



Tel.: 07/39 36 100
Fax.: 07/39 36 107
8216 Mirna Peč, Trg 2
SLOVENIJA

OBČINA MIRNA PEČ

e-mail: obcina.mirnapec@siol.net

Župan

Davčna št.: 57621594

Matična št.: 1357816

Številka :

Datum: 8.11.2021

OBČINSKEMU SVETU OBČINE MIRNA PEČ

Zadeva: **Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Mirna Peč**

Namen: **Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Mirna Peč – prva obravnava**

Faza: **Obravnava in sprejem Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Mirna Peč - prva obravnava**

Pravna podlaga: Statut Občine Mirna Peč (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 64/2020);
Zakon o izvrševanju proračunov za leti 2021 in 2022 (Uradni list RS, št. [174/20](#), [15/21](#) – ZDUOP in [74/21](#)),
Zakona o stavbnih zemljiščih (Uradni list SRS, št. 18/84, 32/85 – popr. in 33/89 ter Uradni list RS, št. 24/92 – odl. US, 44/97 – ZSZ, 101/13 – ZDavNepr in 22/14 – odl. US),
Zakon 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, 19/15, 61/17 – GZ in 66/17 – odl. US)
Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUUJFO, 11/18 – ZSPDSLS-1 in 30/18);

Poročevalec: Andrej Kastelic, župan
Sonja Klemenc Križan, direktorica občinske uprave

Obrazložitev: - Opređeljeno v nadaljevanju -

Predlog: **Občinskemu svetu Občine Mirna Peč se predlaga, da sprejme naslednji sklep:**

Sprejme se Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča V Občini Mirna Peč v prvi obravnavi.

Župan Občine Mirna Peč
Andrej Kastelic, l.r.

Obrazložitev k Osnutku predloga odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča

1. NUSZ splošno

Institut nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča (v nadaljevanju NUSZ) je bil uveden z uveljavitvijo Zakona o stavbnih zemljiščih iz leta 1984 (Uradni list SRS, št. 18/84, v nadaljevanju ZSZ). ZSZ je s sprejetjem novega istoimenskega zakona prenehal veljati v letu 1997, ta pa je prenehal veljati s sprejetjem nove prostorske zakonodaje v letu 2002 oz. 2007. VI. poglavje ZSZ, ki ureja NUSZ, je namreč ostalo v veljavi, saj naj bi bilo prehodnega značaja, ker je bila že v tistem času predvidena uvedba drugačne obdavčitve nepremičnin - davka na nepremičnine, občine pa bi z ukinitvijo NUSZ ostale brez unikatnega vira dohodkov.

Z uveljavitvijo Zakona o davku na nepremičnine (Uradni list RS, št. 101/13) so vsi odloki občin, ki so bili veljavni na dan sprejema zakona, prenehali veljati, vendar se glede na odločitev Ustavnega sodišča RS, št. U-I-313/13-86 z dne 21. 3. 2014 (Uradni list RS, št. 22/14), še vedno uporabljajo do drugačne zakonske ureditve obdavčitve nepremičnin.

Spreminjanje odlokov, ki so bili razveljavljeni z Zakonom o davku na nepremičnine, ni možno, lahko pa se v povezavi s 55. členom ZIPRS (Uradni list RS, št. 174/20, 15/21 – ZDUOP in 74/21) sprejemajo novi odloki, ki urejajo to področje.

Pri pripravi novega odloka je občina dolžna upoštevati tudi Dogovor o usklajevanju meril za določanje območij, na katerih se plačuje nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča in meril za določanje višine tega nadomestila (Uradni list SR Slovenije, št. 18/84).

Ministrstvo za Finance (MF) je že v letu 2016 pozvalo občine k zakonski uskladitvi odlokov o NUSZ, skupaj z Ministrstvom za okolje in prostor (MOP) in Ministrstvom za javno upravo (MJU) pa je podalo tudi smernice, ki naj bodo upoštevane pri vsebinski pripravi novega odloka.

MOP je v letu 2017 pričelo z izvajanjem predpisov s področja nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča. Namen nadzora pa je slediti načelu izboljšanja predpisov občin s področja NUSZ in njihovo uskladitev z veljavno zakonodajo.

