

OBRAZLOŽITEV PREDLOGA ODLOKA O NADOMESTILU ZA UPORABO STAVBNEGA ZEMLJIŠČA V OBČINI STRAŽA

I. UVOD

Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča je dajatev občanov, katerega izvoren namen je bil v preteklosti plačevati nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča, ki je v družbeni lasti, danes pa ima nekatere značilnosti davka na premoženje. Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča bo aktualno do povsem nove uvedbe davka na nepremičnine kot enega izmed davkov na premoženje in enega izdatnih davčnih virov države in lokalnih skupnosti.

Nadomestilo za uporabo stavbnih zemljišč je obvezna dajatev občanov, ki se plačuje na območju mest in naselij mestnega značaja, na območjih za katere je bil sprejet prostorski akt, na območjih, ki so določena za stanovanjsko in drugačno kompleksno graditev in na drugih območjih, ki so opremljena z vodovodnim in električnim omrežjem.

Višino nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča določajo občine, ravno tako območja, kjer se plačuje. Občine določajo tudi pogoje za delno in popolno oprostitev plačila. Pri določitvi višine nadomestila se upoštevajo namembnost stavbnega zemljišča, lega oz. območje, opremljenost s komunalno infrastrukturo in možnosti priključitve na komunalno infrastrukturo. Nadomestilo za uporabo *zazidanega stavbnega zemljišča* se plačuje od stanovanjske in poslovne površine objekta, nadomestilo za *nezazidano stavbno zemljišče* pa se plačuje od površine, ki je predvidena za pozidavo.

1. RAZLOGI ZA SPREJEM NOVEGA ODLOKA

Občina Straža je za izračun in odmero nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča do sedaj uporabljala Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Mestni občini Novo mesto, ki je bil sprejet leta 1999.

Glavni razlogi za sprejem novega odloka so poleg sprejetja lastnega predpisa, ki bo veljalo samo za območje Občine Straža in je še edina občina na Dolenjskem in tudi v širši okolici, ki nima svojega Odloka, tudi v tem, da ima Občina sedaj pravno osnovo za ureditev območij glede na lego naselij, komunalno opremljenost in gostoto javnih funkcij.

2. VREDNOST NUSZ ZA OBČINO STRAŽA V LETU 2016

V letu 2016 je bila vsota sredstev NUSZ za občino Straža **305.710,00 EUR**.

II. PRAVNA PODLAGA

Pravno ureditev nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča najdemo v Zakonu o stavbnih zemljiščih že leta 1984 (Uradni list SRS, št. 18/84, 32/89, Uradni list RS, št. 24/92, 29/95 in 44/97). Zaradi nekonsistentne zakonodaje s področja urejanja prostora in področja graditve objektov, se je področje nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča večkrat povzemalo in deloma urejalo tudi v tej zakonodaji, vendar je pravni temelj zaračunavanja nadomestila ostal ves čas enak, torej Zakon o stavbnih zemljiščih iz leta 1984.

Tako danes predstavlja pravno podlago za zaračunavanje nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča 103. člen Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07) v povezavi s peto točko prvega odstavka 179. člena in 180. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 110/02, 8/03, 58/03 in 33/07), prvo alineo 56.čl. Zakona o stavbnih zemljiščih (Uradni list RS, št. 44/97) in 58. do 63. členom Zakona o stavbnih zemljiščih (Uradni list SRS, št. 18/84, 32/89, Uradni list RS, št. 24/92,

29/95 in 44/97), ter 218. in 218.a do 218.d člen Zakona o gradnji objektov (Uradni list RS, št.110/02 in 126/07).

Območje na katerem se plačuje nadomestilo in merila za določitev višine nadomestila določi vsaka občina posebej, s sprejetjem ustreznega odloka.

Nadomestilo se v skladu z določili zakona plačuje za zazidana in nezazidana stavbna zemljišča, pri tem pa zakon jasno razmejuje kaj se šteje za zazidana oziroma za nezazidana stavbna zemljišča.

Zavezanec za plačilo nadomestila je neposredni uporabnik zemljišča, stavbe ali dela stavbe (imetnik pravice razpolaganja oziroma lastnik, najemnik stanovanja oziroma poslovnega prostora, imetnik stanovanjske pravice).

Glede postopka za odmero nadomestila, pobiranje in vračanje nadomestila, prisilne izterjave, odpisa zaradi neizterljivosti, zastaranja in plačila obresti, se uporabljajo določbe Zakona o davčnem postopku.

V pristojnost občine spada tudi določitev vrednosti točke za odmero nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča (priloga 5).

III. OBRAZLOŽITEV PREDLOGA ODLOKA

1. SPLOŠNE DOLOČBE - 1. in 2. člen

1. in 2. člen predloga odloka vsebujeta uvodne določbe o plačevanju, merilih, višini, oprostitvah in obračunavanju nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Straža.

