



O b r a z l o ž i t e v:

1. PRAVNE PODLAGE

- Zakon o stavbnih zemljiščih (ZSZ-84) (veljavne določbe prve in tretje alineje 41. člena in določbe 58. do 63 člena (poglavje VI));
- Prva alineja 56. člena Zakona o stavbnih zemljiščih (ZSZ-97,) podaljšana uporaba določb iz ZSZ-84 in ZSZ-97 ter podzakonskih predpisov;
- 218. člen Zakona o graditvi objektov (ZGO-1), kjer je določena opredelitev zazidanih in nezazidanih stavbnih zemljišč, od katerih se lahko odmerja NUSZ;
- Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 32/2018) in Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 21/2019) – v nadaljevanju Odlok.

2. RAZLOGI ZA SPREJEM

Na osnovi zgornjih pravnih podlag, predvsem pa 13. člena Odloka mora Občinski svet Občine Lovrenc na Pohorju sprejeti Sklep o določitvi vrednosti točke za izračun NUSZ za leto 2022, ki bo omogočil, da bo Finančna uprava Republike Slovenije v zakonitem roku na osnovi tega sklepa izračunala višino NUSZ po posameznem zavezancu glede na njihove tehnične podatke za odmero.

Osnova za določanje višine NUSZ je velikost stavbnega zemljišča (zazidanega in nezazidanega). Občinski svet letno določi vrednost točke za izračun nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča. Občinski svet mora določiti vrednosti točke in njeno objavo v tekočem letu, za odmero NUSZ za naslednje leto.

Stavbna zemljišča se vrednotijo s točkami, glede na namembnost in lego ter glede na opremljenost s komunalno infrastrukturo in dejansko možnost priključitve nanjo. Ob upoštevanju tega se mesečna višina NUSZ izračuna tako, da se seštevek teh točk pomnoži pri zazidanem oziroma nezazidanem stavbnem zemljišču z osnovo, ki predstavlja površino. Tako dobljeni zmnožek se pomnoži še z vrednostjo točke za izračun nadomestila. Višina nadomestila za odmerno leto se dobi tako, da se mesečna višina nadomestila pomnoži s številom mesecev.

V zvezi z obveznostjo plačevanja NUSZ velja poudariti, da gre pri njegovem plačevanju pravzaprav za to, da lokalna skupnost zajame del povečane vrednosti nepremičnine, ki je posledica tujih in ne lastnikovih ali uporabnikovih preteklih vlaganj v razvoj območja, kjer se nahaja nepremičnina, pa tudi za to, da lokalna skupnost iz tega namenskega vira nadomesti del stroškov za graditev, vzdrževanje in obratovanje ustreznega dela komunalne infrastrukture (vodovodno omrežje, kanalizacijsko omrežje, dostop do javne poti, odvoz odpadkov itd.).

Sredstva, zbrana iz NUSZ, so eden izmed najbolj zanesljivih virov financiranja drugih nalog občin (kot to izhaja iz Zakona o financiranju občin (ZFO-1)).

3. FINANČNE POSLEDICE

Za pripravo proračuna smo uporabili vrednost točke za izračun nadomestila v višini 0,000323 EUR/m². Prihodki iz naslova nadomestila so ocenjeni v višini 140.000,00 €.

4. PRIMERI IZRAČUNA NADOMESTILA

Osnova za določanje višine NUSZ je velikost stavbnega zemljišča (zazidanega in nezazidanega). Osnovo za določitev površin za odmero nadomestila za zazidano stavbno zemljišče definira 3. člen Odloka:



OBČINA LOVRENC NA POHORJU
Spodnji trg 8, 2344 Lovrenc na Pohorju
Tel.: 02/63-00 550; e-mail: obcina@lovrenc.si - naslovnica: lovrenc.si

- pri stanovanjskih in počitniških površinah: neto tlorisna površina sob, predsob, hodnikov v stanovanju, kuhinj, kopalnic, shramb in drugih zaprtih prostorov stanovanja ter čista tlorisna površina garaže za osebne avtomobile;
- pri poslovnih oziroma proizvodnih površinah: neto tlorisna površina poslovnega oziroma proizvodnega prostora in vseh prostorov, ki so funkcionalno povezani s poslovnim prostorom;
- pri ostalih poslovnih površinah: površine zemljišč, ki so namenjene poslovni dejavnosti, kot so nepokrita skladišča in nepokrita parkirišča z dovoznimi potmi, delavnice na prostem, manipulativne površine, na katerih se opravlja gospodarska dejavnost, gostinski vrtovi, površine za obratovanje bencinskih servisov in druge površine, namenjene opravljanju poslovne dejavnosti.

