

Gradivo za sejo Občinskega sveta občine Črnomelj v decembru 2019

Zadeva: **ODLOK O NADOMESTILU ZA UPORABO STAVBNIH ZEMLJIŠČ V OBČINI ČRNOMELJ – PREDLOG ZA IZDAJO**

Obrazložitev Osnutek predloga odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Črnomelj

1. NUSZ

1.1. Uvod

Institut nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča (v nadaljevanju NUSZ) je bil uveden z uveljavitvijo Zakona o stavbnih zemljiščih iz leta 1984 (Uradni list SRS, št. 18/84, v nadaljevanju ZSZ). ZSZ je s sprejetjem novega istoimenskega zakona prenehal veljati v letu 1997, ta pa je prenehal veljati s sprejetjem nove prostorske zakonodaje v letu 2002 oz. 2007. VI. poglavje ZSZ, ki ureja NUSZ je namreč ostalo v veljavi, saj naj bi bilo prehodnega značaja, ker je bila že v tistem času predvidena uvedba drugačne obdavčitve nepremičnin, občine pa bi z ukinitvijo NUSZ ostale brez unikatnega vira dohodkov.

Z uveljavitvijo Zakona o davku na nepremičnine (Uradni list RS, št. 101/13), so vsi odloki občin, ki so bili veljavni na dan sprejema zakona prenehali veljati, vendar se glede na odločitev Ustavnega sodišča RS, št. U-I-313/13-86 z dne 21. 3. 2014 (Uradni list RS, št. 22/14), še vedno uporabljajo do drugačne zakonske ureditve obdavčitve nepremičnin.

Spreminjanje odlokov, ki so bili razveljavljeni z Zakonom o davku na nepremičnine, ni možno, lahko pa se v povezavi s 55. členom ZIPRS (Uradni list RS, št. 71/17, 13/18 – ZJF-H, 83/18 in 19/19) sprejemajo novi odloki, ki urejajo to področje.

Nova obdavčitev nepremičnin je predvidena že skoraj 20 let, Ministrstvo za finance pa je na posvetih, katerih tematika je bilo NUSZ, potrdilo, da se nova obdavčitev ne bo uveljavila vsaj še do leta 2021. Zaradi političnega ozadja (v letu 2021 je zadnji del mandata DZ RS) pa je verjetnost, da se bo v tem obdobju sprejemala tako kompleksna zakonodaja, kot je zakonodaja za obdavčitev nepremičnin, majhna.

Ministrstvo za Finance (MF) je v letu 2016 pozvalo občine k zakonski uskladitvi odlokov o NUSZ, skupaj z Ministrstvom za okolje in prostor (MOP) in Ministrstvom za javno upravo (MJU) pa je podalo tudi smernice, ki naj bodo upoštevane pri vsebinski pripravi novega odloka.

Prihodki iz naslova NUSZ občinam zagotavljajo dodaten vir financiranja ločeno od sredstev, ki jim jih za financiranje prenesenih nalog zagotavlja država.

NUSZ se plačuje na območju mest in naselij mestnega značaja; na območjih, ki so določena za stanovanjsko in drugačno kompleksno graditev; na območjih, za katere je sprejet prostorski izvedbeni načrt in na drugih območjih, ki so opremljena z vodovodnim in električnim omrežjem.

NUSZ se plačuje za uporabo zazidanega in nezazidanega stavbnega zemljišča.

Občina z odlokom sprejme podlage za odmero NUSZ, oziroma določi merila za določanje višine nadomestila neposrednim uporabnikom stavbnih zemljišč. Pri tem se upošteva zlasti naslednja merila:

- lego in namembnost ter smotrno izkoriščanje stavbnega zemljišča,
- opremljenost stavbnega zemljišča s komunalnimi in drugimi objekti in napravami in možnost priključitve za te objekte in naprave,
- izjemne ugodnosti v zvezi s pridobivanjem dohodka v gospodarskih dejavnostih,
- merila za oprostitev plačevanja nadomestila.

2. Razlogi za sprejem novega odloka

Občina Črnomelj je trenutno veljavni odlok o NUSZ sprejela 23. 12. 2015 (Uradni list RS, št. 101/2015), v skladu s katerim je na svojem območju odmerjala nadomestilo.

Konec leta 2018 je Ministrstvo za okolje in prostor (MOP), ki je pristojno ministrstvo za nadzor nad splošnimi in posamičnimi akti lokalnih skupnosti s področja urejanja prostora, občino Črnomelj obvestilo, da je bila izbrana za opravo nadzora zakonitosti odlokov o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča. Občina je MOP posredovala zahtevano gradivo, na podlagi katerega je organ za nadzor zakonitosti ugotovil določene pomanjkljivosti oziroma je občino pozval k podaji dodatnih obrazložitvev.

Pripombe se nanašajo zlasti na:

1. Opredelitev veljavne podlage za odmero nadomestila za nezazidana stavbna zemljišča. Pravilnik o določanju zemljišč za gradnjo stavb (Uradni list RS, št. 66/13 je s pričetkom uveljavitve Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin (Uradni list RS, št. 77/17, ZMVN-1) prenehal veljati, uporabljal pa se je do 31. 7. 2019. Uporaba pravilnika je bila z novelo ZMVN-1a (Uradni list RS, št. 33/19) podaljšana do 31. 3. 2020. Podlage za določanje nezazidanih stavbnih zemljišč tako po tem datumu občina nima.

