Na podlagi določb VI. poglavja Zakona o stavbnih zemljiščih (Uradni list SRS, št. 18/84, 32/85 – popr., 33/89, Uradni list RS, št. 24/92 – odl. US, 44/97 – ZSZ in 101/13 – ZDavNepr), 218., 218.a, 218.b, 218.c, 218.d 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, 110/13 in 19/15), 59. člena Zakona o izvrševanju proračunov Republike Slovenije za leti 2017 in 2018 (Uradni list RS, št. 80/16 in 33/17) ter na podlagi 16. člena Statuta Občine Sveta Trojica v Slovenskih goricah (Medobčinski uradni vestnik št. 22/2010 in 12/2014 ) je Občinski svet Občine Sveta Trojica v Slovenskih goricah na \_\_redni seji dne \_\_\_\_\_\_\_\_\_ sprejel

**ODLOK**

**o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča na območju Občine Sveta Trojica v Slovenskih goricah**

1. **obravnava)**

**SPLOŠNA DOLOČILA**

1. **člen**

Ta odlok določa območja, na katerih se v Občini Sveta Trojica v Slovenskih goricah plačuje nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča (v nadaljevanju: nadomestilo), vrste zemljišč, zavezance za plačilo, merila za določitev višine nadomestila, merila za popolno ali delno oprostitev plačila nadomestila ter kazenske določbe.

**OBMOČJE ZA PLAČILO NADOMESTILA**

1. **člen**

Nadomestilo se plačuje za nezazidana in zazidana stavbna zemljišča na celotnem območju Občine Sveta Trojica v Slovenskih goricah, ki izpolnjujejo naslednje pogoje:

* dostop do zemljišča po javni cesti,
* možnost priključitve na električno energijo,
* možnost priključitve na javni vodovod,
* možnost priključitve na kanalizacijsko omrežje, ali če je dovoljena gradnja greznic oziroma malih čistilnih naprav.

**VRSTE ZEMLJIŠČ ZA KATERE SE ODMERJA NADOMESTILO**

1. **člen**

Nadomestilo se plačuje za zazidana in nezazidana stavbna zemljišča.

V primeru nelegalne gradnje plačevanje nadomestila za zazidano stavbno zemljišča ne vpliva na njegovo legalizacijo oziroma na izdajo in izvršitev inšpekcijskega ukrepa po določbah tega zakona.

Obveznost plačevanja nadomestila za uporabo zazidanega stavbnega zemljišča preneha, ko se stavba oziroma del stavbe, ki je bil zgrajen brez gradbenega dovoljenja, odstrani in vzpostavi prejšnje stanje in ko investitor oziroma lastnik zemljišča, na katerem je stala takšna stavba oziroma del stavbe, to dejstvo sporoči občini, in novo stanje evidentira na Geodetski uprav. Hkrati pa se uvede obveznost plačevanja nadomestila za uporabo nezazidanega stavbnega zemljišča, če leži takšno zemljišče na območju, za katerega je občina določila, da se na njem plačuje takšno nadomestilo.

Če pa se za stavbo oziroma del stavbe, ki je bil zgrajen brez gradbenega dovoljenja, pridobi gradbeno dovoljenje oziroma se takšna gradnja legalizira, se takšna gradnja ne šteje za novo gradnjo in se zato s plačevanjem nadomestila za uporabo zazidanega stavbnega zemljišča nadaljuje.

1. **člen**

**Zazidana stavbna zemljišča**

Zazidana stavbna zemljišča so 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 objekt, ki ni objekt gospodarske javne infrastrukture nima določene gradbene parcele se do njene določitve šteje, da je pozidano stavbno zemljišče fundus objekta pomnožen z 1,5 - kratnikom fundusa. Preostali del zemljišča se šteje za nezazidano stavbno zemljišče.

Za določitev površine zazidanega stavbnega zemljišča se uporabljajo uradni podatki Geodetske uprave RS (v nadaljnjem besedilu: GURS), ki se nanašajo na stavbe oziroma dele stavb. Osnovo za izračun nadomestila predstavljajo vsi zaprti prostori v stavbi oziroma dela stavbe. Za določitev površine se uporablja standard SIST ISO 9836.

Dejansko rabo stavbe ali dela stavbe se določi na osnovi uradnih podatkov GURS, ki se nanašajo na dejansko rabo stavbe ali dela stavbe.

