



OBČINA SELNICA OB DRAVI
Slovenski trg 4, 2352 Selnica ob Dravi

Številka: 007-13/2017
Datum: 21. 11. 2017

Občinski svet Občine Selnica ob Dravi

Zadeva: Predlog za obravnavo na 23. redni seji Občinskega sveta Občine Selnica ob Dravi

NASLOV GRADIVA: **Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v občini Selnica ob Dravi - prva obravnava.**

PREDLAGATELJ GRADIVA: Župan, Jurij LEP, univ. dipl. inž. les.

VSEBINA GRADIVA: - Predlog odloka,
- obrazložitev.

POROČEVALEC/CI: Marinka KONEČNIK KUNST, direktorica podjetja ZUM d. o. o.

PRIPRAVLJAVEC/CI GRADIVA: Marinka KONEČNIK KUNST, direktorica podjetja ZUM d. o. o.
in Gordana SVENŠEK, svetovalka Občinske uprave Občine Selnica ob Dravi.

PREDLOG SKLEPA:

Občinski svet Občine Selnica ob Dravi sprejme Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v občini Selnica ob Dravi v prvi obravnavi.

REDLOG POSTOPKA IN NAČIN SPREJEMA:

Sklep je sprejet, če zanj glasuje večina opredeljenih glasov na seji prisotnih svetnic in svetnikov.



Jurij LEP, univ. dipl. inž.
ŽUPAN



Na podlagi 59. člena Zakona o izvrševanju proračunov Republike Slovenije za leti 2017 in 2018 (Uradni list RS, št. 80/16 in 33/17) v povezavi s VI. poglavjem Zakona o stavbnih zemljiščih (Uradni list SRS, št. 18/84, 32/85 – popravek in 33/89 ter Uradni list RS, št. 24/92 – odločba US, 29/95 – ZPDF, 44/97 – ZSZ in 27/98 – odločba US), 218. členom in 218.a do 218.d členom 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) ter na podlagi 7. člena Statuta Občine Selnica ob Dravi (Medobčinski uradni vestnik, št. 7/99), je Občinski svet Občine Selnica ob Dravi na svoji _____seji dne _____ sprejel

O D L O K

o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v občini Selnica ob Dravi

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

(1) S tem odlokom se ureja plačevanje nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča (v nadaljnjem besedilu: nadomestilo) v Občini Selnica ob Dravi.

(2) Ta odlok določa:

- stavbna zemljišča, za katera se plačuje nadomestilo,
- območja, na katerih se plačuje nadomestilo,
- zavezance za plačilo nadomestila,
- merila za določitev višine nadomestila,
- določanje višine nadomestila in plačevanje nadomestila,
- oprostitve plačila nadomestila
- druge zadeve, pomembne za določanje in odmerjanje nadomestila.

2. člen

(1) Nadomestilo se plačuje za zazidana in za nezazidana stavbna zemljišča.

(2) Za zazidana stavbna zemljišča se štejejo tiste zemljiške parcele ali njihovi deli, na katerih so gradbene parcele z zgrajenimi stavbami ali gradbenimi inženirskimi objekti, ki niso objekti gospodarske javne infrastrukture in tiste zemljiške parcele ali njihovi deli, na katerih se je na podlagi dokončnega gradbenega dovoljenja začelo z gradnjo stavb ali 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 katerem stoji takšna stavba (fundus), pomnožena s faktorjem 1,5, preostali del površine takšne zemljiške parcele pa se šteje za nezazidano stavbno zemljišče.

(3) Za nezazidana stavbna zemljišča se štejejo tiste zemljiške parcele, za katere 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 ali 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. Zemljiška parcela, ki se jo šteje za nezazidano stavbno zemljišče, mora imeti najmanj površino, kot jo za gradnjo določa izvedbeni prostorski akt.

(4) Zemljiške parcele iz prejšnjega odstavka tega člena se štejejo za nezazidana stavbna zemljišča po tem odloku in se zanje plačuje nadomestilo, če imajo urejen dostop do cestnega omrežja in če je zanje možno izvesti priključke na vodovod, elektroenergetsko omrežje in kanalizacijo, kolikor ni dovoljena gradnja greznic oziroma malih čistilnih naprav.

(5) Za nezazidano stavbno zemljišče se štejejo tudi zemljiške parcele, za katere je z izvedbenim prostorskim načrtom določeno, da so namenjene za površinsko izkoriščanje mineralnih surovin:

- če je z izvedbenim prostorskim načrtom določeno, da se po opustitvi izkoriščanja na njih izvede sanacija tako, da se namenijo za gradnjo;
- če je za izkoriščanje mineralnih surovin na njih že podeljena koncesija, z izkoriščanjem pa se še ni pričelo;
- če se je z izkoriščanjem na njih že prenehalo, z izvedbenim prostorskim načrtom določena sanacija tako, da se vzpostavi prejšnje stanje, uredijo kmetijska zemljišča ali gozd, pa še ni izvedena.

