

OBČINA VOJNIK
15. REDNA
SEJA OBČINSKEGA SVETA
8. TOČKA
Datum: 15.12.2016

Odbor za finance in občinsko premoženje:

Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnih zemljišč v Občini Vojnik

Glavni razlog z sprejem novega odloka je sprememba zakonodaje. Po razveljavitvi Zakona o davku na nepremičnine je Ustavno sodišče v odločbi o razveljavitvi ohranilo v uporabi predpise s področja nadomestila za uporabo stavbnih zemljišč, ki so bili z Zakonom o davku na nepremičnine razveljavljeni. S tem je Ustavno sodišče sicer odpravilo pravno praznino in ohranilo finančne vire občinam, vendar so občine postale ujetniki svojih občinskih odlokov o nadomestilu, saj jih niso smele spreminjati (lahko so jih samo uporabljale).

V odloku o nadomestilu za uporabo stavbnih zemljišč zasledujemo sledeče cilje:

Uskladitev identifikatorjev evidenca REN – evidenca NUSZ (k. o. št. stavbe, št. dela stavbe), kjer je to potrebno (evidenca NUSZ sedaj vsebuje samo naslov stavbe za identifikacijo nepremičnine);
Pravno definira pojme v povezavi z izvajanjem odloka o nadomestilu za uporabo stavbnih zemljišč in evidenco nadomestila.

Zvišanje nadomestila za nezazidana stavbna zemljišča, ki so komunalno opremljena in je na njih gradnja dejansko tudi možna;

Poglavitne rešitve

Odlok se glede na cilje, sedaj veljavne določbe odloka in sistemska priporočila, razlikuje v delih:

- a) opredelitev uporabljenih pojmov;
- b) opredelitev evidence nadomestila;
- c) minimalno se spreminjajo območja;**
- d) povečuje se višina nadomestila za nezazidana stavbna zemljišča;**
- f) ureja postopkovna določila za izvajanje odloka.

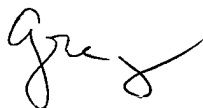
Območja stavbnih zemljišč ostajajo v enakih mejah, kot v veljavnem odloku razen naselje Arclin (z izjemo treh hiš), ki se iz 2. območja prestavi v prvo in del ulice Pot v Konjsko se iz 1. Območja, prestavi v 2. območje.

Obremenitev nezazidanih stavbnih zemljišč predstavlja eno izmed glavnih instrumentov usmerjanja prostorskega razvoja občine. Glede na to, da je sedanja obremenitev nezazidanih stavbnih zemljišč zelo nizka (v primerjavi z drugimi občinami Mestno občino Celje, Zreče...) se predlaga **zvišanje le te in sicer iz faktorja 0,2 na faktor 0,4, kar pomeni, da je lastnik nezazidanega stavbnega zemljišča v velikosti 800 m² (ki je opremljeno z vso komunalno infrastrukturo) v I. območju sedaj plačeval 46,00 EUR, po novem pa 92,00 EUR. Ocenjujemo, da se bodo predvideni prihodki iz naslova NUSZ povečali za cca 10 %.**

Občinskemu svetu Občine Vojnik predlagamo v sprejem naslednji SKLEP:

Občinski svet Občine Vojnik, je na 15. redni seji, dne 15.12.2016, sprejel Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnih zemljišč po hitrem postopku.

Pripravila:
Jelka Gregorc



Župan Občine Vojnik
Branko Petre



Na podlagi 58. člena Zakona o izvrševanju proračunov Republike Slovenije za leti 2016 in 2017 (Uradni list RS, št. 96/15 in 46/16), 21. in 29. člena 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), Statuta Občine Vojnik (Uradno glasilo slovenskih občin št. 3/2016 je Občinski svet občine Vojnik na ___5. redni seji dne _____ 2016 sprejel

Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnih zemljišč v Občini Vojnik

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

V Občini Vojnik se za uporabo stavbnega zemljišča plačuje nadomestilo za uporabo stavbnih zemljišč (v nadaljevanju nadomestilo) v skladu s predpisi, ki urejajo plačevanje nadomestila.

Za potrebe odmere nadomestila pristojni upravni organ vzpostavi, vodi in vzdržuje evidenco stavbnih zemljišč. Podatke za evidenco pridobiva iz sledečih evidenc:

- a) podatkov iz napovedi za odmero nadomestila za uporabo stavbnih zemljišč;
- b) podatkov iz prejšnjih zbirk podatkov evidence nadomestila občine;
- c) podatkov o dejanskih lastnostih nepremičnin: praviloma iz Registra nepremičnin (dejanska raba in površine: stavb, posameznih delov stavb in zemljiških parcel z identifikacijskimi oznakami nepremičnin);
- d) podatke o zavezancih iz poslovnega registra, centralnega registra prebivalstva, zemljiške knjige, registra najemnih pogodb, podatkov organa za stanovanjske zadeve in drugih podatkov, ki izkazujejo neposredno uporabo stavbnih zemljišč za odmero nadomestila (imena, naslovi in matične številke zavezancev);
- e) podatke o splošni in individualni komunalni opremljenosti iz katastra gospodarske javne infrastrukture, obratnih katastrov gospodarskih javnih služb in drugih služb v zvezi z gospodarsko javno infrastrukturo;
- f) podatke o namenski rabi prostora in druge prostorske podatke, ki so pomembni za odmero nadomestila, iz državnih in občinskih prostorskih aktov ter posamičnih upravnih aktov v zvezi z gradnjo stavb in inženirskih objektov;
- g) iz drugih evidenc in podatkovnih zbirk, če je to potrebno za zagotovitev podatka za odmero nadomestila.

(2) V evidenci se vodijo podatki:

- a) o nahajališču (identifikacijska oznaka nepremičnine, naslov stavbnega zemljišča ali opis stavbnega zemljišča);
- b) o razvrstitvi v skupino namembnosti stavbnega zemljišča glede na dejansko rabe stavbe oz. posameznega dela stavbe za zazidana stavbna zemljišča ter o namenski rabi zemljišča za nezazidana stavbna zemljišča;
- c) o razvrstitvi v območje nadomestila;
- d) o individualni komunalni opremljenosti (dejanska možnost priključitve na vodovodno, kanalizacijsko, plinovodno ali toplovodno omrežje);
- e) o zavezancu (naziv, naslov, matična številka) in številu točk po posameznih elementih.

(3) Če upravni organ ugotovi, da podatki o nepremičninah, evidentiranih v predpisih o evidentiranju nepremičnin ali drugi podatki ne ustrezajo dejanskemu stanju, jih lahko pridobi sam z metodami in tehnikami inventarizacije prostora ter z vprašalniki iz predpisov o evidentiranju nepremičnin.

(4) Metode in tehnike inventarizacije prostora so terenski ogledi, geodetske izmere in interpretacija strokovnih geodetskih podlag na podlagi predpisov o evidentiranju nepremičnin.

(5) Za pravilnost gostujočih podatkov skrbi organ, pristojen za evidenco, v kateri se vodijo ti podatki.

