

UNIVERZA V LJUBLJANI
EKONOMSKA FAKULTETA

Diplomska naloga

Integriranje v EU, prost pretok kapitala in
nepremičninski trg

Klemen Fajmut

KAZALO

1. UVOD.....	3
2. DRŽAVNI PROGRAM REPUBLIKE SLOVENIJE ZA PREVZEM PRAVNEGA REDA EU DO KONCA LETA 2002.....	4
2.1. IZHODIŠČA, STRUKTURA IN PREDNOSTNE NALOGE DRŽAVNEGA PROGRAMA	4
2.2. SPREMLJANJE IZVAJANJA DRŽAVNEGA PROGRAMA IN NJEGOVO DOPOLNJEVANJE.....	5
3. PODROČJE 4 – PROST PRETOK KAPITALA.....	6
3.1. PROST PRETOK KAPITALA V DRŽAVNEM PROGRAMU	6
3.1.1. KRATKOROČNE IN SREDNJEROČNE PREDNOSTNE NALOGE.....	8
3.1.2. INSTITUCIJE FINANČNEGA POSLOVANJA.....	9
3.2. POGAJALSKO IZHODIŠČE REPUBLIKE SLOVENIJE.....	10
3.2.1. POGAJALSKA IZHODIŠČA ZA PODROČJE 4 – PROST PRETOK KAPITALA	10
3.2.2. UTEMELJITEV IZHODIŠČ	11
3.3. ODPRAVA OVIR ZA PRETOK KAPITALA TER NJENE PREDNOSTI IN SLABOSTI TER PRILOŽNOSTI IN NEVARNOSTI (SWOT).....	12
3.3.1. PREDNOSTI.....	12
3.3.2. SLABOSTI.....	13
3.3.3. PRILOŽNOSTI.....	14
3.3.4. NEVARNOSTI.....	14
4. VPLIV SPROŠČANJA KAPITALSKIH TOKOV NA NEPREMIČNINSKI TRG SLOVENIJE	15
4.1 VPLIV ZAKONODAJE.....	15
4.1.1. ZAKON O DEVIZNEM POSLOVANJU.....	16
4.1.1.1. Predstavitev zakona	16
4.1.1.2. Vpliv na nepremičninski trg.....	17
4.1.2. ZAKON O UGOTAVLJANJU VZAJEMNOSTI	18
4.1.2.1. Predstavitev zakona	18
4.1.2.2. Sprememba zakona.....	19
4.2. NAKUP NEPREMIČNIN S STRANI TUJCEV	20
4.2.1. IZHODIŠČA EU NA TEM PODROČJU	20
4.2.2. UREDITEV TRGA NEPREMIČNIN V IZBRANIH DRŽAVAH ČLANICAH EU ..	21
4.2.3. UREDITEV TRGA NEPREMIČNIN V IZBRANIH DRŽAVAH KANDIDATKAH ZA PRVI KROG ŠIRITVE EU.....	23
4.2.4. UREDITEV PODROČJA V SLOVENIJI.....	24
4.2.4.1. 68. člen.....	24
4.2.4.2. Priloga XIII	25
4.3. POSREDNI VPLIVI.....	25
4.3.1. PROJEKT ONIX – INFORMATIZACIJA ZEMLJIŠKE KNJIGE	25
4.3.2. DAVEK NA NEPREMIČNINE.....	26
4.3.3. DENACIONALIZACIJA	27

5. INTEGRIRANJE V EU IN PROSTORSKO PLANIRANJE KOT TEMELJ NEPREMIČNINSKEGA TRGA	28
5.1. PROSTORSKO PLANIRANJE V EU	28
5.1.1. <i>ESDP V EU</i>	29
5.1.2. <i>ESDP IN ŠIRITEV EU</i>	30
5.2. PROSTORSKO PLANIRANJE V REPUBLIKI SLOVENIJI	32
5.2.1. <i>SPECIFIČNOST SLOVENSKEGA PROSTORA</i>	32
5.2.1.1. Koncentracija prebivalstva in aktivnosti v bližini cestnega in železniškega omrežja	33
5.2.1.2. Uravnotežen regionalni razvoj Slovenije.....	33
5.2.2. <i>POMEN GOSPODARSKEGA SISTEMA V PROSTORSKEM PLANIRANJU</i>	34
 6. NEPOSREDNE TUJE INVESTICIJE V AVSTRIJI PRED IN PO VSTOPU V EU KOT REFERENCA ZA SLOVENIJO	35
6.1. AVSTRIJA IN VSTOP V EU	36
6.1.1. <i>AGREGATNI UČINKI VLKJUČITVE AVSTRIJE V EU</i>	36
6.1.2. <i>RAZVOJ NTI V AVSTRIJI PRED IN PO VSTOPU V EU</i>	37
6.2. NTI V SLOVENIJI	39
6.2.1. <i>NTI SLOVENIJE V PRIMERJAVI Z AVSTRIJO</i>	40
6.2.2. <i>ODNOS SLOVENIJE DO NTI V PRIHODNJE</i>	41
 7. SKLEP.....	42
 8. LITERATURA.....	44
 9. VIRI.....	46
 10. SEZNAM KRATIC	47

1. UVOD

Slovenija je trenutno v procesu priključevanja oziroma prilagajanja in usklajevanja svoje zakonodaje in pravnega reda z Evropsko unijo. K temu se je zavezala z ratifikacijo Evropskega sporazuma o pridružitvi v državnem zboru (1997). Ta proces je razdeljen na posamezna področja in eno izmed njih je tudi področje 4 – prost pretok kapitala. To je tudi področje, ki ga v moji diplomski nalogi obravnavam, ter obenem njegov vpliv na nepremičninski trg Slovenije kot del tega področja ter prostorsko planiranje kot temelj tega trga.

Namen moje diplomske naloge je predstaviti področje 4 - prost pretok kapitala v okviru Evropskega sporazuma o pridružitvi ter znotraj tega področja nepremičninski trg in prostorsko planiranje. Poleg tega bom v zadnjem poglavju predstavil še agregatne vplive vstopa Avstrije v EU kot izkušnjo in referenco za Slovenijo. Kot ključno agregatno kategorijo sem pri tem uporabil neposredne tuje investicije (NTI)¹. Moj cilj je bil ugotoviti, kako integriranje v EU vpliva na nepremičninski trg Slovenije, in sicer z zakonskega in ekonomskega vidika ter z vidika posrednih vplivov na to področje. Nadalje pa tudi kakšen je njegov vpliv na prostorsko planiranje in kako bo to najverjetneje vplivalo na agregatno kategorijo neposrednih tujih investicij v Slovenijo.

Diplomska naloga je sestavljena iz petih glavnih poglavij. V prvem poglavju je na kratko predstavljen Državni program Republike Slovenije za sprejem pravnega reda EU.

V drugem je kot eno izmed poglavij tega programa predstavljeno področje 4 – prost pretok kapitala, znotraj tega pa zadane naloge v Državnem programu ter pogajalska izhodišča Republike Slovenije. Na koncu sem izdelal še SWOT analizo liberalizacije kapitalskih tokov.

Tretje poglavje obsega vplive zakonodaje in posredne vplive na nepremičninski trg Slovenije ob liberalizaciji pretoka kapitala. Obravnava tudi nakup nepremičnin s strani tujcev po posameznih državah. Po tem zakonu so tujci: »a) fizične osebe, ki niso državljani Republike Slovenije; b) pravne osebe, ki imajo svoj sedež zunaj Republike Slovenije.« (Zakon o ugotavljanju vzajemnosti, 1999).

V četrtem poglavju je predstavljeno prostorsko planiranje v EU oziroma Sloveniji in nekaterih drugih državah kandidatkah za članstvo v EU, in s tem potrebe po prilagajanju Slovenije v smeri Evropskega programa prostorskega razvoja (ESDP, 1999; nezavezujoč dokument), da bi lahko po vstopu čim bolj izkoristila sinergijske učinke.

¹ Neposredne tuje investicije razumemo v tekstu kot vhodne tuje investicije za razliko od izhodnih. V nadaljevanju označeno kot NTI.

Zadnje, peto poglavje pa obravnava statistično analizo agregatne kategorije neposrednih tujih investicij v Avstriji pred in po vstopu v EU kot zgled in referenco za Slovenijo.

2. DRŽAVNI PROGRAM REPUBLIKE SLOVENIJE ZA PREVZEM PRAVNEGA REDA EU DO KONCA LETA 2002

Temeljna usmeritev Republike Slovenije od osamosvojitve naprej je vključevanje v Evropsko unijo in NATO. To sta namreč zvezi, ki dajeta majhni državi, kot je Slovenija, možnost, da se razvija. Tako na področju osnovne gospodarske in politične infrastrukture kot tudi na področju varnosti, ki zagotavlja večjo transparentnost in manjše tveganje pri prvih dveh.

Formalni odnosi med Slovenijo in EU so bili vzpostavljeni leta 1993. Takrat je začel veljati Sporazum o sodelovanju med Republiko Slovenijo in Evropsko gospodarsko skupnostjo. Še v istem letu so se začeli pogovori za sklenitev Sporazuma o pridruženem članstvu. Leta 1996 je bil ta Evropski sporazum o pridružitvi med zgoraj omenjenima subjektoma tudi podpisan.

Državni zbor RS je ESP leta 1997 ratificiral, pridružitveni proces pa se je uradno začel 30. marca 1998. Takrat je bil sprejet dokument Partnerstva za pristop kot podpora državam kandidatkam pri pripravah na članstvo. Ena od zahtev tega dokumenta je bila, da Slovenija pripravi državni program za prevzem pravnega reda EU do konca leta 2002. Temeljno izhodišče tega programa je bilo, da bo Slovenija do takrat pripravljena na obveznosti, ki izhajajo iz članstva v EU (Državni program RS za prevzem pravnega reda EU do konca leta 2002, 1999, str. 1-5).

Trenutno je Slovenija že zaključila večino poglavij Državnega programa. Prav tako je že v zelo visoki fazi pogajanj na področju 4 – prost pretok kapitala. Naloge, povezane z vključevanjem Slovenije v EU, tako potekajo v skladu s programom in zavezami, zapisanimi v Državnem programu Republike Slovenije za prevzem pravnega reda EU do konca leta 2002 (Žitko, 2001, str. 4-5).

2.1. IZHODIŠČA, STRUKTURA IN PREDNOSTNE NALOGE DRŽAVNEGA PROGRAMA

Slovenija je v sklopu prilagajanja zahtevam EU sprejela več dokumentov, v katerih so bili analizirani različni vidiki vključevanja. Prvi izmed njih je bil Strategija gospodarskega razvoja (1996). Nato je bil na osnovi dokumentov Strategija Republike Slovenije za

vključevanje v Unijo in Partnerstvo za pristop leta 1998 izdelan Državni program za prevzem pravnega reda EU. Ta program je bil kratkoročen, zato je na osnovi vseh zgoraj navedenih leta 1999 nastal srednjeročni program, ki vsebuje prednostne naloge za obdobje od leta 1999 do leta 2002. Ta program predstavlja celostni načrt dela, ki ga bo potrebno opraviti do vstopa Slovenije v EU. Osnova za vse to so Kopenhavenski (politična, ekonomska merila in merila sposobnosti prevzemanja članstva) in Madridski kriteriji (upravna usposobljenost za izvajanje pravnega reda EU), postavljeni s strani EU.

Državni program sestavljajo predvsem področja strukturnih reform, makro- in mikroekonomske politike, razvoj pravosodnega sistema, reforma javne uprave ter razvoj lokalne samouprave. Na osnovi teh je bil izdelan urnik prevzemanja obveznosti članstva ter ocena potrebnih kadrov in sredstev za financiranje reform.

V osrednjem delu so predstavljena posamezna področja, ki se nanašajo na sposobnost prevzemanja članstva. Med temi je tudi področje prost pretok kapitala, ki bo podrobneje obravnavano v sledečih poglavjih. Za vsako področje je opisano trenutno stanje, opredeljene so kratkoročne in srednjeročne prednostne naloge, potrebna finančna sredstva in potrebna institucionalna infrastruktura, ki to omogoča.

Pri izvajanju teh nalog je potrebno upoštevati njihov vrstni red in medsebojno usklajenost. To zagotavlja ohranjanje gospodarske stabilnosti oziroma prispeva k utrjevanju stabilne rasti. Višja stopnja le-te omogoča lažje izvajanje reform in procesa vključevanja na eni strani ter večji manevrski prostor podjetjem in javnemu sektorju z vidika pogostih nasprotnih učinkov ekonomskih politik na drugi.

Ta dokument je torej osrednji dokument pri vključevanju Slovenije v EU. Po eni strani prikazuje celovito sliko vseh nalog, po drugi pa omogoča ustrezen nadzor nad njihovim izvajanjem. Državni program se glede vsebine seveda tudi ustrezno prilagaja glede na dopolnitve in spremembe, ki jih predlaga Svet EU, in pa glede na naloge, ki so v vmesnem času že izpolnjene.

2.2. SPREMLJANJE IZVAJANJA DRŽAVNEGA PROGRAMA IN NJEGOVO DOPOLNJEVANJE

Za spremljanje in izvajanje Državnega programa so pristojne slovenske institucije, EU institucije in skupni organi obeh strani, ustanovljeni na osnovi ESP. Pri slednjih so to konkretnije pridružitveni pododbori, pristojni za posamezna področja, med katerimi je tudi področje 4 – prost pretok kapitala. Te institucije bodo v nadaljevanju za področje, ki ga bom podrobneje obravnaval, tudi predstavljene.

Izvajanju tega programa je posvečeno redno letno poročilo Evropske komisije o napredku Slovenije. Tej komisiji mora Slovenija zato pošiljati posebno poročilo o izvajanju Državnega programa.

Državni program ni končni dokument in se bo do dokončnega vstopa v EU še dopolnjeval in spreminjal. Razlogov zato je več, med drugim so to spreminjanje pravnega reda EU, notranje reforme EU ter usklajevanje zahtev, izhajajočih iz Državnega programa z razpoložljivimi proračunskimi sredstvi.

Vse to spremljanje izvajanja in dopolnjevanje Državnega programa bo potekalo s pomočjo programa Informacijsko-dokumentacijskega centra (IDC).

3. PODROČJE 4 – PROST PRETOK KAPITALA

Prost pretok kapitala je ena od štirih temeljnih svoboščin, na katerih temelji notranji trg Evropske unije in je tudi v tesni povezavi z drugimi tremi - prostim pretokom blaga, prostim pretokom storitev ter prostim pretokom ljudi.

Evropska unija je kapitalske tokove (predvsem dolgoročne) začela sproščati že v 60. letih. Ko pa je bila dosežena notranja uravnoteženost gospodarstev držav članic, so v 80. letih začeli sproščati še srednjeročni in kratkoročni kapital. Tu bi rad poudaril notranjo uravnoteženost gospodarstev kot osnovni pogoj za sprostitev kapitalskih tokov. Prav ta stabilnost je prispevala k temu, da je pretok kapitala postal najhitreje rastoča vrsta transakcij s tujino, pri tem pa ni bilo večjih problemov z obvladovanjem plačilnobilančnih ravnovesij (Informativne tematske zgibanke, 2000).

Podobno velja za liberalizacijo kapitalskih tokov v Sloveniji. Temu primerno je Slovenija na tem področju reagirala in bila zelo previdna.

3.1. PROST PRETOK KAPITALA V DRŽAVNEM PROGRAMU

Prost pretok kapitala zajema opravljanje vseh kapitalskih transakcij med rezidenti in nerezidenti držav članic EU, ki se kažejo v plačilni bilanci države, ter vse prenose premoženja prek meje. Gre za transakcije, kot so neposredne naložbe, nepremičninske naložbe, kreditni posli, posli z vrednostnimi papirji, npr. portfeljske naložbe in izdaje vrednostnih papirjev, depozitni posli, vsi osebni kapitalski prenosi, fizični prenosi denarja prek meje, ipd. (Informativne tematske zgibanke, 2000).

Prost pretok kapitala v Sloveniji urejajo predvsem zakonodaja s področja deviznega poslovanja in plačilnega prometa s tujino (Zakon o deviznem poslovanju, 1999), zakonodaja, ki ureja pridobivanja lastninske pravice tujcev na nepremičninah (Zakon o ugotavljanju vzajemnosti, 1999), ter zakonodaja, ki ureja preprečevanje pranja denarja (Zakon o preprečevanju pranja denarja, 2001). Prost pretok kapitala pa je v tem pogledu povezan tudi z zakonom o ustanavljanju, ki temu področju postavlja določene omejitve.

