

# 5. TOČKA

**ZADEVA:** PREDLOG ODLOKA O NADOMESTILU ZA UPORABO STAVBNEGA ZEMLJIŠČA NA OBMOČJU OBČINE ROGAŠOVCI

**NASLOV GRADIVA:** ODLOK O NADOMESTILU ZA UPORABO STAVBNEGA ZEMLJIŠČA NA OBMOČJU OBČINE ROGAŠOVCI

**GARDIVO PRIPRAVIL:** KALIOPA D.O.O., LETALIŠKA , 1000 LJUBLJANA

**GRADIVO PREDLAGA:** EDVARD MIHALIČ, ŽUPAN OBČIEN ROGAŠOVCI

**POROČEVALEC:** IGOR DIMNIK, KALIOPA D.O.O.

**PREDLOG SKLEPA:** OBČINSKI SVET OBČINE ROGAŠOVCI SPREJME ODLOK O NADOMESTILU ZA UPORABO STAVBNEGA ZEMLJIŠČA NA OBMOČJU OBČINE ROGAŠOVCI V 1 OBRAVNAVI

**ŽUPAN  
OBČINE ROGAŠOVCI  
Edvard MIHALIČ**

Priloge:

- Obrazložitev
- Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča na območju občine Rogašovci

## OBRAZLOŽITEV

k predlogu odloka **Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča na območju občine Rogašovci**

### 1. IZHODIŠČA

- **Pravna podlaga (besedilo, vsebina zakonske določbe, ki je podlaga za izdajo predpisa):** - Statut Občine Rogašovci (Ur. l. RS, št. Uradni list RS, št. 66/99, 76/02, 29/03, 88/05, 79/06)
- Zakon o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF in 14/15 – ZUUJFO),
- Zakon o stavbnih zemljiščih (Uradni list SRS, št. 18/84, 32/85 – popr. in 33/89 ter Uradni list RS, št. 24/92 – odl. US, 29/95 – ZPDF, 44/97 – ZSZ in 27/98 – odl. US),
- Zakon 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 in 57/12),
- Zakon o izvrševanju proračunov RS za leti 2016 in 2017 (Uradni list RS, št. 96/15).

### 2. ROK ZA IZDAJO ODLOKA:

Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča (Ur. l. RS, št. 135/2003, 1/2005, 26/2010, 30/2013) mora biti sprejet pred 31.12.2017, da se lahko začne izvajati z letom 2018.

Zaradi pričakovanja sprejetja Zakona o davku na nepremičnine s strani zakonodajalca do sedaj ni bila podana ustrezna pravna podlaga, na podlagi katere bi občine imele možnost za izvedbo sprememb in dopolnitev obstoječih odlokov o obračunu in odmeri NUSZ. Šele z uveljavitvijo novele Zakona o izvrševanju proračunov RS za leti 2016 in 2017 (Ur. l. RS, št. 96/2015) je v 58. členu podana možnost za sprejemanje novih občinskih odlokov (in ne sprememb in dopolnitev obstoječih odlokov), ki se nanašajo na obračun in odmero NUSZ.

### 3. SPLOŠNA OBRAZLOŽITEV ODLOKA:

Nadomestilo za uporabo stavbnih zemljišč (v nadaljevanju: NUSZ) je obvezna dajatev, ki se plačuje na območju mest in naselij mestnega značaja, na območjih za katere je bil sprejet prostorski izvedbeni načrt, na območjih, ki so določena za stanovanjsko in drugačno kompleksno graditev in na drugih območjih, ki so opremljena z vodovodnim in električnim omrežjem.

Višino NUSZ določajo posamezne občine, ravno tako območja, kjer se plačuje. Občine določajo tudi pogoje za delno in popolno oprostitev plačila v skladu z zakonodajo. Pri določitvi višine nadomestila se upoštevajo namembnost stavbnega zemljišča, lega oz. območje, opremljenost s komunalno infrastrukturo in možnosti priključitve na komunalno infrastrukturo. Nadomestilo za uporabo zazidanega stavbnega zemljišča se plačuje od

stanovanjske in poslovne površine objekta, nadomestilo za nezazidano stavbno zemljišče pa se plačuje od površine, ki je predvidena za pozidavo.