2. OBMOČJE PLAČEVANJE NADOMESTILA - 3. člen

V 3. členu predloga odloka je določeno, da se nadomestilo plačuje za vsa območja stavbnih zemljišč na območju Občine Straža in za vse objekte, ki se nahajajo v območju I. in II. kategorije kmetijskih zemljišč, ki so pozidana, opremljena z električno in vodovodno infrastrukturo in se uporabljajo za stanovanjske, počitniške ali poslovne namene.

Zemljišča so glede na lego, gostoto javnih funkcij in poslovnih dejavnosti, opremljenosti z gospodarsko javno infrastrukturo in načinom pozidave, razvrščena na *3 območja*.

Pri določitvi območij se predlog odloka sklicuje na kartografsko dokumentacijo Občine Straža, kakor tudi na meje naselij, ki so določene v registru prostorskih enot, ki so v pristojnosti upravljanja Geodetske uprave Republike Slovenije - Območne enote Novo mesto.

Iz priloge 3, so razvidna predlagana nova območja

3. MERILA ZA DOLOČITEV VIŠINE NADOMESTILA- 4. do 10. člen

V predlogu odloka se v določitvi nadomestila upoštevajo naslednja merila:

- opremljenost stavbnega zemljišča s komunalnimi in drugimi objekti in napravami ter možnost priključitve na te objekte in naprave,
- lega namembnosti in smotrna raba stavbnega zemljišča,
- motnje pri uporabi stavbnega zemljišča (hrup, smrad, prah...).

Pri **opremljenosti** stavbnega zemljišča s komunalno infrastrukturo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo, se v predlogu odloka upošteva dejanska možnost priključitve na posamezne objekte in naprave, ki se ovrednotijo s številom točk kot je razvidno iz 6. člena predloga odloka.

Po **namenu uporabe** se stavbna zemljišča na območjih iz 3. člena tega odloka razvrstijo v skupine dejavnosti kot je razvidno iz 7. člena predloga odloka od točke a.) do h.).

Razvrstitev dejavnosti v osem skupin od a.) do h.) v primerjavi z dosedanjim odlokom vplivajo le na manjša odstopanja pri višini odmere nadomestila za posamezne dejavnosti.

Pri razvrstitvi posameznih dejavnosti v navedene skupine dejavnosti se upošteva Uredba o standardni klasifikaciji dejavnosti (Uradni list RS, št. 69/07 in 17/08).

Stavbe, ki služijo kmetijski dejavnosti ne zapadejo pod določila predloga odloka.

Glede na **vrsto dejavnosti** se stavbna zemljišča točkujejo kot je navedeno v 7. členu predloga odloka.

V 8. členu predloga odloka je natančneje opredeljeno kaj se šteje za zazidano in kaj za nezazidano stavbno zemljišče, ter da se nadomestilo plačuje za:

1. zazidana stavbna zemljišča in sicer od:

- stanovanjske površine,
- poslovne površine,
- odprte površine,

kjer je tudi natančneje določeno kaj spada pod stanovanjske, poslovne in odprte površine. Prav tako so natančneje določeni korekcijski faktorji za vsak primer posebej.

2. nezazidana stavbna zemljišča in sicer od celotne površine nezazidanega stavbnega zemljišča. Prav tako se šteje za nezazidano stavbno zemljišče tudi zemljiška parcela, na kateri stoji stavba ali gradbeno inženirski objekt, ki ni objekt gospodarske javne infrastrukture, zmanjšana za tisti del površine zemljiške parcele, na kateri stoji stavba ali objekt, pomnožena s faktorjem 1,5.

V 9. členu je iz tabele 1 in tabele 2 predloga odloka razvidno točkovanje smotrne uporabe stavbnega zemljišča, glede na lego in vrsto stanovanjske zazidave.

10. člen predloga odloka določa možnost in način znižanja odmere nadomestila zaradi motenj pri uporabi stavbnega zemljišča.

11. člen predloga odloka določa način izračuna mesečnega nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča in sicer za zazidano in nezazidano stavbno zemljišče.

4. ODMERA IN PLAČILO NADOMESTILA – 12. do 15. člena

12. člen predloga odloka navaja zavezanca za plačilo nadomestila, postopek odmere, vračanja, prisilne izterjave, zastaranja in plačila obresti od nadomestila, če zavezanec ne plača v predvidenem roku.

V 13. členu je določen način določitve vrednosti točke in način njenega sprejetja.

