

MESTNA OBČINA SLOVENJ GRADEC
Šolska ulica 5
2380 SLOVENJ GRADEC

Datum: december, 2015

SVETNIKOM MESTNE OBČINE
SLOVENJ GRADEC

ZADEVA: **ODLOK O NADOMESTILU ZA UPORABO STAVBNEGA ZEMLJIŠČA V MESTNI OBČINI SLOVENJ GRADEC**

PRAVNA PODLAGA: **Zakon o stavbnih zemljiščih** (Uradni list SRS, št. 18/84, 32/85–popr., 33/89, ter Uradni list RS, št. 24/92–odl. US, 29/95 – ZPDF, 44/97–ZSZ, 27/98–odločba US)

Zakon o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 102/04 – uradno prečiščeno besedilo, 14/05–popr., 92/05 – ZJC-B, 93/05 – ZVMS, 111/05–odločba US, 126/07, 108/09, 61/10–ZRud-1, 20/11 – odločba US in 57/12)

Statut Mestne občine Slovenj Gradec (Uradni list RS, št. 87/15–uradno prečiščeno besedilo UPB-2)

PREDLAGATELJ: **Urad za proračun, pravne, upravne in operativne zadeve**

POROČEVALEC: **Sašo Blatešič, univ. dipl. prav.**

PREDLOG SKLEPOV: **(1) Občinski svet Mestne občine Slovenj Gradec sprejme predlog Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Mestni občini Slovenj Gradec.**

Na podlagi prve in tretje alineje 41. člena ter določb VI. poglavja Zakona o stavbnih zemljiščih (Uradni list SRS, št. 18/84, 32/85 – popr., 33/89, ter Uradni list RS, št. 24/92–odl. US, 29/95 – ZPDF, 44/97–ZSZ, 27/98–odločba US), 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 – odločba US, 126/07, 108/09, 61/10 – ZRud-1, 20/11 –odločba US in 57/12) in 16. člena Statuta Mestne občine Slovenj Gradec (Uradni list RS, št. 87/15 –uradno prečiščeno besedilo UPB-2), **je** Občinski svet Mestne občine Slovenj Gradec na 14. izredni seji dne 20.12.2015 sprejel

O D L O K

O NADOMESTILU ZA UPORABO STAVBNEGA ZEMLJIŠČA V MESTNI OBČINI SLOVENJ GRADEC

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

Na območju Mestne občine Slovenj Gradec se za uporabo stavbnega zemljišča na podlagi tega odloka plačuje nadomestilo za uporabo zazidanega in nezazidanega stavbnega zemljišča (v nadaljevanju: nadomestilo).

S tem odlokom se določijo zavezanci, merila za določitev višine nadomestila, način določitve višine nadomestila, oprostitve in globe za prekrške v primerih, določenih s tem odlokom.

2. člen

Zavezanec za nadomestilo je neposredni uporabnik zemljišča oziroma stavbe ali dela stavbe (lastnik, posestnik oziroma imetnik pravice rabe, razpolaganja, imetnik stavbne pravice, najemnik stanovanja oziroma poslovnega prostora, imetnik stanovanjske pravice).

II. OBMOČJA ZAJEMANJA NADOMESTILA

3. člen

Območja, na katerih se plačuje nadomestilo, so določena po kriterijih, ki upoštevajo lokacijske prednosti posameznih stavbnih zemljišč, in sicer:

- opremljenost stavbnega zemljišča s komunalnimi in drugimi objekti in napravami,
- lego in namembnost ter smotrno izkoriščanje stavbnega zemljišča,
- funkcionalna ugodnost lokacije stavbnega zemljišča,
- strateški pomen območja za razvoj oziroma izvedbo načrtovanih projektov v javnem interesu.

4. člen

Območja iz prejšnjega odstavka tega člena so:

I. območje: stavbna zemljišča ob vzhodni obvoznici.

II. območje: stavbna zemljišča industrijskih in proizvodno**o-storitvenih** con.

III. območje: stavbna zemljišča v območju mesta Slovenj Gradec.

IV. območje: stavbna zemljišča v območju urbanistične zasnove izven mesta Slovenj Gradec.

V. območje: stavbna zemljišča izven območja urbanistične zasnove.

VI. ostala stavbna zemljišča v območju naselbniškega jedra mesta Slovenj Gradec.

Območja iz prejšnjega odstavka tega člena so razvidna iz karte območij v merilu 1:5000, ki je sestavni del tega odloka.