Odmero NUSZ izvede davčni organ (FURS) po uradni dolžnosti, pri tem pa upošteva podatke, ki mu jih pošlje pristojni Urad Občine Rogašovci in občinske odloke.

#### **4. PREDSTAVITEV PRESOJE POSLEDIC NA POSAMEZNA PODROČJA:**

Predlagan Odlok zagotavlja pravično porazdelitev plačevanja bremena te dajatve ter lažjo obdelavo in pripravo vhodnih podatkov, ki so podlaga za pravilno odmero s strani Finančne uprave RS (FURS - izvajalec odmere in morebitnih kasnejših izvršb).

#### **5. VSEBINSKA OBRAZLOŽITEV ODLOKA:**

V predlaganem Odloku smo upoštevali vso veljavno zakonodajo (Zakon o stavbnih zemljiščih, Zakon o graditvi objektov, Zakon o izvrševanju proračunov RS za leti 2016 in 2017) ter Priporočila Ministrstva za okolje in prostor (maj 2016) in Sistemska priporočila za izboljšanje sistema za NUSZ, posredovana s strani Ministrstva za okolje in prostor, Ministrstva za finance in Ministrstva za javno upravo (september 2016).

V Odloku smo predvideli eno območje, kjer se plačuje NUSZ.

V Občini Rogašovci se za uporabo stavbnega zemljišča, na območju določenem z Odlokom o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča, plačuje nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča.

Odlok opredeljuje območja na katerih se plačuje nadomestilo, merila na podlagi katerih se določa višina nadomestila in oprostitve plačila nadomestila.

Nadomestilo se plačuje od zazidanega in nezazidanega stavbnega zemljišča.

Letna višina nadomestila se določi tako, da se skupno število točk, dodeljenih glede na območje v katerem se nepremičnina nahaja in komunalno opremljenostjo, pomnoži s kvadraturu poslovnih ali stanovanjskih površin oz. nezazidanim stavbnim zemljiščem in vrednostjo točke za izračun nadomestila.

Na podlagi 58. člena Zakona o izvrševanju poračunov Republike Slovenije za leti 2016 in 2017 (Ur. list RS, št. 96/15), določb VI. poglavja Zakona o stavbnih zemljiščih (Uradni list SRS, št. 18/84, 32/85 - popr. in 33/89 ter Uradni list RS, št. 24/92 - odl. US, 29/95 - ZPDF, 44/97 - ZSZ in 27/98 - odl. US) ter uporabe določb 218. člena, 218.a člena, 218.b člena, 218.c člena, 218.č člena in 218.d člena Zakona o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 110/2002, 97/2003 - Odl. US, 46/04 - ZRud-A, 47/04, 41/04 - ZVO-1, 45/04 - ZVZP-A, 62/04 - Odl. US, 92/05 - ZJC-B, 111/05 - Odl. US, 93/05 - ZVMS, 120/06 - Odl. US, 126/07, 108/09, 61/10 - ZRud-1, 76/10 - ZRud-1A, Odl. US, 57/12) in 17. člena Statuta Občine Rogašovci (Uradni list RS, št. 66/99, 76/02, 29/03, 88/05, 79/06), je Občinski svet Občine Rogašovci na \_\_\_\_\_ redni seji, dne \_\_\_\_ sprejel

## **ODLOK**

### **o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča za območje občine Rogašovci**

#### **I. SPLOŠNE DOLOČBE**

##### **1. člen**

Ta odlok ureja izračun, odmero in obveznost plačevanja nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča na območju občine Rogašovci. Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča (v nadaljevanju: nadomestilo) se plačuje za zazidana in nezazidana stavbna zemljišča.