2. V primeru, da v uradnih evidencah podatke o površini ali dejanski rabi zazidanega stavbnega zemljišča ne obstaja, je, na podlagi trenutno veljavnega odloka organ občine, ki je pristojen za odmero NUSZ, lahko podatke določil na podlagi terenskega ogleda, podatkov iz projektne dokumentacije objekta ali drugih javnih evidenc (poslovni register). Glede na aktualno zakonodajo, ki ureja prostor, za ugotovitev teh podatkov občina ne more biti pristojna. Postopek določa 87. člen Zakona o evidentiranju nepremičnin (Uradni list RS, št. 47/06, 65/07 – odl. US, 79/12 – odl. US, 61/17 – ZAID, 7/18 in 33/19).

3. V obstoječem odloku je v 9. členu nejasno navedeno, da se pri odmeri nadomestila upošteva vrsta dejavnosti oziroma namembnosti poslovnih površin in izjemne ugodnosti pa v tem členu navedenih področjih, med katerimi so v tretji točki prvega odstavka navedene !(B) dejavnosti po standardni klasifikaciji«, in sicer A-kmetijstvo, lov, gozdarstvo, B-ribojstvo, C-rudarstvo, D- predelovalne dejavnosti, E-oskrba z elektriko, plinom in vodo, F-gradbeništvo, ki se upoštevajo pri odmeri. Iz odloka ni povsem jasno razvidno, katera nezazidana stavbna zemljišča se uvrščajo v področja A, B, in E, ter za katere površine teh dejavnosti se NUSZ odmerja in katere so pravne podlage za to.

4. Razpredelnica, ki v 10. členu obstoječega odloka določa točkovanje za različne dejavnosti je nerazumljiva. Poleg tega so razmerja pri točkovanju istovrstnih dejavnosti v različnih območjih različna. Poleg tega ne obstaja pravna podlaga oziroma jasno merilo za to, da se nadomestilo za nezasedene poslovne prostore na območju izvedbenega prostorskega akta historičnega mestnega jedra ter v primeru, da se stanovanjski ali poslovni ali gospodarski objekt ali del objekta uporablja za namen, ki je v nasprotju z določili izvedbenega prostorskega akta, poveča za 100%.

5. V 13. členu je navedeno, da so plačila nadomestila oproščeni društvo invalidov, humanitarne in dobrodelne organizacije (Rdeči križ, Karitas); zavezanci, ki ne morejo uporabljati zemljišča in stavbe zaradi ukrepov državne varnosti, in sicer za čas trajanja ukrepov oziroma dokler se posledice ne odpravijo. Zavezanci so na lastno zahtevo lahko oproščeni plačila nadomestila delno ali v celoti. Občina Črnomelj ne plačuje nadomestila za objekte in zemljišča, ki so v njeni lasti in so namenjeni za opravljanje njene lastne dejavnosti. Za to določilo ne obstaja pravna podlaga. Oprostitev so možne za objekte in dele objektov, kot jih določa 59. člen 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, 44/97 – ZSZ, 101/13 – ZDavNepr in 22/14 – odl. US).

3. Predlog novega odloka o NUSZ v občini Črnomelj

Pričujoči predlog temelji na priporočilih, ki so jih za pripravo novih odlokov podala ministrstva ter zakonski podlagi, ki ureja področje NUSZ.

3.1. Zakonska podlaga

- Zakon o izvrševanju proračunov Republike Slovenije za leti 2018 in 2019 : 55. člen ZIPRS1819 (Uradni list RS, št. 71/17, 13/18 – ZJF-H, 83/18 in 19/19),
- prva in tretja alineje 41. člena ter 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; v nadaljnjem besedilu: ZSZ),
- 218. člen, 218.a člen, 218.b člen, 218.c člen, 218.č člen in 218.d člen 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, 19/15 in 61/17 - GZ),
- Statut Občine Črnomelj (Uradni list RS, št. 83/2011, 24/2014, 66/2016)

3.2. Obrazložitev členov

1. člen

Osnutek predloga odloka v 1. členu določa predmet odloka.

2. člen

V tem členu se definira, kaj so zazidana in nezazidana stavbna zemljišča. Gre za 218. člen, 218.a člen, 218.b člen, 218.c člen, 218.č člen in 218.d člen 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, 19/15 in 61/17 – GZ):

(1) Za zazidana stavbna zemljišča po tem členu štejejo 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 takšna stavba (fundus), pomnožena s faktorjem 1,5, preostali del površine takšne zemljiške parcele pa se šteje za nezazidano stavbno zemljišče.

(2) Kot zazidana stavbna zemljišča so določene 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 so takšne parcele oziroma njihovi deli v skladu s predpisi o urejanju prostora in v skladu s predpisi o graditvi objektov.

(3) Če zemljiške parcele iz prejšnjega odstavka oziroma njihovi deli še niso določeni kot gradbene parcele, pridobijo takšne zemljiške parcele oziroma njihovi deli status zazidanega stavbnega zemljišča s pravnomočno odločbo o parcelaciji, izdano v skladu z določbami predpisov o gradnji objektov ali pa, ko postane gradbeno dovoljenje, izdano za objekt, ki naj bi se gradil na njej, dokončno.

Do pravnomočnosti odločbe o parcelaciji oziroma dokončnosti gradbenega dovoljenja, se površina parcel iz prejšnjega odstavka, ko se od nje odšteje površina, na kateri stoji stavba ali gradbeni inženirski objekt, ki ni objekt gospodarske javne infrastrukture, pomnožena s faktorjem 1,5, šteje kot površina nezazidanega stavbnega zemljišča, vendar samo, če takšen preostali deli takšnih zemljiških parcel hkrati izpolnjujejo tudi pogoje za določitev nezazidanega stavbnega zemljišča.

(4) Za nezazidana stavbna zemljišča štejejo tista 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.