III. OSNOVA ZA DOLOČITEV VIŠINE NADOMESTILA

5. člen

Nadomestilo se plačuje od zazidanega in nezazidanega stavbnega zemljišča.

6. člen

Osnova za določitev višine nadomestila za zazidano stavbno zemljišče je:

- v primeru enostanovanjske stavbe, to je samostojno stoječe enodružinske hiše, vile, atrijske hiše, vrstne hiše, počitniške hiše in podobno: površina vseh prostorov v njej in tudi garaže, ki pripada stavbi, če ni njen sestavni del,
- v primeru enostanovanjske stavbe s poslovnim prostorom: površina vseh prostorov v njej in tudi garaže in drugih individualnih prostorov, kot so pokrito ali nepokrito skladišče, parkirišče, delavnica na prostem in podobno, ki pripadajo stavbi, če niso njen sestavni del,
- v primeru dvo ali večstanovanjske stavbe: površina etažnih stanovanj, ki so v njej in individualnih prostorov, ki pripadajo določenim stanovanjem, kot so kleti, drvarnice, garaže, če niso sestavni del stanovanja,
- v primeru večstanovanjske stavbe s poslovnimi prostori: površina etažnih stanovanj in poslovnih prostorov, ki so v njej, in individualnih prostorov, ki pripadajo določenim stanovanjem, kot so kleti, drvarnice, garaže, če niso sestavni del stanovanja ter individualnih prostorov, ki pripadajo določenim poslovnim prostorom, kot so pokrito ali nepokrito skladišče, parkirišče, delavnica na prostem in podobno, če niso sestavni del poslovnega prostora,
- v primeru nestanovanjske stavbe: površina poslovnih prostorov v njej in individualnih prostorov, ki pripadajo določenim poslovnim prostorom, kot so pokrito ali nepokrito skladišče, parkirišče, delavnica na prostem in podobno, če niso sestavni del poslovnega prostora,
- v primeru gradbenega inženirskega objekta, ki ni objekt gospodarske javne infrastrukture: površina zemljiške parcele, na kateri je zgrajen,
- v primeru zemljišča, namenjenega poslovni dejavnosti, to je nepokrito skladišče, parkirišče, delavnica na prostem in **podobno**: površina zemljiških parcel, na katerih se opravlja takšna poslovna dejavnost.

Površina pri objektih iz prve, druge, tretje, četrte in pete alineje prejšnjega odstavka tega člena se skladno z veljavnim slovenskim standardom SIST ISO 9836 določi kot osnova za izračun višine nadomestila. Površina iz šeste in sedme alineje pa se skladno z geodetskimi predpisi določi kot osnova za izračun višine nadomestila.

7. člen

Osnova za določitev višine nadomestila za nezazidano stavbno zemljišče je:

- celotna površina nezazidanega stavbnega zemljišča in sicer v primeru zemljiške parcele, na kateri še ni zgrajena nobena stavba in za katero je s prostorskim izvedbenim aktom določeno, da je zazidljiva za stanovanjske ali poslovne stavbe, ki niso namenjene za potrebe zdravstva, socialnega in otroškega varstva, šolstva, kulture, znanosti, športa in javne uprave ali je s prostorskim aktom določeno, da je na njej 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,

– del površine nezazidanega stavbnega zemljišča in sicer v primeru zemljiške parcele, na kateri že stoji stavba, ki še nima določene gradbene parcele in ki ni namenjena za potrebe zdravstva, socialnega in otroškega varstva, šolstva, kulture, znanosti, športa in javne uprave. **Kot del površine se 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.** Po določitvi gradbene parcele za stavbo, je preostali del površine opredeljen, skladno z geodetskimi predpisi, kot del površine nezazidanega stavbnega zemljišča.

8. člen

Stavbna zemljišča iz prejšnjih dveh členov tega odloka se po tem odloku, glede na namembnost, razvrščajo v naslednje skupine

- A) **Za nestanovanjsko namembnost.**
- B) **Za nestanovanjsko namembnost in namembnost gradbenih inženirskih objektov.**
- C) Za stanovanjsko namembnost.

9. člen

Zavezanci ne plačujejo nadomestila v primerih, določenih z zakonom.

Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča se ne plačuje za:

- poslovne prostore občinskih organov,
- poslovne prostore, ki jih za uporabljajo za svoje delo organi četrtnih skupnosti in vaških skupnosti,
- objekte ali prostore, ki jih uporabljajo javni zavodi in javna podjetja, katerih ustanoviteljica je Mestna občina Slovenj Gradec,
- prostore, ki jih uporabljajo kulturna, športna in druga društva, ki se financirajo iz občinskega proračuna.

Plačila nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča se lahko oprosti subjekte, ki opravljajo dejavnost domače in umetnostne obrti, ter dejavnost na področju kulture. O oprostitvi odloči občinski svet na podlagi vloge zavezanca.

10. člen

Plačevanje nadomestila so oproščeni:

- občani, ki prejemajo denarno socialno pomoč **ali varstveni dodatek**,
- občani za dobo pet let od dneva vselitve, ki so kupili stanovanje v novozgrajenem večstanovanjskem objektu kot posameznem delu stavbe ali zgradili, dozidali ali nadzidali družinsko stanovanjsko hišo, pod pogojem, da so v ceni stanovanja oziroma družinske stanovanjske hiše ali neposredno plačali stroške komunalnega urejanja stavbnega zemljišča.

Zavezanci so lahko oproščeni plačila nadomestila delno ali v celoti in sicer za čas trajanja vzroka oz. razloga za uveljavljanje oprostitve plačila nadomestila.

O oprostitvah plačila nadomestila odloča na podlagi zahtevka zavezanca Občinska uprava Mestne občine Slovenj Gradec, oziroma po pooblastilu pristojni organ.

Oprostitev oziroma delna oprostitve plačila nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča je možna tudi za občane, ki so organizirano vlagali v izgradnjo komunalnih objektov in naprav ter v primeru elementarnih neugod. O oprostitvi in obsegu oprostitve s sklepom odloča župan na predlog tričlanske komisije, ki jo imenuje direktor občinske uprave.

11. člen

Zavezanci, ki so v preteklem letu vložili sredstva v zunanjo ureditev objektov (fasade, strehe, stavbno pohištvo – okna) in so ti objekti razglašeni za nepremične kulturne in zgodovinske objekte na podlagi Odloka o razglasitvi nepremičnih kulturnih in zgodovinskih spomenikov na območju Občine Slovenj Gradec (Uradni list RS, št. 9/94), se lahko za določeno obdobje oprostitjo plačila nadomestila, in sicer:

- za vložena sredstva v višini od 2.000 EUR do 3.500 EUR se oprostitjo za obdobje 1 leta,
- za vložena sredstva v višini od 3.500 EUR do 5.000 EUR se oprostitjo za obdobje 2 let,
- za vložena sredstva v višini od 5.000 EUR do 8.000 EUR se oprostitjo za obdobje 3 let,
- za vložena sredstva v višini od 8.000 EUR do 11.000 EUR se oprostitjo za obdobje 4 let,
- za vložena sredstva v višini nad 11.000 EUR se oprostitjo za obdobje 5 let.

12. člen

Oprostitev je možna za lastnike nezazidanih stavbnih zemljišč z dejansko rabo namenjeno kmetovanju in gozdarstvu, če so vložili pobudo za spremembo namembnosti iz stavbne v kmetijsko rabo in če na njih sami opravljajo kmetijsko dejavnost, kar se dokazuje s podatki GERK in KMG-MID. Dokazila pristojnemu občinskemu organu predloži lastnik zemljišč, za katere se oprostitev uveljavlja. Vloga oziroma dokazila se podajo že pred izdajo odločb oziroma najkasneje v roku 15 dni po prejemu odločbe. Predmetna oprostitev velja za I. in II. območje, samo v prehodnem obdobju enega leta od začetka veljavnosti tega odloka.

13. člen

Pravnim osebam in samostojnim podjetnikom se oprosti plačilo nadomestila za določen čas dveh let, če so v preteklem letu zgradili ali kupili nepremičnino za opravljanje svoje poslovne dejavnosti in v njej dejansko sami opravljajo dejavnost. Oprostitev se prizna za novozgrajeno oziroma kupljeno nepremičnino od začetka opravljanja dejavnosti.

