



OBČINA MIREN - KOSTANJEVICA

Številka: 007-0020/2017-1

Datum: 4. 12. 2017

Občinskemu svetu Občine Miren - Kostanjevica

Predlog

Naslov zadeve za obravnavo in sprejem

Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Miren - Kostanjevica

Gradivo za obravnavo na seji	32. redni seji
Točka dnevnega reda	11.
Predlagatelj	Mauricij Humar, župan
Pripravljalec gradiva	Andreja Slejko Merkun, Pravna služba
Poročevalec/ka	Boštjan Frančeškin, Okolje in prostor ter CZ; Andreja Slejko Merkun, Pravna služba
Pristojno delovno telo	Statutarno pravna komisija

ŽUPAN
Mauricij Humar

Priloge:

- besedilo Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Miren – Kostanjevica
- Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča (Uradni list RS, št. 133/2003, 110/2005)

1. NASLOV ODLOKA:

Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Miren - Kostanjevica

2. UVOD

2.1 Ocena stanja in razlogi za sprejem odloka

Pristojno Ministrstvo za okolje in prostor je izvedlo nadzor zakonitosti Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča (Uradni list RS, št. 133/03, 110/5) in ugotovilo določene neskladnosti s trenutno veljavno zakonodajo, ki si nanaša na področje NUSZ.¹ Zato je občino pozvalo,² da ugotovljene nepravilnosti odpravi tako, da **najkasneje do 30. 12. 2017 sprejme nov odlok o NUSZ** (odlok mora biti do tega datuma tudi objavljen v Uradnem listu RS). V kolikor ugotovljene neskladnosti ne bodo odpravljene v navedenem roku, bo Ministrstvo za okolje in prostor predlagalo vladi, da začne s postopkom za oceno skladnosti predpisa lokalne skupnosti z ustavo oz. zakonom, pred ustavnim sodiščem.

Trenutno veljaven Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča (Ur. l. RS, št. 133/2003, 110/2005) je bil sprejet leta 2003 in nato dopolnjen v letu 2005. Od takrat naprej se pravna podlaga za odmero NUSZ ni spreminjala. Zaradi uskladitve s trenutno veljavno zakonodajo bo potrebno sprejeti nov odlok.

2.2 Cilji in načela ter poglavitne rešitve predloga odloka

Glavni cilji spremembe prejšnjega odloka oz. sprejema novega odloka so odprava zakonskih neskladij in celovita ureditev področja odmere NUSZ. Pri pripravi odloka smo upoštevali veljavno zakonodajo in priporočila Ministrstva za okolje in prostor.

Z vsebinskega vidika se novi odlok bistveno ne spreminja. Merila za odmero NUSZ ostanejo nespremenjena (točkovanje opremljenosti s komunalnimi objekti in napravami, cona in namembnost uporabe površin ter vrednost točke). Predlagano je le povišanje odmere NUSZ za nezazidana stavbna zemljišča, in sicer iz 10% na 20% točk, določenih v tabeli 9. člena odloka. Dodali smo formulo za izračun NUSZ, ki je stari odlok ne vsebuje. Iz odloka smo črtali oprostitve, ki nimajo zakonske podlage ter vključili nekaj dopolnitev za lažjo izvedbo in uporabo odloka. Jasneje smo opredelili zavezance za plačilo NUSZ. Določili smo način revalorizacije vrednosti točke glede na indeks cen življenjskih potrebščin. Kazenske določbe smo posodobili z višinami kazni v evrih.

3. POSTOPEK SPREJEMA:

Na podlagi 96. člena Poslovnika Občinskega sveta Občine Miren - Kostanjevica lahko Občinski svet na obrazložen predlog predlagatelja odloči, da bo na isti seji opravil obe obravnavi predloga odloka, če so izpolnjeni določeni pogoji (t.i. skrajšani postopek za

¹ Zakon o izvrševanju proračunov RS za leti 2017 in 2018, Zakon o stavbnih zemljiščih, Zakon o graditvi objektov, Zakon o davčnem postopku.