(5) Kot nezazidana stavbna zemljišča so določene tiste zemljiške parcele, za katere je z izvedbenim prostorskim aktom določeno, da je na njih dopustna gradnja določene vrste objekta iz prejšnjega odstavka, če je za njih zagotovljena oskrba s pitno vodo in energijo, odvajanje odplak in odstranjevanje odpadkov ter dostop na javno cesto in če ležijo znotraj območja, za katerega je občina z odlokom o nadomestilu določila, da se plačuje nadomestilo za uporabo nezazidanega stavbnega zemljišča.

(6) Šteje se, da je za zemljiške parcele iz 5. odstavka tega člena zagotovljena oskrba s pitno vodo in energijo, odvajanje odplak in odstranjevanje odpadkov ter dostop na javno cesto, če je za območje, na katerem ležijo, sprejet državni ali občinski lokacijski načrt. Če je za območje, na katerem ležijo zemljiške parcele iz druge alineje prvega odstavka tega člena, sprejet občinski prostorski red, se šteje, da je za njih zagotovljena oskrba s pitno vodo in energijo, odvajanje odplak in odstranjevanje odpadkov, če imajo takšne parcele urejen dostop do javnega cestnega omrežja, za njih pa je tudi možno izvesti priključke na javno vodovodno omrežje, javno elektroenergetsko omrežje in javno kanalizacijsko omrežje, kolikor ni dovoljena gradnja greznic oziroma malih čistilnih naprav.

(7) Ne glede na določbe 5. odstavka tega člena se štejejo za nezazidano stavbno zemljišče tudi zemljiške parcele, za katere je z lokacijskim načrtom določeno, da so namenjene za površinsko izkoriščanje mineralnih surovin:

- 1. če je z občinskim podrobnim prostorskim načrtom določeno, da se po opustitvi izkoriščanja na njih izvede sanacija tako, da se namenijo za gradnjo;*
- 2. če je za takšno izkoriščanje na njih že podeljena koncesija, vendar se z izkoriščanjem na njih še ni začelo;*
- 3. če se je z izkoriščanjem na njih že prenehalo in je z občinskim podrobnim prostorskim načrtom 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.*

3. člen

Določitev površine zazidanega stavbnega zemljišča. Osnova za določitev površine zazidanega stavbnega zemljišča predstavljajo Register nepremičnin, Kataster stavb in Zemljiški kataster, ki jih

vodi GURS. Osnovo za določitev poslovnih subjektov predstavlja PRS. Površina zazidanega stavbnega zemljišča je neto tlorisna površina vseh zaprtih prostorov posameznega dela stanovanjske stavbe in neto tlorisna površina garaže za osebna vozila, če je ta vpisana kot samostojni stavbni del.

Za poslovni namen pa se površina določi kot neto tlorisna površina vseh prostorov posameznega dela stavbe in neto tlorisna površina vseh stavbnih delov, ki so funkcionalno povezana z njim. Osnova za to določanje je standard SIST ISO: 9836. V površino zazidanega stavbnega zemljišča za poslovni namen se štejejo tudi zunanje poslovne površine, ki se uporabljajo kot spremljevalne površine za opravljanje poslovne dejavnosti. v tem primeru gre predvsem za nepokrita skladišča, parkirišča, delavnice na prostem in podobno.

4. člen

Osnovo za določitev površine nezazidanega stavbnega zemljišča predstavljata evidenci Zemljiški kataster in Kataster stavb. Površina nezazidanega stavbnega zemljišča se določi kot površina zemljiške parcele, ki je namenjena gradnji, ob upoštevanju pogojev 2. člena tega odloka in pogojev vsakokratnega veljavnega prostorskega akta.

5. člen

Določi se osnova za pridobivanje podatkov. Občina za nezazidana stavbna zemljišča vzpostavi lastno evidenco.

6. člen

Nadomestilo se plačuje na celotnem območju občine, razdeljeno je na pet kakovostnih območij. Območja se med seboj razlikujejo glede na opremljenost stavbnega zemljišča s komunalnimi in drugimi objekti in napravami individualne in skupne rabe ter glede na dostopnost javnih funkcij.

1. območje: center mesta Črnomelj, ki zajema: Ulico Staneta Rozmana, Trg svobode, Ulico Lojzeta Fabjana, Ulico Mirana jarca, Ulico na utrdbah, Ulico Pod lipo, kolodvorsko cesto in Ulico Otona Župančiča.
2. območje: ostale površine mesta Črnomelj in naselje Vojna vas.
3. območje: naselje Kanižarica in naselje Svibnik.
4. območje: naselja Adlešiči, Dragatuš, Stari trg, Vinica, Drenovec, Sečje selo in Lokve.
5. območje: ostala območja, ki so opremljena z vodovodom in električnim omrežjem.

7. člen

V skladu z Dogovorom o usklajevanju meril za določanje območij, na katerih se plačuje nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča in meril za določanje višine tega nadomestila (Uradni list SRS, št. 19-982/86), se za določitev višine nadomestila upoštevajo naslednja merila:

za zazidana stavbna zemljišča:

- opremljenost stavbnega zemljišča s posamezno vrsto gospodarske javne infrastrukture ali z omrežji infrastrukture gospodarskih javnih služb,
- lega (območje) in namen zazidanega stavbnega zemljišča,
- izjemne ugodnosti zazidanega stavbnega zemljišča v zvezi s pridobivanjem dohodka.

Za nezazidana stavbna zemljišča

- opremljenost stavbnega zemljišča s posamezno vrsto gospodarske javne infrastrukture ali z omrežji infrastrukture gospodarskih javnih služb in
- lega (območje) nezazidanega stavbnega zemljišča.

