

OBČINA MORAVSKE TOPLICE
KRANJČEVA ULICA 3
9226 MORAVSKE TOPLICE

Številka: 422-0005/2023-1
Datum: 12. 12. 2023

OBČINSKI SVET OBČINE MORAVSKE TOPLICE

Zadeva: **PREDLOG ODLOKA O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH ODLOKA O NADOMESTILU ZA UPORABO STAVBNEGA ZEMLJIŠČA V OBČINI MORAVSKE TOPLICE - skrajšani postopek**

1. ZAKONSKA PODLAGA

- 16. člen Statuta Občine Moravske Toplice (Uradni list RS, št. 35/14, 21/15, 25/17),
- Poslovnik Občinskega sveta Občine Moravske Toplice (Uradni list RS, št. 52/17, 97/20),
- Zakon o stavbnih zemljiščih (Uradni list SRS, št. 18/84, 32/85, 33/89, RS 24/92 - odl. US, 29/95 - ZPDF, 44/97, 101/13 - ZDavNepr, 22/14 - odl. US, 96/15 - ZIPRS1617, 80/16 - ZIPRS1718, 71/17 - ZIPRS1819, 75/19 - ZIPRS2021, 174/20 - ZIPRS2122)

2. RAZLOGI ZA SPREJEM SPREMEMB IN DOPOLNITEV ODLOKA

V prvem odstavku 9. člena se predlaga črtanje besedila, ki določa maksimalno velikost nezazidanega stavbnega zemljišča, za katero se plačuje nadomestilo. Predlagano je, da se za izračun nadomestila upošteva celotna površina nezazidanega stavbnega zemljišča. Ugotavljamo namreč, da večina občin pri zaračunavanju nadomestila za nezazidano stavbno zemljišča ne omejuje površine nezazidanega stavbnega zemljišča. Z omejitvijo površine do 400 m² lastniki nezazidanih stavbnih zemljišč plačujejo minimalno višino nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča, zato zemljišč ne želijo prodati oz. spremeniti njihovo namembnost iz stavbnih v kmetijska.

Predlagano besedilo novega 10. člena določa, da se višina točke usklajuje z rastjo cen življenjskih potrebščin. Po predlaganem odloku župan sprejme ugotovitveni sklep na osnovi objavljenih statističnih podatkov; občinski svet pa odloča o višini točke le v primeru sprejema nove, drugačne vrednosti točke.

Ker gre za manj zahtevne spremembe odloka, v skladu s 79. členom Poslovnika Občinskega sveta Občine Moravske Toplice, občinskemu svetu predlagam, da predlagan odlok sprejme po skrajšanem postopku. Primerjalni podatki bodo predstavljeni na sejah delovnih teles in občinskega sveta.

3. PREDLOG SKLEPA

Občinski svet Občine Moravske Toplice sprejme predlagan Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Moravske Toplice po skrajšanem postopku.

Pripravila: občinska uprava



Župan: Alojz Glavač

Priloge:

- Predlog Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Moravske Toplice

– veljavni odlok

Na podlagi 58. člena Zakona o stavbnih zemljiščih (Uradni list SRS, št. 18/84, 32/85, 33/89, RS 24/92 - odl. US, 29/95 - ZPDF, 44/97, 101/13 - ZDavNepr, 22/14 - odl. US, 96/15 - ZIPRS1617, 80/16 - ZIPRS1718, 71/17 - ZIPRS1819, 75/19 - ZIPRS2021, 174/20 - ZIPRS2122), in 16. člena Statuta Občine Moravske Toplice (Uradni list RS, št. 35/14, 21/15, 25/17) je Občinski svet Občine Moravske Toplice na _____ seji dne _____, sprejel naslednji

ODLOK

o spremembah in dopolnitvah Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Moravske Toplice

1. člen

V prvem stavku 9. člena Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Moravske Toplice (Uradni list RS, št. 70/17 in 73/19) se črta besedilo:

»razen za nezazidana stavbna zemljišča za stanovanjski namen na območju I in II, kjer je maksimalna velikost nezazidanega stavbnega zemljišča, za katera se plačuje nadomestilo 400 m²«.

