



OBČINA LENART

Trg osvoboditve 7, 2230 LENART V SLOV. GORICAH
Telefon: 02/729 13 10, fax: 02/720 73 52

Številka : 422-1/2018
Datum : 09.02.2018

**ODLOK O NADOMESTILU ZA UPORABO STAVBNEGA ZEMLJIŠČA
V OBČINI LENART
(I. obravnava)**

PREDLAGATELJ: Župan Občine Lenart

GRADIVO PRIPRAVIL: Občinska uprava

NOSILEC NALOGE: Brigita Rojs

PREDLOG SKLEPA :

Na podlagi 59. člena Zakona o izvrševanju proračunov Republike Slovenije za leti 2017 in 2018 (Uradni list RS, št. 80/16 in 33/17), 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUUJFO in 76/16 – odl. US), prve alineje 41. člena 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 in 101/13 – ZDavNepr), 218. 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 – odl. US, 126/07, 108/09, 61/10 – ZRud-1, 20/11 – odl. US, 57/12, 101/13 – ZDavNepr, 110/13 in 19/15) in 16. člena Statuta Občine Lenart (Uradni list RS, št. 14/10, 8/11 in 31/17) se sprejme Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Lenart, kot je predložen.

Na podlagi 59. člena Zakona o izvrševanju proračunov Republike Slovenije za leti 2017 in 2018 (Uradni list RS, št. 80/16 in 33/17), 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUUJFO in 76/16 – odl. US), prve alineje 41. člena 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 in 101/13 – ZDavNepr), 218. 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 – odl. US, 126/07, 108/09, 61/10 – ZRud-1, 20/11 – odl. US, 57/12, 101/13 – ZDavNepr, 110/13 in 19/15) in 16. člena Statuta Občine Lenart (Uradni list RS, št. 14/10, 8/11 in 31/17) je občinski svet Občine Lenart na svoji ____ . redni seji dne _____ sprejel

O D L O K

O NADOMESTILU ZA UPORABO STAVBNEGA ZEMLJIŠČA V OBČINI LENART

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

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

2. člen

Nadomestilo se plačuje za zazidana in za nezazidana stavbna zemljišča.

Za zazidano stavbno zemljišče se štejejo tista zemljišča, na katerih so gradbene parcele z zgrajenimi stavbami in gradbenimi inženirskimi objekti, ki niso objekti gospodarske javne infrastrukture, in 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. 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.

Za nezazidano stavbno zemljišče se štejejo tista zemljišča, za katera je s prostorskim izvedbenim 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,
- da je na njih dopustna gradnja gradbenih inženirskih objektov, ki niso objekti 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.

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.

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

Zazidano stavbno zemljišče se plačuje od stanovanjske oziroma poslovne površine objekta. Stanovanjska površina je čista tlorisna površina sob, predsobe, hodnikov v stanovanju, kuhinje, kopalnice, shrambe in drugih zaprtih prostorov stanovanja ter čista tlorisna površina garaže za osebne avtomobile.

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

Odprte poslovne površine so površine, ki so namenjene poslovni dejavnosti, kot so: nepokrita skladišča, interna parkirišča, delavnice na prostem, športno rekreativne površine, nepokrite gostinske površine, poslovne površine kamnolomov, peskokopov in druge odprte površine namenjene poslovni dejavnosti.

Stanovanjske in poslovne površine se opredeli na podlagi prijave zavezanca oziroma se jih določi tako, da se upoštevajo uradni podatki o neto tlorisni površini iz registra nepremičnin. Od neto tlorisne površine objekta se odštejejo odprte površine, kot so balkoni, lože, terase ipd.

4. člen

Nadomestilo za zazidana in nezazidana stavbna zemljišča se plačuje na celotnem območju občine Lenart.

Na območju iz prvega odstavka tega člena se nadomestilo za zazidana stavbna zemljišča, na katerih so zgrajene stavbe, ne plačuje, če stavbno zemljišče ni opremljeno vsaj z vodovodom, elektriko in cesto.

