

Gradivo za sejo občinskega sveta Občine Črnomelj v marcu 2015

Zadeva: **PREDLOG ZA IZDAJO ODLOKA O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH ODLOKA O NADOMESTILU ZA UPORABO STAVBNIH ZEMLJIŠČ V OBČINI ČRNOMELJ**

Obrazložitev:

Začetki nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča segajo v leto 1984, ko je bil sprejet Zakon o stavbnih zemljiščih (Ur.l. SRS, 18/84; v nadaljevanju ZSZ-84), ki je na novo določil pojem nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča, kot ga uporabljamo še danes. V naslednjih letih so bili sprejeti zakoni, ki so podaljšali veljavnost ZSZ-84 ali dodatno pojasnili odmero nadomestila.

Občina Črnomelj ima z odmero nadomestila izkušnje praktično od sprejetja Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča (Skupščinski dolenjski list, št. 19/84), v danes veljavni obliki pa od leta 1996 dalje, ko je bila prva verzija danes veljavnega odloka o nadomestilu prvič objavljena. Tako je od uveljavitve ZSZ-84, na podlagi katerega temelji večji del obstoječega odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Črnomelj, odlok ostal nespremenjen, kljub temu, da je občina odlok o nadomestilu skozi leta večkrat spreminjala in dopolnjevala, zaradi sodnih odločb. Dikcija, ki je v veljavi danes, je bila zadnjič posodobljena v letu 2003.

Bistvena neskladja obstoječega odloka z veljavno zakonodajo se kažejo v naslednjem:

- odlok ne določa dovolj natančno površine, za katero se odmeri nadomestilo za zazidano stavbno zemljišče za stanovanjski namen:
Problematika zazidanih stavbnih zemljišč je vezana na ukinitvev JUS standardov in vpeljavo SIST ISO standardov. Navedena standarda se medsebojno razlikujeta, saj prvi določa korekcijske faktorje za različne dele stavbe (koristna površina), medtem ko drugi ne (neto tlorisna površina).
- odlok določa obveznost zavezancev posredovati podatke občinskemu organu, kar pa v primeru vpisanih podatkov v javnih evidencah ni več dolžnost zavezancev:
V času aktivnosti na pripravo na davek na nepremičnine (ki je bil kasneje z odločbo Ustavnega sodišča razveljavljen) so lastniki posodabljali in uredili evidenco Registra nepremičnin (v nadaljevanju REN), ki je temeljna evidenca o podatkih o nepremičninah iz katere se tudi prevzamejo podatki o površinah objektov za odmero (218. člen Zakona o graditvi objektov¹ - v nadaljevanju ZGO). Tako urejeni podatki so s predlogom sprememb in dopolnitev odloka uporabljeni, skladno z določili ZGO, tudi za odmero nadomestila.

Predlog sklepa:

Občinskemu svetu se predlaga, da Odlok o spremembah in dopolnitvah odloka o nadomestilu za uporabo stavbnih zemljišč v Občini Črnomelj kot predlog za izdajo sprejme. V kolikor nanj ne bo imel bistvenih pripomb predlagamo, da na isti seji odlok obravnava tudi kot predlog in ga sprejme v predlagani vsebini.

Številka: 007-0007/2015

Pripravila:
Željka Karin Biličič,
Oddelek za varstvo okolja in urejanje prostora

Predlagateljica:
Županja
Mojca Čemas Stjepanovič, univ.dipl.ekon.

Mnenje odbora za gospodarstvo in komunalno infrastrukturo:

Odbor za gospodarstvo in komunalno infrastrukturo je na svoji 3. redni seji, dne 16.03.2015 obravnaval gradivo: Odlok o spremembah in dopolnitvah odloka o nadomestilu za uporabo stavbnih zemljišč v Občini Črnomelj in Občinskemu svetu občine Črnomelj predlaga, da odlok kot predlog za izdajo sprejme. V kolikor nanj občinski svet ne bo imel bistvenih pripomb predlagamo, da občinski svet na isti seji odlok obravnava kot predlog in ga sprejme v predlagani vsebini.

