNEM
PLANIRANJU

JAVNA TRIBUNA PRILOGA

4 • ZAKON
O DAVKU
NA PROMET
NEPREMIČNIN

4 • ZAKON
O REPUBLIŠKEM
DAVKU
NA PROMET
KMETIJSKIH
ZEMLJIŠČ,
KI SE PRIDOBIVAJO
V NEKMETIJSKE
NAMENE



● JULIJA so stopili v veljavo mnogi predpisi, ki urejajo imovinsko-pravne zadeve občanov, problematiko zazidalnih zemljišč in davčne zadeve.

● Republiška skupščina je sprejela zakon o razlastitvi in prisilnem prenosu pravice uporabe, zakon o razpolaganju z nezazidanim stavbnim zemljiščem, zakon o urbanističnem planiranju ter zakona o davku na promet nepremičnin in o republiškem davku na promet kmetijskih zemljišč, ki se pridobivajo v nekmetijske namene. Vsi našti zakoni močno posegajo v pravice in obveznosti občanov, zato jih v tej prilogi citiramo vsaj v najvažnejših določilih.

Zakon o razlastitvi in prisilnem prenosu pravice uporabe

● NEPREMIČNINA, na kateri je lastninska pravica, se lahko razlasti, kakšna druga pravica na takšnih nepremičninah pa se lahko omeji po določbah tega zakona. Pravica uporabe na zemljiščih v družbeni lastnini se lahko prisilno prenaša od enega uporabnika na drugega. Nepremičnine se smejo razlaščati oziroma pravica uporabe prisilno prenesti, če je to v splošnem interesu in potrebno za zgraditev gospodarskih, stanovanjskih, komunalnih, znanstvenih, prosvetnih, kulturnih, obrambenih ali drugih objektov. Nepremičnine pa se ne smejo razlaščati za kmetijsko obdelovanje, Lastninska pravica ali kaka druga pravica se lahko omeji na zemljišču z ustanovitvijo služnosti, začasne uporabe ali kake druge pravice.

● Nepremičnine se smejo razlastiti oziroma pravico uporabe prenesti na drugega šele tedaj, ko se ugotovi splošni interes. Ugotovitev splošnega interesa za razlastitev lahko predlaga občina, republika, krajevna skupnost in delovne organizacije. Na zahtevo gospodarskih organizacij se lahko zemljišče razlasti le, če je lastnik nepremičnine odklonil ponudbo za nakup nepremičnine dvakrat zapored v obdobju šestih mesecev. Če se pri razlastitvi nepremičnine ugotovi, da lastnik oziroma imetnik pravice uporabe nima gospodarskega interesa za preostali del nepremičnine, se razlasti in prenese pravica uporabe tudi na preostalem delu nepremičnine.

● Lastniku oziroma uporabniku razlaščene nepremičnine pripada za nepremičnino odškodnina. Odškodnino plača razlastitveni upravičenec oziroma novi imetnik pravice uporabe.

● Kdor namerava predlagati razlastitev, lahko zahteva, da se mu dovoli preiskava zemljišča in meritve. O tej zahtevi odloča občinska skupščina. Pritožba zoper odločbo, s katero je dovoljena raziskava zemljišč, ne zadrži izvršitve raziskave.

● Lastnik zemljišča lahko vložiti tožbo zoper odločbo občine, v kateri se ugotavlja splošni interes, vendar ta tožba ne zadrži postopka za razlastitev. Odločbe o razlastitvi, ki je izdana pred koncem upravnega spora o ugotovitvi splošnega interesa, ni mogoče izvršiti in neha veljati, če je vrhovno sodišče v sporu odpravilo odločbo, s katero je ugotovljen splošni interes. Splošni interes je ugotovljen, če je taka odločitev v skladu s sprejetimi urbanističnimi dokumenti. V primeru, da se gradi stanovanjski ali komunalni objekt in je potrebno zaradi tega razlastiti stavbo, na kateri je lastninska pravica, je splošni interes ugotovljen že s sprejetjem urbanističnih načrtov.

● Razlastitev lahko predlaga razlastitveni upravičenec občinski skupščini najkasneje v dveh letih po dnevu, ko je bil ugotovljen splošni interes. Na podlagi takega predloga se v zemljiško knjigo vpiše za znanba razlastitve. Odtujitev nepremičnine

glede katere je vpisana zaznamba razlastitve nima pravnega učinka proti razlastitvenemu upravičencu. Razlastitveni upravičenec pridobi pravico do izročitve razlašene nepremičnine z dnem, ko postane odločba pravomočna. Če je na razlaščenem zemljišču objekt ali nasadi, se pred izročitvijo nepremičnine ugotovi njihova vrednost. Na zahtevo prejšnjega lastnika nepremičnine se lahko pravomočna odločba o razlastitvi odpravi, če razlastitveni upravičenec v dveh letih od pravomočnosti odločbe ne izvrši glede na naravo objekta obsežnejših del na nepremičnini, razen v primeru, kadar se razlašajo celi zemljiški kompleksi.