Kot pozidana stavbna zemljišča štejejo tudi zunanja zemljišča, ki so funkcionalno povezana s poslovnimi oziroma proizvodnimi stavbami in so v naravi zunanje manipulativne površine, zunanja skladišča, zunanja parkirišča, športne površine, terase, gostinski vrtovi, površine za kampiranje, deponije različnih materialov in druge odprte površine na katerih se odvija tržna dejavnost – druga stavbna zemljišča.

Če v uradnih evidencah ni ustreznega podatka glede na zgornje alineje tega člena, je pomanjkljiv ali ni pravilen, občinska uprava ali zavezanec sam o tem obvesti Območno enoto GURS, da pridobi te podatke. Do pridobitve podatkov s strani GURS, Občina lahko uporablja podatke iz drugih uradnih evidenc, ki so ji na voljo (projekti za pridobitev gradbenega dovoljenja, podatki za izdajo odločbe o plačilu komunalnega prispevka, ortofoto posnetkov). Občina lahko tudi pozove lastnika objekta, da sporoči pravilne podatke. Postopek uskladitve podatkov se izpelje skladno s predpisi, ki urejajo evidentiranje nepremičnin.

1. **člen**

**Nezazidana stavbna zemljišča:**

Nezazidana stavbna zemljišča so tiste zemljiške parcele, za katere je z izvedbenim prostorskim aktom določeno, da je na njih dopustna gradnja določene vrste objekta ali objektov, ki niso objekti gospodarske javne infrastrukture, niso namenjeni za gradnjo objektov za potrebe zdravstva, socialnega in otroškega varstva, šolstva, kulture, športa in javne uprave. Zanje mora biti zagotovljena oskrba s pitno vodo iz javnega omrežja, električno energijo, odvajanje odplak in odstranjevanje odpadkov ter dostop na javno cesto. Za odvajanje odplak se štejejo tudi območja na katerih je dovoljena gradnja greznic in malih čistilnih naprav.

Da so pogoji o komunalni opremi zagotovljeni se smatra, če:

* je na območju nezazidanega stavbnega zemljišča zgrajena in predana v upravljanje komunalna oprema ter objekti in omrežja druge gospodarske javne infrastrukture, ki so določeni v prostorskem aktu občine, ali
* je v prostorskem aktu občine predvidena komunalna oprema ter objekti in omrežja druge javne gospodarske infrastrukture vključena v občinski načrt razvojnih programov v okviru občinskega proračuna za tekoče ali naslednje leto,
* gradnja objektov in omrežij, razen objektov gospodarske javne infrastrukture, je dovoljena na opremljenih stavbnih zemljiščih,
* ne glede na določbe prejšnjega odstavka je gradnja dovoljena tudi na neopremljenih stavbnih zemljiščih, če se sočasno z gradnjo objektov zagotavlja tudi opremljanje stavbnih zemljišč po pogodbi.

Če zazidano stavbno zemljišče nima določene gradbene parcele se nezazidani del stavbnega zemljišča določi tako, da se od površine parcele odšteje fundus objekta pomnožen s faktorjem 1,5 in sicer za objekte, ki niso objekti javne gospodarske infrastrukture in izpolnjujejo vse zahteve prvega odstavka tega člena.

Nezazidana stavbna zemljišča je lahko tudi več parcel ali delov parcel, ki skupaj izpolnjujejo pogoje za gradnjo na osnovi občinskih prostorskih aktov in skupna površina ustreza minimalni površini, ki je potrebna za gradnjo objekta in je opredeljena v ustreznem izvedbenem prostorskem aktu občine.

1. **člen**

Obveščanje zavezancev za nezazidano stavbno zemljišče

Občina obvesti zavezance za plačilo za nezazidana stavbna zemljišča o podatkih za odmero nezazidanih stavbnih zemljišč, ki jih je pridobila iz veljavnih planskih aktov občine z javnim naznanilom. V naznanilu mora biti postavljen rok za pripombe zavezancev, ki ne sme biti krajši od 8 dni po objavi javnega naznanila.

Občina je dolžna obvestiti lastnike nezazidanih stavbnih zemljišč v primerih, ko pride do spremembe namembnosti podrobne namenske rabe v planskih Občine Sveta Trojica v Slovenskih goricah ali če so za parcele izpolnjeni vsi pogoji iz 5. člena, da Občina lahko odmeri nadomestilo.

