

Obrazložitev Osnutek predloga odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča.

1. NUSZ

1.1. Uvod

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, 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. 71/17, 13/18 – ZJF-H, 83/18 in 19/19) sprejemajo novi odloki, ki urejajo to področje.

Nova obdavčitev nepremičnin je predvidena že skoraj 20 let, Ministrstvo za finance pa je na posvetih, katerih tematika je bilo NUSZ, potrdilo, da se nova obdavčitev ne bo uveljavila vsaj še do leta 2021. Zaradi političnega ozadja (v letu 2021 je zadnji del mandata DZ RS) pa je verjetnost, da se bo v tem obdobju sprejemala tako kompleksna zakonodaja, kot je zakonodaja za obdavčitev nepremičnin, majhna.

Ministrstvo za Finance (MF) je 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.

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 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 v gospodarskih dejavnostih,
- merila za oprostitev plačevanja nadomestila.

2. Razlogi za sprejem novega odloka

Obstoječi odlok občine Poljčane je bil sprejet leta 2007 (Uradni list RS, št. 115/2007).

Občina je pristopila k sprejemu novega odloka, da bi dosegla sledeče cilje:

- odprava določil v obstoječem odloku, ki niso skladna z zakonodajo,
- ustrezna uskladitev s predpisi in priporočili ministrstev,
- poenostavitev meril, ki določajo višino odmerjenega nadomestila,
- omogočiti, da se podatki prevzamejo iz uradnih evidenc,
- omogočiti zavezancem lažjo interpretacijo meril za odmero nadomestila.

Poleg tega bo občina Poljčane pristopila tudi k vzpostavitvi evidence nezazidanih stavbnih zemljišč, saj v trenutnem odloku sicer predvideva, da se nadomestilo obračunava tudi za ta zemljišča, ker pa v preteklosti občina ni sistematično pristopila k ureditvi evidence, se za ta namen nadomestilo ni obračunavalo.

V letu 2020 v skladu s predlogom novega odloka občina namerava tudi posodobiti podatke obstoječe evidence s podatki REN, kar je edini predpogoj za enakopravno obravnavo vseh zavezancev in je hkrati zagotovilo občini, da si zagotovi stabilen vir lastnega financiranja.

3. Ocena stanja

V preambuli se obstoječi odlok deloma neustrezno sklicuje na zakonodajno podlago.

2. člen odloka definira pozidana in zazidljiva zemljišča, kar je terminološke neustrezno glede na obstoječo zakonodajo.

3. člen deloma neustrezno definira površine, ki se upoštevajo za odmero.

5. člen preveč široko določa območja, kjer se plačuje nadomestilo glede na velikost občine.

8. člen merilo namembnosti onemogoča enostavno pretvorbo podatkov o dejanski rabi dela stavbe, kot je vodena v uradnih evidencah. Osnova, ki je podlaga za določitev namena, ni navedena.

9. člen opremljenost stavbnega zemljišča s komunalnimi in drugimi napravami individualne in skupne rabe je vrednostno preveč razdrobljena: komunalna oprema se točkuje različno glede na namembnost stavbnega zemljišča, kar tudi ni ustrezno glede na 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 SRS, št. 19-982/86, v nadaljevanju: Dogovor)

10. člen določa posebno točkovanje za objekte, ki se uporabljajo za počitniški namen izven 1. območja, kar pa je glede na sodno prakso v neskladju z ustavo.

11. člen določa točkovanje za nepokrita skladišča, parkirišča, delavnice na prostem in javna parkirišča za katera se plačuje parkirnina ali najemnina, tržnice na javnih površinah, za katere se plačuje

najemnina, kampi, golf igrišča, hipodromi, teniška igrišča, odprti bazeni in kopališča, površine, potrebne za obratovanje bencinskih servisov, površine za dejavnosti ob železnici. Te površine so večinoma nezazidana stavbna zemljišča, za katera se nadomestilo ne sme odmerjati, ali pa gre za nezazidana stavbna zemljišča. Odprte poslovne površine, ki se tu navajajo, se z novim odlokom definira na novo.