II. OBMOČJA, KJER SE PLAČUJE NADOMESTILO

2. člen

Območja, kjer se plačuje nadomestilo:

I. območje obsega naselja: Vojnik razen hišne št. Pot v Konjsko 22a, 22 b, 22 c, 24, 25, 26 28 in 30, Arclin razen hišne številke 1, 10 in 11, Frankolovo ožji del hišne številke od 1 do 37 in hišne številke od 40 do 57a, Stražica hišne številke od 1 do 6a, Nova Cerkev hišne številke od 1 do 4 in 13 do 130.

II. območje obsega naselja: Arclin hišne številke 1, 10 in 11, Pot v Konjsko 22a, 22 b, 22 c, 24, 25, 26 28 in 30, Arclin razen hišne številke 1, 10 in 11, Ilovca, Ivenca, Višnja vas, Frankolovo širši del hišne številke 38 in 39, Verpete, Lemberg pri Novi Cerkvi hišne številke od 1 do 4a, 8, od 12 do 23a, Polže razen hišne številke 20, Razdelj hišne številke 1 do 15, Socka hišne številke od 1 do 1b, 5 do 6 in od 9 do 68, Hrenova hišne številke 20 do 27 in od 35 do 37, Vizore hišne številke od 1 do 10.

III. območje obsega naselja: Bezovica, Bovše, Dedni vrh pri Vojniku, Globoče, Gradišče pri Vojniku, Jankova, Koblek, Konjsko, Lešje, Pristava, Razgor, Želče, Male Dole hišne številke 1, 2, 3, 4, 44, 45, 76 in 77, Beli Potok, Bezenškovo Bukovje, Brdce hišne številke od 1 do 9, Črešnjice hišne številke od 1 do 10, Dol pod Gojko, Lindek hišne številke od 1 do 9a, Lipa hišne številke od 1 do 14 in od 20 do 24/a ter 38, Podgorje pod Čerinom (razen hišne številke 23), Rakova Steza, Rové, Stražica od 7 do 33a, Lemberg hišne številke 5 do 7, od 9 do 11, 22, od 24 do 25, 27, Socka hišne številke od 40 do 46, Hrenova hišne številke od 14 do 18 in od 28 do 34, Vizore hišne številke od 11 do 21, Homec hišne številke od 1 do 16, Vine, Zlateče, Landek hišne številke od 9 do 23, Selce hišne številke od 8 do 14, Novake hišne številke 1 do 9, Trnovlje pri Socki hišne številke 5 do 12, od 15 do 16, od 21 do 31, Čreškova hišne številke od 1 do 15, od 25 do 34, Razdelj hišne številke 16 do 18, Nova Cerkev hišne številke 5 do 12, Socka hišne številke 2 do 4, od 7 do 8.

IV. območje obsega naselja: Črešnjevec, Gabrovec pri Dramljah, Hrastnik, Kladnart, Razgorce, Tomaž nad Vojnikom, Male Dole hišne številke, ki niso uvrščene v območje III, Brdce hišne številke od 10 do 17, Črešnjice hišne številke od 11 do 16, Lindek hišne številke od 10 do 24, Lipa hišne številke od 16 do 19 in od 25 do 36, Podgorje pod Čerinom hišna številka 23, Straža pri Dolu, Zabukovje, Polže 20, Hrenova hišne številke 1 do 13 in 19, Homec hišne številke od 17 do 21, Landek hišne številke 1 do 8, in 24, Selce hišne številke 1 do 7 in 15 do 22, Trnovlje pri Socki hišne številke 2 do 4, od 13 do 14 in od 17 do 20, Novake hišne številke 10 do 22, Razdelj hišne številke 19 do 20, Čreškova hišne številke 16 do 24, Straža pri Novi Cerkvi, Velika Raven.

3. člen

Območja iz 2. člena tega odloka so vrisana na grafičnih listih (TTN in PKN karte v merilu 1:5000) veljavnega prostorskega plana Občine Vojnik in so na vpogled na Občinski upravi občine Vojnik

(1) Upravni organ lahko zbira podatke o nepremičninah z napovedjo za odmero nadomestila pri lastniku, uporabniku ali najemniku nepremičnine ali upravniku stavbe v etažni lastni.

(2) V primeru solastnine ali skupne lastnine lahko upravni organ pridobiva podatke z napovedjo od kateregakoli solastnika ali skupnega lastnika.

(3) Lastnik, uporabnik, najemnik ali upravnik stavbe v etažni lastnini je dolžan poslati upravnemu organu pravilne in popolne podatke o nepremičnini v 30 dneh od dneva prejema vprašalnika.

(5) Za potrebe seznanitve zavezancev s podatki evidence nadomestila upravni organ po potrebi opravi javno naznanilo skladno s predpisi o graditvi objektov.

(6) Javno naznanilo se lahko izvede, poleg krajevno običajnih načinov tudi z objavo podatkov evidence na spletnih straneh občine. V seznamih podatkov, ki jih občina objavi na spletnih straneh, se ne objavi podatkov o zavezancih – fizičnih osebah oziroma podatkov o zavezancih – pravnih osebah. Vsak zavezanec ima pravico v roku 30 dni po objavi seznama, ki vsebuje tudi informativni izračun višine nadomestila za naslednje leto po posameznih osnovah iz odloka in podatkih iz evidence, vložiti pisni ugovor na podatke iz seznama ali na zapisnik pri pristojnem upravnem organu.

(7) Zavezanci imajo kadarkoli pravico do vpogleda lastnega podatka v evidenco nadomestila pri upravnem organu. Zavezanec lahko poda pritožbo na pravilnost podatkov za odmero nadomestila upravnemu organu.

(8) O pritožbi na podatke evidence odloča upravni organ po določilih Zakona o splošnem upravnem postopku.

III. MERILA ZA DOLOČITEV VIŠINE NADOMESTILA

4. člen

Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča se določi po naslednjih merilih:

1. Opremljenost stavbnega zemljišča s komunalnimi objekti in napravami individualne rabe:

točk

a) javni vodovod	150
b) javna kanalizacija	150
c) električno omrežje	150
d) plinifikacija	150

2. Opremljenost stavbnega zemljišča s komunalnimi objekti in napravami skupne rabe:

točk

a) makadamska cesta	100
b) asfaltna cesta	150
c) javna razsvetljava	100

Pri komunalni opremljenosti se upoštevajo dejanske možnosti priključitve na komunalne naprave.