15. oktobra letos je MOP pripravilo nova sistemska priporočila za izvajanje sistema NUSZ. Priporočila so zasnovana na podlagi analize obstoječega stanja NUSZ, vprašanj in pripomb zavezancev ter občin naslovljenih na MOP in upoštevanja sodne prakse s področja NUSZ. MOP navaja, da je sistem NUSZ predviden vsaj še v letih 2022 in 2023, oziroma do uveljavitve novega načina obdavčitve nepremičnin.

Do uveljavitve davka na nepremičnine ostaja NUSZ izvorni prihodek občin ter dajatev za posredno obremenjevanje prostora kot omejene dobrine prek zemljišča, na katerem je zgrajen oziroma je predviden objekt. Prihodki iz naslova NUSZ občinam zagotavljajo dodaten vir financiranja ločeno od sredstev, ki jim jih za financiranje prenesenih nalog zagotavlja država.

NUSZ se plačuje na območju mest in naselij mestnega značaja; na območjih, ki so določena za stanovanjsko in drugačno kompleksno graditev; na območjih, za katere je sprejet prostorski izvedbeni načrt (občinski prostorski načrt ali državni prostorski akt) in na drugih območjih, ki so opremljena z vodovodnim in električnim omrežjem.



NUSZ se plačuje za uporabo zazidanega in nezazidanega stavbnega zemljišča.

Občina z odlokom sprejme podlage za odmero NUSZ oziroma določi merila za določanje višine nadomestila neposrednim uporabnikom stavbnih zemljišč. Pri tem se upošteva zlasti naslednja merila:

- lego in namembnost ter smotrno izkoriščanje stavbnega zemljišča,
- opremljenost stavbnega zemljišča s komunalnimi in drugimi objekti in napravami in možnost priključitve za te objekte in naprave,
- izjemne ugodnosti v zvezi s pridobivanjem dohodka,
- merila za oprostitev plačevanja nadomestila.

2. Stanje NUSZ v Občini Mirna Peč in razlogi za pripravo novega odloka o NUSZ

Občina Mirna Peč je trenutno veljavni odlok, ki ureja področje NUSZ, sprejela 29. 12. 2016. Razlog za sprejem novega odloka je uskladitev določil z najnovejšimi priporočili Ministrstva za okolje in prostor ter najnovejšo sodno prakso. Poleg tega je na podlagi preveritve stanja višine odmere v primerjavi z bližnjo Občino Trebnje občinska uprava prišla do zaključka, da so pravni subjekti v primerjavi s fizičnimi osebami nižje obremenjeni, prav tako je zelo nizko določena vrednost točkovanja za uporabo nezazidanega stavbnega zemljišča.

Standard pozidanosti in poseljenosti ter standard bivanja v občini se je v zadnjih desetih letih spremenil na bolje, vzpostavlja se gospodarska cona. Občina Mirna Peč je v preteklih letih neposredno in posredno vložila v izgradnjo infrastrukture v ceni 4.500.000 eur. Glede na razvoj in bližino večjemu upravnemu središču (Novo mesto) se želi Občina glede zneska višina nadomestila približati Občini Trebnje. Poleg tega je odlok v določenih točkah potrebno uskladiti s priporočili ministrstev: zaradi velikosti občine je smiselno, da se celotno območje občine smatra kot eno obračunsko območje, črta se točkovanje za počitniški namen, saj zakonodaja omogoča obračun nadomestila zgolj za stanovanjski in poslovni namen, črta se obračun za površine za radijske in bazne postaje za potrebe mobilne telefonije (v praksi se za ta namen sicer ne obračunava). Oprostitev plačevanja nadomestila se uskladi z aktualno sodno prakso: nadomestilo se obračuna za vsa zemljišča; možnost oprostitve lahko, skladno z zakonom, koristi zgolj občan, ki je kupil novo stanovanje kot posamezni del stavbe ali zgradil, dozidal ali nadzidal družinsko stanovanjsko hišo, če je v ceni stanovanja oziroma družinske stanovanjske hiše ali neposredno plačal komunalni prispevek.

