



OBČINA RADOVLJICA
ŽUPAN

Gorenjska cesta 19, 4240 Radovljica, tel.: 04 537 23 00, faks: 04 531 46 84
www.radovljica.si, e-naslov: obcina.radovljica@radovljica.si

Datum: 6.10.2017

OBČINSKEMU SVETU
OBČINE RADOVLJICA

**Zadeva: OSNUTEK ODLOKA O NADOMESTILU ZA UPORABO STAVBNEGA
ZEMLJIŠČA V OBČINI RADOVLJICA**

V skladu s 17. in 31. členom Statuta Občine Radovljica (DN UO, št. 188/14) ter 87. členom Poslovnika Občinskega sveta (DN UO, št. 188/14) vam pošiljam v obravnavo

**OSNUTEK ODLOKA O NADOMESTILU ZA UPORABO STAVBNEGA
ZEMLJIŠČA V OBČINI RADOVLJICA**

V skladu z 90. členom poslovnika bo kot poročevalec na seji sodeloval:

- Dominik Skumavec, vodja Referata za gospodarjenje z nepremičninami.

PREDLOG SKLEPOV:

1. Občinski svet Občine Radovljica sprejema osnutek Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v občini Radovljica.
2. Predlagatelj naj pri pripravi predloga odloka upošteva oz. se opredeli do pripomb iz razprave o osnutku odloka na sejah delovnih teles in občinskega sveta.



Ciril Globočnik l.r.
Župan

Na podlagi 58. člena Zakona o stavbnih zemljiščih (Ur. l. SRS, št. 18/84, 32/85 – popr., 33/89, Ur. l. RS, št. 24/92, 29/95, 44/97, 101/13 in 22/14), 59. člena Zakona o izvrševanju proračunov Republike Slovenije za leti 2017 in 2018 (Ur. l. RS, št. 80/16 in 33/17) in 17. člena Statuta Občine Radovljica (DN UO, št. 188/14), je Občinski svet Občine Radovljica na _____ seji dne _____ sprejel

ODLOK o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

V občini Radovljica se za uporabo zazidanega in nezazidanega stavbnega zemljišča na območjih, ki jih določa ta odlok, plačuje nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča (v nadaljnjem besedilu; nadomestilo).

2. člen

Za zazidana stavbna zemljišča se po tem odloku 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 kateri stoji takšna stavba (fundus), pomnožena s faktorjem 1,5, preostali del površine takšne zemljiške parcele pa se šteje za nezazidano stavbno zemljišče.

3. člen

Za nezazidana stavbna zemljišča se po tem odloku štejejo tista zemljišča, za katera je z izvedbenim prostorskim 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, in da je na njih dopustna gradnja gradbenih inženirskih objektov, ki niso objekti gospodarske javne infrastrukture in tudi niso namenjeni za potrebe javnega zdravstva, socialnega in otroškega varstva, šolstva, kulture, znanosti, športa in javne uprave.

4. člen

Zavezanec za plačilo nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča po tem odloku je neposredni uporabnik zemljišča oziroma stavbe ali dela stavbe, če tega ni, pa lastnik .

II. OBMOČJA S PLAČILOM NADOMESTILA

5. člen

Območja, kjer se plačuje nadomestilo:

Ia območje: ožje območje naselja Radovljica, ožje območje naselja Lesce, poslovna cona na vhodu v Radovljico, območje TNC Lesce, območje trgovskega centra Rožna dolina (Merkur Mercator).

Ib območje: širše območje naselja Radovljica, širše območje naselja Lesce.

II. območje: naselja Begunje, Brezje, Brezovica, Črnivec, Dobro Polje, Dvorska vas, Hlebce, Hraše, Gorica, Kamna Gorica, Kropa, Lancovo, Lipnica, Ljubno, Mošnje, Nova vas, Otoče,

Ovsiše, Podnart, Poljče, Posavec, Sp. Lipnica, Sp., Sr. in Zg. Dobrava, Sp. in Zg. Otok, Studenčice, Vrbnje, Zapuže, Zgornja Lipnica, Zgoša.

III. območje: naselja Brda, Češnjica pri Kropi, Globoko, Mišače, Mlaka, Poljšica, Prezrenje, Ravnica, Slatna, Srednja vas, Vošče, Zadnja vas, Zaloše.

IV. območje: ostala naselja v občini Radovljica, ki jih prostorske sestavine srednjeročnega plana Občine Radovljica opredeljujejo kot zazidana območja, vključno z območji VIII. kategorije, na katerih se odmerja nadomestilo v skladu s tem odlokom.

Nadomestilo se plačuje tudi na območjih izven naselij, in sicer za: peskokope, kamnolome, cestne baze, deponije komunalnih odpadkov in druge deponije. Za peskokope in kamnolome so zavezanci dolžni plačevati nadomestilo za zazidana in nezazidana zemljišča, ki po koncesijski pogodbi niso namenjena pridobivanju rudnin in raziskavam v te namene. Zavezanci so dolžni te površine grafično in pisno opredeliti v tehničnem elaboratu.

6. člen

Območja iz prejšnjega člena tega odloka so vrisana na grafičnih listih v merilu 1:5000 veljavnega Prostorskega reda občine Radovljica in v elektronski obliki v GIS formatu v veljavnem državnem koordinatnem sistemu ter so uradna priloga tega odloka in so na vpogled na občinskem GIS portalu in pri občinski upravi Občine Radovljica. Tako določena območja se uporabljajo pri odmeri nadomestila.