8. člen

Namen uporabe zazidanega stavbnega zemljišča, oziroma dela stavbe na tem stavbnem zemljišču, se določi na podlagi evidenc o nepremičninah. Glede na vrsto dejanske rabe dela stavbe se zazidana stavbna zemljišča razdelijo v spodaj navedene skupine.

A Stanovanjski namen:

stavbe za stanovanjsko rabo, kot jo določajo predpisi, ki urejajo vrste dejanskih rab delov stavbe. Sem spadajo zlasti:

- stanovanje v enostanovanjski stavbi,
- stanovanje v dvostanovanjski stavbi,
- stanovanje
- oskrbovano stanovanje,
- bivalna enota
- garažne stavbe, garaže v garažni hiši in pokrita parkirišča, ki se ne uporabljajo v povezavi s poslovno dejavnostjo.

B Poslovni namen:

1.

Stavbe za poslovno rabo, z rabo, kot jo določajo predpisi, ki urejajo vrste dejanskih rab delov stavbe, kot so:

- poslovni del stavbe,
- nastanitveni gostinski obrat,
- prehrambni gostinski obrat,
- kočica, dom,
- trgovski del stavbe,
- sejemska dvorana, razstavišče,
- bencinski servis,
- trgovski del stavbe na bencinskih servisih,
- del stavbe za opravljanje storitev
- garažne stavbe in drugi nezahtevni ter enostavni objekti, ki se uporabljajo v povezavi z dejavnostmi, naštetimi v tej alineji.

2.

Industrijske stavbe, z rabo, kot jo določajo predpisi, ki urejajo vrste dejanskih rab delov stavbe, kot so:

del stavbe za industrijsko rabo,

- elektrarna,
- del stavbe za težko industrijo,
- del stavbe z rezervoarjem, silos,
- del stavb za potniški promet
- hangarji, remize, tovorni terminali
- garažne stavbe in drugi nezahtevni ter enostavni objekti, ki se uporabljajo v povezavi z dejavnostmi, naštetimi v tej alineji.

Stavbe za kmetijsko rabo, če se uporabljajo za kmetijsko poslovno dejavnost z rabo, kot jo določajo predpisi, ki urejajo vrste dejanskih rab delov stavbe, kot so:

- hlev,
- del stavbe za spravilo pridelka,

- del stavbe za rastlinsko pridelavo,
- pomožni kmetijski del stavbe,
- zavetišče in hotel za živali,
- garažne stavbe in drugi nezahtevni ter enostavni objekti, ki se uporabljajo v povezavi z dejavnostmi, naštetimi v tej alineji.

3.

Stavbe, ki so splošnega družbenega pomena, z rabo, kot jo določajo predpisi, ki urejajo vrste dejanskih rab delov stavbe, kot so:

- del stavbe za kulturo in razvedrilo,
- del stavbe za živali ali rastline v živalskem ali botaničnem vrtu,
- muzej in knjižnica,
- arhiv,
- poslovni prostor javne uprave,
- šola, vrtec,
- del stavbe za izobraževanje in znanstveno raziskovalno delo,
- bolnica, zdravstveni dom,
- zdravilišče,
- del stavbe za zdravstveno oskrbo,
- športna dvorana,
- garažne stavbe in drugi nezahtevni ter enostavni objekti, ki se uporabljajo v povezavi z dejavnostmi, naštetimi v tej alineji.

Seznam namenov za posamezno skupino je razviden iz Priloge 2, ki je sestavni del odloka.

Točkovanje se je glede na obstoječi odlok spremenilo in sicer tako, da so razmerja točk med istimi skupinami po različnih območjih enakomerno razporejena.

Prav tako ni več upoštevano 100% povišanje točkovanja za nenamensko uporabo in prazne poslovne prostore.

9. člen

Objektom, kot so igralnice, kioski, bifeji, nočni bari, igralnice, diskoteke, ki jim ugodnost lokacije predstavlja dodaten vir zaslužka, se lahko določi dodatno točkovanje za izjemno ugodnost lokacije. Gre zlasti za poslovne subjekte, ki imajo zaradi možnosti podaljšanja obratovalnega časa na tem območju možnost dodatnega vira zaslužka.

10. člen

Določi se točkovanje za namen uporabe nezazidanega stavbnega zemljišča.

11. člen

Določa način izračuna letne višine nadomestila.

12. člen

Določa višino letne točke in način in dopustnost njenega spreminjanja.

13. člen

Definira zavezanca za nadomestilo.

14. člen

Določa dolžnost prijave spremembe podatkov ter možnost občine, da si v primeru neizpolnitve le-te Občina sama pridobi podatke iz uradnih evidenc.

15. člen

Nadomestilo se plačuje za tekoče leto v skladu z določili zakona o davčnem postopku (Uradni list RS, št. 13/11 – uradno prečiščeno besedilo, 32/12, 94/12, 101/13 – ZDavNepr, 111/13, 25/14 – ZFU, 40/14 – ZIN-B, 90/14, 91/15, 63/16, 69/17 in 13/18 – ZJF-H).

16. člen

Določa, v katerih primerih se lahko oprosti plačilo nadomestila in za katera zemljišča se nadomestilo ne plačuje. Oprostitve izhajajo iz 59. člena ZSZ.

17. in 18. člen določata prenehanje veljavnosti obstoječega in uveljavitev novega odloka.

4. Finančne posledice

Finančne posledice za občino na podlagi simulacije odmere po novem odloku so razvidne v spodnji tabeli.

Večjih finančnih posledica zaradi novega odloka ni, razlika je le tolikšna, kot se je moralo točkovanje prilagoditi glede na pripombe MOP na obstoječi odlok.

