



Številka: 032-0002/2020

TOČKA: 4

Datum: 01. 06. 2020

OBČINA DOBREPOLJE

OBČINSKI SVET

ZADEVA: Predlog Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Dobropolje – prva obravnava

NAMEN: Ureditev pravne podlaga za zaračunavanje nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča v Občine Dobropolje

PRAVNE PODLAGE: 55. člen Zakona o izvrševanju proračunov Republike Slovenije za leti 2020 in 2021 (Uradni list RS, št. 75/19), v povezavi s VI. poglavjem Zakona o stavbnih zemljiščih (Uradni list SRS, št. 18/84, 32/85 – popr., 33/89, Uradni list RS, št. 24/92 – odl. US, 44/97 – ZSZ, 101/13 – ZDavNepr in 22/14 – odl. US), 218. člen in 218.a do 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, 22/14 – odl. US, 19/15, 61/17 – GZ in 66/17 – odl. US) ter 14. člen Statuta Občine Dobropolje (Uradni list RS št. 5/18 – UPB1 in 69/19)

PREDLAGATELJ: Župan Igor Ahačevčič

POROČEVALEC: Jože Prijatelj

PRISTOJNO DELOVNO TELO: Statutarno pravna komisija

PREDLOG SKLEPA:

Občinski svet Občine Dobropolje sprejme Predlog Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Dobropolje v 1. obravnavi.



ŽUPAN
Občine Dobropolje
Igor Ahačevčič l. r.

OBRAZLOŽITEV

1. Pravni temelj

Na podlagi 55. člena Zakona o izvrševanju proračunov Republike Slovenije za leti 2020 in 2021 (Uradni list RS, št. 75/19), v povezavi s VI. poglavjem Zakona o stavbnih zemljiščih (Uradni list SRS, št. 18/84, 32/85 – popr., 33/89, Uradni list RS, št. 24/92 – odl. US, 44/97 – ZSZ, 101/13 – ZDavNepr in 22/14 – odl. 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, 22/14 – odl. US, 19/15, 61/17 – GZ in 66/17 – odl. US) ter 14. členom Statuta Občine Dobropolje (Uradni list RS št. 5/18 – UPB1 in 69/19) je občinska uprava pripravila Predlog Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Dobropolje.

2. Razlogi in cilji zaradi katerih je odlok potreben

Veljaven odlok je bil sprejet leta 2000. V tem času se je na zakonodajnem področju marsikaj spremenilo, obstoječi odlok pa ne upošteva vseh veljavnih pravnih podlag, v nekaterih zadevah je tudi zastarel (neutemeljena razlika med počitniškimi in stanovanjskimi objekti, neutemeljena merila za določitev zapuščenih in dotrajanih objektov, sankcije zaradi nenamenske uporabe stavbnega zemljišča glede na prostorski načrt izgradnje infrastrukturnih objektov, ne vključuje kmetijskih objektov, neutemeljene oprostitev, olajšava hrup, ...). Zato je potreben nov odlok.

Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča je obveznost, ki jo plačujejo neposredni uporabniki zazidanih in nezazidanih stavbnih zemljišč do uvedbe celovite davčne reforme, ki bo uvedla obdavčitev vseh vrst nepremičnin. Nadomestilo za uporabo stavbnih zemljišč predstavlja izvorni prihodek občinskega proračuna. Občina z njim zagotavlja ustrezno opremljenost stavbnih zemljišč ter omogoča pogoje za gospodarski in družbeni razvoj lokalne skupnosti.

Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnih zemljišč tako določa podlage za odmero oziroma merila za določanje višine nadomestila neposrednim uporabnikom stavbnih zemljišč.

Kljub površinski majhnosti pa so med posameznimi deli občine velike razlike, ki jih s tem odlokom poskušamo nekoliko ublažiti. Zato je v predlogu odloka celotna občina razdeljena na tri območja po določenih kriterijih in podobno je tudi poslovni namen razdeljen na tri oz. štiri skupine. Poleg tega odlok predpostavlja zaračunavanje nadomestila za urejena nezazidana stavbna zemljišča določena s prostorskim aktom (zazidalni načrt). V nadaljevanju so določbe, ki določajo višino odmere, kdo izdaja odločbe in vrši izterjavo. V odloku so napisane splošne oprostitev glede na namen uporabe in oprostitev, ki jih lahko občina prizna z odločbo, če je podana vloga za oprostitev.

3. Ocena finančnih in drugih posledic

Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča je izvorni prihodek občine, zato predstavlja pomemben delež v občinskih prihodkih. V letu 2019 in podobno bo tudi v letu 2020 je bilo prihodkov iz tega naslov v višini cca 150.000,00 EUR.