III. MERILA ZA DOLOČITEV VIŠINE NADOMESTILA

7. člen

Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča se določi po naslednjih merilih:

1. Opremljenost stavbnega zemljišča s komunalnimi objekti in napravami individualne rabe:

- | | |
|-----------------------|---------|
| a) vodovod | 40 točk |
| b) električno omrežje | 40 točk |
| c) javna kanalizacija | 40 točk |
| d) telefonsko omrežje | 40 točk |
| e) plinovodno omrežje | 40 točk |
| f) kabelsko omrežje | 40 točk |

2. Opremljenost stavbnega zemljišča s komunalnimi objekti in napravami skupne rabe:

- | | |
|---------------------|---------|
| a) makadamska cesta | 20 točk |
| b) asfaltna cesta | 40 točk |

Pri komunalni opremljenosti se upoštevajo dejanske možnosti priključitve na komunalne naprave.

8. člen

1. Nadomestilo za stanovanjske in počitniške objekte se določi po naslednjih merilih:

(območje/točk)	I/a	I/b	II	III	IV
a) stanovanjski	50	45	35	20	10
b) počitniški	50	50	50	50	50

Pri obračunu nadomestila za stanovanjske in počitniške objekte se poleg meril iz 1. točke tega člena upoštevajo tudi točke iz 7. člena tega odloka.

2. Nadomestilo za nezazidano stavbno zemljišče se določi po naslednjih merilih:

(območje/točk)	I/a	I/b	II	III	IV
a) stanovanjski namen	60	60	50	50	40
b) poslovni namen	400	320	240	160	80

Pri obračunu nadomestila za zemljišča iz 2. točke tega člena se ne upoštevajo točke iz 7. člena tega odloka.

9. člen

Za objekte za poslovne, storitvene in gospodarske namene se poleg meril iz 7. člena tega odloka upoštevajo še naslednja merila:

1. Vrsta dejavnosti oziroma namen uporabe se točkuje po naslednji razpredelnici:

dejavnosti - skupine	I/a točk	I/b točk	II točk	III točk	IV točk
a) Proizvodnja in skladiščenje peska, kamna in gramoza Proizvodnja in skladiščenje gradbenega materiala Proizvodnja in skladiščenje žaganega lesa in plošč Gozdarstvo Visoke gradnje Nizke gradnje in hidrogradnje	1000	900	600	400	300
b) Kovinsko predelovalna dejavnost Strojna dejavnost Grafična dejavnost Proizvodnja pijač Zunanja trgovina Bančništvo Premoženjsko in os. zavarovanje Storitve na področju prometa PTT storitve Storitve na področju kableske TV Distribucija zemeljskega plina Projektiranje in druge sorodne storitve Poslovne storitve	900	800	500	300	200
c) Elektro gospodarstvo Proizvodnja končnih les. proizvodov Proizvodnja električnih strojev in aparatov Instalacije in zaključna dela Proizvodnja tekstil. prej in tkanin Proizvod. končnih tekstil. izd. Proizvod. raznovrstnih izd. Cestni promet Železniški promet					

Gostinstvo					
Turistično posredovanje					
Trgovina na debelo	800	700	400	250	100
<hr/>					
d) Obrtne storitve in popravila					
Proizvodnja živilskih proizvodov					
Kmetijska proizvodnja					
Živinorejska proizvodnja					
Ribištvo					
Vodno gospodarstvo					
Trgovina na drobno					
Komunalna dejavnost	700	600	300	200	100
<hr/>					
e) Raziskovalno in razvojno delo					
Osebnostne storitve, državni organi, lokalne skupnosti, politične stranke	450	400	200	150	100
<hr/>					
f) Izobraževanje					
Znanstveno raziskovalna dejavnost					
Kultura in izobraževanje					
Telesna kultura, šport in rekreacija					
Zdravstveno varstvo					
Organizirano varstvo otrok in mladine					
Socialno varstvo	200	150	100	70	50
<hr/>					

IV. OBRAČUN NADOMESTILA ZA UPORABO STAVBNEGA ZEMLJIŠČA

10. člen

Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča se plačuje za:

1. Zazidano stavbno zemljišče:
 - a) Stanovanjske površine, v katere spada čista tlorisna površina sob, predsob, hodnikov v stanovanju, kuhinje, kopalnice, shrambe in drugih zaprtih prostorov (kleti, kotlarne, delavnice za prosti čas, kabineti ipd.) ter čista tlorisna površina garaže, nadstrešnice za avtomobile in tlorisna površina bazena.
 - b) Poslovne površine, v katere spada čista tlorisna površina poslovnega prostora in vseh prostorov, ki so funkcionalno povezani s poslovnim prostorom (sanitarije, umivalnice, skladišča, garderobe, pisarne, hodniki ipd.).
 - c) Kot poslovne površine se določijo tudi površine, ki so namenjene za izvajanje poslovnih dejavnosti, če ne gre za objekte gospodarske javne infrastrukture:
 - nepokrita skladišča, interna parkirišča in delavnice na prostem, začasna odlagališča materiala ali odpadkov in druge površine, namenjene izvajanju poslovne dejavnosti, ter druge manipulativne površine, ki služijo izvajanju dejavnosti gospodarskih subjektov.