Tip	Namen	Število odmernih predmetov	Število zavezancev	Površina	Znesek orig.	Predlog odloka	Razlika
Pravne osebe	delavnice na prostem, nepokrita skladišča, parkirišča	164	85	292.301	74.777,27	74.777,27	0,00
Fizične osebe	delavnice na prostem, nepokrita skladišča, parkirišča	86	63	50.018	10.363,75	10.363,75	0,00
Pravne osebe	garaže	11	9	934	455,45	455,45	0,00
Fizične osebe	garaže	543	513	17.158	6.336,09	6.336,09	0,00
Pravne osebe	ind., obrtna, kmetijska proizvodnja, pridelava, predelava	172	66	130.391	86.626,94	87.214,47	587,52
Fizične osebe	ind., obrtna, kmetijska proizvodnja, pridelava, predelava	188	165	27.990	13.635,91	14.300,60	664,69
Pravne osebe	javne storitve, družbene dejavnosti	76	41	59.264	19.122,38	20.674,04	1.551,66
Fizične osebe	javne storitve, družbene dejavnosti	8	8	589	171,02	181,43	10,41
Pravne osebe	kioski, bencinski servisi, nočni bari, igralnice	15	8	1.761	4.626,43	4.626,43	0,00
Fizične osebe	kioski, bencinski servisi, nočni bari, igralnice	27	21	2.412	5.676,17	5.676,17	0,00
Pravne osebe	nezazidana stavbna zemljišča	125	44	222.156	22.395,38	22.395,38	0,00
Fizične osebe	nezazidana stavbna zemljišča	107	48	70.497	6.375,14	6.375,14	0,00
Pravne osebe	poslovne, obrtne storitve, trgovina, bančništvo	208	109	49.917	74.940,02	69.536,86	-5.403,16
Fizične osebe	poslovne, obrtne storitve, trgovina, bančništvo	277	217	22.952	28.055,27	27.822,59	-232,68
Fizične osebe	poslovne, obrtne storitve, trgovina, bančništvo - staro mestno jedro	11	10	447	1.313,00	750,29	-562,72
Pravne osebe	stanovanjske površine	54	40	6.463	2.428,40	2.428,40	0,00
Fizične osebe	stanovanjske površine	7267	6111	809.712	278.171,95	278.171,95	0,00
Skupaj		9339	7558	1.764.962	635.470,59	632.086,32	-3.384,27

Skupna razlika zaradi spremembe odloka znaša **-3.384,27 EUR**, kar je pripisati spremembam točk za namene (uravnoveženje razmerij glede na območja) in neupoštevanje podvojenih točk za staro mestno jedro in nesmotrnost uporabe.

Osnutek odloka in obrazložitev je po naročilu Občine Črnomelj pripravilo podjetje Realis d.o.o. - Polona Kren.

PREDLOG SKLEPA:

Občinskemu svetu se predlaga, da Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnih zemljišč v Občini Črnomelj kot predlog za izdajo sprejme. V kolikor nanj občinski svet ne bo imel bistvenih pripomb predlagamo, da občinski svet na isti seji odlok obravnava kot predlog in ga sprejme v predlagani vsebini.

Pripravila:
Željka Karin Biličič, OU

Predlagatelj:
Andrej Kavšek, župan

Številka: 007-0014/2019

MNENJE ODBORA ZA GOSPODARSTVO IN KOMUNALNO INFRASTRUKTURO:

Odbor za gospodarstvo in komunalno infrastrukturo je na svoji 7. redni seji, dne 9.12.2019 obravnaval gradivo »Predlog za izdajo Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnih zemljišč v občini Črnomelj«. Odbor na gradivo ni imel pripomb, zato Občinskemu svetu občine Črnomelj predlaga, da predlog za izdajo odloka sprejme in v kolikor nanj ne bo imel bistvenih pripomb, ga na isti seji obravnava kot predlog odloka in ga sprejme v predloženi vsebini.

Zapisala:
Tanja Peteh, l.r.

Predsednik Odbora za gospodarstvo
in komunalno infrastrukturo:
Samo Kavčič, l.r.

Na podlagi 55. člena Zakona o izvrševanju proračunov za leti 2018 in 2019 (Uradni list RS, št. 71/17, 13/18 – ZJF-H, 83/18 in 19/19), prve in tretje alineje 41. člena ter 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, 44/97 – ZSZ, 101/13 – ZDavNepr in 22/14 – odl. US) in 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. 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, 19/15 in 61/17 – GZ), 14. člena Statuta Občine Črnomelj (Uradni list RS, št. 83/2011, 24/2014, 66/2016), je Občinski svet Občine Črnomelj na _____ seji dne _____ 2019 sprejel

ODLOK
o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča
v Občini Črnomelj

I. SPLOŠNA DOLOČBA

1. člen
(predmet odloka)

S tem odlokom se sprejmejo podlage za odmero nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča za zazidana in nezazidana stavbna zemljišča (v nadaljevanju: nadomestilo), ki določajo:

- lego in namembnost,
- opremljenost stavbnega zemljišča z objekti in omrežji gospodarske javne infrastrukture,
- merila za oprostitev plačevanja nadomestila.

II. DOLOČITEV ZAZIDANIH IN NEZAZIDANIH STAVBNIH ZEMLJIŠČ

2. člen
(zazidana in nezazidana stavbna zemljišča)

Za zazidana in nezazidana stavbna zemljišča se štejejo tista zemljišča, kot jih določajo predpisi o graditvi objektov.