2. člen

Besedilo 10. člena odloka se spremeni tako, da se glasi:

- (1) Vrednost točke se vsako leto revalorizira z indeksom rasti cen življenjskih potrebščin po podatkih Statističnega urada RS za obdobje pred letom, za katero se nadomestilo odmerja, če je količnik višji od ena. Župan sprejme ugotovitveni sklep o revalorizaciji vrednosti točke za naslednje leto in ga objavi v Uradnem listu RS do 31. decembra tekočega leta.
- (2) V primeru drugačne določitve vrednosti točke, kot jo določa prvi odstavek tega člena, novo vrednost točke določi s sklepom občinski svet na predlog župana, in sicer najkasneje do 31. decembra tekočega leta za naslednje leto.
- (3) Če sklep iz 2. in 3. odstavka tega člena ni sprejet, velja zadnja veljavna vrednost točke.

3. člen

Ta odlok začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

Številka: _____

Moravske Toplice, dne _____

Župan
Občine Moravske Toplice:
Alojz Glavač l. r.

Datum objave: 06.12.2019

Datum začetka veljavnosti: 07.12.2019

Na podlagi 218. člena Zakona o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 102/04 – uradno prečiščeno besedilo, 14/05 – popr., 92/05 – ZJC-B, 93/05 – ZVMS, 111/05 – odl. US, 126/07, 108/09, 61/10 – ZRud-1, 20/11 – odl. US, 57/12, 101/13 – ZdavNepr, 110/13 in 19/15), 59. člena Zakona o izvrševanju proračunov Republike Slovenije za leti 2017 in 2018 (Uradni list RS, št. 80/16) in 16. člena Statuta Občine Moravske Toplice (Uradni list RS, št. 35/14, 21/15, 25/17) je Občinski svet Občine Moravske Toplice na 4. izredni seji dne 5. 12. 2017 sprejel

O D L O K
o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Moravske Toplice

I. SPLOŠNA DOLOČILA

1. člen

(predmet odloka)

Ta odlok določa podlage za odmero nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča na območju Občine Moravske Toplice (v nadaljevanju: nadomestilo):

- pojem zazidana in nezazidana stavbna zemljišča,
- območja, ki so predmet odmere nadomestila,
- merila za določitev višine nadomestila,
- zavezanca za plačilo nadomestila in način odmere nadomestila,
- oprostitve plačila nadomestila.

II. OPREDELITEV POJMOV

2. člen

(zazidana in nezazidana stavbna zemljišča)

(1) Za zazidana stavbna zemljišča se po tem odloku štejejo tista zemljišča, na katerih so gradbene parcele z zgrajenimi stavbami in gradbenimi inženirskimi objekti, ki niso objekti gospodarske javne infrastrukture in tista zemljišča, na katerih se je na podlagi dokončnega gradbenega dovoljenja začelo z gradnjo stavb in gradbenih inženirskih objektov, ki niso objekti gospodarske javne infrastrukture.

(2) Za nezazidana stavbna zemljišča se po tem odloku štejejo tista zemljišča, za katera je z izvedbenim prostorskim aktom določeno, da je na njih dopustna gradnja stanovanjskih in poslovnih stavb, ki niso namenjene za potrebe zdravstva, socialnega in otroškega varstva, šolstva, kulture, znanosti, športa in javne uprave in da je na njih dopustna gradnja gradbenih inženirskih objektov, ki niso objekti gospodarske javne infrastrukture in tudi niso namenjeni za potrebe zdravstva, socialnega in otroškega varstva, šolstva, kulture, znanosti, športa in javne uprave.