Za leto 2017 se uporabi naslednje vrednosti točke:

ZA STANOVANJA IN POČITNIŠKE HIŠE TER GARAŽE ZASEBNIH LASTNIKOV :	0,00021271 EUR
ZA OBJEKTE DRUŽBENE DEJAVNOSTI :	0,00013472 EUR
ZA POSLOVNE POVRŠINE	0,00026945 EUR
ZA NEZAZIDANA STAVBNA ZEMLIŠČA –POSLOVNI NAMEN:	0,00040427 EUR
ZA NEZAZIDANA STAVBNA ZEMLIŠČA – STANOVANJSKI NAMEN:	0,000075918 EUR

Določeno je tudi, da v kolikor občinski svet ne sprejme vrednost točke za naslednje leto, se vrednost točke s 1. januarjem tekočega leta revalorizira z indeksom rasti cen življenjskih potrebščin za obdobje pred letom, za katerega se nadomestilo odmerja.

V 14. členu predloga odloka je urejena prijava podatkov za odmero nadomestila in javljanje kasnejših sprememb.

V 15. členu predloga odloka je določena možnost pridobivanja v last novih stavbnih (nezazidanih) zemljišč s pomočjo povišanja odmere nadomestila. Takšna možnost odmere nadomestila je za občine

zagotovo ena izmed instrumentov izvajanja aktivne zemljiške politike oziroma represivnih sredstev za realizacijo prostorskih aktov. S povišanjem nadomestila občine lastnike zemljišč posredno prisilijo k gradnji oziroma prodaji zemljišč, ki jih lastniki ne potrebujejo.

Možnost povečanja odmere nadomestila za posamezna zemljišča, v določenih območjih urejanja s prostorskimi akti, je v skladu s predlogom odloka v pristojnosti Občinskega sveta občine Straža.

5. OPROSTITVE PLAČILA- 16. člen

V 15. členu predloga odloka se oprostitev plačila navezuje na 59. člen Zakona o stavbnih zemljiščih, kjer so taksativno naštet primeri v katerih se ne plačuje nadomestila.

Tako se nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča ne plačuje za zemljišče, ki se uporablja za potrebe ljudske obrambe, za objekte tujih držav, ki jih uporabljajo tuja diplomatska in konzularna predstavništva ali v njih stanuje njihovo osebje, za objekte mednarodnih in meddržavnih organizacij, ki jih uporabljajo te organizacije ali v njih stanuje njihovo osebje, če ni v mednarodnem sporazumu drugače določeno in za stavbe, ki jih uporabljajo verske skupnosti za svojo versko dejavnost.

Nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča se na lastno zahtevo za dobo pet let oprosti občan, ki je kupil novo stanovanje kot posamezen del stavbe ali zgradil, dozidal ali nadzidal družinsko stanovanjsko hišo, če je v ceni stanovanja oziroma družinske stanovanjske hiše ali neposredno plačal stroške za urejanje stavbnega zemljišča.

Prav tako je navedeno, da lahko v skladu z drugim odstavkom 59. člena občinski svet odloča o posebnih primerih delne ali celotne oprostitve plačila nadomestila.

6. NADZOR – 17. člen

Nadzor nad izvajanjem določil odloka je v skladu z veljavno zakonodajo v pristojnosti občinske uprave in ga izvaja občinski inšpekcijski organ, v kolikor je v občini vzpostavljen.

7. KAZENSKÉ DOLOČBE IN KONČNE DOLOČBE-18. –19. člen

V 18. členu je določena višina globe za pravne osebe javnega in zasebnega prava ter fizične osebe, v kolikor ne prijavijo obveznosti oziroma se ne odzovejo vabilu pristojnega organa za posredovanje podatkov.

Predlagane kazni v odloku so le informativne, saj lahko, v skladu z 17. členom Zakonom o prekrških (Uradni list RS, št. 03/07 in 21/08) občine v odloku predpiše globe v določenem znesku in sicer za posameznika v znesku (brez razpona) 40,00 vse do 1.250,00 EUR, za samostojnega podjetnika posameznika in posameznika, ki samostojno opravlja dejavnost, od 100 vse do 30.000 EUR, za pravno osebo od 100 vse do 75.000 EUR, če se pravna oseba po zakonu, ki ureja gospodarske družbe, šteje za srednjo ali veliko gospodarsko družbo, pa od 250 in vse do 125.000 EUR, za odgovorno osebo pravne osebe ali odgovorno osebo samostojnega podjetnika posameznika oziroma posameznika, ki samostojno opravlja dejavnost in za odgovorno osebo v samoupravni lokalni skupnosti od 40 in vse do 2.500 EUR.

Na podlagi navedenega lahko občinski svet odloča o drugačni višini globe kot je navedeno v predlogu odloka.

Globe plačane za prekrške so prihodek občine.

8. PRIPRAVA STROKOVNEGA GRADIVA

Strokovno dokumentacijo za obravnavo predloga odloka je pripravil na podlagi najugodnejšega ponudnika, PODJETNIŠKO IN POSLOVNO SVETOVANJE, Zoran Leko s.p. Ratež 54, Brusnice.