13. člen dodatno točkovanje za poslovne dejavnosti so določena dokaj široko, ni obrazložitve, zakaj se to točkovanje vpeljuje. Ni povezave s klasifikacijo CC-SI, ki je vezana na posamezen stavbni del.

17. člen med drugim določa pavšalno določanje nadomestila za zavezance, ki ne prijavijo podatkov o površini, kar je neustrezno glede na zakonodajo, saj občina lahko pridobi podatke iz uradnih evidenc po uradni dolžnosti.

18. člen nepotrebna dodatna razlaga postopka odmere, saj ga določa že Zakon o davčnem postopku (Uradni list RS, št. 13/11 – uradno prečiščeno besedilo, 32/12, 94/12, 101/13 – ZDavNepr, 111/13, 25/14 – ZFU, 40/14 – ZIN-B, 90/14, 91/15, 63/16, 69/17 in 13/18 – ZJF-H).

23. člen mestoma določa oprostitev za plačilo nadomestila, ki niso v skladu z zakonodajo.

4. Odlok

4.1. Zakonska podlaga

- Zakon o izvrševanju proračunov Republike Slovenije za leti 2018 in 2019 : 55. člen ZIPRS1819 (Uradni list RS, št. 71/17, 13/18 – ZJF-H, 83/18 in 19/19),
- prva in tretja alineje 41. člena ter določb 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, 29/95 – ZPDF, 44/97 – ZSZ in 27/98 – odl. US; v nadaljnjem besedilu: ZSZ),
- 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 – odl. US, 126/07, 108/09, 61/10 – ZRud-1, 20/11 – odl. US, 57/12, 101/13 – ZDavNepr, 110/13, 19/15 in 61/17 - GZ),
- Statut Občine Poljčane (Uradni list RS, št. 93/2011).

4.2. Obrazložitev členov

1. člen

Osnuitek predloga odloka v 1. členu določa predmet odloka.

2. člen

Določitev zazidanih in nezazidanih stavbnih zemljišč. Gre za 218. b člen ZGO-1.

(1) Za zazidana stavbna zemljišča po tem členu 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. 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, preostali del površine takšne zemljiške parcele pa se šteje za nezazidano stavbno zemljišče.

(2) Kot zazidana stavbna zemljišča so določene tiste zemljiške parcele ali njihovi deli, na katerih je zgrajena oziroma se na podlagi dokončnega gradbenega dovoljenja gradi katera koli vrsta stavbe ali gradbeni inženirski objekt, ki ni objekt gospodarske javne infrastrukture, če so takšne parcele oziroma njihovi deli v skladu s predpisi o urejanju prostora in v skladu s predpisi o graditvi objektov.

(3) Če zemljiške parcele iz prejšnjega odstavka oziroma njihovi deli še niso določeni kot gradbene parcele, pridobijo takšne zemljiške parcele oziroma njihovi deli status zazidanega stavbnega zemljišča s pravnomočno odločbo o parcelaciji, izdano v skladu z določbami predpisov o gradnji objektov ali pa, ko postane gradbeno dovoljenje, izdano za objekt, ki naj bi se gradil na njej, dokončno.

Do pravnomočnosti odločbe o parcelaciji oziroma dokončnosti gradbenega dovoljenja, se površina parcel iz prejšnjega odstavka, ko se od nje odšteje površina, na kateri stoji stavba ali gradbeni inženirski objekt, ki ni objekt gospodarske javne infrastrukture, pomnožena s faktorjem 1,5, šteje kot površina nezazidanega stavbnega zemljišča, vendar samo, če takšen preostali deli takšnih zemljiških parcel hkrati izpolnjujejo tudi pogoje za določitev nezazidanega stavbnega zemljišča.