● Pravica uporabe zemljišča, ki je družbena lastnina se lahko prenese z odločbo pristojnega organa občinske skupščine od enega uporabnika na drugega. Splošni interes za prenos take pravice se ugotavlja na isti način kot v razlastitvenem postopku. Če je na zemljišču, katero se prenaša, kakšna stavba ali drug objekt v družbeni lastnini, pridobi razlastitveni upravičenec s tem prenosom tudi pravico uporabe stavbe oziroma drugega objekta. Pravica uporabe in lastninska pravica se lahko omeji z ustanovitvijo služnosti: prehoda, prevoza, zajemanja vode, polaganja vodovodnih, plinskih, toplovodnih, naftovodnih, kanalizacijskih in telefonskih vodov, objektov za prenos električne energije in podobnega. O potrebi in smotrnosti služnosti odloča občinska skupščina na sejah.

● Za stanovanjsko graditev je možno razlastiti celoten zemljiški kompleks in na njem opraviti prenos pravice uporabe. Zemljiški kompleks je mogoče razlastiti le v korist občine v primeru, da je za zemljišče sprejet zazidalni načrt. Če je na zemljišču, ki je bilo razlašeno kot kompleks, stavba, ki po zazidalnem načrtu lahko ostane, se takšna stavba ne razlasti. Na zemljišču, katero je potrebno za uporabo stavbe, pa pridobi lastnik stavbe pravico uporabe, dokler hiša stoji.

● Občinska skupščina lahko odloči, da se za razlašena zemljišča, ki so potrebna za stanovanjsko graditev, plača odškodnina v roku, ki pa ne sme biti daljši od petih let. Prejšnji lastnik nepremičnine, ki je v sestavi kompleksa, ki se ga razlašča, ima prednostno pravico uporabe tolikšne površine, kolikor jo potrebuje za zgraditev stanovanjske hiše ali poslovne stavbe, če sme po zazidalnem načrtu na tisti parceli sezidati takšno stavbo. Za prejšnjega lastnika se šteje tudi oseba, ki najmanj eno leto pred objavo sklepa občinske skupščine o izdelavi zazidalnega načrta, predloži pogodbo o pridobitvi tega zemljišča pristojnemu občinskemu organu zaradi odmere prometnega davka. Prejšnji lastnik lahko prednostno pravico uveljavlja samo na eni parceli, nastali po veljavnem zazidalnem načrtu. To pravico uveljavlja le v okviru zakonitega lastninskega maksimuma na stavbah pod pogojem, da leži njegova parcela vsaj s površino dveh tretjin na zemljišču, ki je razlašeno. Če je razlašeno zemljišče v solastnini, lahko uveljavlja prednostno pravico uporabe vsak solastnik. Solastniki, katerih solastninski deleži parcele ne dosega površine novonastale parcele, lahko prednostno pravico sporazumno uveljavljajo na toliko parcelah, kolikor je po veljavnem zazidalnem načrtu novo nastalih parcel iz zemljišč, ki so jim bila razlašena.

● Prednostna pravica se uveljavlja pri premoženjsko-pravnem organu občinske skupščine v 60 dneh od sprejema obvestila tega organa, da se na razlaščenem zemljišču lahko uveljavlja prednostna pravica za gradnjo. Občinski organ odloči o zahtevi potem, ko dobi mnenje upravnih organov pristojnih za urbanizem. Pravomočna odločba, s katero je bilo zemljišče dano v uporabo služi kot listina za zemljiškopravni vpis. Prejšnji lastnik je dolžan v petih letih od vročitve odločbe, s katero mu je bilo zemljišče dano v uporabo, dovršiti nameravano gradnjo do tretje faze, sicer pred-

nostno pravico izgubi. Upravičenec in imetnik prednostne pravice in pravice uporabe lahko prenese tako pravico s pravnim poslom le na zakonca, potomca, posvojence, starše in posvojitelje. Ti pa te pravice ne morejo prenašati naprej. Petletni rok za dovršitev stavbe do tretje gradbene faze začne teči tudi glede teh oseb od dneva, ko je bila prejšnjemu lastniku vročena odločba, da mu je zemljišče dano v uporabo. Prednostna pravica se lahko podeduje.