Pravnim osebam in samostojnim podjetnikom se lahko zmanjša plačilo nadomestila, če so v preteklem letu zaposlili nove delavce. Višina oprostitve je razvidna iz naslednje tabele:

Relativno povečanje v (%)	Višina oprostitve (%)
do 10	10
več kot 10 do 20	20
več kot 20 do 30	30
več kot 30	40

Vlogo za zmanjšanje oziroma oprostitev skupaj z dokazili vložijo zavezanci pri občinskem organu že pred izdajo odločb oziroma najkasneje v roku 15 dni po prejemu odločbe.

Zmanjšanje oziroma oprostitev nadomestila se upošteva v tekočem letu in velja za obdobje dveh let. V primeru, da zavezanec število delavcev v tem obdobju zmanjša oziroma v stavbi preneha z opravljanjem poslovne dejavnosti, davčni organ na predlog pristojnega občinskega organa odmeri zavezancu sorazmerno razliko nadomestila, obrestovano po predpisih o davčnem postopku. Izpolnjevanje pogojev preverja tričlanska komisija, ki jo s sklepom imenuje direktor občinske uprave.

Kot dokazilo o novi zaposlitvi se šteje izključno samo zaposlitev registriranega iskalca zaposlitve za nedoločen čas.

IV. VREDNOTENJE MERIL Z METODO TOČKOVANJA

14. člen

Za določitev višine nadomestila se upoštevajo merila in sicer opremljenost stavbnega zemljišča s komunalnimi in drugimi objekti in napravami ter lega in namembnost.

Pri določenih kategorijah se upoštevajo korekcijski faktorji iz preglednice.

15. člen

Točkovanje komunalne opremljenosti.

Opremljenost stavbnega zemljišča s komunalnimi in drugimi objekti in napravami kolektivne in individualne rabe se ovrednoti z naslednjimi točkami:

Vrsta opremljenosti	Število točk
– sodobno urejeno cestišče	20
– toplovod, plinovod	20
– opremljenost z javno kanalizacijo	20
– javni vodovod	20
– makadamsko urejeno cestišče	10
– elektrika	10
– telefon	10
– javna razsvetljava dovozne ulice	10
– vzdrževanje zelene površine	10
– kabelski ali optični informacijski sistem	10
– urejena, ne plačljiva parkirišča	10

16. člen

Točkovanje lege glede na lego in namembnost stavbnega zemljišča.

Lega stavbnega zemljišča se določa po območjih iz 4. člena tega odloka.

Po namembnosti se stavbna zemljišča uvrstijo v skladu z Uredbo o klasifikaciji vrst objektov in objektih državnega pomena (Uradni list RS, št. 109/2011) in Prilogo 1 Klasifikacijske ravni objektov, v naslednje skupine:

A) Stavbna zemljišča za nestanovanjsko namembnost: NESTANOVANJSKE STAVBE (Gostinske stavbe, Trgovske stavbe in stavbe za storitvene dejavnosti, Stavbe za promet in stavbe za izvajanje komunikacij, Industrijske stavbe in skladišča).

B) Stavbna zemljišča za nestanovanjsko namembnost in namembnost gradbenih inženirskih objektov: NESTANOVANJSKE STAVBE (Stavbe splošnega družbenega pomena, Druge nestanovanjske stavbe), GRADBENI INŽENIRSKI OBJEKTI (Industrijski gradbeni kompleksi, Objekti za šport, rekreacijo in prosti čas, Drugi gradbeni inženirski objekti).

C) Stavbna zemljišča za stanovanjsko namembnost: STANOVANJSKE STAVBE (Enostanovanjske stavbe, Večstanovanjske stavbe, Stanovanjske stavbe za posebne družbene skupine).

NAMEMBNOST			OBMOČJE			
I.	II.	III.	IV.	V.	VI.	
At	500	280	270	260	260	200
B	250	170	120	100	100	100
C	20	20	20	15	15	15

Pri vrednotenju nadomestila za nezazidano zemljišče se število točk, ugotovljenih po merilih iz tega odloka, pomnoži s faktorjem 0,50.

Pri posameznih dejavnostih se pri uporabi stavbnega zemljišča upoštevajo izjemne ugodnosti v zvezi z ustvarjanjem dobička v gospodarskih dejavnostih. Dodatne točke za vrednotenje nadomestila za izjemne ugodnosti se obračunavajo za naslednje vrste dejavnosti:

Dejavnost	Število točk
– bencinski servisi	300
– bančništvo	700
– zavarovalništvo	700
– telekomunikacije in elektrodistribucija	200
– projektantske in geodetske storitve	400
– odvetništvo in notariat	400

17. člen

Za nezasedene stavbe (stanovanjske stavbe in **nestanovanjske stavbe**) se v I. in II. območju stavbnih zemljišč izračun nadomestila poveča za faktor 2,5, če stavbe niso v uporabi več kot eno leto. Nabor stavb do izdaje odločb o odmeri sestavi tričlanska komisija, ki jo s sklepom imenuje direktor občinske uprave.

