

**OBČINA RADENCI
OBČINSKI SVET**

Številka:

Datum:

ZADEVA:

PREDLOG ODLOKA

PРАВNA PODLAGA:

Tretji odstavek 58. člena in 61. člen Zakona o stavbnih zemljiščih (Uradni list SRS, št. 18/84) v povezavi z 58. členom Zakona o izvrševanju proračunov Republike Slovenije za leti 2016 in 2017 (Uradni list RS št. 96/15 in 46/16), 29. člen Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF in 14/15 – ZUUJFO) in 16. člen Statuta Občine Radenci (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 2/11 in 67/15).

PREDLAGATELJ:

Roman LELJAK, župan Občine Radenci

GRADIVO PRIPRAVIL:

Občinska uprava Občine Radenci

GRADIVO OBRAVNAVAL:

Občinski svet Občine Radenci, odlok v 1. obravnavi dne, 17.11.2021, na 25. redni seji

POROČEVALEC:

Igor DIMNIK, KALIOPA d.o.o.

PREDLOG SKLEPA:

Občinski svet Občine Radenci sprejme Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča na območju Občine Radenci v 2. obravnavi.

OBRAZLOŽITEV:

Priloga

Roman LELJAK,
ŽUPAN OBČINE RADENCI

Priloge:

- predlog Odloka

OBRAZLOŽITEV PREDLOGA ODLOKA O NADOMESTILO ZA UPORABO STAVBNEGA ZEMLJIŠČA – druga obravnava:

1. IZHODIŠČA

Pravna podlaga

Na podlagi 55. člena Zakona o izvrševanju proračunov Republike Slovenije za leti 2020 in 2021 (Uradni list RS, št. 75/19, 61/20– ZDLGPE in 133/20), v povezavi s VI. poglavjem Zakona o stavbnih zemljiščih (Uradni list RS, št. 18/84, 32/85 – popravek, 33/89, 24/92 – odločba US, 44/97ZSZ, 101/13 – ZdavNepr, 22/14 – odločba US), 218. člena in 218.a do 218.d člena Zakona o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 102/04 – uradno prečiščeno besedilo, 14/05 – popravek, 95/05 – ZJC-B, 93/05 – ZVMS, 111/05 – odločba US, 126/07, 108/09, 61/10 – Zrud-1, 20/11 – odločba US in 57/12, 101/13 – ZdavNepr, 110/13, 19/15, 61/17 – GZ, 66/17 – odločba US) in 16. člena Statuta Občine Radenci (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 2/11 in 67/15)

2. SPLOŠNA OBRAZLOŽITEV ODLOKA:

Predmetni odloka v prvi obravnavi je Občinski svet Občine Radenci obravnaval in sprejel na 25. redni seji dne, 17.11.2021.

Nadomestilo za uporabo stavbnih zemljišč (v nadaljevanju: NUSZ) je obvezna dajatev, ki se plačuje na območju mest in naselij mestnega značaja, na območjih za katere je bil sprejet prostorski izvedbeni načrt, na območjih, ki so določena za stanovanjsko in drugačno kompleksno graditev in na drugih območjih, ki so opremljena z vodovodnim in električnim omrežjem.

Višino NUSZ določajo posamezne občine, ravno tako območja, kjer se plačuje. Občine določajo tudi pogoje za delno in popolno oprostitev plačila v skladu z zakonodajo. Pri določitvi višine nadomestila se upoštevajo namembnost stavbnega zemljišča, lega oz. območje, opremljenost s komunalno infrastrukturo in možnosti priključitve na komunalno infrastrukturo. Nadomestilo za uporabo zazidanega stavbnega zemljišča se plačuje od stanovanjske in poslovne površine objekta, nadomestilo za nezazidano stavbno zemljišče pa se plačuje od površine, ki je predvidena za pozidavo.

Odmero NUSZ izvede davčni organ (FURS) po uradni dolžnosti, pri tem pa upošteva podatke, ki mu jih pošlje pristojni Urad Občine Radenci in občinske odloke.

3. PREDSTAVITEV PRESOJE POSLEDIC NA POSAMEZNA PODROČJA:

Predlagan Odlok zagotavlja pravično porazdelitev plačevanja bremena te dajatve ter lažjo obdelavo in pripravo vhodnih podatkov, ki so podlaga za pravilno odmero s strani Finančne uprave RS (FURS - izvajalec odmere in morebitnih kasnejših izvršb).

4. VSEBINSKA OBRAZLOŽITEV ODLOKA:

Osnovno vodilo je bilo ohraniti obstoječo strukturo trenutno veljavnega odloka in ga dopolniti na mestih, ki omogočajo enakopravnejšo obremenitev zavezancev NUSZ.