1. **člen**

**ZAVEZANCI ZA PLAČILO NADOMESTILA**

Nadomestilo mora plačevati neposredni uporabnik zemljišča, stavbe ali dela stavbe, oziroma lastnik.

Lastništvo se izkazuje z vpisom lastninske pravice v zemljiško knjigo ali na osnovi pravnega akta s katerim oseba ali pravna oseba dokazuje, da je pridobila lastninske pravice (pogodba, zakon, odločba).

Pravico uporabe lahko fizična ali pravna oseba dokazuje z najemno, zakupno, služnostno pogodbo ali drugim aktom, ki dokazuje, da ima pravico uporabe stavbnega zemljišča.

Če se zavezanec za plačilo nadomestila za nezazidana stavbna zemljišča ne strinja s podatki občine, mora v roku enega meseca od javnega naznanila predlagati vpis novih podatkov ali predlagati vpis sprememb podatkov v uradne evidence.

Ne glede na določbe tega člena, kot nezazidano stavbno zemljišče štejejo tudi zemljiške parcele, za katere je s prostorsko izvedbenim aktom določeno, da so namenjene za površinsko izkoriščanje mineralnih surovin, če:

* je s prostorsko izvedbenim aktom določeno, da se po opustitvi izkoriščanja na njih izvede sanacija tako, da se namenijo za gradnjo,
* je za takšno izkoriščanje na njih že podeljena koncesija, vendar se z izkoriščanjem na njih še ni začelo;
* se je z izkoriščanjem na njih že prenehalo in je s prostorsko izvedbenim aktom 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.

**MERILA ZA DOLOČITEV VIŠINE NADOMESTILA**

1. **člen**

**Merila za določitev višine nadomestila so:**

* lega stavbnega zemljišča,
* namenska raba zemljišča,
* smotrno izkoriščanje stavbnega zemljišča,
* opremljenosti zemljišča s komunalno infrastrukturo.

1. **člen**

**Lega stavbnega zemljišča:**

Območje Občine Sveta Trojica v Slovenskih goricah je glede na gostoto javnih funkcij in poslovnih dejavnosti, dostopnost z javnimi prometnimi sredstvi in splošno opremljenostjo s komunalno infrastrukturo ter dostopom na avtocesto razdeljeno na:

I. območje:

* območja za katera so izdelani in sprejeti občinski podrobni prostorski načrti ali izdelane strokovne podlage. To so enote urejanja prostora: ST4, ST9, ST9/1, ST13, ST21

II. območje:

* območja urejanja prostora: GO1, GO2, GO3, GO4, EU5, EU6, EU7, EU8, EU9, EU10 ,EU11, EU12, EU13, EU14, EU15, EU16, EU17, EU18, EU19, EU20, OS1, OS2, OS3, OS4, SS1, SS2, ST1, ST1/1, ST2, ST3, ST5, ST7, ST8, ST10, ST11, ST12, ST14, ST15, ST16, ST17, ST18, ST19, ST20, ST22, SV1, SV2, ZP1, ZP2, ZP3, ZP4 IN ZS1

III. območje

* ST6, območje razpršene poselitve: A.

Osnovo za določitev predstavlja grafični del občinskega prostorskega načrta v merili 1:5000.