18. člen

Vrednost točke za izračun nadomestila na območju Mestne občine Slovenj Gradec je za leto 2016, določena v višini 0,0053 EUR.

Višino valorizacije vrednosti točke, določi do konca leta za naslednjo leto s sklepom, Občinski svet mestne občine Slovenj Gradec.

19. člen

Letna višina nadomestila za zemljišče se določi kot zmnožek:

- seštevka števila točk, ugotovljenih po merilih iz 15. in 16. člena **ter določbo 17. člena** odloka,
- površine ugotovljene v skladu s 6. in 7. členom tega odloka in
- vrednosti točke za izračun nadomestila določene v skladu z 18. členom odloka.

Zavezanci, katerim se odmeri nadomestilo v znesku 500,00 EUR ali več, plačajo nadomestilo v 6 obrokih.

20. člen

Za odmero, pobiranje, izterjavo, nadziranje in evidentiranje plačevanja nadomestila je pristojna Finančna uprava Republike Slovenije.

Odmerjanje, obračunavanje, pobiranje, nadziranje in izterjava se opravlja v skladu z zakonom.

21. člen

Nadomestilo se zavezancu odmeri na podlagi podatkov, ki jih posreduje strokovna služba za gospodarjenje s premoženjem Mestne občine Slovenj Gradec.

Podatke o zavezancih in stavbnih zemljiščih pridobiva strokovna za gospodarjenje s premoženjem Mestne občine Slovenj Gradec iz uradnih evidenc ter na podlagi prijav zavezancev za plačilo nadomestila.

22. člen

Zavezanec za nadomestilo mora vložiti prijavo nadomestila v petnajstih dneh od nastanka obveznosti, ko postane lastnik, imetnik pravice uporabe ali drug neposredni uporabnik stavbnega zemljišča oziroma mora v petnajstih dneh vložiti odjavo nadomestila in posredovati podatke o vseh spremembah, ki vplivajo na odmero nadomestila pri strokovni službi za gospodarjenje z občinskim premoženjem.

Vse prijavljene spremembe med letom, za stavbna zemljišča za stanovanjske namene se upoštevajo s 1. 1. naslednjega leta.

23. člen

Z globo 1.000 EUR se za prekršek sankcionira pravna oseba, ki je zavezanec za plačilo nadomestila:

- če ne poda prijave za odmero nadomestila oziroma podatkov v skladu s tem odlokom,
- če v prijavi navede neresnične podatke.

Z globo 500 EUR se sankcionira tudi odgovorna oseba pravne osebe, ki stori prekršek iz prvega odstavka tega člena.

Z globo 500 EUR se sankcionira samostojni podjetnik posameznik in posameznik, ki samostojno opravlja dejavnost, ki stori prekršek iz prvega odstavka tega člena.

Z globo 250 EUR se sankcionira tudi odgovorna oseba samostojnega podjetnika posameznika, ki stori prekršek iz prvega odstavka tega člena.

Z globo 100 EUR pa se sankcionira fizična oseba, ki stori prekršek iz prvega odstavka tega člena.

24. člen

Nadzor nad izvajanjem tega odloka opravlja pristojni organ pri upravi Mestne občine Slovenj Gradec.

25. člen

Z dnem, ko začne veljati ta odlok preneha veljati odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Mestni občini Slovenj Gradec (Uradni list RS, št. 11/04 in 95/14).

26. člen

Ta odlok začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije, uporabljati pa se začne 1. januarja 2016.

Št. 007-0021/2015

V Slovenj Gradcu, dne 20.12.2015

Župan
Mestne občine Slovenj Gradec
Andrej Čas l.r.

OBRAZLOŽITEV:

Nadomestilo za uporabo stavbnih zemljišč v svoji vsebini opredeljujejo Zakon o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 102/04 – UPB, 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 – ZGO-1), 56. člen Zakona o stavbnih zemljiščih (Uradni list RS, št. 44/97 – ZSZ-97) in VI. poglavje Zakona o stavbnih zemljiščih (uradni list SRS, št. 18/84, 32/85 in 33/89 – ZSZ-84).