Republika Slovenija je v zadnjih dveh letih na področju urejanja prostega pretoka kapitala zelo napredovala. Najpomembnejša zakonodaja na tem področju v Sloveniji je Zakon o deviznem poslovanju, ki ga je Slovenija sprejela po uveljavitvi Evropskega sporazuma o pridružitvi med RS na eni strani in EU na drugi (23.4.1999). Ta zakon je usklajen s pravnim redom EU, t.j. direktiva 88/361/EEC (Državni program, 1999), vendar pa kljub temu sedanja zakonska ureditev RS še ne zagotavlja popolne svobode pretoka kapitala. Trenutne zakonske ureditve v RS pomenijo sprostitev vseh dolgoročnih kapitalskih tokov, ohranjajo pa omejitve pri kratkoročnih in delno srednjeročnih kapitalskih tokovih. Popolnoma so torej liberalizirane neposredne naložbe, kreditni posli s tujino, osebni kapitalski prenosi in nekateri posli z vrednostnimi papirji med rezidenti in nerezidenti.

Eno od omejitev na področju prostega pretoka kapitala predstavlja tudi zakonodaja o ustanavljanju (za podjetja), ki sicer ureja druga področja (Zakon o gospodarskih družbah, 1993). Delno so bile te omejitve odpravljene z bančnim zakonom (Zakon o bančništvu, 1999), ko je Slovenija odpravila diskriminatorne določbe glede ustanavljanja hčerinskih družb, podružnic tujih bank ter pridobivanja kvalificiranega deleža. Na drugi strani pa takšne določbe še vedno veljajo na področju pridobivanja kvalificiranih deležev drugih finančnih institucij (zavarovalnice, pooblaščne investicijske družbe, borznoposredniške družbe). Pod določenimi pogoji je potrebno soglasje Vlade Republike Slovenije (Zakon o prevzemih, 1997).

Prva mednarodna pogodba, ki ureja lastninske pravice tujcev na nepremičninah in omejitve v zvezi s tem, je Evropski sporazum o pridružitvi. Na njegovi podlagi RS zagotavlja rezidentom EU pravico do nakupa nepremičnin ob izpolnitvi pogoja triletnega stalnega bivališča na ozemlju RS ter izpolnitvi pogoja vzajemnosti. Zakonodajo Slovenije, ki ureja to področje, ter določila iz ESP bom podrobneje obravnaval v kasnejšem poglavju, kjer bo predstavljena njihova kompatibilnost na eni ter neusklajenost in posledice usklajevanja za Slovenijo na drugi strani.

Področje prostega pretoka kapitala poleg zgoraj navedenih področij urejata tudi področje plačilnega prometa s tujino in področje preprečevanje pranja denarja (Zakon o deviznem poslovanju, 1999). Nobeden od njiju ne bo podvržen večjim spremembam, ker sta večinoma usklajena s pravnim redom EU.

Na področju prostega pretoka kapitala so bile v Sloveniji v letih 1999 in 2000 odpravljene sledeče omejitve (Državni program, 1999):

- omejitev kratkoročnega zadolževanja bank v tujini;
- omejitev glede neto tuje zadolžitve s strani bank;
- 1.2.1999 so bili odpravljeni brezobrestni tolarski depoziti za tuja finančna posojila, kljub temu pa ima Banka Slovenije kot zaščitni mehanizem v primeru negativnih učinkov kapitalskih tokov še vedno pravico uvesti brezobrestne depozite;
- 1.2.1999 je bil spremenjen režim skrbniških računov. Omejitve so ostale na kratkoročnih in srednjeročnih pretokih kapitala, medtem ko so pri dolgoročnih pretokih te večinoma sproščene;
- skrajšan je bil rok, po katerem lahko tuji domačim osebam neomejeno prodajajo slovenske vrednostne papirje brez dodatnih stroškov (iz štirih na eno leto);
- sproščeni so bili dvigi tolarske gotovine z računov nerezidentov.

Slovenija za področje pretoka kapitala ne zahteva prehodnih obdobj ali izjem. Zahteva pa preučitev problema plačilnobilančnih neravnovesij za primer zamika med datumom začetka popolne sprostitve pretoka kapitala in datumom dejanskega pristopa k Evropski uniji. V tem primeru si Slovenija želi zagotoviti takšno finančno pomoč, kot jo država članica EU dobi, če pride v plačilno-bilančno krizo (Informativne tematske zgibanke, 2000).

3.1.1. KRATKOROČNE IN SREDNJEROČNE PREDNOSTNE NALOGE

Preostale omejitve ostajajo predvsem zaradi izogibanja tveganjem, ki bi jih lahko povzročila morebitna nestabilnost na mednarodnih finančnih trgih. Pri sproščanju omejitev Republika Slovenija spoštuje ESP, pri čemer nekatere transakcije sprošča celo hitreje, kot to določa ESP. Ostajajo predvsem omejitve s področja portfeljskih naložb, fizičnega prenosa gotovine in depozitnih računov (za gospodarski sektor na eni in fizične osebe na drugi strani), skrbniških računov, diskriminatornih določb s področja pravic o ustanavljanju in še nekatere druge.

Zakon na področju liberalizacije kapitalskih tokov je zasnovan tako, da omejitve, ki jih je RS ocenila kot trenutno še potrebne, niso neposredno predmet njegovih določil. Pristojnosti za sproščanje omejitev so prenesene na za to pooblaščen institucije (Banko Slovenije oziroma Ministrstvo za finance). Tako je omogočena fleksibilnost pri nadaljevanju procesa sproščanja kapitalskih tokov. S pomočjo podzakonskih aktov bodo te institucije poskrbele za ustrezno sproščanje omejitev, tako da ne bo potrebno spreminjati celega zakona, ki se sicer lahko zelo zavleče in lahko celo ogrozi pravočasno uresničevanje obveznosti, izhajajočih iz ESP. Slovenija bo torej transakcije, ki jih zakon ne ureja, sproščala postopoma v skladu z domačimi makroekonomskimi razmerami in stabilnostjo domačega finančnega sektorja. Pri tem pa bo potrebno spremljati stabilnost mednarodnih makroekonomskih razmer in razmer na mednarodnih finančnih trgih (Poročilo o napredku RS pri vključevanju v EU, 2001).

Popolna sprostitev kapitalskih tokov je predvidena najkasneje do vključitve v EU. Pri tem je bila sprva izjema področje nepremičnin, kjer naj bi se predvidevalo prehodno obdobje po vstopu v EU, in sicer glede vzajemnosti pri nakupu nepremičnin ter triletnega stalnega bivališča na ozemlju RS. Vendar je Republika Slovenija tudi to izključila iz predpristopnih pogajanj. Na ta način so bile izključene zahteve po prehodnih obdobjih ali izjemah, kar je zelo dobro izhodišče za nadaljnja pogajanja. Tako je Slovenija edina med kandidatkami za vstop v EU, ki ne postavlja tovrstnih zahtev (Informativne tematske zgibanke, 2000).

3.1.2. INSTITUCIJE FINANČNEGA POSLOVANJA

Za izvajanje tovrstnih sprememb in prilagoditev pravnega reda oziroma prevzemanja pravnega reda EU so potrebne ustrezne institucije, ki zagotavljajo potrebno infrastrukturo za uspešno in učinkovito izvajanje teh nalog.

Slovenija ima že ustrezno institucionalno infrastrukturo, tako da ni potreb po novih institucijah. Tako so se naloge med njimi razporedile in to državi ni povzročalo večjih dodatnih stroškov, razen nekaj dodatnih zaposlenih, ki so prevzeli posamezne naloge v zvezi z nadaljnjo liberalizacijo kapitalskih tokov.

V Sloveniji imamo institucijo za spremljanje pravnega reda EU:

- Ministrstvo za finance, Sektor za finančni sistem (predvideno število novih zaposlitev – 2).

Obstoječe institucije za izvajanje pravnega reda Slovenije pa so sledeče:

- Banka Slovenije;
- Republiški devizni inšpektorat;
- Urad RS za preprečevanje pranja denarja;
- Agencija za trg vrednostnih papirjev;
- Ministrstvo za pravosodje;
- Ministrstvo za finance;
- Urad RS za gospodarsko promocijo in tuje investicije (predvideno število novih zaposlitev – 5).

Kot sem omenil že prej, nove institucije za izvajanje pravnega reda niso potrebne.

Predvidena finančna sredstva, potrebna za to področje za štiriletno obdobje (1999-2002) znašajo cca. 4.4 mio SIT. Poleg tega Slovenija za usposabljanje v institucijah za sistematično spremljanje pravnega reda EU na področju prostega pretoka kapitala izkorišča tudi vire EU – TAIEX-ove delavnice in sredstva programov PHARE.

Za potrebe usklajevanja pravnega reda z EU na področju prostega pretoka kapitala RS torej ne bo potrebovala večjih sredstev oziroma ustanavljanja novih institucij razen dodatnih zaposlenih. Poleg tega pa lahko izkorišča ustrezne EU programe finančne in tehnične pomoči.

3.2. POGAJALSKO IZHODIŠČE REPUBLIKE SLOVENIJE¹

Republika Slovenija je v procesu prevzemanja pravnega reda EU, tako kot na vseh področjih tudi na področju 4 – prost pretok kapitala, pripravila enostransko pogajalska izhodišča. Ta so bila podlaga za pogajanje z EU, pri čemer je bila glavna težnja Slovenije zagotovitev gladkega prehoda na sprostitev kapitalskih tokov. Poudarek je bil na ohranjanju gospodarske stabilnosti in ustrezne rasti ter nenazadnje ustrezne mere suverenosti. Na drugi strani pa je v interesu EU čim hitrejša sprostitev kapitalskih tokov. Na ta način lahko omogoči svojim državljanom svobodno »trgovanje« na tem področju, tako kot to že velja v Evropski uniji.

3.2.1. POGAJALSKA IZHODIŠČA ZA PODROČJE 4 – PROST PRETOK KAPITALA

V tem podpoglavju želim povzeti in izpostaviti izhodišča Republike Slovenije za prilagajanje pravnega reda s področja prostega pretoka kapitala. Delno so služila kot podlaga za pripravo Državnega programa, delno pa tega tudi dopolnjujejo. Glavna izhodišča slovenske strani v pogajanjih z EU so torej bila:

- RS sprejema pravni red EU za področje prostega pretoka kapitala in zanj ne zahteva prehodnih obdobj ali izjem (vodilno izhodišče);
- v odnosu z bodočimi polnopravnimi članicami EU si je Slovenija sprva želela pridržati pravico do uveljavljanja materialne vzajemnosti, če bi katera od teh dobila pravico do prehodnega obdobja ali izjeme glede stopnje liberalizacije prometa z nepremičninami. Vendar pa so to tekom pogajanj l.2001 kot pogoj umaknili;
- Zakon o deviznem poslovanju (Uradni list RS, št. 23/99) (23.4.1999) z ustreznimi podzakonskimi akti predstavlja podlago za nadaljnjo liberalizacijo kapitalskih tokov;
- RS bo svoj pravni red v celoti prilagodila pravnemu redu EU, vendar postopno ter najkasneje do polnopravnega članstva v EU;
- Slovenija bo sproščala pretok kapitala postopoma oziroma v skladu z domačimi makroekonomskimi razmerami in stabilnostjo domačega finančnega sektorja. Hkrati bo upoštevala stabilnost mednarodnih makroekonomskih razmer in razmer na mednarodnih finančnih trgih. Pri tem bo liberalizirala pretok kapitala v skladu s Pridružitvenim sporazumom, ostale transakcije pa, upoštevajoč zgornje, do vstopa v EU;

¹ Medvladna konferenca o pristopu Republike Slovenije k Evropski uniji: Pogajalsko izhodišče Republike Slovenije za področje 4 prost pretok kapitala. Ljubljana: Republika Slovenija, 1999. 7 str.

- nanašajoč se na prejšnje izhodišče bo Republika Slovenija zahtevala tudi proučitev možnega problema plačilnobilančnih neravnovesij. Do teh bi lahko prišlo ob neskladju med datumom popolne sprostitev pretoka kapitala in datumom vstopa v EU. Zahteva torej ustrezen sistemski mehanizem finančne pomoči, kakršnega so v takih primerih deležne članice Evropske unije;
- med izhodišči je tudi ugotovitev, da Slovenija ne potrebuje novih institucij na področju prostega pretoka kapitala.

3.2.2. UTEMELJITEV IZHODIŠČ

Pravno ureditev RS na področju 4 – prost pretok kapitala, ki Sloveniji omogoča liberalizacijo pretoka kapitala in na podlagi katere so postavljena pogajalska izhodišča, sestavljajo:

- Zakon o deviznem poslovanju (Uradni list RS, št. 23/99) (usklajen z Direktivo 88/361/EEC) – predstavlja sprostitev vseh oblik dolgoročnih kapitalskih tokov, še vedno pa vsebuje omejitve za kratkoročne in nekatere srednjeročne kapitalске tokove. Kljub temu pomeni velik napredek pri liberalizaciji kapitalskih tokov ter predstavlja podlago za nadaljnjo liberalizacijo, ki jo bosta na podlagi podzakonskih aktov izvajala Banka Slovenije in Ministrstvo za finance;
- Ustava republike Slovenije (Uradni list RS, št. 33/9) – 68. člen, ki določa, da lahko tujci pridobijo lastninsko pravico na nepremičninah pod pogoji, ki jih določa zakon, ali če tako določa mednarodna pogodba, ki jo ratificira državni zbor pod pogojem vzajemnosti;
- Zakon o dedovanju (Uradni list RS, št. 70/95);
- Zakon o gospodarskih družbah (Uradni list RS, št. 30/93);
- Zakon o ugotavljanju vzajemnosti (Uradni list RS, št. 9/99).

Vzporedno s temi se prepletajo tudi pogajalska izhodišča za področje 11 – Ekonomska in monetarna unija. Na tem področju Slovenija od EU pričakuje, da bo upoštevala stabilnost tečaja tolarja v obdobju pred vstopom v EU kot izpolnjevanje tečajnega konvergenčnega kriterija za vključitev Slovenije med države s skupno valuto evro. Razlog je v tem, da tečajna stabilnost ob popolni odprtosti kapitalskih tokov povečuje vpliv kapitalskega računa v plačilni bilanci na potencialno neravnovesje v tekočem računu. Da bi se Slovenija izognila temu tveganju, bi ji morala Evropska unija omogočiti ustrezen sistemski mehanizem finančne pomoči.

Izhodišča, ki se dotikajo plačilnega sistema in preprečevanja pranja denarja, kot že rečeno ne predstavljajo večjih težav. Potrebne so le manjše prilagoditve in vzporedno sprejemanje nastajajoče zakonodaje EU na tem področju.

Za dejansko uveljavljanje teh izhodišč so potrebne institucije, ki jih Republika Slovenija že ima. Ne glede na to bo potrebno strokovno okrepiti obstoječe nadzorne organe, pristojne za

izvajanje zakona o deviznem poslovanju, strokovno ter kadrovsko okrepani institucije, ki izvajajo nadzor nad finančnimi trgi, ter tehnično in kadrovsko okrepani institucije za ugotavljanje materialne vzajemnosti.

Tehnično pomoč na področju 4 – prost pretok kapitala Slovenija prejema v okviru programa PHARE. Izvedena sta bila dva projekta. Na eni strani projekt Priprava sistema poročanja za področje prostega pretoka kapitala kot pomoč pri institucionalni izgradnji in na drugi projekt Priprava strategije liberalizacije kapitalskih tokov kot investicijska podpora.

3.3. ODPRAVA OVIR ZA PRETOK KAPITALA TER NJENE PREDNOSTI IN SLABOSTI TER PRILOŽNOSTI IN NEVARNOSTI (SWOT)

Sproščanje kapitalskih tokov pomeni tako z vidika gospodarskih subjektov kot tudi fizičnih oseb določene spremembe in posledice. Slednje imajo lahko pozitiven ali negativen predznak.

V nadaljevanju bom skušal izdelati SWOT analizo posledic sprostitve kapitalskih tokov v Sloveniji. Pri tem izstopajo prednosti in nevarnosti. Slednje zaradi narave obravnavanega področja predstavljajo večji delež. Prednosti na eni strani predstavljata predvsem srednje in dolgoročni vidik, ker bodo po mojem mnenju le-te dejansko izkoriščene in uporabljene postopoma, torej ko se bodo subjekti nanje navadili in jih spoznali ter ko bodo institucije ter ostali subjekti pripravili formalno osnovo za izvajanje transakcij s področja prostega pretoka kapitala. Na drugi, negativni strani izraziteje izstopajo nevarnosti, in sicer predvsem s kratkoročnega in srednjeročnega vidika. Izhajajo iz trenutnih razmer, ki se pojavljajo oziroma bi se lahko pojavile kot posledica sproščanja (sprostitve) kapitalskih tokov. Poleg tega pa se lahko pojavijo v srednjeročnem obdobju kot posledica sprostitve varovalk, ki trenutno še ostajajo na področju pretoka kapitala. V drugem in tretjem delu SWOT analize bom predstavil slabosti in priložnosti.

3.3.1. PREDNOSTI

Kot rečeno prinaša odprava ovir za pretok kapitala veliko prednosti. Tako je v tem pogledu zelo koristna za Slovenijo, za njene gospodarske subjekte in nenazadnje za njene državljane.