3. člen

(1) Nadomestilo za uporabo zazidanega stavbnega zemljišča se plačuje od stanovanjske oziroma poslovne površine stavbe.

(2) Stanovanjska površina je čista tlorisna površina sob, predsob, hodnikov v stanovanju, kuhinje, kopalnice, shrambe in drugih zaprtih prostorov stanovanja ter čista tlorisna površina garaž za osebne avtomobile.

(3) Poslovna površina je čista tlorisna površina poslovnega prostora in vseh prostorov, ki so funkcionalno povezani s poslovnim prostorom.

(4) Poslovne površine so tudi površine zemljišč, ki so namenjene poslovni dejavnosti, kot so nepokrita skladišča, parkirišča, delavnice na prostem, bencinski servisi, manipulativne površine, na katerih se opravlja gospodarska dejavnost, gostinski vrtovi, ki niso stavbe in druge površine, namenjene za opravljanje poslovne dejavnosti.

(5) Čiste tlorisne površine iz drugega in tretjega odstavka tega člena se opredeli na podlagi prijave zavezanca oziroma se jih določi tako, da se upoštevajo uradni podatki o neto tlorisni površini iz registra nepremičnin, zmanjšani za odprte površine, kot so terase, balkoni ipd.

4. člen

Nadomestilo za uporabo nezazidanega stavbnega zemljišča se plačuje od površine zemljiških parcel, na katerih je po izvedbenem prostorskem aktu dopustna gradnja objektov iz tretjega odstavka 2. člena tega odloka oz. izkoriščanje mineralnih surovin v skladu s petim odstavkom 2. člena tega odloka.

5. člen

(1) Zavezanec za plačilo nadomestila za zazidano stavbno zemljišče je neposredni uporabnik zemljišča oz. stavbe ali dela stavbe (lastnik, najemnik, ...), od katere se plačuje nadomestilo in je lahko fizična ali pravna oseba.

(2) Zavezanec za plačilo nadomestila za nezazidano stavbno zemljišče je lastnik nezazidanega stavbnega zemljišča oz. uporabnik zemljišča, če lastnik sporoči Občinski upravi Občine Selnica ob Dravi podatke o uporabniku.

II. OBMOČJE, NA KATEREM SE PLAČUJE NADOMESTILO

6. člen

(1) Nadomestilo za zazidana in za nezazidana stavbna zemljišča se plačuje na celotnem območju občine Selnica ob Dravi.

(2) Na območju iz prvega odstavka tega člena se nadomestilo za zazidana stavbna zemljišča, na katerih so zgrajene stavbe, plačuje, če je stavbno zemljišče opremljeno vsaj z vodovodom in elektroenergetskim omrežjem.

7. člen

Z upoštevanjem gostote javnih funkcij in poslovnih dejavnosti, dostopnosti z javnimi prometnimi sredstvi, splošne opremljenosti z infrastrukturo ter namenske rabe po izvedbenih prostorskih aktih se stavbna zemljišča v občini razvrstijo v dve območji, in sicer:

- I. območje, ki obsega stavbna zemljišča na strnjenih delih naselij Fala, Janževa Gora, Črešnjevce ob Dravi, Selnica ob Dravi, Zgornja Selnica, Spodnja Selnica, Spodnji Boč, Spodnji Slemen in Sveti Duh na Ostrem vrhu;
- II. območje, ki obsega stavbna zemljišča na preostalem delu območja občine Selnica ob Dravi.

(2) Meje območij iz prejšnjega odstavka tega člena so prikazane na kartah, ki so sestavni del tega odloka. Karte so občanom na vpogled na Občinski upravi Občine Selnica ob Dravi.

III. MERILA ZA DOLOČANJE VIŠINE NADOMESTILA

III.1. Zazidana stavbna zemljišča - stavbe

8. člen

Za določitev višine nadomestila za zazidana stavbna zemljišča, na katerih so zgrajene stavbe, se upoštevajo naslednja merila:

1. opremljenost stavbnega zemljišča s komunalnimi in drugimi objekti gospodarske infrastrukture in možnost priključitve na te objekte,
2. lega stavbnega zemljišča,
3. vrsta dejavnosti oziroma namen uporabe stavbnega zemljišča,
4. izjemne ugodnosti v zvezi s pridobivanjem dohodka v gospodarskih dejavnostih.

9. člen

(1) Opremljenost zazidanega stavbnega zemljišča z zgrajeno stavbo se vrednoti tako, da se upošteva dejanska opremljenost stavbnega zemljišča in možnost priključitve na objekte gospodarske infrastrukture.