S tem odlokom se ureja odmera nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča in se natančneje določi:

- zavezance za plačilo nadomestila,
- višino nadomestila,
- odmero in plačilo nadomestila,
- površine stavbnega zemljišča,
- območje, na katerem se plačuje nadomestilo,
- merila za določanje nadomestila,
- vrednost točke,

- oprostitev plačila.

Spremembe v predlogu Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča:

V Odloku smo predvideli tri območja, kjer se plačuje NUSZ:

• 1. območje: obsega območje naselja Radenci,
• 2. območje: obsega naselja Šratovci, Boračeva, Kapelski Vrh, Paričjak, Hrastje Mota, Rihtarovci, Turjanci,
• 3. območje: obsega vsa ostala naselja in dele naselij, ki niso zajeta v prvem in drugem območju.

Sprememba je pri naseljih Šratovci, Boračeva, Kapelski Vrh in Paričjak. Ta naselja so se iz 1. območja preselila v 2. območje.

Spremeni se vrednotenje točk komunalne opreme:

Komunalna opremljenost			
št.	infrastruktura	predlog	obstoječ
1.1	cesta v asfaltni oziroma protiprašni izvedbi	20	20
1.2	cesta v makadamski izvedbi	10	10
2	kanalizacija	20	20
3	javni vodovod	20	20
4	elektrika	20	20
5	elektronske komunikacije	15	25
6	javna razsvetljava	10	10

Elektronske komunikacije se zniža iz 25 točk na 15 točk.

Točke dejavnost oz. namen za območja se definira na novo:

Obstoječe stanje:

Območje	Namen uporabe					
	A	B	C	D	E	F
1.	220	250	1500	800	1000	900
2.	210	200	1125	700	750	800
3.	200	100	750	600	500	700

Točke dejavnost oz. namen za območja se definira na novo:

Območje	Namen uporabe					
	A	B	C	D	E	F, G
1.	220	200	1500	800	1000	900
2.	210	150	1125	700	750	800
3.	200	80	750	600	500	700

Na novo se določi število točk za m² nezazidanega stavbnega zemljišča

Obstoječ odlok:

Območje	Stanovanjski objekti	Počitniški objekti	Poslovni objekti
1. območje	150	250	250
2. območje	125	225	225
3. območje	100	200	200

Predlog odloka:

Območje	Stanovanjski objekti	Počitniški objekti	Poslovni objekti
1. območje	100	200	250
2. območje	60	150	225
3. območje	20	100	100

Vrednost točke:

Vrednost točke za leto 2022 je **0,0015 EUR**.

Izračun višine odmere:

Letna višina nadomestila se določi tako, da se skupno število točk, dodeljenih glede na območje v katerem se nepremičnina nahaja in komunalno opremljenostjo, pomnoži s kvadraturto poslovnih ali stanovanjskih površin oz. nezazidanim stavbnim zemljiščem in vrednostjo točke za izračun nadomestila.

6. FINANČNE POSLEDICE:

Finančne posledice se odražajo kot prihodek v proračunu Občine Radenci.

7. PREDLOG SKLEPA

Občinski svet Občine Radenci sprejme **Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča na območju Občine Radenci, v 2. obravnavi.**

Na podlagi 55. člena Zakona o izvrševanju proračunov Republike Slovenije za leti 2020 in 2021 (Uradni list RS, št. 75/19, 61/20 – ZDLGPE in 133/20), v povezavi s VI. poglavjem Zakona o stavbnih zemljiščih (Uradni list RS, št. 18/84, 32/85 – popravek, 33/89, 24/92 – odločba US, 44/97ZSZ, 101/13 – ZdavNepr, 22/14 – odločba US), 218. člena in 218.a do 218.d člena Zakona o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 102/04 – uradno prečiščeno besedilo, 14/05 – popravek, 95/05 – ZJC-B, 93/05 – ZVMS, 111/05 – odločba US, 126/07, 108/09, 61/10 – Zrud-1, 20/11 – odločba US in 57/12, 101/13 – ZdavNepr, 110/13, 19/15, 61/17 – GZ, 66/17 – odločba US) in 16. člena Statuta Občine Radenci (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 2/11 in 67/15) je Občinski svet Občine Radenci na ____ . redni seji dne ____ sprejel

ODLOK

O NADOMESTILU ZA UPORABO STAVBNEGA ZEMLJIŠČA NA OBMOČJU OBČINE RADENCI

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

S tem odlokom se ureja plačevanje nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča (v nadaljnjem besedilu: nadomestilo).