5. člen

Glede na lego se stavbna zemljišča v občini razdelijo na tri območja:

- prvo območje obsega: ureditveno območje mestnega naselja Lenart.
- drugo območje obsega: ureditveno območje znotraj naselja Voličina.
- tretje območje obsega: vsa ostala naselja in dela naselij in ostala stavbna zemljišča, ki niso zajeta v prvem in drugem območju.

Območja so zarisana v kartografskem delu (v merilu 1:5000) Občinskega prostorskega načrta Občine Lenart ter občanom na vpogled na sedežu Občine Lenart.

II. MERILA ZA DOLOČITEV VIŠINE NADOMESTILA

a) Merila za določitev višine nadomestila za zazidano stavbno zemljišče

6. člen

Za določitev nadomestila za zazidana stavbna zemljišča oz. stavbe se upoštevajo naslednja merila:

1. opremljenost stavbnega zemljišča z infrastrukturnimi objekti in napravami ter možnost priključitve na te objekte in naprave,
2. lega stavbnega zemljišča na območjih iz 5. člena tega odloka,
3. vrste dejavnosti oziroma namen uporabe stavbnega zemljišča,
4. izjemne ugodnosti v zvezi z ustvarjanjem dobička v gospodarskih dejavnostih.

7. člen

Opremljenost stavbnega zemljišča s komunalnimi in drugimi objekti in napravami individualne in kolektivne rabe oziroma možnost priključitve objekta na posamezno infrastrukturo se ovrednoti z naslednjimi točkami:

1. a) cesta v asfaltni oziroma protiprašni izvedbi	20 točk
b) cesta v makadamski izvedbi	10 točk
2. kanalizacija	20 točk
3. javni vodovod	10 točk
4. elektrika	10 točk
5. telefon	15 točk

Šteje se, da ima stavbno zemljišče možnost priključka na javno kanalizacijo, vodovod in elektriko, če je sekundarno omrežje, na katerega se je možno priključiti, oddaljeno od meje stavbnega zemljišča največ 100 m in obstaja tudi dejanska možnost priključevanja in koriščenja teh komunalnih objektov in naprav.

Pri telefonu se upošteva dejanska priključenost objekta na telefonsko omrežje.

Točka pod zaporedno številko 1 se ocenjuje samo po enem kriteriju, kriterij a) in b) se ne seštevata.

8. člen

Glede na vrsto dejavnosti oziroma namen uporabe so stavbna zemljišča po tem odloku razvrščena:

- A. na stavbna zemljišča, na katerih so zgrajeni stanovanjski objekti;
- B. na stavbna zemljišča, na katerih so zgrajeni objekti za poslovne namene, ki so v skladu s predpisi o standardni klasifikaciji dejavnosti razvrščeni v naslednje skupine: B – rudarstvo, D – oskrba z električno energijo, plinom in paro, G – trgovina, vzdrževanje in popravila motornih vozil, od tega samo dejavnosti 45 Trgovina z motornimi vozili in popravila motornih vozil in 45 Posredništvo in trgovina na debelo, razen z motornimi vozili, J – informacijske in komunikacijske dejavnosti, K – finančne in zavarovalniške dejavnosti, L – poslovanje z nepremičninami, M – strokovne, znanstvene in tehnične dejavnosti in O – dejavnost javne uprave in obrambe, dejavnosti obvezne socialne varnosti;
- C. na stavbna zemljišča, na katerih so zgrajeni objekti za poslovne namene, ki so v skladu s predpisi o standardni klasifikaciji dejavnosti razvrščeni v naslednje skupine: F-gradbeništvo, G – trgovina, vzdrževanje in popravila motornih vozil, razen dejavnosti, razvrščenih v skupino iz prejšnje alineje tega odstavka, I – gostinstvo in H – promet in skladiščenje;
- D. na stavbna zemljišča, na katerih so zgrajeni objekti za poslovne namene, ki so v skladu s predpisi o standardni klasifikaciji dejavnosti razvrščeni v naslednje skupine: A – kmetijstvo, lov, gozdarstvo, ribištvo, C – predelovalne dejavnosti, E – oskrba z vodo, ravnanje z odpadki in odplaki, saniranje okolja, N – druge raznovrstne poslovne dejavnosti, S – druge dejavnosti, T – dejavnost gospodinjstev z zaposlenim hišnim osebjem, proizvodnja za lastno rabo in U – dejavnost eksteritorialnih organizacij in teles;