S tem odlokom se natančneje določi:

- zavezanca za plačevanje nadomestila,
- območja zajemanja nadomestila,
- določitev površin za odmero nadomestila,
- merila za določitev višine nadomestila,
- določitev vrednosti točke,
- določanje višine nadomestila,
- oprostitve plačila nadomestila,
- obračunavanje in pobiranje nadomestila,
- druge obveznosti zavezancev in evidenca zavezancev

##### **2. člen**

Posamezni izrazi, uporabljeni v tem odloku, imajo naslednji pomen:

- Zavezanec za plačilo nadomestila je fizična ali pravna oseba zasebnega ali javnega prava, ki je neposredni uporabnik stavbnega zemljišča, stavbe ali dela stavbe ter gradbenega inženirskega objekta na območju občine Rogašovci.
- Neposredni uporabnik je:
  - o lastnik, katerega lastninska pravica je vpisana v zemljiško knjigo oziroma je lastninsko pravico pridobil na podlagi splošnega ali posamičnega pravnega akta (pogodba, odločba, zakon) ali
  - o uporabnik, ki je pridobil pravico uporabe na podlagi najemne ali zakupne pogodbe ali
  - o uporabnik, ki je pridobil pravico uporabe na podlagi ustanovljene osebne služnosti (užitek, raba, služnost stanovanja) ali
  - o uporabnik, ki je pridobil pravico uporabe na podlagi ustanovljene stavbne pravice ali
  - o uporabnik, ki je pridobil pravico uporabe na podlagi drugega pravnega posla.

- Zazidana stavbna zemljišča so tista zemljišča, na katerih so gradbene parcele z zgrajenimi stavbami in gradbenimi inženirskimi objekti, ki niso objekti gospodarske javne infrastrukture in tista zemljišča, na katerih se je na podlagi dokončnega gradbenega dovoljenja začelo z gradnjo stavb in gradbenih inženirskih objektov, ki niso objekti gospodarske javne infrastrukture. Če določena stavba gradbene parcele še nima določene, se do njene določitve za zazidano stavbno zemljišče šteje tisti del površine zemljiške parcele, na kateri stoji stavba, pomnožena s faktorjem 1.5, preostali del zemljiške parcele pa se šteje za nezazidano stavbno zemljišče.
- Nezazidana stavbna zemljišča so zemljišča, za katera je z izvedbenim prostorskim aktom določeno, da je na njih dopustna gradnja stanovanjskih in poslovnih stavb, ki niso namenjene za potrebe zdravstva, socialnega in otroškega varstva, šolstva, kulture, znanosti, športa in javne uprave in da je na njih dopustna gradnja gradbenih inženirskih objektov, ki niso objekti gospodarske javne infrastrukture in tudi niso namenjeni za potrebe zdravstva, socialnega in otroškega varstva, šolstva, kulture, znanosti, športa in javne uprave, če je za njih zagotovljena oskrba s pitno vodo in energijo, odvajanje odplak in odstranjevanje odpadkov ter dostop na javno cesto. Šteje se, da je za navedena zemljišča zagotovljena oskrba s pitno vodo in energijo, odvajanje odplak in odstranjevanje odpadkov ter dostop na javno cesto, če imajo takšne parcele zagotovljen dostop do javnega cestnega omrežja ter da je za njih tudi možno izvesti priključke na javno vodovodno omrežje, javno elektroenergetsko omrežje in javno kanalizacijsko omrežje, kolikor ni dovoljena gradnja greznic oziroma malih čistilnih naprav, če je za območje, na katerem ležijo sprejet občinski prostorski načrt.
- Stanovanjska površina je čista tlorisna površina sob, predsobe, hodnikov v stanovanju, kuhinje, kopalnice, shrambe in drugih zaprtih prostorov stanovanja ter čista tlorisna površina garaže za osebne avtomobile. Kot stanovanjska površina se v skladu z veljavnim predpisom, ki ureja klasifikacijo vrst objektov, šteje tudi čista tlorisna površina počitniških objektov.
- Poslovna površina je čista tlorisna površina poslovnega prostora in vseh prostorov, ki so funkcionalno povezani s poslovnim prostorom, in je namenjena opravljanju poslovne dejavnosti. Po tem odloku so poslovne površine tudi površine zemljišč, ki so namenjene poslovni dejavnosti, kot so: nepokrita skladišča, proizvodni obrati in delavnice na prostem, površine za stalne deponije materialov, interna parkirišča, javna parkirišča, za katera se plačuje parkirnina ali najemnina, kampi, bencinski servisi, odprte športno-rekreativne površine in druge površine, ki so namenjene opravljanju poslovne dejavnosti.