Prednosti, ki zadevajo predvsem gospodarske subjekte, se nanašajo na večjo tujo konkurenco na področju finančnega poslovanja. To posledično pomeni tudi nižje stroške posameznih finančnih storitev tako za podjetja kot tudi fizične osebe. V zahodnoevropskih državah imajo te trge zelo dobro razvite in učinkovite, zato lahko zagotavljajo storitve po nižjih cenah. Poleg tega pa imajo večjo raznovrstnost in specializiranost ponudbe. To dejstvo bo vzpodbudilo (v kolikor še ni) tudi domače finančne institucije k razširitvi ponudbe in zniževanju cen storitev.

Tako bo v končni fazi celoten finančni trg postal ugodnejši za slovenske in tudi tuje gospodarske subjekte in se bo v večji meri približal njihovim potrebam. Tako jim bo omogočeno večje povezovanje in vključevanje v mednarodne tokove (Informativne tematske zgibanke, 2000).

Podjetja in fizične osebe bodo imeli možnost različnih oblik varčevanja na področju celotne Evropske unije. Na voljo bo veliko načinov finančnega poslovanja. Možno bo (je) kupovati delnice na evropskih borzah, varčevati v različnih evropskih bankah itd. Sproščene bodo tudi omejitve prekomejnih transferov in prenosov različnih oblik premoženja. Podjetja bodo imela večje in enostavnejše možnosti investiranja v tujini ter kupovanja objektov, posamezniki pri kupovanju različnih vrst nepremičnin. Po drugi strani pa bodo lahko tudi tuja podjetja enostavneje in brez omejitev investirala v Sloveniji. Pri tem bodo imela prosto pot z vidika prelivanja dobička in bodo zato zanje investicije privlačnejše in donosnejše. To bo pomenilo tudi dodaten dotok kapitala in posledično krepitev celotnega gospodarstva v Sloveniji (Poročilo o napredku RS pri vključevanju v EU, 2001, str. 63).

Nenazadnje bo sproščen, poenostavljen in s tem pocenjen tudi plačilni promet. Ta se je in se še bo prilagajal spremembam znotraj Evropske unije, ki nastajajo na tem področju. Tudi zakonodaja s področja preprečevanja pranja denarja bo dobila praktično podlago za ugotavljanje gospodarskega kriminala. Zakonsko je to področje večinoma že ustrezno usklajeno s pravnim redom EU, zato bodo koristne predvsem informacije in praktični nasveti s strani držav članic EU pri izvajanju tovrstnih ukrepov (Zakon o preprečevanju pranja denarja, 2001).

Kar pa se tiče posrednih vplivov pri prilagajanju zakonodaje in prednosti, ki s tem nastajajo, so ključnega pomena predvsem informatizacija zemljiške knjige, skorajšnje uvajanje davka na nepremičnine in spodbude s strani EU za pospešitev denacionalizacije.

3.3.2.SLABOSTI

Slabost na področju prostega pretoka kapitala lahko predstavlja predvsem zmanjšanje prihodkov in donosnosti slovenskih finančnih institucij v primeru, da katere izmed njih še ne bodo ustrezno pripravljene na močno konkurenco. Zato so se in se bodo še morale intenzivno pripravljati na prihod razvitih evropskih finančnih podjetij, ki bodo tu tržila svoje storitve.

Poleg tega obstaja možnost, da bo morala država nameniti določena sredstva oziroma najeti dodatna posojila, da bo vzdrževala morebitna neravnovesja v plačilni bilanci. Seveda v primeru, da ta sploh nastanejo in da Slovenija še ni polnopravna članica EU. V tem primeru najverjetneje še ne bo upravičena do črpanja sredstev, kakršne za takšne namene dobivajo polnopravne članice EU. To bi na ta način dodatno obremenjevalo državni proračun, ki je že tako in tako v deficitu, z dodatnimi davki pa posledično najverjetneje tudi državljanem.

3.3.3. PRILOŽNOSTI

Tudi priložnosti niso tako obsežne, kar pa ne pomeni, da niso pomembne. Po sprostitvi kapitalskih tokov bo podjetjem omogočeno enostavnejše širjenje poslovanja v tujino. Tisti, ki so že do sedaj poslovali tudi v tujini, bodo zaradi nižjih stroškov in manjših omejitev lahko širili svojo dejavnost, ostali pa bodo dobili možnost takšnega poslovanja, ki je prej morda niso imeli oziroma so jim previsoki stroški tovrstnega vlaganja onemogočali konkurenčno nastopanje na tujih trgih. Na drugi strani pa bo država ob premišljeni privatizaciji državnih podjetij lahko dobila pomembne strateške partnerje iz tujine (Pomladansko poročilo 2001, str. 93-95).

Slovenski državljani in zdomci bodo tako lažje ali sploh neomejeno kupovali nepremičnine oziroma živeli kjerkoli na področju Evropske unije.

3.3.4. NEVARNOSTI

Glavno nevarnost na področju 4 – prost pretok kapitala predstavlja problem obvladovanja plačilnobilančnega ravnovesja. Ta se lahko pojavi v primeru neskladja med vstopom Slovenije v Evropsko unijo in trenutkom začetka popolne sprostitve pretoka kapitala. V tem pogledu si mora Slovenija spogajati možnost izkoriščanja sredstev EU, ki jih ta namenja za svoje države članice, v primeru plačilnobilančnega ravnovesja. Ključno pri tem je, da se to področje ustrezno vzporedno usklajuje s področjem 11 – Ekonomska monetarna unija in priznavanjem stabilnosti tečaja tolarja kot konvergenčnega kriterija že pred vstopom v EU (Pogajalsko izhodišče RS za področje 4 prost pretok kapitala, 1999, str. 4). Poleg tega pa morajo biti izpolnjeni še ostali pogoji, kot so visoka stopnja makroekonomske stabilnosti, primerljiva inflacija in obrestne mere. Pri tem je ključno, da je dobro razvit finančni sektor, predvsem banke, ker se sicer lahko zgodi, da hiter pretok kapitala, ki se kaže na deviznem tečaju in posledično denarni politiki, pripelje do velike finančne nestabilnosti.

Druga nevarnost, ki jo lahko sprosti liberaliziran trg kapitala, je nevarnost finančnih špekulacij institucionalnih ali posameznih investorjev. V primeru sprostitve trga kapitala in neurejenih ter nestabilnih razmer v finančnih institucijah bi lahko določeni izkušeni finančni investitorji izkoristili njihove pomanjkljivosti.

Slovenija bo z vstopom v Evropsko unijo izgubila tudi del suverenosti. Treba bo paziti, da izguba le-te ne bo prevelika. Potrebno jo bo ohraniti vsaj toliko, kot jo zahtevajo specifičnost prostora, gospodarski in drugi subjekti ter dane gospodarske razmere. Prav tako obstaja nevarnost pretiranega kupovanja nepremičnin na ozemlju Republike Slovenije s strani državljanov držav članic Evropske unije. Kljub temu so od začetka veljavnosti Zakona o ugotavljanju vzajemnosti (14.2.1999) do 10.3.2001 tuji državljani vložili samo 82 vlog za ugotavljanje vzajemnosti. Teh je v končni fazi do omenjenega datuma pravnoformalno pridobil lastninsko pravico v Republiki Sloveniji samo en tujec (Ivič, 2001).

4. VPLIV SPROŠČANJA KAPITALSKIH TOKOV NA NEPREMIČNINSKI TRG SLOVENIJE

Sproščanje kapitalskih tokov v Republiki Sloveniji neposredno in tudi posredno vpliva na nepremičninski trg Slovenije. Tako kot se v 4. poglavju pridružitvenega sporazuma sproščajo omejitve na področju kapitalskih, finančnih, kreditnih in depozitnih transakcij, se sproščajo tudi omejitve glede nakupa nepremičnin v Sloveniji s strani nerezidentov. Kot nerezidenti so mišljene tako fizične osebe, ki nimajo stalnega prebivališča v Sloveniji več kot tri leta, kot tudi gospodarski subjekti, katerih sedež ni v Sloveniji (razen podružnic tujih gospodarskih družb, vpisanih v sodni register Republike Slovenije) (Zakon o deviznem poslovanju, 1999).

Nepremičninski trg Slovenije se torej s sproščanjem pretoka kapitala ter sprejemanjem in usklajevanjem slovenske zakonodaje z evropsko vedno bolj odpira navzven. S tem se, z vidika ene od štirih svoboščin, vedno bolj vključuje v evropski prostor.

4.1 VPLIV ZAKONODAJE

Pridobivanje lastninske pravice tujcev na nepremičninah v Sloveniji je urejeno z ustrežno zakonodajo. Tozadevno najpomembnejši dokumenti so: Ustava (predvsem 68. člen) (Uradni list RS, št. 33/9), Zakon o dedovanju (Uradni list RS, št. 70/95), Zakon o gospodarskih družbah (Uradni list RS, št. 30/93), Zakon o ugotavljanju vzajemnosti (Uradni list RS, št. 9/99) ter Zakon o deviznem poslovanju (Uradni list RS, št. 23/99).

Ključni člen v Ustavi Republike Slovenije, ki za tujce določa pravice nakupa nepremičnin na ozemlju Slovenije, je 68. člen. To je torej z vidika slovenske zakonodaje izhodiščni člen, ki se nadalje sklicuje na druge zakone, zakonske akte in mednarodne pogodbe, ki jih eventualno sprejme državni zbor. Podrobnejše bo ta člen predstavljen v enem od naslednjih poglavij.

Na podlagi Zakona o gospodarskih družbah (Uradni list RS, št. 30/93) je že zagotovljena pravica do nakupa nepremičnin pravnim osebam v tuji lasti z izjemo podružnic. Edine omejitve, ki izhajajo iz tega zakona, se nanašajo na pravno sposobnost pravnih oseb. Prav tako so bile na podlagi Zakona o dedovanju (Uradni list RS, št. 70/95) tujim državljanom omogočene iste pravice kot državljanom Slovenije. Pri tem se ta zakon navezuje na vzajemnost, ki je v primeru zakonitega in oporočnega dedovanja, ko je dedič tujec in bi bil dedič tudi po zakonitem dedovanju, privzeta do dokaza o nasprotnem.

Z vidika najpomembnejših zakonov, ki neposredno zadevajo nepremičninski trg Slovenije, sta nadalje pomembna še:

- Zakon o deviznem poslovanju (Uradni list RS, št. 23/99), kot 'krovni' zakon širšega področja, in sicer področja prostega pretoka kapitala, kamor spada tudi nepremičninski trg;
- Zakon o ugotavljanju vzajemnosti (Uradni list RS, št. 9/99), ki ureja način in postopek ugotavljanja vzajemnosti kot pogoja za pridobitev lastninske pravice tujcev na nepremičninah v Republiki Sloveniji.

4.1.1. ZAKON O DEVIZNEM POSLOVANJU

Zakon o deviznem poslovanju (Uradni list RS, št. 23/99) v pretežni meri ureja področje prostega pretoka kapitala in znotraj tega tudi nepremičninski trg oziroma nakup nepremičnin s strani nerezidentov. Ob sprejetju tega zakona (23.4.1999) so v pretežnem delu prenehale veljati določbe Zakona o deviznem poslovanju s tujino (Uradni list RS, št. 1/91), Zakona o kreditnih poslih s tujino (Uradni list RS, št. 1/91), Zakona o tujih vlaganjih ter v manjšem delu tudi Zakona o zunanjetrgovinskem poslovanju (Uradni list RS, št. 13/93).

Zakon upošteva evropske standarde o liberalizaciji kapitalskih tokov, tako da je po strukturi primerljiv s podobnimi zakoni, ki veljajo v Evropi, in tako tudi harmoniziran z evropsko zakonodajo. Poleg tega zagotavlja vzpostavitev celovitega informacijskega sistema o poslovanju (Seje Vlade Republike Slovenije, 12.junij 1997).

4.1.1.1. Predstavitev zakona

Eden glavnih ciljev Zakona o deviznem poslovanju je na enem mestu podati celovito ureditev poslovanja med rezidenti in nerezidenti, poslovanja med rezidenti, če se to odvija v tujem denarju, ter enostranskih prenosov premoženja iz ter v Republiko Slovenijo (Seje Vlade Republike Slovenije, 12.junij 1997).

Zakon je sestavljen iz treh sklopov (desetih poglavij oziroma 28 členov). V prvem so predstavljene splošne in temeljne določbe. Opredeljeni so rezidenti in nerezidenti ter odnosi, ki jih ureja ta zakon. Nadalje so opredeljeni še drugi akterji na tem področju ter splošne opredelitve in določitve za posamezne transakcije na področju (prostega) pretoka kapitala.

Drugi sklop zakona, ki je tudi najboljšežnejši, pa podrobneje opredeljuje odnose med subjekti pri posameznih področjih (vrstah) transakcij. Med njimi je najpomembnejše in tudi najboljšežnejše zajeto področje kapitalskih poslov, kjer so kot vrsta transakcije določene naložbe v nepremičnine (25.člen, ZDP). Poleg teh poslov so v tem sklopu še plačila in prenosi ter trg in tečaj tujega denarja.

V tretjem sklopu zakona so navedeni zaščitni ukrepi, ki jih Republika Slovenija lahko izvaja v primeru nevarnosti prevelikega odtoka kapitala ter v primeru sankcij v okviru Organizacije združenih narodov. Drugi del tretjega sklopa predstavlja poročanje kot osnovo za celovit informacijski sistem o poslovanju (z vidika nepremičninskega trga zajema tudi poročanje o zastavah nepremičnin kot primer kreditnega posla). Nadalje je določen nadzor nad poslovanjem v skladu s tem zakonom. Tega v okviru svojih pristojnosti izvajajo: Banka Slovenije, Ministrstvo za finance, carinski organi in Devizni inšpektorat Republike Slovenije. Kot zadnja dva dela tretjega sklopa so navedene še kazenske določbe ter prehodne in končne določbe.

4.1.1.2. Vpliv na nepremičninski trg

Področje nepremičnin oziroma nepremičninski trg Slovenije Zakon o deviznem poslovanju (Uradni list RS, št. 23/99) ureja predvsem v drugem sklopu področja kapitalskih poslov (25.člen, ZDP). Kapitalski posli so po tem zakonu posli med rezidenti in nerezidenti, katerih namen je prenos kapitala.

Za kapitalске posle se v tem zakonu štejejo predvsem (7. člen, ZDP):

- neposredne naložbe;
- **naložbe v nepremičnine;**
- posli z vrednostnimi papirji na kapitalnem trgu;
- posli z vrednostnimi papirji na denarnem trgu;
- posli z investicijskimi kuponi vzajemnih skladov;
- kreditni posli;
- jamstva in garancije;
- depozitni posli;
- prenosi iz naslova življenjskega in kreditnega zavarovanja.

25. člen (ZDP) pri tem pravi:

»Nerezident in podružnica tuje družbe v Sloveniji lahko sklepata posle pridobivanja lastnine na nepremičninah v Republiki Sloveniji samo pod pogoji, določenimi s posebnim zakonom ali ratificirano mednarodno pogodbo.«

Ta člen predstavlja torej splošno zakonsko določbo v zvezi z nakupom nepremičnin s strani tujcev (oz. nerezidentov). Nanaša se predvsem na spremenjen 68. člen ustave in na Pridružitveni sporazum, ki ga je Slovenija podpisala z Evropsko Unijo, ter preko teh dveh na Zakon o ugotavljanju vzajemnosti.

4.1.2. ZAKON O UGOTAVLJANJU VZAJEMNOSTI

Zakon o ugotavljanju vzajemnosti (Uradni list RS, št. 9/99) je stopil v veljavo s 4.2.1999. Zakon predvideva najstrožjo obliko vzajemnosti, to je materialno vzajemnost, ki pomeni, da bodo tujci ne glede na druge pogoje lahko pridobivali lastninsko pravico na nepremičninah v Sloveniji, če bodo tudi slovenski državljani in pravne osebe s sedežem v Sloveniji v tujčevi državi deležni enake pravice (Urad vlade za informiranje, 23.12.1998). Zakon o ugotavljanju vzajemnosti tako skupaj s pogojem triletnega bivanja na ozemlju Republike Slovenije predstavlja najsplošnejši okvir pridobivanja nepremičnin s strani tujcev (poleg teh dveh obsega slovenska zakonodaja še več drugih omejevalnih pogojev).

Na njegovi osnovi se bodo pri pridobivanju lastninske pravice tujcev na nepremičninah določali način, postopek ter pristojnost za ugotavljanje vzajemnosti v vseh primerih, ko bo tujec pridobil lastninsko pravico na nepremičninah v Sloveniji. Zakon definira in podrobno ureja pogoj vzajemnosti, ki je določen v slovenski Ustavi v spremenjenem 68. členu (1997). Prav tako je tudi v prilogi 13 (Španski kompromis, ESP) naveden pogoj vzajemnosti. Tujec bo v Sloveniji torej lahko pridobil nepremičnine, če je tako določeno z mednarodno pogodbo, edina taka pa je pridružitveni sporazum, ki velja za države članice EU.

