



Številka:03201-16/2017
Datum: 01.12.2017

TOČKA 9

**OBČINSKI SVET
OBČINE HOČE-SLIVNICA**

ZADEVA:	PREDLOG ZA SPREJEM SKLEPA NA 22. REDNI SEJI OBČINSKEGA SVETA, 13.12.2017
NASLOV:	Obravnavna in potrditev Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Hoče-Slivnica – prva obravnava
GRADIVO PRIPRAVIL:	ZUM d. o. o. – Marinka Konečnik Kunst in Maja Krajnc, svetovalka na okolju in prostoru
GRADIVO PREDLAGA:	ŽUPAN
POROČEVALEC:	ZUM d. o. o. – Marinka Konečnik Kunst
OBRAVNAVAL:	Odbor za komunalno, Statutarno-pravna komisija
PREDLOG SKLEPA:	Občinski svet Občine Hoče-Slivnica potrdi Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Hoče-Slivnica v prvi obravnavi.

Obrazložitev:

Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča (v nadaljevanju kratko nadomestilo) je dajatev, ki jo je v slovenski prostor v letu 1984 uvedel Zakon o stavbnih zemljiščih (Uradni list SRS, št. 18/84; v nadaljevanju: ZSZ). Čeprav je ZSZ s sprejetjem novega istoimenskega zakona prenehal veljati v letu 1997 in je slednji prenehal veljati s sprejetjem nove prostorske zakonodaje v letu 2002 oz. 2007, je poglavje VI. iz ZSZ, ki ureja nadomestilo, ostalo v veljavi v vseh navedenih zakonskih ureditvah.

Zakonodajalec je predvideval, da bo nadomestilo v samostojni državi Sloveniji prehodnega značaja in bo veljalo do uveljavitve predpisov, ki bodo uredili obdavčitev nepremičnin.

Ker zakona o davku na nepremičnine, katerega sprejem je bil predviden že sredi devetdesetih let, še vedno nimamo in se nadomestilo še vedno uporablja, je v sistem interventno posegel zakon o graditvi objektov s spremembami in dopolnitvami v letu 2002 in v letu 2004 (v nadaljevanju: ZGO). Da bi odpravil dvoumnosti, ki so se pojavljale v praksi, je ZGO za namen obračunavanja nadomestila konkretiziral opredelitve v zvezi z zazidanimi in nezazidanimi stavbnimi zemljišči, a temeljev sistema in instrumenta ni spremenil.

Občina Hoče-Slivnica je v letu 2001 sprejela Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Hoče-Slivnica (Medobčinski uradni vestnik, št. 4/01). Kasneje ga je večkrat spremenila in dopolnila, spremembe in dopolnitve pa so objavljene v Medobčinskih uradnih



vestnikov, št. 13/01), 30/01, 29/03, 33/04 in 4/08. V letu 2008 je občina sprejela čistopis, objavljen v Medobčinskem uradnem vestniku, št. 8/08) in v letu 2009 še ene spremembe in dopolnitve.

Z navedenim odlokom je občina uredila plačevanje nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča na svojem območju.

Ta odlok je v letu 2013 na podlagi Zakona o davku na nepremičnine (Uradni list RS, št. 101/13) prenehal veljati.

V začetku leta 2014 je Ustavno sodišče z odločbo št. U-I-313/13-86 z dne 21. 3. 2014 (Uradni list RS, št. 22/14) razveljavilo zakon o davku na nepremičnine in odločilo, da se v prehodnem obdobju do nove ureditve obdavčitve nepremičnin vrnejo v uporabo odloki občin, ki urejajo nadomestilo. Z navedeno odločbo je bil vrnjen v uporabo tudi odlok za občino Hoče-Slivnica.

Ne glede na to, da se nadomestilo tudi po vrnitvi v uporabo obravnava kot dajatev, ki ima v državnem sistemu le še prehodni značaj, dokler je ne nadomesti davek na nepremičnine in predvsem zaradi težav, ki jih lahko občine pričakujejo na podlagi prakse sodišč, so se v zadnjih treh letih bistveno intenzivirale aktivnosti za izboljšanje sistema NUSZ. Razlogi za okrepjeno pozornost se nahajajo zlasti v dejstvu, da je sistem nadomestila po občinah v državi obremenjen s številnimi pomanjkljivostmi in nepravilnostmi, v nekaterih občinah pa celo z nezakovitostmi.

Prvi iz vrste opozoril občinam je bil dopis št. 35206-54/2014/1 z dne 17. 12. 2014, s katerim sta ministrica za okolje in prostor ter minister za finance pozvala vse slovenske občine, da pri pripravi podatkov za odmero NUSZ v letu 2015 uporabijo katastrske ter registrske podatke o nepremičninah.