Simulacija izračunov po novem odloku ob upoštevanju enake baze podatkov kaže, da bi prihodek občine iz tega naslova bil nekoliko večji in sicer cca 170.000,00 EUR. Res pa je, da v simulaciji niso upoštevana nezazidana stavbna zemljišča in kmetijski objekti (ki po aktualni zakonodaji niso več oproščeni plačila nadomestila).

Nov odlok bo zahteval ponovno pregled in ažuriranje celotne baze podatkov, tako da lahko predpostavljamo, da bo končni prihodek občine tudi nekoliko višji.

Pripravila: Občinska uprava Občine Dobropolje

PREDLOG

Na podlagi 55. člena Zakona o izvrševanju proračunov Republike Slovenije za leti 2020 in 2021 (Uradni list RS, št. 75/19), v povezavi s VI. poglavjem Zakona o stavbnih zemljiščih (Uradni list SRS, št. 18/84, 32/85 – popr., 33/89, Uradni list RS, št. 24/92 – odl. US, 44/97 – ZSZ, 101/13 – ZDavNepr in 22/14 – odl. 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, 22/14 – odl. US, 19/15, 61/17 – GZ in 66/17 – odl. US) ter 14. členom Statuta Občine Dobrepolje (Uradni list RS št. 5/18 – UPB1 in 69/19) je Občinski svet Občine Dobrepolje na ____ . redni seji, dne ____ . ____ . _____, sprejel

ODLOK

o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Dobrepolje

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

(predmet odloka)

(1) S tem odlokom se določi podlage za obračun in odmero nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča (v nadaljnjem besedilu: nadomestilo), ki določajo:

- zazidana in nezazidana stavbna zemljišča,
- območja za odmero nadomestila,
- merila za odmero nadomestila,
- odmero nadomestila in
- oprostitve plačila nadomestila.

(2) Nadomestilo se plačuje za zazidana in nezazidana stavbna zemljišča na celotnem območju Občine Dobrepolje.

II. ZAZIDANA IN NEZAZIDANA STAVBNA ZEMLJIŠČA

2. člen

(zazidana in nezazidana stavbna zemljišča)

(1) Za zazidana stavbna zemljišča se štejejo tiste zemljiške parcele ali njihovi deli, na katerih so gradbene parcele z zgrajenimi stavbami ali gradbeni inženirski 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.

(2) Za nezazidana stavbna zemljišča se štejejo tiste zemljiške parcele, za katere je z veljavnim občinskim prostorskim načrtom 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 varstva, socialnega in otroškega varstva, šolstva, kulture, znanosti, športa in javne uprave.

(3) 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 javnega cestnega omrežja in če je zanje možno izvesti priključke na javno vodovodno omrežje, javno elektroenergetsko omrežje in javno kanalizacijsko omrežje, kolikor ni dovoljena gradnja greznic oziroma malih čistilnih naprav.

(4) Za zazidano stavbno zemljišče se štejejo tudi zemljiške parcele, za katere je z občinskim prostorskim načrtom oziroma občinskim podrobnim prostorskim načrtom določeno, da so namenjene za površinsko izkoriščanje mineralnih surovin:

- če je z občinskim prostorskim načrtom oziroma občinskim podrobnim 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 prenehalo, z občinskim prostorskim načrtom oziroma občinskim podrobnim prostorskim načrtom določena sanacija tako, da se vzpostavi prejšnje stanje, uredijo kmetijska zemljišča ali gozd, pa še ni izvedena.

3. člen

(določitev površine zazidanega stavbnega zemljišča)

(1) Nadomestilo se plačuje od stanovanjske oziroma poslovne površine.

(2) 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.

(3) 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.

(4) 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 in površine bencinskih servisov v lasti oz. uporabi gospodarskih subjektov, pravnih oseb in društev, ki se ukvarjajo s pridobitno dejavnostjo.

4. člen

(določitev površine nezazidanega stavbnega zemljišča)

Površina nezazidanega stavbnega zemljišča se določi kot površina zemljiške parcele, ki je namenjena gradnji po občinskem prostorskem načrtu, ob upoštevanju drugega odstavka 2. člena tega odloka oziroma je namenjena izkoriščanju mineralnih surovin v skladu s četrtem odstavkom 2. člena tega odloka.

5. člen (pridobivanje podatkov)

(1) Podatke o zavezancih in stavbnih zemljiščih pridobiva občinska uprava:

- iz uradnih evidenc: register nepremičnin, kataster stavb in zemljiški kataster, ki jih vodi Geodetska uprava Republike Slovenije in iz Poslovnega registra Slovenije,
- od upravnega organa, pristojnega za izdajo dovoljenj za posege v prostor,
- iz občinskih prostorskih načrtov,
- lastnih evidenc in
- na podlagi podatkov neposrednih uporabnikov stavbnih zemljišč.