(2) Dejanska opremljenost z objekti gospodarske infrastrukture oziroma možnost priključitve na te objekte se ovrednoti z naslednjimi točkami:

Opremljenost	Število točk
1. kanalizacija	15
2. vodovod	15
3. električno omrežje	15
4. telekomunikacijsko omrežje	15
5. javni promet	15
6. KATV omrežje	15
7. cesta v makadamski izvedbi	10
8. cesta v protiprašni izvedbi	20
9. javna razsvetljava	15

(3) Šteje se, da so vsa zazidana stavbna zemljišča, na katerih so zgrajene stavbe, opremljena s cesto oz. da imajo možnost priključitve na cesto. Pri točkovanju te vrste opremljenosti stavbnega zemljišča se upošteva dejanska izvedba ceste, in sicer, ali je cesta izvedena v makadamski ali protiprašni izvedbi.

(4) Šteje se, da ima zazidano stavbno zemljišče z zgrajeno stavbo možnost priključitve na kanalizacijo, vodovod, električno omrežje, telekomunikacijsko omrežje ter KATV omrežje, če je omrežje, na katerega se je možno priključiti, oddaljeno od meje stavbnega zemljišča največ 50 m in obstaja tudi dejanska možnost priključitve in koriščenja teh infrastrukturnih objektov.

(5) Šteje se, da je zazidano stavbno zemljišče z zgrajeno stavbo opremljeno z javno razsvetljava, če je omrežje oddaljeno od meje stavbnega zemljišča največ 50 m.

(6) Šteje se, da je zazidano stavbno zemljišče z zgrajeno stavbo opremljeno z javnim prometom, če je najbližja avtobusna postaja od meje stavbnega zemljišča oddaljena največ 1.000 m.

10. člen

Pri legi stavbnega zemljišča se upošteva lokacija oz. položaj stavbe na območjih iz 7. člena tega odloka.

11. člen

Glede na namembnost se stavbna zemljišča oz. stavbe po tem odloku razvrščajo v naslednje skupine, pri čemer se gospodarske dejavnosti razvrščajo v skladu z uredbo, ki ureja standardno klasifikacijo dejavnosti:

A – za gospodarske dejavnosti:

V to skupino sodijo stavbna zemljišča za dejavnosti, ki so po predpisih o standardni klasifikaciji dejavnosti razvrščene v naslednja področja: B – rudarstvo, C – predelovalne dejavnosti, D – oskrba z električno energijo, plinom in paro, E – oskrba z vodo, ravnanje z odplakami in odpadki, saniranje okolja in F – gradbeništvo;

B – za poslovne dejavnosti in poslovne storitve:

V to skupino sodijo stavbna zemljišča za dejavnosti, ki so po predpisih o standardni klasifikaciji dejavnosti razvrščene v naslednja področja: K – finančne in zavarovalniške dejavnosti, L – poslovanje z nepremičninami, M – strokovne, znanstvene in tehnične dejavnosti in N – druge raznovrstne poslovne dejavnosti;

C – za trgovinske in storitvene dejavnosti:

V to skupino sodijo stavbna zemljišča za dejavnosti, ki so po predpisih o standardni klasifikaciji dejavnosti razvrščene v naslednja področja: A – kmetijstvo, lov, gozdarstvo, ribištvo, G – trgovina, vzdrževanje in popravila motornih vozil, H – promet in skladiščenje, I – gostinstvo, J – informacijske in komunikacijske dejavnosti in S – druge dejavnosti;

D – za druge dejavnosti:

V to skupino sodijo stavbna zemljišča za dejavnosti, ki so po predpisih o standardni klasifikaciji dejavnosti razvrščene v področja, ki niso zajeta v zgoraj navedene skupine A, B in C;

E – za stanovanjske namene (stalno bivanje):

V to skupino sodijo individualni stanovanjski objekti, večstanovanjski objekti, samski domovi, dijaški domovi, domovi za ostarele.

F – za počitniške in turistične namene (objekti in površine za občasno rabo):

V to skupino sodijo hiše, stanovanja in apartmaji, ki so namenjeni oz. se uporabljajo za počitek, oddih, turizem in rekreacijo.

12. člen

Glede na lego na območju iz 7. člena tega odloka in namembnost stavbnega zemljišča iz 11. člena tega odloka se določi naslednje število točk:

Namembnost	Število točk	
	I. območje	II. območje
A – za gospodarske dejavnosti	400	200
B – za poslovne dejavnosti	400	200
C – za trgovinske in storitvene dejavnosti	300	100
D – za druge dejavnosti	40	20
E – za stanovanjski nameni	40	20
F – za počitniški in turistični namen	200	100

13. člen

(1) Pri posameznih dejavnostih se pri uporabi stavbnega zemljišča upoštevajo izjemne ugodnosti v zvezi z pridobivanjem dohodka v gospodarskih dejavnostih, ki je posledica ugodne lokacije stavbnega zemljišča.

