



POVPRAŠEVANJE

Stroški nastali samoupravni lokalni skupnosti v zvezi s postopkom razpolaganja s stvarnim premoženjem

VPRAŠANJE OBČINE ČLANICE:

Zanima nas kako si ostale občine razlagajo 2. odstavek 28. člena Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 34/2011, 42/2012) ki pravi: »Vse stroške, ki nastanejo državi oz. samoupravni lokalni skupnosti v zvezi s postopkom razpolaganja s stvarnim premoženjem, nosi upravljavec stvarnega premoženja.«. Ali dejansko nobenih stroškov postopka ne nosi stranka (npr. parcelacija, cenitev)? Kaj pa če stroški postopka presegajo vrednost zemljišča?

ODGOVORI OBČIN ČLANIC:

AJDOVŠČINA

Na Občini Ajdovščina določilo 28. člena ZSPDSL upoštevamo nekako le glede pridobivanja premoženja. Pri razpolaganju bi v večini primerov namreč prišlo do pojava, ki ga navajate - stroški bi presegali vrednost zemljišča.

Stranke predvsem kupujejo manjša občinska zemljišča, zaradi svojega (individualnega!) interesa (npr. zaradi uskladitve pravnega stanja z dejanskim, zaradi legalizacije objektov npr. kak objekt, zid so že pred časom gradili delno čez mejo.). Najvišje cene občinskih zemljišč (stavbna zemljišča znotraj mesta) za 1m² dosegajo ceno 60€. V primeru, da potrebuje človek cca 5m², bi torej občina za to zemljišče iz kupnine pridobila max 300€ (če gre za stavbna zemljišča po vaseh ali za kmetijska pa bistveno manj), ob doslednem upoštevanju zakona, pa bi imeli že dvakrat toliko stroškov s parcelacijo, pa nadalje z overitvijo podpisov, predlogom za vknjižbo v ZK, celo DNP bi morali plačati.

BLED

Po našem mnenju se določba nanaša na nepremičnine, ki so v lasti države ali občine in so predane v upravljanje drugim osebam javnega prava. Vsekakor se upravljavec potem sam naprej s stranko dogovarja glede plačila stroškov, o čemer pa ta določba ne govori. Po našem mnenju gre za odnos lastnika in upravljavca in ne stranke (prodajalca/kupca). Bomo pa zelo veseli še ostalih mnenj, mogoče si zadevo razlagamo napačno.

DRAVOGRAD

Po mojem mnenju je določba 2. odstavka 28. člena Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 34/2011, 42/2012) nejasna, saj termin "vsi stroški" postopka razpolaganja v Uredbi ni ustrezno specificiran.

Uredba parcelacije oziroma odmere zemljišča v svojih določbah nikjer ne omenja. Stroški postopka, ki jih Uredba predvideva so: pravni pregled, ocenitev vrednosti nepremičnine in sestave pravnega posla (pogodbe). K stroškom je potrebno tudi vključiti morebitni davek na promet nepremičnin (ZDPN-2 v 5. členu DPN določa kot obvezo prodajalca, hkrati pa v 6. členu omogoča pogodbeno preložitve odgovornosti za DPN na kupca), davek na dodano vrednost se tako in tako zaračuna kupcu.

Notarska overitev prodajne pogodbe, vpis lastninske pravice v Elektronsko zemljiško knjigo v korist kupca in stroški odmere (parcelacije) zemljišča pa ne morejo biti strošek prodajalca, saj nepremičnina pred parcelacijo še ne zadosti zahtevam 23. člena Uredbe (takšna nepremičnina ne omogoča identifikacije nepremičnine, v tem primeru - pred parcelacijo bi bilo možno prodati zgolj ustrezni solastniški delež, glede na celotno površino še ne odmerjenega zemljišča).

Praksa na Občini Dravograd je za sedaj takšna, da se s kupci dogovorimo, da nosijo stroške razpolaganja z nepremičnino in to vključimo v določbe pogodbe. V nasprotnem primeru bi se res lahko zgodilo, da bi stroški preseglji vrednost kakšne nepremičnine. V primeru, da se bo v prihodnosti pokazalo, da naša stališča niso ustrezna, se bodo pač vsi stroški vkalkulirali v višino oziroma znesek kupnine.