(2) Zavezanec za plačilo nadomestila je dolžan občinski upravi sporočiti vse spremembe, ki bi kakorkoli vplivale na odmero nadomestila v roku trideset dni po nastanku spremembe. V kolikor zavezanec tega ne sporoči, občinska uprava sama pridobi podatke iz ustreznih evidenc ali pozove zavezanca, da začne postopek za ureditev oziroma uskladitev podatkov. Do uskladitve podatkov se štejejo za pravilne tisti podatki, s katerimi razpolaga občina.

III. DOLOČITEV OBMOČIJ ODMERE NADOMESTILA

6. člen (območja)

(1) Razdelitev območij je določena na osnovi naslednjih kriterijev:

- lokalni pomen območja,
- dostopnost do javnih storitev in
- namenska raba iz veljavnega občinskega prostorskega načrta.

(2) Območje občine je razdeljeno na tri območja, in sicer:

1. Območje: Videm;
2. Območje: Ponikve, Predstruge, Zdenska vas, Mala vas, Kompolje, Pri Cerкви, Lipa;
3. Območje: Vodice, Hočevje, Zagorica, Podgorica, Cesta, Podpeč, Bruhanja vas, Podgora, Četež, Kolenča vas, Potiskavec, Podtabor, Rapljevo, Tisovec, Tržič, Paka.

(3) Meje območij iz prejšnjega člena tega odloka so določene in razvidne iz grafične karte, ki je na vpogled na Občini Dobropolje, pri službi, pristojni za urejanje prostora in prostorsko načrtovanje. Pregledna karta območij je priloga tega odloka.

(4) Nadomestilo se plačuje tudi na območjih izven naselij in sicer za peskokope in kamnolome. Za peskokope in kamnolome so zavezanci dolžni plačevati nadomestilo za zazidana in nezazidana zemljišča.

IV. MERILA ZA DOLOČANJE VIŠINE NADOMESTILA

7. člen (splošna merila)

Za določitev višine nadomestila se upoštevajo naslednja merila:

- opremljenost stavbnega zemljišča s komunalnimi in drugimi objekti in napravami individualne in kolektivne rabe,
- lega in namen zazidanega stavbnega zemljišča,
- lega in namen nezazidanega stavbnega zemljišča.

8. člen (opremljenost stavbnega zemljišča)

(1) Opremljenost stavbnega zemljišča s komunalnimi in drugimi objekti in napravami se točkuje na naslednji način:

| Opremljenost s komunalnimi in drugimi objekti in napravami individualne rabe | Število točk |
|---|---------------------|
| a.) vodovod | 25 |
| b.) kanalizacija | 25 |
| c.) električno omrežje | 25 |
| d.) optično omrežje | 10 |
| Opremljenost zemljišča s komunalnimi objekti in napravami kolektivne rabe | Število točk |
| e.) javna cesta: | |
| - asfaltna cesta | 25 |
| - makadamska cesta | 15 |
| f.) javna razsvetljava | 20 |

(2) Šteje se, da ima stavbno zemljišče možnost priključka na javno kanalizacijsko omrežje, če je omrežje na katerega se je možno priključiti, oddaljeno od meje stavbnega zemljišča največ 75 metrov, javno vodovodno omrežje največ 200 metrov in obstaja dejanska možnost priključevanja in koriščenja teh objektov in naprav.

9. člen (lega in namen stavbnega zemljišča)

Namen uporabe zazidanega stavbnega zemljišča, oziroma dela stavbe na tem stavbnem zemljišču, se določi na podlagi uradnih evidenc o nepremičninah in na podlagi predpisov, ki določajo razvrstitev objektov. Glede na vrsto dejanske rabe dela stavbe se zazidana stavbna zemljišča razdelijo v navedene skupine in se glede na lego oziroma območje vrednotijo na naslednji način:

| Namen zazidanega stavbnega zemljišča | Območje | | |
|---|------------|------------|------------|
| | 1. območje | 2. območje | 3. območje |
| A – Stanovanjski namen | 125 | 100 | 90 |
| B – Poslovni namen: gospodarska dejavnost – proizvodnja | 400 | 320 | 280 |
| C – Poslovni namen: opravljanje storitev - frizerske, masažne in druge osebne storitve; gostinstvo, trgovina, servisi in druge storitve - bančništvo, poštni promet, zavarovalništvo, odvetništvo, upravne dejavnosti | 650 | 520 | 460 |
| D – Poslovni namen: kmetijska pridelava in predelava, domača in umetna obrt | 100 | 80 | 70 |
| E – Poslovni namen: površine za izkoriščanje rudnin | 40 | 40 | 40 |

10. člen
(lega in namen nezazidanega stavbnega zemljišča)