2.1. Stanje odmere NUSZ v Občini Mirna Peč

Trenutno stanje celotne odmere je razvidno iz spodnje tabele

Tip	Število	Št. zavezancev	Površina	Znesek obstoječa odmera (2021)
Fizične osebe	1713	1125	532849,88	106.167,93
Pravne osebe	57	28	149360,94	66.224,21
Skupaj	1770	1153	682210,82	172.392,14

Mirna Peč obstoječi odlok	vrednost EUR/m ² (upoštevana maks. kom opr.)		
	I. območje	II. območje	III. Območje
TIP OBJEKTA			
stanovanjski namen	0,45	0,39	0,32
poslovni namen (industr., grad., trg)	0,87	0,46	0,25
poslovni namen (fin., odv., pošta)	3,18	2,49	1,03
poslovni namen (gost., tur., promet)	1,16	0,75	0,45
poslovni namen (kmet., gozd.)	0,43	0,23	0,19
NSZ-stanovanjski	0,13	0,12	0,12
NSZ- poslovni	0,3	0,17	0,15
NSZ-stan.-poslovni	0,13	0,12	0,12

(opomba: večina poslovnih subjektov se nahaja v I. območju)

2.2. Primerjava z Občino Trebnje*

Občina Trebnje	vrednost m ² (upoštevana maks. kom.opr.)			
	I. območje	II. območje	III. območje	IV. območje
TIP OBJEKTA				
stanovanjski namen	0,6	0,56	0,53	0,49
poslovni namen (trgovina)	2,13	1,9	1,63	1,35
poslovni namen (industrija)	1,9	1,76	1,63	1,37
poslovni namen	1,67	1,51	1,33	1,12
poslovni namen (kmet. poslovna)	1,33	1,2	1,1	0,87
NSZ-stanovanjski	0,22	0,19	0,18	0,16
NSZ- poslovni	0,22	0,19	0,18	0,16
NSZ-stan.-poslovni	0,22	0,19	0,18	0,16

*uporabljena je analiza na podlagi podatkov trenutno veljavnega odloka Občine Trebnje (Ur. l. RS št. 76, z dne 13. 12. 2019), upoštevana je maksimalna komunalna oprema: zemljišče ima možnost dostopa do javne ceste s hodnikom za pešce in javno razsvetljavo in je priklopljeno na vodovodno, elektroenergetsko in kanalizacijsko omrežje in omrežje elektronskih komunikacij.



3. Predstavitev osnutka novega odloka o NUSZ v Občini Mirna Peč

3.1. Splošno

Bistvene novosti novega odloka, v primerjavi z obstoječim odlokom o NUSZ, so:

1. Območje

Celotno območje Občine Mirna Peč je eno obračunsko območje, v obstoječem odloku so območja tri.

2. Namembnost

Ukine se pojem izjemne ugodnosti za vrsto dejavnosti, vzpostavi se razlikovanje po poslovnih namenih glede na vrsto dejavnosti. Točkovanje za poslovni namen se poviša, za finančni pa se zniža, da se zagotovi bolj enakomerno razmerje med točkovanjem za različne namembnosti.

Namembnost za počitniške subjekte se ne upošteva več, saj takšno razlikovanje v merilih za določanje nadomestila in zakonodaji ni predvideno. Uvede se dodatno točkovanje za nenamembnost objektov, ki se določi v primeru, da objekt po dejanski rabi ne ustreza tisti, ki je predpisana z občinskim prostorskim načrtom.

Točkovanje za objekte zvez – oddajnike in sprejemnike se briše, saj točkovanje za ta namen ni v skladu z zakonodajo, takšni objekti niso podvrženi plačevanju NUSZ.

Točkovanje za nezazidana stavbna zemljišča se poviša za 20%.

3. Komunalna opremljenost

Poenoti se točkovanje za dostop do javne ceste, doslej ločeno na makadam in asfaltno cesto.

4. Smotrnost

Stanovanjskim objektom se ne pripisuje več smotrnosti za gospodarske objekte, ostaja le smotrnost za eno in več stanovanjsko stavbo.

