

predlog

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 – SZ 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 13. člena statuta Občine Črenšovci (UL RS, št. 58/2010, 62/2016) je Občinski svet Občine Črenšovci na ___redni seji dne _____ sprejel

ODLOK

o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča na območju občine Črenšovci

Splošna določila

1. člen

Ta odlok določa območja, na katerih se v Občini Črenšovci plačuje nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča (v nadaljevanju: nadomestilo), vrste zemljišč, zavezanca za plačilo, merila za določitev višine nadomestila ter merila za popolno ali delno oprostitev plačila nadomestila.

Območje za plačilo nadomestila

2. člen

Nadomestilo se plačuje na celotnem območju občine Črenšovci, 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

3. člen

Nadomestilo se plačuje za zazidana in nezazidana stavbna zemljišča.

V primeru nelegalne gradnje plačevanje nadomestila za uporabo zazidanega stavbnega zemljišča ne vpliva na njeno legalizacijo oziroma na izdajo in izvršitev inšpekcijskega ukrepa.

Obveznost plačevanja nadomestila za zazidano stavbno 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, ter novo stanje evidentira na Geodetski upravi RS (v nadaljnjem besedilu: GURS), hkrati pa se uvede obveznost plačevanja nadomestila za nezazidano stavbno zemljišče, če leži takšno

zemljišče na območju, za katerega je občina določila, da se na njem plačuje takšno nadomestilo in izpolnjuje vse pogoje navedene v 5 členu tega odloka.

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 zazidano stavbno zemljišče nadaljuje.

4. 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, če izpolnjuje vse pogoje iz 5. člena tega odloka.

Za določitev površine zazidanega stavbnega zemljišča se uporabljajo uradni podatki Geodetske uprave, ki se nanašajo na stavbe oziroma dele stavb (Register nepremičnin – neto površina dela stavbe zmanjšana za odprte prostore).

Namen stavbe ali dela stavbe se določi na osnovi uradnih podatkov GURS, ki se nanašajo na namen 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 manipulativne površine, zunanja skladišča, parkirišča, delavnice na prostem in podobno – druga stavbna zemljišča. Za druga stavbna zemljišča se nadomestilo plačuje od utrjenih površin izven stavb.

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 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.

5. člen

Nezazidana stavbna zemljišča

Nezazidana stavbna zemljišča so tiste zemljiške parcele ali deli parcel, za katere je z izvedbenim prostorskim aktom določeno, da je na njih dopustna gradnja določene vrste objekta ali objektov, ki ni objekt 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.

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.

6. 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 pridobil lastninske pravice (pogodba, zakon, odločba).

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

Merila za določitev višine nadomestila

7. člen

Merila za določitev višine nadomestila so:

- lega stavbnega zemljišča,
- namenska raba zemljišča,
- opremljenosti zemljišča s komunalno infrastrukturo.
-

8. člen

Lega stavbnega zemljišča:

Celotno območje občine Črenšovci je eno območje za plačilo nadomestila.

9. člen

Namenska 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
Stanovanjske stavbe	30
Garaža kot samostojni objekt	15
Poslovni prostori za trgovino, gostinstvo in obrtne storitve	90
Poslovni prostori družbenih dejavnosti	30
Banka, pošta, zavarovalnica	90
Industrija	90
Druge poslovne površine ne glede na dejavnost	60

10. člen

Nezazidana stavbna zemljišča

Za nezazidana stavbna zemljišča se namenska zemljišča določi glede na podrobno namensko rabo zemljišč iz občinskih planskih aktov.

Nezazidana stavbna zemljišča se točkujejo s 30 točkami.

11. člen

Komunalna opremljenost stavbnih zemljišč:

Vrsta	Število točk
Makadamska cesta	15
Cesta v protiprašni obliki	30
Javni vodovod	25
Kanalizacija	25

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.

Pri drugih poslovnih površinah iz 8 člena in nezazidanih stavbnih zemljiščih iz 9. člena se komunalna oprema ne točkuje.

12. člen

Določitev višine nadomestila

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

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

13. člen

Določevanje vrednosti točke

Vrednost točke za zazidana stavbna zemljišča v letu 2018 znaša 0,00031 EUR

vrednost točke za nezazidana stavbna zemljišča v letu 2018 znaša 0,000069 EUR.

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, v kolikor 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 Črenšovci, na predlog župana.