(2) Dodatne točke za vrednotenje nadomestila zaradi izjemnih ugodnosti iz prejšnjega odstavka se obračunavajo za naslednje vrste dejavnosti:

Zap. št.	Šifra	Razvrstitev dejavnosti po standardni klasifikaciji dejavnosti	Dodatno št. točk
1	G46	Posredništvo in trgovina na debelo, razen z motornimi vozili	300
2	D35	Oskrba z električno energijo, plinom in paro	1.800
3	H53, K64	Poštna in kurirska dejavnost, Dejavnost finančnih storitev, razen zavarovalništva in dejavnosti pokojninskih skladov	300
4	C20.1, 20.2, C20.3	Proizvodnja osnovnih kemikalij, gnojil in dušikovih spojin, plastičnih mas in sintetičnega kavčuka v primarni obliki, Proizvodnja razkužil, pesticidov in drugih agrokemičnih izdelkov, Proizvodnja barv, lakov in podobnih premazov, tiskarskih barv in kitov	600
5	F, I, R93	Gradbeništvo, Gostinstvo, Športne in druge dejavnosti za prosti čas	200
6	J, L, M, N, S	Informacijske in komunikacijske dejavnosti, Poslovanje z nepremičninami, Strokovne, znanstvene in tehnične dejavnosti, Druge raznovrstne poslovne dejavnosti, Druge dejavnosti	150
7	A, C, G45 in G47, razen G47.1 in G47.2	Predelovalne dejavnosti, Trgovina z motornimi vozili in popravila motornih vozil, Trgovina na drobno, razen z motornimi vozili, razen Trgovina na drobno v nespecializiranih prodajalnah in Trgovina na drobno v specializiranih prodajalnah z živili, pijačami in tobačnimi izdelki	150

III.2. Druga zazidana stavbna zemljišča

14. člen

- (1) Poslovne površine iz četrtega odstavka 3. člena tega odloka se točkujejo z upoštevanjem lege v območju iz 7. člena tega odloka po naslednji tabeli:

Vrsta zazidanega stavbnega zemljišča - površine zemljišča	Območje	
	I.	II.
nepokrita skladišča, parkirišča, delavnice na prostem, bencinski servisi, manipulativne površine, na katerih se opravlja gospodarska dejavnost, gostinski vrtovi, ki niso stavbe, druge površine, namenjene opravljanju poslovne dejavnosti	25	20

(2) Poleg lege se upoštevajo še izjemne ugodnosti v zvezi z pridobivanjem dohodka v gospodarskih dejavnostih, in sicer tako, da se k točkam iz prejšnjega odstavka tega člena prištejejo ustrezne točke iz 13. člena tega odloka.

(3) Kot površina za nepokrita skladišča, parkirišča, delavnice na prostem, manipulativne površine, na katerih se opravlja gospodarska dejavnost, gostinske vrtove, ki niso stavbe in druge površine, namenjene opravljanju poslovne dejavnosti, se upoštevajo dejanske površine zemljišč, ki jih zavezanec uporablja za poslovne namene.

(4) Za površino bencinskega servisa se šteje površina celotnega zemljišča, na katerem je zgrajen bencinski servis oz. se uporablja za potrebe bencinskega servisa. V primeru, da je na bencinskem servisu zgrajena tudi stavba, se v izračunu v površini zemljišča upošteva zemljišče brez površine zemljišča, na katerem stoji stavba, poslovna površina stavbe pa se v izračunu upošteva na način, kot je določen za zazidana stavbna zemljišča s stavbami.

III.3. Nezazidana stavbna zemljišča

15. člen

(1) Nadomestilo za nezazidano stavbno zemljišče iz tretjega odstavka 2. člena tega odloka se odmeri, če ima zemljiška parcela urejen dostop do cestnega omrežja in če je zanjo možno izvesti priključke na vodovod, elektroenergetsko omrežje ter kanalizacijo, kolikor ni dovoljena gradnja greznic oziroma malih čistilnih naprav.

(2) Število točk za m² nezazidanega stavbnega zemljišča se določi glede na podrobno namensko rabo prostora, določeno v izvedbenih prostorskih aktih občine in glede na lego v območju iz 7. člena tega odloka po naslednji tabeli:

Namembnost nezazidanega stavbnega zemljišča	Oznaka namembnosti po prostorskih aktih	Območje	
		I.	II.
Območja stanovanj in površine razpršene poselitve	S, A	15	12
Območja centralnih dejavnosti, območja proizvodnih dejavnosti, Posebna območja	C, I, B	25	20
Območja drugih podrobnih namenskih rab	E, O, T	200	100

(3) Pri izračunu nadomestila se upošteva površina zemljiške parcele, ki se jo šteje za nezazidano stavbno zemljišče po tem odloku.