Namen uporabe nezazidanega stavbnega zemljišča se določi glede na namensko rabo območja, kot jo določa veljavni prostorski akt in se vrednoti na naslednji način:

| Namenska raba nezazidanega stavbnega zemljišča | Območje | | |
|--|------------|------------|------------|
| | 1. območje | 2. območje | 3. območje |
| Stanovanjski namen | 40 | 30 | 20 |
| Poslovno gospodarski namen - dejavnosti industrije, obrti, trgovine, storitev, oskrbe, poslovne, turistične in druge | 120 | 90 | 50 |

V. ODMERA NADOMESTILA

11. člen
(izračun višine nadomestila)

(1) Za zazidano stavbno zemljišče se izračuna letno višino nadomestila tako, da se vsota točk iz 8. in 9. člena tega odloka pomnoži s površino zazidanega stavbnega zemljišča ter z vrednostjo točke.

(2) Letno višino nadomestila za zazidano stavbno zemljišče – zunanjo poslovno površino predstavlja vsota točk iz 8. in 9. člena tega odloka, ki se pomnoži s površino zazidanega stavbnega zemljišča – zunanjo poslovno površino ter z vrednostjo točke za odmero nadomestila in faktorjem 0,4.

(3) Letno višino nadomestila za nezazidano stavbno zemljišče predstavlja vsota točk iz 8. in 10. člena tega odloka, ki se pomnoži s površino nezazidanega stavbnega zemljišča ter z vrednostjo točke.

12. člen
(vrednost točke)

- (1) Vrednost točke za zazidano in nezazidano stavbno zemljišče za leto 2021 je 0,002869 EUR.
- (2) Vrednost točke se letno usklajuje z indeksom rasti cen življenjskih potrebščin, ki ga vodi in objavlja Statistični urad Republike Slovenije. Vrednost točke se preračuna z upoštevanjem datuma 1. december predhodnega in tekočega leta. Župan o tem sprejme ugotovitveni sklep in ga objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.
- (3) Župan lahko predlaga drugačno vrednosti točke, kot je določena v prejšnjem odstavku, novo vrednost točke mora potrditi Občinski svet Občine Dobrepolje.

13. člen
(zavezanec za plačilo nadomestila)

- 1) Zavezanec za plačilo nadomestila za zazidano stavbno zemljišče je neposredni uporabnik zemljišča oziroma dela stavbe (lastnik ali najemnik stanovanja oziroma poslovnega prostora).
- (2) Zavezanec za plačilo nadomestila za nezazidano stavbno zemljišče je njegov lastnik oziroma imetnik stavbne pravice, če je le-ta vzpostavljena na zemljiški parceli.

14. člen
(izdaja odločbe)

- (1) Odločbo o odmeri nadomestila izda zavezancu pristojni finančni urad.
- (2) Finančni urad začne postopek odmere nadomestila na podlagi podatkov, ki mu jih posreduje občinska uprava Občine Dobrepolje.
- (3) Nadomestilo se plačuje za tekoče leto v skladu z določili zakona o davčnem postopku.

VI. OPROSTITVE PLAČILA NADOMESTILA

15. člen
(oprostitve)

- (1) Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča se ne plačuje za:
- stavbna zemljišča, ki se neposredno uporabljajo za potrebe obrambe in zaščite Republike Slovenije,
 - objekte tujih držav, ki jih uporabljajo tuja diplomatska in konzularna predstavništva ali v njih stanuje njihovo osebje,
 - objekte mednarodnih in 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 neposredno za svojo versko dejavnost.

(2) Oprostitev plačila nadomestila za stavbno zemljišče na podlagi vloge velja za zavezanca, ki:

- predloži dokazilo centra za socialno delo, iz katerega je razvidna njegova socialna ogroženost (mnenje, odločba),
- 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 popolnosti vloge in ,
- za zavezanca v primerih elementarne ali druge nezgode, bolezni v družini, invalidnosti, itd., če bi plačevanje nadomestila ogrozilo socialno varnost zavezanca in njegove družine. Oprostitev iz te alineje velja za eno leto.

(3) O oprostivah iz drugega odstavka tega člena odloča na podlagi zahtevka zavezanca občinska uprava Občine Dobropolje. Župan o oprostitvi izda odločbo.

VII. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

16. člen

(nadzor izvajanja in pritožbe)

(1) Nadzor nad izvajanjem tega odloka opravlja pristojna občinska inšpekcija.

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

17. člen

(prenehanje veljavnosti odloka)

Z dnem uveljavitve tega odloka preneha veljati Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnih zemljišč Občine Dobropolje (Uradni list št. 123/00, 111/03 in 22/06), uporablja pa se do 31.12.2020.

18. člen

(uveljavitev odloka)

Ta odlok začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije, uporablja pa se od 1. 1. 2021 dalje.

Številka: ____ - ____/2020

Videm, ____ . ____ . _____

Župan
Občine Dobropolje
Igor Ahačevčič