Sledil je predpis, ki je opredelil pravno podlago za sprejemanje novih odlokov o nadomestilu. Z 58. členom Zakona o izvrševanju proračuna Republike Slovenije za leti 2016 in 2017 (Uradni list RS, št. 96/15) je določeno, da se kot uporaba prve in tretje alineje 41. člena določb VI. poglavja zakona o stavbnih zemljiščih iz leta 1984, s katerim je opredeljeno NUSZ, in kot uporaba 218., 218.a do 218.d člena zakona o graditvi objektov (ZGO-1) šteje tudi sprejemanje občinskih odlokov v skladu s VI. poglavjem zakona o stavbnih zemljiščih iz 1984. S tem je občinam omogočeno, da v letih 2016 in 2017 sprejemajo nove odloke o NUSZ, s katerimi uredijo vsebine, za katere menijo, da v obstoječih odlokih niso urejene ali niso urejene ustrezno.

Podobna pravna podlaga je vzpostavljena z 59. členom Zakona o izvrševanju proračunov Republike Slovenije za leti 2017 in 2018 (Uradni list RS, št. 80/16 in 33/17).

Operativna priporočila je država posredovala občinam v Sistemskih priporočilih za izboljšanje sistema za nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča (MOP, št. 35206-3/2016-77; MF, št. 422-94/2016; MJU, št. 007-896/2014) z dne 16. 09. 2016. Navedena priporočila so zaokrožila še Sistemski priporočila za izboljšanje sistema za nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča – izvedba odmere nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča št. 4224-13052/2016-2 z dne 05. 10. 2016, ki jih je na Skupnost občin Slovenije, Združenje mestnih občin Slovenije in Združenje občin Slovenije naslovila Finančna uprava RS, Generalni finančni urad.

Priporočilom so sledili še strokovni posveti za občine, izvedeni v oktobru 2016, v juniju 2017 in v juliju 2017, katerih namen je bil, da država občine dodatno opozori na potrebo po



odpravi nezakonitosti in neprimernih rešitev v odlokih o nadomestilu oz. da jih spodbudi k temeljiti preveritvi svojih odlokov. Ker je utemeljeno pričakovati, da bodo občine obračunavale nadomestilo še vsaj dve ali tri leta, realno pa tudi daljše časovno obdobje, država nujno priporoča občinam, da v letu 2017 pripravijo in sprejmejo nove odloke o nadomestilu za odmero v naslednjih letih. V novih odlokih je treba zlasti odpraviti vse nezakonitosti, na katere skozi svoje odločitve opozarajata tako upravno kot tudi ustavno sodišče.

Pozivu države se je odzvala tudi občina Hoče-Slivnica. Preverila je določila veljavnega odloka o nadomestilu in ugotovila, da so njegova bistvena določila ustrezna in korektna, da pa ga je smiselno nekoliko dopolniti in nekatera določila opredeliti tudi bolj konkretno in natančno. Nabor prilagoditev odloka je take narave, da bi jih občina v običajnih razmerah uredila s spremembami in dopolnitvami veljavnega odloka. Zaradi pravnih podlag, ki omogočajo sprejetje novega odloka, ne pa tudi sprememb in dopolnitev obstoječega, je občina pripravila novi odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča na svojem teritoriju.

Pri tem ohranja dosednji koncept nadomestila, sistem vrednotenja nadomestila, način točkovanja in način izračunavanja nadomestila. To pomeni, da ohranja vse ključne elemente ureditve nadomestila in izračunavanja njegove višine, spreminja pa le tiste dele, ki pomenijo uskladitev s predpisi, uskladitev z nekaterimi, v glavnem tehničnimi priporočili države in predvsem uskladitev z novimi prostorskimi akti občine, ki so bili sprejeti v letošnjem letu.

Nadomestilo je s predpisi opredeljeno kot dajatev, ki jo plačujejo zavezanci kot nadomestilo za uporabo zazidanega oz. nezazidanega stavbnega zemljišča. Je izvorni prihodek občinskega proračuna. Zavezanci za plačilo so pravne in fizične osebe, ki so lastniki ali najemniki stavb oz. stavbnih zemljišč, plačuje pa se v vseh občinah v Sloveniji.

Z zakonom je določeno, za katera stavbna zemljišča se nadomestilo ne plačuje (izvzeta so stavbna zemljišča za potrebe obrambe, objekti tujih držav, ki jih uporabljajo tuja diplomatska in konzularna predstavništva ali v njih stanuje njihovo osebje, objekti mednarodnih ali meddržavnih organizacij, ki jih uporabljajo te organizacije ali v njih stanuje njihovo osebje, če ni v mednarodnem sporazumu drugače določeno, stavbe, ki jih uporabljajo verske skupnosti za svojo versko dejavnost, objekti gospodarske javne infrastrukture ter nezazidana stavbna zemljišča za potrebe zdravstva, socialnega in otroškega varstva, šolstva, kulture, znanosti, športa in javne uprave ter gospodarske javne infrastrukture).