GROSUPLJE

Po mojem mnenju oz. tolmačenju se ta dikcija nanaša samo na razmerje država – upravljavec, ne zadeva pa stranke. Smiselno to velja tudi za samoupravno lokalno skupnost. Menim, da je namen tega člena ozko določiti, kdo je odgovoren za pravilno izvedbo postopka (1. odstavek), v 2. odstavku pa zgolj določa nosilca tistih stroškov, ki v konkretni zadevi odpadejo na državo oz. samoupravno lokalno skupnost. Če take določbe ne bi bilo, se verjetno tudi ne bi z gotovostjo vedelo, kdo izda naročilnico in kdo posledično plača račun.

Menim torej, da mora država oz. samoupravna lokalna skupnost oz. upravljavec še vedno, upošteva kognitivne predpise, nenazadnje pa tudi načelo gospodarnosti, skrbno paziti, kdo je plačnik posameznega stroška, in če je to dopustno, le tega če se le da prevaliti na tretjo osebo.

Nekaj primerov:

- naročnik cenitve mora sicer biti država, ni pa nedopustno, da plačilo tega stroška »prefakturira« stranki, še posebej, če se posel sklepa na pobudo stranke,
- podobno kot v prvi alineji velja tudi za parcelacije ipd.,
- zavezanec za plačilo davka na promet nepremičnin je prodajalec, že zakon pa dopušča možnost pogodbenega dogovora o prevalitvi obveznosti na kupca (pri občinah je to še posebej zanimivo - prihodek občine, vendar neto prihodek le, če ga plača tretja oseba).

Če ponovim vprašanje

Ali dejansko nobenih stroškov postopka ne nosi stranka (npr. parcelacija, cenitev)?

in odgovor:

2. odstavek 28. člena Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti ureja zgolj interno razmerje, ne določa pa, da se posameznih stroškov ne bi smelo zaračunavati strankam.

HRASTNIK

Občina Hrastnik sama nosi stroške parcelacije oz. delitve parcel in stroške izdelave cenitvenih poročil.

MARIBOR

Mestna občina Maribor za enkrat v postopku razpolaganja s stvarnim premoženjem na podlagi 2. odst. 28.čl. Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur. l. RS, št. 42/2010, 42/2012) nosi vse stroške (razen spodaj navedenega), ki nastanejo v zvezi s postopkom razpolaganja s stvarnim premoženjem ter je tudi skladno s 1.odst. 17.čl. prej navedene uredbe naročnik cenitve.

Glede parcelacij pojasnjujemo, da te sodijo v upravljanje nepremičnega premoženja - skrb za pravno in dejansko urejenost (1.odst. 26.čl. ZSPDSLS), vendar pa se odločitve glede stroškov parcelacij sprejemajo odvisno od posameznega primera.

POLJČANE

Menim, da je osnovni namen 28. člena Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti ta, da določi kdo krije stroške v primeru, ko država ali samoupravna lokalna skupnost določi upravljavca premoženja– torej sama ne upravlja s premoženjem (npr. Sklad kmetijskih zemljišč in gozdov RS upravlja s kmetijskimi zemljišči in gozdovi na podlagi Zakona o SKZGRS)

2. odstavek 28. člena Uredbe natančneje pojasnjuje kdo nosi *nastale* stroške (morebitne, dogovorjene, zakonsko določene, ne vse ..npr. stroški cenitve) Stroški dejansko nastanejo državi oziroma lokalni skupnosti, ki je lastnica, krije pa jih upravljavec premoženja (npr.: lastnik premoženja je v ZK Republika Slovenija, upravljavec pa Sklad kmetijskih zemljišč in gozdov RS). Kdo so upravljavci premoženja oziroma kako se določijo določa Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti v 9. in 10. členu ter Uredba (II. poglavje).

S spoštovanjem,



Jasmina Vidmar,
Generalna sekretarka