● Za razlašena zemljišča se določajo odškodnine posebej za stavbno in posebej za kmetijsko zemljišče. Za stavbno zemljišče se šteje zemljišče, ki je komunalno opremljeno po veljavnem urbanističnem načrtu in je namenjeno za graditev, zemljišče, za katero je pristojni občinski organ izdal lokacijsko dovoljenje, zemljišče, na katerem je stavba in zemljišče, ki je potrebno za redno uporabo take stavbe. Za komunalno opremljeno zemljišče se šteje vsako zemljišče, na katerem so zgrajene dovodne poti in na katerem je urejena preskrba s pitno vodo in električno energijo. Vsa druga zemljišča pa se štejejo za kmetijska zemljišča.

● Odškodnina za stavbno zemljišče se določi po dohodku od stavbnega zemljišča, ki bi ga prejšnji lastnik pridobil, če bi na stavbnem zemljišču v površini 500 m² sezidal stanovanjsko hišo z uporabno tlorisno površino 150 m² po povprečni gradbeni ceni, ki je zmanjšana za stroške komunalnega urejanja. Kot osnova za izračun dohodka se jemlje enoletna stanarina za stanovanjsko hišo, preračunana na m² stavbne površine. Tako izračunan dohodek se preračuna na dejansko površino razlaščenega zemljišča. Povprečno gradbeno ceno in stroške komunalnega urejanja se po tem zakonu ugotavlja vsako leto.

● Odškodnina za kmetijsko zemljišče pa se določa po tržni ceni kmetijskega zemljišča. Za tržno ceno kmetijskega zemljišča velja cena, oblikovana na območju naselja, v katerem je kmetijsko zemljišče. Če je tržna cena odraz okoliščin, da je kmetijsko zemljišče v naselju, na turističnem območju, v bližini prometnih zvez, melioracijskih in drugih objektov, se odškodnina zmanjša sorazmerno na okoliščine, ki vplivajo na zemljišče. V odškodnino za razlašeno zemljišče se prizna tudi vrednost neamortiziranih investicij za trajno ohranitev in izboljšavo kmetijskega zemljišča.

● Odškodnina za stanovanjsko hišo se določa po zakonu ob pogojih za prodajo stanovanjskih hiš in stanovanj v družbeni lastnini. Če je zaradi razlastitve ogrožen življenjski obstoj prejšnjega lastnika, se pri določanju odškodnine upoštevajo tudi njegove socialne razmere. Višina odškodnine za razlašeno nepremičnino se določa po okoliščinah ob času izdaje odločbe o odškodnini. Odškodnina se določa v gotovini, razen če se stranke ne sporazumejo drugače. Če so razlašene nepremičnine različnih vrst se pri določanju odškodnine posebej izkazuje odškodnina za posamezne vrste takih nepremičnin.

● Če je razlašena stanovanjska hiša ali stanovanje, mora razlastitveni upravičenec, preden stavbo podre, zagotoviti prejšnjemu lastniku in drugim imetnikom stanovanjske pravice, drugo ustrezno stanovanje, razen če se prizadeti drugače ne sporazumejo.

● V primeru, da se razlasti hiša, ki je bila zgrajena brez predpisanega lokacijskega in gradbenega dovoljenja, prejšnji lastnik nima pravice do odškodnine. Prejšnji lastnik lahko podre stavbo in odpelje gradivo v roku, ki mu ga določi občinski organ. Ravno tako nima prejšnji lastnik pravice do odškodnine za naložbe, ki jih je vložil po dnevu, ko je bil prismojeno obveščen, da je vložen predlog za razlastitev.

● Prejšnji lastnik razlaščenega zemljišča ima pravico pospraviti z zemljišča plodove. V primeru, da organ dovoli razlastitvenemu upravičencu, da prične z deli na zemljišču preden lahko lastnik pobere plodove, ima prejšnji lastnik pravico do odškodnine za posevke in plodove.

● Kadar se ustanovi služnost na zemljiščih je odškodnina enaka znesku, za kolikor se zaradi služnosti zmanjša vrednost zemljišča ali stavbe. Lastnik nima pravice do odškodnine, če zaradi služnosti zemljišče ali stavba nista zgubila na vrednosti. Odškodnina za začasno uporabo zemljišča se določi v višini in na način, kot je to določeno, če se jemlje zemljišče v zakup. Odškodnina za prisilni prenos pravice uporabe zemljišča lahko po tem zakonu znaša toliko, da si prejšnji imetnik pravice uporabe lahko zagotovi podobne možnosti za svojo dejavnost. Če zavzame razlastitev nepremičnin tolikšen obseg, da bi se zaradi tega moral izseliti večji del prebivalcev, lahko predpiše občinska skupščina posebne oblike in pogoje za odškodnino.