Zazidana stavbna zemljišča iz alineje c) 1. točke tega člena se točkujejo po enakih kriterijih kot zazidana stavbna zemljišča iz tega odloka, upoštevaje tudi kriterije 9. člena tega odloka. Za navedene površine se plačuje 70 % vrednosti zazidanega stavbnega zemljišča.

Nadomestilo za uporabo zazidanega stavbnega zemljišča se plačuje od stanovanjske in poslovne površine ne glede na to, ali se površine dejansko uporabljajo ali ne. Če se površine dejansko ne uporabljajo, se upošteva tista dejavnost oziroma uporaba, ki so jo imele površine pred opustitvijo dejavnosti oziroma uporabe.

2. Nezazidano stavbno zemljišče:

Nadomestilo za uporabo nezazidanega stavbnega zemljišča se plačuje od površin, za katere je z izvedbenim prostorskim aktom določeno, da je na njih dopustna gradnja stanovanjskih in poslovnih stavb. Nadomestilo se plačuje le, če je z izvedbenim prostorskim aktom določeno, da je mogoče zemljišče opredeliti kot samostojno gradbeno parcelo, na kateri je mogoče graditi stanovanjske oziroma poslovne stavbe.

11. člen

Letna višina nadomestila po merilih tega odloka je določena kot zmnožek:

Zazidano stavbno zemljišče:

Nadomestilo = pov x točke x mes x vrednost

kjer je:

pov = površine, opredeljene v 1. točki 10. člena tega odloka

točke = je število točk

mes = število mesecev v letu, za katere je zavezanec dolžan plačati nadomestilo

vrednost = vrednost točke za izračun nadomestila.

Nezazidano stavbno zemljišče:

Nadomestilo = pov x točke x mes x vrednost

kjer je:

pov = površine, opredeljene v 2. točki 10. člena tega odloka

točke = število točk

mes = število mesecev v letu, za katere je zavezanec dolžan plačati nadomestilo

vrednost = vrednost točke za izračun nadomestila.

12. člen

Vsa sredstva, zbrana iz plačil nadomestila za uporabo stavbnih zemljišč, so prihodek proračuna Občine Radovljica in se uporabljajo za pridobivanje stavbnih zemljišč v občinsko lastnino, pripravo in opremljanje stavbnih zemljišč in investicije v komunalno infrastrukturo.

13. člen

Kriterij za določitev višine vrednosti točke za vsako naslednje leto je vrednost točke v tekočem in napoved inflacije za naslednje leto, ki jo je pripravi UMAR ali druga za napovedovanje inflacije v Sloveniji pristojna strokovna inštitucija. Vrednost točke za vsako naslednje leto se določi tako, da se vrednost točke tekočega leta pomnoži z indeksom napovedane inflacije v naslednjem letu.

14. člen

Za vse aktivnosti v zvezi z odmero, evidentiranjem, izterjavo, odpisom zaradi neizterljivosti, zastaranjem in plačilom obresti v zvezi z nadomestilom za uporabo stavbnega zemljišča se uporabljajo določbe predpisov, ki urejajo davčni postopek. Odločbo o odmeri nadomestila izda zavezancu pristojni davčni organ.

15. člen

Zavezanci so dolžni Občini Radovljica posredovati vse potrebne podatke za izračun nadomestila oziroma sodelovati pri vodenju evidence, ki jo izvaja Občina Radovljica. Zavezanci morajo prijaviti Občini Radovljica tudi vse spremembe v zvezi z uporabo stavbnega zemljišča, in sicer v petnajstih dneh po nastali spremembi v zvezi z uporabo stavbnega zemljišča. Strokovna služba Občine Radovljica podatke v evidenci lahko v skladu s predpisi, ki urejajo evidentiranje nepremičnin, dopolnjuje in spreminja tudi sama, in sicer na osnovi podatkov iz uradnih in drugih javno dostopnih evidenc (evidenca stavbnih zemljišč, zemljiški kataster, kataster stavb, poslovni register, centralni register prebivalstva, register nepremičnin...) ter na osnovi ugotovitvenega postopka, v skladu z 218c in 218č členom Zakona o graditvi objektov.

Če nastane sprememba med letom, se le-ta upošteva od prvega dne v naslednjem mesecu po dnevu, ko je bila sprememba sporočena. Če spremembo ugotovi občinska uprava Občine Radovljica, pa od prvega dne v naslednjem mesecu po dnevu, ko je bila sprememba ugotovljena.

V. OPROSTITVE PLAČILA NADOMESTILA

16. člen

Oprostitev plačila nadomestila na podlagi Zakona o stavbnih zemljiščih:

- nadomestilo se ne plačuje za zemljišče, ki se uporablja za potrebe Slovenske vojske, 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 versko dejavnost;
- plačila nadomestila je na lastno zahtevo za dobo petih let oproščen 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. Pet letna doba oprostitve plačevanja nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča začne teči od dneva vselitve v stanovanje ali stanovanjsko hišo.

Ostale oprostitve:

- plačila nadomestila so oproščeni zavezanci, ki prejemajo državno denarno pomoč po predpisih o socialnem varstvu. Oprostitev velja za tekoče leto in se uvede na zahtevo zavezanca;
- Občina Radovljica lahko tudi v drugih primerih (elementarne ali druge nezgode, bolezen v družini, invalidnost itd.) delno ali v celoti oprosti zavezanca plačila nadomestila, če ugotovi, da bi plačevanje nadomestila ogrozilo socialno varnost zavezanca in njegove družine. Oprostitev lahko velja za eno leto in se uvede na zahtevo občana ali predlog župana.

