



OBČINA SODRAŽICA

Datum: 11. 9. 2024
Številka: 422-2/2024

Občinski svet občine Sodražica

Zadeva: **ODLOK O ODMERI NADOMESTILA ZA UPORABO STAVBNIH ZEMLJIŠČ V
OBČINI SODRAŽICA**

Vrsta postopka: redni - 1. obravnava (73. člen Poslovnika)

Predlagatelj: župan Občine Sodražica, mag. Blaž Milavec
Poročevalec: Vinko Čampa
Petra Marn

Pristojna delovna telesa:

- Statutarno pravna komisija,
- Odbor za finančne zadeve in upravljanje s premoženjem Občine,
- Odbor za gospodarstvo, kmetijstvo in razvojne programe.

Pravne podlage:

- 29. člen Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 11/14 – popr., 14/15 – ZUUJFO, 11/18 – ZSPDSLS-1, 30/18, 61/20 – ZIUZEOP-A in 80/20 – ZIUOOPE)
- 55. člen Zakona o izvrševanju poračunov Republike Slovenije za leti 2024 in 2025 (Uradni list RS, št. 123/23, 12/24)
- določbe 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 – odl. US, 44/97 – ZSZ, 101/13 – ZDavNep in 22/14 – odl. US),
- 218. člen, 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 – ZDavNep, 110/13, 19/15, 61/17 – GZ in 66/17 – odl. US),
- 29. člen 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, 11/18 – ZSPDSLS-1 in 30/18, 61/20 – ZIUZEOP-A in 80/20 – ZIUOOPE),
- 15. člen Statuta Občine Sodražica (Uradno prečiščeno besedilo, Uradni list RS, 22/2024).

I. UVOD:

1. RAZLOGI ZA SPREJEM ODLOKA (1. obravnava)

Obstoječi odlok Občine Sodražica, ki ureja področje NUSZ je bil sprejet leta 2017 (Ur. l. RS, št. 72/2017), spremenjen pa je bil leti 2019 in 2020, v letu 2021 pa je bil sprejet redakcijski popravek Odloka (Ur. l. RS, št. 77/2019, 191/2020 in 44/2021).

Do uveljavitve davka na nepremičnine ostaja NUSZ izvorni prihodek občin ter dajatev za posredno obremenjevanje prostora kot omejene dobrine prek zemljišča, na katerem je zgrajen oziroma je predviden objekt. Prihodki iz naslova NUSZ občinam zagotavljajo dodaten vir financiranja ločeno od sredstev, ki jim jih za financiranje prenesenih nalog zagotavlja država.

Ker predstavlja NUSZ pomemben vir financiranja občinskega proračuna za izgradnjo in vzdrževanje komunalne in druge občinske javne infrastrukture, je ključno pri določanju njegovega obsega in s tem višine gibanje tovrstnih stroškov. Upoštevajoč višanje cen na relevantnih področjih (v zadnjih treh letih približno za tretjino) ter zvišanje obremenitve iz naslova NUSZ v sosednjih občinah (ponekod v določenih segmentih za več kot enkrat) narekuje dvig te dajatve tudi pri nas.

2. OCENA STANJA (1. obravnava)

V skladu s primerjalno analizo višine odmere v sosednjih občinah je Občina prišla do zaključka, da je odmerjanje NUSZ v Občini Sodražica razmeroma nizko, kar je razvidno iz tabele oz. iz primerjave zneskov med občinami. Podatki so se pripravili na podlagi analize veljavnih odlokov o NUSZ in sklepov o vrednostih točk. Potrebno je upoštevati, da nobena izmed občin ne odmerja nadomestila na popolnoma enak način (točkovanje za različno komunalno opremljenost, različno definirana namembnost za poslovno rabo ...). Prav tako je potrebno upoštevati, da so občine razdeljene na različno število območij za odmero nadomestila. Navedeni so zneski v EUR za zemljišče površine 1 m² ob predpostavki, da ima le-to pri izračunu upoštevane točke za maksimalno komunalno opremljenost.