● Postopki za določitev odškodnine so hitri. Upravni organ občinske skupščine mora po pravomočnosti odločbe o razlastitvi brez odlašanja razpisati ustno obravnavo za sporazumno določitev odškodnine. Upravni organ pokliče obe stranki, da dasta ponudbo za določitev odškodnine. Razen tega pa lahko poišče sam potrebne podatke za odmero odškodnin. V sporazumu o odškodnini sta določeni oblika in višina odškodnine ter rok, v katerem se izpolni odškodninska obveznost. Sporazum in zapisnik o sporazumu ima moč izvršilnega naslova. Če sporazum ni dosežen najpozneje v treh mesecih od dneva, ko je postala odločba o razlastitvi pravomočna, pošlje občinski organ pravomočno odločbo o razlastitvi in ostale spise občinskemu sodišču, da to odmeri odškodnino.

● Razlastitveni upravičenec mora v 30 dneh od pravomočne odločbe o razlastitvi plačati odškodnino v denarju prejšnjemu lastniku. Če je bila razlastitvenemu upravičencu izročena razlašena nepremičnina pred pravomočnostjo odločbe o razlastitvi, mora plačati prejšnjemu lastniku na odškodnino obresti, kot veljajo za hranilne vloge na vpogled. Če razlastitveni upravičenec ne plača prejšnjemu lastniku odškodnine v zakonitem roku, mu mora na neizplačano odškodnino plačati 12 % letnih obresti. Rok za izpolnitev nedennarnih obveznosti morajo biti določeni v odločbi o odškodnini.

● V primeru, da je zaradi razlastitve ugasnila hipoteka, užitek ali kaka druga pravica, ki je pred razlastitvijo obstojala na nepremičnini, mora razlastitveni upravičenec položiti odškodninski znesek za tako pravico pri banki na poseben račun. Z denarnimi kaznimi do 200.000 din se kaznuje razlastitveni upravičenec, če plača lastniku hiše, zgrajene brez gradbenega dovoljenja, odškodnino. V vseh primerih, ko na dan uveljavitve tega zakona še ni bila določena odškodnina za razlašeno nepremičnino, bo postopek za določitev odškodnine potekal v skladu z določbami novega zakona.

Zakon o razpolaganju z nezazidanim stavbnim zemljiščem

▲ ZARADI smotrnega razvoja mest in naselij, zaradi komunalne ureditve in zaradi varovanja kmetijskih zemljišč se po tem zakonu določajo načini in pogoji za prenos nezazidanega stavbnega zemljišča v družbeni lastnini in za prednostni nakup nezazidanega stavbnega zemljišča na občino.

▲ Nezazidana stavbna zemljišča so vsa zemljišča, ki so v urbanističnem ali zazidalnem načrtu namenjena graditvi, pa na njih ni zgrajen noben objekt ali niso na teh zemljiščih opravljena dela, ki dosegajo tretjo gradbeno fazo. Prav tako spadajo med

ta zemljišča tudi vsa tista, ki presegajo zemljišča, namenjena normalni uporabi objekta.

▲ Nezazidana zemljišča, katera upravljajo delovne organizacije in druge pravne osebe, se prenesejo na občino, če takega zemljišča organizacije ne uporabljajo za izvrševanje svoje dejavnosti, če niso izvršile na takih zemljiščih del do tretje faze v treh letih od dneva, s katerim jim je bilo zemljišče dano v uporabo. Ne glede na te določbe, ki so navedene, pa se pravica uporabe na zemljišču ne prenese, če je tako zemljišče določeno z urbanističnim načrtom za perspektivni razvoj organizacije združenega dela ali drugih družbeno pravnih oseb oziroma če je predvideno za vojaške ali obrambne namene.

▲ Odškodnina za prenos pravice uporabe in neamortizirane naložbe v zemljišče se plača v nominalni vrednosti, ki jo je imetnik pravice uporabe plačal v pogodbi ali drugem pravnem naslovu s tem, da se valorizira po stanju na dan uveljavitve tega zakona. Valorizirana odškodnina ne more biti višja od odškodnine, kot jo določa zakon o razlastitvi in prisilnem prenosu pravice uporabe. Če se prizadeji imetnik pravice uporabe in občina ne sporazumeta drugače, je slednja dolžna plačati odškodnino za prenos pravice in povrnitev neamortiziranih naložb v enem letu po pravomočnosti odločbe. Vsi imetniki pravice uporabe na zemljiščih, ki jih obravnava ta zakon, so dolžni v roku treh mesecev po uveljavitvi zakona prijaviti zemljišča upravnemu organu občinske skupščine, ki je pristojen za premoženjsko-pravne zadeve. Odločbo, s katero se ugotovi prenos pravice uporabe na nezazidanem stavbnem zemljišču, izda občinski upravni organ. Pred izdajo odločbe pa mora biti zaslišana delovna organizacija. Če se na zemljišču nahajajo objekti, mora upravni organ opraviti zavarovanje dokazov.