14. člen

Odmerna nadomestila

Nadomestilo se odmeri za vsak odmerni predmet posebej.

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.

15. člen

Oprostitev plačila nadomestila

Nadomestilo 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,
- objekte ali dele stavb katerih uporabniki so humanitarne organizacije, ki so v vključene v sistem zaščite in reševanja.

Za oprostitev plačila nadomestila lahko zaprosi zavezanec v naslednjih primerih:

- 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. Kar zavezanec dokazuje s potrdilom upravne enote o prijavi stalnega bivališča na naslovu, ki je predmet oprostitve,
- oseba, ki prejema socialno podporo,
- občani katerih skupni mesečni prejemki na družinskega člana ne presegajo zjamčenega osebnega dohodka kot minimalnega zneska, ki zagotavlja materialno in socialno varnost,
- oseba, 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 kot je potrebno za sanacijo objekta. Čas sanacije objekta določi strokovnjak gradbene stroke.

Zavezanci morajo vlogo za oprostitev vložiti za tekoče leto odmere do 28. 2., sicer začnejo odobrene vloge veljati za naslednje odmerno leto.

16. člen

Vzdrževanje podatkov za nadomestilo

Podatke za odmero nadomestila vzdržuje občinska uprava Občine Črenšovci na osnovi uradnih podatkov, ki so potrebni za odmero.

Vse spremembe podatkov, ki vplivajo na določevanje odmere za nadomestilo morajo zavezanci sporočiti Občini Črenšovci 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.

17. člen

Kazenske določbe

Z denarno kaznijo 200 EUR se kaznuje za prekršek fizična oseba ki:

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

Z denarno kaznijo 1000 EUR se kaznuje za prekršek pravna oseba in z denarno kaznijo v višini 200EUR se kaznuje odgovorna oseba pravne osebe, 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.

Prehodne določbe

18. člen

Z dnem uveljavitve tega odloka preneha veljati Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča, ki ga je Občinski svet Občine Črenšovci sprejel 6.11.2003 in je bil objavljen v Uradnem listu RS št. 112/2003.

19. člen

Ta odlok začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem listu, izvajati pa se začne s 1.1.2018.

Št.: _____

Črenšovci dne, _____

Župan Občine Črenšovci:

Anton Törnär

Obrazložitev:

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.

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.

Na podlagi priporočila Ministrstva za okolje in prostor, ki 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 je bil zato pripravljen novi odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča Občine Črenšovci, ki sledi naslednjim ciljem:

- uskladitev pravne podlage za izvajanje NUSZ z veljavno zakonodajo,
- ohranitev sedanje višine točk in medsebojnega razmerja med namenskimi rabami stavbnih zemljišč.

Določbe, ki se nanašajo na zavezance so dopolnjene tako, da se nanašajo tudi na neposredne uporabnike stavbnih zemljišč (najemnike, uživalce služnosti).

Dejanska raba zemljišč

Obstoječe vrste dejanske rabe zemljišč so usklajene 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 le –ta 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.

Pri dejanski rabi je dodana i še kategorija »Druga stavbna zemljišča«. Gre za zunanja zemljišča, ki so funkcionalno povezana s poslovnimi oziroma proizvodnimi površinami kot so: zunanje manipulativne površine, zunanja parkirišča, zunanje delavnice in podobno.

Merila za določitev višine NUSZ

Točkovanje dejanske rabe objektov ter točkovanje komunalne opremljenosti zemljišč je ovrednoteno tako, da v skupnem seštevku, ostaja število točk (glede na do sedaj veljavni odlok) nespremenjeno.

Letno določevanje višine vrednosti točke.

Glede na to, da se vrednost točke (zaradi sorazmerno nizke stopnje inflacije) v preteklih letih ni spreminjala v predlogu novega odloka predlagamo povišanje vrednosti za zazidano stavbno zemljišče z 0,00030 EUR na 0,00031EUR (3,33 %) in povišanje vrednosti točke za nezazidano stavbno zemljišče z 0,000068 EUR na 0,000069 EUR (1,4 7%).

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 rast negativna še vedno obstaja možnost, da Občinski svet na predlog župana sprejme drugačno vrednost točke in s tem zagotovi vsaj enako višino NUSZ v naslednjem odmernem letu.

Črenšovci, november 2017.

Pripravil: Stanko LEBAR