(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.

(5) Kot nezazidana stavbna zemljišča so določene tiste zemljiške parcele, za katere je z izvedbenim prostorskim aktom določeno, da je na njih dopustna gradnja določene vrste objekta iz prejšnjega odstavka, če je za njih zagotovljena oskrba s pitno vodo in energijo, odvajanje odplak in odstranjevanje odpadkov ter dostop na javno cesto in če ležijo znotraj območja, za katerega je občina z odlokom o nadomestilu določila, da se plačuje nadomestilo za uporabo nezazidanega stavbnega zemljišča.

(6) Šteje se, da je za zemljiške parcele iz 5. odstavka tega člena zagotovljena oskrba s pitno vodo in energijo, odvajanje odplak in odstranjevanje odpadkov ter dostop na javno cesto, če je za območje, na katerem ležijo, sprejet državni ali občinski lokacijski načrt. Če je za območje, na katerem ležijo zemljiške parcele iz druge alineje prvega odstavka tega člena, sprejet občinski prostorski red, se šteje, da je za njih zagotovljena oskrba s pitno vodo in energijo, odvajanje odplak in odstranjevanje odpadkov, če imajo takšne parcele urejen dostop do javnega cestnega omrežja, za njih pa je tudi možno izvesti priključke na javno vodovodno omrežje, javno elektroenergetsko omrežje in javno kanalizacijsko omrežje, kolikor ni dovoljena gradnja greznic oziroma malih čistilnih naprav.

(7) Ne glede na določbe 5. odstavka tega člena se štejejo za nezazidano stavbno zemljišče tudi zemljiške parcele, za katere je z lokacijskim načrtom določeno, da so namenjene za površinsko izkoriščanje mineralnih surovin:

1. če je z občinskim podrobnim prostorskim načrtom določeno, da se po opustitvi izkoriščanja na njih izvede sanacija tako, da se namenijo za gradnjo;
2. če je za takšno izkoriščanje na njih že podeljena koncesija, vendar se z izkoriščanjem na njih še ni začelo;
3. če se je z izkoriščanjem na njih že prenehalo in je z občinskim podrobnim prostorskim načrtom določeno, da se po opustitvi izkoriščanja izvede sanacija tako, da se vzpostavi prejšnje stanje oziroma da se na njih uredijo kmetijska zemljišča ali gozd, takšna sanacija pa še ni izvedena.

3. člen

Določitev površine zazidanega stavbnega zemljišča. osnova za določitev površine zazidanega stavbnega zemljišča predstavljajo Register nepremičnin, Kataster stavb in Zemljiški kataster, ki jih vodi GURS. Osnovo za določitev poslovnih subjektov predstavlja PRS. Površina zazidanega stavbnega zemljišča je neto tlorisna površina vseh zaprtih prostorov posameznega dela stanovanjske stavbe in neto tlorisna površina garaže za osebna vozila, če je ta vpisana kot samostojni stavbni del.

Za poslovni namen pa se površina določi kot neto tlorisna površina vseh prostorov posameznega dela stavbe in neto tlorisna površina vseh stavbnih delov, ki so funkcionalno povezana z njim. osnova za to določanje je standard SIST ISO: 9836. V površino zazidanega stavbnega zemljišča za poslovni namen se štejejo tudi zunanje poslovne površine, ki se uporabljajo kot spremljevalne površine za opravljanje poslovne dejavnosti. v tem primeru gre predvsem za nepokrita skladišča, parkirišča, delavnice na prostem in podobno.

4. člen

Osnovo za določitev površine nezazidanega stavbnega zemljišča predstavljata evidenci Zemljiški kataster in Kataster stavb. Površina nezazidanega stavbnega zemljišča se določi kot površina zemljiške parcele, ki je namenjena gradnji, ob upoštevanju pogojev 2. člena tega odloka in pogojev vsakokratnega veljavnega prostorskega akta.