▲ Občani, ki nameravajo prodati nezazidano stavbno zemljišče, na katerem imajo lastninsko pravico, so dolžni tako zemljišče ponuditi v nakup občini. Ponudba mora vsebovati ceno zemljišča in druge pogoje za prodajo zemljišča. Ponudbo je treba sporočiti občini preko občinskega sodišča.

▲ Če občina v 60 dneh od dneva, ko ji je bila vročena ponudba, občanove ponudbe ne sprejme, lahko proda občan zemljišče

drugemu, vendar le ob istih ali za prodajalca ugodnejših pogojih. Lastnik mora ponudbo ponoviti, če zemljišča ne proda v enem letu od dneva, ko je občina ponudbo odklonila.

▲ Občina lahko vloži tožbo na razveljavitve pogodbe o prodaji zemljišča, če ji zemljišče ni bilo ponudeno, ali ji je bilo ponudeno po višji ceni od cene, po kateri je bila prodaja zemljišča opravljena in v primerih, da gre za zamenjavo, darilo ali na kakšen drug način prikrito prodajo.

▲ Brez dokaza o ponudbi zemljišča občini v nakup ni mogoče uverjati podpisov na pogodbah o prenosu zemljišča. Izvod iz zemljiškoknjižnega sklepa, s katerim se prenaša lastnina na zemljišču, mora sodišče izročiti občinskemu javnemu pravobranilcu.

▲ Za nezazidano stavbno zemljišče, na katerem ima občina pravico uporabe, uvaja občina evidenco stavbnega zemljišča. Evidenco nezazidanega stavbnega zemljišča je dolžna občina vzpostaviti najkasneje v letu dni po uveljavitvi tega zakona. Gospodarske organizacije se kaznujejo z denarno kaznijo do 100.000 din, če ne prijavijo zemljišč, ki padejo pod ta zakon, občinskemu organu.

▲ Občani, kateri sklepajo pogodbo o prenosu zemljišča v nasprotju s tem zakonom, pa se kaznujejo z denarno kaznijo do 5.000 din.

▲ Pravice uporabe zemljišča, na katerem stoji stavba, ni mogoče prenašati brez stavbe. Ob prenosu lastninske pravice na stavbi preide tudi pravica uporabe na novega lastnika stavbe. Prejšnji lastnik nezazidanega stavbnega zemljišča, ki je prišlo v družbeno lastnino po zakonu o nacionalizaciji iz leta 1958, ima še vnaprej pravico uporabljati to zemljišče do dneva, ko ga mora po odločbi pristojnega občinskega organa izročiti novemu uporabniku. Prejšnji lastnik lahko izroči tako zemljišče občini že pred dnem, ko izda občinska skupščina odločbo s tem, da je občina dolžna prevzeti zemljišče in plačati odškodnino po zakonu o razlastitvi.

▲ Prejšnji lastnik nezazidanega stavbnega zemljišča lahko svojo pravico prenese s pravnim poslom na zakonca, potomce, posvojence, starše in posvojitelje, ti pa ne morejo prenesti pravice na drugega. Pravico uporabe zemljišča lahko podedujejo

zakoniti dediči prejšnjega lastnika in dediči zakonca potomcev, posvojencev in staršev, na katere je prejšnji lastnik prenesel to pravico.

▲ Do uveljavitve predpisov o prometu kmetijskih zemljišč je promet s kmetijskimi zemljišči začasno prepovedan.

▲ Prepoved prometa ne velja za tista kmetijska zemljišča, ki jih odkupujejo občinske skupščine, kakor tudi za kmetijska zemljišča potrebna za graditev komunalnih naprav, vojaških objektov in za zemljišča, ki se pridobivajo z dedovanjem. Določbe o prepovedi prometa s kmetijskimi zemljišči ne veljajo, če pridobiva zemljišče kmet, ki se izključno ukvarja s kmetijstvom, ali kmetijska delovna organizacija, če se ta zemljišča še naprej uporabljajo za kmetijsko obdelavo in so tudi v bodoče namenjena kmetijstvu.