5. člen

Za določitev nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča za stanovanjske, gospodarske in počitniške objekte se, poleg meril iz 4. člena tega odloka, upoštevajo še naslednja merila:

1. Namen uporabe stavbnega zemljišča:

(območje/točke)

	I	II	III	IV
a) za stanovanja	400	300	200	100
b) za počitniške objekte	800	800	800	800
c) zidanice	800	800	800	800
d) gospodarski objekti	200	100	50	–

e) nezazidana stavbna
zemljišča (tč. 2, 7. člen) 600 400 200 –

2. Smotrnost uporabe stavbnega zemljišča:
(območje/točke)

	I	II	III	IV	
a) individualne samostojne hiše	200	100	50	–	
b) vrstne hiše	150	100	50	–	
c) blokovna gradnja	200	100	50	–	
d) gospodarski objekt	200	100	50	–	

6. člen

Za objekte za poslovne, storitvene in gospodarske namene se poleg meril iz 4. člena tega odloka upoštevajo še naslednje merilo:

1. Vse gospodarske dejavnosti se dodatno točkujejo po naslednji tabeli:

(območje/točke)

	I	II	III	IV
Vse gospodarske in družbene dejavnosti	1000	700	400	200

2. Nepokrita skladišča, javna parkirišča, za katera se plačuje parkirnina in najemnina, parkirni prostori gospodarskih subjektov, pravnih oseb in društev, ki se ukvarjajo s pridobitno dejavnostjo, delavnice na prostem, teniška igrišča, odprti bazeni in kampi, so po tem odloku poslovne površine in se jih točkuje po vrsti dejavnosti, kot to določa prva točka 6. člena tega odloka. Za navedene površine se plačuje 50% od osnove za pozidane površin.

3. Nadomestilo za začasno uporabo javnih površin se plačuje za stojnice, kioske, točilnice na prostem, zabavišča na prostem in za druge prireditve, s katerimi se ustvarja dohodek in se ovrednoti z naslednjim številom točk:

(območje/točke)

I. območje	II. območje	III. območje	IV. območje
/točk	/točk	/točk	/točk
200	150	100	50

Nadomestilo za uporabo javnih površin se plačuje po dnevih uporabe. Točkam iz prejšnjega odstavka se prištejejo tudi točke komunalnega opremljanja. Vsota točk se pomnoži s številom dni in z dnevno vrednostjo točke za izračun nadomestila iz 10. člena tega odloka ter s m² zasedene javne površine.

IV. OBRAČUN NADOMESTILA ZA UPORABO STAVBNEGA ZEMLJIŠČA

7. člen

Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča se plačuje za:

1. Zazidano stavbno zemljišče:

Zazidano stavbno zemljišče je zemljišče na katerem je postavljena stavba oz. dve ali več stavb ali gradbeno inženirski objekt, pripadajoče zemljišče k stavbam oz. objektom oz. gradbena parcela, kot to predpisuje zakon ali podzakonski akt;

Za določitev za odmero nadomestila za zazidano stavbno zemljišče se upošteva:

a) stanovanjske površine to je neto tlorisna površina, kot to določa SIST ISO: 9836 in zajema površino vseh zaprtih prostorov stavb ali posameznih delov stavb v katero spada čista tlorisna

površina sob, predsob, hodnikov v stanovanju, kuhinje, kopalnice, shrambe in drugih zaprtih prostorov (kleti, kotlarne, delavnice za prosti čas, kabineti in vsi pomožni in tehnični prostori) ter čista tlorisna površina prostostoječih garaž za osebne avtomobile;

b) **Površina za odmero zazidanega stavbnega zemljišča za poslovni** in stanovanjski namen in neto tlorisno površino vseh stavb ali posameznih delov stavb, ki so funkcionalno povezani z njim. Površina zazidanega stavbnega zemljišča za poslovni namen, ki so zunanje poslovne površine, se določijo kot tlorisna projekcija površine zemljišč na gradbeni parceli objekta, ki se uporabljajo kot spremljevalne površine za opravljanje poslovne dejavnosti, med katere sodijo predvsem zunanja parkirišča, zunanje manipulativne površine, zunanje prodajne površine, interna parkirišča, delavnice na prostem, skladišča, športno-rekreativne površine, površine kampov, javne površine namenjene trajni ali začasni pridobitni dejavnosti (gostinski vrtovi, kioski in samostojne stojnice, zabavne prireditve, razstave in druge površine, ki so namenjene za opravljanje poslovne dejavnosti. Če se ugotovi, da se za poslovne namene uporabljajo zemljišča izven gradbene parcele objekta se nadomestilo zanje odmerja na enak način kot za površine, ki se nahajajo znotraj gradben parcele objekta.

2. Nezazidano stavbno zemljišče:

Nadomestilo za nezazidana stavbna zemljišča se odmeri za tista zemljišča, za katera je sprejet prostorsko izvedbeni načrt, imajo zagotovljen dostop do javnega cestnega omrežja ter je zanje možno izvesti priključke na javno vodovodno, elektro in kanalizacijsko omrežje v kolikor ni dovoljena gradnja malih čistilnih naprav.

Površina za odmero nezazidanega stavbnega zemljišča je tista površina zemljiških parcel ali njihovih delov, na katerih še ni zgrajena nobena stavba in za katere je s prostorskim aktom določeno, da so zazidljive za stanovanjske ali poslovne namene. V primeru izdanega gradbenega dovoljenja se določi po podatkih iz dokončnega gradbenega dovoljenja. V primeru, ko je na zazidljivi gradbeni parceli stavba, ki še nima določene gradbene parcele se površina nezazidanega stavbnega zemljišča določi skladno s predpisi o graditvi objektov; Lega stavbnega zemljišča se določi v skladu z 2. členom tega odloka.

Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča se obračunava ne glede na to, ali je stavbno zemljišče v uporabi ali ne, pri čemer se pri obračunu nadomestila upošteva zadnja namembnost, ki se je odvijala na stavbnem zemljišču.

Nezazidano stavbno zemljišče se po tem odloku točkuje po enakih kriterijih, kot zazidano stavbno zemljišče, pri določanju točk se upošteva namembnost, ki je določena po izvedbenem prostorskem aktu oziroma se upošteva namembnost za katero je bilo zemljišče pridobljeno. V tem primeru se določijo točke po tem odloku za namembnost, ki je razvidna iz pravnega posla ob pridobitvi nepremičnine.«

Nadomestilo za uporabo nezazidanega stavbnega zemljišča, urejenega z izvedbenim prostorskim aktom, se plačuje od površine nezazidanega stavbnega zemljišča na podlagi 4., 5. in 6. člena, tega odloka.

8. člen

Letna višina nadomestila po merilih tega odloka se določi tako, da se skupno število točk (določenih v 4., 5. in 6. členu tega odloka) pomnoži s površino v m² stanovanjskih ali poslovnih prostorov oziroma s površino zavezančevega nezazidanega stavbnega zemljišča in z vrednostjo točke za izračun nadomestila.

Zavezančev izračun za nezazidano stavbno zemljišče se pomnoži s faktorjem 0,4

9. člen

Vsa sredstva zbrana iz plačil nadomestila za uporabo stavbnih zemljišč so prihodek proračuna Občine Vojnik in se prvenstveno uporabljajo za pridobivanje stavbnih zemljišč v občinsko lastnino, pripravo in opremljanje stavbnih zemljišč in investicije v komunalno infrastrukturo na območju vseh naselij v občini.

10. člen

Vrednost točke za izračun nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča na območju Občine Vojnik določi s sklepom Občinski svet občine Vojnik na predlog župana občine. Če Občinski svet ne določi vrednosti točke za izračun nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča do 31. decembra za prihodnje leto, velja za izračun zadnja veljavna vrednost točke, ki jo je sprejel s sklepom Občinski svet občine Vojnik. Trenutna vrednost točke je 0,00032 EUR.