3. člen
(določitev površine zazidanega stavbnega zemljišča)

- (1) Površina zazidanega stavbnega zemljišča za stanovanjski namen se določi kot neto tlorisna površina (SIST ISO: 9836) vseh zaprtih prostorov posameznega stavbnega dela stanovanjskega namena in neto tlorisna površina garaže za osebna vozila, če je le-ta vpisana kot samostojni stavbni del.
- (2) Površina zazidanega stavbnega zemljišča za poslovni namen se določi kot neto tlorisna površina (SIST ISO: 9836) vseh prostorov posameznega stavbnega dela poslovnega namena in neto tlorisna površina vseh stavbnih delov, ki so funkcionalno povezani z njim.
- (3) V površino zazidanega stavbnega zemljišča za poslovni namen se štejejo tudi zunanje poslovne površine, ki se uporabljajo kot spremljevalne površine za opravljanje poslovne dejavnosti. To so predvsem zunanja parkirišča, zunanje manipulativne površine, delavnice na prostem, nepokrita

skladišča, športna igrišča, površine bencinskih servisov in površine za kampiranje oziroma površine za turizem.

4. člen
(določitev površine nezazidanega stavbnega zemljišča)

Površina nezazidanega stavbnega zemljišča se določi kot površina zemljiške parcele, ki je namenjena gradnji, ob upoštevanju pogojev 2. člena tega odloka in pogojev vsakokratnega veljavnega prostorskega akta.

5. člen
(podatki, ki so osnova za odmero nadomestila)

Osnovo za določitev površine zazidanega stavbnega zemljišča predstavljajo Register nepremičnin, Kataster stavb in Zemljiški kataster, ki jih vodi Geodetska uprava RS in iz katerih občina za potrebe odmere nadomestila črpa potrebne podatke. Osnovo za določitev poslovnih subjektov predstavlja tudi Poslovni register Slovenije. Osnovo za določitev površine nezazidanega stavbnega zemljišča predstavljata evidenci Zemljiški kataster in Kataster stavb, ki ju vodi Geodetska uprava RS in iz katerih občina za potrebe odmere nadomestila črpa potrebne podatke.

III. OBMOČJA, KJER SE NADOMESTILO PLAČUJE

6. člen
(območja odmere nadomestila)

- (1) Nadomestilo se plačuje na celotnem območju občine.
- (2) Območje občine je glede na opremljenost stavbnega zemljišča s komunalnimi in drugimi objekti in napravami individualne in skupne rabe ter glede na dostopnost javnih funkcij razdeljeno na naslednja območja:
 1. območje: center mesta Črnomelj, ki zajema: Ulico Staneta Rozmana, Trg svobode, Ulico Lojzeta Fabjana, Ulico Mirana jarca, Ulico na utrdbah, Ulico Pod lipo, Kolodvorsko cesto in Ulico Otona Župančiča.
 2. območje: ostale površine mesta Črnomelj in naselje Vojna vas.
 3. območje: naselje Kanižarica in naselje Svibnik.
 4. območje: naselja Adlešiči, Dragatuš, Stari trg, Vinica, Drenovec, Sečje selo in Lokve.
 5. območje: ostala območja, ki so opremljena z vodovodom in električnim omrežjem.
- (3) Meje območij iz prejšnjega člena tega odloka so določene in razvidne iz grafične karte, ki je na vpogled na Občini Črnomelj, pri službi, pristojni za urejanje prostora in prostorsko načrtovanje. Pregledna karta območij je priloga 1 tega odloka.

IV. MERILA ZA DOLOČANJE NADOMESTILA

7. člen
(splošna merila)

Za določitev višine nadomestila za zazidana in nezazidana stavbna zemljišča se upošteva opremljenost zemljišča s komunalnimi in drugimi objekti in napravami ter lega (območje) in namen zazidanega in nezazidanega stavbnega zemljišča. Za zazidana stavbna zemljišča se lahko upošteva tudi izjemna ugodnost v zvezi s pridobivanjem dohodka.

8. člen
(določitev točkovanja za zazidana stavbna zemljišča)

(1) Namen uporabe zazidanega stavbnega zemljišča, oziroma dela stavbe na tem stavbnem zemljišču, se določi na podlagi evidenc o nepremičninah. Glede na vrsto dejanske rabe dela stavbe se zazidana stavbna zemljišča razdelijo v spodaj navedene skupine. Določitev delov stavb, ki so vključene v določeni skupini, je razvidna iz Priloge 2 tega odloka.

A. Stanovanjski namen:

stavbe za stanovanjsko rabo.

B. Poslovni namen:

B1. stavbe za poslovno rabo,

B2. industrijske stavbe in skladišča, ter kmetijski deli stavb, ki se uporabljajo za gospodarsko dejavnost

B3. stavbe, ki so splošnega družbenega pomena.

namembnost	Območje				
	I.	II.	III.	IV.	V.
A	400	600	500	400	300
B1	2000	1750	1500	1000	750
B2	1000	875	750	500	375
B3	500	440	375	250	190
Zunanje poslovne površine	400	350	300	200	150

(2) Stanovanjski in poslovni namen se točkujeta tudi za druge stavbe, ki niso uvrščene drugje in stavbne dele v skupni rabi, v kolikor se ugotovi, da se del stavbe uporablja za stanovanjski ali poslovni namen. V tem primeru se določijo točke glede na ugotovljen namen uporabe iz zgornje tabele.