5. člen.

Določi se osnova za pridobivanje podatkov. Občina za nezazidana stavbna zemljišča vzpostavi lastno evidenco.

6. člen

Nadomestilo se plačuje na celotnem območju občine, razdeljeno je na tri kakovostne skupine. *(opomba: v obstoječem odloku je območje občine razdeljeno na štiri območja. Za manjše občine je bilo s strani MOP podano priporočilo, naj se celotna občina obravnava kot eno območje. Ker bi glede na trenutno stanje evidence združevanje v eno območje pomenilo veliko odstopanje pri zavezancih, ki plačujejo za stanovanjski namen za 3. in 4. območje, se je ohranila definicija 1. in 2. območje, 3. in 4. območje iz sedanjega odloka pa sta se združili v 3.).*

7. člen

V skladu z Dogovorom o usklajevanju meril za določanje območij, na katerih se plačuje nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča in meril za določanje višine tega nadomestila (Uradni list SRS, št. 19-982/86), se za določitev višine nadomestila upoštevajo naslednja merila:

za zazidana stavbna zemljišča:

- opremljenost stavbnega zemljišča s posamezno vrsto gospodarske javne infrastrukture ali z omrežji infrastrukture gospodarskih javnih služb,
- lega (območje) in namen zazidanega stavbnega zemljišča,

- izjemne ugodnosti zazidanega stavbnega zemljišča v zvezi s pridobivanjem dohodka,
- smotrnost uporabe stavbnega zemljišča.

Za nezazidana stavbna zemljišča

- opremljenost stavbnega zemljišča s posamezno vrsto gospodarske javne infrastrukture ali z omrežji infrastrukture gospodarskih javnih služb in
- lega (območje) nezazidanega stavbnega zemljišča.

8. člen

Opremljenost stavbnega zemljišča z objekti in omrežji gospodarske javne infrastrukture ali z omrežji infrastrukture gospodarskih javnih služb se ovrednoti z naslednjimi točkami:

Opremljenost	Število točk
a1.) cesta v makadamski izvedbi	10
a2.) cesta v asfaltni izvedbi	15
b.) javna razsvetljava	10
c.) vodovodno omrežje	15
d.) električno omrežje	10
e.) kanalizacijsko omrežje	15
f.) omrežje elektronskih komunikacij	10
g.) javni potniški promet	10

Opomba:

Glede na obstoječi odlok je pri določanju točk za komunalno opremljenost razlika v tem, da se ne točkuje posebej opremljenost s PTT in KTV, saj imajo skoraj vsi objekti možnost tega priključka. Namesto tega je dodano točkovanje za možnost priključitve na omrežje elektronskih komunikacij. Dodano je tudi točkovanje za javno razsvetlavo, in sicer se bo podatek o tem, kateri objekti imajo možnost tovrstne komunalne opremljenosti, črpal iz katastra gospodarske javne infrastrukture. Opremljenost s plinom in toplovodom sta izločeni, saj teh vodov v občini ni.

Šteje se, da ima stavbno zemljišče možnost priključka, če je omrežje, na katerega se je možno priključiti, oddaljeno od meje stavbnega zemljišča do vključno 50 m in obstaja tudi dejanska možnost priključitve in koriščenja teh komunalnih objektov in naprav.

Opomba: ne gre za dejansko priključitev, ampak za možnost priključitve.

9. člen

Namen uporabe zazidanega stavbnega zemljišča, oziroma dela stavbe na tem stavbnem zemljišču, se določi na podlagi evidenc o nepremičninah. Glede na vrsto dejanske rabe dela stavbe se zazidana stavbna zemljišča razdelijo v spodaj navedene skupine.