Zapisala:
Tanja Peteh, l.r.

Predsednica Odbora za gospodarstvo in
komunalno infrastrukturo
Nataša Hudelja, l.r.

Na podlagi 218. člena Zakona o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 102/04 - uradno prečiščeno besedilo, 14/05 - popr., 92/05 - ZJC-B, 93/05 - ZVMS, 111/05 - odl. US, 126/07, 108/09, 61/10 - ZRud-1, 20/11 - odl. US, 57/12, 101/13 - ZDavNepr in 110/13) in 16. člena Statuta Občine Črnomelj (Uradni list RS, 83/2011 in 24/2014), je Občinski svet občine Črnomelj na ____ redni seji dne _____ sprejel sledeč

ODLOK O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH ODLOKA O NADOMESTILU ZA UPORABO STAVBNIH ZEMLJIŠČ V OBČINI ČRNO MELJ

1. člen

Ta odlok določa spremembe in dopolnitve Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnih zemljišč v občini Črnomelj (Uradni list RS, št. 27/96, 13/1, 21/2, 117/2 in 135/3), ki se nanašajo na 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 in 110/13).

2. člen

Za 2. členom se doda nov 2.a člen, ki se glasi:

»2.a člen«

»Izraz gradbena parcela, ki se uporablja v tem odloku, predstavlja zemljišče pod stavbo skupaj z zemljiščem, ki ga ta stavba potrebuje za svojo uporabo in je kot taka določena skladno s predpisi in tem odlokom.

Gradbena parcela je tudi parcela, kot je opredeljena z veljavnim Občinskim prostorskim načrtom Občine Črnomelj.«

3. člen

V 3. členu se spremeni tako, da po novem glasi:

»Za zazidana stavbna zemljišča štejejo zemljišča, na katerih so gradbene parcele z zgrajenimi stavbami in/ali gradbenimi inženirskimi objekti, ki niso objekti gospodarske javne infrastrukture in zemljišča, na katerih je izdano dokončno gradbeno dovoljenje za gradnjo stavb in/ali gradbenih inženirskih objektov, ki niso objekti gospodarske javne infrastrukture.

Če določena stavba ali gradbeni inženirski objekt, ki ni objekt gospodarske javne infrastrukture, gradbene parcele nima določene, se do njene določitve za zazidano stavbno zemljišče šteje del zemljiške parcele, na katerem stoji stavba (fundus) in/ali gradbeni inženirski objekt, pomnožen s faktorjem 1,5.«

4. člen

Za 3. členom se doda nov 3.a člen, ki se glasi:

»3.a člen«

»Za nezazidana stavbna zemljišča štejejo 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.

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.

Če gradbena parcela ni določena, se do njene določitve kot nezazidano stavbno zemljišče šteje površina zemljiške parcele, na kateri stoji objekt, od katere se odšteje površina fundusa objekta, pomnožena s faktorjem 1,5.

Kot nezazidana stavbna zemljišča s tem členom štejejo zemljišča za gradnjo stavb, določena na podlagi Pravilnika o določanju zemljišč za gradnjo stavb (Uradni list RS, št. 66/13).«

5. člen

V 4. členu se spremeni tako, da po novem glasi:

»Osnovo za določitev površine zazidanega stavbnega zemljišča predstavljajo Register nepremičnin, Kataster stavb in Zemljiški kataster, katere vodi Geodetska uprava RS in iz katerih Občina za potrebe odmere nadomestila črpa potrebne podatke.

Namen uporabe zazidanega stavbnega zemljišča se določi na podlagi podatka Registra nepremičnin – dejanska raba, ki je vzpostavljena na podlagi veljavne nepremičninske zakonodaje (šifrant dejanske rabe Registra nepremičnin in Katastra stavb).