Slovenija sicer ni predlagala prehodnih obdobj v razmerju do EU, je pa prvotno pri pridobivanju lastninske pravice tujcev na nepremičninah, ki jo ureja ESP v poglavju 4 - prost pretok kapitala, zahtevala, da se pravica do materialne vzajemnosti upošteva v primeru, če bi si katerakoli od pridruženih članic EU v pogajanjih za članstvo izposlovala prehodno obdobje (Seje Vlade Republike Slovenije, 13. maj 1999).

4.1.2.1. Predstavitev zakona

Zakon je sestavljen iz treh delov (16 členov). Prvi del predstavljajo splošne določbe (1.,2. člen):

»Zakon ureja način in postopek ugotavljanja vzajemnosti, določene s tem zakonom, kot pogoja za pridobitev lastninske pravice tujcev na nepremičninah v Republiki Sloveniji.«
in

»Tujci po tem zakonu so:

- a) fizične osebe, ki niso državljani Republike Slovenije;
- b) pravne osebe, ki imajo svoj sedež zunaj Republike Slovenije.«

V drugem delu je predstavljen način ugotavljanja pogoja vzajemnosti, ki določa, da se mora pogoj vzajemnosti ugotavljati po tem zakonu vedno, ko tujec pridobiva lastninsko pravico na

nepremičninah v Republiki Sloveniji, razen če zakon ne določa drugače. Vzajemnosti pa ni potrebno ugotavljati oziroma se domneva v štirih civilnopravnih primerih: pri dedovanju se domneva do dokaza o nasprotnem, ne ugotavlja se pri menjalnih pogodbah, če gre za enakovrstne in enakovredne nepremičnine, pri pogodbah, ki so sklenjene v razlastitvenem postopku, ter pri razdruževanju skupnega premoženja med zakonci. V prvi točki drugega dela je torej predstavljena vzajemnost, v drugi točki je predstavljen postopek za njeno ugotavljanje, v tretji veljavnost odločbe o vzajemnosti ter v četrti vzajemnost pri pridobivanju lastninske pravice tuje države na nepremičninah v Republiki Sloveniji oziroma pri pridobivanju lastninske pravice na nepremičninah, ki jih tuja država potrebuje za diplomatsko-konzularna predstavništva. Zadnja točka določa evidenco, nato sledijo prehodne določbe tega zakona.

4.1.2.2. Sprememba zakona

Do vstopa Slovenije v EU veljajo te omejitve za vse nerezidente Republike Slovenije. Zato so možnosti za pridobitev nepremičnin trenutno zelo majhne, kar dokazuje tudi število zahtev za ugotavljanje vzajemnosti od sprejetja ZUV-a (14.2.1999) pa do 10.3.2001 (82 vlog, od tega 73 iz držav članic EU in 9 iz držav nečlanic EU). Vzajemnost je bila ugotovljena v 18 primerih, pri čemer je do 10.3.2001 pravnoformalno pridobil pravico na nepremičnini (z vpisom v zemljiško knjigo) samo en tujec (Seje Vlade Republike Slovenije, 12. april 2001).

Sprejem Slovenije za polnopravno članico EU bo pomenil prenehanje veljavnosti pogoja triletnega bivanja na ozemlju Slovenije ter po novem tudi pogoja ugotavljanja vzajemnosti. Državni zbor je v letu 2001 že sprejel sklep za odpravo ugotavljanja vzajemnosti pri državljanih držav članic EU, vendar se bo pravnoformalna ureditev tega vprašanja najverjetneje zadržala do vstopa RS v EU. Sprejem tega sklepa je omogočil zaključek večjega dela področja prostega pretoka kapitala (Žitko, 2001).

Slovenija sicer ni predlagala prehodnih obdobj v razmerju do EU, je pa prvotno zahtevala pri pridobivanju lastninske pravice tujcev na nepremičninah, ki jo ureja ESP v poglavju 4 - prost pretok kapitala, da se pravica do materialne vzajemnosti upošteva v primeru, če bi si katerakoli od pridruženih članic EU v pogajanjih za članstvo izposlovala prehodno obdobje. S prejemom sklepa o odpravi pogoja ugotavljanja vzajemnosti pa bo tudi tovrstna omejitev odpravljena. Kljub temu najverjetneje pričakovati večjega povpraševanja po nepremičninah ne gre, glede na to, da so te v Sloveniji relativno zelo drage (Žitko, 2001).

Po vstopu Slovenije v EU bodo praktično odpravljene vse ovire za pridobivanje nepremičnin s strani državljanov in pravnih oseb iz držav članic EU, kar bo za razliko od časa pred vstopom pomenilo povečanje povpraševanja po nepremičninah v Sloveniji. Prav zaradi tega dejstva je pomembno, da Slovenija kljub sprejemu sklepa o odpravi ugotavljanja vzajemnosti to zadrži

do vstopa v EU. Takrat ji bodo pripadle vse pravice do izkoriščanja instrumentov in resursov s strani EU za reševanje plačilnobilančnih neravnovesij, ki lahko v tem primeru nastanejo.

4.2. NAKUP NEPREMIČNIN S STRANI TUJCEV¹

Nakup nepremičnin s strani tujcev je občutljivo področje v večini držav, zato ga tudi vsaka skrbno urejuje z ustreznimi zaščitnimi zakoni. Relevantno je predvsem za države kandidatke za vstop v EU, v katerih je kupna moč prebivalstva večinoma veliko nižja od kupne moči prebivalcev Evropske unije. Tako se upravičeno bojijo pretiranega kupovanja nepremičnin na njihovem ozemlju vpliva na plačilnobilančno ravnovesje, ki ga ti pretoki kapitala lahko povzročijo.

Kot rečeno si torej vsaka država prizadeva zavarovati svoje ozemlje na podlagi različne zakonodaje oziroma s pomočjo prehodnih obdobj. Mnoge države so sprejele zakone, ki pomenijo diskriminatorne ukrepe, predvsem pogoj pridobitve posebnega dovoljenja. Ta pogoj nima ustavne podlage oziroma se kot javna podlaga navaja potreba po izvrševanju lastnine v javnem interesu oziroma v okviru socialne funkcije ali vezanosti lastnine. Glede na to tematiko obstajata dve skupini ustav. Prva ožja skupina obsega tiste, ki direktno prepovedujejo tujcem pridobivanje lastninske pravice na nepremičninah, v drugo, širšo pa ustave, ki določajo, da se lahko z zakonom omeji pravica tujcev do pridobitve lastninske pravice. Te običajno od tujca zahtevajo pridobitev predhodnega dovoljenja ali naknadne odobritve pravnega posla.

4.2.1. IZHODIŠČA EU NA TEM PODROČJU

S strani EU oziroma pristopnih sporazumov, ki so jih države kandidatke podpisale z Evropsko unijo in njenimi državami članicami, ni zahtevana takojšnja izenačitev tujcev z domačini, pač pa to v okviru pogajanj zahtevajo ob sklenitvi sporazuma o članstvu. To je zgolj dolgoročno izhodišče zagotovitve nacionalnega tretmaja vsem fizičnim in pravnim osebam s področja EU. Z drugega vidika to pomeni nediskriminatorno obravnavanje glede na državljanstvo pripadnost.

Z vidika pristopnih sporazumov zahteva EU od kandidatke predvsem:

- da posameznikom in pravnim osebam s področja EU zagotovijo nacionalni tretma pri ustanavljanju podjetij;

¹ Tujci so z Zakonom o ugotavljanju vzajemnosti (Uradni list RS, št. 9/99) definirani kot:

»a) fizične osebe, ki niso državljani Republike Slovenije;

b) pravne osebe, ki imajo svoj sedež zunaj Republike Slovenije.«

- da kandidatke v času trajanja sporazuma ne sprejemajo nobenih dodatnih ukrepov, ki zadevajo ustanavljanje in delovanje podjetij, po načelu neenakopravnega obravnavanja;
- da imajo podjetja, ustanovljena s strani državljanov EU, pravico nakupa, rabe, najema in prodaje nepremičnin.

Za obdobje prilagajanja pa asociacijski sporazumi predvidevajo še dodatne kategorije gospodarskih subjektov (ki so sicer v teh državah obravnavani kot tujci), za katere morajo kandidatke zagotoviti pravico do pridobitve lastninske pravice na nepremičninah:

- podružnice pravnih oseb, ki imajo svoj registrski sedež na območju države članice in ki opravljajo gospodarsko dejavnost na območju pridružene članice;
- fizične osebe držav članic EU, ki opravljajo gospodarsko dejavnost na območju pridružene članice.

Kljub temu pa ostajajo omejitve s strani nekaterih držav članic. Češka, Slovaška in podobno tudi Poljska omejujejo možnost pridobivanja lastninske pravice na nepremičninah tujim pravnim in fizičnim osebam, ki nimajo stalnega prebivališča v njihovi državi. Nekatere omejitve veljajo tudi za pravne osebe, ki imajo sedež v teh državah in imajo pri tem pretežno tuj kapital. Omejitve imajo tudi na področju kmetijskih zemljišč in gozdov. Slovenija v tem primeru nima nikakršnih omejitev v smislu neenakopravnega obravnavanja tujcev.

4.2.2. UREDITEV TRGA NEPREMIČNIN V IZBRANIH DRŽAVAH ČLANICAH EU

Posamezne države članice Evropske unije imajo pri ustavni opredelitvi lastninske pravice zelo različne pristope. Vsaka ima na svoj način vgrajene omejitve oziroma varovalke, ki ščitijo njihova zemljišča pred razprodajo tujcem. To je pretežno odvisno od preteklega razvoja ustavnega sistema posamezne države.

EU v svojih temeljnih dokumentih direktno ne zahteva posebne ureditve, zato večina njenih članic zagotavlja samo najpomembnejše elemente lastnine kot sodobne pravne kategorije (njen obstoj in prepoved njenega odvzema brez pravnega temelja in odškodnine). Pred nakupi nepremičnin s strani tujcev se branijo predvsem z določenimi pravno urejenimi modeli prostorskega urejanja, ne pa z urejanjem prometa z zemljišči.

V nadaljevanju bodo predstavljene predvsem države EU, ki najbolj omejujejo pravice tujcev do nakupa nepremičnin na njihovem ozemlju.

DANSKA ima v okviru EU poseben status glede omejevanja pridobivanja lastninske pravice tujcev na nepremičninah. To velja zlasti za nakup nepremičnin za namene sekundarnega bivanja. Je edina država, ki ji je s strani EU priznana pravica diskriminatornega omejevanja

pridobivanja. Lastninsko pravico imajo sicer zagotovljeno s 73. členom ustave, ki hkrati dopušča odvzem lastninske pravice samo zaradi doseganja javnega interesa in v primeru odškodnine. Vendar pa 44. člen danske ustave določa, da se s posebnim zakonom uredijo pogoji, pod katerimi lahko tujec pridobi lastninsko pravico na nepremičnini.

AVSTRILIJA z ustavo le posredno ureja lastninsko pravico. Pridobivanje lastninske pravice tujcev na nepremičninah urejajo posamezne dežele, od katerih imajo najbolj restriktivno politiko do tujcev, ki niso pripadniki držav EU, Vorarlberg, Koroška ter Tirolska. Ob vstopu v EU leta 1995 je bilo Avstriji izjemoma dovoljeno, da za obdobje petih let ohrani diskriminatorne omejitve za nepremičnine, namenjene za sekundarno prebivališče. Te omejitve niti Avstrijcem ne dopuščajo nakupa nepremičnin na tem področju, če jih ne uporabljajo celo leto. Kljub temu pa je to z vidika EU še vedno diskriminatorno, saj omejuje osnovno pravico do lastnine.

NEMČIJA nima nobenih pravnih omejitev pri nakupu zemljišč, ki jih lahko na njihovem ozemlju opravijo tujci. V 14. členu ustave imajo zagotovljeno lastninsko pravico in dedovanje. Obstaja tudi določilo, da meje in vsebino lastninske pravice določa zakon. Ta člen opredeljuje tudi, da lastnina obvezuje in da mora služiti javnemu blagru. To pomeni določeno omejevanje lastninske pravice, ki sicer ni diskriminatorno in večinoma velja za kmetijska zemljišča. V Nemčiji se potujčevanja bojijo predvsem občine, zato imajo nekatere razvite t.i. modele domačinov. Občina dovoli prodajo zemljišč oziroma spremembo njihove namembnosti samo, če se prodaja izvrši domačinu. V nasprotnem primeru si pridržuje predkupno pravico oziroma spremeni namembnost zemljišča nazaj v kmetijsko zemljišče.

ITALIJA zagotavlja zasebno lastnino z 42. členom ustave, ki hkrati določa, da se lahko z zakonom določi način pridobitve lastninske pravice ter način njenega uživanja tako, da je zagotovljena socialna funkcija lastnine. Zakon lahko določi celo način uživanja lastninske pravice, dolžnosti ter omejitve lastnikov. Te omejitve se lahko opredelijo različno za posamezna področja, posebni ukrepi pa se lahko določijo za gorska območja. Tako na Južnem Tirolskem celo italijanski državljani z izjemo nemške manjšine Tirolcev ne morejo kupiti nepremičnine. Ta vidik predstavlja vzporednice z avstrijsko ureditvijo, ki omejuje lastninsko pravico, kar se ne ujema z zakonodajo EU in njenimi smernicami.

Torej četudi EU od držav kandidatk za članstvo zahteva odpravo omejitev pridobivanja lastninske pravice tujcev na nepremičninah na njihovem ozemlju, pa sama oziroma nekatere njene države teh določil ne spoštujejo. Vsaka država EU zase poskuša ohraniti posredne omejitve nakupa nepremičnin s strani tujcev, najsi bo to z zakoni, podzakonskimi akti ali celo prostorskimi plani.

4.2.3. UREDITEV TRGA NEPREMIČNIN V IZBRANIH DRŽAVAH KANDIDATKAH ZA PRVI KROG ŠIRITVE EU

Države, ki kandidirajo za prvi krog širitve Evropske Unije, so se v pridružitvenih sporazumih obvezale, da bodo postopoma sprostile omejitve glede nakupa nepremičnin s strani tujcev. Pri tem so si oziroma si nekatere še prizadevajo izboriti prehodna obdobja, v katerih bodo, potem ko bodo že članice EU, še lahko ohranjale omejitve pri nakupu nepremičnin s strani tujcev. Na drugi strani so države, ki prehodnih obdobj ne zahtevajo in ki urejajo to področje predvsem z ustreznimi spremembami v njihovih ustavah oziroma zakonodaji. Med temi je tudi Slovenija. Kandidatke večinoma v ustavah oziroma zakonodaji direktno prepovedujejo nakup nepremičnin s strani tujcev, zato jih morajo ustrezno uskladiti evropskim pravnim redom. Na kakšen način in s kakšnimi varovalkami, predvsem na področju pravno urejenih modelov prostorskega planiranja, bodo uvedle posredne omejitve za nakup nepremičnin s strani tujcev, pa je odvisno od njih samih. Problem pri tem je, da EU izvaja pritisk tudi na teh področjih, neglede na to, da ima velik del njenih članic tovrstne omejitve in varovalke.

POLJSKA ustava zagotavlja lastninsko pravico v mejah, ki jih določa zakon, oziroma zagotavlja, da imajo tujci na Poljskem enake pravice kot domačini, če z zakonom ni drugače določeno. To pa je predvsem podlaga za sprejem zakona, ki zahteva, da tujci pridobijo dovoljenje za pridobitev lastninske pravice na nepremičninah, kar je diskriminatorno. Zahtevajo tudi petletno prehodno obdobje za namene investicij in osemnajstletno za kmetijska zemljišča in gozdove.

MADŽARSKA ima v ustavi kot posebnost določilo, da se z zakonom lahko določijo stvari, ki so lahko le last madžarske države. Sicer pa je lastninska pravica zagotovljena in hkrati tudi prepoveduje razlastitev brez primerne odškodnine in brez potrebe, ki bi bila v javnem interesu. Posebnih omejitev glede tujcev madžarska ustava ne predvideva. V pogajalskih izhodiščih pa imajo zahteve po desetletnem prehodnem obdobju za nakup kmetijskih zemljišč in naravnih zaščitenih zemljišč s strani domačih in tujih pravnih oseb ter drugih subjektov ter petletno prehodno obdobje za nakup drugih nepremičnin, za katere mora tujec pri ustreznih organih pridobiti dovoljenje.

