



Številka: 03201-14/2018  
Datum: 12. 12. 2018

TOČKA 4

**OBČINSKI SVET  
OBČINE HOČE-SLIVNICA**

ZADEVA:	PREDLOG ZA SPREJEM SKLEPA NA 3. REDNI SEJI OBČINSKEGA SVETA, 19. 12. 2018
NASLOV:	<b>Obrazložitev in potrditev Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v občini Hoče-Slivnica</b>
GRADIVO PRIPRAVIL:	ZUM d.o.o. ga. Marinka Konečnik Kunst, Danijela Rakovič
GRADIVO PREDLAGA:	ŽUPAN
POROČEVALEC:	<b>ZUM d.o.o., ga. Marinka Konečnik Kunst</b>
OBRAVNAVAL:	/
PREDLOG SKLEPA:	<b>Občinski svet Občine Hoče-Slivnica sprejme Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v občini Hoče-Slivnica</b>

**OBRAZLOŽITEV:**

Občina Hoče - Slivnica je v letu 2017 sprejela Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Hoče - Slivnica (Medobčinski uradni vestnik, št. 34/17). Z njim je uredila plačevanje nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča (v nadaljevanju: NUSZ) na svojem območju. S tem je sledila okrepljenim aktivnostim države, da občine izboljšajo sistem NUSZ. Razlogi, ki izhajajo iz prakse in odločitev upravnih in ustavnega sodišča, se nahajajo zlasti v dejstvu, da je bil sistem nadomestila po občinah v državi obremenjen s številnimi pomanjkljivostmi in nepravilnostmi, v nekaterih občinah pa celo z nezakonitostmi.

NUSZ 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.

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 zakon o stavbnih zemljiščih definira, kaj je stanovanjska in kaj poslovna površina, predpisi o graditvi objektov pa konkretizirajo, katera stavbna zemljišča se štejejo za zazidana in iz katerih virov se črpajo oz. uporabljajo podatki.

Nadomestilo za uporabo nezazidanega stavbnega zemljišča se plačuje od površine nezazidanega stavbnega zemljišča, pri čemer predpisi o graditvi objektov podrobno opredeljujejo, katera stavbna zemljišča se štejejo za nezazidana. Kot je ustavno sodišče že večkrat odločilo, je nadomestilo za nezazidano 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.

Na podlagi skupnih aktivnosti ministrstva, pristojnega za javno upravo, ministrstva, pristojnega za finance, ministrstva, pristojnega za prostor in asociacij občin je v zadnjih dveh letih večina občin v državi sprejela nove odloke o NUSZ.

Nove odloke o NUSZ je sprejelo tudi večje število sosednjih in občini Hoče – Slivnica primerljivih občin. Ti odloki so bili podlaga za odmero NUSZ v letih 2017 in 2018.

Na podlagi razpoložljivih in dosegljivih podatkov je občina Hoče – Slivnica izvedla primerjavo odmerjene višine NUSZ v letu 2018 za tipične izbrane primere. Izračuni za nekatere sosednje občine so povzeti v spodnjo tabelo:

v EUR

<b>Izbrani primer</b>	<b>Občina</b>	<b>Hoče – Slivnica</b>	<b>Miklavž na DP</b>	<b>Kungota</b>	<b>Rače - Fram</b>	<b>Starše</b>
stanovanjska stavba 150 m <sup>2</sup> , I. območje		63,00	96,08	74,52	123,84	112,54
stanovanjska stavba 150 m <sup>2</sup> , II. območje		56,70	88,39	62,10	117,65	103,16
stanovanjska stavba 170 m <sup>2</sup> , I. območje		71,40	108,89	84,46	140,35	127,54
stanovanjska stavba 170 m <sup>2</sup> , II. območje		64,26	100,17	70,38	133,33	116,91
Nezazidano SZ 600 m <sup>2</sup> , stanovanjski namen, I. območje		37,80	61,49	74,52	148,61	281,34

Nezazidano SZ 600 m <sup>2</sup> , stanovanjski namen, II. območje	25,20	30,74	62,10	123,84	232,57
Nezazidano SZ 2.000 m <sup>2</sup> , gospodarski namen, I. ob- močje	840,00	1.024,80	662,40	4.128,00	6.546,60

Podatki kažejo, da občina Hoče – Slivnica obračunava primerjalno nižje, v povprečju pa celo bistveno nižje NUSZ od sosednjih občin. To velja za zazidana stavbna zemljišča, še posebej pa za nezazidana stavbna zemljišča.

Ugotovitve iz primerjave potrjujejo tudi prilivi v občinski proračun iz naslova NUSZ, ki primerjalno zaostajajo za izbranimi primerljivimi občinami.

v EUR

Občina	Število prebivalcev (na dan 1.1.2017)	Prihodki po ZR 2015	Prihodki po ZR 2016	Prihodki po ZR 2017	Povprečje prihodkov treh let	Prihodki NUSZ na prebivalca
Hoče - Slivnica	11.272	442.047,90	420.068,43	409.688,68	423.935,00	37,61
Miklavž na Dravskem polju	6.697	390.675,00	421.423,00	440.712,00	417.603,33	62,36
Kungota	4.956	87950,00	92.500,00	114.440,00	98.283,36	19,83
Rače - Fram	7.315	958.928,25	959.381,63	917.717,29	945.342,39	129,23
Starše	4.117	587.536,38	642.101,22	690.421,78	640.019,79	155,46

S spremembami in dopolnitvami odloka o NUSZ se občina Hoče – Slivnica približuje višini NUSZ, ki ga za primerljive primere zaračunavajo občine, ki med primerjanimi zaračunavajo nižje nadomestilo (npr. Kungota ali Miklavž na Dravskem polju). Tudi z višjimi vrednostmi NUSZ bo občina Hoče – Slivnica še vedno zaostajala za občinami, ki z višino NUSZ že doslej odstopajo navzgor (npr. Rače – Fram ali Starše).

S spremembami in dopolnitvami odloka o NUSZ se NUSZ poviša na naslednja dva načina:

- z dvigom vrednosti točke iz 0,00035 EUR/m<sup>2</sup> na 0,0004 EUR/m<sup>2</sup>;  
Gre za dvig točke za 14,29 %, ukrep pa vpliva sorazmerno na vse zavezance za plačilo NUSZ;
- s spremembo števila točk za m<sup>2</sup> nezazidanega stavbnega zemljišča, ki so v prostorskih aktih občine opredeljena s podrobno namensko rabo prostora »območja stanovanj in površine razpršene poselitve« ter »območja proizvodnih dejavnosti«



Na površinah, opredeljenih kot »območja stanovanj in površine razpršene poselitve«, se število točk za m<sup>2</sup> na I. območju dvigne iz 15 na 20, na II. območju pa iz 10 na 15. Na površinah, opredeljenih kot »območja proizvodnih dejavnosti«, se število točk za m<sup>2</sup> na I. območju dvigne iz 100 na 120, na II. območju pa iz 70 na 90. S tem se nezazidana stavbna zemljišča za navedeni namen izenačijo z zemljišči, ki imajo določeno podrobno namensko rabo prostora »območja centralnih dejavnosti« in »posebna območja«.

**OBČINA HOČE-SLIVNICA**  
ŽUPAN  
dr. Marko SORŠAK, univ. dipl. gosp. inž.

*Priloga:*

- *Predlog Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v občini Hoče-Slivnica*