



OBČINA MAJŠPERK

K 3. točki dnevnega reda:

- **Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča na območju Občine Majšperk – 1. obravnava**

Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnih zemljišč za občino Majšperk

Na podlagi določb VI. poglavja Zakona o stavbnih zemljiščih (Uradni list SRS, št. 18/84, 32/85 – popr., 33/89, Uradni list RS, št. 24/92 – odl. US, 44/97 – ZSZ in 101/13 – ZDavNepr218., 218.a, 218.b, 218.c, 218.d 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 33/17) ter na podlagi 16. člena Statuta Občine Majšperk (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 25/12, 34/15, 55/15, 50/17) je Občinski svet Občine Majšperk na __redni seji dne _____ sprejel

ODLOK

o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča na območju Občine Majšperk

Splošna določila

1. člen

Ta odlok določa območja, na katerih se v Občini Majšperk plačuje nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča (v nadaljevanju: nadomestilo), vrste zemljišč, zavezanca za plačilo, merila za določitev višine nadomestila ter merila za popolno ali delno oprostitev plačila nadomestila.

Območje za plačilo nadomestila

2. člen

Nadomestilo se plačuje za nezazidana in zazidana stavbna zemljišča na celotnem območju Občine Majšperk, ki izpolnjujejo naslednje pogoje:

- dostop do zemljišča po javni cesti,
- možnost priključitve na električno energijo,
- možnost priključitve na javni vodovod,
- možnost priključitve na kanalizacijsko omrežje, ali možnost izgradnje greznic oziroma malih čistilnih naprav.

Vrste zemljišč za katere se odmerja nadomestilo

3. člen

- (1) Nadomestilo se plačuje za zazidana in nezazidana stavbna zemljišča.
- (2) V primeru nelegalne gradnje plačevanje nadomestila ne vpliva na njeno legalizacijo oziroma na izdajo in izvršitev inšpekcijskega ukrepa.
- (3) Obveznost plačevanja nadomestila preneha, ko se stavba oziroma del stavbe, ki je bil zgrajen brez gradbenega dovoljenja, odstrani in vzpostavi prejšnje stanje in ko investitor oziroma lastnik zemljišča, na katerem je stala takšna stavba oziroma del stavbe, to dejstvo sporoči občini, ter novo stanje evidentira na Geodetski upravi RS (v nadaljnjem besedilu: GURS). Hkrati pa se uvede obveznost plačevanja nadomestila za nezazidana stavbna zemljišča, če leži takšno zemljišče na območju, za katerega je občina določila, da se na njem plačuje takšno nadomestilo in izpolnjuje vse pogoje navedene v 5. členu tega odloka.

- (4) Če se za stavbo oziroma del stavbe, ki je bil zgrajen brez gradbenega dovoljenja, pridobi gradbeno dovoljenje oziroma se takšna gradnja legalizira, se takšna gradnja ne šteje za novo gradnjo in se zato s plačevanjem nadomestila za zazidano stavbno zemljišče nadaljuje.

4. člen

Zazidana stavbna zemljišča

- (1) Zazidana stavbna zemljišča so tiste zemljiške parcele ali njihovi deli, na katerih je zgrajena oziroma se na podlagi dokončnega gradbenega dovoljenja gradi katera koli vrsta stavbe ali gradbeni inženirski objekt, ki ni objekt gospodarske javne infrastrukture.
- (2) Če objekt, ki ni objekt gospodarske javne infrastrukture nima določene gradbene parcele se do njene določitve šteje, da je pozidano stavbno zemljišče fundus objekta pomnožen z 1,5 - kratnikom fundusa. Preostali del zemljišča se šteje za nezazidano stavbno zemljišče, če izpolnjuje vse pogoje iz 5. člena tega odloka.
- (3) Za določitev površine zazidanega stavbnega zemljišča se uporabljajo uradni podatki GURS, ki se nanašajo na stavbe oziroma dele stavb (Register nepremičnin – površina dela stavbe/neto tlorisna površina zmanjšana za odprte prostore).
- (4) Dejansko rabo stavbe ali dela stavbe se določi na osnovi uradnih podatkov GURS, ki se nanašajo na dejanske stavbe ali dela stavbe.
- (5) Kot pozidana stavbna zemljišča so tudi zunanja zemljišča, ki so funkcionalno povezana s poslovnimi oziroma proizvodnimi stavbami in so v naravi zunanje manipulativne površine, zunanja skladišča, zunanja parkirišča, zunanje delavnice in podobna zemljišča – druga stavbna zemljišča.
- (6) Če v uradnih evidencah ni ustreznega podatka glede na zgornje alineje tega člena, je pomanjkljiv ali ni pravilen, občinska uprava ali zavezanec sam o tem obvesti Območno enoto GURS, da pridobi te podatke. Do pridobitve podatkov s strani GURS, Občina lahko uporablja podatke iz drugih uradnih evidenc, ki so ji na voljo (projekti za pridobitev gradbenega dovoljenja, podatki za izdajo odločbe o plačilu komunalnega prispevka, ortofoto posnetkov). Občina lahko tudi pozove lastnika objekta, da sporoči pravilne podatke. Postopek uskladitve podatkov se izpelje skladno s predpisi, ki urejajo evidentiranje nepremičnin.