² Poziv št. 35016-11/2017-1094-04/6 z dne 27. 9. 2017.

sprejem odlokov). Skrajšani postopek se lahko predlaga, če gre za sprejem odloka zaradi uskladitve z zakonom. Ker se novi odlok sprejema zaradi uskladitve s trenutno veljavno zakonodajo, ki ureja področje NUSZ,³ se predlaga sprejem po skrajšanem postopku.

4. BESEDILO ČLENOV: V prilogi

5. OBRAZLOŽITEV:

K 1.–2. členu:

Splošne določbe

Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča (v nadaljevanju: NUSZ) je obvezna dajatev, ki se plačuje za stavbna zemljišča in predstavlja pomemben vir prihodkov občinskega proračuna. Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Miren – Kostanjevica (v nadaljevanju: odlok) je temeljna pravna podlaga za postopek odmere in način plačevanja NUSZ. NUSZ se plačuje za zazidana in nezazidana stavbna zemljišča.

K 3.–4. členu:

Določitev zazidanih stavbnih zemljišč

Določbe II. poglavja tega odloka podrobneje definirajo, kaj so zazidana stavbna zemljišča (definicija v skladu z Zakonom o graditvi objektov) in kako se določi njihova površina.

K 5.–6. členu:

Določitev nezazidanih stavbnih zemljišč

Določbe III. poglavja podrobneje definirajo, kaj so nezazidana stavbna zemljišča (definicija v skladu z Zakonom o graditvi objektov), kako se določi njihova površina in kateri pogoji morajo biti izpolnjeni, da se lahko obračuna NUSZ (med drugim mora obstajati možnost dostopa do javnega cestnega omrežja in možnost izvedbe priključkov na javno vodovodno, elektroenergetsko in kanalizacijsko omrežje, v kolikor ni dovoljena gradnja greznic oz. malih čistilnih naprav).

K 7. členu:

Zavezanci za plačilo NUSZ

Zavezanec za plačilo NUSZ je dejanski uporabnik zemljišča, stavbe, dela stavbe...

Z novim odlokom je rešeno vprašanje obračuna NUSZ v primeru solastništva zemljišča. Imamo več možnosti glede plačevanja. Če izhajamo iz primarnega pravila dejanske uporabe, plačuje NUSZ tisti solastnik, ki nepremičnino uporablja. Solastniki se lahko tudi dogovorijo, kdo od njih bo plačeval NUSZ. V primeru, da nobena od naštetih možnosti ne pride v poštev, se NUSZ odmeri za vse solastnike v enakem deležu, torej plača vsak svoj delež (npr. 3 solastniki, vsak plača 1/3 NUSZ).

Za stanovanja, poslovne prostore in zemljišča v lasti občine oz. krajevnih skupnosti, ki so oddani v najem, uporabo ali je sklenjeno neko drugo razmerje, torej teh zemljišč ne

³ Zakon o izvrševanju proračunov RS za leti 2017 in 2018, Zakon o stavbnih zemljiščih, Zakon o graditvi objektov, Zakon o davčnem postopku.

uporabljata občina ali krajevna skupnost, NUSZ plačujejo dejanski uporabniki zemljišča (najemniki, uporabniki ipd.).

V primeru, da ni jasno, kdo je dejanski uporabnik zemljišča, lahko občina začne s postopkom ugotavljanja dejanskega uporabnika. Če je kljub izvedenemu postopku uporabnik še vedno neznan, se za odmero NUSZ upošteva podatke zemljiške knjige o lastništvu zemljiške parcele, torej se NUSZ odmeri lastniku zemljišča.

K 8.–11. členu:

Merila za določitev višine nadomestila

Glavna merila, ki se uporabljajo za izračun NUSZ so geografska lega, namembnost in komunalna opremljenost stavbnega zemljišča.