(3) Ne glede na določbe tega člena, kot zazidano stavbno zemljišče štejejo tudi zemljiške parcele, za katere je s prostorsko izvedbenim aktom določeno, da so namenjene za površinsko izkoriščanje mineralnih surovin, če:

- je s prostorsko izvedbenim aktom določeno, da se po opustitvi izkoriščanja na njih izvede sanacija tako, da se namenijo za gradnjo;
- je za takšno izkoriščanje na njih že podeljena koncesija, vendar se z izkoriščanjem na njih še ni začelo;
- se je z izkoriščanjem na njih že prenehalo in je s prostorsko izvedbenim aktom določeno, da se po opustitvi izkoriščanja izvede sanacija tako, da se vzpostavi prejšnje stanje oziroma da se na njih uredijo kmetijska zemljišča ali gozd, takšna sanacija pa še ni izvedena.

(4) Nadomestilo za nezazidano stavbno zemljišče se ne odmerja, če je površina zemljišča manjša od predpisane površine v posamezni enoti urejanja prostora iz veljavnega prostorskega akta in na njem ni mogoče postaviti samostojnega objekta.

(5) V osnovo za odmero nadomestila za nezazidano stavbno zemljišče se ne všttevajo tista zemljišča, na katerih gradnja ni mogoča zaradi omejitev poteka infrastrukture ter drugih določil vsakokratnega veljavnega prostorskega akta.

III. OBMOČJA, KJER SE PLAČUJE NADOMESTILO

3. člen

(območja odmere nadomestila)

(1) Območja, ki so predmet odmere nadomestila, so določena na podlagi naslednjih kriterijev:

- komunalna opremljenost naselij;
- dostopnost območja;
- reliefne značilnosti območja.

(2) Območja so določena na mejo naselij skladno z Registrom prostorskih enot in se delijo na:

- OBMOČJE I, v katerem so naslednja naselja:

Bogojina (do meje območja Krajinskega parka Goričko), Filovci (do meje območja Krajinskega parka Goričko), Ivanci, Lukačevci, Martjanci, Moravske Toplice (do meje območja Krajinskega parka Goričko), Mlajtinci, Noršinci, Sebeborci in Tešanovci.

– OBMOČJE II, v katerem so naslednja naselja:

Andrejci, Berkovci, Bogojina (območje v Krajinskem parku Goričko), Bukovnica, Čikečka vas, Filovci (območje v Krajinskem parku Goričko), Fokovci, Ivanjševci, Ivanovci, Krnci, Kančevci, Lončarovci, Moravske Toplice (območje v Krajinskem parku Goričko), Motvarjevci, Pordašinci, Prosenjakovci, Ratkovci, Selo, Središče, Suhi vrh in Vučja Gomila.

– OBMOČJE III – izjemne ugodnosti izkoriščanja naravnih danosti oziroma pridobivanju dohodka, kamor spadajo območja zdravišč, gramoznic, območja kampov in hotelov.

4. člen

(določitev površine zazidanega stavbnega zemljišča)

(1) Občina podatke za določitev površine zazidanega stavbnega zemljišča pridobiva iz uradnih evidenc, ki jih vodi Geodetska uprava RS. Če podatek o površini in namenu uporabe zazidanega stavbnega zemljišča v navedenih uradnih evidencah ne obstaja, je zavezanec za plačilo nadomestila dolžan na poziv občinske uprave, v roku 15 dni posredovati zahtevane podatke. Če zavezanec podatkov v navedenem roku ne posreduje ali je posredovan podatek napačen, le-tega na podlagi terenskega ogleda ali podatkov iz projektne dokumentacije objekta, določi pristojna služba občinske uprave Občine Moravske Toplice.

(2) Površina zazidanega stavbnega zemljišča za stanovanjski namen se določi kot neto tlorisna površina (SIST ISO: 9836) vseh zaprtih prostorov posameznega stavbnega dela stanovanjskega namena in neto tlorisna površina garaže za osebna vozila, pri čemer se upoštevajo vse etaže v objektu, ne glede na dejansko uporabo.

(3) Površina zazidanega stavbnega zemljišča za poslovni namen se določi kot neto tlorisna površina (SIST ISO: 9836) poslovnega prostora in vseh stavbnih delov, ki so funkcionalno povezani z njim.