5. člen

Nezazidana stavbna zemljišča

- (1) Nezazidana stavbna zemljišča so tiste zemljiške parcele, ali deli parcel, za katere je z izvedbenim prostorskim aktom določeno, da je na njih dopustna gradnja določene vrste objekta ali objektov, ki niso objekt gospodarske javne infrastrukture, niso namenjeni za gradnjo objektov za potrebe zdravstva, socialnega in otroškega varstva, šolstva, kulture, športa in javne uprave. Zanje mora biti zagotovljena oskrba s pitno vodo iz javnega omrežja, oskrba z električno energijo, odvajanje odpadnih voda in odstranjevanje odpadkov ter dostop na javno cesto. Za odvajanje odpadnih voda se štejejo tudi območja na katerih je možna gradnja greznic in malih čistilnih naprav.
- (2) Če zazidano stavbno zemljišče nima določene gradbene parcele se nezazidani del stavbnega zemljišča določi tako, da se od površine parcele odšteje fundus objekta pomnožen s faktorjem 1,5 in sicer za objekte, ki niso objekti javne gospodarske infrastrukture in izpolnjujejo vse zahteve prvega odstavka tega člena.
- (3) Ne glede na določbe tega člena, se kot nezazidano 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) Površina nezazidanega stavbnega zemljišča se določi glede na površino parcele ali dela parcele, ki ustreza pogojem iz tega člena.

Zavezanci za plačilo nadomestila

6. člen

- (1) Nadomestilo mora plačevati neposredni uporabnik zemljišča, stavbe ali dela stavbe, oziroma lastnik.
- (2) Lastništvo se izkazuje z vpisom lastninske pravice v zemljiško knjigo ali na osnovi pravnega akta s katerim oseba ali pravna oseba dokazuje, da je pridobil lastninske pravice (pogodba, zakon, odločba).
- (3) Pravico uporabe fizična ali pravna oseba dokazuje z najemno, zakupno, služnostno pogodbo ali drugim aktom, ki dokazuje, da ima pravico uporabe stavbnega zemljišča.

Merila za določitev višine nadomestila

7. člen

Merila za določitev višine NUSZ so:

- lega stavbnega zemljišča
- namenska raba zemljišča
- opremljenosti zemljišča s komunalno infrastrukturo.

8. člen

Lega stavbnega zemljišča:

Celotno območje Občine Majšperk je razdeljeno na eno območje.

9. člen

Namenska raba zemljišč:

Nadomestilo za stavbna zemljišča se plačuje za zemljišča, objekte in dele stavb z naslednjim namenom:

Namen stavbe ali dela stavbe	Število točk
Stanovanjske stavbe	90
Garaža, kot samostojni objekt	90
Poslovne stavbe	330
Nezazidana stavbna zemljišča	50

10. člen

Nezazidana stavbna zemljišča:

Za nezazidana stavbna zemljišča štejejo zemljišča določena glede na podrobno namensko rabo zemljišč iz občinskih prostorskih aktov.

11. člen

(1) Komunalna opremljenost stavbnih zemljišč:

Vrsta	Število točk
Makadamska cesta	15
Cesta v protiprašni obliki	30
Javni vodovod	20
Kanalizacija	25

- (1) Šteje se, da ima stavbno zemljišče možnost priključka na kanalizacijo, če je dolžina kanalizacijskega priključka manjša od 100 m in pri priključitvi ne nastanejo nesorazmerno visoki stroški glede na koristi za okolje. O možnosti dejanske priključitve daje soglasje upravljavec posamezne infrastrukture.
- (2) Pri drugih poslovnih površinah iz 9 člena in nezazidanih stavbnih zemljiščih iz 10. člena se komunalna oprema ne točkuje.