- E. na stavbna zemljišča, na katerih so zgrajeni objekti družbenih dejavnosti, ki so v skladu s predpisi o standardni klasifikaciji dejavnosti razvrščeni v naslednje skupine: P – izobraževanje, Q – zdravstvo in socialno varstvo in R – kulturne, razvedrilne in rekreacijske dejavnosti;
- F. na stavbna zemljišča, kjer so zgrajeni počitniški objekti.

9. člen

Glede na vrsto dejavnosti oziroma namen uporabe zazidanega stavbnega zemljišča iz 8. člena tega odloka se ovrednoti s točkami po naslednji tabeli:

Legra zemljišča	Namen uporabe					
Območja	A	B	C	D	E	F
1. območje	100	500	1000	50	500	800
2. območje	75	400	750	20	300	800
3. območje	50	300	500	10	200	800

10. člen

Parkirišča, nepokrita skladišča, gostinski vrtovi, delavnice na prostem, peskokopi, glinokopi, površine potrebne za obratovanje bencinskih servisov in odlagališča odpadkov se točkujejo po naslednji tabeli:

Vodna zajetja, glinokopi, odlagališča odpadkov	100/t/m ²
Odlagališča nevarnih odpadkov	3000/t/m ²
Bencinski servis	4000/t/m ²
Parkirišča, nepokrita skladišča, gostinski vrtovi, delavnice na prostem	200/t/m ²

Površine peskokopov in glinokopov, ki jih zavezanec uporablja za izkoriščanje rudnin. Površine določi občinski urad na osnovi dovoljenja za izkoriščanje rudnih.

Površine za normalno rabo bencinskega servisa predstavlja celotno funkcionalno zemljišče bencinskega servisa, kjer se opravlja točenje goriva.

Površine odlagališča predstavlja celotno funkcionalno zemljišče odlagališča.

11. člen

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

Šifra	Dodatno število točk
B Rudarstvo	800
G Posredništvo in trgovina (G/50, G/51)	750
J Poštne in telekomunikacijske storitve	1800
K Finančno posredništvo	2000
L Poslovanje z nepremičninami, druge poslovne dejavnosti, najem in poslovne storitve	500
I Gostinstvo, kmečki turizmi, vinotoči in trgovine	500

b) Merila za določitev višine nadomestila za nezazidano stavbno zemljišče

12. člen

Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča se odmeri za nezazidana stavbna zemljišča, ki imajo zagotovljen dostop do javnega cestnega omrežja in je zanje možno izvesti priključke na javno vodovodno, javno elektroenergetsko in javno kanalizacijsko omrežje oziroma je dovoljena gradnja greznic ali malih čistilnih naprav.

Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča se za zemljišča, navedena v prvem odstavku tega člena, odmeri po naslednji kriterijih:

Lega zemljišča (območje)	Stanovanjski ali poslovno stanovanjski namen	Poslovni namen
1. območje	60	120
2. območje	40	80
3. območje	20	40

IV. ODMERA NADOMESTILA

13. člen

Zavezanec za plačilo nadomestila za zazidano stavbno zemljišče je neposredni uporabnik zemljišča oziroma stavbe ali dela stavbe (imetnik pravice razpolaganja oziroma lastnik, najemnik, zakupnik), od katere se plačuje nadomestilo.

Zavezanec za plačilo nadomestila za nezazidano stavbno zemljišče je lastnik nezazidanega stavbnega zemljišča oziroma uporabnik zemljišča, če lastnik sporoči občinski upravi Občine Lenart podatke o uporabniku.

14. člen

Višina nadomestila za zazidana zemljišča se določi tako, da se skupno število točk, določenih po merilih za določitev višine nadomestila za zazidano stavbno zemljišče, pomnoži z vrednostjo točke ter s površino zazidanega stavbnega zemljišča.