5. Izjemna ugodnost za pridobivanje dohodka

Na področju gospodarsko poslovne cone se poslovnim objektom in zemljiščem pripiše dodatno točkovanje zaradi izjemne ugodnosti za pridobivanje dohodka, saj neposredna bližina avtoceste to omogoča: na ta račun se znižajo stroški proizvodov oziroma storitev.

6. Javljanje sprememb

Briše se določilo, da »... se spremembe, ki nastanejo med letom, upoštevajo v odmeri za naslednje leto«, saj že Zakon o davčnem postopku – ZdavP-2 določa, da ima zavezanec, ki mu je bila izdana odločba, v 15 dneh po spremembi pravico zahtevati, da se odločba spremeni tako, da se njegova obveznost zmanjša in novemu zavezancu določi ustrezen znesek nadomestila.

7. Oprostitve

Skladno s sodno prakso in stališčem MOP, katere oprostitve so dopustne, se brišejo določila, ki določajo oprostitve za zemljišča, ki so namenjena za potrebe zdravstva, javnega socialnega in otroškega varstva, šolstva, kulture, znanosti, športa, javne uprave, humanitarnih organizacij in gasilstva, za zemljišča, katerih je uporabnik Občina Mirna Peč, za zemljišča in prostore, ki jih neposredno in za namen obrambe in delovanja uporablja Slovenska vojska, za stanovanjske in poslovne prostore mednarodnih in meddržavnih organizacij, za stavbe, ki jih uporabljajo verske skupnosti in za stavbno zemljišče v zasebni lasti, za katero je lastnik tega zemljišča z Občino Mirna Peč sklenil posebno pogodbo o javni rabi tega zemljišča za potrebe športa, rekreacije, prometa, turizma in kulture.

3.2. Finančni učinki

Finančne posledice spremembe odloka o NUSZ se odražajo v znatnem povišanju prihodkov za Občino Mirna Peč, kar je razvidno v spodnji tabeli:

Tip	Št. objektov	Št. zavezancev	Površina	Znesek obstoječa odmera	Znesek simulacija odlok	Razlika
Fizične osebe	1713	1125	532849,9	106.167,93	148.596,21	42.428,28
Pravne osebe	57	28	149360,9	66.224,21	128.458,88	62.234,67
Skupaj	1770	1153	682210,8	172.392,14	277.055,09	104.662,95

Spodnja tabela prikazuje znesek odmere glede na vrsto objekta za kvadratni meter.

Mirna Peč nov odlok	EUR/m ²
TIP OBJEKTA	Celotno območje občine
Stanovanjski namen (enostanovanjska hiša)	0,58
Stanovanjski namen (večstanovanjska hiša)	0,54
Stanovanjski namen s točkami za nenamembnost	0,55
Poslovni namen - družbeni	0,55
Poslovni namen - industrija in trgovina	1,88
Poslovni namen - storitve, gostinstvo, turizem	1,27
Poslovni namen - kmetijski	0,43
NSZ - stanovanjski	0,16
NSZ - poslovni	0,37
NSZ - poslovni industrijska cona	0,51
NSZ - stan.-poslovni	0,16

3.3. Pravna podlaga

Pravno podlago za sprejem Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča predstavljajo naslednji predpisi:



Tel.: 07/39 36 100
Fax.: 07/39 36 107
8216 Mirna Peč, Trg 2
SLOVENIJA

OBČINA MIRNA PEČ

e-mail: obcina.mirnapec@siol.net

Župan

Davčna št.: 57621594

Matična št.: 1357816

- 55. člen Zakona o izvrševanju proračunov za leti 2021 in 2022 (Uradni list RS, št. 174/20, 15/21 – ZDUOP in 74/21),
- prva in tretja alineja 41. člena ter določbe VI. poglavja Zakona o stavbnih zemljiščih (Uradni list SRS, št. 18/84, 32/85 – popr. in 33/89 ter Uradni list RS, št. 24/92 – odl. US, 44/97 – ZSZ, 101/13 – ZDavNepr in 22/14 – odl. US),
- 218. člen, 218.a do 218.d člen 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, 19/15, 61/17 – GZ in 66/17 – odl. US),
- 29. člen Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUUJFO, 11/18 – ZSPDSLS-1 in 30/18),
- 17. člen Statuta Občine Mirna Peč (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 64/2020).