Države kandidatke za vstop v EU, predvsem zgoraj omenjene, morajo na področju omejevanja pridobivanja lastninske pravice na nepremičninah s strani tujcev še precej narediti. V prvi fazi morajo odpraviti neposredne prepovedi takšnega omejevanja, v drugi pa glede na njihove interese oblikovati ustrezne druge akte in določila za urejanje tega področja v prihodnje. Sporna so tudi prehodna obdobja tako z vidika zahtev EU, kot tudi z vidika drugih kandidatka za vstop v EU, ki teh ne zahtevajo. Kandidatke, ki zgoraj niso omenjene, večinoma ne zahtevajo prehodnih obdobj, pač pa ustrezno urejajo svoje ustavne in zakonske pravne osnove za to področje.

4.2.4. UREDITEV PODROČJA V SLOVENIJI

Slovenija ima področje nakupa nepremičnin s strani tujcev urejeno predvsem na podlagi 68. člena ustave (Uradni list RS, št. 33/9), Evropskega sporazuma, priloge XIII, Zakona o gospodarskih družbah (Uradni list RS, št. 30/93) in Zakona o dedovanju (Uradni list RS, št. 70/95). V ESP sta določena pogoj triletnega bivanja na ozemlju Republike Slovenije ter pogoj vzajemnosti. Oba pa bosta (najverjetneje šele) ob vstopu Slovenije v EU prenehala veljati kot omejitev za državljane držav članic Evropske unije.

4.2.4.1. 68. člen

Ta člen Ustave RS (Uradni list RS, št. 33/9) je bil sprejet skupaj z drugimi členi dne 23.12.1991. V tej diktiji je preprečeval nakup nepremičnin s strani tujcev razen v primerih dedovanj ob pogoju vzajemnosti.

Prvotni: 68. ČLEN USTAVE REPUBLIKE SLOVENIJE (lastninska pravica tujcev):

»Tujci lahko pridobivajo lastninsko pravico na nepremičninah pod pogoji, ki jih določa zakon.

Na zemljiščih tujci ne morejo pridobiti lastninske pravice, razen z dedovanjem ob pogoju vzajemnosti.«

Na podlagi pritiskov Evropske Unije pred podpisom Pridružitvenega sporazuma je bil ta člen ustave naknadno spremenjen dne 14.7.1997. Sprememba tega člena je bila izvedena na podlagi Zakona o spremembi 68. člena Ustave Republike Slovenije (Uradni list RS, št. 33/91-I), ki se sedaj glasi:

Spremenjen: 68. ČLEN USTAVE REPUBLIKE SLOVENIJE:

»Tujci lahko pridobijo lastninsko pravico na nepremičninah pod pogoji, ki jih določa zakon ali če tako določa mednarodna pogodba, ki jo ratificira državni zbor, ob pogoju vzajemnosti.

Zakon in mednarodno pogodbo iz prejšnjega odstavka sprejme državni zbor z dvotretjinsko večino glasov vseh poslancev.«

Na podlagi tako spremenjenega 68. člena Ustave RS (Uradni list RS, št. 33/9) nakup nepremičnin s strani tujcev ni bil več direktno prepovedan. Člen se je nanašal na druge zakone in na mednarodne pogodbe (konkretneje na Pridružitveni sporazum).

4.2.4.2. Priloga XIII

Priloga XIII (oz. Španski kompromis) Evropskega sporazuma vsebuje naslednjo zavezo Vlade Republike Slovenije:

1. »da ob koncu četrtega leta po začetku veljavnosti Sporazuma o pridružitvi sprejme potrebne ukrepe, s katerimi bo zagotovila državljanom držav članic Evropske unije, ob pogoju vzajemnosti in na nediskriminatorni osnovi, pravico do nakupa nepremičnin;
2. da od začetka veljavnosti Sporazuma o pridružitvi, ob pogoju vzajemnosti, zagotovi pravico do nakupa nepremičnin državljanom držav članic Evropske unije, ki so imeli tri leta stalno bivališče na sedanjem ozemlju Republike Slovenije.«

Priloga XIII torej pravi, da bodo državljani držav članic po uveljavitvi omenjenega sporazuma neodvisno od dejanskega pristopa RS k EU imeli pravico do nakupa nepremičnin na ozemlju RS in sicer ob pogoju vzajemnosti ter triletnem stalnem prebivališču na ozemlju RS. Tistim državljanom EU, ki so že imeli tri leta stalno bivališče v RS, pa samo ob pogoju vzajemnosti. Ob koncu četrtega leta (po Pridružitvenem sporazumu; t.j. od 1.februarja 2003 naprej) naj bi državljani držav članic EU pridobili pravico do nakupa nepremičnin po pravilih, ki veljajo v EU. V tem pogledu je treba izpostaviti, da gre le za nakup, ne pa tudi za druge pravne temelje, ki na podlagi priloge XIII omogočajo pridobitev lastninske pravice državljanom EU.

4.3. POSREDNI VPLIVI

Proces pridruževanja EU poleg neposrednih sprememb zakonodaje povzroča tudi posredne vplive na Slovenijo in njeno ozemlje ter njen gospodarski prostor in institucije. S posrednimi vplivi so opredeljene vse posledice in spremembe, ki jih za seboj potegnejo določila iz Pridružitvenega sporazuma, ter spremembe v zakonodaji in nenazadnje ustavi. Ti posredni vplivi se prepletajo med seboj in z neposrednimi vplivi. Tvorijo pogoj za uspešnost in učinkovitost ureditve nepremičninskega trga Republike Slovenije.

4.3.1. PROJEKT ONIX – INFORMATIZACIJA ZEMLJIŠKE KNJIGE

Republika Slovenija mora poleg spremembe zakonodaje na področju nepremičninskega trga in poslovanja izdelati tudi ustrezno osnovo za področje upravljanja z nepremičninami. Na tej osnovi bo omogočeno boljše izkoriščanje potencialov prostora, kar bo pripomoglo k ugodnejšim socio-ekonomskim učinkom, tako na področju investicij in razvojne pobude kot tudi na področju varovanja okolja, ki vedno bolj prihaja v ospredje. Urejene nepremičninske

evidence so torej predpogoj za učinkovit nepremičninski trg, razvoj stanovanjskega financiranja in tudi z vidika države kakovostno vodenje kmetijske politike (Projekt ONIX, 1999).

Tako je Ministrstvo za okolje in prostor RS v letu 1996 v okviru Slovenskega ekološkega projekta začelo z delom na projektu ONIX, projektu vzpostavljanja geoinformacijske strukture. Leta 1995 je bil sprejet tudi ustrezen zakon (Zakon o zemljiški knjigi (Uradni list RS, št. 33/95)), ki daje dokončno podlago za začetek izvajanja tega projekta. Poleg tega je državni zbor sprejel zakon o najemu posojila pri Mednarodni banki za obnovo in razvoj (Uradni list RS, št. 89/99) (MBOR) v višini 2,7 milijarde tolarjev.

Znotraj projekta so vsebinsko pomembni predvsem trije podprojekti:

- Geoinformacijska podpora upravljanju z nepremičninami;
- Geoinformacijska podpora okoljevarstvenemu vidiku prostorskega planiranja;
- Geoinformacijska podpora prostorskemu planiranju v lokalni skupnosti.

Cilj in namen tega projekta je vzpostavitev ustreznih in ažurnih baz podatkov ter vzporedne infrastrukture, ki bo zagotavljala učinkovito povezavo med temi bazami (predvsem zemljiška knjiga in zemljiški kataster). Tako bo vzpostavljena informacijska podpora za odločanje na področju upravljanja z nepremičninami, varovanja okolja in prostorskega planiranja. To bo zagotovljeno z vzpostavitvijo boljših odnosov med državo in občino.

4.3.2. DAVEK NA NEPREMIČNINE

Davek na nepremičnine ima v državah s tržno ekonomijo in s tem v večini držav Zahodne Evrope že dolgo tradicijo in je namenjen lokalnim skupnostim. Glede na to, da davek predstavlja avtonomen in neodvisen vir financiranja lokalnih skupnosti, se tudi davčne stopnje določajo na lokalni ravni, in sicer so te omejene s spodnjo in zgornjo mejo.

V Sloveniji se sredstva s tega naslova trenutno pridobivajo predvsem z davkom od premoženja, nadomestilom za uporabo stavbnega zemljišča in davkom na kmetijska zemljišča. Ti prihodki predstavljajo 0,02% BDP, nov davek na nepremičnine pa bi predvidoma predstavljal od 1% do 3% BDP (v EU od 2% do 4%) (Mitrovič, 1998, str. 34).

S tem davkom bo vzpostavljen davčni sistem, ki bo zagotavljal nepristranskost in enakopravnost pri pobiranju davka na nepremičnine. Seveda je za vzpostavitev takšnega sistema potrebna tudi ustrezna zakonska podlaga, ki bo omogočila razvoj učinkovitih in ažurnih evidenc nepremičnin pa tudi načina in meril njihovega vrednotenja. Država bo imela na ta način pregled nad nepremičninami in njihovo vrednostjo ter predvsem nad značilnostmi

in težavami. Na osnovi slednjega bo lahko država ustrezno spreminjala in prilagajala politiko nacionalnega prostorskega razvoja.

Davek na nepremičnine ima tako prednosti kot slabosti, ki jih je treba ustrezno pretehtati. Glavna prednost je racionalizacija nepremičninskega trga s spodbujanjem racionalnejše izrabe nepremičnin in s tem večje ponudbe stanovanjskih in poslovnih enot. Nenazadnje je prednost tudi povečanje transparentnosti nepremičninskega trga. Vse to bo pripomoglo k hitrejši privatizaciji in procesu denacionalizacije. Prav tako bo omogočen hitrejši razvoj trga nepremičnin in sprostitev hipotekarnih kreditov za manj tvegane naložbe finančnih institucij. Med glavne slabosti uvedbe takšnega sistema pa sodijo predvsem odpor prebivalstva do tovrstnih sprememb ter visoki investicijski stroški in kasneje stroški upravljanja takšnega davčnega sistema (Mitrovič, 1998, str. 35).

4.3.3. DENACIONALIZACIJA

Denacionalizacija pomeni vračanje premoženja, ki je bilo podržavljeno s predpisi o agrarni reformi, nacionalizaciji in o zaplembah ter z drugimi predpisi in načini, navedenimi v zakonu o denacionalizaciji. Proces denacionalizacije se je začel takoj po osamosvojitvi Slovenije, in sicer s sprejetjem Zakona o denacionalizaciji (Uradni list RS, št. 27/91) v državnem zboru, 29.11.1991. Kljub temu da denacionalizacija ni vključena v pravni red EU, je na širitvenih pogajanjih odprla vprašanje nediskriminacije v procesu denacionalizacije. Pri tem so izpostavili načela iz pogodbe o EU, ki prepoveduje diskriminacijo na podlagi nacionalnosti. Glede na to, da to področje ni vključeno v omenjeno pogodbo, EU nima pristojnosti za neposredno poseganje. Zato je Evropska komisija kasneje umaknila vprašanje denacionalizacije iz uradnega besedila za pogajanja. Ne glede na to pa vztraja pri posrednih pritiskih na Slovenijo, da to vprašanje uredi najkasneje do vstopa v EU.

Zakon o denacionalizaciji je sestavljen iz treh sklopov (6 poglavij oz. 96 členov). V prvem sklopu navaja splošne določbe, kjer je definirana denacionalizacija in so navedeni predpisi, po katerih je bilo premoženje podržavljeno. Nadalje pa so definirani denacionalizacijski upravičenci. V drugem sklopu so predstavljene oblike denacionalizacije (vračanje premoženja oziroma odškodnine) ter zavezanci, ki so dolžni vrniti neupravičeno odvzeto premoženje. Tretji sklop natančneje določa postopek za uveljavljanje pravic denacionalizacijskih upravičencev ter druga odškodninska razmerja in dedovanje.

Uveljavljanje in izvajanje tega zakona je po ocenah EU prepočasno. V desetih letih, od leta 1991 do leta 2001, je bilo vrnjenih le dobrih 60% premoženja. Izvajanje zakona otežujeta predvsem neurejena in neažurna zemljiška knjiga in zemljiški kataster ter neurejena in kompleksna pravna razmerja med denacionalizacijskimi upravičenci in tudi med sedanjimi lastniki premoženja, predvidenega za denacionalizacijo (Vlada zavihala rokave..., str. 30 - 31, 2001).

5. INTEGRIRANJE V EU IN PROSTORSKO PLANIRANJE KOT TEMELJ NEPREMIČNINSKEGA TRGA

Prostor predstavlja tako posamezniku kot celotni družbi eno osnovnih potreb. Zato je urejanje prostora pomembno in potrebno, še posebej v državah razvitega sveta. V teh je prostora relativno vedno manj in tako postaja vedno bolj vredna dobrina.

Prostorsko planiranje teži k racioniranju rabe prostora in tako omogoča sledenje hitremu razvoju. Ta namreč ustvarja vedno večje in nove potrebe po prostoru. Prostor oblikuje oziroma sestavlja več komponent, od katerih so tri najpomembnejše: družba, gospodarstvo in okolje. Cilj planiranja je torej učinkovita povezava teh treh komponent, kar omogoča ustrezen in uravnotežen razvoj moderne družbe.

Vsaka država ima različno in bolj ali manj urejeno prostorsko planiranje. To pa ni nikjer čisto ustrezno urejenega, zato je za vse relevanten in potreben nek skupen plan, h kateremu bi lahko države konvergirale. Sploh je to pomembno v obdobju globalizacije. Na osnovi tega je nastal za področje Evropske unije nekakšen splošen okvirni plan urejanja prostora, imenovan Evropski prostorski ureditveni plan (ESDP). Namen tega plana je izkoristiti sinergijske učinke prostega, odprtega evropskega trga, s tem da bi vse evropske države težile k usklajenim smernicam bodočega ustreznega in uravnoteženega razvoja celotnega področja EU. Ta plan je pomemben tudi za bodoče članice EU. Vsekakor pa ESDP ni obvezujoč dokument za nobeno od držav, temveč določa le smernice razvoja prostorskega planiranja.

5.1. PROSTORSKO PLANIRANJE V EU¹

Države Evropske unije imajo prostorsko planiranje relativno dobro razvito in večinoma uspešno povezujejo posamezne komponente, ki zadevajo to področje. Kljub temu se vsaka srečuje z določenimi problemi, še pomembnejše pa je, da razlike in neskladja med posameznimi državami EU ostajajo. Tako lahko pride do določenih diskriminatornih primerov oziroma do zaviranja učinkovitega medsebojnega usklajevanja posameznih komponent. Zato je Evropska komisija kot predstavniško telo evropskih držav izdelala ESDP, ki naj bi služil kot osnova, kateri naj bi se (neobvezno) približevale evropske države.

Seveda pa je bolj kot za države EU, z relativno dobro urejenim prostorskim planiranjem, ta plan pomemben za bodoče članice EU, ki imajo na tem področju zaradi takšnih ali drugačnih

1 Committee on Spatial Development: ESDP – European Spatial Development Perspective. Evropska komisija. Luxemburg, maj 1999. 87 str. Committee on Spatial Development: Spatial perspectives for the enlargement of the European union. Evropska komisija. Luxemburg, 2000. 84 str.

zgodovinskih okoliščin precej večje pomanjkljivosti. Prav neurejenost posameznih prostorskih komponent tem državam otežuje njihovo sinergično povezovanje. Le slednje namreč lahko vodi do povečevanja državne oziroma družbene blaginje.

5.1.1. ESDP V EU

Teritorij Evropske unije se od drugih večjih gospodarskih področij v svetu razlikuje po svoji kulturni raznolikosti, skoncentrirani na relativno majhnem področju. Zato mora biti to upoštevano pri evropski integraciji. Iz istega razloga se tudi ESDP ne spušča na lokalne in regionalne nivoje prostorskega planiranja, pač pa oblikuje le splošne smernice potencialnega razvoja prostorskega planiranja (pri čemer so te neobvezujoče). Razvojni projekti posameznih držav članic so si lahko komplementarni samo na osnovi skupnih ciljev prostorskega razvoja. Prav zato ESDP posameznim nacionalnim razvojnim politikam držav članic in sektorskim politikam EU zagotavlja neke splošne razvojne smernice.

Na dolgoročne trende prostorskega razvoja EU vplivajo predvsem trije faktorji:

- vedno večja gospodarska integracija in posledično večje ter intenzivnejše sodelovanje med državami članicami;
- naraščanje pomembnosti lokalnih in regionalnih skupnosti ter njihove vloge v prostorskem razvoju;
- pričakovana širitev EU in razvijanje tesnejšega sodelovanja z njenimi sosednjimi državami.

Te tri faktorje je potrebno obravnavati z vidika globalnega gospodarskega in tehnološkega razvoja ter z vidika demografskih, družbenih in ekoloških trendov. Ob njihovem upoštevanju bo možno doseči povečano kohezijo evropskega prostora.