16. člen

(1) Nadomestilo za nezazidano stavbno zemljišče iz petega odstavka 2. člena tega odloka se točkuje s 600 točk/m².

(2) Za površino nezazidanega stavbnega zemljišča po tem členu se šteje površina, ki je določena z izvedbenim prostorskim načrtom in ustreza pogojem iz petega odstavka 2. člena tega odloka.

(3) Če so na območju, namenjenem za površinsko izkoriščanje mineralnih surovin, tudi poslovni objekti, se ti štejejo za zazidano stavbno zemljišče. Nadomestilo za njih se odmeri na način, ki je s tem odlokom določen za zazidana stavbna zemljišča.

IV. ODMERA IN PLAČEVANJE VIŠINE NADOMESTILA

17. člen

(1) Nadomestilo se praviloma odmerja letno za koledarsko leto. Za krajše obdobje se odmeri, če je obveznost plačila nastala med letom.

(2) Mesečna višina nadomestila se določi tako, da se stavbno zemljišče točkuje po posameznih merilih tega odloka in se s potrebnim seštevanjem izračuna skupno število točk. Skupno število točk se pomnoži z ustrezno površino zavezančevega zazidanega oziroma nezazidanega stavbnega zemljišča in z vrednostjo točke za izračun nadomestila.

18. člen

(1) Vrednost točke za izračun nadomestila znaša 0,0003 EUR/m².

(2) O spremembi vrednosti točke odloča Občinski svet Občine Selnica ob Dravi s sklepom. Nova vrednost točke velja od prvega dne v naslednjem letu po sprejemu sklepa.

19. člen

- (1) Nadomestilo se zavezancu odmeri z odločbo.
- (2) Pravne osebe plačujejo nadomestilo mesečno, do 15. v mesecu za tekoči mesec. Fizične osebe plačujejo nadomestilo v trimesečnih obrokih, ki zapadejo v plačilo 1. v naslednjem mesecu, poravnani pa morajo biti v 30. dneh od zapadlosti.
- (3) Odločbo o odmeri nadomestila izda zavezancu krajevno pristojna enota Finančne uprave Republike Slovenije (v nadaljevanju: finančni urad).
- (4) Finančni urad začne postopek za odmero nadomestila na podlagi podatkov o stavbnih zemljiščih in o zavezancih za nadomestilo, ki mu jih posreduje Občinska uprava Občine Selnica ob Dravi.
- (5) Podatke o zavezancih in stavbnih zemljiščih pridobiva občinska uprava iz uradnih evidenc, od upravnega organa, pristojnega za izdajo dovoljenj za posege v prostor, iz občinskih prostorskih aktov in drugih lastnih evidenc ter na podlagi prijave neposrednega uporabnika stavbnega zemljišča.
- (6) S podatki, ki jih ne pridobi iz uradnih evidenc, občina seznanja lastnike na način, kot določajo predpisi o graditvi objektov.
- (7) Zavezanci so dolžni prijaviti Občinski upravi Občine Selnica ob Dravi vse podatke, vezane na nastanek obveznosti plačila nadomestila po tem odloku in vse spremembe, ki vplivajo na odmero nadomestila, in sicer v najkasneje 30 dneh od nastanka obveznosti oz. spremembe.
- (8) Če zavezanci ne sporočijo zahtevanih podatkov za odmero nadomestila v roku iz prejšnjega odstavka, občinska uprava sama pridobi podatke iz uradnih oziroma lastnih evidenc in prične postopek po uradni dolžnosti.
- (9) Če nastane obveznost za plačilo nadomestila po tem odloku ali sprememba med letom, se le-ta upošteva od prvega dne v naslednjem mesecu, v katerem je obveznost ali sprememba nastala.
- (10) Za zadeve v zvezi z odmero nadomestila, plačevanjem, izterjavo idr., ki niso določene s tem odlokom, se uporabljajo določbe predpisov o davkih občanov.

V. OPROSTITVE PLAČILA NADOMESTILA

20. člen

Nadomestilo se ne plačuje za zemljišča, ki se uporabljajo za namene, navedene v prvem odstavku 59. člena Zakona o stavbnih zemljiščih (Uradni list SRS, št. 18/84, 32/85 – popravek in 33/89 ter Uradni list RS, št. 24/92 – odločba US, 29/95 – ZPDF, 44/97 – ZSZ in 27/98 – odločba US; v nadaljevanju: ZSZ).