V. PLAČILO NADOMESTILA

11. člen

Zavezanec za plačilo nadomestila je fizična ali pravna oseba zasebnega ali javnega prava, ne glede na naslov stalnega prebivališča ali kraju registracije, ki je neposredni uporabnik stavbnega zemljišča ali ima pravno ali dejansko možnost neposredne uporabe stavbnega zemljišča;

Odločbo o odmeri nadomestila izda zavezancu pristojni davčni organ. V primeru neplačila nadomestila vodi izterjavo pristojni davčni organ oziroma pristojno sodišče.

Glede postopka za odmero in pobiranje ter vračanje nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča, prisilne izterjave, odpisa zaradi neizterljivosti, zastaranja in plačila obresti od nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča, ki ga zavezanec ni plačal v predpisanem roku, se uporabljajo določbe zakona o davčnem postopku.

12. člen

Zavezanci so dolžni Občini Vojnik posredovati vse potrebne podatke za izračun nadomestila oziroma sodelovati pri vzpostavitvi evidence, ki jo izvaja Občina Vojnik. Zavezanci morajo prijaviti Občini Vojnik tudi vse spremembe, in sicer v 15 dneh po nastali spremembi v zvezi z uporabo stavbnega zemljišča. Če nastane sprememba med letom, se le-ta upošteva od prvega dne v naslednjem mesecu, ko je sprememba nastala. Nadzor nad izvajanjem določil iz prejšnjega odstavka tega člena izvaja občina.

VI. OPROSTITEV PLAČILA NADOMESTILA

13. člen

Nadomestilo se ne plačuje za zemljišče, ki se uporablja za potrebe obrambe in zaščite in za objekte v uporabi Rdečega križa in Karitasa ter drugih humanitarnih organizacij. Za stavbne objekte, ki imajo status kulturnega spomenika in sakralne objekte velja oprostitev plačila nadomestila.

Plačila nadomestila so oproščeni tudi občani, ki prejemajo denarni dodatek – edini vir za preživljanje. Pri oprostitvi plačila se upoštevajo merila in pogoji, ki jih določa zakon o socialnem varstvu.

Do sprejetja novih zakonskih podlag o kmetijskih gospodarstvih, kmetijski gospodarski objekti, ki dejansko služijo izključno kmetijski dejavnosti, niso predmet tega odloka. Zavezanci, ki prevzamejo opuščene kmetije v last z namenom opravljanja kmetijske dejavnosti, so oproščeni plačila nadomestila za dobo petih let.

Občina Vojnik lahko tudi v drugih primerih (elementarne ali druge nesreče, bolezen v družini, invalidnost itd.), skladno z zakonom o davkih občanov zavezance začasno oprosti plačevanja nadomestila, če ugotovi, da bi plačevanje nadomestila ogrožalo socialno varnost zavezanca in njegove družine.

O oprostitvi iz šestega odstavka tega člena odloča na podlagi zahtevka zavezanca Občinski svet občine Vojnik. Pri tem je obvezno pridobiti tudi mnenje sveta za socialo pri krajevno pristojni KS.

VII. KAZENSKE DOLOČBE

14. člen

(1) Z globo 850,00 EUR se kaznuje za prekršek pravna oseba, če ne vloži prijave za nadomestilo (drugi in tretji odstavek 12. člena tega odloka) ali če v prijavi izkaže neresnične podatke.

(2) Z globo 650,00 EUR se kaznuje za prekršek posameznik, ki stori prekršek v zvezi s samostojnim opravljanjem dejavnosti iz prvega odstavka tega člena.

(3) Z globo 250,00 EUR se kaznuje tudi odgovorna oseba pravne osebe, ki stori prekršek iz prvega odstavka tega člena.

(4) Z globo 250,00 EUR se kaznuje fizična oseba, ki stori prekršek iz prvega odstavka tega člena.

VIII. KONČNE IN PREHODNE DOLOČBE

15. člen

Tisti zavezanci, ki plačujejo samoprispevek na podlagi sklepa o uvedbi krajevnega samoprispevka, se jim na njihovo zahtevo zniža plačilo nadomestila za 50%.

16. člen

Z dnem uveljavitve tega odloka preneha veljati Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnih zemljišč v Občini Vojnik (Uradni list RS, št. 123/2000, 29/2001, 131/2003 in Uradno glasilo slovenskih občin št. 18/2015).

17. člen

Ta odlok začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem glasilu slovenskih občin, uporabljati pa se začne s 1. 1. 2017.

Št. _____ 5

Vojnik, dne 15.12.2016.

Župan Občine Vojnik

Branko Petre



Vsem občinam v Republiki Sloveniji

Številka MOP: 35206-3/2016-77

Številka MF: 422-94/2016

Številka MJU: 007-896/2014

Datum: 16. 9. 2016

Zadeva: Sistemska priporočila za izboljšanje sistema za nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča

Vlada Republike Slovenije (v nadaljnjem besedilu: Vlada RS) si že dalj časa sistematično prizadeva za uveljavitev normativnih rešitev za zmanjšanje stroškov občin in ukinjanje administrativnih bremen pri izvajanju njihovih nalog in pristojnosti. Med rešitvami so tudi take, ki občinam omogočajo povečevanje prihodkov. Ker je med nekaterimi neurejenimi vsebinami, ki bi občinam povečevanje njihovih prihodkov lahko omogočile, tudi izvajanje odmere nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča (v nadaljnjem besedilu: NUSZ), ki je ob primerni porabi občin drugi najpomembnejši vir financiranja občin, je Vlada RS dne 7. 7. 2016 sprejela sklep št. 42200-2/2015/22. S tem sklepom je Ministrstvu za javno upravo (v nadaljnjem besedilu: MJU), Ministrstvu za okolje in prostor (v nadaljnjem besedilu: MOP) in Ministrstvu za finance (v nadaljnjem besedilu: MF) naložila, da skupaj s skupnostmi občin in združenji občin do konca avgusta 2016 pripravijo usklajena sistemska priporočila za ureditev sistema odmere nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča (v nadaljnjem besedilu: NUSZ).

Vlada RS je z navedenim sklepom določila tudi, da naj priporočila vsebujejo usmeritve glede urejanja podatkov, ki so osnova za določitev NUSZ, glede odprave neustreznosti občinskih odlokov, kot izhajajo iz do sedaj sprejetih odločb Ustavnega sodišča Republike Slovenije (v nadaljnjem besedilu: US RS), glede sistema NUSZ ter tudi okvire za enotno izvajanje postopkov v zvezi z uskladitvijo podatkov, kot jih določata 218.c in 218.č člen Zakona o graditvi objektov¹ (v nadaljnjem besedilu: ZGO-1).