Če podatek o površini ali dejanski rabi zazidanega stavbnega zemljišča v navedenih uradnih evidencah ne obstaja, le-tega na podlagi podatkov terenskega ogleda, podatkov iz projektne dokumentacije objekta ali drugih javnih evidenc (poslovni register) ali uradnih obvestil drugih upravnih organov določi organ Občine, pristojen za odmero nadomestila (v nadaljevanju: pristojni organ). Na ta način pridobljen podatek se pred odmero posreduje zavezancu v pregled.

Če se zavezanec za plačilo nadomestila za uporabo zazidanega stavbnega zemljišča s podatki pristojnega organa ne strinja, mora v roku enega meseca, od seznanitve zavezanca s podatki za odmero, predlagati vpis novih podatkov ali predlagati vpis sprememb podatkov v uradnih evidencah pri pristojni geodetski upravi v skladu s predpisi, ki urejajo evidentiranje nepremičnin.

Če zavezanec za plačilo nadomestila za uporabo zazidanega stavbnega zemljišča ne predlaga vpisa novih ali spremenjenih podatkov v skladu z določili prejšnjega odstavka, se šteje, da so podatki pristojnega organa pravilni.

Celoten postopek iz 3., 4. in 5. odstavka tega člena mora biti zaključen pred izdajo odločbe za leto, v katerem se odmerja nadomestilo. V nasprotnem primeru se tako določena površina za zazidano stavbno zemljišče upošteva v naslednjem odmernem letu.

Površina zazidanega stavbnega zemljišča za stanovanjski namen se določi kot neto tlorisna površina (SIST ISO: 9836) vseh zaprtih prostorov posameznega stavbnega dela stanovanjskega namena in neto tlorisna površina garaže za osebna vozila, če je le-ta vpisana kot samostojni stavbni del.

Površina zazidanega stavbnega zemljišča za poslovni namen se določi kot neto tlorisna površina vseh prostorov posameznega stavbnega dela poslovnega namena in neto tlorisna površina vseh stavbnih delov, ki so funkcionalno povezani z njim.

Površina zazidanega stavbnega zemljišča za poslovni namen – zunanje poslovne površine, se določi kot tlorisna projekcija površine zemljišč na gradbeni parceli, ki so namenjene za opravljanje poslovne dejavnosti, med katere sodijo zunanja parkirišča, zunanje manipulativne in prodajne površine, delavnice na prostem, skladišča, športna igrišča, gostinske terase in plesišča, površine za kampinganje in odlagališča mineralnih surovin.

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

Ne glede na določilo prvega odstavka tega člena, se pri odmeri nadomestila v primeru gradnje in spremembe namembnosti uporabijo podatki iz dokončnega gradbenega dovoljenja ali spremembe gradbenega dovoljenja, in predstavljajo bodoče stanje (gradbena dela, ki predstavljajo spremembo neto tlorisne površine objekta).«

6. člen

V 5. členu se spremeni tako, da po novem glasi:

»Osnovo za določitev površine nezazidanega stavbnega zemljišča predstavljata Zemljiški kataster in Kataster stavb, iz katerih Občina za potrebe odmere nadomestila črpa potrebne podatke.

Površina nezazidanega stavbnega zemljišča se določi kot površina zemljiške parcele, ki je namenjena gradnji, ob upoštevanju pogojev 4. člena tega odloka in pogojev vsakokratnega veljavnega izvedbenega prostorskega akta.«

7. člen

Za 5. členom se doda nov 5.a člen, ki se glasi:

»5.a člen«

»Lastniki stavbnih zemljišč so skladno s predpisi, ki urejajo evidentiranje nepremičnin in drugimi predpisi, odgovorni za točnost podatkov v uradnih evidencah.