21. člen

- (1) Nadomestila se na lastno zahtevo oprosti zavezanec, ki je kupil novo stanovanje kot posamezen del stavbe ali zgradil družinsko stanovanjsko hišo, če je v ceni ali neposredno plačal komunalni prispevek ali izvedel opremljanje po pogodbi o opremljanju po določbah zakona, ki ureja prostorsko načrtovanje.
- (2) Plačila nadomestila so oproščeni tudi občani, ki so prejemniki denarne socialne pomoči, varstvenega dodatka, nadomestila za brezposelnost, upravičenci do subvencije najemnine in občani, katerih skupni mesečni prejemki ne presegajo osnovnega zneska minimalnega dohodka.

22. člen

- (1) Oprostitev plačevanja nadomestila po prejšnjem členu tega odloka se uvede na pisno zahtevo zavezanca, ki jo mora zavezanec skupaj z ustreznimi dokazili vložiti najkasneje do 31. januarja za tekoče leto pri Občinski upravi Občine Selnica ob Dravi.
- (2) O oprostitvi plačila na podlagi listinskih dokazov odloči Občinska uprava Občine Selnica ob Dravi. Zoper odločitev je dovoljena pritožba na župana Občine Selnica ob Dravi.
- (3) Oprostitev plačevanja nadomestila iz prvega odstavka 22. člena tega odloka traja 5 let. Oprostitev začne teči od dneva vselitve v stanovanje oz. v stanovanjsko hišo.
- (4) Oprostitev plačila nadomestila iz drugega odstavka 22. člena tega odloka je možna največ za eno leto in jo lahko zavezanec po poteku tega roka ponovno zahteva.

VI. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

23. člen

(1) Za izvedbeni prostorski akt po tem odloku se šteje občinski prostorski načrt po Zakonu o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09, 80/10 – ZUPUDPP, 43/11 – ZKZ-C, 57/12, 57/12 – ZUPUDPP-A, 109/12, 35/13 – sklep US, 86/14 – odločba US in 14/15 – ZUUJFO; v nadaljnjem besedilu: ZPNačrt) in izvedbeni prostorski načrt.

(2) Za izvedbeni prostorski načrt po tem odloku se šteje:

- prostorski izvedbeni načrt iz druge alineje 21. člena oziroma od 27. do vključno 32. člena Zakona o urejanju naselij in drugih posegov v prostor (Uradni list SRS, št. 18/84, 37/85 in 29/86, Uradni list RS, št. 26/90, 18/93, 47/93, 71/93, 44/97, 9/01 – ZPPreb in 23/02 – odločba US, v nadaljnjem besedilu: ZUN) ter zazidalni načrt iz drugega odstavka 82. člena ZUN;
- občinski lokacijski načrt iz 72. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 110/02, 8/03 – popravek in 58/03 – ZZK-1)
- občinski podrobni prostorski načrt iz 55. člena ZPNačrt.

24. člen

Z dnem uveljavitve tega odloka preneha veljati Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča – prečiščeno besedilo (Medobčinski uradni vestnik, št. 14/05 in 18/05).

25. člen

Ta odlok začne veljati naslednji dan po objavi v Medobčinskem uradnem vestniku, uporabljati pa se začne 1. januarja 2018.

Številka: 007-13/2017

Datum:

Jurij LEP, univ. dipl. inž.
ŽUPAN

OBRAZLOŽITEV:

Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča (v nadaljevanju kratko nadomestilo) je dajatev, ki jo je v slovenski prostor v letu 1984 uvedel Zakon o stavbnih zemljiščih (Uradni list SRS, št. 18/84; v nadaljevanju: ZSZ). Čeprav je ZSZ s sprejetjem novega istoimenskega zakona prenehal veljati v letu 1997 in je slednji prenehal veljati s sprejetjem nove prostorske zakonodaje v letu 2002 oz. 2007, je poglavje VI. iz ZSZ, ki ureja nadomestilo, ostalo v veljavi v vseh navedenih zakonskih ureditvah.

Zakonodajalec je predvideval, da bo nadomestilo v samostojni državi Sloveniji prehodnega značaja in bo veljalo do uveljavitve predpisov, ki bodo uredili obdavčitev nepremičnin.

Ker zakona o davku na nepremičnine, katerega sprejem je bil predviden že sredi devetdesetih let, še vedno nimamo in se nadomestilo še vedno uporablja, je v sistem interventno posegel zakon o graditvi objektov s spremembami in dopolnitvami v letu 2002 in v letu 2004 (v nadaljevanju: ZGO). Da bi odpravil dvoumnosti, ki so se pojavljale v praksi, je ZGO za namen obračunavanja nadomestila konkretiziral opredelitve v zvezi z zazidanimi in nezazidanimi stavbnimi zemljišči, a temeljev sistema in instrumenta ni spremenil.

Občina Selnica ob Dravi je v letu 1999 sprejela Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča (Medobčinski uradni vestnik, št. 38/99). Kasneje ga je dvakrat spremenila in dopolnila ter v letu 2005 sprejela čistopis, v istem letu pa še eno spremembo. Z navedenim odlokom je uredila plačevanje nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča na svojem območju.