1. **člen**

**Dejanska raba zemljišč**

Nadomestilo za zazidana stavbna zemljišča se plačuje za objekte in dele stavb z naslednjim namenom:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Dejanska raba stavbe ali dela stavbe | Število točk + izjemne ugodnosti (prejšnji odlok) 1 območje | Število točk + izjemne ugodnosti (prejšnji odlok) 2 območje | Število točk + izjemne ugodnosti (prejšnji odlok) 3 območje |
| Stanovanjske stavbe | 100 | 75 | 50 |
| Hoteli in gostinjstvo | 500 | 400 | 300 |
| Poslovni prostori javne uprave | 1 | 1 | 1 |
| pošta, | 2800 | 2550 | 2300 |
| Banka, zavarovalnica | 3000 | 72750 | 2500 |
| Poslovni prostori | 500 | 400 | 300 |
| Trgovski namen | 1250 | 1150 | 1050 |
| Bencinski servis | 4000 | 4000 | 4000 |
| Prostori za storitvene dejavnosti | 500 | 400 | 300 |
| Avtopralnica | 500 | 400 | 300 |
| Prometna dejavnost | 500 | 400 | 300 |
| Garaža - samostojna | 100 | 75 | 50 |
| Industrija | 500 | 400 | 300 |
| Odlagališča, ki niso del gospodarske javne infrastrukture (gradbeni material…) | 3000 | 3000 | 3000 |
| Družbene dejavnosti | 1 | 1 | 1 |
| Kmetijska dejavnost | 50 | 20 | 10 |
| Zavetišče in hotel za živali | 500 | 400 | 300 |
| Žaga | 500 | 400 | 300 |
| Sušilnica lesa | 500 | 400 | 300 |
| Sušilnica žit | 500 | 400 | 300 |
| Sušilnica sadja | 500 | 400 | 300 |
| Druge poslovne površine - odlagališča, ki niso del GJI | 3000 | 3000 | 3000 |
| Druge poslovne površine - bencinski servisi | 4000 | 4000 | 4000 |
| Druge poslovne površine - parkirišča, nepokrita skladišča, gostinski vrtovi, delavnice na prostem | 200 | 200 | 200 |

1. **člen**

**Nezazidana stavbna zemljišča**

Nezazidana stavbna zemljišča se točkujejo:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Lega glede na območje | Za stanovanjski namen | Za turizem (počitniški namen) | Za poslovi namen |
| 1. območje I. | 100 | 200 | 200 |
| 1. območje II. | 40 | 200 | 200 |
| 1. območje III. | 20 | 100 | 100 |

Za nezazidana stavbna zemljišča štejejo zemljišča glede na podrobno namensko rabo zemljišč iz občinskih planskih aktov.

1. **člen**

**Smotrno izkoriščanje stavbnega zemljišča**

Stanovanjski objekti v katerih ni stalno ali začasno prijavljenih oseb se dodatno točkuje s 700 točkami.

1. **člen**

**Komunalna opremljenost stavbnih zemljišč:**

|  |  |
| --- | --- |
| Vrsta | Število točk |
| Makadamska cesta | 20 |
| Cesta v protiprašni obliki | 30 |
| Javni vodovod | 20 |
| Kanalizacija | 20 |
| Javna razsvetljava | 10 |
| Urejen pločnik ob robu zemljišča | 40 |

Šteje se, da ima stavbno zemljišče možnost priključka na vodovod, kanalizacijo, če je sekundarno omrežje na katerega se je možno priključiti oddaljeno od meje stavbnega zemljišča največ 50 m in obstaja tudi dejanska možnost priključitve in koriščenja komunalne infrastrukture. O možnosti dejanske priključitve daje soglasje upravljavec posamezne infrastrukture.

Točke za »Urejen pločnik ob robu zemljišča« se upošteva za zemljišča, ki so oddaljena do 50 metrov od cestnega telesa, ki ima urejen pločnik.

Pri drugih poslovnih površinah iz 10 člena in nezazidanih stavbnih zemljiščih iz 11 člena se komunalna oprema ne točkuje.

1. **člen**

**Določitev višine NUSZ**

Mesečna višina NUSZ se izračuna tako, da se medsebojno pomnožijo:

* površina stavbnega zemljišča izražena v m2,
* s seštevkom točk glede na dejansko rabo zemljišča in skupnim številom točk glede na komunalno opremo – razen pri izračunu nadomestila za druge poslovne površine in nezazidana stavbna zemljišča,
* z vrednostjo točke.

1. **člen**

**Določevanje vrednost vrednosti točke**

Vrednost točke za stavbna zemljišča v letu 2018 znaša 0,002EUR.

Vrednost točke za odmerno leto se z ugotovitvenim sklepom župana letno revalorizira s količnikom, ugotovljenim na podlagi letnega indeksa rasti cen življenjskih potrebščin po podatkih Statističnega urada RS, za obdobje pred letom za katero se nadomestilo odmerja, če je količnik večji od ena. Ugotovitveni sklep se objavi v Uradnem listu RS

V primeru drugačne določitve vrednosti točke, kot je določena v prejšnjem odstavku, novo vrednost točke določi Občinski svet Občine Sveta Trojica v Slovenskih goricah, na predlog župana.