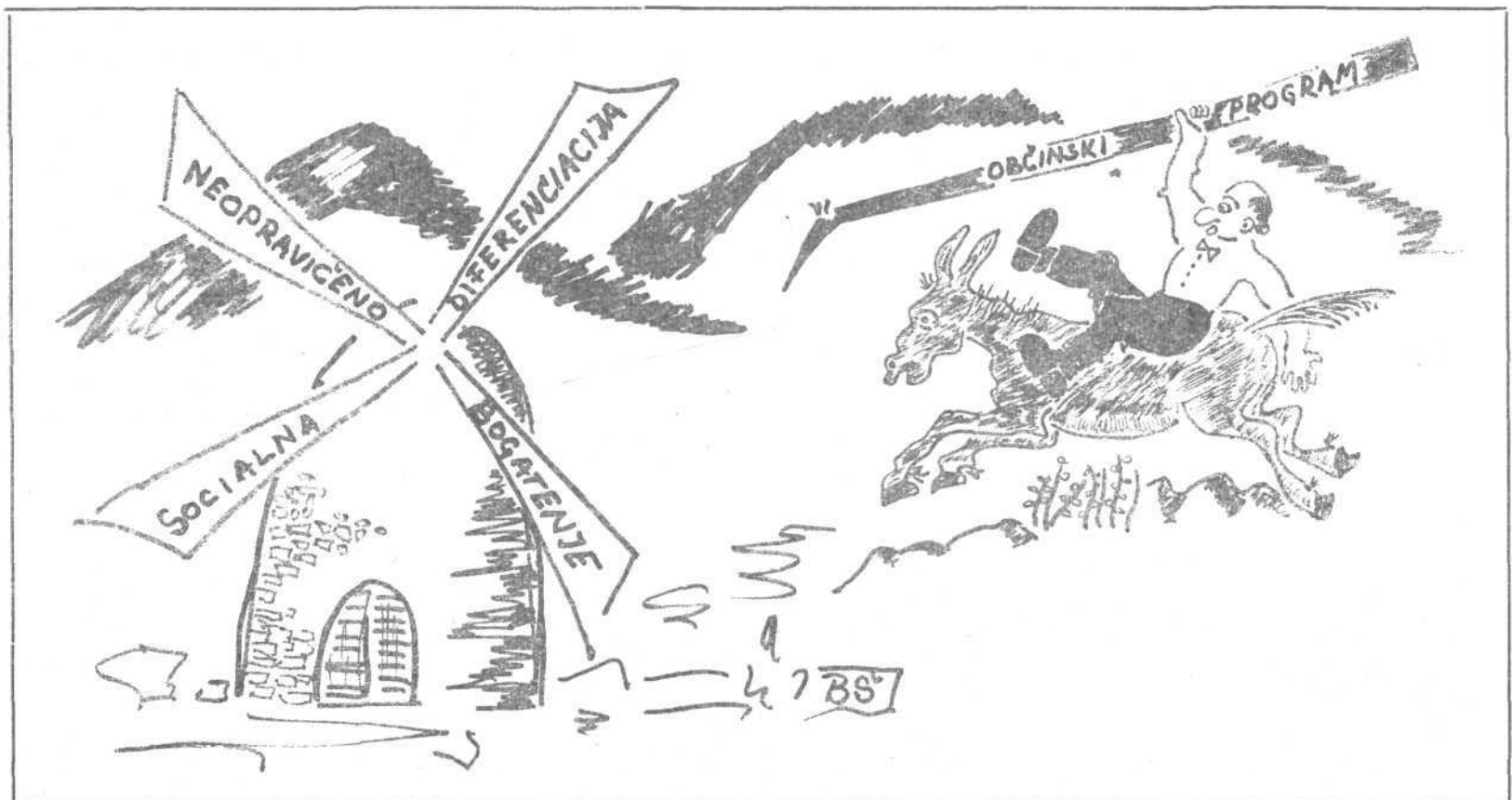
▲ Izvršni svet lahko izjemoma odobri tudi promet s kmetijskimi zemljišči za posamezne organizacije združenega dela, kadar jim je tako zemljišče potrebno za njihove razvojne programe.

▲ Za kmetijska zemljišča po tem zakonu štejejo vsa obdelovalna, neobdelovalna, neplodna in gozdna zemljišča. Niso pa kmetijska zemljišča tista zemljišča, ki so v mejah urbanističnih načrtov, razen če niso po urbanističnem načrtu izrecno namenjena kmetijski oziroma gozdni dejavnosti.

▲ Pogodbe o prenosu zemljišč je treba najpozneje v 30 dneh po sklenitvi predložiti pristojnemu občinskemu javnemu pravobranilstvu, ki jih ima pravico izpodbijati v treh mesecih od prejema pogodbe. Brez potrdila javnega pravobranilstva po prejemu pogodbe ne sme zemljiškoknjižno sodišče izvesti prenosa.

▲ Imetnikom pravice uporabe na nezazidanem stavbnem zemljišču, na katerem niso izvršili gradbenih del do tretje gradbene faze v treh letih od dneva vročitve odločbe, s katero jim je bilo zemljišče dano v uporabo oziroma sklenitve ustrezne pogodbe, se podaljša rok zgraditve zaključne tretje faze še za nadaljnji dve leti.