Določitev višine nadomestila

12. člen

Letna višina NUSZ se izračuna tako, da se medsebojno pomnožijo:

- površina stavbnega zemljišča izražena v m²,
- s seštevkom točk glede na namensko rabo zemljišča in skupnim številom točk glede na komunalno opremo – razen pri izračunu nadomestila za druge poslovne površine in nezazidana stavbna zemljišča,
- vrednostjo točke.

Določevanje vrednosti točke

13. člen

- (1) Vrednost točke za stavbna zemljišča v letu 2018 znaša 0,001511.
- (2) Vrednost točke za odmerno leto se z ugotovitvenim sklepom župana letno revalorizira s količnikom, ugotovljenim na podlagi letnega indeksa rasti cen življenjskih potrebščin po podatkih Statističnega urada RS, za obdobje pred letom za katero se nadomestilo odmerja, če je količnik večji od ena. Ugotovitveni sklep se objavi v Uradnem glasilu slovenskih občin.
- (3) V primeru drugačne določitve vrednosti točke, kot je določena v prejšnjem odstavku, novo vrednost točke določi Občinski svet Občine Majšperk, na predlog župana.

Odmera nadomestila

14. člen

- (1) Nadomestilo se odmeri za vsak odmerni predmet posebej.
- (2) Odločbo za plačilo nadomestila izda ministrstvo pristojno za finance, ki tudi poskrbi za izterjavo plačila.
- (3) Osnova za izdajo odločb so podatki, ki jih vsako leto posreduje občinska uprava.
- (4) Plačilo nadomestila zavezanci plačujejo v skladu s predpisi o davčnem postopku.

- (5) Postopek pritožbe na odločbo za plačilo nadomestila se izvede v skladu s predpisi o davčnem postopku.

Oprostitve plačila nadomestila

15. člen

- (1) NUSZ se ne plačuje za:
- Zemljišče, ki se uporablja za potrebe obrambe RS in zemljišča, ki so trajno namenjena za potrebe reševanja in zaščite,
 - Za objekte tujih držav, ki so v uporabi kot diplomatska ali 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 drugače določeno,
 - Za sakralne objekte v katerih verske skupnosti opravljajo verske obrede,
- (2) Za oprostitev plačila NUSZ lahko zaprosi zavezanec v naslednjih primerih:
- Za dobo 5 let občan, ki je kupil novo stanovanje kot posamezen del stavbe, ki je zgradil, dozidal ali nadzidal družinsko stanovanjsko hišo, če je v ceni stanovanja ali družinske hiše ali neposredno plačal komunalni prispevek. Oprostitev začne teči z dnem začetka uporabe stanovanjske hiše ali posameznega dela stanovanjskega objekta. Kar zavezanec dokazuje s potrdilom upravne enote o prijavi stalnega bivališča na naslovu, ki je predmet oprostitve,
 - Oseba, katere objekt je trajno neuporaben zaradi požara, poplave ali druge naravne nesreče in to lahko dokaže z ustreznim potrdilom. Oprostitev velja za obdobje, ko objekta ni mogoče uporabljati. To obdobje pa ne sme biti krajše od 3 mesecev in ne daljše od časa, ki je potreben za sanacijo objekta. Zavezanec mora vsako leto do 28. 2. Podati vlogo, v kateri navede razloge in predviden čas zaključka sanacije.
- (3) Zavezanci morajo vlogo za oprostitev vložiti za tekoče leto odmere do 28. 2., sicer začnejo odobrene vloge veljati za naslednje odmerno leto.

Vzdrževanje podatkov za nadomestilo

16. člen

- (1) Podatke za odmero nadomestila vzdržuje občinska uprava Občine Majšperk na osnovi uradnih podatkov in lastnih evidenc.
- (2) Vse spremembe podatkov, ki vplivajo na določevanje odmere nadomestila morajo zavezanci sporočiti Občini Majšperk najkasneje 15 dni od nastanka spremembe. Za tekoče odmerni leto se lahko upoštevajo le spremembe, ki bodo sporočene do 28. 2. tekočega leta, naknadne spremembe se bodo upoštevale za odmero v naslednjem letu.

Kazenske določbe

17. člen

- (1) Z denarno kaznijo 400 EUR se kaznuje za prekršek fizična oseba ki:
- ne sporoči pristojnemu organu podatkov, ki so mu potrebni za odmero nadomestila,
 - ne prijavi sprememb,
 - prijavi napačne podatke.
- (2) Z denarno kaznijo 1000 EUR se kaznuje za prekršek pravna oseba in z denarno kaznijo v višini 300 EUR se kaznuje odgovorna oseba, ki:
- ne sporoči pristojnemu organu podatkov, ki so mu potrebni za odmero nadomestila,

- ne prijavi sprememb,
- prijavi napačne podatke.