1. **člen**

**Odmera nadomestila**

Odločbo za plačilo nadomestila izda ministrstvo pristojno za finance, ki tudi poskrbi za izterjavo plačila.

Osnova za izdajo odločb so podatki, ki jih vsako leto posreduje občinska uprava.

Plačilo nadomestila zavezanci plačujejo v skladu s predpisi o davčnem postopku.

Postopek pritožbe na odločbo za plačilo nadomestila se izvede v skladu s predpisi o davčnem postopku.

Zavezancu se odmeri nadomestilo v največ treh obrokih:

1 obrok: višina nadomestila znaša do 50 EUR,

2 obroka: višina nadomestila znaša od 50,01 EUR do 100 EUR

3 obroki: višina nadomestila znaša 100,01 EUR ali več.

1. **člen**

Oprostitve plačila nadomestila

**NUSZ se ne plačuje za:**

* zemljišče, ki se uporablja za potrebe obrambe RS in zemljišča, ki so trajno namenjena za potrebe reševanja in zaščite,
* za objekte tujih držav, ki so v uporabi kot diplomatska ali konzularna predstavništva ali v njih stanuje njihovo osebje,
* za objekte mednarodnih in meddržavnih organizacij, ki jih uporabljajo te organizacije ali v njih stanuje njihovo osebje, če ni v mednarodnem sporazumu drugače določeno,
* za sakralne objekte v katerih verske skupnosti opravljajo verske obrede,

Za oprostitev plačila NUSZ lahko zaprosi:

* za dobo 5 let občan, ki je kupil novo stanovanje kot posamezen del stavbe, ki je zgradil, dozidal ali nadzidal družinsko stanovanjsko hišo, če je v ceni stanovanja ali družinske hiše ali neposredno plačal komunalni prispevek. Oprostitev začne teči z dnem začetka uporabe stanovanjske hiše ali posameznega dela stanovanjskega objekta.
* zavezanec, ki prejema socialno podporo,
* zavezanec katerih skupni mesečni prejemki na družinskega člana ne presegajo zajamčenega osebnega dohodka kot minimalnega zneska, ki zagotavlja materialno in socialno varnost,
* zavezanec, katere objekt je trajno neuporaben zaradi požara, poplave ali druge naravne nesreče in to lahko dokaže z ustreznim potrdilom. Oprostitev velja za obdobje, ko objekta ni mogoče uporabljati. To obdobje pa ne sme biti krajše od 3 mesecev in daljše od časa potrebnega za sanacijo objekta. Rok sanacije določi izvedenec gradbene stroke,
* za dobo do 5 let lahko zaprosi občan, ki je plačal komunalni prispevek ali je sklenil z občino pogodbo o komunalnem opremljanju zemljišča. Če občan uveljavlja to oprostitev, ne more uveljavljati oprostitve iz prve alineje tega člena.

Če je bila vloga za tekoče leto oddana po prejemu odločbe za tekoče leto, se odobrena oprostitev nanaša na naslednje odmerno leto.

Zoper odločbo o oprostitvi je možna pritožba v roku 15 dni od vročitve odločbe na župana Občine Sveta Trojica v Slovenskih goricah.

1. **člen**

**Vzdrževanje podatkov za NUSZ**

Podatke za odmero nadomestila vzdržuje občinska uprava Občine Sveta Trojica v Slovenskih goricah na osnovi uradnih podatkov in lastnih evidenc.

Vse spremembe podatkov, ki vplivajo na določevanje odmere nadomestila morajo zavezanci sporočiti Občini Sveta Trojica v Slovenskih goricah najkasneje 15 dni od nastanka spremembe. Za tekoče odmerno leto se lahko upoštevajo le spremembe, ki bodo sporočene do 28.02. tekočega leta, naknadne spremembe se bodo upoštevale za odmero v naslednjem letu.

1. **člen**

**Kazenske določbe**

Z denarno kaznijo 850 EUR se kaznuje za prekršek pravna oseba oziroma z 650 EUR podjetnik posameznik, ki:

* ne sporoči pristojnemu organu podatkov, ki so mu potrebni za odmero nadomestila,
* ne prijavi sprememb v 15 dneh od dneva nastanka sprememb,
* prijavi napačne podatke.