2. člen

(1) Nadomestilo se plačuje od zazidanega in nezazidanega stavbnega zemljišča. Kot zazidana stavbna zemljišča se 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.

Kot zazidano stavbno zemljišče se štejejo

- čiste tlorisne površine stanovanj (sobe, hodniki v stanovanju, predsobe, kuhinja, kopalnica, shramba in drugi zaprti prostori stanovanja **med katere spadajo: stopnišča, kleti, nezazidane mansarde, itd.) in**
- garaže.

(2) Če določena stavba gradbene parcele še nima določene, se do njene določitve za zazidano stavbno zemljišče šteje tisti del površine zemljiške parcele, na kateri stoji takšna stavba (fundus), pomnožena s faktorjem 1,5.

(3) Poslovna površina je čista tlorisna površina poslovnega prostora in vseh prostorov, ki so funkcionalno povezani s poslovnim prostorom.

(4) Za nezazidana stavbna zemljišča 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 ter je za njih zagotovljena oskrba s pitno vodo in energijo, odvajanje odplak in odstranjevanje odpadkov ter dostop na javno cesto.

Če na posameznem od zgoraj navedenih zemljišč stoji objekt, se kot nezazidano stavbno zemljišče določi zemljiška parcela, na kateri stoji takšen objekt, od katere se odšteje površino gradbene parcele objekta ali površino stavbišča s pripadajočim funkcionalnim zemljiščem takega objekta. Če gradbena parcela objekta ali površina stavbišča s pripadajočim funkcionalnim zemljiščem objekta ni določena, kot nezazidano stavbno zemljišče šteje površina zemljiške parcele, na kateri stoji objekt, od katere se odšteje površina fundusa objekta, pomnožena s faktorjem 1,5.

3. člen

Nadomestilo je dolžan plačevati neposredni uporabnik zemljišča oziroma stavbe ali dela stavbe (imetnik pravice razpolaganja oziroma lastnik, najemnik stanovanja oziroma poslovnega prostora, imetnik stanovanjske pravice).

II. OBMOČJA ZA PLAČEVANJE NADOMESTILA

4. člen

- (1) Nadomestilo se plačuje na celotnem območju Občine Radenci.
- (2) Na območjih ali delih območij se nadomestilo ne plačuje, če zazidano stavbno zemljišče ni opremljeno z vodovodnim in električnim omrežjem.

III. MERILA ZA DOLOČANJE NADOMESTILA ZA ZAZIDANA STAVBNA ZEMLJIŠČA

5. člen

Za določitev višine nadomestila se upoštevajo naslednja merila:

1. lega stavbnega zemljišča;
2. opremljenost stavbnega zemljišča s komunalnimi in drugimi objekti in napravami in možnosti priključitve na te objekte in naprave;
3. vrsta dejavnosti oziroma namen uporabe stavbnega zemljišča;
4. izjemne ugodnosti v zvezi z ustvarjanjem dobička v gospodarskih dejavnostih.

6. člen

Glede na lego se stavbna zemljišča razdelijo na tri območja :

1. **prvo območje obsega naselja:** Radenci,
2. **drugo območje obsega naselja:** Hrastje Mota, Rihtarovci, Turjanci, Boračeva, Šratovci, Paričjak in Kapelski Vrh,
3. **tretje območje obsega** vsa ostala naselja in dele naselij, ki niso zajeta v prvem in drugem območju.

7. člen

(1) Opremljenost stavbnega zemljišča s komunalnimi in drugimi objekti in napravami individualne in skupne rabe in zagotovitev priključka na te objekte in naprave se ovrednoti z naslednjimi točkami:

1. a) cesta v asfaltni oziroma protiprašni izvedbi	20 točk
b) cesta v makadamski izvedbi	10 točk
2. kanalizacija	20 točk
3. javni vodovod	20 točk
4. električna	20 točk
5. elektronske komunikacije	15 točk
6. javna razsvetljava	10 točk

(2) Šteje se, da ima stavbno zemljišče zagotovljen priključek na javno kanalizacijo, vodovod, električno, javno razsvetljavo, če obstaja možnost priključevanja in koriščenja teh komunalnih objektov in naprav.

(3) Pri elektronskih komunikacijah omrežju se upošteva dejanska priključitev objekta na telefonsko ali telekomunikacijsko omrežje.

(4) Vodovod in kanalizacija se točkujeta samo tam, kjer z njima upravlja javno komunalno podjetje ali režijski obrat ali je v upravljanju vaščanov - tako imenovani skupni vodovod, na katerega je priključeno 5 in več gospodinjstev.

(5) Točka 1 se ocenjuje samo po enem kriteriju, kriterija a) in b) se ne seštevata.