VI. NADZOR

17. člen

Nadzor nad izvajanjem določil tega odloka izvaja občinski inšpektor.

VII. KAZENSKE DOLOČBE

18. člen

Pravna oseba, ki ne vloži prijave za nadomestilo ali ne prijavi pravilnih površin oziroma sprememb (15. člen odloka), se kaznuje za prekršek z denarno kaznijo 1.000,00 EUR.

Z denarno kaznijo 300,00 EUR se kaznuje tudi odgovorna oseba pravne osebe, ki stori prekršek iz prvega odstavka tega člena.

Samostojni podjetnik posameznik, ki ne vloži prijave za nadomestilo, ali ne prijavi pravilnih površin oziroma sprememb (15. člen odloka), se kaznuje za prekršek z denarno kaznijo 750,00 EUR.

Z denarno kaznijo 300,00 EUR se kaznuje zavezanec, ki stori prekršek iz prvega odstavka 15. člena tega odloka.

VIII. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

19. člen

Z dnem uveljavitve tega odloka, preneha veljati Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča (DN UO, št. 151/2011).

20. člen

Ta odlok začne veljati naslednji dan po objavi v Deželnih novicah, glasilu Občine Radovljica-Uradne objave, uporablja pa se od 1.1.2018 dalje.

Številka:

Datum:

Ciril Globočnik
Župan



OBČINA RADOVLJICA
OBČINSKA UPRAVA

Gorenjska cesta 19, 4240 Radovljica, tel.: 04 537 23 00, faks: 04 531 46 84
www.radovljica.si, e-naslov: obcina.radovljica@radovljica.si

Datum: 6.10.2017

O B R A Z L O Ź I T E V

**OSNUTEK ODLOKA O NADOMESTILU ZA UPORABO STAVBNEGA
ZEMLJIŠČA V OBČINI RADOVLJICA**

1. Zakonska podlaga

- Zakon o urejanju prostora (Ur.l. RS, št. 110/02)
- Zakon o stavbnih zemljiščih (Ur. l. RS, št. 44/97)
- Zakon o stavbnih zemljiščih (Ur. l. SRS, št. 18/84, 32/85 – popr., 33/89, Ur. l. RS, št. 24/92, Ur. l. RS, št. 29/95 – ZPDF, 44/97 – ZSZ, 27/98), določbe poglavja o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča
- Zakon o prekrških (Ur. l. RS, št. 2911 – UPB8)
- Zakon o graditvi objektov (Ur. l. RS, št. 102/04, 126/07),
- Statut Občine Radovljica (DN UO, št. 188/14)

2. Obrazložitev

Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča (NUSZ) predstavlja obveznost plačevanja neposrednih uporabnikov zazidanih in nezazidanih stavbnih zemljišč do uvedbe celovite davčne reforme, ki bo med drugim uvedla tudi predpis o obdavčitvi vseh vrst nepremičnin. Obveznost, je bila uvedena leta 1984 z Zakonom o stavbnih zemljiščih in predstavlja enega od ključnih virov prihodkov občinskega proračuna, glede na določila Zakona o financiranju občin (ZFO). ZFO zagotavlja delovanje lokalne samouprave, kot to terjajo predpisi EU - **prihodki zagotavljajo ne le ustrezno (komunalno) opremljenost stavbnih zemljišč, temveč tudi omogočajo pogoje za gospodarski družbeni razvoj samoupravne lokalne skupnosti kot take.** Sicer je izraz nadomestilo terminološko glede na sedanjo naravo te javnofinančne dajatve neustrezen, vendar je zakonodajalec do druge ustrežnejše ureditve ohranil veljavnost predpisov, ki urejajo nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča v prehodnem obdobju. Občina Radovljica je leta 2011 sprejela nov dopolnjen odlok, ki ga vse od uveljavitve uspešno izvajamo.

Ministrstvo za okolje in prostor (MOP) je na podlagi Metodologije za izvajanje naknadnega nadzora zakonitosti nad izvajanjem predpisov s področja nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča (NUSZ) za leto 2017 za nadzor izbralo Občino Radovljica. Občina Radovljica je bila pozvana, da MOP posreduje veljavno pravno podlago, na podlagi katere Občina Radovljica odmerja NUSZ, vse ustrezne grafične priloge, vse morebitne druge priloge in obrazložitve k pravni podlagi. Naknadno je bila Občina Radovljica pozvana za posredovanje dodatnih pojasnil v zvezi z Odlokom.

Ob pregledu celotne dokumentacije in na podlagi podanih dodatnih obrazložitev MOP ugotavlja določene neskladnosti določil odloka s pravnimi podlagami, ki urejajo NUSZ. S strani Ministrstva smo bili obenem opozorjeni, da predpisi, ki urejajo NUSZ, ne dopuščajo

sprememb in dopolnitev odlokov o NUSZ, zato mora občina kljub manjšim spremembam pristopiti k pripravi novega odloka o NUSZ. Rok za odpravo neskladnosti je 30. december 2017.

Pri pripravi novega odloka smo natančno sledili danim navodilom, ostala določila prej veljavnega odloka, z izjemo nekaterih terminoloških in nomotehničnih popravkov, pa ostajajo nespremenjena. Vsebino odloka, skupaj s predlaganimi spremembami, pojasnujemo v nadaljevanju, prilagamo pa tudi poziv MOP za sprejem novega Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v občini Radovljica.