Z denarno kaznijo 250 EUR se kaznuje za prekršek iz zgornjega odstavka tega člena odgovorna oseba pravne osebe.

Z denarno kaznijo v višini 150 EUR se kaznuje fizična oseba, za prekršek iz prvega odstavka tega člena.

**PREHODNE DOLOČBE**

1. **člen**

Z dnem uveljavitve tega odloka preneha veljati Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča, ki ga je Občinski svet Občine Sveta Trojica v Slovenskih goricah sprejel 20.11.2008 in je bil objavljen v MUV št. 28/2008 z dne 28.11.2008.

1. **člen**

Ta odlok začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem glasilu slovenskih občin (UGSO), izvajati pa se začne s 1.1.2018.

Številka: 007-1/2010

Datum: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Župan**

Občine Sveta Trojica v Slovenskih goricah

**Darko FRAS**, *univ.dipl.prav.*

**OBRAZLOŽITEV**

Uvod

Zakon o davku na nepremičnine (Uradni list RS 101/13 in 22/14-odl. Ustavnega sodišča) – v nadaljevanju ZDavNepr, je v 33. členu med drugimi razveljavil zakonske določbe, ki urejajo NUSZ in občinske odloke, ki so bili izdani na osnovi VI. Poglavja Zakona o stavbnih zemljiščih (Uradni list SRS, št. 18/84, 32/85-popr.in 3389ter Uradni list RS št. 24/92-odločba Ustavnega sodišča , 29/95-ZPDF, 44/97- ZSZ in 27/98-odločba Ustavnega sodišča).

Ustavno sodišče RS je v tretji točki izreka Odločbe US RS, s katero je razveljavilo ZDavNepr, odločilo, da se do drugačne zakonske ureditve obdavčitve nepremičnin še naprej uporabljajo predpisi iz prve do pete alineje 33. člena ZDavNepr. Ti predpisi niso postali (ponovno) veljavni temveč se je ponovno uveljavila zgolj njihova uporaba v stanju, kot so veljali na dan njihove razveljavitve. Uporaba navedenih predpisov je bila podaljšana do drugačne zakonske ureditve obdavčitve nepremičnin, zato se neposredno na podlagi odločbe US RS uporabljajo tudi sklepi o določitvi vrednosti točke za odmero NUSZ, ne glede na to, da jih je občinski svet sprejel za določeno leto.

Sklep o določitvi vrednosti točke za odmero NUSZ se šteje za del občinskega odloka o NUSZ, zato spreminjanje ali sprejemanje novega sklepa o določitvi vrednosti točke pomeni spreminjanje občinskega odloka o NUSZ. Zato se šteje, da je tak sklep o določitvi vrednosti točke sprejet brez ustrezne zakonske podlage.

Z uveljavitvijo 58. člena Zakona o izvrševanju proračunov Republike Slovenije za leti 2016 in 2017 (Uradni list RS, št. 96/15 in 46/16) je bila občinam dana pravna podlaga za sprejemanj novih občinskih odlokov o NUSZ.

To pomeni, da morajo občine sprejeti nove odloke, starejših (sprejetih pred odločbo US o razveljavitvi zakona o davku na nepremičnine), pa ne morejo spreminjati. Tudi ne sprejemati novih vrednosti točk za odmero NUSZ.

Ministrstvo za okolje in prostor je v skladu s prvim odstavkom 64. člena Zakona o državni upravi (Uradni list RS št. 113/05 - UPB, 89/07 – odl. US, 126/07-ZUP-E, 48/09, 8/10-ZUP-G, 8/12-ZVRS-F, 21/12, 47/13, 12/14 in 15/16) pristojno ministrstvo za nadzor nad splošnimi in posamičnimi akti lokalnih skupnosti s področja urejanja prostora.

Na osnovi tega je v MOP ugotovil, da je kar 109 občin spreminjalo odloke ali sprejemalo nove odloke brez ustrezne zakonske podlage.

Julija tega leta je MOP vsem občinam, ki so v letu 2016 spreminjale vrednosti točke ali spreminjale odloke za NUSZ obvestilo, da so pravno ti odloki neveljavni, ker za sprejem sprememb odlokov (med katere sodi tudi sklep o vrednosti točke za določitev višine NUSZ) ni pravnih podlag.