Višina nadomestila za nezazidano stavbno zemljišče se določi tako, da se skupno število točk, določenih po merilih za določitev višine nadomestila za nezazidano stavbno zemljišče, pomnoži s površino nezazidanega stavbnega zemljišča, z vrednostjo točke.

15. člen

Vrednost točke za izračun nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča znaša za zazidana stavbna zemljišča 0,002339 eur in za nezazidana stavbna zemljišča 0,001169 eur.

Vrednost točke iz prejšnjega odstavka se vsako leto valorizira z indeksom rasti cen življenjskih potrebščin, opredeljenim za obdobje prvih enajst mesecev leta.

Novo vrednost točke določi občinski svet s sklepom do konca leta za naslednje leto.

16. člen

Zavezanci so dolžni prijaviti pri občinski upravi vse spremembe, ki vplivajo na nastanek obveznosti plačila nadomestil, ki kakorkoli vplivajo na odmero nadomestila.

Sprememba za plačilo nadomestila, nastala med letom oziroma po odmeri nadomestila za tekoče leto, se upošteva od 1. januarja naslednjega leta dalje.

Za izračun nadomestila se uporabljajo uradni podatki in evidence. Če ti podatki niso dostopni, je zavezanec za plačilo nadomestila dolžan na poziv občinske uprave v roku 15 dni od prejema poziva posredovati verodostojne podatke, ki omogočajo odmero nadomestila.

17. člen

Evidenco zavezancev za plačilo nadomestila vodi in vzdržuje občinska uprava, ki posreduje podatke za odmero pristojni Finančni upravi RS.

Odločbo o odmeri nadomestila izda zavezancu pristojna Finančna uprava RS.

Obveznost se odmeri letno s tem, da pravne osebe plačujejo nadomestilo mesečno, do 15. v mesecu za tekoči mesec. Fizične osebe plačujejo nadomestilo v dveh obrokih, kolikor znaša znesek 25,00 uer, poravnati jih morajo v 45 dneh od zapadlosti. Za vse postopke v zvezi z odmero, pobiranjem in vračanjem, izterjavo, odpisom zaradi neizterljivosti, zastaranjem in plačila obresti v zvezi z nadomestilom se uporabljajo določbe zakona o davčnem postopku.

III. OPROSTITVE PLAČILA NADOMESTILA

18. člen

Nadomestilo se ne plačuje za zemljišča, ki se uporabljajo za potrebe obrambe, za objekte tujih držav, ki jih uporabljajo tuja diplomatska in konzularna predstavništva, za objekte mednarodnih in meddržavnih organizacij, ki jih uporabljajo te organizacije, če ni v mednarodnem sporazumu drugače določeno in za stavbe, ki jih uporabljajo verske skupnosti za svojo versko dejavnost.

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. Oprostitev traja 5 let, oprostitev začne teči od dneva vselitve v stanovanje oziroma v stanovanjsko hišo.

Za večje motnje pri uporabi stavbnega zemljišča šteje nezmožnost uporabe stavbnega zemljišča v primeru naravnih nesreč. V takšnih primerih je zavezanec za leto dni oproščen plačevanja nadomestila, če se ugotovi, da bi plačevanje nadomestila ogrozilo socialno varnost zavezanca ali njegove družine oz. je zaradi tega onemogočeno poslovanje gospodarskega subjekta. V takšnem primeru se mora pred odločitvijo o oprostitvi, pridobiti mnenje župana, oprostitev pa začne veljati s 1. januarjem naslednjega leta po elementarni nesreči.

IV. PREHODNA IN KONČNA DOLOČBA

20. člen

Z uveljavitvijo tega odloka preneha veljati Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Lenart (Uradni list RS, št. 65/99, 05/04 in MUV, št. 19/07).

21. člen

Ta odlok začne veljati naslednji dan po objavi v Medobčinskem uradnem vestniku.