Prehodne določbe

18. člen

Z dnem uveljavitve tega odloka preneha veljati Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča (Uradni list RS, št. 76/99, 109/01, 120/03, 134/04, 42/06, 111/07 in Uradno glasilo slovenskih občin, št. 53/14).

19. člen

Ta odlok začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem glasilu slovenskih občin, izvajati pa se začne s 1. 1. 2018.

Št.: _____

Majšperk dne, _____

Županja

Občina Majšperk

Dr. Darinka Fakin

Obrazložitev predloga Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča Občine Majšperk

Uvod

Zakon o davku na nepremičnine (Uradni list RS 101/13 in 22/14-odl. Ustavnega sodišča) – v nadaljevanju ZDavNepr, je v 33. členu med drugimi razveljavil zakonske določbe, ki urejajo NUSZ in občinske odloke, ki so bili izdani na osnovi VI. Poglavlja Zakona o stavbnih zemljiščih (Uradni list SRS, št. 18/84, 32/85-popr.in 3389ter Uradni list RS št. 24/92-odločba Ustavnega sodišča , 29/95-ZPDF, 44/97-ZSZ in 27/98-odločba Ustavnega sodišča).

Ustavno sodišče RS je v tretji točki izreka Odločbe US RS, s katero je razveljavilo ZDavNepr, odločilo, da se do drugačne zakonske ureditve obdavčitve nepremičnin še naprej uporabljajo predpisi iz prve do pete alineje 33. člena ZDavNepr. Ti predpisi niso postali (ponovno) veljavni temveč se je ponovno uveljavila zgolj njihova uporaba v stanju, kot so veljali na dan njihove razveljavitve. Uporaba navedenih predpisov je bila podaljšana do drugačne zakonske ureditve obdavčitve nepremičnin, zato se neposredno na podlagi odločbe US RS uporabljajo tudi sklepi o določitvi vrednosti točke za odmero NUSZ, ne glede na to, da jih je občinski svet sprejel za določeno leto.

Sklep o določitvi vrednosti točke za odmero NUSZ se šteje za del občinskega odloka o NUSZ, zato spreminjanje ali sprejemanje novega sklepa o določitvi vrednosti točke pomeni spreminjanje občinskega odloka o NUSZ. Zato se šteje, da je tak sklep o določitvi vrednosti točke sprejet brez ustrezne zakonske podlage.

Z uveljavitvijo 58. člena Zakona o izvrševanju proračunov Republike Slovenije za leti 2016 in 2017 (Uradni list RS, št. 96/15 in 46/16) je bila občinam dana pravna podlaga za sprejemanj novih občinskih odlokov o NUSZ.

To pomeni, da morajo občine sprejeti nove odloke, starejših (sprejetih pred odločbo US o razveljavitvi zakona o davku na nepremičnine), pa ne morejo spreminjati. Tudi ne sprejemati novih vrednosti točk za odmero NUSZ.

Ministrstvo za okolje in prostor je v skladu s prvim odstavkom 64. člena Zakona o državni upravi (Uradni list RS št. 113/05 - UPB, 89/07 – odl. US, 126/07-ZUP-E, 48/09, 8/10-ZUP-G, 8/12-ZVRS-F, 21/12, 47/13, 12/14 in 15/16) pristojno ministrstvo za nadzor nad splošnimi in posamičnimi akti lokalnih skupnosti s področja urejanja prostora.

Na osnovi tega je v MOP ugotovil, da je kar 109 občin spreminjalo odloke ali sprejemalo nove odloke brez ustrezne zakonske podlage.

Julija tega leta je MOP vsem občinam, ki so v letu 2016 spreminjale vrednosti točke ali spreminjale odloke za NUSZ obvestilo, da so pravno ti odloki neveljavni, ker za sprejem sprememb odlokov (med katere sodi tudi sklep o vrednosti točke za določitev višine NUSZ) ni pravnih podlag.

Na osnovi tega dopisa in priporočil glede priprave novih odlokov se je Občina Majšperk odločila, da pripravi nov odlok in se na ta način izogne težavam, ki bi jih lahko imela v primeru vztrajanja na starem odloku za odmero NUSZ.