Februarja 2015 je Vlada RS za vzpostavitev, koordinacijo in usmerjanje projekta priprave nove sistemske ureditve obdavčitve nepremičnin ustanovila Projektni svet. Projektni svet je v okviru oblikovanja izhodišč in smernic glede sistema obdavčitve nepremičnin pregledal tudi nekaj analiz in poročil² obstoječega sistema NUSZ. Pregledane analize in poročila pokrivajo praktične izkušnje različnih deležnikov: državnih organov, nekaterih občin pa tudi zavezancev za NUSZ.

¹ Uradni listi 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

² Seznam analiz, predloženih kot gradivo za 8. sejo Projektnega sveta z dne 10. 6. 2016: 1. Finančna uprava Republike Slovenije: Poročilo in analiza izvajanja odmere NUSZ, št. 4227-1/2015-37 z dne 1. 6. 2016; 2. Ministrstvo za okolje in prostor: Informacija o ugotovljenih ključnih problemih na področju določanja NUSZ; 3. Slovensko nepremičninsko združenje – FIABCI Slovenija: Pravna

Rezultati analiz nakazujejo potrebo po nekaterih pozitivnih spremembah in izboljšavah sistema NUSZ. S tem bi občine lahko povečale priliv prihodkov v občinske proračune ter hkrati poskrbele za večjo stabilnost lastnega financiranja iz tega vira. Vzporedno z nadaljevanjem načrtanih aktivnosti za vzpostavitev novega sistema obdavčitve nepremičnin je torej treba oblikovati in sprejeti nekatere ukrepe, ki bodo ob nespremenjenih zakonskih podlagah stabilizirali zajem NUSZ. Aktivnosti, določene v sklepu Vlade RS iz julija 2016 v zvezi z NUSZ, so torej namenjene predvsem izboljšanju sistema za NUSZ, in sicer uskladitvi občinskih odlokov o NUSZ, kjer za to še ni bilo poskrbljeno.

Ministrstva poudarjajo, da usklajena sistemska priporočila zadevajo področje NUSZ in ne davka na nepremičnine, saj gre za dve povsem različni zadevi. NUSZ je posebna oblika mestne rente oz. taksa, ki jo določi posamezna občina in s katero občine odmerjajo NUSZ, merila za to pa so s predpisi jasno določena (komunalna opremljenost, lega in namembnost, smotrna uporaba stavbnega zemljišča, izjemne ugodnosti s pridobivanjem dohodka, večje motnje). Poleg tega iz predpisov izhaja, da obračun NUSZ ni prosta izbira posamezne občine, ampak se, skladno z določili Zakona o stavbnih zemljiščih³ (v nadaljnjem besedilu: ZSZ), plačuje na območju mest in naselij mestnega značaja, na območjih, ki so določena za stanovanjsko in drugačno kompleksno graditev, na območjih, za katera je sprejet prostorski izvedbeni načrt in na drugih območjih, ki so opremljena z vodovodnim, kanalizacijskim in električnim omrežjem. Prihodki iz naslova NUSZ občinam zagotavljajo dodaten vir financiranja ločeno od sredstev, ki jim jih za financiranje prenesenih nalog zagotavlja država.

Ob tem je treba pojasniti, da pa bo davek na nepremičnine po svoji naravi klasični premoženjski davek, ki se bo plačeval praviloma od vrednosti nepremičnine ter izenačeval obremenitev enakovrstnih nepremičnin na ravni cele države.

Ministrstva bodo v smislu izboljšanja sistema odmere NUSZ v prehodnem obdobju, do sprejema nove generacije zakonskih določil na tem področju (uvredba davka na nepremičnine), izvajala postopke skladne z drugim odstavkom 88.a člena Zakona o lokalni samoupravi⁴, ki opredeljuje nadzorstvo državnih organov nad zakonitostjo dela organov občin, zagotavljanje ustreznega medsebojnega sodelovanja in obveščanja ter strokovne pomoči organom občin, in postopke na podlagi prvega odstavka 64. člena Zakona o državni upravi⁵, ki opredeljuje nadzorstvo nad zakonitostjo splošnih aktov, ki jih organi lokalnih skupnosti, izdajajo za zadeve, za katere so pristojni. Hkrati ministrstva poudarjajo, da so v okviru svojih pristojnosti in zmožnosti tudi po objavi teh priporočil pripravljena nuditi vso potrebno strokovno pomoč pri usklajevanju sistema NUSZ ter hkrati občinam priporočajo, da pri pripravi konkretnih vprašanj, kakor tudi konkretnih predlogov odlokov, medsebojno sodelujejo. Na podlagi sistemskih priporočil bodo ministrstva organizirala strokovne posvete, na katerih se bodo zainteresirani deležniki lahko posvetili obravnavanju praktičnih vprašanj s področja odmere in urejanja sistema NUSZ (npr. pregled ustavno-sodne prakse, nomotehnično oblikovanje odlokov, oblikovanje enotnega protokola za čim bolj učinkovito odmero NUSZ v sodelovanju s FURS in MF). O posvetih bodo občine dodatno obveščene.

analiza odločb o odmeri NUSZ za gospodarske subjekte za poslovne nepremičnine (pilotna analiza); 4. Slovensko nepremičninsko združenje – FIABCI Slovenija: Poročilo o pregledu Odločb o NUSZ za Mestno občino Maribor, Mestno občino Ljubljana in drugih slovenskih občin – analiza obremenitev z nadomestilom (pilotna analiza); 5. Slovensko nepremičninsko združenje – FIABCI Slovenija: Ugotovitve, stališča in predlogi za posodobitev sedanjega sistema NUSZ v odlokih občin. Analize potrjuje tudi: Gerbec, F., 2014. Odprta vprašanja sedanje ureditve nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča. V: Dnevi slovenskih pravnikov (2014). Podjetje in delo: revija za gospodarsko, delovno in socialno pravo, 6-7/2014/XXXX, pp. 1158-1170.

³ Uradni list SRS, št. 18/84, 32/85 – popr. in 33/89 ter Uradni list RS, št. 24/92 – odločba US, 29/95 – ZPDF, 44/97 – ZSZ in 27/98 – odločba US

⁴ Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF in 14/15 – ZUUJFO

⁵ Uradni list RS, št. 113/05 – uradno prečiščeno besedilo, 89/07 – odl. US, 126/07 – ZUP-E, 48/09, 8/10 – ZUP-G, 8/12 – ZVRS-F, 21/12, 47/13, 12/14, 90/14 in 51/16)

V skladu z zgoraj navedenim zato MJU, MOP in MF izdajajo:

SISTEMSKA PRIPOROČILA ZA IZBOLJŠANJE SISTEMA ZA NUSZ

1. IZBOLJŠANJE IN NAČIN PRIPRAVE PODATKOV ZA ODMERO NUSZ

Z ustrezno uporabo enoličnih oznak, uporabo podatkov uradnih evidenc in izboljšavo le-teh, se sistem odmere NUSZ lahko izboljšuje tudi brez sprejemanja novih občinskih odlokov. Občine podatke za odmero NUSZ zagotavljajo na podlagi ZGO-1 in ZSZ ter v povezavi z Zakonom o evidentiranju nepremičnin⁶ (v nadaljnjem besedilu: ZEN) in Zakonom o infrastrukturi za prostorske informacije (Uradni list RS, št. 8/10; ZUPI) ter Uredbo o prostorskem informacijskem sistemu (Uradni list RS, št. 119/07 in 8/10 – ZUPI).

a. ENOLIČNA IDENTIFIKACIJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ ZA ODMERO NUSZ

Občine ob sodelovanju drugih, v proces vzpostavljanja uradnih evidenc nepremičnin vključenih organov (Geodetska uprava Republike Slovenije (v nadaljnjem besedilu: GURS), Zemljiška knjiga (v nadaljnjem besedilu: ZK)), poskrbijo, da v svojih bazah uporabljajo identifikatorje nepremičnin, kot so določeni v predpisih o evidentiranju nepremičnin (t. j. šifra katastrske občine in parcelna številka oz. številka stavbe in številka dela stavbe ali ulica in hišna številka). Na ta način bodo zavezanci lahko preverili tudi pravilnost odmere NUSZ.

