

OBČINA PODČETRTEK
Trška cesta 59
3254 Podčetrtek

Številka: 032-0007/2023-6
Datum: 27. 11. 2023

OBČINSKEMU SVETU
OBČINE PODČETRTEK

ZADEVA: GRADIVO K 5. TOČKI DNEVNEGA REDA 7. REDNE SEJE
OBČINSKEGA SVETA OBČINE PODČETRTEK

NASLOV: Predlog Odloka o povprečni gradbeni stanovanj v Občini Podčetrtek, 1. in
2. obravnava

GRADIVO PRIPRAVILA: Občina Podčetrtek

GRADIVO PREDLAGA: Peter Misja, župan

POROČEVALEC: Gojko Lončarič, predsednik Odbora za urejanje prostora,
komunalno dejavnost in varstvo okolja

PREDLOG SKLEPA:

- 1. Občinski svet Občine Podčetrtek obravnava Odlok o povprečni gradbeni ceni stanovanj v Občini Podčetrtek po skrajšanem postopku.**
- 2. Občinski svet Občine Podčetrtek sprejme Odlok o povprečni gradbeni stanovanj v Občini Podčetrtek v 1. in 2. obravnavi.**

Peter Misja, l. r.
ŽUPAN



Priloge:

- obrazložitev
- predlog odloka
- izračun cenilca z dne 25. 11. 2023
- poročilo seje Odbora za urejanje prostora, komunalno dejavnost in varstvo okolja bo podano na seji



OBČINA PODČETRTEK

Trška cesta 59, 3254 Podčetrtek

Tel.: (03) 81 82 780; E-pošta: tajnistvo.obcina@podcetrtek.si

Številka: 007-0008/2023-2

Datum: 27. 11. 2023

**OBČINSKEMU SVETU
OBČINE PODČETRTEK**

ZADEVA: Predlog Odloka o povprečni gradbeni ceni stanovanj v Občini Podčetrtek

Ustavno sodišče Republike Slovenije je dne 28. 3. 2014, v postopku za oceno ustavnosti, odločilo, da se Zakon o davku na nepremičnine razveljavi (odločba U-I-313/13-86 US, Uradni list RS, št. 22/14). Hkrati je odločilo, da se do drugačne zakonske ureditve obdavčitve nepremičnin, uporabljajo stari predpisi ter sistem obveznosti plačevanja občinskih davščin, in sicer:

- nadomestila za uporabo stavbnih zemljišč
- pristojbine za vzdrževanje gozdnih cest in
- davka na premoženje.

Zaradi razveljavitve Zakona o davku na nepremičnine se tako do sprejema nove zakonodaje na tem področju uporablja dosedanja zakonodaja, med njimi tudi Zakon o davkih občanov (Uradni list SRS, št. 36/88, 8/89, Uradni list RS, št. 48/90, 8/91, 14/92 – ZOMZO, 7/93, 18/96 – ZDavP, 91/98 – ZDavP-C, 1/99 – ZNIDC, 117/06 – ZDVP, 117/06 – ZDDD, 24/08 – ZDDKIS, 101/13 – ZDavNepr in 22/14 – odl. US). Ta določa, da davek od premoženja plačujejo fizične osebe, ki posedujejo stavbe, dele stavb, stanovanja in garaže, prostore za počitek oziroma rekreacijo. Osnova za davek od premoženja je vrednost stavbe oz. prostora za počitek in rekreacijo, ugotovljena po merilih republiškega upravnega organa, pristojnega za stanovanjske zadeve in na način, ki ga določi občinska skupščina.

Občinski svet Občine Podčetrtek je dne 14. 11. 2007 sprejel Odlok o povprečni gradbeni ceni stanovanj, ceni za stavbna zemljišča in povprečnih stroških komunalnega urejanja stavbnih zemljišč v letu 2007 (Uradni list RS, št. 109/2007), ki v prvem členu določa povprečno gradbeno ceno za m² koristne stanovanjske površine, izračunano po SIST-ISO9836, zmanjšano za povprečne stroške urejanja stavbnega zemljišča in vrednost zemljišča, v višini 767,64 EUR. Tako določena povprečna gradbena cena je podlaga za izračun osnove vrednosti nepremičnin za izračun davka na premoženje. Navedena vrednost se je vsako leto valorizirala v skladu z indeksi za podražitev, ki jih mesečno objavlja Gospodarska zbornica Slovenije, tako da je povprečna gradbena cena za m² koristne stanovanjske površine v letu 2023 znašala 1.307,29 EUR.

Ker je povprečna gradbena cena za m² koristne stanovanjske površine v sedaj veljavnem odloku izračunana na podlagi standarda, ki se za izračun ne uporablja več, je občina pri cenilcu dala narediti ponovni izračun prodajne cene stanovanj. Le ta je na podlagi sedaj veljavnih standardov določanja vrednosti stanovanjske površine izračunal, da prodajna cena na dan 30. 6. 2023 znaša 615,00 EUR za m² neto površine.