Vsebina odloka in pojasnilo sprememb:

I. Splošne določbe od 1. do 4. člena: določen je namen odloka, kvalifikacija zazidanih in nezazidanih zemljišč ter zavezanec za plačilo.

Določila odloka ostajajo nespremenjena.

II. Območja s plačilom nadomestila od 5. do 6. člena: določena so območja z naselji in grafične priloge.

V 6. členu se usklajuje terminologija naslova sedaj veljavnega prostorskega reda, sicer pa določila odloka ostajajo nespremenjena.

III. Merila za določitev višine nadomestila od 7. do 9. člena: merila so določena glede na komunalno opremljenost, namen uporabe in vrsto dejavnosti.

V 8. členu se odpravljajo zgolj terminološke nejasnosti, sicer pa merila ostajajo povsem nespremenjena.

IV. Obračun nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča od 10. do 15. člena: opredeljena so zemljišča, za katera se plačuje NUSZ, formula za izračun, pristojnost za odmero in izterjavo ter dolžnost zavezancev za sporočanje sprememb.

Glede na opozorila Ministrstva se v tem poglavju predlagajo naslednje spremembe:

Naslov poglavja V. Plačilo nadomestila se črta in se določila tega poglavja zaradi vsebinske smiselnosti vključijo v IV. poglavje.

Črta se peti odstavek 1. točke 10. člena z besedilom:

»Od površin pod a) in b) se nadomestilo plačuje od tedaj, ko je objekt zgrajen do III. gradbene faze, v primeru prekinitve gradnje pa po preteku pet let po prijavi gradbišča, oziroma po preteku pet let po pridobitvi dokončnega gradbenega dovoljenja, če investitor začetka gradnje ni uradno prijavil.«

Tega določila v praksi nismo izvajali, poleg tega nima podlage v obstoječi zakonodaji.

V delu se črta 2. točka 10. člena z besedilom:

»V območjih, ki se ne urejajo s prostorskimi izvedbenimi načrti se za samostojno gradbeno parcelo šteje nezazidano stavbno zemljišče s površino 600 ali več m².«

To določilo ne zagotavlja enakosti pred zakonom in ga je potrebno črtati.

»Nadomestilo za uporabo nezazidanega stavbnega zemljišča pa se ne plačuje za nezazidana stavbna zemljišča, ki so namenjena za potrebe javnega zdravstva, socialnega in otroškega varstva, šolstva, kulturo, znanosti in javne uprave, in za nezazidana stavbna zemljišča, na katerih je dopustna gradnja objektov gospodarske javne infrastrukture.«

To določilo je v celoti navedeno v 3. členu odloka in je v skladu z ZGO-1.

Črta se 11. člen z besedilom:

»Nadomestilo za zazidana in nezazidana stavbna zemljišča, ki jih za svojo dejavnost uporabljajo golf igrišča, kampi, paintball parki, adrenalinski parki, smučišča in druge komercialne oblike rekreacije, se odmerja za obdobje obratovalnega časa.«

Taka oprostitev nima podlage v obstoječi zakonodaji.

Črta se 12. člen z besedilom:

»Opuščeni objekti na stavbnih zemljiščih, za katere je po tem Odloku potrebno plačevati nadomestilo, se vrednotijo z dodatnim številom točk in sicer na vseh območjih z dodatnimi 100 točkami.

Opuščeni objekti po tem odloku so:

- nenaseljen in zapuščen objekt (brez stanovalcev ali z opuščeno poslovno dejavnostjo),
- nedograjen objekt (zgrajen do tretje gradbene faze) več kot 10 let od izdaje gradbenega dovoljenja.

Vrednotenje objektov z dodatnim številom točk po kriterijih iz prejšnjega odstavka ugotovi strokovna služba Občine Radovljice. Nenaseljenost in zapuščenost objekta se ugotavlja na osnovi vpogleda v uradne evidence ali na osnovi izvedenega ugotovitvenega postopka iz 17. člena tega odloka.«

Tega določila v praksi nismo izvajali, poleg tega nima podlage v obstoječi zakonodaji.

Glede na črtanje 11. in 12. člena se ostali členi v odloku ustrezno preštevilčijo.

V. Oprostitev plačila nadomestila, 16. člen: določene so tiste oprostitve, ki jih kot take določa zakon.

Črtajo se 3. do 8. alineja 2. odstavka 18. člena (po novem odloku 16. člena) z besedilom:

- »objekti, ki imajo status kulturnega spomenika, so oproščeni plačila nadomestila, v kolikor zavezanec (neposredni uporabnik objekta) predloži pravnomočno upravno dovoljenje za obnovo objekta. Oprostitev se uvede na pisno zahtevo zavezanca in traja pet let od vložitve zahteve. Oprostitev po tem odstavku velja samo za zavezance objektov, ki so kot kulturni spomenik razglašeni z občinskim odlokom ali drugim veljavnim aktom in, če obnavljajo ta objekt v celoti.
- Hlevi, prostori za parkiranje kmetijske mehanizacije in skladišča pridelkov ter krme v zasebnem kmetijstvu so oproščeni plačila nadomestila. Oprostitev ne velja za površine, ki so namenjene nekmetijskim dejavnostim (npr. gradbeništvo in transport). Za hleve, prostore za parkiranje kmetijske mehanizacije in skladišča pridelkov ter krme, ki se zaradi opustitve kmetovanja ne uporabljajo več za prvotni namen, se plačuje nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča po dejanskem namenu.
- poslovni prostori občinskih organov in organov krajevnih skupnosti so oproščeni plačila nadomestila.
- poslovni prostori osnovnih šol, Vzgojno-varstvenega zavoda Radovljica ter Glasbene šole Radovljica so oproščeni plačila nadomestila.
- stavba Graščine, Šivčeva hiša in Grad Kamen, vsi v delu, ki ga Občina Radovljica uporablja za svoje namene, so oproščeni plačila nadomestila.
- investitorji – gospodarske družbe in samostojni podjetniki, ki na območju občine Radovljica gradijo ali obnavljajo objekte za svojo dejavnost so za ta objekt za dobo dveh let oproščeni plačevanja nadomestila. Oprostitev začne teči od dneva pridobitve dokončnega gradbenega dovoljenja.«