S ciljem poenotenja evidenc o nepremičninah lahko občine aktivno sodelujejo tudi pri izboljšanju pravilnosti podatkov v registru nepremičnin (v nadaljnjem besedilu: REN). Upravljavca zbirke podatkov, GURS, opozorijo na morebitne napačne ali pomanjkljive podatke, ki so jih za namene NUSZ same preverile oz. so jih zaradi novih dejstev (npr. nov občinski prostorski načrt, občinski podrobni prostorski načrt, ipd.), spreminjale.

b. UPORABA PODATKOV JAVNIH EVIDENC O NEPREMIČNINAH

Občine poskrbijo, da bodo podatki o stavbnih zemljiščih, za katere se odmerja NUSZ, pridobljeni skladno z določili 218 c. in 218 č. člena ZGO-1.

Določbe 218.c in 218.č členov ZGO-1 v zvezi s pridobivanjem podatkov za namene odmere NUSZ občine napotujejo na upoštevanje podatkov iz uradnih evidenc (kataster stavb, zemljiški kataster, register nepremičnin (v nadaljnjem besedilu: REN)). V zvezi s podatki, ki jih ne pridobijo iz uradnih evidenc pa morajo občine izvesti seznanitev zavezancev o pridobljenih ali posodobljenih podatkih ter omogočiti zavezancem pravico dajanja pripomb, skladno z določili ZEN.

Občinam se priporoča, da v okviru posodabljanja lastnih evidenc, kakor tudi reševanja morebitnih pritožb na odmero NUSZ, usklajevanje podatkov o nepremičninah (zlasti o nezazidanih stavbnih zemljiščih), izvajajo tako, da bodo zavezanci v zajem in potrditev podatkov dejansko vključeni in ne zgolj obveščeni. Pri pripravi podatkov za odmero NUSZ naj občine posebno pozornost namenijo temu, da je mogoče iz obsežne strukture uradnih evidenc uporabiti le tiste podatke o stavbnih zemljiščih, ki ustrezajo definicijam iz ZSZ.

c. USKLAJEVANJE IN IZBOLJŠANJE OBSTOJEČIH JAVNIH PODATKOV O STAVBNIH ZEMLJIŠČIH

Nekatere občine so svoje evidence za zazidana stavbna zemljišča redno vzdrževale in jih z zavezanci proti urejale in usklajevale. V primerih, ko občine menijo, da v lastnih evidencah razpolagajo z boljšimi in natančnejšimi podatki v primerjavi s podatki REN, priporočamo, da občine o odstopanjih obvestijo GURS. Uskladitev podatkov občine izvedejo v skladu z določili ZEN.

⁶ Uradni list RS, št. 47/2006, 65/2007 - Odločba US, 106/2010 - ZDoh-2H, 47/2012 - ZUKD-1A, 79/2012 - Odločba US in 55/2013 - ZUKD-1B

Občinam podatkov, prevzetih iz uradnih evidenc, ni treba ponovno razgrinjati, lahko pa to vseeno storijo, če se tako odločijo. Tako postopanje ministrstva podpirajo z namenom izboljšanja kakovosti uradnih evidenc predvsem v delu podatkov, ki se nanašajo na registrske podatke REN, ki so bili pridobljeni na podlagi vprašalnikov lastnikov nepremičnin v času popisa nepremičnin.

2. SPREMINJANJE ALI DOPOLNJEVANJE OBČINSKIH ODLOKOV TER SKLEPOV O DOLOČITVI VREDNOSTI TOČK

Občine odlokov, ki so bili razveljavljeni z Zakonom o davku na nepremičnine⁷ (v nadaljnjem besedilu: ZDavNepr) in so bili na podlagi odločbe US RS, št. U-I-313/13-86 z dne 21. 3. 2014 (v nadaljnjem besedilu: odločba US RS april 2014,) vrnjeni v uporabo, ne spreminjajo ali dopolnjujejo, lahko pa v povezavi z 58. členom Zakona o izvrševanju proračunov Republike Slovenije za leti 2016 in 2017⁸ (v nadaljnjem besedilu: ZIPRS 1617) sprejemajo nove odloke. Občine lahko sprejemajo nove sklepe o določitvi vrednosti točk ali spreminjajo oziroma dopolnjujejo obstoječe sklepe, če za to obstaja izrecna druga veljavna pravna podlaga.

MOP je maja 2016 občinam že posredoval priporočilo, v katerem je pojasnjeno, da je 58. člen ZIPRS 1617 določil, da se kot uporaba prve in tretje alineje 41. člena, določb VI. poglavja ZSZ in uporaba 218., 218.a do 218.d člena ZGO-1 šteje tudi sprejemanje občinskih odlokov v skladu s VI. poglavjem ZSZ.

Občine tako v povezavi z določbo 58. člena ZIPRS 1617 sprejemajo nove občinske odloke in na ta način odmero NUSZ ustrezno posodablajo in usklajujejo z morebitnimi novimi prostorskimi načrti ter tudi odpravljajo rešitve, ki so bile v konkretnih pravnih postopkih že ugotovljene kot nezakonite ali celo ustavno sporne.

V kolikor imajo občine izrecno določilo za sprejemanje sklepa o določitvi vrednosti točke za odmero NUSZ, zapisano v veljavnem statutu občine, lahko vrednosti točke spreminjajo na podlagi odloka o NUSZ, ki je skladno z zgoraj navedenimi predpisi, vrnjen v uporabo in jim zgolj zaradi spremembe vrednosti točke za odmero NUSZ ni treba sprejemati novega odloka. Pri tem je pomembno, da občine kakršnihkoli sprememb odlokov ne uvajajo retroaktivno.

V kolikor imajo občine svoje odloke o NUSZ že usklajene z Ustavo RS in veljavnimi predpisi (tudi tistimi, ki so, skladno z odločbo US RS april 2014, le vrnjeni v uporabo), ki urejajo področje NUSZ, formalnih sprememb odlokov seveda ni treba izvajati.

3. OBRAČUN NUSZ ZA VSA STAVBNA ZEMLJIŠČA

Občine določajo območja, za katera se odmerja in plačuje NUSZ tako, da so izpolnjena določila 218. do 218.b člena ZGO-1 v povezavi z 58. členom ZSZ.