Pri določanju razlik v obremenitvi za istovrstna stavbna zemljišča je upoštevano ravnotežje med koristmi in obremenitvijo stavbnih zemljišč z NUSZ. Zemljišča za poslovni namen so bolj obremenjena kot zemljišča za stanovanjski namen, pri tem pa se upošteva še merilo geografske lege – zemljišča so razvrščena na 3 območja (I. območje: naselja Miren, Vrtoče, Bilje in Orehovlje; II. območje: naselja Opatje selo, Kostanjevica na Krasu; III. območje: naselja Lokvica, Vojščica, Temnica, Lipa, Novelo, Nova vas, Sela na Krasu, Korita na Krasu, Hudi log).

Primer določitve točk glede na merili lege in namembnosti (1. odst. 9. čl.):

zazidano stavbno zemljišče – vrstna hiša z enim stanovanjem

1. uvrstitev objekta po enotni klasifikaciji objektov po vrstah (v nadaljevanju: CC-SI): oznaka 11 v klasifikaciji CC-SI
 2. določitev namena (stanovanjski/poslovni): stanovanjski
 3. določitev lege (območje I./ II./ III.): I. območje
- Izračun točk: 40

Na podlagi 5. odst. 60. čl. Zakona o stavbnih zemljiščih se lahko določi, da so poslovne površine tudi površine zemljišč, ki so namenjene poslovni dejavnosti, kot so nepokrita skladišča, zunanja parkirišča, gostinski vrtovi, rastlinjaki, peskokopi, delavnice na prostem in druge podobne površine. Takšne površine se vrednotijo s 30% točk, upoštevajoč poslovni namen in geografsko lego.

Nezazidana stavbna zemljišča se ovrednotijo glede na njihovo namembnost (stanovanjski ali poslovni namen) z 20% točk, določenih v tabeli iz prvega odstavka tega. Pri tem pa je potrebno upoštevati kriterije za določitev nezazidanih stavbnih zemljišč (5. in 6. čl. odloka).

Če namembnosti oz. dejanske rabe stavbnega zemljišča ni mogoče ugotoviti iz podatkov uradnih evidenc, ali obstaja dvom o njihovi pravilnosti, lahko občinska uprava sama ugotovi in določi namembnost stavbnega zemljišča.

Po Zakonu o graditvi objektov se za zazidana stavbna zemljišča štejejo tudi 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. Pri odmeri nadomestila v primeru gradnje in spremembe namembnosti se uporabijo podatki iz dokončnega gradbenega dovoljenja ali spremembe gradbenega dovoljenja, ki predstavljajo

bodoče stanje (gradbena dela, ki predstavljajo spremembo neto tlorisne površine objekta), do tedaj, ko se stavba (ali njeni stavbni deli) evidentira v uradnih evidencah, ki jih vodi GURS. Zavezanci so dolžni sami ali na poziv občinske uprave javiti datum pričetka gradnje.

Komunalna opremljenost zemljišča se točkuje posebej in je odvisna od vrste infrastrukture, prisotne na zemljišču. Točkovanje oz. razmerja med točkami so določena z upoštevanjem kriterija višine stroškov za gradnjo posamezne infrastrukture. Za območja, ki niso opremljena z vodovodnim in električnim omrežjem, se NUSZ ne plačuje.

K 12.–16. členu:

Odmera nadomestila

Formula za izračun NUSZ:

višino nadomestila se ugotovi tako, da se množi površino stavbnega zemljišča s številom točk (zbranih po kategorijah območja, namembnosti in komunalne opreme zemljišča), z vrednostjo točke in s številom mesecev.

Vrednost točke za leto 2018 je določena z odlokom, za vsako naslednje leto pa se vrednost določa posebej. Če gre samo za valorizacijo cen na podlagi indeksa rasti cen življenjskih potrebščin, se cene uskladijo s sklepom, ki ga sprejme župan. V primeru občutnejšega povišanja ali znižanja vrednosti točke, ki presega vrednost valorizacije na podlagi rasti cen življenjskih potrebščin, pa mora novo vrednost sprejeti občinski svet (sprememba odloka).