Stanovanjski namen:

stavbe za stanovanjsko rabo, kot jo določajo predpisi, ki urejajo vrste dejanskih rab delov stavbe. Sem spadajo zlasti:

- stanovanje v enostanovanjski stavbi,
- stanovanje v dvostanovanjski stavbi,
- stanovanje
- oskrbovano stanovanje,

- bivalna enota
- garažne stavbe, garaže v garažni hiši in pokrita parkirišča, ki se ne uporabljajo v povezavi s poslovno dejavnostjo.

Poslovni namen:

- a. stavbe za poslovno rabo, z rabo, kot jo določajo predpisi, ki urejajo vrste dejanskih rab delov stavbe, kot so:
 - poslovni del stavbe,
 - nastanitveni gostinski obrat,
 - prehrambni gostinski obrat,
 - koč, dom,
 - trgovski del stavbe,
 - sejemska dvorana, razstavišče,
 - bencinski servis,
 - trgovski del stavbe na bencinskih servisih,
 - del stavbe za opravljanje storitev
 - garažne stavbe in drugi nezahtevni ter enostavni objekti, ki se uporabljajo v povezavi z dejavnostmi, naštetimi v tej alineji.
- b. stavbe, ki so splošnega družbenega pomena, z rabo, kot jo določajo predpisi, ki urejajo vrste dejanskih rab delov stavbe, kot so:
 - del stavbe za kulturo in razvedrilo,
 - del stavbe za živali ali rastline v živalskem ali botaničnem vrtu,
 - muzej in knjižnica,
 - arhiv,
 - poslovni prostor javne uprave,
 - šola, vrtec,
 - del stavbe za izobraževanje in znanstveno raziskovalno delo,
 - bolnica, zdravstveni dom,
 - zdravilišče,
 - del stavbe za zdravstveno oskrbo,
 - športna dvorana,
 - garažne stavbe in drugi nezahtevni ter enostavni objekti, ki se uporabljajo v povezavi z dejavnostmi, naštetimi v tej alineji.
- c. industrijske stavbe, z rabo, kot jo določajo predpisi, ki urejajo vrste dejanskih rab delov stavbe, kot so:
 - del stavbe za industrijsko rabo,
 - elektrarna,
 - del stavbe za težko industrijo,
 - del stavbe z rezervoarjem, silos,
 - del stavb za potniški promet
 - hangarji, remize, tovorni terminali
 - garažne stavbe in drugi nezahtevni ter enostavni objekti, ki se uporabljajo v povezavi z dejavnostmi, naštetimi v tej alineji.
- d. stavbe za kmetijsko rabo, če se uporabljajo za kmetijsko poslovno dejavnost z rabo, kot jo določajo predpisi, ki urejajo vrste dejanskih rab delov stavbe, kot so:
 - hlev,
 - del stavbe za spravilo pridelka,

- del stavbe za rastlinsko predelavo,
- pomožni kmetijski del stavbe,
- zavetišče in hotel za živali,
- garažne stavbe in drugi nezahtevni ter enostavni objekti, ki se uporabljajo v povezavi z dejavnostmi, naštetimi v tej alineji.

Točkovanje za namen uporabe se spremeni v tolikšni meri, da se točke, ki so se v obstoječem odloku upoštevale za komunalno opremljenost glede na namembnost združijo v enotno točkovanje.

Stavbe, ki so imele v obstoječem odloku upoštevano točkovanje za počitniške objekte, imajo v novem odloku enako točkovanje kot stavbe za stanovanjski namen.

Dodano je točkovanje za stavbe družbenega namena. Glede na to, da zakonska podlaga, ki bi omogočala oprostitev za ta namen ne obstaja, je smiselno, da je glede na vrsto dejavnosti točkovanje za to vrsto namena nižje glede na ostale gospodarske dejavnosti.

Opomba:

V obstoječem odloku ni jasno navedeno, katere vrste stavb oz. deli stavb spadajo v katero skupino glede na namen uporabe kot izhaja iz REN. Predlog novega odloka predvideva ravno to: enostaven pregled glede na klasifikacijo dejanske rabe dela stavbe s povezavo na klasifikacijo vrst objektov CC-SI, ki je vezana na posamezen stavbni del.