V skladu z 58. členom ZSZ se za uporabo stavbnega zemljišča plačuje NUSZ. Plačuje se 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 in na drugih območjih, ki so opremljena z vodovodnim, kanalizacijskim in električnim omrežjem. Območje, na katerem se plačuje nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča, določi občina oz. njen občinski ali mestni svet. V

⁷ Uradni list RS, št. 101/13 in 22/14 – odl. US

⁸ Uradni list RS, št. 96/15

skladu z 218.a členom ZGO-1 se NUSZ odmerja na celotnem območju občine za vsa zazidana stavbna zemljišča in za vsa nezazidana stavbna zemljišča, ki izpolnjujejo zakonsko določene pogoje.

NUSZ za nezazidana stavbna zemljišča se odmerja za tista zemljišča, za katera je sprejet prostorski izvedbeni načrt, imajo zagotovljen dostop do javnega cestnega omrežja ter je zanje možno izvesti priključke na javno vodovodno, elektroenergetsko omrežje in kanalizacijsko omrežje, v kolikor ni dovoljena gradnja greznic oz. malih čistilnih naprav. V kolikor zemljišča izpolnjujejo te pogoje, občina takih zemljišč ne more izvzeti iz območij za katera se odmerja in plačuje NUSZ.

Občine, ki NUSZ do sedaj niso odmerjale oziroma so ga odmerjale le za določena območja znotraj občine, pri določanju območij, na katerem se plačuje NUSZ, zajamejo vsa območja občine, ki izpolnjujejo zakonske pogoje. Zakonske določbe je treba izvajati ob spoštovanju osnovnih ustavnih načel, tudi načela enakosti. Zato območij, za katere se plačuje NUSZ, občine, v skladu s prvim odstavkom 58. člena ZSZ ne morejo oz. ne smejo določati selektivno oz. arbitrarno. Občine imajo možnost, da razlikovanja med določenimi območji, za katera se odmerja NUSZ, uvedejo v sistem z različnim določanjem števila točk v povezavi z drugim in tretjim odstavkom 9. člena Dogovora o usklajevanju meril za določanje območij, na katerih se plačuje nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča, in meril za določanje višine nadomestila⁹ (v nadaljnjem besedilu: Dogovor).

4. ZAGOTAVLJANJE OBREMNITVE STAVBNIH ZEMLJIŠČ Z NUSZ V SKLADU Z NAČELOM SORAZMERNOSTI

Občine preverijo skladnost svojih odlokov z veljavnimi predpisi in pri tem upoštevajo tudi obstoječo ustavno sodno prakso na tem področju.

US RS je kot izhodišče za presojo ustavne skladnosti razlikovanja davčnih zavezancev že večkrat navedlo, da načelu zakonitosti ustreza samo takšna normativna različnost, ki ustreza različnosti dejanskih stanj, pri čemer pa razlikovanje ne sme biti arbitrarno, ampak mora biti kriterij razlikovanja v razumni povezavi s predmetom (različnega) pravnega urejanja ter uporabljen tako, da preстане preizkus razumnosti.

Pri določanju razlik v obremenitvi z NUSZ za istovrstna stavbna zemljišča morajo občine glede na merila, ki veljajo za sistem NUSZ, upoštevati načelo sorazmernosti, ki je v razumni povezavi z namenom NUSZ - ravnotežje med koristmi in obremenitvijo stavbnih zemljišč z NUSZ. Razlike v obremenitvi morajo biti utemeljene z ustreznimi razlogi in utemeljitvami, ki so vključene že v obrazložitve občinskih predpisov. Obenem je priporočeno, da občine NUSZ obračunavajo predvsem na podlagi merila lege stavbnega zemljišča (in komunalne opremljenosti), manj pa na podlagi posebne osnove ugodnosti pri pridobivanju dohodka, vezane na standardno klasifikacijo dejavnosti.

Občine določajo obremenitev stavbnih zemljišč različno glede na posamezno vrsto komunalne opreme, pri čemer je razlikovanje v sorazmerju s stroški gradnje posameznih vrst komunalne opreme in njenega vzdrževanja. Občine naj v konkretnih primerih smiselno, predvsem pa sorazmerno, uporabljajo določila Dogovora, kjer občine določajo izjemne ugodnosti v zvezi s pridobivanjem dohodka v gospodarskih dejavnostih (tretja alineja 61. člena ZSZ v povezavi s točko c 4. člena in 7. členom Dogovora).

5. OPROSTIVE NUSZ

⁹ Uradni list SRS, št. 19-982/86

Občine v občinskih odlokih ne določajo oprostitev, za katere ni ustrezne zakonske podlage.

V obstoječih predpisih so oprostitve plačevanja NUSZ taksativno določene in jih je treba dosledno upoštevati.

59. člen ZSZ določa naslednje oprostitve plačevanja NUSZ:

- po uradni dolžnosti za zemljišče, ki se uporablja 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 drugače določeno in za stavbe, ki jih uporabljajo verske skupnosti za svojo versko dejavnost;
- na zahtevo lastnika za nakup novega stanovanja kot posameznega dela stavbe ali za gradnjo, dozidavo ali nadzidavo družinske stanovanjske hiše, in sicer za dobo petih let, če so bili v ceni plačani stroški za urejanje stavbnega zemljišča.

ZSZ dovoljuje, da občina predpiše oprostitve plačila NUSZ za občane z nižjimi dohodki in občane, ki so organizirano vlagali sredstva v izgradnjo komunalnih objektov in naprav.

Sistem NUSZ ni ukrep socialne politike, pač pa primarno orodje za pridobivanje lastnih finančnih prihodkov občin. Občine naj za razbremenitev določenih kategorij prebivalcev, vrst stavb ali zemljišč, v kolikor oprostitve plačevanja NUSZ ne izhaja iz obstoječih zakonskih določb, uporabijo druge (npr. socialne ali prostorske) mehanizme. Občine oprostitve ne smejo določati mimo pravnih podlag oziroma zakonsko določenih oprostitev z občinskimi odloki ne smejo zmanjševati ali celo ukiniti.

S spoštovanjem.



Poslati po e-pošti:

- vsem občinam v Republiki Sloveniji

V vednost:

- Vlada RS; info.ukom@gov.si
- Združenje občin Slovenije; info@zdruzenjeobcin.si
- Združenje mestnih občin Slovenije; zmos@koper.si
- Skupnost občin Slovenije; info@skupnostobcin.si
- Geodetska uprava Republike Slovenije; pisarna.gu@gov.si

OBRAZLOŽITEV

1. Hitri postopek

Izvajanje predlaganega odloka o nadomestilu se lahko začne z novim koledarskim letom, saj izdaja odmernih odločb na podlagi dveh različnih predpisov med odmernim letom ni možna. Glede na navedeno, predlagamo sprejetja odloka v letu 2016, z namenom, da se njegova določila lahko začnejo uporabljati že v letu 2017.