Ustavno sodišče RS je z odločbo št. U-I-313/13-86, z dne 21.3.2014 razveljavilo Zakon o davku na nepremičnine in odločilo, da se do drugačne zakonske ureditve obdavčitve nepremičnin uporabljajo predpisi iz prve do pete alineje 33. člena Zakona o davku na nepremičnine. Ker z razveljavitvijo Zakona ti predpisi niso postali ponovno veljavni, temveč se na podlagi odločbe zgolj uporabljajo, jih torej ni bilo mogoče spreminjati in dopolnjevati. Ker med te predpise sodijo tudi občinski odloki o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča, to velja tudi zanje.

Posledično so lahko občine za potrebe teh odlokov le posodabljale oziroma izboljševale kvaliteto podatkov o nepremičninah in na njih vezanih znakov, ki so predmet odmere nadomestila v skladu z odlokom v uporabi.

Nekatere občine, ki so spremenile oz. sprejele nove odloke, je pristojno ministrstvo v postopku nadzora nad zakonitostjo aktov iz pristojnosti lokalne skupnosti, pozvalo k razveljavitvi novih odlokov in predlagalo ustrezne rešitve (uskladitev predpisa z ustavo ali zakonom).

Glede na številne zahteve in na podlagi nekajmesečnih prizadevanj je Skupnosti občin Slovenije uspelo prepričati tako Ministrstvo za finance kot Ministrstvo za okolje in prostor, da se v ZIPRS1617 vključi amandma, ki bo omogočil pravno podlago za prenovno odlokov o odmeri NUSZ v občinah za leto 2016.

Predlagani amandma se v 58. členu ZIPRS1617 glasi:

»Kot uporaba 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 – odločba US, 29/95 – ZPDF, 44/97 – ZSZ in 27/98 – odločba US; v nadaljnjem besedilu: ZSZ) ter uporaba 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 – odločba US, 126/07, 108/09, 61/10 – ZRud-1, 20/11 – odločba US in 57/12) se šteje tudi sprejemanje občinskih odlokov v skladu s VI. poglavjem ZSZ.«

Tako lahko občine s predlagano določbo, za namene odmerjanja NUSZ, sprejemajo nove odloke na podlagi VI. poglavja ZSZ (s katerim se odpravi uporaba prejšnjih, razveljavljenih odlokov), ne bodo pa smele spreminjati odlokov, ki so bili z Zakonom o davku na nepremičnine razveljavljeni. Za te namreč kljub jasni pravni podlagi v skladu s predlagano določbo velja, da se kot razveljavljeni smejo zgolj uporabljati, nikakor pa ne smejo biti podvrženi spreminjanju.

Z navedenim se je občinam omogočil poseg v sistem odmere NUSZ, saj je to nujno potrebno zaradi morebitnih popravkov nezakonitosti obstoječih odlokov, usklajevanja z novimi prostorskimi akti, spodbujanja lokalnega gospodarstva in zasledovanja prostorske politike občin.

Novi odlok se sprejema v skrajšanem postopku v decembru 2015 za odmero NUSZ v letu 2016.

V skladu s tretjim odstavkom 76. člena Poslovnika Občinskega sveta Mestne občine Slovenj Gradec, je predlagatelj dopolnil odlok na podlagi stališč ob prvi obravnavi odloka.

V 4. členu je pri II. območju dodan opis karte območja, ki vsebuje tudi besedo storitvene cone poleg industrijsko proizvodnih con.

V 6. členu je pri opredelitvi zazidanih stavbnih zemljišč v 6. alineji dodana beseda »in podobno«, z namenom, da se zajamejo tudi podobni primeri, kot so nepokrita skladišča, parkirišča, delavnice na prostem itd., ker gre za zemljišča na katerih se lahko opravljajo različne poslovne dejavnosti.

V 2. alineji 7. člena je dodana definicija iz 218. člena ZGO-1, ki ureja primere določitve površine zazidanega oz. nezazidanega stavbnega zemljišča, kadar že zgrajena stavba nima določene gradbene parcele.