Za izračun neto tlorisne površine se upoštevajo uradni podatki o neto tlorisni površini iz registra nepremičnin, zmanjšani za odprte površine, kot so terase, balkoni ipd. oziroma se jih opredeli na podlagi prijave zavezanca.

Pri vrednotenju nadomestila za nezazidano stavbno zemljišče se obračuna 30 % točk, ugotovljenih po merilih iz Odloka.

Višina nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča se izračuna po formuli:

površina nezazidanega oziroma zazidanega stavbnega zemljišča x število točk x vrednost točke x meseci odmere.

Pri številu točk se upošteva komunalna oprema, območje kjer se odmerni predmet nahaja (I. ali II območje) in dejavnost, ki se v odmernem predmetu odvija. Način točkovanja (vodovodno omrežje = 15 točk, kanalizacijsko omrežje = 15 točk, električno omrežje = 15 točk, javni promet = 15 točk, cesta razsvetljava = 15 točk, telefonsko omrežje = 15 točk, KATV = 15 točk, cesta v protiprašni izvedbi = 20 točk, v makadamski izvedbi = 10 točk). Tem točkam je potrebno dodati še točke iz območja (I. območje Lovrenc na Pohorju, II. območje druga naselja naše občine) in dejavnost, ki se v objektu izvaja. Točke za stanovanjsko območje v I. območju odmere se vrednotijo s 40 točkami, za II. območje s 30, za industrijo v prvem območju 500, v drugem območju 300 točk.

ZAZIDANO STAVBNO ZEMLJIŠČE:

- a) individualna stanovanjska hiša v I. območju (naselje Lovrenc na Pohorju):

Površina m ²	Število točk	Vrednost točke	Odmera
150	165	0,000323	95,93 EUR

- b) poslovni objekt v I. območju

Površina m ²	Število točk	Vrednost točke	Odmera
150	610	0,000323	354,65 EUR

NEZAZIDANO STAVBNO ZEMLJIŠČE:

- a) stanovanjski namen – I. območje

Površina. parcele m ²	Število točk	Vrednost točke	Odmera
1.000	12	0,000323	46,51 EUR

- b) poslovni namen – I. območje



OBČINA LOVRENC NA POHORJU
Spodnji trg 8, 2344 Lovrenc na Pohorju
Tel.: 02/63-00 550; e-mail: obcina@lovrenc.si - naslovnica: lovrenc.si

Površina. parcele m ²	Število točk	Vrednost točke	Odmera
1.000	150	0,000323	581,40 EUR

V potrditev predlagamo vrednost točke 0,000323 EUR/m². Ta vrednost točke je bila uporabljena tudi za odmero NUSZ v letu 2021.

Predlagamo, da Občinski svet Občine Lovrenc na Pohorju obravnava sklep o vrednosti točke za izračun nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča na območju občine Lovrenc na Pohorju in ga sprejme v predlagani vsebini.

Pripravila:
Sabina Ovčar
Svetovalka za komunalno gospodarstvo



OBČINA LOVRENC NA POHORJU
Spodnji trg 8, 2344 Lovrenc na Pohorju
Tel.: 02/63-00 550; e-mail: obcina@lovrenc.si - naslovnica: lovrenc.si

Priloga 1:

PREDLOG SKLEPA

Na podlagi 13. člena Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 32/2018) in Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 21/2019) ter Statuta Občine Lovrenc na Pohorju (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 59/17) je Občinski svet Občine Lovrenc na Pohorju na svoji 18. redni seji, dne 16.12.2021, sprejel

S K L E P
o vrednosti točke za izračun nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Lovrenc na Pohorju

1.

(1) Vrednost točke za izračun nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča na območju Občine Lovrenc na Pohorju znaša 0,000323 EUR za m² zazidanega in nezazidanega stavbnega zemljišča za leto 2022.

2.

Ta sklep se objavi v Uradnem glasilu slovenskih občin in začne veljati z dnevom objave, uporabljati pa se začne od 1. 1. 2022 dalje.

V Lovrenc na Pohorju 16.12.2021

Občina Lovrenc na Pohorju
Župan
Marko RAKOVNIK, prof.