ESDP omogoča razširitev horizonta od izključno sektorskih politik na širšo situacijo evropskega teritorija. Področja evropskega prostorskega razvoja bodo v EU tako lahko v prihodnje razrešena le na podlagi kooperacije med različnimi državnimi in administrativnimi ravni, pri čemer ločimo horizontalno in vertikalno kooperacijo (Committee on Spatial...-priloga, str. 34). Horizontalna kooperacija preko ESDP vzpostavlja kooperacijo med sektorsko politiko in politiko prostorskega razvoja, medtem ko vertikalna vzpostavlja kooperacijo med ravno evropske skupnosti ter transnacionalnimi, regionalnimi in lokalnimi ravni.

Prednostni cilji ESDP se torej odražajo v trikotniku že omenjenih komponent (družba, okolje, gospodarstvo), ki povezujejo tri osnovne cilje evropske politike (Committee on Spatial..., 1999):

- gospodarska in socialna kohezija;

- ohranjanje naravnih virov in kulturne dediščine;
- uravnotežena konkurenčnost evropskega prostora.

Da bi na osnovi teh dosegli uravnotežen prostorski razvoj, jim je potrebno slediti sočasno in v vseh regijah EU, pri čemer je potrebno upoštevati tudi povezave med posameznimi cilji.

Na osnovi dogovora ministrov, odgovornih za prostorsko planiranje, so se l.1994 oblikovale smernice prostorske politike EU. Tako naj bi prostorski razvoj težil k uravnoteženemu in policentričnemu sistemu urbanizacije in k novo nastalemu odnosu med mestom in podeželjem. Nadalje naj bi omogočal enakopravni dostop do infrastrukture in znanja posameznih regij EU. Te procese naj bi spremljali zmeren razvoj, preudarno upravljanje in zaščita okolja ter kulturne dediščine.

Na osnovi vsega tega lahko zaključim, da je glavna težnja ESDP ustrezen in uravnotežen razvoj evropskega prostora, ki lahko veliko prispeva h gospodarski in socialni koheziji. Pripravljen je na osnovi obstoječih institucij in je neobvezujoč za države članice. Te tako še vedno ostajajo neodvisne. Vsaka država se bo lahko sama odločila, v kolikšni meri bo evropski prostorski razvojni plan vključila v svojo državno prostorsko politiko.

5.1.2. ESDP IN ŠIRITEV EU

Širitev EU predstavlja za ESDP dodatni izziv. Evropski prostor se bo ob sprejetju novih članic namreč povečal za 34% in prebivalstvo za 28%. Države članice in Evropska komisija so se tako ob sprejetju ESDP-ja v Noordwijku leta 1997 dogovorile, da v okvir ESDP vključijo tudi področje bodočih držav članic EU. Predvsem je to pomembno zato, ker se bodo morale te države v večji meri prilagajati ESDP kot države EU, ki so njegove smernice v večini že sprejele.

Prostorska pričakovanja ob širitvi Evropske unije temeljijo predvsem na štirih pomembnih področjih politike ESDP. Ta področja so predstavljena v obliki splošnega okvira, ki se nadalje lahko spreminja na podlagi upoštevanja različnih okoliščin v bodočih članicah.

Prvo področje predstavlja vprašanje heterogenosti. ESDP poudarja, da je raznolikost glavna karakteristika evropskega prostora. Širitev bo k temu vsekakor pripomogla, vendar se pri tem pojavi tudi negativna stran heterogenosti, kot je razhajanje med državnimi in regionalnimi pristojnostmi. Heterogenost torej otežuje pripravo učinkovitih prostorskih politik, zato se pri tem problemu (vsaj v prehodnem času) izpostavlja zmanjšana intenzivnost regulacije s strani Skupnosti. Tako bo omogočena večja fleksibilnost in s tem manjši pritisk na področju posameznih držav in tudi na področju EU ter njene politike.

Naslednje področje, ki zadeva predvsem bodoče članice EU, je vprašanje nacionalne centralizacije oziroma regionalne decentralizacije. Večina teh držav je namreč v preteklosti imela strogo centralizirano prostorsko planiranje. Kljub določenim negativnim izkušnjam pa to delno še vedno ostaja okvirna politika na regionalnem nivoju. Problem je predvsem v togi administraciji, ki izhaja iz prejšnjega sistema in se le počasi prilagaja decentralistični filozofiji. Tudi z vidika stroškov oziroma koristi od tovrstnega spreminjanja filozofije in urejanja prostora še ni dovolj izkušenj, na osnovi katerih (v primeru, da so pozitivne) bi se to lahko pospeševalo. Ostaja torej bojazen pred kompleksnim decentraliziranim odločanjem in s tem pred časovno dolgotrajnimi postopki. Tako vprašanje ni le pomembno in občutljivo s političnega vidika (administracija), temveč tudi z gospodarskega (dolgotrajni postopki). Na osnovi tega mora EU s pomočjo ESDP poskrbeti, da bodo države članice vzporedno z dogovori iz pridružitvenih sporazumov razreševale tudi takšne občutljivejše probleme.

Tretje je vprašanje prostorskega planiranja nasproti regionalni politiki, oziroma vprašanje enotnih ali dvojnih pristojnosti. To vprašanje se nanaša predvsem na neurejene razmere med državnimi in lokalnimi pristojnostmi pri prostorskem urejanju, kar je posledica na novo nastalih razmerij po ukinitvi centralističnega planiranja. Najustreznejše za te države bi bilo, da bi ta razmerja zakonsko uredile po modelu enotnih ali pa dvojnih pristojnosti. Pristojnosti bi bile določene in tako odpravljene diskusije o tem, kdo je za kaj pristojen. Takšna zakonodaja bi omogočila osnovo za prekomejno sodelovanje na regionalnem in lokalnem nivoju, transnacionalno medvladno sodelovanje in sodelovanje z Evropsko komisijo na področju prostorskega razvoja in regionalne politike. Skratka, to bi predstavljalo pomemben prispevek k integriranemu evropskemu prostorskemu razvoju.

Ne najmanj pomembno (vsaj z vidika splošne blaginje) je vprašanje uravnoveženega razvoja in regionalne politike. Uravnovežen razvoj je pri tem mišljen z vidika treh komponent (družba, okolje, gospodarstvo). Obstaja namreč nevarnost, da bodo bodoče države članice EU zaradi vzdrževanja konkurenčnosti svojega gospodarstva ohranjale nizko obdavčenje. Tako ne bodo dobile ustrezne količine sredstev, ki bi bila potrebna za zaščito in ohranjanje okolja. Prav tako obstaja določena težava v tem, da so s strani EU izdatno financirani predvsem programi regionalnega razvoja, medtem ko okoljska politika ostaja predvsem domena posamezne države. S tega vidika torej obstaja nevarnost neuravnoveženega razvoja v teh državah, v kolikor ne bodo upoštevale koherence treh osnovnih komponent prostorskega razvoja.

Izhajajoč iz razlag posameznih vprašanj v zvezi s prihodnjim prostorskim razvojem EU, predvsem z vidika bodočih članic, je razvidno, da intenzivnost problemov ter z njimi povezani stroški in koristi močno variirajo med državami članicami EU in bodočimi državami članicami. Ključna pri tem bosta pripravljenost posameznih držav, da bodo v tem skupnem razvoju aktivno in konstruktivno sodelovale, ter ustrezno odločanje med kratkoročnimi in dolgoročnimi koristmi.

5.2. PROSTORSKO PLANIRANJE V REPUBLIKI SLOVENIJI

Slovenija je mlada država na prehodu iz obdobja tranzicije v razvito tržno gospodarstvo in s tem na prehodu iz strogega planskega, centralnega prostorskega planiranja v pretežno decentralizirano regionalno prostorsko planiranje. Trenutni trendi globalizacije, integracije v EU, liberalizacije gospodarstva, hitrega razvoja informacijske tehnologije idr. so le nekateri izmed razlogov za potrebo po novih metodah planiranja ter dizajniranja in upravljanja urbanizacije. Zaradi takšnega hitrega razvoja bo potrebna učinkovitost v reševanju problemov prihodnjega razvoja. Prav zaradi teh novih okoliščin, katerim je izpostavljeno prostorsko planiranje, so za Slovenijo potrebni prioritetni razvojni projekti, ki vključujejo sledeče (Andrews, 2000):

- nacionalno fizično okolje z vidika razvoja in upravljanja;
- Slovenija znotraj Evropske prostorske integracije;
- regionalni razvoj in policentričen ter usmerjanje procesa urbanizacije;
- strategije in scenariji, ki temeljijo na gospodarski učinkovitosti, fleksibilnosti planiranja, povezanosti urbanizacijskega in arhitekturnega dizajna in na razmerju med državo in trgom z vidika uravnavanja ponudbe;
- kvaliteta urbanega okolja in ekologija, vključno z ohranjanjem kulturne in naravne dediščine;
- obnova in revitalizacija mest in vasi;
- geografski informacijski sistem za planiranje in upravljanje prostora.

Na osnovi tovrstnih raziskav bo Sloveniji in njenemu prostorskemu planiranju omogočeno »konkuriranje« drugim evropskim državam in s tem omogočen tudi uravnotežen razvoj v smeri ESDP izhodišč. Prav tako bo to ustrezna podlaga za vključevanje v evropske tokove prostorskega planiranja, medregijskega sodelovanja in izkoriščanja sinergijskih učinkov.

5.2.1. SPECIFIČNOST SLOVENSKEGA PROSTORA

Slovenija je majhna država, vendar leži na geografsko pomembnem tranzitnem področju. Zato ima v tem delu Evrope pomembno vlogo. Z njenega notranjega vidika je pomembno poznati njena razmerja do sosednjih držav, družbeno in gospodarsko vlogo posameznih regij ter predvsem dileme, povezane s prihodnjim razvojem ruralnih področij.

V tranzicijskem obdobju je Slovenija pravni in upravni sistem na področju prostorskega planiranja relativno hitro prilagodila. V tem obdobju je ključnega pomena usmerjen prostorski razvoj na osnovi splošnega konsenza in ne na osnovi interesov določenih privilegiranih skupin. Pri tem državne planske smernice ne smejo biti vsiljene posameznim regijam, temveč morajo upoštevati tudi njihove interese. Sedaj, na prehodu iz tranzicijskega obdobja v razvito tržno gospodarstvo, pa mora Slovenija na osnovi rezultatov izvedenih razvojnih projektov

udejanjiti prostorske politike in organizacijo, ki bodo omogočale uravnotežen prostorski razvoj.

Zaradi specifik slovenskega prostora s skoraj 6000 naselji kot zgodovinsko dediščino obstaja v zvezi s to temo med strokovnjaki veliko nasprotij. Tako obstajata dve razvojni alternativni za slovenske regije in kmetijsko politiko, še posebej z vidika integracije Slovenije v EU. Prva teži h koncentraciji prebivalstva in aktivnosti vzdolž glavnih prometnih koridorjev, medtem ko je druga usmerjena k uravnoteženemu in enakomernemu regionalnemu razvoju.

5.2.1.1. Koncentracija prebivalstva in aktivnosti v bližini cestnega in železniškega omrežja

Zaradi liberalizacije gospodarstva in njegove investicijske politike se prebivalstvo koncentrira v večjih mestih in v bližini prometnih koridorjev, kar je trenutno trend v slovenskem prostoru. Zato se pojavlja vedno večja potreba po investicijah v stanovanjsko gradnjo, medtem ko ostajajo kapacitete izven večjih mest neizkoriščene. Kmetijska politika bi po tej razvojni alternativni verjetno dala prednost večjim moderniziranim kmetijam. Za njihovo učinkovito delovanje pa so potrebne večje ravne površine, ki jih je v Sloveniji relativno malo, pa še zelo so razdrobljene. Skratka, takšna politika bi ogrozila precejšen del populacije, ki živi v odmaknjenih območjih Slovenije.

Po drugi strani bi Slovenija verjetno postala atraktivnejša za tuje investicije, ki bi vsekakor prinesle določene kratkoročne koristi. Pri tem pa obstaja negotovost glede tipa investicij, ki bi lahko bile »nižje stopnje« oziroma ekološko sporne.

5.2.1.2. Uravnotežen regionalni razvoj Slovenije

Uravnotežen regionalni razvoj Slovenije bi pomenil nekakšen »policentričen« vzorec razvoja slovenskega prostora. Tovrsten razvoj bi dal prednost večji privatni iniciativi, ki bi morala biti ustrezno koordinirana z vidika splošne blaginje in vsestranskega razvoja vseh slovenskih regij. Potrebna je torej visoka stopnja koordinacije med posameznimi sektorji.

Ta model daje večji poudarek tudi alternativnim kmetijskim politikam. Omogoča torej alternativo obstoječi prostorski razpršenosti in razdrobljenosti kmečkega prebivalstva v smeri specializacije. Tako bi bil poudarek na kvaliteti in ne toliko na kvantiteti. Dosegali bi višje cene, ki bi tako lahko pokrile višje stroške pridelovanja. Vendar bi v tem primeru potrebovali kvalitetnejšo, v tej smeri izobraženo delovno silo in tržno organizacijo. Drugi razvojni model podpira torej več strukturnih tipov kmetij in ne samo večje, kot to zagovarja prvi model.

Na ta način bi na ozemlju Republike Slovenije ohranili obstoječo specifično geografsko razpršenost naselij oziroma prilagodili državne makroekonomske politike endogenemu prostorskemu razvoju z visoko stopnjo koordinacije med posameznimi sektorji.

5.2.2. POMEN GOSPODARSKEGA SISTEMA V PROSTORSKEM PLANIRANJU

Pogoj za uspešno delovanje posamezne družbe je tesno povezano delovanje predvsem štirih ključnih sistemov: ekonomskega, prostorskega, družbenega in okoljskega. Po drugi strani pa je potrebno ohranjati ustrezno fleksibilnost in inovativnost vseh sistemov.

Med temi sistemi, ki so vsi zelo pomembni, ima najpomembnejšo vlogo gospodarski kot temeljni sistem družbe. Vzrok za to je vir sredstev za negospodarske dejavnosti, ki jih gospodarstvo zagotavlja. Ostali sistemi pa ustvarjajo povratne vplive na gospodarstvo in tako skupaj ob ustrezni medsebojni povezanosti zagotavljajo kontinuiran spiralni vzpon, razvoj družbe.

Za razvite države, še posebej pa za majhne (Irska, Švica, Finska idr.) je značilno, da sta okolje in prostor pomembni vrednoti, ki podpirata gospodarski razvoj držav. Te države so uspele ohraniti čisto okolje in odvrniti škodljive posege v prostor. Tako lahko Slovenija postane ena od razvitih držav le v primeru uspešnega gospodarstva, ki mora upoštevati kriterije, kot so okolje, prostor, narava in drugi, kar je v končni fazi v skladu z ESDP. Zagotoviti je potrebno ustrezen življenjski standard prebivalcev kot osnovo, na kateri lahko zraste večja zavest glede pomena čistega okolja in urejenega prostora.

Republika Slovenija mora na podlagi urejenega prostora in urejenih pravnih podlag za njegovo urejanje zagotoviti ustrezno lokacijsko privlačnost. Ta je določena z ustreznimi lokacijskimi faktorji, kot so ustreznost delovnih pogojev, potencialna delovna sila, pravno in politično okolje, infrastruktura, tržni pogoji poslovanja, kakovost življenja idr. Predvsem je pomembno dejstvo, da kljub trendom internacionalizacije in procesom globalizacije pridobiva na pomenu lokacija. Torej samo z zagotovitvijo zgornjih pogojev oziroma z ustrezno lokacijsko privlačnostjo bo med drugim možno v slovenski prostor pritegniti zelen obseg neposrednih tujih investicij (NTI), ki so pomembno gonilo našega gospodarstva (Rojec, 1999)

Dosedaj so bile NTI precej skromne, kar pa je posledica predvsem štirih razlogov:

- še ne doseženi ustrezni pravni okviri kot posledica nezaključene tranzicije, ki ovirajo podjetja pri prostem, nediskriminatornem in konkurenčnem poslovanju;
- problemi z zagotovitvijo poslovnih prostorov, ki ostajajo zaradi različnih razlogov (nedokončana denacionalizacija, še ne ustrezno razvit trg nepremičnin idr.);
- privatizirana podjetja še niso zaključila oziroma ustrezno razvila prestrukturiranja svojih dejavnosti in se usmerila v iskanje strateških tujih partnerjev;

- paradoksalna dejanja politične volje povzročajo negotovost na področju neposrednih tujih investicij.

Tako je krivda za nizko raven NTI v Sloveniji na strani podjetij samih, nato lokalnih skupnosti in njihove neurejene prostorske ureditve ter v največji meri države. Podjetja zato investirajo drugje oziroma sploh ne investirajo, Slovenija pa izgublja potencialne možnosti za hitrejši razvoj.