Bistvene novosti novega odloka, v primerjavi z obstoječim odlokom o NUSZ, so naslednje spremembe:

- območja odmere, in sicer so po novem odloku 3 odmerna območja,
- opremljenost zazidanega stavbnega zemljišča z objekti in omrežji komunalne opreme, gospodarske javne infrastrukture in javne infrastrukture,
- faktorji za nezazidana stavbna zemljišča glede na namembnost in lego.

3. OCENA FINANČNIH IN DRUGIH POSLEDIC

Predlagani odlok ima finančne posledice na proračun Občine Sodražica, saj se bodo povečali prihodki iz naslova odmere NUSZ.

II. OBRAZLOŽITEV ODLOKA

Predlog odloka je razdeljen na naslednja poglavja:

1. Splošni določbi
2. Določitev zazidanih in nezazidanih stavbnih zemljišč
3. Določitev območij odmere nadomestila
4. Merila za določitev višine nadomestila
5. Odmera nadomestila
6. Oprostitve plačila nadomestila
7. Predhodne in končne določbe

1. Splošni določbi (besedilo 1. in 2. člena)

1. člen navaja kaj je namen odloka, 2. člen pa razlaga pojme.

2. Določitev zazidanih in nezazidanih stavbnih zemljišč (besedilo 3. do 6. člena)

V tem delu odloka so pojasnjeni pojmi zazidanega in nezazidanega stavbnega zemljišča. Pojma sta povzeta po 218. in 218. b členu Zakona o graditvi objektov (ZGO-1). V 5. in 6. členu je opredeljen način upoštevanja površine zazidanega oz. nezazidanega stavbnega zemljišča, ki je predmet obdavčitve.

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 in je zemljišče komunalno opremljeno.

3. Določitev območij odmere nadomestila (besedilo 7. člena)

6. člen določa območja odmere nadomestila, in sicer je predlog, da se območje občine razdeli na tri območja: 1. območje, ki zajema kraj Sodražico, 2. območje, ki zajema vasi: Zapotok, Vinice, Male Vinice, Ravni Dol, Lipovšica, Zamostec, Jelovec, Globel, Žimarice, Podklanec, Nova Štifta, in 3. območje, ki zajema vasi: Betonovo, Janeži, Kračali, Kržeti, Petrinci, Travna Gora, Preska, Sinovica, Kotel, Novi Pot, Brlog - del.

4. Merila za določitev višine nadomestila (besedilo 8. do 11. člena)

Kot merila za določitev višine nadomestila se upoštevajo opremljenost zazidanega stavbnega zemljišča s posamezno vrsto komunalne opreme, gospodarske javne infrastrukture in javne infrastrukture, površina (neto) stavb, ki stojijo na zazidanem stavbnem zemljišču, lega in namen zazidanega stavbnega zemljišča oz. lega nezazidanega stavbnega zemljišča.

Opremljenost zazidanega stavbnega zemljišča z infrastrukturo je opredeljena 9. členu odloka. Točkuje se prometno omrežje - asfaltna cesta, električno omrežje, optično ali drugo telekomunikacijsko omrežje, vodovodno omrežje, kanalizacijsko omrežje in omrežje javne razsvetljave.

V 10. členu so določene točke glede na geografsko lego (3. območja) in namen stavbnega zemljišča. Točke so določena za stanovanjski namen, poslovni namen - nepridobitne dejavnosti in javne službe, poslovni namen - pridobitne dejavnosti A (kmetijstvo, rokodelstvo), poslovni namen - pridobitne dejavnosti B (proizvodnja; industrija, obrt), poslovni namen – pridobitne dejavnosti C (proizvodnja, ki ima za okolje in prostor bolj obremenjujoč vpliv; proizvodnja in predelava peska, kamna, gramoza in gradbenega materiala, proizvodnja kemičnih izdelkov) in Poslovni namen – pridobitne dejavnosti D (storitvene dejavnosti in distribucija; trgovina, gostinstvo in druge turistične dejavnosti, skladiščenje, finančne in druge poslovne dejavnosti, energetika in telekomunikacije

11. člen določa faktorje, s katerimi se ovrednotijo nezazidana stavbna zemljišča glede na namembnost in lego.