3.4. Obrazložitev k členom

K 1. členu

Ta člen določa vsebino odloka.

K 2. členu

Ta člen določi predmet odmere nadomestila. To so zazidana in nezazidana stavbna zemljišča.

Zazidana stavbna zemljišča so tista zemljišča, ki so opremljena z javnim vodovodom, kanalizacijskim in elektro omrežjem 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. Če določena stavba gradbene parcele še nima določene, se do njene določitve za ZSZ šteje tisti del površine zemljiške parcele, na kateri stoji takšna stavb (fundus), pomnožena s faktorjem 1,5, preostali del površine takšne zemljiške parcele pa se šteje za nezazidano stavbno zemljišče.

Nezazidana stavbna zemljišča določa ZGO-1 v tretjem odstavku 218. člena. Temeljni kriterij za to, da se neko zemljišče šteje za nezazidano stavbno zemljišče, je, da je z izvedbenim prostorskim aktom določeno, da je na njem dopustna gradnja stanovanjske ali poslovne stavbe oziroma gradbenega inženirskega objekta, z izjemo stavb in objektov za potrebe javnih služb in javne uprave. Z Zakonom o spremembah in dopolnitvah Zakona o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 47/04 – ZGO-1A) so bili zaradi uskladitve opredelitve zazidanega in nezazidanega stavbnega zemljišča z drugo alinejo prvega odstavka 218.b člena natančneje (dodatno) opredeljeni kriteriji, ki jih morajo zemljišča (zemljiške parcele) iz tretjega odstavka 218. člena izpolnjevati, da so lahko določena kot nezazidana stavbna zemljišča, za katera se plačuje nadomestilo. Poleg temeljnega pogoja iz 218. člena ZGO-1 je zakonodajalec z drugo alinejo prvega odstavka 218.b člena predpisal še dva dodatna pogoja. Prvi je komunalna opremljenost, kar pomeni, da gre za zemljiške parcele, za katere so zagotovljeni oskrba s pitno vodo in z energijo, odvajanje odplak in odstranjevanje odpadkov z njih ter dostop na javno cesto. Drugi (kumulativni) pogoj pa je, da gre za zemljišča, ki ležijo znotraj območja, za katerega je občina predpisala plačilo za uporabo nezazidanega stavbnega zemljišča.

K 3. členu

Člen opredeljuje določitev površine zazidanega stavbnega zemljišča.

K 4. členu

Ta člen določa vir za pridobivanje podatkov za obračun nadomestila.

K 5. členu

Člen določa, da je določanje nadomestila občina opredeljena kot eno območje.

K 6. členu

Člen določa, katera merila se uporabljajo za določitev višine nadomestila.



K 7. členu

Člen določa število točk, ki se določi za posamezno komunalno opremo zemljišča.

K 8. členu

Člen določa število točk za različno namembnost zazidanega stavbnega zemljišča.

K 9. členu

Člen določa število točk, ki se stavbam za stanovanjski namen določi za smotrnost uporabe.

K 10. členu

Člen določa število točk, ki se določijo stavbnim zemljiščem na območju gospodarske cone Dolenja vas.

K 11. členu

Člen določa število točk, ki se jih določi za namensko rabo nezazidanih stavbnih zemljišč.

K 12. členu

Člen določa način za izračun višine nadomestila za zazidana in nezazidana stavbna zemljišča.

K 13. členu

Člen določa višino letne točke in pogoj za revalorizacijo in sprejem nove vrednosti.

K 14. členu

Člen določa, kdo je zavezanec za plačilo nadomestila.

K 15. členu

Člen določa pristojnost za odmero nadomestila, to je pristojni finančni urad.

K 16. členu

Ta člen določa oprostitev za plačilo nadomestila.

K 17. členu

Ta člen določa obstoječe postopke, ki so se pričeli pred sprejemom odloka.

K 18. členu

Ta člen določa začetek veljavnosti in uporabe odloka.