10. člen

Pri posameznih dejavnostih se pri uporabi stavbnega zemljišča upoštevajo izjemne ugodnosti v zvezi s pridobivanjem dohodka v gospodarskih dejavnostih, kar je posledica ugodne lokacije stavbnega zemljišča glede na možnost ustvarjanja dohodka ter obremenitve gospodarske javne infrastrukture.

Izjemna ugodnost se upošteva za dele stavb, ki se uporabljajo za poslovni namen na območju ulic Bistriška cesta, Dravinjska cesta in Rogaška cesta. Delom stavb, ki so na območju teh ulic se prišteje 200 dodatnih točk.

Razlog uporabe dodatnega točkovanja za območje zgoraj naštetih ulic je v tem, da je na njem lokacija za opravljanje dejavnosti bolj ugodna glede na ostala območja v občini.

11. člen

Smotrnost uporabe stavbnega zemljišča se določa samo za stanovanjski namen in se v točkovanju razlikuje glede na tip gradnje.

Opomba:

V obstoječem odloku je točkovanje za smotrnost uporabe bolj razdrobljena, glede na količino objektov z več kot 10 stanovanji, se dodatno točkovanje za ta namen razdeli samo na tri skupine: individualne stavbe, stavbe z 2-4 stanovanji in stavbe s 5 ali več stanovanji.

12. člen

Določa se točkovanje za namen uporabe nezazidanega stavbnega zemljišča.

13. člen

Določa način izračuna letne višine nadomestila.

Nezazidana stavbna zemljišča in zunanje površine imajo določen faktor, ki se pomnoži h končni vrednosti, zaradi katerega je vrednost odmere sorazmerno manjša.

Opomba:

Obstoječi odlok predvideva faktor 0,1 za nezazidana stavbna zemljišča kot tudi za zunanje poslovne površine, v novem odloku pa se bo faktor za nezazidana stavbna zemljišča zvišal na 0,2, faktor za zunanje poslovne površine pa na 0,4.

14. člen

Določa višino letne točke in način in dopustnost njenega spreminjanja.

15. člen

Določa definicijo zavezanca za nadomestilo.

16. člen

Določa dolžnost prijave spremembe podatkov ter možnost občine, da si v primeru neizpolnitve le-te Občina sama pridobi podatke.

17. člen

Nadomestilo se plačuje za tekoče leto v skladu z določili zakona o davčnem postopku.

Zakon o davčnem postopku (Uradni list RS, št. 13/11 – uradno prečiščeno besedilo, 32/12, 94/12, 101/13 – ZDavNepr, 111/13, 25/14 – ZFU, 40/14 – ZIN-B, 90/14, 91/15, 63/16, 69/17 in 13/18 – ZJF-H)

18. člen

Določa, v katerih primerih se lahko oprosti plačilo nadomestila in za katera zemljišča se nadomestilo ne plačuje. Oprostitve izhajajo iz 59. člena ZSZ.

19. člen

Določa kazni v primeru kršitev in nadzor nad izvajanjem.

20. in 21. člen določata prenehanje veljavnosti obstoječega in uveljavitev novega odloka.

5. Finančne posledice

Finančne posledice za občino na podlagi simulacije odmere po novem odloku so razvidne v spodnji tabeli. Pri simulaciji smo poslovnim objektom, ki so povezljivi z REN, določili namen glede na dejansko rabo.

	Znesek [€]
Odmerna zdaj	185.756,57
Razlika zaradi novega točkovanja namembnosti	+37.450
Razlika zaradi novega točkovanja smotrnosti	+1.850
Razlika zaradi novega točkovanja izjemne ugodnosti	+13.900
Razlika zaradi spremembe točkovanja komunalne opremljenosti	-26.550 (od tega + 4.140€ zaradi dodanega točkovanja za javno razsvetljavo)

Skupaj razlika zaradi nove vrednosti točke	+11.700
Skupaj odmera po spremembi odloka	224.106,57

Razl

ika v odmeri po spremembi odloka je **+38.350€**.