V povezavi gospodarstvo - prostor bi bilo za uspešno skupno delovanje potrebno zagotoviti, da ima prostorska politika z vidika odnosa do gospodarstva samo korektivno funkcijo in mora biti zato veliko bolj fleksibilna. Poleg tega pa bi bilo potrebno zmanjšati razliko med postavljenimi cilji in ukrepi za njihovo doseganje. Aktivirati bi bilo torej potrebno delovanje v smeri postavljenih ciljev, pri čemer je ključno, da so ti medsebojno koherentni. Vse to pa zahteva zelo tesno povezavo med Zakonom o urejanju prostora, Prostorskim planom RS in občinskimi plani.

6. NEPOSREDNE TUJE INVESTICIJE V AVSTRIJI PRED IN PO VSTOPU V EU KOT REFERENCA ZA SLOVENIJO

Neposredne tuje investicije so pomemben generator razvoja in rasti posameznega gospodarstva. Njihova višina je odvisna od različnih faktorjev, kot so administrativne ovire, institucionalna ureditev, državno tveganje, devizni sistem, infrastruktura itd. Zato mora biti v interesu posameznega gospodarstva vzpostavitev čim ugodnejših stanj posameznih faktorjev, oziroma izkoriščanje svojih prednosti ter omilitev svojih slabosti.

Avstrija in Slovenija sta državi, ki sta si v marsičem različni, vendar imata tudi nekaj skupnih točk. Predvsem sta skupni ugodna geografska lega (Centralna Evropa) ter s tem v zvezi tranzitnost in majhnost gospodarstva, kar pomeni tudi večjo občutljivost na finančne tokove, vendar pa zato večjo fleksibilnost.

Razlike izhajajo predvsem iz različnih gospodarskih osnov, ki so rezultat različnih zgodovinskih okoliščin. Avstrija je bila že od vsega začetka vključena v liberalizacijo evropskega trgovinskega prostora kot članica EFTE (European Free Trade Association). Ne glede na to, da se ni takoj vključila v nastajajočo EU, je bila v tesni gospodarski povezavi z njenimi članicami. Slovenija pa je bila do pred 10 let izključena iz tovrstnih trgovinskih združenj, kar jo je postavljalo v manj konkurenčen razvoj in posledično v gospodarsko stagnacijo.

6.1. AVSTRIJA IN VSTOP V EU

Avstrija se je v začetni fazi odločila ostati izven ES. Glavni razlog za to je bilo ohranjanje neodvisnosti. Kljub temu da je Avstrija podpisala Enotno evropsko listino (1986; podlaga za kasnejšo Maastrichstsko pogodbo 1991 kot temeljno listino nastanka EU), katere cilj je vzpostavitev notranjega trga ES in uveljavljanje štirih svoboščin, pa je dejstvo, da ni vstopila v ES, zanjo pomenilo upočasnitev gospodarske rasti. To so pokazale tudi različne raziskave, ki so ugotovile predvsem naslednja dejstva, ki so govorila v prid vključitve Avstrije v ES (Draušbaher, 1996):

- zunanja trgovina: obstajala je bojazen držav nečlanic ES, da bo nastajanje notranjega trga EU povzročilo naraščanje protekcionizma nasproti nečlanicam. To pa bi še poslabšalo že tako manj konkurenčen položaj Avstrije, ki je od vseh držav članic EFTE največ izvozila v ES;
- upočasnitev rasti: eden glavnih razlogov za odločitev Avstrije za vstop v EU je bila nizka stopnja rasti v osemdesetih letih;
- ekonomske posledice: ugledna ekonomista Fritz Breuss in Fritz Schebeck sta poskušala izmeriti koristi vstopa Avstrije v EU. Ugotovila sta, da se ob ohranitvi »statusa quo« ne bi dalo doseči nekaterih ciljev ekonomske politike, kot so gospodarska rast, zaposlovanje in stabilnost cen za razliko od »integracijskega scenarija«. Vendar bi v primeru udeležbe na skupnem trgu poslabšanje notranjega in zunanega ravnotežja oviralo prizadevanja za stimuliranje gospodarstva.

17.7.1989 Avstrija zaprosi za članstvo v EU, vendar je pri tem vztrajala pri ohranitvi neodvisnosti. Leta 1991 je Komisija ES Avstrijo z vidika vključitve v EU zelo pozitivno ocenila (kot pridobitev EU predvsem z gospodarskega vidika). Pet let po vložitvi prošnje za članstvo, 1.1.1995, je Avstrija postala polnopravna članica EU.

6.1.1. AGREGATNI UČINKI VKLJUČITVE AVSTRIJE V EU

Za izračun vplivov ekonomskih integracij na gospodarsko rast se uporabljajo makroekonomski modeli. Tako je bil tudi s pomočjo Cecchinijevega poročila (Emerson, 1988) za države članice ocenjen vpliv enotnega evropskega prostora. Kumulativni vpliv štirih svoboščin (prost pretok blaga, storitev, kapitala in ljudi) na gospodarsko rast v posameznih državah članicah EU, ki naj bi se realiziral v petih letih, je bil ocenjen v višini med 4,3% in 6,4% BDP (Ekonomsko ogledalo; ZMAR, 1997).

Prav tako so različne raziskave v Avstriji pripravile scenarije predvidenega učinka vključitve te države v EU. Primerjali so scenarij vključitve Avstrije v EU in scenarij, ko bi le-ta ostala članica Evropskega gospodarskega področja. Kumulativna razlika v rasti BDP po različnih raziskavah je bila ocenjena med 2,6% in 5,5% ter v znižanju inflacije med 1,5% in 7%.

Tabela 1: Agregatni učinki vključitve Avstrije v EU

RAZISKAVA	Kumulativna razlika rasti BDP v korist EU	Kumulativna razlika znižanj inflacije v korist EU
WIFO, 1994	2,8%	3,3%
Neck-Schafer, 1994	5,5%	4,2%
Keusching-Kohler, 1995	2,6%	1,5%
Breuss, 1996	4,7%	7%
POVPREČJE	3,9%	4%

Vir: Zavod za makroekonomske analize in razvoj: Ekonomsko ogledalo, Ljubljana 1997.

Kot je razvidno so vsi scenariji napovedali pozitivne agregatne učinke vključitve Avstrije v EU. V povprečju teh štirih raziskav naj bi bila po vstopu v EU kumulativna razlika v rasti BDP v korist EU 3.9%, medtem ko bi bila kumulativna razlika znižanj inflacije 4,0%. Velik del teh pozitivnih učinkov so vsekakor prispevale povečane NTI v Avstrijo, potem ko je 4.11.1990 popolnoma liberalizirala mednarodne plačilne in kapitalske tokove (Breuss, 1999).

6.1.2. RAZVOJ NTI V AVSTRIJI PRED IN PO VSTOPU V EU

Avstrija je torej postala polnopravna članica EU s 1.1.1995. Ne glede na to pa je plačilni in kapitalski promet liberalizirala že s 4.11.1990. Takrat so bile popolnoma odpravljene ovire tudi za NTI v Avstriji (Breuss, 1999, str. 552).

Kljub »predčasni« sprostitvi kapitalskih tokov na področju Avstrije so se očitnejše razlike v naraščanju NTI pokazale šele po vstopu v EU. Indeks kaže (Tabela 2), da je bila rast NTI v Avstriji do leta 1995 relativno počasna. Letni obseg investicij se je le počasi povečeval, medtem ko je po letu 1995 eksponentno naraščal ter dosegel višek v letu 2000 pri slabih 9,5 mia USD, kar je skoraj 5,0% delež BDP v letu 2000 (Tabela 3). Pri tem je podatek za leto 2000 ocena. Prav tako je v letu 2000 dolar močno narasel, kar je pri preračunu iz ATS v USD relativno še celo znižalo obseg NTI.

Tabela 2: NTI v Avstriji v letih 1992-2000

Leto/ postavke	1992 v mio USD	1993 v mio USD	1994 v mio USD	1995 v mio USD	1996 v mio USD	1997 v mio USD	1998 v mio USD	1999 v mio USD	2000 v mio USD	Povpr. odst. del. po podr.
Skupno	1416,3	1111,6	2070,8	1827,7	4483,8	2764,5	4628,7	2962,1	9420,4	100%
Indeks	77,5	60,8	113,3	100	245,3	151,3	253,3	162,1	515,4	
Po področjih										
EU-15	920,2	800	1190,7	1056,6	3881,5	1749,2	4967	2140,6	8710,6	83,0%
Ostala Evropa	63,2	67,4	215,7	323,7	286,8	153,6	528,1	592,4	261,9	8,1%
Ostali svet	442	252,6	655,7	447,4	315,5	861,8	-858,1	229,1	441	9,1%
Statistična razlika	-9,0	-8,4	8,7	0,0	0,1	0,0	-8,3	0,0	6,9	-0,3%

* Ostala Evropa: Albanija, Bolgarija, Češka, Slovaška, Madžarska, Poljska, Romunija, Slovenija, Hrvaška, Ukrajina, Jugoslavija, Rusija, Belorusija, Estonija, Litva, Latvija, Norveška, Švica, Islandija, Malta, Ciper, Turčija

* Ostali Svet: Japonska, ZDA, Kanada

* Statistična razlika je nastala pri preračunu iz ATS v USD valuto.

* 1995 - izhodiščno leto za indeks (vstop Avstrije v EU)

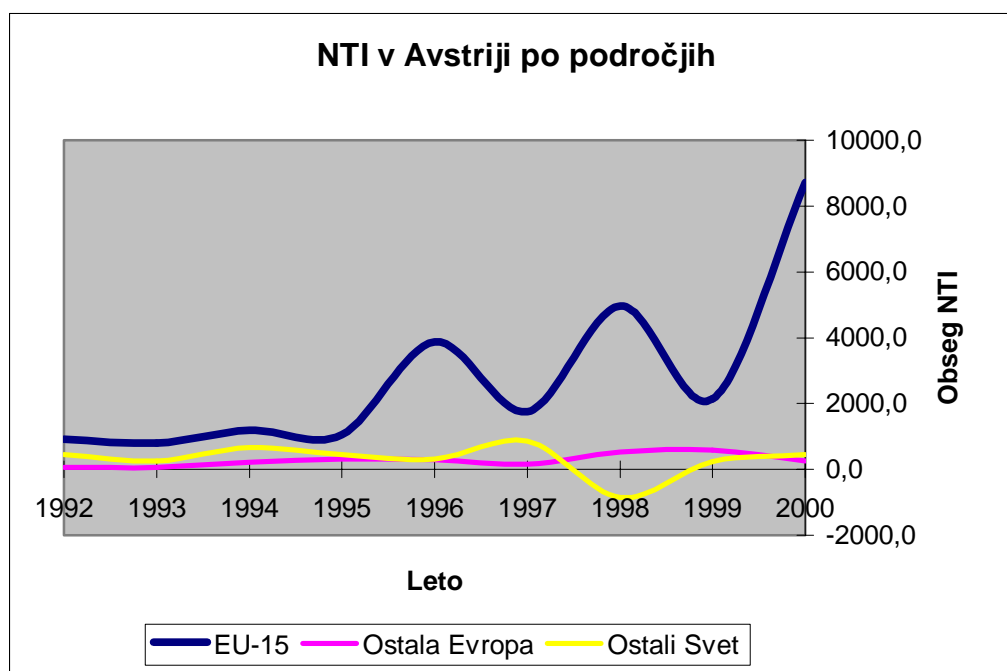
* 2000 – predvideno

Vir: Gospodarska zbornica Avstrije: Oddelek za statistiko: NTI v Avstrijo.

Podatek o povprečnem odstotnem deležu NTI v Avstriji po področjih nam zelo dobro prikaže, kako pomemben je vstop Avstrije v EU in s tem sprostitev kapitalskih tokov. Države EU (15) prispevajo namreč v povprečju 83,0 % NTI v Avstrijo, medtem ko ostale evropske države prispevajo le 8,1 %, ostale države sveta pa 9,1 %.

Slika 1 nam pri tem nazorno prikaže tudi naraščanje NTI s strani EU-15 po letu 1995, medtem ko so tokovi NTI s strani ostalih evropskih držav in ostalih držav sveta ostajali večinoma na isti ravni oziroma so prešli celo v negativne številke. Pritoki NTI v Avstrijo pa so v letih od vstopa v EU l. 1995 naraščali ciklično v dveletnih obdobjih, in sicer leta 1996 (indeks 96/95 = 245,3), leta 1998 (indeks 98/95 = 253,3) ter leta 2000 (indeks 00/95 = 515,4).

Slika 1: NTI v Avstriji po področjih (v mio USD) v obdobju 1992 - 2000



Vir: Gospodarska zbornica Avstrije: Oddelek za statistiko: NTI v Avstrijo.

Na rast NTI v Avstriji je glede na statistične podatke (ne glede na to, da je Avstrija pretok kapitala sprostila že leta 1990) zelo močno vplival vstop Avstrije v EU. To pa glede na tokove NTI v Slovenijo, ki so trenutno relativno še zelo majhni (kljub sprostitvi omejitev za NTI leta 1999) pomeni, da lahko pričakujemo večji porast šele po vstopu v EU. Prav ta formalni status, če sklepamo glede na trend v Avstriji, očitno v očeh držav EU-15 pomeni psihološki preskok, ki vodi do povečanja tokov NTI v posamezno državo.

6.2. NTI V SLOVENIJI

Izhodišče razmerja med Slovenijo in EU v primerjavi z Avstrijo je precej različno. Slovenija se do pred 10 let praktično ni vključevala v evropske gospodarske integracije oziroma poslovala z Zahodno Evropo. Prav to dejstvo je povzročilo stagnacijo slovenskega gospodarstva, ki je v obdobju po osamosvojitvi (od l. 1991 naprej) skozi tranzicijski proces in privatizacijo dobilo nov zagon. Povprečna rast od leta 1995 naprej se giblje okrog 3,5 - 4,0%, kar je več od povprečja EU (2,8%) (Ekonomsko ogledalo, 1998).

6.2.1. NTI SLOVENIJE V PRIMERJAVI Z AVSTRIJO

Kumulativna vrednost NTI v Slovenijo je v letu 2000 znašala okrog 3.000 mio USD, kar predstavlja 14% delež BDP. Časovno gledano se je ta delež v obdobju od leta 1993 do 1998 iz 7,5% povečal na 14,7%, kar pomeni, da se je med letoma 1998 in 2000 celo znižal za 0,7 odstotne točke. Za primerjavo se je ta delež v nekaterih drugih državah kandidatkah za vstop v EU (Češka, Madžarska, Estonija, Poljska) v istem obdobju v povprečju povzpел od 13,3% na 28,3%. To pomeni, da Slovenija še ni uspela vzpostaviti dovolj privlačnega okolja za tuje investicije, pri čemer je bila med glavnimi vzroki tudi nedavna sprostitev kapitalskih tokov za NTI (leta 1999), za razliko od ostalih držav članic (Rojec, 2000).

Tabela 3: Delež NTI v Avstriji oz. Sloveniji v obdobju 1995 - 2000

Leto/ postavke	1995 v mia USD	1996 v mia USD	1997 v mia USD	1998 v mia USD	1999 v mia USD	2000 v mia USD
Avstrija						
BDP(tek.cene)	198,5	202,4	206,0	211,2	210,0	189,7
Letni priliv NTI	1,828	4,483	2,765	4,629	2,962	9,420
NTI/BDP(%)	0,92	2,22	1,34	2,19	1,41	4,97
Slovenija						
BDP(tek.cene)	18,5	18,6	18,0	19,4	19,8	21,6
Letni priliv NTI	0,183	0,188	0,340	0,250	0,144	n.p.
NTI/BDP(%)	0,99	1,01	1,88	1,29	0,73	/

Viri: Gospodarska zbornica Avstrije: Oddelek za statistiko: NTI tujine v Avstriji; Statistični urad Republike Slovenije: Slovenija v številkah 1998; IMAD ocene (Jesensko poročilo 2000); Ministrstvo za finance; Banka Slovenije.

Če primerjamo delež letnih prilivov NTI v BDP med Avstrijo in Slovenijo vidimo (Tabela 3), da obstajajo precejšnje razlike. Vendar so se te razlike bolj drastično začele povečevati šele v obdobju po vstopu Avstrije v EU leta 1995. Slovenija je imela rekorden priliv NTI v letu 1997 (340 mio USD oz. 1,88% letni priliv NTI v BDP). V tem letu je tako tudi preseгла delež NTI v BDP v Avstriji (1,34%). Avstrija pa je dosegla višek tega deleža v letu 2000, in sicer je ta znašal skoraj 5,0%. Po letu 1997 je opazen trend upadanja NTI v Slovenijo, ki se vsako leto zmanjšujejo, kar je bilo pričakovano tudi za leto 2000, vendar se je kot kaže trend obrnil (NTI v RS v prvih devetih mesecih l. 2000 – 181 mio USD) (Ministrstvo za finance, 2001). V letu 2001 se je začela druga faza privatizacije, kar bo vsekakor vplivalo na porast NTI v Slovenijo v tem in prihodnjih letih.

