



OBČINA SEMIČ
Štefanov trg 9
8333 Semič

Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Semič

OBRAZLOŽITEV ZA SEJO OBČINSKEGA SVETA

1. Obrazložitev

1.1. Uvod

Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča (v nadaljevanju: NUSZ) se plačuje za zazidana in nezazidana stavbna zemljišča na celotnem območju občine.

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; nezazidana stavbna zemljišča pa so tiste zemljiške parcele, za katere je z izvedbenim prostorskim aktom določeno, da je na njih dopustna gradnja določene vrste objekta, 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 stavbnega zemljišča (ZGO-1A; Uradni list RS, št. 47/2004).

Občina z odlokom, ki mora biti v zakonskem okviru, sprejme podlage za odmero NUSZ, oziroma določi merila za določanje višine nadomestila neposrednim uporabnikom stavbnih zemljišč.

V skladu z dejstvom, da je v Republiki Sloveniji, v Ustavi RS, zagotovljena lokalna samouprava, je lokalni samoupravi, posledično zaradi enonivojske lokalne samouprave občinam zagotovljena možnost, da se financira tudi preko dajatev, ki jih pobira od prebivalcev na svojem območju. Tako je nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča v skladu z 22. členom Zakona o financiranju občin (Uradni list RS, št.80/94) prihodek občine, namenjen za financiranje njenih drugih nalog in sicer, kot ena izmed najbolj izdatnih dajatev.

Z zbranimi sredstvi iz naslova nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča je med drugim občini omogočeno vzdrževanje obstoječe komunalne, energetske in prometne infrastrukture.

Zaradi posebne davčne ureditve je potrebno lokalnim skupnostim zagotoviti učinkovitost odmere in zlasti izterjavo sredstev, ki jim pripadajo. Zaradi tega dejstva Finančna uprava RS preko svojih uradov in izpostav, v imenu lokalnih skupnosti, na podlagi različnih zakonov, odmerja posamezne dajatve.

Vse postopke glede odmere in pobiranja 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, opravlja Finančna uprava RS za občino. Sprejemanje odlokov o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča je v pristojnosti občine.

1.2. Razlogi za spremembo

Ministrstvo za Finance (MF) ter Ministrstvo za okolje in prostor (MOP) sta v letošnjem letu pozvala k zakonski uskladitvi odlokov o nadomestilu več kot 100 občin. Skupaj z Ministrstvom za javno upravo (MJU) pa so ministrstva podala tudi sistemska priporočila za izboljšanje sistema za nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča, ki naj bodo upoštevana pri vsebinski pripravi novega odloka (št. MOP: 35206-3/2016-77, št. MF: 422-9/2016, št. MJU: 007-896/2014), v nadaljevanju: sistemska priporočila Ministrstev.

Kot navedeno v sistemskih priporočilih Ministrstev, so razlogi, ki narekujejo prevetritev obstoječega sistema nadomestila, potreba po spremembah in izboljšavah sistema NUSZ, ki je razvidna iz rezultatov analiz s tega

področja. Občine imajo še veliko rezervo za povečanje priliva prihodkov v občinske proračune ter hkrati lahko poskrbijo za stabilnost lastnega financiranja iz tega vira.

Ministrstva bodo v smislu izboljšanja sistema odmere NUSZ v prehodnem obdobju - do sprejema novega davka na nepremičnine - izvajala nadzorstvo državnih organov nad zakonitostjo dela organov občin. Na temo preнове odlokov NUSZ so Ministrstva organizirala tudi več strokovnih srečanj in izobraževanj.

Ministrstva so izdala vsled zgoraj navedenemu naslednja sistemska priporočila:

1. Izboljšanje in način priprave podatkov za odmero NUSZ: ustrezna uporaba enoličnih oznak, uporaba podatkov uradnih evidenc in izboljšanja le-teh.
2. Spreminjanje občinskih odlokov: Občine odlokov, ki so bili razveljavljeni z Zakonom o davku na nepremičnine, in so bili na podlagi prenehanja veljave tega predpisa zopet vrnjeni v uporabo, ne morejo spreminjati, ampak v povezavi z 59. členom Zakona o izvrševanju proračunov RS (ZIPRS 1718) lahko sprejemajo nove odloke.
3. Občine naj obračunavajo NUSZ za vsa stavbna zemljišča. Občine, ki NUSZ do sedaj niso odmerjale oziroma so ga odmerjale le za določena območja znotraj občine, morajo za zajem nadomestila upoštevati vsa območja občine, ki izpolnjujejo zakonske pogoje. Zakonske določbe je potrebno izvajati ob spoštovanju osnovnih ustavnih načel, zlasti načela enakosti.
4. Občine naj zagotovijo obremenitve stavbnih zemljišč z NUSZ v skladu z načelom sorazmernosti. Občine naj preverijo skladnost svojih odlokov z veljavnimi predpisi in pri tem upoštevajo tudi obstoječo sodno prakso s tega področja. Pri določanju razlik v obremenitvi z NUSZ za istovrstna stavbna zemljišča morajo občine upoštevati načelo sorazmernosti, ki je v razumni povezavi z namenom NUSZ.
5. Oprostitve, za katere ni zakonske podlage naj se v novih odlokih ne določajo. Dosledno je potrebno upoštevati oprostitve, kot jih določa 59. člen Zakona o stavbnih zemljiščih.