Ta odlok je v letu 2013 na podlagi Zakona o davku na nepremičnine (Uradni list RS, št. 101/13) prenehal veljati.

V začetku leta 2014 je Ustavno sodišče z odločbo št. U-I-313/13-86 z dne 21. 3. 2014 (Uradni list RS, št. 22/14) razveljavilo zakon o davku na nepremičnine in odločilo, da se v prehodnem obdobju do nove ureditve obdavčitve nepremičnin vrnejo v uporabo odloki občin, ki urejajo nadomestilo. Z navedeno odločbo je bil vrnjen v uporabo tudi odlok za občino Selnica ob Dravi.

Ne glede na to, da se nadomestilo tudi po vrnitvi v uporabo obravnava kot dajatev, ki ima v državnem sistemu le še prehodni značaj, dokler je ne nadomesti davek na nepremičnine in predvsem zaradi težav, ki jih lahko občine pričakujejo na podlagi prakse sodišč, so se v zadnjih treh letih bistveno intenzivirale aktivnosti za izboljšanje sistema NUSZ. Razlogi za okrepljeno pozornost se nahajajo zlasti v dejstvu, da je sistem nadomestila po občinah v državi obremenjen s številnimi pomanjkljivostmi in nepravilnostmi, v nekaterih občinah pa celo z nezakonnostmi.

Prvi iz vrste opozoril občinam je bil dopis št. 35206-54/2014/1 z dne 17. 12. 2014, s katerim sta ministrica za okolje in prostor ter minister za finance pozvala vse slovenske občine, da pri pripravi podatkov za odmero NUSZ v letu 2015 uporabijo katastrske ter registrske podatke o nepremičninah. Sledil je predpis, ki je opredelil pravno podlago za sprejemanje novih odlokov o nadomestilu. Z 58. členom Zakona o izvrševanju proračuna Republike Slovenije za leti 2016 in 2017 (Uradni list RS, št. 96/15) je določeno, da se kot uporaba prve in tretje alineje 41. člena določb VI. poglavja zakona o stavbnih zemljiščih iz leta 1984, s katerim je opredeljeno NUSZ, in kot uporaba 218., 218.a do 218.d člena zakona o graditvi objektov (ZGO-1) šteje tudi sprejemanje občinskih odlokov v skladu s VI. poglavjem zakona o stavbnih zemljiščih iz 1984. S tem je občinam omogočeno, da v letih 2016 in 2017 sprejemajo nove odloke o NUSZ, s katerimi uredijo vsebine, za katere menijo, da v obstoječih odlokih niso urejene ali niso urejene ustrezno.

Podobna pravna podlaga je vzpostavljena z 59. členom Zakona o izvrševanju proračunov Republike Slovenije za leti 2017 in 2018 (Uradni list RS, št. 80/16 in 33/17).

Operativna priporočila je država posredovala občinam v Sistemskih priporočilih za izboljšanje sistema za nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča (MOP, št. 35206-3/2016-77; MF, št. 422-94/2016; MJU, št. 007-896/2014) z dne 16. 09. 2016. Navedena priporočila so zaokročila še Sistemska priporočila za izboljšanje sistema za nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča – izvedba odmere nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča št. 4224-13052/2016-2 z dne 05. 10. 2016, ki jih je na Skupnost občin Slovenije, Združenje mestnih občin Slovenije in Združenje občin Slovenije naslovlila Finančna uprava RS, Generalni finančni urad.

Priporočilom so sledili še strokovni posveti za občine, izvedeni v oktobru 2016, v juniju 2017 in v juliju 2017, katerih namen je bil, da država občine dodatno opozori na potrebo po odpravi nezakonitosti in neprimernih rešitev v odlokih o nadomestilu oz. da jih spodbudi k temeljiti preveritvi svojih odlokov. Ker je utemeljeno pričakovati, da bodo občine obračunavale nadomestilo še vsaj dve ali tri leta, realno pa tudi daljše časovno obdobje, država nujno priporoča občinam, da v letu 2017 pripravijo in sprejmejo nove odloke o nadomestilu za odmero v naslednjih letih. V novih odlokih je treba zlasti odpraviti vse nezakonitosti, na katere skozi svoje odločitve opozarajata tako upravno kot tudi ustavno sodišče.

Pozivu države se je odzvala tudi občina Selnica ob Dravi. Preverila je določila veljavnega odloka o nadomestilu in ugotovila, da so njegova bistvena določila ustrezna in korektna, da pa ga je smiselno nekoliko dopolniti in nekatera določila opredeliti tudi bolj konkretno in natančno. Nabor prilagoditev odloka je take narave, da bi jih občina v običajnih razmerah uredila s spremembami in dopolnitvami veljavnega odloka. Zaradi pravnih podlag, ki omogočajo sprejetje novega odloka, ne pa tudi sprememb in dopolnitev obstoječega, je občina pripravila novi odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča na svojem teritoriju.