6.2.2. ODNOS SLOVENIJE DO NTI V PRIHODNJE

Statistične številke oziroma trendi na področju pritoka NTI v Slovenijo trenutno niso preveč spodbudni. Vse to v povezavi z vstopanjem Slovenije v EU postavlja v ospredje potrebo po aktivnejši politiki do NTI. Ta politika mora biti usmerjena tako v pospeševanje obstoječih kot tudi spodbujanje novih NTI in pri tem v iskanje strateških tujih partnerjev. Glede na to, da so bila tuja podjetja v prvi fazi privatizacije izključena, bo morala Slovenija vsaj v drugi fazi privatizacije omogočiti enakopravno in nediskriminatorno udeležbo tujim podjetjem oziroma tujim strateškim partnerjem. Skratka, odpreti bi bilo potrebno proces privatizacije državnega premoženja za tuje investitorje in ta proces istočasno pospešiti, prav tako pa tudi oblikovati aktivnejšo politiko spodbujanja novih NTI, saj je najagresivnejša vzpodbujevalna politika značilna prav za manjše države, ki želijo predvsem izvozno usmerjene projekte tujih investicij (Rojec, 1999).

Ključnega pomena pri vsem tem je zagotovitev ustrezne in konkurenčne infrastrukture, ki bo zagotavljala ustrezno osnovo za NTI. S tem bo Slovenija lahko izkoristila svojo ugodno geografsko lego. Vzporedno z naštetimi nalogami je zelo pomembna tudi vsesplošna zavezanost vlade in administracije pospeševanju NTI.

Slovenija bo morala torej ob težnji privabljanja tujega kapitala najprej oblikovati ključne strateške usmeritve, predvsem pa pridobiti ustrezne strateške partnerje. Za slednje bo potrebno dograditi zakonski in administrativni okvir, odpraviti diskriminatorne in dolgotrajne administrativne postopke in tako omogočiti tudi ustrezno institucionalno ureditev spodbujanja NTI. Intenzivirati in pospešiti bo treba investicijske promocijske aktivnosti in politiko investicijskih spodbud.

7. SKLEP

Tako kot je dejstvo, da bo Slovenija prej ali slej vstopila v EU (predvidoma l. 2005), je tudi dejstvo, da bo prej ali slej popolnoma liberalizirala pretoke kapitala (kolikor jih še ni). To bo pomenilo za Slovenijo veliko spremembo, ki bo na eni strani odprla nove priložnosti in prednosti, po drugi strani pa se bodo pojavile nevarnosti. Slednje, med katerimi je najbolj pereče plačilnobilansno neravnovesje, bo potrebno spremljati in nadzorovati. Pri vsem tem je pomembna predvsem dobra pripravljenost gospodarstva na te spremembe. Če smem uporabiti besede dr. Janeza Potočnika: »Dobri bodo pridobili, slabi izgubili«.

Integracija v Evropsko unijo pomeni vstop na skupni evropski trg (štirih svoboščin) brez notranjih meja. S tem bodo slovenska podjetja dobila enake konkurenčne pogoje kot evropska in bodo slednjim lažje konkurirala. Tu bo zelo pomembna vloga države, ki bo morala promovirati naše subjekte v drugih državah in zgraditi ustrezno infrastrukturo, ki bo to sodelovanje olajšala in pospeševala. Navznoter bo ključnega pomena premišljeno in usklajeno prostorsko planiranje in razvoj štirih ključnih sistemov: ekonomskega, prostorskega, družbenega in okoljskega. EU ima smernice za to področje že narejene v obliki ESDP (Evropska prostorska razvojna politika), ki predstavlja (neobvezno) osnovo za čim boljše izkoriščanje sinergijskih učinkov prostega notranjega trga. Ta prostorski razvojni program bo ključnega pomena predvsem za bodoče članice EU, ki imajo to področje (za razliko od držav članic EU) še slabo urejeno, kar velja tudi za Slovenijo.

Sproščanje kapitalskih tokov ima precejšen vpliv na nepremičninski trg Slovenije (kot segment področja prostega pretoka kapitala). Državni zbor RS je moral spremeniti ustavni člen (68. člen), tako da direktno ne prepoveduje kupovanja nepremičnin s strani tujcev. To področje sedaj urejata Zakon o deviznem poslovanju (Uradni list RS, št.23/99) in Evropski sporazum o pridružitvi (kot edina mednarodna podgodba za to področje) oziroma priloga XIII (znotraj te Zakon o ugotavljanju vzajemnosti (Uradni list RS, št. 9/99) in pogoj triletnega bivanja na ozemlju Slovenije). Po vstopu Slovenije v EU bosta pogoja iz priloge XIII, ki omejujeta možnost nakupa nepremičnin v Sloveniji s strani tujcev, prenehala veljati. V zvezi s tem bo morala Slovenija v pravni sistem do takrat vpeljati druge posredne omejitve in varovalke, predvsem na področju pravno urejenih modelov prostorskega planiranja (kakor je praksa v mnogih državah članicah EU), da bo lahko ustrezno nadzirala in uravnavala nakup nepremičnin s strani subjektov držav članic EU. To predstavlja dobro osnovo za ureditev nepremičninskega trga v smeri nediskriminatornega in lažjega dostopa do nepremičnin za domača in »tuja« podjetja.

Za Slovenijo so pomembni tudi posredni vplivi pri procesu vključevanja v EU. Predvsem so to vplivi na pospešeno denacionalizacijo in informatizacijo zemljiške knjige (s pomočjo posojila EBRD) ter uvedba davka na nepremičnine. Vse to bo prispevalo k večji urejenosti lastniških razmerij, boljšemu pregledu nad vrednostjo nepremičnin, večjimi fiskalnimi

prihodki države ter v končni fazi večji transparentnosti trga nepremičnin. Skupaj z urejenimi pravnimi instrumenti bo to »zdrava« osnova za državno politiko do spodbujanja in povečevanja neposrednih tujih investicij (NTI) v Slovenijo in drugih naložb iz tujine. Ključnega pomena bo to v procesu drugega dela privatizacije, ki ga bo morala država izkoristiti za pridobitev novih strateških partnerjev iz tujine, predvsem iz držav članic EU, s katerimi Slovenija opravlja večinski delež gospodarskega sodelovanja .

Tuje naložbe so torej pomemben generator razvoja in rasti za državo, kot so pokazale tudi analize v sosednji Avstriji. V različnih raziskavah (razvojni scenariji Avstrije, če bi ta še naprej ostala članica Evropskega gospodarskega prostora oziroma bi vstopila v EU) je bila ugotovljena kumulativna razlika v rasti BDP med 2,6% in 5,5% ter kumulativno znižanje inflacije med 1,5% in 7,0% v korist vstopa v EU. Velik del teh učinkov vsekakor predstavljajo NTI v Avstrijo, ki so po njenem vstopu v EU skokovito narasle. Tudi Slovenija je majhno gospodarstvo in leži na območju prometnega križa srednjega dela Evrope. Glede na to lahko po vključitvi v EU predvidevamo podobna gibanja tokov NTI v Slovenijo.

Kljub vsem tem priložnostim in prednostim vstopa v EU bo pomembno, da so finančne institucije v Sloveniji pripravljene na večjo konkurenco in da država ustrezno zaščiti nepremičninski trg in tako prepreči morebitni nenadzorovan in obsežen nakup nepremičnin s strani tujcev na ozemlju Slovenije. Zakonodajo smo v tem pogledu evropskemu pravnemu redu večinoma že prilagodili in iz Ustave umaknili direktno prepoved tujcem kupovati nepremičnine v Sloveniji ter sporne zakone. Vendar bo potrebno v prihodnje namesto teh neposrednih varovalk v zakonodajo in v posamezne zakone in akte vgraditi posredne in tako zaščititi slovenski prostor pred razprodajo tujcem.

8. LITERATURA

1. Andrews Kaliopa Dimitrovska: Contemporary Research and Interpretation in Urban Planing and Design in Slovenija. 20th Century Urbanisation and Urbanism. Ljubljana: Urbanistični inštitut Republike Slovenije, 2000. 351 str.
2. Bevk Marinka: Trg nepremičnin v Sloveniji. Diplomsko delo. Ljubljana: Ekonomska fakulteta, 1998. 46 str.
3. Breuss Fritz: Gesamtwirtschaftliche Evaluierung der EU-Mitgliedschaft Österreichs. WIFO, Monatsberichte 1999, 8, str. 551 - 575.
4. Bruselj ni pristojen za posredovanje v procesu vračanja premoženja. Svet nepremičnin, Ljubljana, 2000, 5 - 6, str. 19.
5. Committee on Spatial Development: ESDP – European Spatial Development Perspective. Luxemburg: Evropska komisija, 1999. 87 str.
6. Committee on Spatial Development: Spatial perspectives for the enlargement of the European union. Luxemburg: Evropska komisija, 2000. 84 str.
7. Draušbaher Petra: Približevanje Avstrije Evropski uniji kot izkušnja za Slovenijo. Magistrsko delo. Ljubljana: Ekonomska fakulteta, 1996. 125 str.
8. Državni program Republike Slovenije za prevzem pravnega reda Evropske unije do konca leta 2002. Ljubljana: Služba vlade Republike Slovenije za evropske zadeve, 1999. 283 str., 5 tbl.
9. Ekonomsko ogledalo: Agregatni učinki vključitve Slovenije v EU, Neposredne tuje naložbe. ZMAR, Ljubljana 1997.
10. Gosar Lojze: For a Balanced Regional Development of Slovenia. 20th Century Urbanisation and Urbanism. Ljubljana: Urbanistični inštitut Republike Slovenije, 2000. 351 str.
11. Informacijska borza nepremičnin: Management nepremičnin, II. del. Ljubljana, 1998. 64 str.
12. Informativne tematske zbiranke: Prost pretok kapitala. Ljubljana: Vlada Republike Slovenije, 2000. 4 str.
13. Informatizacija zemljiške knjige. Svet nepremičnin, Ljubljana, 1999, 11 - 12, str. 14 - 18.
14. Ivič Vlasta: Vzajemnost ne bo več pogoj za nakup nepremičnin. Svet nepremičnin, Ljubljana, 2001, 4 - 5, str. 6 - 14.
15. Medvladna konferenca o pristopu RS k EU: Pogajalsko izhodišče Republike Slovenije za področje 4 – prost pretok kapitala. Ljubljana: Republika Slovenija, 1999. 7 str.
16. Mitrovič Dušan: Davek na nepremičnine. Specialistično delo. Ljubljana: Ekonomska fakulteta, 1998. 58 str., 10 pril.
17. Murfeld Egon: Spezielle Betriebswirtschaftslehre der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft. Ausbildungswerk der Wohnungswirtschafts. Ratingen-Hösel, 1995. 722 str.
18. Ogorelec Breda: Prostorski dokumentni pred ustavnim sodiščem. Ljubljana: Urad RS za prostorsko planiranje, 1997. 159 str.
19. Partnerstvo za pristop. Ljubljana: Republika Slovenija, 1999. 10 str.
20. Pomladansko poročilo 2001: Analiza gospodarskih gibanj za Slovenijo v letu 2000 in napovedi za obdobje 2001 in 2003. Ljubljana: UMAR, 2001, str. 90 - 95.
21. Poročilo o napredku Republike Slovenije pri vključevanju v Evropsko unijo. Ljubljana: Republika Slovenija, 2001. 229 str.

22. Poročilo o napredku Slovenije pri vključevanju v Evropsko unijo. Ljubljana: Služba vlade Republike Slovenije za evropske zadeve, 2000. 274 str.
23. Potočnik Janez, Majcen Boris: Slovenija in EU: Analiza posledic približevanja z modelom splošnega ravnotežja. Ljubljana: Urad RS za makroekonomske analize in razvoj, 1996. 225 str., 3 pril.
24. Prehodno obdobje za odpiranje trga nepremičnin. Svet nepremičnin. Ljubljana, 1999, 9 - 10, str. 18 - 19.
25. Projekt ONIX: vzpostavljanje slovenske geoinformacijske strukture. Ljubljana: Ministrstvo za okolje in prostor: Geoinformacijski center, 1999. 29 str.
26. Prvo poročilo o uresničevanju zakona o ugotavljanju vzajemnosti. Svet nepremičnin. Ljubljana, 2000, 1 - 2, str. 21.
27. Raziskovalni projekt: Gospodarstvo in dolgoročni prostorski razvoj Slovenije. Ljubljana: Inštitut za ekonomska raziskovanja, 2000. 174 str., 4 pril.
28. Raziskovalni projekt: Gospodarstvo in dolgoročni prostorski razvoj Slovenije. Ljubljana: Inštitut za ekonomska raziskovanja, 2000. 174 str., 4 pril.
29. Reviving the European Union. Washington, DC: Institute for International Economics, 1994.
30. Rojec Matej, Kovač Matej: Spodbujanje neposrednih tujih investicij (NTI) v Slovenijo v pogojih članstva v Evropski uniji. IB revija. Ljubljana: UMAR, 1999, št. 4, letnik 33 str. 64 - 74.
31. Rojec Matija: Neposredne tuje investicije v Slovenijo, Trendi razvoj in politika v obdobju 1997-1999. Ljubljana: ZMAR, 2000, delovni zvezek, št. 1, letnik 9.
32. Sedej D.: Evropske države skrbno varujejo svojo zemljo. Gorenjski glas. Kranj, 12. avgust 1997, str. 3.
33. Seje Vlade Republike Slovenije. Ljubljana: Urad vlade za informiranje, 5.6.1997, 12.6.1997, 1.10.1998, 22.10.1998, 23.12.1998, 13.4.1999, 12.4.2001.
34. Slovenija 2001 investicijski profil. Ljubljana: Ministrstvo za finance: EBRD državni promocijski program, 2001. 36 str.
35. Slovenski prostor 2020: Gospodarstvo in dolgoročni prostorski razvoj Slovenije. Ljubljana: Inštitut za ekonomska raziskovanja, 2000. 183 str.
36. Sporočilo za javnost. Ljubljana: Urad vlade za informiranje Republike Slovenije, 12.3.2001.
37. Strategija gospodarskega razvoja Slovenije – razvojni scenariji. Ljubljana: Urad Republike Slovenije za makroekonomske analize in razvoj, 1999. 104 str.
38. Vlada zavihala rokave pri denacionalizaciji: Svet nepremičnin. Ljubljana, 2001, 1 - 3, str. 30 - 31.
39. Z vstopom v EU odprtost nepremičninskega trga: Svet nepremičnin. Ljubljana, 2000, 3 - 4, str. 14 - 18.
40. Žitko Stojan: Igor Bavčar, minister za evropske zadeve: Pogajanja z Unijo so pogajanja s samim seboj. Delo: Sobotna priloga. Ljubljana, 7. april 2001, str. 4 - 6.

9. VIRI

1. Ekonomsko ogledalo: Neposredne tuje investicije. Ljubljana: Zavod za makroekonomske analize in razvoj, 1998.
2. Gospodarska zbornica avstrije: Oddelek za statistiko: NTI tujine v Avstriji. 24.5.2001.
3. Slovenija v številkah 1998. Ljubljana: Statistični urad Republike Slovenije, 1998.
4. Slovenija 2001 investicijski profil. Ljubljana: Ministrstvo za finance: EBRD državni promocijski program, 2001.
5. Ustava Republike Slovenije (Uradni list RS, št. 33/9).
6. Zakon o bančništvu (Uradni list RS, št. 7/99).
7. Zakon o denacionalizaciji (Uradni list RS, št. 27/91).
8. Zakon o deviznem poslovanju (Uradni list RS, št.23/99).
9. Zakon o gospodarskih družbah (Uradni list RS, št. 30/93).
10. Zakon o preprečevanju pranja denarja (Uradni list RS, št. 79/2001).
11. Zakon o prevzemih ((Uradni list RS, št. 47/97).
12. Zakon o ugotavljanju vzajemnosti (Uradni list RS, št. 9/99).
13. Zgodovina deviznih tečajev 1945 - 1998. Ljubljana: Banka Slovenije, 2001.

10. SEZNAM KRATIC

EBRD (European Bank for Reconstruction and Development) – Evropska banka za obnovo in razvoj

EFTA (European Free Trade Association) – Evropska prosto-trgovinska zveza

ES – Evropska skupnost

ESDP (European Spatial Development Perspective) – Evropski prostorski ureditveni plan

ESP – Evropski sporazum o pridružitvi

EU – Evropska unija

NTI – Neposredne tuje investicije – upoštevam jih kot vhodne za razliko od izhodnih NTI (I NTI)

RS – Republika Slovenija

ZDP – Zakon o deviznem poslovanju (Uradni list RS, št. 23/99)

ZMAR – Zavod za makroekonomske analize in razvoj

IMAD – Institute for Macro-Economic Analyses and Development

UMAR – Urad za makroekonomske analize in razvoj

ZUV – Zakon o ugotavljanju vzajemnosti (Uradni list RS, št. 9/99)