S sprejem novega odloka Občini Majšperk bo dosegla naslednje cilje:

- ustrezno pravno podlago za izvajanje NUSZ,

- obdržati sedanjo višino prilivov iz naslova NUSZ,
- prilagoditi točkovanje glede komunalne opreme glede na opremljenost vsakega zavezanca posebej,
- poenotiti območje za NUSZ v eno območje in s tem izenačiti obremenitve zavezancev,
- poenotiti vir podatkov in s tem izpolniti priporočila MOP tako, da je vir podatkov za vse zavezance uradna baza podatkov Geodetske uprave RS – register nepremičnin.

Uskladitev pravne podlage za izvajanje NUSZ

V novem odloku so definicije stavbnih zemljišč usklajene z veljavno zakonsko podlago, ki je navedena v preambuli novega Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnih zemljišč.

Pri nezazidanih stavbnih zemljiščih je dodan odstavek, ki se nanaša na območja površinskega izkoriščanja rudnin (peskokopi, gramoznice,...), če bi se v prihodnosti pojavila takšna namenska raba stavbnih zemljišč.

Določbe, ki se nanašajo na zavezance smo dopolnili tudi na neposredne uporabnike stavbnih zemljišč (najemnike, uživalce služnosti).

Dejanska raba zemljišč

Obstoječe vrste dejanske rabe zemljišč smo uskladili s šifrantom, ki ga za dejansko rabo zemljišč uporablja GURS. S tem nedvoumno določimo za kakšno dejansko rabo objekta gre. V naravi predstavljajo težavo objekti, ki v GURS-u nimajo ustrezne namenske rabe (npr. del gospodarskega poslopja se spremeni v garaže ali celo stanovanjske dele stavb). Po zagotovilih GURS bo postopoma izvajal kontrolo teh podatkov, občini pa je dana možnost, da tovrstno neusklajenost sporoči GURS-u, ki bo to preveril v naravi in od lastnika objekta zahteval uskladitev podatkov.

Merila za določitev višine NUSZ

V tem delu odloka smo črtali člen, ki se nanaša na izjemne ugodnosti v zvezi z ustvarjanjem dobička v gospodarski dejavnosti. Te ugodnosti so lahko vezane na območje ne pa na dejavnosti, kot je to predvideva sedanji odlok. Da bi ohranili isto višino nadomestila, smo te točke prišteli k točkam na osnovi dejavnosti.

Pri določanju komunalne opreme smo točkovanje iz sedanjega odloka, ki določa višino obremenitve na m² glede na območje in dejavnost, razdelili na dva dela:

- dejanska raba objekta se točkuje ločeno (približno smo ohranili razmerja med dejavnostmi iz obstoječega odloka),
- komunalna oprema – ki se točkuje glede na uporabo le-te in sicer za ceste, vodovod in kanalizacijo.

Razlike v višini obremenitve posameznih zavezancev bodo za isto dejansko rabo objekta zgolj na osnovi komunalne opreme.

Letno določevanje višine vrednosti točke

Nov odlok usklajuje višino točk za NUSZ z rastjo življenjskih stroškov. To razbremenjuje Občinski svet, da bi moral le-to sprejemati vsako leto. Na osnovi podatkov Statističnega urada RS župan sprejme ugotovitveni sklep glede višine točke na osnovi statističnih podatkov, vezanih na časovno obdobje enega leta.

Če bi bila letna stopnja rasti življenjskih potrebščin negativna, ima možnost župan predlagati Občinskemu svetu sprejetje drugačne višine točke (ohrani isto ali jo zviša).

Oprostitve

Pri oprostitvah MOP vztraja samo pri tistih, ki jih predvidevajo določila Zakona o stavbnih zemljiščih v 59. členu.

Oprostitve, vezane na vzpodbude gospodarstvu, humanitarnim organizacijam, društvom in sorodnim organizacijam niso dovoljene.

Kazenske določbe

Kazenske določbe so določene na novo. Glede na to, da so sedaj skoraj vsi podatki za določitev višine NUSZ razvidni iz uradnih evidenc, teh določb skoraj ne bo potrebno izvajati. Lahko pa višino spremenite.

Finančne posledice sprejetja novega odloka

1. Strošek priprave odloka in posodobitve baze podatkov je 6.100,00 EUR z DDV.
2. Finančne koristi izvajanja novega odloka:
Znižanje pobranega nadomestila zaradi spremembe območij in višine točke znaša 9.163,00 EUR, na drugi strani pa bo zvišanje pobranega nadomestila zaradi uskladitve podatkov z REN cca. 33.500,00 EUR. Skupni finančni učinek sprejetja odloka bo cca. 25.000 EUR, kar je posledica predvsem nepravilnih podatkov o površinah stanovanjskih objektov.

Pripravil:

Igor Martinšek

TerraGIS. D.o.o.