Številka: 422-1/2018

Lenart, dne

mag. Janez KRAMBERGER, dr.vet.med.
Župan

Obrazložitev

Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča (v nadaljevanju: nadomestilo) je dajatev, ki jo je uvedel v letu 1984 Zakon o stavbnih zemljiščih. Občina Lenart je leta 1999 sprejela ter nato v letih 2004 in 2007 spremenila in dopolnila Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Lenart (Uradni list RS, št. 65/99, 05/04 in MUV, št. 19/07). Z uveljavitvijo Zakona o davku nepremičnin leta 2013 (Uradni list RS, št. 101/13) so odloki občin prenehali veljati. Vendar je v začetku leta 2014 Ustavno sodišče z odločbo št. U-I-313/13-86 z dne 21.03.2014 (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 tudi odloki občin.

Sta pa Ministrstvo za finance ter Ministrstvo za okolje in prostor v letu 2017 po pregledu odlokov, pozvala k zakonski uskladitvi odlokov o nadomestilu 113 občin v Sloveniji. Skupaj z Ministrstvom za javno upravo so ministrstva podala tudi sistemska priporočila za izboljšanje sistema za nadomestilo, ki naj bodo upoštevana pri vsebinski pripravi novega odloka.

Kot je navedeno v sistemskih priporočilih Ministrstev, so razlogi, ki narekujejo preveritev obstoječega sistema nadomestila, potreba po spremembah in izboljšavah sistema nadomestila:

1. Izboljšanje in način priprave podatkov za odmero nadomestila: ustrezna uporaba enoličnih oznak, uporaba podatkov uradnih evidenc in izboljšanja le-teh.
2. Spreminjanje občinskih odlokov: Občine odlokov, ki so bili razveljavljeni z Zakonom o davku na nepremičnine, in so bili na podlagi prenehanja veljave tega predpisa zopet vrnjeni v uporabo, ne morejo spreminjati, ampak v povezavi z 59. členom Zakona o izvrševanju proračunov RS (ZIPRS 1718) lahko sprejemajo nove odloke.
3. Občine naj obračunavajo nadomestilo za vsa stavbna zemljišča. Občine, ki nadomestila do sedaj niso odmerjale oziroma so ga odmerjale le za določena območja znotraj občine, morajo za zajem nadomestila upoštevati vsa območja občine, ki izpolnjujejo zakonske pogoje. Zakonske določbe je potrebno izvajati ob spoštovanju osnovnih ustavnih načel, zlasti načela enakosti.
4. Občine naj zagotovijo obremenitve stavbnih zemljišč z nadomestilom v skladu z načelom sorazmernosti. Občine naj preverijo skladnost svojih odlokov z veljavnimi predpisi in pri tem upoštevajo tudi obstoječo sodno prakso s tega področja. Pri določanju razlik v obremenitvi z nadomestilom za istovrstna stavbna zemljišča morajo občine upoštevati načelo sorazmernosti, ki je v razumni povezavi z namenom nadomestila.
5. Oprostitve, za katere ni zakonske podlage naj se v novih odlokih ne določajo. Dosledno je potrebno upoštevati oprostitve, kot jih določa 59. člen Zakona o stavbnih zemljiščih.

Predlog odloka Občine Lenart je tako usklajen z veljavno zakonodajo, usklajen je s sistemskimi priporočili Ministrstva za finance in Ministrstva za okolje in prostor. Z odlokom se podrobneje ureja odmero in plačevanje nadomestila za svoje območje. Nobena sestavina odloka se ne določa na novo, ampak jih povzema po veljavni ureditvi ter jih dopolnjuje, konkretizira in prilagaja predpisom. Konkretizacija določil se nanaša na definicije stavbnih zemljišč, na definicijo stanovanjske površine in podatkovnega vira za njeno opredelitev ter na definicijo poslovne površine v delu, kjer se za poslovno površino štejejo tudi površine zemljišč, namenjene poslovnim dejavnostim. Dopolnitve odloka predstavljajo določila, ki se nanašajo na postopek odmere.

Prilagoditve odloka predpisom se nanašajo tudi na razvrščanje dejavnosti v skladu s predpisi o standardni kvalifikaciji dejavnosti iz leta 2007 in na oprostitvev plačila.