Besedilo odloka ni bilo mogoče predlagati na predhodni sej sveta, ker je vse do jeseni letošnjega leta potekala javna razprava glede sistemskih Priporočil za izboljšanje sistema s področja nadomestila za uporabo stavbnih zemljišč. Tri ključna Ministrstva (za javno upravo, za finance in za okolje in prostor) so dobile od Vlade RS nalogo, da sprejmejo usklajena sistemska priporočila. Usklajevanje je potekalo z občinami in strokovno javnostjo, zaključilo pa je se je z izdajo priporočil dne 16. 9. 2016.

Sprejetje novega odloka je glede na spremenjene okoliščine, kakor tudi glede na sistemska priporočila potrebno.

Ker je nadomestilo za uporabo stavbnih zemljišč eden izmed pomembnih in zanesljivih virov financiranja lokalnih skupnosti, bi nesprejetje odloka lahko povzročilo nestabilnost financiranja. Iz vsega navedeno predlagamo sprejetje odloka po hitrem postopku.

2. Razlogi za sprejem novega odloka

Razloge lahko razdelimo na:

- zakonske,
- zaradi spremenjenih okoliščin.

Po razveljavitvi Zakona o davku na nepremičnine je Ustavno sodišče v odločbi o razveljavitvi ohranilo v uporabi predpise s področja nadomestila za uporabo stavbnih zemljišč, ki so bili z Zakonom o davku na nepremičnine razveljavljeni. Ti predpisi so:

- 1 odločba
- 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 – odločba US, 29/95 – ZPDF, 44/97 – ZSZ in 27/98 – odločba US) ter občinski odloki, ki so bili izdani na podlagi 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 – odločba US, 29/95 – ZPDF, 44/97 – ZSZ in 27/98 – odločba US);
 - 218. člen, 218.a člen, 218.b člen, 218.c člen, 218.č člen in 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 – odločba US, 120/06 – odločba US, 126/07, 108/09, 61/10 – ZRud-1, 20/11 – odločba US in 57/12).

S tem je Ustavno sodišče sicer odpravilo pravno praznino in ohranilo finančne vire občinam, vendar so občine postale ujetniki svojih občinskih odlokov o nadomestilu, saj jih niso smele spreminjati (lahko so jih samo uporabljale).

Odloki o nadomestilu so povezani s prostorom, ki je dinamičen in zaradi tega predpisi s tega področja zahtevajo spremembe zaradi prilagajanja novim okoliščinam.

Letošnjo jesen so resorna ministrstva tudi izdala sistemska priporočila za izboljšanje sistema s področja nadomestila za uporabo stavbnih zemljišč², ki kot priporočila navajajo:

1. Izboljšanje in način priprave podatkov za odmero NUZS: Občine podatke za odmero NUZS zagotovijo na podlagi ZGO-1 in ZSZ ter v povezavi z Zakonom o evidentiranju nepremičnin in Zakonom o infrastrukturi za prostorske informacije ter Uredbo o prostorskem informacijskem sistemu.

2. Spreminjanje ali dopolnjevanje občinskih odlokov ter sklepov o določitvi vrednosti točk:

Občine odlokov, ki so bili razveljavljeni z Zakonom o davku na nepremičnine in so bili na podlagi odločbe US RS, št. U-I-313/13-86 z dne 21. 3. 2014 vrnjeni v uporabo, ne spreminjajo ali dopolnjujejo, lahko pa v povezavi z 58. členom ZIPRS1617 sprejemajo nove odloke. Občine lahko sprejemajo nove sklepe o določitvi vrednosti točk ali spreminjajo oziroma dopolnjujejo obstoječe sklepe, če za to obstaja izrecna druga veljavna pravna podlaga.

3. Obračun NUZS za vsa stavbna zemljišča:

Občine določajo območja, za katera se odmerja in plačuje NUZS tako, da so izpolnjena določila 218. do 218.b člena ZGO-1 v povezavi z 58. členom ZSZ.

4. Zagotavljanje obremenitve stavbnih zemljišč z NUZS v skladu z načelom sorazmernosti:

Občine preverijo skladnost svojih odlokov z veljavnimi predpisi in pri tem upoštevajo tudi obstoječo ustavno prakso na tem področju.

5. Oprostitev NUZS:

Občine v občinskih odlokih ne smejo določati oprostitev, za katere ni ustrezne zakonske podlage.

3. Ključni cilji odloka

V odloku o nadomestilu za uporabo stavbnih zemljišč zasledujemo sledeče cilje:

- a) Uskladitev skupin dejavnosti zazidanih stavbnih zemljišč z dejansko rabo v registru nepremičnin;
- b) Uskladitev identifikatorjev evidenca REN – evidenca NUSZ (k. o. št. stavbe, št. dela stavbe), kjer je to potrebno (evidenca NUSZ sedaj vsebuje samo naslov stavbe za identifikacijo nepremičnine);
- c) Pravno definirati pojme v povezavi z izvajanjem odloka o nadomestilu za uporabo stavbnih zemljišč;
- d) Definirati evidenco nadomestila
- e) Zvišanjem nadomestila za nezazidana stavbna zemljišča, ki so komunalno opremljena in je na njih gradnja dejansko tudi možna;

4. Poglavitne rešitve

Odlok se glede na cilje, sedaj veljavne določbe odloka in sistemska priporočila, razlikuje v delih:

- a) opredelitev uporabljenih pojmov;
- b) opredelitev evidence nadomestila;
- c) minimalno se spreminjajo območja;
- d) povečuje se višina nadomestila za nezazidana stavbna zemljišča;
- f) ureja postopkovna določila za izvajanje odloka.

Območja stavbnih zemljišč ostajajo v enakih mejah, kot v veljavnem odloku razen naselje Arclin, ki se iz 2. Območja prestavi v prvo in del ulice Pot v Konjsko se prestavi v 2. območje.

Obremenitev nezazidanih stavbnih zemljišč predstavlja eno izmed glavnih instrumentov usmerjanja prostorskega razvoja občine. Vrednost nezazidanih stavbnih zemljišč je odvisna od njihove razvojne stopnje, ki je odvisna od pripravljenosti zemljišča za gradnjo (prostorska dokumentacija, komunalna opremljenost ipd.). Glede na to, da je sedanja obremenitev nezazidanih stavbnih zemljišč zelo nizka se predlaga zvišanje le te iz faktorja 0,2 na faktor 0,4, kar pomeni, da je lastnik nezazidanega stavbnega zemljišča v velikosti 800 m² (ki je opremljeno z vso kom. Infrastrukturo) v I. območju sedaj plačeval 46,00 EUR, po novem pa 92,00 EUR.

Ocenjujemo, da se bodo predvideni prihodki iz naslova NUSZ povečali za cca 10 %. V spodnji tabeli vam prilagamo primerjavo odmere NUSZ z letom 2015.

PRAVNE OSEBE			FIZIČNE OSEBE		
leto	št. zavezancev	znesek	leto	št. zavezancev	znesek
2015	81	49.506,64	2015	4343	160.715,34
2016	77	54.346,27	2016	4193	163.025,84

Pripravila:
Jelka Gregorc