Te oprostitve nimajo podlage v obstoječi zakonodaji, ki ureja NUSZ, zato jih je potrebno črtati.

VI. Nadzor, 17. člen: določen je izvajalec nadzora nad izvajanjem določil odloka.
Določila odloka ostajajo nespremenjena.

VII. Kazenske določbe, 18. člen: določeni so prekrški, odgovorne osebe in višine kazni.
Določila odloka ostajajo nespremenjena.

VIII. Prehodne in končne določbe od 19. do 20. člena: določeno je prenehanje veljavnosti prejšnjega odloka in začetek veljavnosti ter uporabe tega odloka.

REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR

DIREKTORAT ZA PROSTOR, GRADITEV IN STANOVANJA

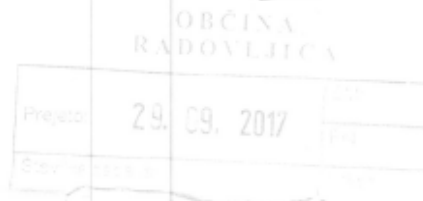
Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana

T: 01 478 74 00
F: 01 478 74 22
E: gp.mop@gov.si
www.mop.gov.si

Podpisnik: Barbara Radovan
Izdajatelj: sigov-ca
Serijska številka: ac 97 f1 4a
Datum in čas podpisa: 16:57
Ref. št. dokumenta: 35016-16



OBČINA RADOVLJICA
Gorenjska cesta 19
4240 RADOVLJICA



Številka: 35016-16/2017-1094-04/6
Datum: 27. 9. 2017

Zadeva: Nadzor zakonitosti Odloka o NUSZ
- Poziv za sprejem novega odloka zaradi razveljavitve nezakonitih določil
Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Radovljica

Spoštovani!

I. Splošne ugotovitve v postopku nadzora zakonitosti splošnega pravnega akta občine

Ministrstvo za okolje in prostor (v nadaljnjem besedilu: MOP) je v skladu s prvim odstavkom 64. člena Zakona o državni upravi¹ (v nadaljnjem besedilu: ZDU-1) pristojno ministrstvo za nadzor nad splošnimi in posamičnimi akti lokalnih skupnosti s področja urejanja prostora.

MOP vas je z dopisom št. 35206-9/2017/1094-04/2 z dne 9. 3. 2017 obvestilo o izboru občin za izvedbo naknadnega nadzora zakonitosti odlokov o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča (v nadaljnjem besedilu: NUSZ) v posameznih občinah, med katerimi je tudi vaša. S tem je bil začel postopek nadzora zakonitosti Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Radovljica (Deželne novice, Uradne objave, št. 151/11; v nadaljnjem besedilu: Odlok).

V zvezi z navedeno zadevo je MOP z dopisom št. 35016-14/2017/1-1094-04 z dne 27. 3. 2017 pozval Občino Radovljica, da nam posreduje ustrezno dokumentacijo. Občina Radovljica se je na poziv odzvala z dopisom št. 422-12/2017-3 z dne 5. 4. 2017.

Nadalje je MOP z dopisom št. 35016-16/2017-1094-04/3 z dne 3. 7. 2017 pozval Občino Radovljica, da do 25. 8. 2017 poda dodatna pojasnila glede posameznih določil Odloka. Odgovor, v katerem Občina Radovljica podaja pojasnila, je MOP prejel 17. 8. 2017 (dopis št. 422-12/2017-5 z dne 16. 8. 2017).

¹ Uradni list RS, št. 113/05 – uradno prečiščeno besedilo, 89/07 – odl. US, 126/07 – ZUP-E, 48/09, 8/10 – ZUP-G, 8/12 – ZVRS-F, 21/12, 47/13, 12/14, 90/14 in 51/16;

II. Obrazložitev neskladnosti določil Odloka

NUSZ ureja 59. člen Zakon o izvrševanju proračunov Republike Slovenije za leti 2017 in 2018² (v nadaljnjem besedilu: ZIPRS1718) v povezavi s VI. poglavjem Zakona o stavbnih zemljiščih³ (v nadaljnjem besedilu: ZSZ-84), 218. členom in 218.a do 218.d členom Zakona o graditvi objektov⁴ (v nadaljnjem besedilu: ZGO-1). Zakonodajna določila dopolnjuje Dogovor o usklajevanju meril za določanje območij, na katerih se plačuje nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča in merilih za določanje višine tega nadomestila⁵ (v nadaljnjem besedilu: Dogovor-86).