Odločbe o odmeri NUSZ izdaja Finančna uprava Republike Slovenije, občinska uprava pa ji mora za ta namen sporočiti vse potrebne podatke. Podatke za odmero NUSZ občinska uprava pridobiva iz uradnih evidenc (zemljiški kataster, kataster stavb) in na podlagi sporočenih podatkov s strani občanov, ter tako vzpostavi uradno evidenco podatkov za odmero NUSZ. Zato je zelo pomembno sodelovanje zavezancev z občinsko upravo pri usklajevanju podatkov za odmero NUSZ. V primeru, da zavezanec na poziv občinske uprave ne sporoči zahtevanih podatkov, se pri odmeri nadomestila upoštevajo podatki iz razpoložljivih uradnih evidenc – sem spada tudi uradna evidenca, ki jo vodi občinska uprava.

K 18.–21. členu:

Oprostitev

Določanje posameznih vrst oprostitev plačila NUSZ ni v pristojnosti občine, temveč jih določa zakon.

Zakon o stavbnih zemljiščih določa oprostitev v 59. čl. (2. odst. 17. čl. odloka).

Zakon o graditvi objektov v 2. odst. 218. čl. določa, da so iz odmere NUSZ izvzeta zemljišča, na katerih so zgrajeni objekti gospodarske javne infrastrukture (prometna infrastruktura - ceste, železnice, letališča, pristanišča; energetska infrastruktura – plinovod, toplovod, elektrovod, javna razsvetljava; komunalna infrastruktura – vodovod, kanalizacija, odlagališče odpadkov; elektronske komunikacije; vodna infrastruktura; infrastruktura za gospodarjenje z drugimi vrstami naravnega bogastva ali varstva okolja; druga javna infrastruktura - zelene in javne površine, pokopališča, urbana oprema, ekološki otoki, prometna signalizacija...).

V odloku so na podlagi 2. in 4. odst. 59. čl. Zakon o stavbnih zemljiščih določene oprostitev za socialno ogrožene občane (pri oprostitvi plačila se upoštevajo merila in pogoji zakona, ki

ureja socialno varstvene prejemke). Oprostitev je mogoče uveljavljati na zahtevo (občan odda vlogo), s predložitvijo ustreznih dokazil. Vloga za oprostitev se predloži občinski upravi najkasneje do konca leta za naslednje leto. Pristojni uslužbenec občinske uprave o vlogi odloči (izdaja odločbo). Zoper odločitev je mogoče v predpisanem roku vložiti pritožbo na župana, ki nato o zadevi dokončno odloči. V primeru, da je FURS že izdal odločbo, se lahko oprostitev uveljavlja v pritožbi zoper to odločbo. FURS pošlje pritožbo občinski upravi, ki nato o zahtevku odloči z odločbo. V primeru, da je oprostitev odobrena, se NUSZ na novo obračuna.

K 22. členu:

Kazenske določbe

Sankcionirano je nesporočanje podatkov za odmero NUSZ, sporočanje netočnih podatkov za odmero NUSZ in nesporočanje nastalih sprememb.

Nadzor nad izvajanjem tega odloka je v pristojnosti inšpektorjev skupne Medobčinske uprave občin Šempeter - Vrtojba, Renče - Vogrsko, Miren - Kostanjevica, Vipava in Ajdovščina, ki v primeru kršitev izdajajo plačilne naloge, v skladu z navedenimi kazenskimi določbami. Pristojnosti inšpektorjev so tudi izvajanje kontrol na terenu (preverjanje ali dejansko stanje ustreza prijavljenim podatkom o nepremičninah, ki so predmet obračuna NUSZ).

K 23.–24. členu:

Po sprejetju se odlok objavi v Uradnem listu RS, uporabljati pa se začne pri odmeri NUSZ za leto 2018.

Z uveljavitvijo novega odloka prejšnji odlok preneha veljati.

6. PREDLOG SKLEPOV:

SKLEP 1: Občinski svet Občine Miren - Kostanjevica sprejme sklep, da se predlog Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Miren - Kostanjevica obravnava po skrajšanem postopku.

SKLEP 2: Občinski svet Občine Miren - Kostanjevica sprejme Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Miren - Kostanjevica.

Pripravila:

Andreja Slejko Merkun