Tabela prikazuje spremembo vrednosti odmere za fizične in pravne osebe:

	Znesek – fizične osebe [€]	Znesek – pravne osebe [€]
Razlika zaradi novega točkovanja namembnosti	+15.624,28	+21.831,72
Razlika zaradi novega točkovanja smotrnosti	+1.826,14	+17,06
Razlika zaradi novega točkovanja izjemne ugodnosti	+2.781,73	+11.144,62
Razlika zaradi spremembe točkovanja komunalne opremljenosti	-1.349,58 (od tega + <u>3.086,32€</u> zaradi dodanega točkovanja za javno razsvetljavo)	-25.204,54 (od tega + <u>1.059,15€</u> zaradi dodanega točkovanja za javno razsvetljavo)
Nova vrednost točke	+5.828,21	+5.854,85€
Skupaj razlika	+24.710,34 €	+13.643,67 €

Spodnja tabela prikazuje spremembo vrednosti odmere za stanovanjski in poslovni namen:

	Znesek – stanovanjski namen [€]	Znesek – poslovni namen [€]
Razlika zaradi novega točkovanja namembnosti	+10.269,72	+27.186,28
Razlika zaradi novega točkovanja smotrnosti	+1.788,75	+54,45
Razlika zaradi novega točkovanja izjemne ugodnosti	0	+13.926,23
Razlika zaradi spremembe točkovanja komunalne opremljenosti	+2.218,59 (od tega + <u>2.848,12€</u> zaradi dodanega točkovanja za javno razsvetljavo)	-28.772,71 (od tega + <u>1.297,35€</u> zaradi dodanega točkovanja za javno razsvetljavo)
Nova vrednost točke	+4.735,08	+6.947,98
Skupaj razlika	+19.011,69 €	+19.342,32 €

6. Simulacija odmere za posamezen namen na podlagi novega odloka

6.1. Zazidana stavbna zemljišča

1. območje

Namen	Površina	Točke namen	Točke opremljenost (ASF, VODA, ELE, KAN, JR, ELKOM)	Točke skupaj	Znesek [€]

A. Stanovanjski	150	120	85	205	69,03
B. Poslovni	100	540	85	625	140,31
C. Industrijski	100	470	85	365	81,94
D. Družbeni	100	280	85	555	124,60
F. Kmetijska dejavnost	300	220	85	305	205,42

2. območje

Namen	Površina	Točke namen	Točke opremljenost (ASF, VODA, ELE, KAN, JR, ELKOM)	Točke skupaj	Znesek [€]
A. Stanovanjski	150	80	85	165	55,56
B. Poslovni	100	440	85	525	117,86
C. Industrijski	100	370	85	265	59,49
D. Družbeni	100	180	85	455	102,15
F. Kmetijska dejavnost	300	120	85	205	138,07

3. območje

Namen	Površina	Točke namen	Točke opremljenost (ASF, VODA, ELE, KAN, ELKOM)	Točke skupaj	Znesek
A. Stanovanjski	150	60	75	135	45,46
B. Poslovni	100	340	75	415	93,17
C. Industrijski	100	270	75	155	34,80
D. Družbeni	100	80	75	345	77,45
F. Kmetijska dejavnost	300	70	75	145	97,66

Namen:

- A. Stavbe za stanovanjske namene
- B. Stavbe, ki se uporabljajo za gostinstvo, turizem, trgovino in poslovno dejavnost ter stavbe za promet, zveze in skladiščenje
- C. Industrijske stavbe, stavbe za promet, zveze in skladiščenje
- D. Stavbe, ki so splošnega družbenega pomena
- F. Stavbe za kmetijski namen, če se uporabljajo za kmetijsko dejavnost