Ob pregledu celotne dokumentacije in na podlagi podanih dodatnih obrazložitev (dopis št. 422-12/2017-5 z dne 16. 8. 2017), MOP ugotavlja naslednje **neskladnosti** določil Odloka NUSZ s pravnimi podlagami, ki urejajo NUSZ:

1. V 10. členu Odloka je v prvi točki, v petem odstavku navedeno, da se od površin, navedenih v točki a) in b) NUSZ plačuj od takrat, ko je objekt zgrajen do III. gradbene faze. V primeru prekinitve gradnje pa po preteku pet let po prijavi gradbišča oziroma po preteku pet let po pridobitvi dokončnega gradbenega dovoljenja, če investitor začetka gradnje ni prijavil.

Občina v svojem odgovoru ni vsebinsko pojasnila takih določil Odloka, navedla je le vsebino 58. in 61. člena ZSZ-84.

Določila Odloka so v nasprotju z Zakonom o evidentiranju nepremičnin⁶ (v nadaljnjem besedilu: ZEN) in tudi v nasprotju z določili 218.c člena ZGO-1, ki določa uskladitev pridobivanja podatkov za odmero NUSZ za zazidana stavbna zemljišča.

2. V 10. členu Odloka je v drugi točki navedeno, da se v območjih, ki se urejajo s prostorskimi izvedbenimi akti za samostojno gradbeno parcelo šteje nezazidano stavbno zemljišče s površino 600 m² ali več. Nadalje je navedeno, da se NUSZ ne plačuje za nezazidana stavbna zemljišča, ki so namenjena za potrebe javnega zdravstva, socialnega in otroškega varstva, šolstva, kulture, znanosti in javne uprave.

Občina v svojem odgovoru ni ustrezno vsebinsko pojasnila takih določil Odloka in kot pojasnilo navedla isto besedilo (prepisana vsebina 58. in 61. člena ZSZ-84), kot v pojasnilu k točki 2. iz dopisa MOP z dne 3. 7. 2017.

Oprostitev plačila NUSZ, navedene v Odloku, nimajo podlage v določilih ZGO-1, ki definira nezazidana stavbna zemljišča. Iz tretjega odstavka 218. člena, druge alineje prvega odstavka 218.b člena in četrtega odstavka 218.b člena ZGO-1 izhajajo kumulativni pogoji na podlagi katerih se definirajo nezazidana stavbna zemljišča in so vezani izključno na podrobnejšo namensko rabo, komunalno opremljenost in območje odmere. Veljavni predpisi pa za takšna zemljišča ne predvidevajo nikakršnih oprostitev plačila NUSZ. Prav tako pa predpisi ne določajo minimalne ali maksimalne velikosti zemljišča, ko se NUSZ plačuje.

3. V 11. členu Odloka je navedeno, da se za zazidana in nezazidana stavbna zemljišča, ki jih za svojo dejavnost uporabljajo golf igrišča, kampi, paintball parki, adrenalinski parki,

² Uradni list RS, št. 80/16 in 33/17

³ 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;

⁴ 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;

⁵ Uradni list SRS, št. 19/86;

⁶ Uradni list RS, št. 47/06, 65/07 - Odločba US, 106/10 - ZDoh-2H, 47/12 - ZUKD-1A, 79/12 - Odločba US in 55/13 - ZUKD-1B

smučišča in druge komercialne oblike rekreacije, odmerja v obdobju obratovalnega časa, kar pomeni posredno oprostitev plačevanja NUSZ.

Nadalje so v drugem odstavku 18. člena Odloka, od vključno tretje do osme alineje navedeni objekti in zavezanci za katere so določene oprostitve plačila NUSZ, in sicer: objekti, ki imajo status kulturnega spomenika, na podlagi razglasitve z občinskim ali drugim veljavnim aktom (oprostitvev se uvede na zahtevo zavezanca in velja pet let od vloge); hlevi, prostori za parkiranje kmetijske mehanizacije in skladišča pridelkov krme; poslovni prostori občinskih organov in krajevnih skupnosti; poslovni prostori šol, Vzgojnovarstvenega zavoda Radovljica in Glasbene šole Radovljica; stavba Graščine, Šivčeva hiša in Grad Kamen v delu, ki ga občina uporablja za svoje namene; investitorji (gospodarske družbe in samostojni podjetniki), ki na območju občine Radovljica gradijo ali obnavljajo objekte za svojo dejavnost (oprostitvev velja dve leti od pridobitve dokončnega gradbenega dovoljenja).

Pojasnila občine glede oprostitvev niso vsebinsko zadovoljiva in nimajo podlage v 59. členu ZSZ-84, ki točno določa za katere objekte se NUSZ ne plačuje in za katere občina lahko predpiše oprostitvev oziroma delno oprostitvev (občani, ki so kupili novo stanovanje kot posamezen del stavbe ali zgradili, dozidali ali nadzidali družinsko stanovanjsko hišo, če so v ceni stanovanja oziroma hiše ali neposredno plačali stroške za urejanje stavbnega zemljišča; občani z nižjimi prihodki; občani, ki so organizirano vlagali v izgradnjo komunalnih objektov in naprav). V kolikor bi zakonodajalec morebiti imel v mislih možnost, da občinam prepusti, da same določijo ali bodo predpisale še kakšne dodatne oprostitve ali ne in s tem imele avtonomijo glede oprostitvev plačila NUSZ na območju svoje občine, skladno s specifičnostmi lastnega prostorskega razvoja, potem bi zakonodajalec v dodatnem odstavku 59. člena ZSZ-84 to zagotovo predpisal. Tako pa je zakonodajalec v 59. členu ZSZ-84 izrecno navedel za katere objekte se NUSZ ne plačuje in v katerih primerih občina "lahko" določi, da se NUSZ ne plačuje (te primere pa prav tako izrecno navedel). Dodatne oprostitvev odmere NUSZ, kolikor niso v skladu z 59. člena ZSZ-84, niso dopustne.