V primeru ugotovitve, da podatki iz uradnih evidenc niso skladni s stanjem v naravi, bo pristojni organ postopal skladno z veljavnimi predpisi.«

8. člen

V prvem odstavku 7. člena se beseda SIT zamenja za EUR in se besedilo prvega odstavka 7. člena po novem glasi:

»Višina nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča na mesec je določena kot produkt površine po 3. členu (v m²), števila točk in vrednosti točke (v EUR/mesec/1 m²).«

9. člen

V 8. členu se spremeni tako, da po novem glasi:

»Vrednost točke za tekoče leto se določi tako, da se uporabi vrednost točke iz preteklega leta, ki je pomnožena z indeksom rasti cen življenjskih potrebščin v celotnem preteklem letu, po podatkih Statističnega urada RS, razen v primeru, ko občinski svet v naprej s posebnim sklepom ali spremembo odloka določi novo vrednost točke.

Vrednost točke v letu 2015 znaša 0,00007 EUR/mesec/m². Vrednost točke se zaokroži na pet decimalnih mest.«

10. člen

V 10. členu se spremeni tako, da po novem glasi:

»Plačila nadomestila so oproščeni:

- Zavezanci za zemljišče, ki se uporablja za potrebe obrambe RS ter za potrebe zaščite in reševanja.
- Zavezanci za stavbe, ki jih uporabljajo verske skupnosti za svojo versko dejavnost.
- Na lastno zahtevo zavezanec, za dobo 5 let od vselitve, ko je kupil novo stanovanje kot posamezen del stavbe ali zgradil, dozidal ali nadzidal družinsko stanovanjsko hišo, če je v ceni stanovanja oziroma družinske stanovanjske hiše ali neposredno plačal komunalni prispevek. O oprostitvi odloča pristojni organ z odločbo. Petletna oprostitev prične teči z dnem prijave stalnega bivališča. Upošteva se, če zavezanec pri občini predloži vlogo za oprostitev, in sicer od dneva vložitve popolne vloge, razen v primeru, ko je postala odločba o oprostitvi pravomočna po izdaji odločbe o odmeri nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča. V tem primeru se oprostitev upošteva s 1.1. naslednjega leta. Zoper odločbo o oprostitvi je možna v roku petnajstih dni od njene vročitve pritožba na župana Občine Črnomelj.
- Zavezanec, ki lahko v postopku odmere nadomestila najkasneje do 31. decembra za prihodnje leto dokaže, da izpolnjuje pogoje za prejemanje prejemkov iz naslova denarne socialne pomoči po zakonu, ki ureja socialno varstvo.
- Društvo invalidov, humanitarne in dobrodelne organizacije (Rdeči križ, Karitas).
- Zavezanci, ki jih prizadene elementarna nesreča (poplava, potres, požar), dokler se posledice ne odpravijo.
- Občina Črnomelj ne plačuje nadomestila za objekte in zemljišča, ki so v njeni lasti in so namenjeni za opravljanje njene dejavnosti.«

11. člen

V 11. členu se spremeni tako, da po novem glasi:

»Zavezanec za plačilo nadomestila za zazidano stavbno zemljišče je njegov uporabnik. Če leta ni znan, je zavezanec za plačilo lastnik.

Za dokazilo pri določitvi uporabnika se šteje:

- a. najemna pogodba med lastnikom nepremičnine in najemnikom (uporabnikom),
- b. v primeru ustanovitve stavbne pravice: izpisek iz Zemljiške knjige ali overjena pogodba o ustanovitvi stavbne pravice,
- c. v primeru ustanovitve služnosti stanovanja: izpisek iz Zemljiške knjige ali overjena pogodba o ustanovitvi služnosti stanovanja,
- d. overjena izjava lastnika in uporabnika.

Zavezanec za plačilo nadomestila za nezazidano stavbno zemljišče je njegov lastnik ali najemnik oziroma zakupnik.

V primeru solastništva je zavezanec za plačevanje nadomestila tisti od solastnikov, ki je neposredni uporabnik stavbnega zemljišča oziroma tisti, za katerega se solastniki dogovorijo, v kolikor se ne dogovorijo, vsak svoj delež.«

12. člen

V 12. členu se spremeni tako, da po novem glasi:

»Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča določi zavezancem davčni organ na podlagi podatkov, ki mu jih posredujejo občine do 31. decembra preteklega leta za naslednje leto.