(4) Površina zazidanega stavbnega zemljišča za poslovni namen – zunanje poslovne površine, se določi kot tlorisna projekcija površine zemljišč na gradbeni parceli objekta, ki se uporabljajo kot spremljevalne površine za opravljanje poslovne dejavnosti, med katere sodijo zunanja parkirišča, zunanje manipulativne površine, delavnice na prostem, nepokrita skladišča, igrišča, deponije, gramoznice, odprti bazeni in kopališča, ter vsi ostali infrastrukturni objekti in površine, ki služijo za opravljanje poslovne dejavnosti in ki po Zakonu o graditvi objektov niso objekti gospodarske javne infrastrukture.

(5) Poslovni namen pomeni opravljanje pridobitne ali nepridobitne dejavnosti (v nadaljevanju: dejavnost) v katerikoli organizacijski obliki, ki je vpisana v Poslovni register Slovenije.

(6) Če se ugotovi, da se kot zunanje poslovne površine uporabljajo tudi zemljišča izven gradbene parcele objekta, se nadomestilo zanje odmeri na enak način kot za površine, ki se nahajajo znotraj gradbene parcele objekta.

(7) Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča se plačuje od stanovanjske in poslovne površine ne glede na to, ali se površine dejansko uporabljajo ali ne. V kolikor se površine dejansko ne uporabljajo, se upošteva tista uporaba oziroma dejavnost, ki so jo imele površine pred opustitvijo dejavnosti oziroma uporabe.

5. člen

(določitev površine nezazidanega stavbnega zemljišča)

(1) Občina podatke za določitev površine nezazidanega stavbnega zemljišča uporablja naslednji uradni evidenci: Zemljiški kataster in Kataster stavb.

(2) Površina nezazidanega stavbnega zemljišča se določi kot površina zemljiške parcele, ki je namenjena gradnji, ob upoštevanju pogojev 2. člena tega odloka, pogojev vsakokratnega veljavnega izvedbenega prostorskega akta in pogojev oziroma omejitev, določenih z drugimi pravnimi akti.

IV. MERILA ZA DOLOČITEV VIŠINE NADOMESTILA

6. člen

(splošna merila)

Za določitev višine nadomestila se upoštevajo naslednja merila:

1. opremljenost stavbnega zemljišča s komunalnimi objekti in napravami ter dejanska možnost priključitve na te objekte in naprave,
2. lega in namembnost stavbnega zemljišča,
3. izjemne ugodnosti v zvezi s pridobivanjem dohodka.

7. člen

(opremljenost stavbnega zemljišča s komunalnimi objekti in napravami)

(1) Pri komunalni opremljenosti stavbnega zemljišča se upoštevajo dejanska možnost priključitve na komunalne objekte in naprave ter se ovrednoti z naslednjimi točkami:

a) zazidano stavbno zemljišče

	točke
1. električno omrežje	40
2. vodovodno omrežje	30
3. kanalizacijsko omrežje	40
4. cestno omrežje	40

5. javna razsvetljava	20
6. urejene javne površine	10
7. odvoz odpadkov	30.

Opremljenost stavbnega zemljišča s komunalnimi objekti in napravami, določi Občina Moravske Toplice, v primeru dvoma v pravilnost podatkov pa potrdilo izda pristojni upravljavec infrastrukture.

(2) Opremljenost stavbnih zemljišč se, ne glede na lastništvo komunalne infrastrukture, vrednoti v posameznem območju zajemanja nadomestila po Dogovoru o usklajevanju meril za določanje območij, na katerih se plačuje nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča in meril za določanje višine tega nadomestila (Uradni list SRS, št. 19/86).



b) ~~Za nezazidana stavbna zemljišča se uporablja točkovanje iz točke a) tega člena, pri čemer se na skupno vsoto točk obstoječe komunalne opreme upošteva korekcijski faktor 0,5.~~ Za nezazidana stavbna zemljišča se uporablja točkovanje iz točke a) tega člena, pri čemer se na skupno vsoto točk obstoječe komunalne opreme na območju I. in II. upošteva korekcijski faktor 0,5.