9. člen
(izjemna ugodnost)

Objektom, kot so igralnice, kioski, bifeji, nočni bari, igralnice, diskoteke, ki jim ugodnost lokacije predstavlja dodaten vir zaslužka, se lahko določi dodatno točkovanje za izjemno ugodnost lokacije in sicer na način, kot izhaja iz spodnje tabele:

Območje				
I.	II.	III.	IV.	V.
2000	1750	1500	1000	750

10. člen

(namen in lega nezazidanega stavbnega zemljišča)

Točkovanje za nezazidana stavbna zemljišča se glede na območje, v katerem zemljišče leži, določa na slednji način:

Območje				
I.	II.	III.	IV.	V.
200	150	100	50	50

V. ODMERA NADOMESTILA

11. člen (določitev višine nadomestila)

Višina nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča je določena kot produkt površine stavbnega zemljišča in števila vrednosti točk, kot glede na vrsto stavbnega zemljišča izhajajo iz 8., 9. in 10. člena tega odloka.

12. člen (vrednost točke)

(1) Vrednost točke za leto 2020 je 0,00084 EUR.

(2) Vrednost točke se z ugotovitvenim sklepom župana letno revalorizira s količnikom, ugotovljenim na podlagi letnega povprečnega indeksa rasti cen življenjskih potrebščin po podatkih Statističnega urada Republike Slovenije, za obdobje pred letom za katero se nadomestilo odmerja, v kolikor je količnik večji od ena.

(3) V primeru drugačne določitve vrednosti točke, kot je določena v prejšnjem odstavku, novo vrednost točke določi Občinski svet Občine Črnomelj, na predlog župana.

13. člen (zavezanec)

Zavezanec za plačilo nadomestila je neposredni uporabnik zemljišča oziroma stavbe ali dela stavbe (imetnik pravice razpolaganja, lastnik, najemnik, zakupnik, uživalec).

14. člen (prijava nadomestila)

Zavezanec za plačilo nadomestila je dolžan občinski upravi sporočiti vse spremembe, ki bi kakorkoli vplivale na odmero nadomestila v roku petnajst dni po nastanku spremembe. V kolikor zavezanec tega ne sporoči, občinska uprava sama pridobi podatke iz ustreznih evidenc.

15. člen (pobiranje nadomestila)

Nadomestilo se plačuje za tekoče leto v skladu z določili zakona o davčnem postopku.

VI. OPROSTITVE PLAČILA NADOMESTILA

16. člen

(oprostitve plačila nadomestila)

(1) Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča se ne plačuje:

- za stavbna zemljišča, ki se neposredno uporabljajo za potrebe obrambe in zaščite RS,
- za objekte tujih držav, ki jih uporabljajo tuja diplomatska in 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 stavbe, ki jih uporabljajo verske skupnosti za svojo versko dejavnost.

(2) Oprostitev plačila nadomestila za zazidano stavbno zemljišče velja za:

- a) zavezanca, ki je kupil novo stanovanje kot posamezni del stavbe ali zgradil, dozidal ali nadzidal družinsko stanovanjsko hišo, če je v ceni stanovanja oziroma družinske stanovanjske hiše ali neposredno plačal komunalni prispevek. Petletna oprostitev prične teči z dnem prijave stalnega bivališča, upošteva pa se od dneva pravnomočnosti odločbe o priznanju oprostitve, ki se izda na podlagi vloge zavezanca,
- b) zavezanca, ki je prejemnik denarne socialne pomoči na podlagi zakona, ki ureja uveljavljanje pravic iz javnih sredstev. Odločbo o enoletni oprostitvi izda pristojni organ Občine Črnomelj na podlagi vloge zavezanca. Če je bila odločba pristojnega organa Občine Črnomelj o enoletni oprostitvi izdana najkasneje do izdaje odločbe o odmeri nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča, se oprostitev upošteva za odmerno leto, v katerem je bila odločba izdana. V nasprotnem primeru se oprostitev upošteva za naslednje odmerno leto.

VII. PREHODNA IN KONČNA DOLOČBA

17. člen

(prenehanje veljavnosti odloka)

(1) Z dnem uveljavitve tega odloka preneha veljati Odlok o obračunu in odmeri nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Črnomelj (Uradni list Republike Slovenije, št. 101/2015).

(2) Pritožbe zavezancev, vezane na odmero nadomestila za pretekla odmerna leta, se obravnavajo na podlagi takrat veljavnega odloka.

18. člen

(uveljavitev odloka)

Ta odlok začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije, uporabljati pa se začne 1. januarja 2020.