V osmem členu je spremenjena opredelitev stavbnih zemljišč glede na namembnost. Namembnost sledi klasifikaciji objektov oz. stavb po Uredbi o klasifikaciji vrst objektov in objektih državnega pomena (Uradni list RS, št. 109/2011) in Prilogo 1 Klasifikacijske ravni objektov.

V 9. členu je dodan zadnji odstavek, ki omogoča dodatno možnost oprostitve plačila NUSZ za subjekte, ki opravljajo dejavnost domače in umetnostne obrti ter dejavnosti na področju kulture.

V prvi alineji 10. člena je v skladu z četrtem odstavkom 59. člena Zakona o stavbnih zemljiščih, dodana možnost oprostitve za občane, ki prejemajo varstveni dodatek.

V 12. členu se dodaja dodatni pogoj in sicer vložitev pobude za spremembo namembnosti za oprostitvev plačila NUSZ za lastnike nezazidanih stavbnih zemljišč z dejansko rabo namenjeno kmetovanju. Dodano je tudi enoletno prehodno obdobje za stavbna zemljišča, ki ležijo v I in II. območju, po poteku te dobe predmetna oprostitvev ne bo več mogoča za I in II. območje.

V 13. členu je oprostitvev za primere zaposlovanja novih oseb, vezana na relativno povečanje novih zaposlitev v odstotku za posameznega delodajalca.

V zvezi s točkovanjem komunalne opremljenosti pri 15. členu, je dodan optični informacijski sistem, ki se točkuje skupaj s kablskim sistemom.

V skladu s Uredbo o klasifikaciji vrst objektov in objektih državnega pomena je v 16. členu urejena nova razvrstitev stavbnih zemljišč glede na namembnost. Nova klasifikacija je smiselna saj je stična točka za obremenitev stavbnih zemljišč z NUSZ, tako pri zazidanih kot tudi pri nezazidanih stavbnih zemljiščih, stavba in gradbeni inženirski objekt oz. dopustnost gradnje stavb ali gradbenih inženirskih objektov na podlagi izvedbenega prostorskega akta. Tako v prvo skupino sodijo skoraj vse nestanovanjske stavbe z izjemo stavb splošnega družbenega pomena in drugih nestanovanjskih stavb (npr. nestanovanjske kmetijske stavbe itd.), ki poleg gradbenih inženirskih objektov sodijo v drugo skupino. V tretjo skupino sodijo vse stanovanjske stavbe, kar je enako kot je veljalo po dosedanji ureditvi.

Pri obravnavi osnutka je bil podan predlog, da se pri nezazidanih stavbnih zemljiščih za gradnjo v stanovanjske namene v območjih od III. do IV., zniža korekcijski faktor pri izračunu velikosti nezazidanega stavbnega zemljišča iz predlaganih 0,75 na 0,30 oz. 0,40. Predlagatelj je pripravil dopolnitve na način, da je pri točkovanju namembnosti glede na območje spremenil število točk pri stanovanjskih stavbah tako, da so se točke znižale za vsa območja in sicer na III. območju iz 40 točk na 20 točk, na IV. območju iz 30 na 15 ter na območjih V. in VI. iz 20 na 15 točk. Prav tako so se točke znižale na I. in II. območju in sicer iz 40 na 20 točk. Pri korekcijskem faktorju, pa

predlagatelj predlaga faktor 0,50 za vrednotenje nadomestila za nezazidano stavbno zemljišče, pri čemer faktor velja za vsa območja in za vse namembnosti.

Glede na podan predlog je predlagatelj upošteval pri odmeri NUSZ, tudi izjemne ugodnosti v zvezi s ustvarjanjem dobička, tako se za posamezne dejavnosti dodajajo dodatne točke.

V 19. členu odloka se beseda mesečna višina nadomestila spremeni z letno višino nadomestila, ter se pri seštevku točk upošteva tudi določba 17. člena odloka, ki povečuje faktor za nezasedene stavbe, ki ležijo v I in II. območju .

Prav tako se v skladu s 405. členom Zakona o davčnem postopku (ZDavP-2) v zadnjem odstavku 19. člena dodaja obročno plačilo odmerjenega NUSZ. ZDavP-2 namreč določa da se NUSZ plačuje za leto vnaprej, zavezanec (fizične in pravne osebe) pa plačuje NUSZ v obrokih kot to velja za odmero davka od premoženje, razen če občinski odlok ne določa drugače.

Pripravil: Sašo Blatešič, univ.dipl.prav.