8. člen

Glede na vrsto dejavnosti oziroma namen uporabe so stavbna zemljišča po tem odloku razvrščena na:

- **A** - stavbna zemljišča za stanovanjske namene;
- **B** - stavbna zemljišča, ki služijo kmetijskim dejavnostim in pomožni objekti za kmetijske dejavnosti (hlevi, silosi, lope, garaže za kmetijsko mehanizacijo, shrambe za žitarice itd.);
- **C** - stavbna zemljišča za poslovne namene bančništva, poštne in telekomunikacijskih storitev, upravne dejavnosti, odvetništvo, notarstvo, zavarovalništvo, menjalnice, leasing prodaja in igralništvo;
- **D** - stavbna zemljišča za poslovne namene industrijskih dejavnosti, obrtnih dejavnosti in obrti podobnih dejavnosti ter ostale dejavnosti poslovnega namena;
- **E** - stavbna zemljišča za počitniške objekte ter druge nikjer zajete dejavnosti;
- **F** - stavbna zemljišča za poslovne namene - vsa vrsta trgovine, hotelirstvo, zdraviliška dejavnost, gostinstvo;
- **G** – stavbna zemljišča namenjena verski dejavnost

9. člen

Vrsta dejavnosti oziroma namen uporabe zazidanega stavbnega zemljišča se ovrednoti s točkami po naslednji tabeli:

Območje	Namen uporabe					
	A	B	C	D	E	F in G
1.	220	200	1500	800	1000	900
2.	210	150	1125	700	750	800
3.	200	80	750	600	500	700

10. člen

Pri posameznih dejavnostih se pri uporabi stavbnega zemljišča upošteva izjemne ugodnosti v zvezi z ustvarjanjem dobička v gospodarskih dejavnostih. Dodatne točke za vrednotenje nadomestila za izjemne ugodnosti se obračunavajo za naslednje vrste dejavnosti:

SKD dejavnost	opis	Dodatno število točk/m ²
H53	Poštne in kurirske dejavnosti	1800
K	Finančne in zavarovalniške dejavnosti	2000
J61	Telekomunikacijske dejavnosti	1800
R92	Prirejanje iger na srečo	2000
G45.1	Trgovina z motornimi vozili	1000

G45.3	Trgovina z rezervnimi deli in opremo za motorna vozila	1000
G46.5	Trgovina na debelo z napravami za informacijsko- komunikacijsko tehnologijo	1000
G47.4	Trgovina na drobno v specializiranih prodajalnah z računalniškimi, komunikacijskimi, avdio in video napravami	1000
G47.52	Trgovina na drobno v specializiranih prodajalnah z gradbenim materialom, kovinskimi izdelki, barvami in steklom	1800
G46.2	Trgovina na debelo s kmetijskimi surovinami in živimi živalmi	1800
G46.9	Nespecializirana trgovina na debelo	1800
G47.1	Nespecializirana trgovina na drobno v nespecializiranih prodajalnah	1800

IV. MERILA ZA NEZAZIDANA STAVBNA ZEMLJIŠČA

11. člen

(1) Število točk za m² nezazidanega stavbnega zemljišča se glede na vrsto dejavnosti oziroma namen uporabe določi po naslednji tabeli:

Območje	Stanovanjski objekti	Počitniški objekti	Poslovni objekti
1. območje	100	200	250
2. območje	60	150	225
3. območje	20	100	100

(2) Pri nezazidanih stavbnih zemljiščih se točkuje celotna površina zemljišča namenjena za gradnjo, ne točkuje pa se komunalna opremljenost zemljišča po 7. členu tega odloka.

(3) Zavezanec za plačilo nadomestila je lastnik nezazidanega stavbnega zemljišča.

(4) Kadar je na nezazidanem stavbnem zemljišču predvidena kombinirana dejavnost (stanovanjska in poslovna) se upošteva kriterij, ki je za zavezanca za plačilo nadomestila ugodnejši.

(5) Pri nezazidanih stavbnih zemljiščih na katerih stoji objekt se obračunava za 1. in 2. območje površina nad 1000 m², za 3. območje površina nad 1500 m². Ta alineja ne velja za nezazidana stavbna zemljišča na katerih stoji enostavni objekt.