Nadomestilo se plačuje za uporabo zazidanega in za uporabo nezazidanega stavbnega zemljišča.

Nadomestilo za uporabo zazidanega stavbnega zemljišča se plačuje od stanovanjske oz. poslovne površine stavbe, pri čemer ZSZ definira, kaj je stanovanjska in kaj poslovna površina, ZGO pa konkretizira, katera stavbna zemljišča se štejejo za zazidana in iz katerih virov se črpajo oz. uporabljajo podatki. Izpostaviti je treba, da lahko občina z odlokom, s katerim podrobneje uredi nadomestilo, določi, da se za poslovne površine poleg površine stavb štejejo tudi zemljišča, na katerih se opravlja poslovna dejavnost, kot npr. delavnice na prostem, nepokrita skladišča, parkirišča ipd.

Nadomestilo za uporabo nezazidanega stavbnega zemljišča se plačuje od površine nezazidanega stavbnega zemljišča, pri čemer ZGO podrobno opredeljuje, katera stavbna zemljišča se štejejo za nezazidana. Kot je ustavno sodišče že večkrat odločilo, je nadomestilo za nezazi-



dano stavbno zemljišče mogoče zaračunati oz. ga je treba plačati, če je zemljišče (zemljiška parcela) komunalno opremljeno, t.j. da ima dostop do javnega cestnega omrežja in če je za zemljišče možno izvesti priključke na javni vodovod, javno elektroenergetsko omrežje in javno kanalizacijo, kolikor ni dovoljena gradnja greznic oz. malih čistilnih naprav.

ZGO določa še, da se za nezazidano stavbno zemljišče štejejo tudi zemljiške parcele, za katere je z izvedbenim prostorskim načrtom določeno, da so namenjene za površinsko izkoriščanje mineralnih surovin, če izpolnjujejo določene pogoje.

Občina Hoče-Slivnica z odlokom podrobneje ureja odmero in plačevanje nadomestila za svoje območje. Z odlokom enako, kot doslej, določa območje, na katerem se plačuje nadomestilo, opredeljuje merila za odmero in njihovo točkovanje, določa vrednost točke za odmero, predpisuje način odmere in določa oprostitev plačevanja nadomestila.

Nobene od navedenih sestavin odloka o nadomestilu občina ne določa na novo, ampak jih povzema po veljavni ureditvi ter jih dopolnjuje, konkretizira in prilagaja predpisom.

Konkretizacija določil se nanaša na definicije zazidanih in nezazidanih stavbnih zemljišč ter na definicije stanovanjske in poslovne površine, slednje tudi v delu, kjer se za poslovno površino štejejo površine zemljišč, namenjene poslovni dejavnosti.

Dopolnitve odloka predstavljajo določila, ki se nanašajo na zavezance za plačilo nadomestila, na odmero nadomestila za zemljišča, ki se štejejo za poslovne površine, na nezazidana stavbna zemljišča in na postopek odmere.

Prilagoditve odloka predpisom se nanašajo na upoštevanje podrobne namenske rabe prostora iz občinskega prostorskega načrta za obračunavanje nadomestila za nezazidana stavbna zemljišča in na oprostitev plačila. Pri tem odlok ohranja le z zakonom dopustne oprostitev, kot od občin terja država.

V prehodnih določbah odlok specificira še, katere vrste veljavnih občinskih prostorskih aktov se štejejo za izvedbeni prostorski akt in izvedbeni prostorski načrt.

Vrednost točke ni bila spremenjena vse od leta 2010. Ta je bila določena v višini 0,00033 €. S tem odlokom se predlaga povečanje iz 0,00033 na 0,00035 €. Hkrati se predlaga, da se za določitev vrednosti točke le-ta letno revalorizira z indeksom cen življenjskih potrebščin, opredeljenim za obdobje prvih enajst mesecev leta. Sklep bi nato sprejel župan, objavil pa bi se v Medobčinskem uradnem vestniku.

Podražitev bi pomenila naslednje:

Površina stanovanjske stavbe 170 m²,

število točk 100

višina NUSZ po prejšnji vrednosti točke: $(170 \text{ m}^2 \times 100 \text{ točk} \times 12 \text{ mesecev} \times 0,00033 \text{ €/m}^2) = 67,32 \text{ €}$

višina NUSZ po predlagani vrednosti točke : $(170 \text{ m}^2 \times 100 \text{ točk} \times 12 \text{ mesecev} \times 0,0003571,40 \text{ €/m}^2) = 71,40 \text{ €}$

OBČINA HOČE-SLIVNICA

ŽUPAN

dr. Marko SORŠAK, univ. dipl. gosp. inž.

Priloga:

- Predlog novega Odloka o odmeri nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Hoče-Slivnica

- star odlok o NUSZ