Podatke za vzpostavitev evidence za plačilo nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča se pridobi iz registra nepremičnin iz Geodetke uprave RS (najnovejše razpoložljivo stanje) in drugih državnih in občinskih evidenc.

Podatki za izračun se pridobijo iz uradnih evidenc Geodetske uprave RS in prostorskih aktov, ki veljajo na območju Občine Črnomelj.

Občina Črnomelj lahko zavezance na krajevno običajen način pozove, da ji posredujejo vse potrebne resnične podatke za izračun nadomestila. Zavezanci so dolžni v 15 dneh po sprejemu obvestila oziroma poziva Občini Črnomelj sporočiti potrebne podatke za odmero nadomestila.

Če občinski organ, ki vodi evidence za odmero nadomestila, ugotovi, da podatki, ki so jih posredovali zavezanci, odstopajo od podatkov iz uradnih evidenc ali če kako drugače ugotovi, da so podatki neresnični, lahko odmeri nadomestilo na podlagi podatkov, ki jih občinski organ pridobi iz uradnih evidenc ali na drug način. Občinski organ je dolžan v tem primeru o tem obvestiti zavezanca za plačilo nadomestila. Na tak način pridobljeni podatki se lahko tudi uvrstijo v uradne evidence.

Zavezancem za plačilo, ki pristojni službi občine Črnomelj ne sporočijo ustreznih podatkov pristojni službi, se odmeri nadomestilo od površin, ki so na razpolago v uradnih evidencah. Če teh podatkov ni, se lahko odmeri nadomestilo na podlagi uradnih podatkov, do katerih ima dostop občinska uprava.

Če nastane obveznost za plačilo nadomestila po tem odloku ali sprememba med letom, se le ta upošteva z dnem prenosa ali začetka obveznosti plačevanja nadomestila.

13. člen

V 13. členu se spremeni tako, da po novem glasi:

»Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča in obresti zavezancu na podlagi predpisov o davkih občanov odmeri, pobere, prisilno izterja, vrne in odpiše zaradi neizterljivosti pristojni davčni organ.«

14. člen

Za 13. členom se doda nov 13.a člen, ki se glasi:

»13.a člen«

»Postopek pritožbe se izvede skladno z Zakonom o davčnem postopku.

Če je bila sprememba podatkov v uradnih evidencah izvedena najkasneje do izdaje odločbe o odmeri nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča, se le-ta upošteva za odmerno leto, v katerem je bila odločba izdana.«

15. člen

V 15. členu se spremeni tako, da po novem glasi:

»Nadzor nad izvajanjem tega odloka vrši Medobčinska inšpekcija in redarstvo.«

16. člen

V 16. členu se spremeni tako, da po novem glasi:

»Z globo 1000 EUR se kaznuje za prekršek pravna oseba ali samostojni podjetnik posameznik, če:

a) ne prijavi nastanka obveznosti plačila nadomestila po tem odloku ali vseh sprememb, ki vplivajo na odmero nadomestila, in sicer v 15 dneh po nastanku obveznosti oziroma sprememb,

b) na poziv pristojnega občinskega organa v roku 15 dni od poziva ne posreduje točnih podatkov, ki omogočajo odmero nadomestila ali

c) prijavi lažne podatke ali prikriva podatke, ki so potrebni za izračun nadomestila.

Z globo 200 EUR se za prekrške iz prejšnjega odstavka kaznuje posameznik ali odgovorna oseba pravne osebe iz prejšnjega odstavka.

Fizična oseba se kaznuje za prekršek iz prvega odstavka tega člena z globo 150 EUR.«

17. člen

Spremembe in dopolnitve odloka začnejo veljati naslednji dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije, uporabljati pa se začnejo od 31. marca 2015.

Številka: 007-0007/2015

Črnomelj, dne _____

Županja Občine Črnomelj
Mojca Čemas Stjepanovič, univ.dipl.ekon., I r.