Občina spreminja odlok tudi z namenom, da je prijazen do prejemnika odločbe: navedba meril na podlagi katerih se nadomestilo odmerja je jasna in v primerih, kjer je to potrebno, dodatno obrazložena.

2. Analiza trenutnega stanja in spremembe

Trenutno veljavni odlok nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča je Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v občini Semič, ki je bil sprejet leta 2004, spreminjan pa v letih 2005 in 2012. V določenih točkah odlok ni skladen s Priporočili ministrstev, zato se spreminja sledeče:

1. Navedba zakonodaje v preambuli se uskladi z veljavnimi predpisi.
2. Pojem zazidanega in nezazidanega stavbnega zemljišča se povzame iz ZGO-1.
3. Za zemljišča, ki so predmet odmere se uporabijo uradni podatki: Register evidence nepremičnin (REN), Kataster stavb (KS), Zemljiški kataster (ZK) in Poslovni register Slovenije (PRS).
4. Območja se omeji na meje naselij, ki so v skladu z Registrom prostorskih enot. Število območij ostane enako.
5. Namen stavbnega zemljišča se povzame po klasifikacij CC-SI, ki jo uporablja tudi REN. Točke za namen se ne spreminjajo.
6. Odmerjanje za počitniški namen se črta, saj je na podlagi sodne prakse že večkrat ugotovljeno, da je določanje, ali gre za počitniški objekt ali ne arbitrarno (npr. sodbe ustavnega sodišča Odločba o razveljavitvi 9. člena Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča, na katerih so počitniški objekti (Uradni list RS, št. 25/04, Odločba o razveljavitvi 11. člena Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča Občine Ig, kolikor se nanaša na zazidana stavbna zemljišča za počitniški namen (Uradni list RS, št. 43/04) itd.).
7. Nadomestilo se odmeri tudi za objekte, ki so zajeti pod klasifikacijo 127, če se uporabljajo za stanovanjski oziroma poslovni namen.
8. Izpusti se določilo, kakaj se uporabljajo sredstva iz naslova NUSZ, saj to določa že zakonodaja.
9. Oprostitve plačevanja se uskladi z zakonodajo (prenehanje oprostitvev za druge primere (elementarne nesreče itd.)).
10. Določi se nova vrednost točke, ki se revalorizira z rastjo cen življenjskih stroškov Urada za makroekonomske analize in razvoj za leto odmere nadomestila.

3. Cilji in načela odloka

-uskladitev z veljavno zakonodajo

-uskladitev s sistemskimi priporočili Ministrstva za finance in Ministrstva za okolje in prostor

-pripraviti razumljiv in pregleden odlok, prijazen do širše javnosti

4. Finančne posledice in primeri

4.1 Finančne posledice, ki jih novi odlok prinaša

Ocenjujemo, da novi odlok ne bo bistveno vplival na prihodke proračuna iz naslova NUSZ. Zaradi potekajočega ažuriranja podatkov Registra nepremičnin, ki ga vodi Geodetska uprava RS, je o dejanskih zneskih nemogoče govoriti.

4.2 Simulacija sprememb za različne namene po območjih

a) Zazidana stavbna zemljišča

Upoštevan primer za stavbo površine 150 m² s popolno komunalno opremljenostjo (vodovod, kanalizacija, elektrika, komunikacijsko omrežje, toplovod, asfalt, javna razsvetljava).

Namen	1. območje		2. območje	
	2017	2018	2017	2018
A. stanovanjski namen individualna stavba	97,81	99,36	89,30	90,72
A. stanovanjski namen vrstna stavba	92,14	93,60	86,47	87,84
A. stanovanjski namen večstanovanjska stavba	89,30	90,72	83,63	84,96
B. stavbe za namen turizma, gostinstva, trgovine	114,82	116,64	100,64	102,24
C. stavbe za poslovne in upravne namene	114,82	116,64	100,64	102,24
D. industrijske stavbe	114,82	116,64	100,64	102,24

b) Nezazidana stavbna zemljišča

Upoštevan je primer za zemljišče površine 1000 m² z osnovno komunalno opremljenostjo (Vodovod, elektrika, dostop).

Namen	1. območje		2. območje	
	2017	2018	2017	2018
NSZ območje za proizvodnjo	1323	1344	756	768
Ostala NSZ	265	269	246	250

Do razlik prihaja zaradi spremembe vrednosti točke, in sicer iz 0,00189 na 0,00192. Točkovanje za namen se z novim odlokom ne spreminja, razen kot že omenjeno, se namesto za počitniški namen obračunava za stanovanjski.