8. člen

(lega in namembnost stavbnega zemljišča)

Pri merilu glede na lego in namembnost se ta del nadomestila za stavbna zemljišča obračunava:

1. pri zazidanih stavbnih zemljiščih s številom točk za vsak m² neto tlorisne površine objekta ali dela objekta po naslednji tabeli:

Namen stavbnega zemljišča	Območja		
	Območje I.	Območje II.	Območje III.
A – Poslovni namen	250	200	1000
A1 – Poslovni namen – zunanje poslovne površine	100	80	350
B – Stanovanjski namen	100	80	400

A – Poslovni namen se določi za vse dele stavb, ki se v registru nepremičnin vodijo pod skupino CC-SI klasifikacije (dejanska raba) »12 – Nestanovanjske stavbe« ali katere koli njene podskupine, z izjemo podskupine »1271 – Nestanovanjske kmetijske stavbe« ali katere koli njene podskupine, če se v stavbnem delu opravlja dejavnost oziroma je namenjen opravljanju dejavnosti.

A1 – Poslovni namen se določi za vse površine, ki služijo opravljanju dejavnosti A – Poslovni namen oziroma predstavljajo samostojno dejavnost.

B – Stanovanjski namen se določi za vse vrste delov stavb, ki so v registru nepremičnin označeni pod skupino CC-SI klasifikacije »11 – Stanovanjske stavbe« ali katere koli njene podskupine.

Pri opredeljevanju dejavnosti se upošteva predpis o klasifikaciji dejavnosti.

2. pri nezazidanih stavbnih zemljiščih se vsak m² zemljišča točkuje po naslednji tabeli:

Namen stavbnega zemljišča	Območja		
	Območje I.	Območje II.	Območje III.
Poslovni namen	250	200	300
Stanovanjski namen	90	80	100

V. OBRAČUN NADOMESTILA ZA UPORABO STAVBNEGA ZEMLJIŠČA

9. člen

Višina letnega nadomestila se izračuna ločeno za zazidano stavbno zemljišče in nezazidano stavbno zemljišče tako, da se točke, ki so navedene v 7. in 8. členu, med sabo seštejejo in pomnožijo z neto tlorisno površino objekta ali dela objekta – za zazidano stavbno zemljišče oziroma s celotno površino nezazidanega stavbnega zemljišča, razen za nezazidana stavbna zemljišča za stanovanjski namen na območju I in II, kjer je maksimalna velikost nezazidanega stavbnega zemljišča, za katera se plačuje nadomestilo, 400 m². Tako dobljen zmožek se pomnoži z ustrezno vrednostjo točke za zazidano stavbno zemljišče in za nezazidano stavbno zemljišče.

10. člen

(1) Vrednost točke za izračun nadomestila za zazidana stavbna zemljišča in vrednost točke za izračun nadomestila za nezazidana stavbna zemljišča določi vsako leto s sklepom občinski svet na predlog župana, in sicer najkasneje do 31. decembra tekočega leta za naslednje leto.

(2) Če župan ne poda predloga za spremembo vrednosti točke, se točka za tekoče odmerno leto določi tako, da se vrednost točke iz predhodnega leta revalorizira z indeksom rasti cen življenjskih potrebščin, kot ga za tekoče leto izračunava SURS.

VI. PLAČILO NADOMESTILA

11. člen

- (1) Zavezanec za plačilo nadomestila za uporabo nezazidanega stavbnega zemljišča je njegov lastnik. Če ta ni znan, je zavezanec za plačilo neposredni uporabnik.
- (2) Za stanovanja, poslovne prostore in zemljišča v lasti Občine Moravske Toplice oziroma krajevnih skupnosti nadomestilo plačujejo najemniki oziroma neposredni uporabniki.
- (3) V primeru solastništva nadomestilo plačujejo vsi solastniki oziroma tisti od solastnikov, ki nepremičnino uporablja oziroma za katerega se solastniki dogovorijo.
- (4) Zavezanci nadomestilo plačujejo v 3 mesečnih obrokih oziroma v 2 mesečnih obrokih, v primerih, če nadomestilo ne presega 200,00 EUR.