Izrazi, uporabljeni v tem odloku, katerih pomen ni določen v prejšnjem odstavku tega člena, imajo enak pomen, kot jih določajo predpisi s področja urejanja prostora, graditve objektov, davčnega, stanovanjskega področja ter stvarnih in obligacijskih razmerij.

## **II. OBMOČJA ZAJEMANJA NADOMESTILA**

### **3. člen**

Nadomestilo se plačuje za zazidana in nezazidana stavbna zemljišča na celotnem območju občine enotno:

1: območje - občina Rogašovci

### III. DOLOČITEV POVRŠIN ZA ODMERO NADOMESTILA

#### 4. člen

Nadomestilo za uporabo zazidanega stavbnega zemljišča se plačuje od stanovanjske in poslovne površine, ne glede na to, ali se površine dejansko uporabljajo ali ne.

Nadomestilo za uporabo zazidanega stavbnega zemljišča se plačuje tudi za nelegalne gradnje, kot to določa zakon.

Nadomestilo za uporabo nezazidanega stavbnega zemljišča se plačuje za tisti del zemljišča, za katerega je z izvedbenim prostorskim aktom določeno, da je na njem dopustna gradnja stanovanjskih in poslovnih stavb, ki niso namenjene za potrebe zdravstva, socialnega in otroškega varstva, šolstva, kulture, znanosti, športa in javne uprave in da je na njem dopustna gradnja gradbenih inženirskih objektov, ki niso objekti gospodarske javne infrastrukture in tudi niso namenjeni za potrebe zdravstva, socialnega in otroškega varstva, šolstva, kulture, znanosti, športa in javne uprave.

Nadomestilo za uporabo nezazidanega stavbnega zemljišča se ne plačuje za nezazidana stavbna zemljišča, ki s sosednjimi nezazidanimi stavbnimi zemljišči ne dosegajo skupne površine 400 m<sup>2</sup>.

#### 5. člen

Podatke o površinah zazidanih in nezazidanih stavbnih zemljiščih pristojni organ občinske uprave Občine Rogašovci pridobi iz napovedi zavezancev ter javnih evidenc iz lastne pristojnosti in iz pristojnosti državnih organov na način in po postopku, ki ga določa zakon.

Osnovo za določitev površine zazidanega stavbnega zemljišča predstavljajo tudi naslednje uradne evidence: register nepremičnin, kataster stavb in zemljiški kataster, ki jih vodi Geodetska uprava RS in iz katerih Občina za potrebe odmere nadomestila pridobiva potrebne podatke.

Osnovo za določitev površine nezazidanega stavbnega zemljišča predstavljata tudi naslednji uradni evidenci: zemljiški kataster in kataster stavb, iz katerih Občina za potrebe odmere nadomestila pridobiva potrebne podatke.

### IV. MERILA ZA DOLOČITEV VIŠINE NADOMESTILA

#### 6. člen

Za določitev višine nadomestila za zazidana stavbna zemljišča se upoštevajo naslednja merila:

1. lega in namembnost stavbnega zemljišča,
2. opremljenost stavbnega zemljišča s komunalnimi ter drugimi objekti in napravami

Za določitev višine nadomestila za nezazidana stavbna zemljišča se upošteva lega stavbnega zemljišča.