5. Odmera nadomestila (besedilo 12. do 15. člena)

12. člen določa višini nadomestila. Prvi odstavek določa, da se letna višina nadomestila za zazidana stavbna zemljišča za m² določi kot vsota točk opremljenosti stavbnega zemljišča z infrastrukturo in namena stavbnega zemljišča, ki se pomnoži s površino zazidanega stavbnega zemljišča ter z vrednostjo letne točke za odmero nadomestila za zazidana stavbna zemljišča.

Drugi odstavek 12. člena določa letno višino nadomestila za nezazidana stavbna zemljišča, ki se določi kot število točk opremljenosti z infrastrukturo in namena ter pomnoži s površino nezazidanega stavbnega zemljišča in z vrednostjo točke za odmero nadomestila za stavbna zemljišča.

Tretji odstavek 12. člena določa, da se letna višina nadomestila za »Poslovni namen – pridobitna dejavnost A (kmetijstvo, rokodelstvo)« za stavbe z vrsto dejanske rabe 27, 28 in 29, kjer se opravlja samo kmetijska dejavnost, določi kot je določeno za zazidana stavbna zemljišča, pri čemer se upošteva le opremljenost s prometnim, električnim in vodovodnim omrežjem. Višina tega nadomestila se končno obračuna v višini 25 % letne višine nadomestila, ki je določeno za posamezno zemljišče na podlagi določitve iz prvega odstavka tega člena.

13. člen določa vrednost točke in način spreminjanja točke, ki se z ugotovitvenim sklepom župana letno revalorizira. Drugi odstavek določa, da Občinski svet Občine Sodražica na predlog župana določi novo vrednost točke.

Prvi odstavek 14. člena določa, da postopek odmere NUSZ izvede Finančna uprava RS v skladu z določili predpisov o davkih občanov in o davčnem postopku. Zavezanec plača nadomestilo na podlagi odločbe, ki mu jo izda davčni organ, ki je pristojen za območje, kjer leži nepremičnina. Davčni organ izda odločbe po uradni dolžnosti na podlagi občinskega odloka in vrednosti točke, veljavne na dan 1. januarja leta za katero se določa nadomestilo. Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča določi zavezancem davčni organ na podlagi podatkov, ki mu jih posredujejo občine.

Drugi odstavek 15. člena določa, da je zavezanec za plačilo nadomestila za uporabo stavbnih zemljišč neposredni uporabnik zemljišča oz. dela stavbe. To pomeni, da je zavezanec bodisi lastnik ali uživalec (najemnik oz. zakupnik ali tisti, ki ima pravico

razpolaganja s stavbnimi zemljišči); tretji odstavek navedenega člana pa določa, da je zavezanec za plačilo nadomestila za nezazidano stavbno zemljišče njegov lastnik oz. imetnik stavbne pravice.

6. Oprostitev plačila nadomestila (besedilo 16. člena)

Na podlagi 59. člena ZSZ se oprosti plačila NUSZ na lastno zahtevo zavezanca za obdobje petih let od dneva vselitve, kateri so kupili stanovanje oz. stanovanjsko hišo ali zgradili, dozidali ali nadzidali stanovanjsko hišo. Na podlagi vloge zavezanca se oprosti tudi zavezanca, ki prejemajo denarne dodatke po predpisih o socialnem varstvu.

7. Predhodne in končne določbe (besedilo 17. do 19. člena)

V 16. členu je določena vrednost točke za leto 2025, in sicer v višini 0,0025 EUR.

S sprejetjem tega odloka preneha uporaba Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnih zemljišč v Občini Sodražica (Ur. l. RS, št. 72/17, 77/19, 191/20 in 44/21).

V primeru sprejetja odloka bo ta odlok v uporabi od 1. januarja 2025 dalje.

III. PREDLOG SKLEPA

Po obravnavi predlagam, da Občinski svet sprejme naslednji

SKLEP

Odlok o odmeri nadomestila za uporabo stavbnih zemljišč v Občini Sodražica se sprejme v prvi obravnavi.

Pripravili:
Vinko Čampa
Petra Marn

župan
Mag. Blaž Milavec l.r.