▲ Za pogodbe, ki so bile predložene davčnim upravam zaradi odmere prometnega davka do uveljavitve zakona o začasni prepovedi prometa z zemljišči iz leta 1971, ne velja določba, da mora občan dokazati ponudbo zemljišča občini, in je po takih



pogodbah možno overiti podpise in opraviti zemljiškknjižni prenos. To velja tudi za pridobitev zemljišča po graditelju, kateri je zgradil objekt na podlagi lokacijskega in gradbenega dovoljenja brez sklenjene pogodbe o pridobitvi zemljišča.

Zakon o spremembah in dopolnitvah zakona o urbanističnem planiranju

■ V NAVEDENI zakon so vnešene spremembe, po katerih lahko občinska skupščina razglasi splošno prepoved prometa z zemljišči, prepoved parcelacije, prepoved graditve in spremembe kulture zemljišč in uvedbo razlastitve zemljišč za zemljišča, na katerih se predvideva izdelava zazidalnih načrtov ali stanovanjska in komunalna gradnja. Splošna prepoved prometa velja za ves čas, dokler ne postane odločba o razlastitvi pravnomočna, vendar ne dlje kot tri leta. Gradbeni objekti in naprave na takih zemljiščih se ne smejo prezidavati in obnavljati, razen če se za to pridobi dovoljenje pristojnega občinskega upravnega organa.

■ Investitorju, ki gradi brez lokacijskega dovoljenja ali brez potrdila, dredi občinski organ urbanistične inšpekcije, da gradnjo ustavi za čas, dokler investitor ne pridobi lokacijskega dovoljenja oziroma potrdila. Če se na zemljišču, za katero je določena prepoved graditve parcelacije ali spremembe kultur oziroma prepoved prometa z zemljišči, gradi, ni mogoče izdati lokacijskega dovoljenja. Če občinski organ ugotovi, da ni nobenih pogojev za lokacijsko dovoljenje, odloči, da se objekt odstrani in se vzpostavi prejšnje stanje na stroške investitorja.

■ Gradnja brez lokacijskega dovoljenja ali brez potrdila na zemljiščih, ki so razglašena za zavarovana zemljišča ali naravna znamenitost, se odstrani. Če se gradbena dela izvajajo nasprotno s pogoji v lokacijskem dovoljenju ali potrdilu, dredi organ urbanistične inšpekcije, da se v določenem roku odpravijo ugotovljene pomanjkljivosti. Te določbe se uporabljajo tudi za objekte, ki so zgrajeni brez lokacijskega do-



voljenja in potrdila. Pritožba zoper odločbo o ukrepih, ki jih navaja ta zakon, ne zadrži izvršitve odločbe. Izvršbo odločbe opravlja občinski organ urbanistične inšpekcije, upravne izvršbe, izdane od drugih organov, pa opravlja pristojen občinski upravni organ za urbanizem.

■ Objekte, katerih gradnja se je pričela brez lokacijskega dovoljenja ali potrdila je prepovedano priključevati na javne komunalne naprave. Za take objekte tudi ni možno izdati uporabnega dovoljenja. Če se izvršba o odstranitvi objekta ne opravi, predlaga za urbanizem pristojni občinski upravni organ, da se vpiše v zemljiško knjigo za znanba, da je objekt določen za odstranitev.

■ Objekt, ki je določen za odstranitev, se označi s posebno hišno numeracijo na način, ki ga predpiše občinska skupščina. Investitor, ki je zgradil objekt brez lokacijskega dovoljenja in mu je bilo to dovoljenje izdano naknadno, je dolžan izpolniti vse pogoje iz lokacijskega dovoljenja in plačati stroške za komunalno ureditev stavbnega zemljišča. Pogodbe o prodaji nedograjenih objektov, kateri niso legalizirani, nimajo nobenega pravnega učinka. V zakonu je tudi zagrožena kazen za dejanja črne gradnje do višine 10.000 din za posameznika in zapor do 30 dni.

Zakon o davku na promet nepremičnin

▲ PROMETNI davek od prodaje nepremičnin vpelje občinska skupščina z odlokom. Pod ta promet je mišljen vsak odplačani prenos lastninske pravice in pravice uporabe zemljišča v družbeni lastnini. Za promet se šteje tudi zamenjava ene nepremičnine za drugo nepremičnino.

▲ Prometni davek se ne plačuje pri prenosu pravice uporabe na zemljišču v družbeni lastnini med družbeno-pravnimi osebami, kadar je ena izmed strank občina; če proda družbena organizacija, občan ali zasebna pravna oseba kmetijsko zemljišče organizaciji združenega dela, ki se ukvarja s kmetijsko ali gozdarsko dejavnostjo; če občina odkupi nepremičnino, potrebno za uresničevanje urbanističnih načrtov, če se lastninska pravica na dolžnikovi lastnini prenese v družbeno lastnino, da se s tem poravnajo obveznosti do skupnosti.