Pri tem ohranja dosedanji koncept nadomestila, sistem vrednotenja nadomestila, način točkovanja in način izračunavanja nadomestila. To pomeni, da ohranja vse ključne elemente ureditve nadomestila in izračunavanja njegove višine, spreminja pa le tiste dele, ki pomenijo uskladitev s predpisi, uskladitev z nekaterimi, v glavnem tehničnimi priporočili države in predvsem uskladitev z novimi prostorskimi akti občine, ki so bili sprejeti v letošnjem letu.

Nadomestilo 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.

Z zakonom je določeno, za katera stavbna zemljišča se nadomestilo ne plačuje (izvzeta so stavbna zemljišča za potrebe obrambe, objekti tujih držav, ki jih uporabljajo tuja diplomatska in konzularna predstavništva ali v njih stanuje njihovo osebje, objekti mednarodnih ali meddržavnih organizacij, ki jih uporabljajo te organizacije ali v njih stanuje njihovo osebje, če ni v mednarodnem sporazumu drugače določeno, stavbe, ki jih uporabljajo verske skupnosti za svojo versko dejavnost, objekti gospodarske javne infrastrukture ter nezazidana stavbna zemljišča za potrebe zdravstva, socialnega in otroškega varstva, šolstva, kulture, znanosti, športa in javne uprave ter gospodarske javne infrastrukture).

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 ZSZ definira, kaj je stanovanjska in kaj poslovna površina, ZGO pa konkretizira, katera stavbna zemljišča se štejejo za zazidana in iz katerih virov se črpajo oz. uporabljajo podatki. Izpostaviti je treba, da lahko občina z odlokom, s katerim podrobneje uredi nadomestilo, določi, da se za poslovne površine poleg površine stavb štejejo tudi zemljišča, na katerih se opravlja poslovna dejavnost, kot npr. delavnice na prostem, nepokrita skladišča, parkirišča ipd.

Nadomestilo za uporabo nezazidanega stavbnega zemljišča se plačuje od površine nezazidanega stavbnega zemljišča, pri čemer ZGO podrobno opredeljuje, 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 cestnega omrežja in če je za zemljišče možno izvesti priključke na vodovod, elektroenergetsko omrežje in kanalizacijo, kolikor ni dovoljena gradnja greznic oz. malih čistilnih naprav.

ZGO določa še, da se za nezazidano stavbno zemljišče štejejo tudi zemljiške parcele, za katere je z izvedbenim prostorskim načrtom določeno, da so namenjene za površinsko izkoriščanje mineralnih surovin, če izpolnjujejo določene pogoje.

Občina Selnica ob Dravi z odlokom podrobneje ureja odmero in plačevanje nadomestila za svoje območje. Z odlokom enako, kot doslej, določa območje, na katerem se plačuje nadomestilo, opredeljuje merila za odmero in njihovo točkovanje, določa vrednost točke za odmero, predpisuje način odmere in določa oprostitve plačevanja nadomestila.

Nobene od navedenih sestavin odloka o nadomestilu občina ne določa na novo, ampak jih povzema po veljavni ureditvi ter jih dopolnjuje, konkretizira in prilagaja predpisom.

Konkretizacija določil se nanaša na definicije zazidanih in nezazidanih stavbnih zemljišč ter na definicije stanovanjske in poslovne površine, slednje tudi v delu, kjer se za poslovno površino štejejo površine zemljišč, namenjene poslovni dejavnosti.

Dopolnitve odloka predstavljajo določila, ki se nanašajo na zavezance za plačilo nadomestila, na odmero nadomestila za zemljišča, ki se štejejo za poslovne površine, na nezazidana stavbna zemljišča in na postopek odmere.

Prilagoditve odloka predpisom se nanašajo na upoštevanje standardne klasifikacije dejavnosti iz leta 2007 ter sprememb in dopolnitev 2008 in na oprostitve plačila. Pri tem odlok ohranja le z zakonom dopustne oprostitve, kot od občin terja država.

V prehodnih določbah odlok specificira še, katere vrste veljavnih občinskih prostorskih aktov se štejejo za izvedbeni prostorski akt in izvedbeni prostorski načrt.

Ocena finančnih in drugih posledic:

Sprejetje Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v občini Selnici ob Dravi trenutno nima finančnih posledic na proračun, saj gre za uskladiitev s pozitivno zakonodajo.

Pripravili:

Marinka KONEČNIK KUNST, direktorica podjetja ZUM d. o. o.
in Gordana SVENŠEK, svetovalka Občinske uprave Občine Selnica ob Dravi.