VI. OPROSTITEV PLAČILA

12. člen

Oprostitev plačila nadomestila za zazidano stavbno zemljišče velja za:

- stavbne dele ali zunanje poslovne površine, ki se oddajajo v najem za neprofitno najemnino,
- stavbne dele ali zunanje poslovne površine, v katerih se izvaja nepridobitna dejavnost,
- stavbne dele in zunanje poslovne površine, ki se neposredno uporabljajo za delovanje občinskih služb ali delovanje zavodov in organizacij, katerih ustanovitelj je Občina Radenci,
- kulturne spomenike državnega ali lokalnega pomena – CC-SI: 1273,
- zavezanca, prizadete z naravno nesrečo, če tako odloči župan,
- nestanovanjske kmetijske stavbe in stavbne dele enakega namena – CC-SI: 1271,
- zavezanca, 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. 5-letna oprostitev prične teči **z dnem vselitve** oz. prijave stalnega bivališča. Oprostitev velja samo za stanovanje ali hišo, za katero je zavezanec podal utemeljeno popolno vlogo za oprostitev. Oprostitev za stanovanje ali hišo se lahko uveljavi samo enkrat,

- **zavezanca, ki je podal vlogo za spremembo namembnosti parcele, ki leži v 3. območju, iz stavbnega v kmetijsko zemljišče.**

13. člen

(1) Zavezanci za plačilo nadomestila – fizične osebe, pravne osebe in samostojni podjetniki lahko pri občinski upravi vložijo zahtevek za odložitev ali oprostitev plačila nadomestila.

(2) Plačila nadomestila se na zahtevo za dobo treh let od izdaje gradbenega dovoljenja oprosti zavezanec, ki bo gradil objekt za opravljanje poslovno-gospodarske dejavnosti (oprosti se ga plačila nadomestila za ta objekt).

(3) Zahtevek za oprostitev plačila nadomestila vloži zavezanec pri občinski upravi Občine Radenci. Zahtevek za oprostitev plačila nadomestila se v primeru, ko zavezanec še ni prejel odločbe FURS-a posreduje občinski upravi skupaj z dokazili. V primeru že izdane odločbe FURS-a pa je možna pritožba skladno s pravnim poukom v izdani odločbi.

VII. DOLOČANJE VIŠINE NADOMESTILA

14. člen

Višina nadomestila po merilih iz 7., 9., 10., in 11. člena tega odloka se določi tako, da se skupno število točk pomnoži s stanovanjsko ali poslovno površino zavezančevega objekta oziroma s površino zavezančevega nezazidanega stavbnega zemljišča in z vrednostjo točke za izračun nadomestila.

15. člen

(1) Finančni urad RS izda zavezancem odločbe o odmeri nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča.
(2) Obveznost se odmeri letno s tem, da pravne osebe plačujejo nadomestilo mesečno, fizične osebe pa plačujejo nadomestilo v dveh obrokih. Za vse postopke v zvezi z odmero, pobiranjem in vračanjem, izterjavo, odpisom zaradi neizterljivosti, zastaranja in plačila obresti v zvezi z nadomestilom se uporabljajo določbe zakona, ki ureja davčni postopek.

16. člen

(1) Vrednost točke za izračun nadomestila določa Občinski svet Občine Radenci s sklepom.

Za leto 2021 je določena vrednost točke s tem odlokom.

(2) Vrednost točke za leto 2022 je **0,0015 EUR**.

(3) Vrednost točke se določi do konca leta za naslednje leto s sklepom občinskega sveta.

17. člen

(1) Za izračun nadomestila se uporabljajo podatki iz obstoječih evidenc za odmero NUSZ in iz drugih uradnih evidenc.

(2) Zavezanci so dolžni sporočiti spremembo vrste dejavnosti, spremembo poslovne in stanovanjske površine ter vse druge za odmero NUSZ pomembne spremembe v 15. dneh od dneva, ko je taka sprememba ob dejstvu nastala.

(3) Na zahtevo pristojnega finančnega urada ali občinske uprave so zavezanci dolžni sporočiti vse zahtevane podatke, ki so potrebni za izračun nadomestila.

VIII. KAZENSKÉ DOLOČBE

18. člen

(1) Z denarno kaznijo 1.000 EUR se kaznuje za prekršek pravna oseba, ki ne prijavi vsake spremembe v 30 dneh od dneva nastanka (17. člen) oziroma ne poda resničnih podatkov.

(2) Odgovorna oseba pravne osebe oziroma fizična oseba se kaznuje za prekršek iz prejšnjega odstavka z denarno kaznijo 100 EUR.

IX. PREHODNA IN KONČNA DOLOČBA

19. člen

Z dnem uveljavitve tega odloka preneha veljati Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Radenci (Uradne objave Občine Radenci, št. 71/20 in 49/21).

20. člen

Ta odlok začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem glasilu slovenskih občin, uporablja pa se od 1.1.2022 dalje.

Številka: 4224-____2021

Datum:

Župan Občine Radenci
Roman Lejāk