Številka: 007-0014/2019

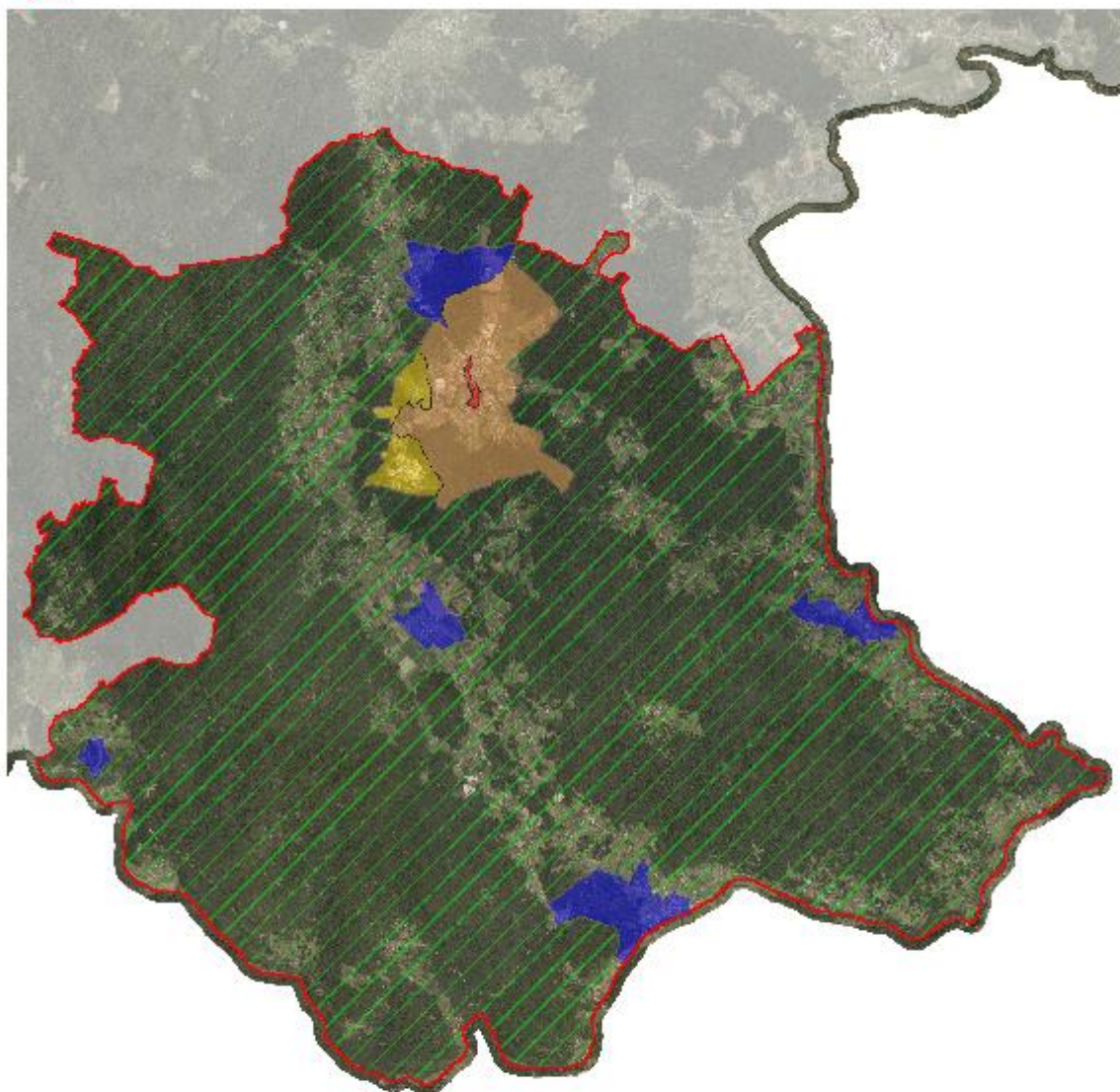
Črnomelj, dne

Andrej Kavšek

Župan



Priloga 1:
OBCINA ČRNO MELJ
Pregledna karta območij odmere nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča



Legenda

 meja občine

Območja



Merilo: 1:135000

1. Stanovanjski namen:

Stavbe za stanovanjsko rabo, kot jo določajo predpisi, ki urejajo vrste dejanskih rab delov stavbe. Sem spadajo zlasti:

- stanovanje v enostanovanjski stavbi,
- stanovanje v dvostanovanjski stavbi,
- stanovanje
- oskrbovano stanovanje,
- bivalna enota
- garažne stavbe, garaže v garažni hiši in pokrita parkirišča, ki se ne uporabljajo v povezavi s poslovno dejavnostjo.

2. Poslovni namen:

1.

Stavbe za poslovno rabo, z rabo, kot jo določajo predpisi, ki urejajo vrste dejanskih rab delov stavbe, kot so:

- poslovni del stavbe,
- nastanitveni gostinski obrat,
- prehrambni gostinski obrat,
- koč, dom,
- trgovski del stavbe,
- sejemska dvorana, razstavišče,
- bencinski servis,
- trgovski del stavbe na bencinskih servisih,
- del stavbe za opravljanje storitev
- garažne stavbe in drugi nezahtevni ter enostavni objekti, ki se uporabljajo v povezavi z dejavnostmi, naštetimi v tej alineji.

2.

Industrijske stavbe, z rabo, kot jo določajo predpisi, ki urejajo vrste dejanskih rab delov stavbe, kot so:

- del stavbe za industrijsko rabo,
- elektrarna,
- del stavbe za težko industrijo,
- del stavbe z rezervoarjem, silos,
- del stavb za potniški promet
- hangarji, remize, tovorni terminali
- garažne stavbe in drugi nezahtevni ter enostavni objekti, ki se uporabljajo v povezavi z dejavnostmi, naštetimi v tej alineji.

Stavbe za kmetijsko rabo, če se uporabljajo za kmetijsko poslovno dejavnost z rabo, kot jo določajo predpisi, ki urejajo vrste dejanskih rab delov stavbe, kot so:

- hlev,
- del stavbe za spravilo pridelka,
- del stavbe za rastlinsko pridelavo,
- pomožni kmetijski del stavbe,

- zavetišče in hotel za živali,
- garažne stavbe in drugi nezahtevni ter enostavni objekti, ki se uporabljajo v povezavi z dejavnostmi, naštetimi v tej alineji.

3.

Stavbe, ki so splošnega družbenega pomena, z rabo, kot jo določajo predpisi, ki urejajo vrste dejanskih rab delov stavbe, kot so:

- del stavbe za kulturo in razvedrilo,
- del stavbe za živali ali rastline v živalskem ali botaničnem vrtu,
- muzej in knjižnica,
- arhiv,
- poslovni prostor javne uprave,
- šola, vrtec,
- del stavbe za izobraževanje in znanstveno raziskovalno delo,
- bolnica, zdravstveni dom,
- zdravilišče,
- del stavbe za zdravstveno oskrbo,
- športna dvorana,
- garažne stavbe in drugi nezahtevni ter enostavni objekti, ki se uporabljajo v povezavi z dejavnostmi, naštetimi v tej alineji.