Zaradi navedenega se z namenom pravičnejše obdavčitve predlaga, da se sprejme nov Odlok o povprečni gradbeni ceni stanovanj v Občini Podčetrtek, ki določa vrednost neto stanovanjske površine v višini 615,00 EUR za m². Navedena vrednost, ki predstavlja podlago za določitev osnove za izračun davka na premoženje, je določena v skladu z veljavnim načinom izračuna povprečne stanovanjske površine in bistveno zmanjšuje obveznosti občanov.

Odlok o povprečni gradbeni ceni stanovanj, ceni za stavbna zemljišča in povprečnih stroških komunalnega urejanja stavbnih zemljišč v letu 2007 je bil primarno sprejet zaradi odmere komunalnega prispevka, vendar ima občina od leta 2021 že sprejet nov Odlok o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo za območje Občine Podčetrtek (Uradni list RS, št. 64/21). Zaradi tega se odlok iz leta 2007 za izračun komunalnega prispevka ne uporablja več, zato se predlaga, da z dnem uveljavitve novega odloka le ta preneha veljati.

Glede na to, da gre v predlaganem odloku za manj zahtevne spremembe, ki temeljijo na uskladitvi z veljavnimi predpisi, občinskemu svetu predlagamo, da odlok v skladu z 79. členom Poslovnika Občinskega sveta Občine Podčetrtek (Uradni list RS, št. 88/22) obravnava in sprejme po skrajšanem postopku.

Predlagani odlok bo na svoji seji obravnaval Odbor za urejanje prostora, komunalno dejavnost in varstvo okolja, ki bo poročilo podal na seji občinskega sveta.

Pripravila:
Katja Mlaker



PREDLOG

Na podlagi 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUUJFO, 11/18 – ZSPDSLS-1, 30/18, 61/20 – ZIUZEOP-A in 80/20 – ZIUOOPE), 1. odstavka 158. člena Zakona o davkih občanov (Uradni list SRS, št. 36/88, 8/89, Uradni list RS, št. 48/90, 8/91, 14/92 – ZOMZO, 7/93, 18/96 – ZDavP, 91/98 – ZDavP-C, 1/99 – ZNIDC, 117/06 – ZDVP, 117/06 – ZDDD, 24/08 – ZDDKIS, 101/13 – ZDavNepr in 22/14 – odl. US) in 18. člena Statuta Občine Podčetrtek (Uradni list RS, št. 88/22) je Občinski svet Občine Podčetrtek na svoji ____ seji dne ____ sprejel

ODLOK

o povprečni gradbeni ceni stanovanj v Občini Podčetrtek

1. člen

Ta odlok določa povprečno gradbeno ceno kvadratnega metra (v nadaljevanju m²) neto stanovanjske površine, brez vrednosti stroškov komunalnega opremljanja zemljišča v Občini Podčetrtek in se uporablja izključno za potrebe določitve osnove za davek od premoženja.

2. člen

Vrednost povprečne gradbene cene za m² neto stanovanjske površine brez vrednosti stroškov komunalnega opremljanja zemljišča v Občini Podčetrtek znaša 615,00 EUR.

3. člen

Z dnem uveljavitve tega odloka preneha veljati Odlok o povprečni gradbeni ceni stanovanj, ceni za stavbna zemljišča in povprečnih stroških komunalnega urejanja stavbnih zemljišč v letu 2007 (Uradni list RS, št. 109/2007).

4. člen

Ta odlok začne veljati osmi dan po objavi v Uradnem listu RS, uporablja pa se od 1. 1. 2024.

Številka:
Podčetrtek, dne

Župan
Občine Podčetrtek
Peter Misja

Določitev prodajne cene za stanovanja in stanovanjske hiše na območju občine Podčetrtek

1. Uvod

Prodajna cena je bila prvič formirana v občinskem odloku o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča in objavljena v U.I. SRS 13/81 in 6/87. Vsi kasnejši odloki so povzeli tako določeno ceno, ki pa je temeljila na popolnoma drugačnih osnovah za izračun. Konkretno organizirano gradnjo stanovanj na obravnavanem nekdanjem območju občine oziroma sedanje upravne enote brez posebne analize gradnje stanovanjskih hiš. Cena je vključevala tudi deleže za komunalno in družbeno infrastrukturo.

Zadnji spremenjen odlok objavljen v U.I. RS 61/18 je v 14. členu določal vrednost točke za obračun nadomestila brez podane analize prodajne cene.

V nadaljevanju je bila privzeta indeksacija vrednosti točke s katero pa ni bil dosežen cilj primerne obdavčitve.

2. Izhodišča

Ob upoštevanju dejanskega trga nepremičnin je za primeren izračun povprečne prodajne cene potrebno uporabiti ustrezne podatke, ki se nanašajo tako na dosežene prodajne cene stanovanj in tudi stanovanjskih hiš na obravnavanem območju v določenem obdobju.