Na osnovi tega dopisa in priporočil glede priprave novih odlokov se je Občina Sveta Trojica v Slovenskih goricah odločila, da pripravi nov odlok in se na ta način izogne težavam, ki bi jih lahko imela v primeru vztrajanja na starem odloku za odmero NUSZ (revizija odloka, ustavna presoja odloka).

S sprejem novega odloka Občini Sveta Trojica v Slovenskih goricah bo dosegla naslednje cilje:

* ustrezno pravno podlago za izvajanje NUSZ,
* obdržati sedanjo višino in medsebojno razmerje med namenskimi rabami stavbnih zemljišč,
* uskladiti odlok glede na sprejet OPN in izdelane strokovne podlage in sprejete OPPN.

Uskladitev pravne podlage za izvajanje NUSZ

V novem odloku so definicije stavbnih zemljišč usklajene z veljavno zakonsko podlago, ki je navedena v preambuli novega Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnih zemljišč.

Dejanska raba zemljišč

Obstoječe vrste dejanske rabe zemljišč smo uskladili s šifrantom, ki ga za namensko rabo zemljišč uporablja GURS. S tem nedvoumno določimo za kakšno namensko rabo objekta gre. V naravi predstavljajo težavo objekti, ki v GURS-u nimajo ustrezne namenske rabe (npr. del gospodarskega poslopja se spremeni v garaže ali celo stanovanjske dele stavb). Po zagotovilih GURS bo postopoma izvajal kontrolo teh podatkov, občini pa je dana možnost, da tovrstno neusklajenost sporoči GURS-u, ki bo to preveril v naravi in od lastnika objekta zahteval uskladitev podatkov.

Merila za določitev višine NUSZ

V tem delu odloka smo črtali 9 člen, ki se nanaša na izjemne ugodnosti v zvezi z ustvarjanjem dobička v gospodarski dejavnosti. Te ugodnosti so lahko vezane na območje ne pa na dejavnosti, kot je to predvideva sedanji odlok. Da bi ohranili isto višino NUSZ smo točke, ki jih je stari odlok določal za nekatere dejavnosti prišteli h točkam dejanske rabe objekta v 10. členu novega odloka.

Pri določanju komunalne opreme smo točkovanje spremenili tako, da smo točke, ki se nanašajo na komunalno opremo, ki je ne zagotavlja Občina Sveta Trojica v Slovenskih goricah (elektrika, telefon) prišteli točkam, ki se nanašajo na ceste in vodovod. Te spremembe ne vplivajo na skupno število točk posameznih zavezancev.

Letno določevanje višine vrednosti točke

Nov odlok usklajuje višino točk za NUSZ z rastjo življenjskih stroškov. To razbremenjuje Občinski svet, da bi moral le-to sprejemati vsako leto. Na osnovi podatkov Statističnega urada RS Župan sprejme ugotovitveni sklep glede višine točke na osnovi statističnih podatkov, vezanih na časovno obdobje enega leta. Če bi bila ta vrednost negativna, lahko župan občinskemu svetu predlaga drugačno rešitev.

Oprostitve:

Pri oprostitvah MOP vztraja samo pri tistih, ki jih predvidevajo določila Zakona o stavbnih zemljiščih v 59. členu.

Oprostitve, vezane na vzpodbude gospodarstvu, humanitarnim organizacijam, društvom in sorodnim organizacijam niso dovoljene.

Način obročnega plačevanja NUSZ

V odloku je napisano, da se glede na višino odmere NUSZ lahko plačuje tudi obročno – največ v 3 obrokih za plačila nad 100 EUR.

Kazenske določbe

Kazenske določbe so določene na novo in razširjene tudi na odgovorno osebo pravne osebe in fizične osebe. Glede na to, da so sedaj skoraj vsi podatki za določitev višine NUSZ razvidni iz uradnih evidenc, teh določb skoraj ne bo potrebno izvajati. Lahko pa višino spremenite.