Opremljenost:

- ASF- cesta v asfaltni izvedbi
- VODA- vodovodno omrežje
- ELE- električno omrežje
- KAN- kanalizacijsko omrežje
- JR- javna razsvetljava
- ELKOM- omrežje elektronskih komunikacij

6.2. Nezazidana stavbna zemljišča

1. območje

Namen	Površina	Točke namen	Točke opremljenost (ASF, VODA, ELE, KAN, JR, ELKOM)	Znesek faktor 0,1	Znesek faktor 0,2	Znesek faktor 0,3
NSZ – stan	500	300	85	43,22	86,43	129,65
NSZ - posl	500	1000	85	121,79	243,58	365,37

2. območje

Namen	Površina	Točke namen	Točke opremljenost (ASF, VODA, ELE, KAN, JR, ELKOM)	Znesek faktor 0,1	Znesek faktor 0,2	Znesek faktor 0,3
NSZ – stan	500	225	85	34,80	69,60	104,39
NSZ - posl	500	800	85	99,34	198,68	298,02

3. območje

Namen	Površina	Točke namen	Točke opremljenost (ASF, VODA, ELE, KAN, ELKOM)	Znesek faktor 0,1	Znesek faktor 0,2	Znesek faktor 0,3
NSZ – stan	500	150	75	25,26	50,51	75,77
NSZ - posl	500	600	75	75,77	151,54	227,31

Namen:

NSZ – stan: Območja za izgradnjo stanovanjskih stavb

NSZ – posl: Območja za izgradnjo poslovnih stavb

Opremljenost:

ASF- cesta v asfaltni izvedbi

VODA- vodovodno omrežje

ELE- električno omrežje

KAN- kanalizacijsko omrežje

JR- javna razsvetljava

ELKOM- omrežje elektronskih komunikacij

6.3. Zunanje poslovne površine

1. območje

Namen	Površina	Točke namen	Točke opremljenost (ASF, VODA, ELE, KAN, JR, ELKOM)	Znesek faktor 0,1	Znesek faktor 0,4
B. Poslovni	500	540	85	70,16	280,63
C. Industrijski	500	470	85	62,30	249,20
D. Družbeni	500	280	85	40,97	163,89
F. Kmetijska dejavnost	500	220	85	34,24	136,95

2. območje

Namen	Površina	Točke namen	Točke opremljenost (ASF, VODA, ELE, KAN, JR, ELKOM)	Znesek faktor 0,1	Znesek faktor 0,4
B. Poslovni	500	440	85	58,93	235,73
C. Industrijski	500	370	85	51,07	204,30
D. Družbeni	500	180	85	29,75	118,99
F. Kmetijska dejavnost	500	120	85	23,01	92,05

3. območje

Namen	Površina	Točke namen	Točke opremljenost (ASF, VODA, ELE, KAN, JR, ELKOM)	Znesek faktor 0,1	Znesek faktor 0,4
B. Poslovni	500	340	75	46,58	186,34
C. Industrijski	500	270	75	38,73	154,91
D. Družbeni	500	80	75	17,40	69,60
F. Kmetijska dejavnost	500	70	75	16,28	65,11

Namen:

- A. Stavbe za stanovanjske namene
- B. Stavbe, ki se uporabljajo za gostinstvo, turizem, trgovino in poslovno dejavnost ter stavbe za promet, zveze in skladiščenje
- C. Industrijske stavbe, stavbe za promet, zveze in skladiščenje
- D. Stavbe, ki so splošnega družbenega pomena
- F. Stavbe za kmetijski namen, če se uporabljajo za kmetijsko dejavnost

Opremljenost:

- ASF- cesta v asfaltni izvedbi
- VODA- vodovodno omrežje
- ELE- električno omrežje
- KAN- kanalizacijsko omrežje
- JR- javna razsvetljava
- ELKOM- omrežje elektronskih komunikacij