Primerni podatki so dostopni samo iz poročil GUR-sa. Podatki zaradi kontrole ob revidiranju prodajnih cen kasnijo.

Na razpolago je tako letno poročilo GUR-sa za leto 2022.

V poročilu je območje občine zajeto v tržno analitično območje Haloze , Boč kjer so izvzeti veji kraji Rogaška Slatina, Šmarje pri Jelšah, Poljčane.

Analitično območje pa zajema območje občine Podčetrtek.

Slika 63: Tržno analitično območje (TAO) Haloze, Boč in lokalna analitična območja (LAO)



3. Podatki

Podatki o prodajah stanovanjskih hiš in stanovanje so podani po več kriterijih. Primerni podatki so mediana tako za hiše kot tudi stanovanja naslednji

Preglednica 146: Cene in lastnosti prodanih hiš na sekundarnem trgu, TAO Haloze, Boč, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2022

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena € (25.percentil)	Cena € (mediana)	Cena € (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Površina hiše (mediana)	Površina zemljišča (mediana)
TAO HALOZE, BOČ	93	58.000	85.000	120.000	1976	170	1.180
LAO BOČ, HALOZE BREZ VEČJIH KRAJEV	68	48.000	75.000	105.000	1977	155	1.440
LAO ROGAŠKA SLATINA	18	91.000	113.000	145.000	1973	208	850

Opomba:

- Podatki za ostala lokalna analitična območja niso prikazani, ker je velikost vzorca premajhna za izračun statističnih kazalnikov.

Preglednica 145: Cene in lastnosti prodanih stanovanj na sekundarnem trgu, TAO Haloze, Boč, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2022

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25.percentil)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Uporabna površina (mediana)
TAO HALOZE, BOČ	41	900	1.210	1.460	1978	54
LAO ROGAŠKA SLATINA	23	1.050	1.240	1.360	1975	54

Opomba:

- Podatki za ostala lokalna analitična območja niso prikazani, ker je velikost vzorca premajhna za izračun statističnih kazalnikov.

4. Povprečna prodajna cena

Tržno analitično območje TAO obsega tudi večje kraje, Rogaška Slatina je obravnavana posebej. Podčetrtek je v tem smislu tudi večji kraj in so najustreznejši primerni podatki za celotno območje. Iz navedenih podatkov je povprečna prodajna cena na obravnavanem območju

nepremičnine	vzorec št.	mediana	površina m ²	vrednost €
hiše	93	85.000	155	7.905.000
stanovanja	41	900	54	1.992.600
			16.629	9.897.600
povprečna cena €/m ²				595

Povprečna cena na obravnavanem območju 31/12/2022 je 595€/m²

Za leto 2023 je na razpolago delno poročilo. Iz poročila so razvidni dvig cen v Sloveniji., ni pa podatkov za gibanje cen po posameznih območjih.

Porast cen v I. polovici leta 2023 je naslednja

Preglednica 14: Gibanje cen stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo, Slovenija, v primerjavi s predhodnim polletjem, 2. polletje 2020 – 1. polletje 2023

ANALITIČNO OBMOČJE	2020_II -2021_I	2021_I -2021_II	2021_II -2022_I	2022_I -2022_II	2022_II -2023_I
Stanovanja	8%	9%	12%	4%	1%
Hiše	7%	5%	8%	5%	4%
Zemljišča za gradnjo	5%	6%	17%	5%	0%

Povprečna cena se je od konca leta 2022 v Sloveniji dvignila za stanovanja 1%, za hiše 4%

Korigirana cena na II. polletje 2023 je

Porast cen za hiše in stanovanja na obravnavanem območju je v letošnjem prvem polletju 3,3%

Navedena rast je tudi v okviru rasti cen za vse stanovanjske nepremičnine skupaj, ki jih spremlja statistični urad in je za to obdobje 3,5%.

Razlika nastaja, ker je na območju večji delež prodaj hiš kot stanovanj, kar pa je obratno v večjih urbanih centrih.

nepremičnine	vrednost €	% dviga cen	cena II. /23
hiše	7.905.000	1,04	8.221.200
stanovanja	1.992.600	1,01	2.012.526
	9.897.600		10.233.726
povprečna cena €/m ²	595		615

Prodajna cena na datum 30/06 2023 je torej 615€/m² neto površine.

5. Prodajna cena za leto 2023

V polletnem poročilu Gurs v zaključku poročila ugotavlja da

- se povpraševanje po nepremičninah umirja
- cene kljub manjšemu povpraševanju še rastejo
- povpraševanje še vedno presega ponudbo predvsem na večjih urbanih območjih
- ni pričakovati hitrega znižanja ali zloma nepremičninskega trga

V okviru teh ugotovitev GURS-a je smiselno ugotoviti, da v letošnjem letu ni pričakovati bistvene spremembe cen stanovanjskih nepremičnin od že dosežene.

Šmarje pri Jelšah 25/11/2023