**Primerjava cen**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Primerjava za stanovanjske pov 150m2 | Sveta Trojica 1 obm | Sveta Trojica 2 obm | Sveta Trojica 3 obm | Trnovska vas 1 obm | Destrnik 1 obm | Destrnik 2 obm | Destrnik 3 obm | **Cerkvenjak 1 obm** | **Cerkvenjak 2 obm** |
| Površina | 150 | 150 | 150 | 150 | 150 | 150 | 150 | 150 | 150 |
| Točke za namen | 100 | 75 | 50 | 40 | 40 | 30 | 20 | 100 | 75 |
| komunalna oprema | 120 | 120 | 120 | 160 | 220 | 220 | 220 | 90 | 90 |
| Smotrnost - individualna hiša |  |  |  | 45 | 50 | 30 | 20 |  |  |
| Točke skupaj | 220 | 195 | 170 | 245 | 310 | 280 | 260 | 190 | 165 |
| Vrednost točke | 0,002 | 0,002 | 0,002 | 0,0046 | 0,002709 | 0,002709 | 0,002709 | 0,0024 | 0,0024 |
| **Nadomestilo v €** | **66** | **58,5** | **51** | **169,05** | **125,9** | **113,8** | **105,6** | **68,4** | **59,4** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| poslovni objekt 100m2 | Sveta Trojica 1 obm | Sveta Trojica 2 obm | Sveta Trojica 3 obm | Trnovska vas 1 obm | Destrnik 1 obm | Destrnik 2 obm | Destrnik 3 obm | **Cerkvenjak 1 obm** | **Cerkvenjak 2 obm** |
| Površina | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| Točke namen | 500 | 400 | 300 | 300 | 150 | 120 | 100 | 150 | 100 |
| Točke komunalna oprema | 120 | 120 | 120 | 160 | 220 | 220 | 220 | 90 | 90 |
| Izjemne ugodnosti lega |  |  |  | 100 | 160 | 80 | 40 |  |  |
| Izjemne ugodnosti komunalna oprema |  |  |  | 150 | 160 | 80 | 40 |  |  |
| Točke skupaj | 620 | 520 | 420 | 710 | 690 | 660 | 640 | 240 | 190 |
| Vrednost točke | 0,002 | 0,002 | 0,002 | 0,0046 | 0,002709 | 0,002709 | 0,002709 | 0,0024 | 0,0024 |
| **Nadomestilo v €** | **124** | **104** | **84** | **326,6** | **186,9** | **178,8** | **173,4** | **57,6** | **45,6** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Primerjava kmetijski objekt 300m2 | Sveta Trojica 1 obm | Sveta Trojica 2 obm | Sveta Trojica 3 obm | Trnovska vas 1 obm | Destrnik 1 obm | Destrnik 2 obm | Destrnik 3 obm | **Cerkvenjak 1 obm** | **Cerkvenjak 2 obm** |
| Površina | 300 | 300 | 300 | 300 | 300 | 300 | 300 | 300 | 300 |
| Točke za namen | 50 | 20 | 10 |  |  |  |  | 30 | 20 |
| komunalna oprema | 120 | 120 | 120 |  |  |  |  | 90 | 90 |
| Točke skupaj | 170 | 140 | 130 |  |  |  |  | 120 | 110 |
| Vrednost točke | 0,002 | 0,002 | 0,002 |  | 0,002709 | 0,002709 | 0,002709 | 0,0024 | 0,0024 |
| **Nadomestilo v €** | **102** | **84** | **78** |  |  |  |  | **86,4** | **79,2** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Nezazidana stanovanjski namen | Sveta Trojica 1 obm | Sveta Trojica 2 obm | Sveta Trojica 3 obm | Trnovska vas 1 obm | Destrnik 1 obm | Destrnik 2 obm | Destrnik 3 obm | **Cerkvenjak 1 obm** | **Cerkvenjak 2 obm** |
| Površina | 600 | 600 | 600 | 600 | 600 | 600 | 600 | 600 | 600 |
| Točke namen | 100 | 40 | 20 | 40 | 40 | 30 | 20 | 6,6 | 5 |
| Točke skupaj | 100 | 40 | 20 | 200 | 310 | 280 | 260 | 96,6 | 95 |
| Vrednost točke | 0,002 | 0,002 | 0,002 | 0,0046 | 0,00021672 | 0,00021672 | 0,00021672 | 0,0024 | 0,0024 |
| **Nadomestilo v €** | **120** | **48** | **24** | **552** | **40,31** | **36,41** | **33,81** | **139,10** | **136,8** |

Priloga 1: Grafika- Prikaz NUSZ območij

Pripravil:

Terragis d.o.o., Igor Martinšek

Občinska uprava, Srečko A. Padovnik