V 12. členu Odloka je navedeno, da se za opuščene objekte (nenaseljeni in zapuščeni objekti brez stanovalcev ali z opuščeno poslovno dejavnostjo; nedograjeni objekti več kot 10 let od izdaje gradbenega dovoljenja) zaračuna dodatnih 100 točk. Vrednotenje objektov z dodatnim številom točk ugotovi strokovna služba Občine Radovljica.

Občina je pojasnila, da je tako dodatno točkovanje določila zato, ker na območju občine obstaja določeno število objektov v razpadajočem stanju in tudi več objektov, katerih gradnja stoji že več let. S sankcioniranjem takih primerov želijo spodbuditi zavezance, da objekte, ki niso več primerni za bivanje ali niso ustrezni za adaptacijo, porušijo, s tem pa se pridobi zazidljive parcele. Zavezance nedokončanih objektov pa naj bi spodbudili, da objekte dokončajo.

Ne glede na podana pojasnila bi občina, v kolikor je pri teh določilih Odloka želela zasledovati cilje smotrne uporabe zemljišča in uravnavanja prostorske politike občine, morala to v Odloku določiti na način, kot je določeno v Dogovoru-86. V 6. členu Dogovora-86, točka c), je namreč določeno, da se pri ugotavljanju lege in namembnosti zemljišča ter njegove smotrne uporabe pri smotni uporabi zemljišča upošteva zlasti gostota zazidave in skladnost obstoječe zazidave s predvideno po zazidalnem ali ureditvenem načrtu. 6. člen Dogovora-86 glede smotrnosti uporabe zemljišča ne navaja kriterijev ali meril v zvezi (ne)zasedenostjo stavb in stavbnih delov, prav tako tudi ne določa (ne)urejenosti objektov, zato so take določbe v Odloku neskladne s predpisi, ki urejajo NUSZ.

5. Glede točk 1. in 3. iz dopisa MOP z dne 3. 7. 2017 je Občina Radovljica podala zadovoljiva pojasnila.

III. Obrazložitev drugih vsebinskih pomanjkljivosti Odloka

Glede na to, da predpisi, ki urejajo NUSZ, ne dopuščajo sprememb in dopolnitev odlokov o NUSZ, mora občina pristopiti k pripravi novega odloka o NUSZ. Poleg predpisov, ki urejajo področje NUSZ, je treba upoštevati tudi Sistemska priporočila za izboljšanje sistema nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča (dopis št. MOP: 35206-3/2017-77, št. MF: 422-94/2016, št. MJU: 007-896/2014 z dne 16. 9. 2016), ki so ga prejele vse občine v Republiki Sloveniji.

Glede na veljavne predpise, ki urejajo NUSZ in na dejstvo, da bodo le-ti podlaga za obračun obveznosti zavezancev do drugačne obdavčitve nepremičnin, predlagamo, da občina pri pripravi novega odloka odpravi tudi vsebinske pomanjkljivosti, ki so predvsem redakcijskega ali nomotehničnega značaja.

IV. Ukrepi za odpravo ugotovljenih neskladnosti

Na podlagi ugotovitev iz II. točke tega poziva menimo, da je so navedena določila Odloka nezakonita, zato vas skladno s 64. členom ZDU-1 na to opozarjamo in pozivamo k odpravi ugotovljenih nepravilnosti. Obenem pa predlagamo, da pri pripravi novega odloka upoštevate tudi predloge za ustrežnejša določila Odloka iz III. točke.

Rok za odpravo neskladnosti je 30. december 2017. Naprošamo vas, da nas o odpravi neskladnosti pisno obvestite.

V kolikor v zgoraj navedenem roku ugotovljene neskladnosti ne bodo odpravljene, bo MOP ukrepal skladno s 64. členom ZDU-1, ki določa, da pristojno ministrstvo opozori organ lokalne skupnosti, ki je izdal akt, za katerega meni, da ni v skladu z ustavo in zakonom in mu predlaga ustrezne rešitve ter določi rok, v katerem mora organ lokalne skupnosti sporen akt uskladiti. Če organ lokalne skupnosti v določenem roku ne uskladi svojega predpisa z ustavo in zakonom, ministrstvo predlaga vladi, da zahteva postopek pred ustavnim sodiščem za oceno skladnosti predpisa lokalne skupnosti z ustavo oz. zakonom.

S spoštovanjem,

Lidija BALANTIČ, univ. dipl. inž. arh.
PODSEKRETARKA

Barbara RADOVAN
GENERALNA DIREKTORICA
DIREKTORATA ZA PROSTOR,
GRADITEV IN STANOVANJA

Poslati:

- naslov (priporočeno s povratnico)
- spis, tu

3. Finančne posledice

Iz naslova NUSZ sicer pričakujemo dodatni prihodek v približni višini 75.000,00 EUR letno, vendar pa zaradi odmere NUSZ za nepremičnine v lasti občine in njenih ožjih delov pričakujemo tudi enako visok dodatni odhodek.

Pripravili:

Manca Tomažin

Barbara Ahačič

Dominik Skumavec



Alenka Langus l.r.
Direktorica občinske uprave