## 7. člen

Glede na lego in namembnost stavbnega zemljišča se nadomestilo za zazidano stavbno zemljišče točkuje po naslednji tabeli:

območje	stanovanjska površina	poslovna površina
1	300	400

## 8. člen

Opremljenost zazidanega stavbnega zemljišča s komunalnimi in drugimi objekti in napravami individualne in skupne rabe se ugotavlja po možnosti priključka na te objekte in naprave in se ovrednoti z naslednjimi točkami:

		št. točk
1.	urejeno cestišče - asfalt	20
1.	urejeno cestišče- makadam	10
2.	električno omrežje	10
3.	oskrba z vodo (javni vodovod)	15
4.	odvajanje odpadnih voda	15

## 9. člen

Za nezazidana stavbna zemljišča se nadomestilo vrednoti po naslednji tabeli:

območje	št. točk
1	50

## V. DOLOČITEV VREDNOSTI TOČKE

### 10. člen

Vrednost točke za izračun nadomestila na območju občine Rogašovci sprejme do konca leta za naslednje leto Občinski svet občine Rogašovci s sklepom. Če Občinski svet občine Rogašovci ne sprejme vrednosti točke za naslednje leto, se vrednost točke s 1. januarjem tekočega leta revalorizira z indeksom rasti cen življenjskih potrebščin za obdobje leta pred letom, za katerega se nadomestilo odmerja.

Vrednost točke za leto 2018 znaša 0,0005€.

## VI. DOLOČANJE VIŠINE NADOMESTILA

### 11. člen

Mesečna višina nadomestila se izračuna na naslednji način:

$$\text{NUSZ} = \text{POV} * \text{ŠT} * \text{VT}$$

Zgornje oznake pomenijo:

NUSZ ... mesečna višina nadomestila [€/mesec]

POV ... površina zazidanega oziroma nezazidanega stavbnega zemljišča [m<sup>2</sup>]

ŠT ... skupno število točk, določeno z merili iz 7., 8. in 9. člena tega odloka

VT ... vrednost točke

## **VII. OPROSTITEV PLAČILA NADOMESTILA**

### **12. člen**

Zavezanci, ki jih prizadene elementarna nesreča (poplava, potres, požar, plaz) so lahko oproščeni plačila nadomestila za določen čas – eno leto.

Vlogo za oprostitev plačila nadomestila po 1. odstavku tega člena, z dokaznimi listinami vložijo zavezanci pri občinski upravi v zadnjem mesecu tekočega leta. Na podlagi predloženih dokazil občinska uprava odloči o oprostitvi. Oprostitev je možna največ za dobo enega leta.

### **13. člen**

Nadomestilo se v skladu z zakonom ne plačuje za:

- stanovanjske in poslovne površine, katera uporabljajo gasilska društva,
- stavbe, ki jih uporabljajo verske skupnosti za svojo versko dejavnost.

## **VIII. OBRAČUNAVANJE IN POBIRANJE NADOMESTILA**

### **14. člen**

Nadomestilo določi zavezancem pristojni davčni organ na podlagi podatkov občine.

Glede postopka za odmero in pobiranje ter vračanje nadomestila, izvršbe, odpisa, delnega odpisa, odloga, zastaranja in plačila obresti od nadomestila se uporabljajo določbe Zakona o davčnem postopku.

## **IX. DRUGE OBVEZNOSTI ZAVEZANCEV IN EVIDENCA ZAVEZANCEV**

### **15. člen**

Zavezanci so dolžni pristojni strokovni službi občinske uprave posredovati registracijske podatke najkasneje v petnajstih dneh po nastanku obveznosti plačevanja nadomestila in v istem roku tudi vse druge spremembe v zvezi z lastništvom oziroma uporabo ter površino stanovanjskih in poslovnih prostorov in dejansko komunalno opremljenostjo zazidanega in nezazidanega stavbnega zemljišča. V istem roku so zavezanci dolžni izpolniti zahtevo pristojne službe občinske uprave, če se podatki pridobivajo na podlagi poziva. Spremembe podatkov se pri odmeri nadomestila upoštevajo od prvega dne v naslednjem mesecu.

Enotno evidenco zavezancev pristojni organ občinske uprave Občine Rogašovci dopolnjuje iz napovedi zavezancev ter javnih evidenc iz lastne pristojnosti in iz pristojnosti državnih organov na način in po postopku, ki ga določa zakon.

## **X. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE**

### **16. člen**

Ta odlok se objavi v Uradnem listu Republike Slovenije in začne veljati naslednji dan po objavi.

Številka:  
Rogašovci, dne

**Občina Rogašovci**  
**ŽUPAN**