12. člen

Postopek odmere nadomestila vodi Finančna uprava Republike Slovenije.

13. člen

- (1) Zavezanci morajo vse spremembe v zvezi z uporabo stavbnega zemljišča prijaviti občinski upravi Občine Moravske Toplice v 15 dneh po nastali spremembi. Če nastane sprememba med letom, se le-ta upošteva od prvega dne v naslednjem mesecu, v katerem je bila sprememba sporočena.
- (2) Evidenco zavezancev za nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča zbira in vodi občinska uprava Občine Moravske Toplice.

VII. OPROSTITVE OZIROMA OLAJŠAVE PLAČILA NADOMESTILA

14. člen

- (1) Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča se ne plačuje:
 - za zemljišča, ki se uporabljajo za potrebe obrambe,
 - za objekte tujih držav, ki jih uporabljajo tuja diplomatska in konzularna predstavništva ali v njih stanuje njihovo osebje,
 - za objekte mednarodnih in meddržavnih organizacij, ki jih uporabljajo te organizacije ali v njih stanuje njihovo osebje, če ni v mednarodnem sporazumu določeno drugače,
 - za stavbe, ki jih uporabljajo verske skupnosti za svojo versko dejavnost.
- (2) Plačila nadomestila se na njegovo zahtevo, za dobo 5 let, oprosti zavezanec, ki je kupil novo stanovanje kot posamezen del stavbe ali zgradil, dozidal ali nadzidal družinsko stanovanjsko hišo, če je v ceni stanovanja oziroma družinske stanovanjske hiše ali neposredno plačal komunalni prispevek. Petletna doba oprostitve plačevanja nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča začne teči od dneva vselitve v stanovanje ali stanovanjsko hišo. Kot datum vselitve se šteje datum prijave stalnega prebivališča pri pristojni upravni enoti.

VIII. NADZOR

15. člen

- (1) Nadzor nad izvajanjem tega odloka opravlja pristojna medobčinska inšpekcija, če ni v tem odloku drugače določeno.
- (2) Pooblaščene uradne osebe iz prejšnjega odstavka izvajajo tudi predpisane kazenske določbe.

IX. KAZENSKÉ DOLOČBE

16. člen

- (1) Z globo 1.000,00 EUR, se kaznuje za prekršek pravna oseba, če:
 - v roku 15 dni po pozivu občinski upravi Občine Moravske Toplice ne posreduje zahtevanih podatkov oziroma posreduje neresnične podatke (prvi odstavek 4. člena odloka);
 - v roku 15 dni po nastali spremembi le-te ne prijavi občinski upravi Občine Moravske Toplice (14. člen odloka).
- (2) Z globo 500,00 EUR se kaznuje za prekršek tudi odgovorna oseba pravne osebe, ki stori prekršek iz prvega odstavka tega člena.
- (3) Z globo 500,00 EUR se kaznuje za prekršek fizična oseba, ki stori prekršek iz prvega odstavka tega člena.

X. KONČNE DOLOČBE

17. člen

Z dnem začetka veljavnosti tega odloka preneha veljati Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Moravske Toplice z vsemi spremembami in dopolnitvami (Uradni list RS, št. 98/03).

18. člen

Ta odlok začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije, uporablja pa se od 1. 1. 2018 dalje.

Neuradno prečiščeno besedilo predstavlja zgolj informativni delovni pripomoček, glede katerega občina ne jamči odškodninsko ali kako drugače (drugi odstavek 5. člena Uredbe o posredovanju in ponovni uporabi informacij javnega značaja (Uradni list RS, št. 24/16)).