▲ Prav tako se prometni davek ne plačuje ob prvi prodaji nenaseljene nove stanovanjske hiše ali stanovanja, kadar gradi hišo za prodajo organizacija združenega dela. Prometni davek se ne plačuje, če gre za prenos lastništva iz naslova razlastitve ali na podlagi kupne pogodbe, ki je sklenjena namesto razlastitve, oziroma če gre za prenos stanovanjske hiše ali stanovanja zaradi spremembe kraja zaposlitve ali ob upokojitvi, če se lastnik oziroma njegov zakonec preseli v drug kraj na območju Jugoslavije.

▲ Zavezanec za prometni davek je prodajalec. Če se ena nepremičnina zamenja za drugo, je zavezanec za prometni davek vsak udeleženec v zamenjavi. Davčna osnova za prometni davek je prometna vrednost nepremičnine takrat, ko nastane obveza plačila davka. S prometno vrednostjo je mišljena cena, ki se doseže za nepremičnino v prostem prometu. Če se vzame v davčno osnovo dogovorjena prodajna cena, se tej ceni prišteje tudi vrednost vseh obveznosti davkov, dolgov in storitev, ki jih prevzame kupec.

▲ Če davčni organ ugotovi, da je dogovorjena prodajna cena nižja od prometne vrednosti, ugotovi prometno vrednost nepremičnine s cenitvijo. Lastnik je dolžan dovoliti dostop na zemljišče in v objekte

tistim, ki so poklicani ugotavljati prometno vrednost. Davčna osnova za odmero prometnega davka pri prenosu kmetijskih zemljišč ne more biti nižja od zneska odškodnine, ki jo lastnik dobi po obstoječih predpisih. Davčna osnova za odmero prometnega davka ne more biti nižja od vrednosti, ugotovljene po predpisih in pogojih za prodajo stanovanjskih hiš. Osnova za odmero prometnega davka pri pridobitvi pravice uporabe na stavbnem zemljišču je celotno povračilo za pravico prodaje stavbnega zemljišča vključno s stroški komunalnega opremljanja zemljišča, zmanjšano za izklicne stroške komunalnega urejanja, ki so bili določeni v javnem natečaju.

▲ Stopnje prometnega davka se določajo glede na prometno vrednost zemljišča oziroma uporabne površine gradbenega objekta. Stopnje prometnega davka so progresivne in se določijo različno za kmetijska, stavbna zemljišča in gradbene objekte. Za posamezne okoliše v občini so lahko stopnje davka različne. Stopnje davka določa občinska skupščina. Če davčni zavezanec ne napove pravočasno davčne obveznosti, se mu odmeri davek, kot da bi davčna obveznost nastala na dan napovedi oziroma na dan odkritja davčne obveznosti. Davčni zavezanec mora napovedati nastanek davčne obveznosti v 15 dneh, ko je obveznost nastala, napoved vložiti na posebnem obrazcu.

▲ Brez dokaza, da je plačan prometni davek, ni mogoče overiti podpisov na pogodbi o prenosu lastninske pravice oziroma o prenosu pravice uporabe. Če se pogodba o prenosu nepremičnine razdre po volji strank ali jo sodišče izreče za neveljavno, ima zavezanec pravico zahtevati, da mu občina plačani prometni davek vrne. Če se pogodba o prenosu nepremičnine ne more izpolniti, ali se izpolni samo deloma, lahko zavezanec zahteva, da se mu plačani prometni davek vrne v celoti oziroma ustrejni del. Za promet nepremičnin in pravic, za katerega je davčna obveznost nastala pred 1. julijem, se uporabljajo predpisi o prometnem davku, ki so veljali ob nastanku davčne obveznosti.

Zakon o republiškem davku na promet kmetijskih zemljišč, ki se pridobivajo v ne-kmetijske namene

● DAVEK se plačuje od vsakega prenosa kmetijskega zemljišča, če je pridobitelj lastninske pravice ali pravice uporabe prevzel zemljišče, ki se preneha uporabljati v kmetijske namene. S prometom zemljišč po tem zakonu je mišljen vsak prenos lastninske pravice na kmetijskem zemljišču, razen na podlagi dedovanja. Za kmetijsko zemljišče se šteje tudi gozdno zemljišče.

● Zavezanec za plačilo davka je kupec kmetijskega zemljišča. Davek od kmetijskega zemljišča znaša 2 din na m² pridobljenega kmetijskega zemljišča. Ta davek je dohodek republike, ki ga bo republika uporabljala za pospeševanje kmetijskih dejavnosti, za urejanje kmetijskih zemljišč in povečanje rodovitnosti teh zemljišč. Davke bo odmerjala pristojna občinska skupščina, hkrati z odmero davka na promet nepremičnin.