

Številka: 007-0008/2018-10
Datum: 22. 6. 2018

K TOČKI 7

OBČINSKI SVET
OBČINE RADLJE OB DRAVI

ZADEVA: **PREDLOG ODLOKA O NADOMESTILU ZA UPORABO STAVBNEGA ZEMLJIŠČA V OBČINI RADLJE OB DRAVI – prva obravnava**

PREDLAGATELJ: Župan Občine Radlje ob Dravi, mag. Alan BUKOVNIK

GRADIVO PRIPRAVIL: Občinska uprava Občine Radlje ob Dravi

POROČEVALEC: Marinka KONEČNIK KUNST, ZUM Maribor, d.o.o.

POSTOPEK ZA SPREJEM: Prva obravnava

NAMEN: Na podlagi ugotovitev pristojnega ministrstva – MOP pri nadzoru nad splošnimi in posamičnimi akti lokalnih skupnosti s področja urejanja prostora, na podlagi Sistemskih priporočil za izboljšanje sistema za nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča (MOP, št. 35206-3/2016-77; MF, št. 422-94/2016; MJU, št. 007-896/2014) z dne 16. 09. 2016 ter v skladu z 58. členom Zakona o izvrševanju proračuna Republike Slovenije za leti 2016 in 2017 (Uradni list RS, št. 96/15), zaradi sprejetja Odloka o občinskem prostorskem načrtu občine Radlje ob Dravi (Medobčinski uradni vestnik, št. 16/16), je občina pristopila k sprejemu novega odloka zaradi razveljavitve nezakonitosti nekaterih določil Odloka o NUSZ v Občini Radlje ob Dravi.

PRAVNA PODLAGA: 58. člen Zakona o izvrševanju proračuna Republike Slovenije za leti 2016 in 2017 (Uradni list RS, št. 96/15) v povezavi s VI. poglavjem Zakona o stavbnih zemljiščih (Uradni list SRS, št. 18/84, 32/85 – popravek in 33/89 ter Uradni list RS, št. 24/92 – odločba US, 29/95 – ZPDF, 44/97 – ZSZ in 27/98 – odločba US), 218. člen in 218.a do 218.d člen Zakona o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 102/04 – uradno prečiščeno besedilo, 14/05 – popravek, 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) ter

16. člen Statuta Občine Radlje ob Dravi (MUV, šte. 28/16 in 35/17).

PREDLOG SKLEPA:

Občinski svet Občine Radlje ob Dravi soglaša, da je Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Radlje ob Dravi, primerna podlaga za drugo obravnavo.

OBRAZLOŽITEV

k odloku o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Radlje ob Dravi

Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča (v nadaljevanju kratko nadomestilo) je dajatev, ki jo je v slovenski prostor v letu 1984 uvedel Zakon o stavbnih zemljiščih (Uradni list SRS, št. 18/84; v nadaljevanju: ZSZ). Čeprav je ZSZ s sprejetjem novega istoimenskega zakona prenehal veljati v letu 1997 in je slednji prenehal veljati s sprejetjem nove prostorske zakonodaje v letu 2002 oz. 2007, je poglavje VI. iz ZSZ, ki ureja nadomestilo, ostalo v veljavi v vseh navedenih zakonskih ureditvah. Zakonodajalec je predvideval, da bo nadomestilo v samostojni državi Sloveniji prehodnega značaja in bo veljalo do uveljavitve predpisov, ki bodo uredili obdavčitev nepremičnin. Ker zakona o davku na nepremičnine, katerega sprejem je bil predviden že sredi devetdesetih let, še vedno nimamo in se nadomestilo še vedno uporablja, je v sistem interventno posegel zakon o graditvi objektov s spremembami in dopolnitvami v letu 2002 in v letu 2004 (v nadaljevanju: ZGO). Da bi odpravil dvoumnosti, ki so se pojavljale v praksi, je ZGO za namen obračunavanja nadomestila konkretiziral opredelitve v zvezi z zazidanimi in nezazidanimi stavbnimi zemljišči, a temeljev sistema in instrumenta ni spremenil.

Občina Radlje ob Dravi je v decembru 2003 sprejela Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Radlje ob Dravi (Medobčinski uradni vestnik, št. 1/04; v nadaljevanju: odlok), s katerim je uredila plačevanje nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča na svojem območju v skladu z določili ZGO. Po tem, ko je Ustavno sodišče z odločbo št. U-I-313/13-86 z dne 21. 3. 2014 (Uradni list RS, št. 22/14) razveljavilo Zakon o davku na nepremičnine (Uradni list RS, št. 101/13) in odločilo, da se v prehodnem obdobju vrnejo v uporabo odloki občin, ki urejajo nadomestilo in se še naprej plačuje nadomestilo, je občina v decembru 2014 odlok nekoliko spremenila in dopolnila (Medobčinski uradni vestnik, št. 29/14) tako, da ga je uskladila s takrat veljavnimi prostorskimi akti občine.

Na podlagi Sistemskih priporočil za izboljšanje sistema za nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča (MOP, št. 35206-3/2016-77; MF, št. 422-94/2016; MJU, št. 007-896/2014) z dne 16. 09. 2016 ter v skladu z 58. členom Zakona o izvrševanju proračuna Republike Slovenije za leti 2016 in 2017 (Uradni list RS, št. 96/15), še posebej pa zaradi sprejetja Odloka o občinskem prostorskem načrtu občine Radlje ob Dravi (Medobčinski uradni vestnik, št. 16/16), je občina v letu 2016 ponovno pristopila k dodatni ureditvi in uskladitvi svojega odloka. Pri tem je ohranila dosednji koncept, sistem vrednotenja, način točkovanja in način izračunavanja nadomestila. To pomeni, da je ohranila vse ključne elemente ureditve nadomestila in izračunavanja njegove višine, spremenila pa je le tiste dele, ki pomenijo uskladitev s predpisi, uskladitev z

nekaterimi, v glavnem tehničnimi priporočili države in predvsem uskladitev z novimi prostorskimi akti občine.

Ministrstvo za okolje in prostor (v nadaljevanju: MOP) je v skladu s 1. odstavkom 64. člena Zakona o državni upravi pristojno ministrstvo za nadzor nad splošnimi in posamičnimi ali lokalnih skupnosti s področja urejanja prostora. Z dopisom MOP smo bili 9. 3. 2017 obveščeni o izboru občin za izvedbo naknadnega nadzora zakonitosti odlokov o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča (NUSZ) v posameznih občinah, med katerimi je bila tudi Občina Radlje ob Dravi. Tako je bil začet postopek nadzora zakonitosti Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Radlje ob Dravi.

Ob pregledu celotne dokumentacije in na podlagi podanih dodatnih obrazložitvah je MOP ugotovilo **neskladnosti** določil NUSZ s pravnimi podlagami, ki urejajo NUSZ in sicer v 13., 14. in 17. členu odloka.

Glede na to, da predpisi, ki urejajo NUSZ, ne dopuščajo sprememb in dopolnitev odlokov o NUSZ, je morala občina pristopiti k pripravi novega odloka o NUSZ, kljub temu, da je bil obstoječi Odlok NUSZ pripravljen in sprejet v letu 2016 ter je bil po mnenju MOP vsebinsko ustrezen, razen v zgoraj navedenih členih.

Župan Občine Radlje ob Dravi
mag. Alan BUKOVNIK

Priloga:

- Odlok o nadomestilu stavbnega zemljišča v Občini Radlje ob Dravi in sprememba tega odloka (MUV, št. 27/2016);
- Dopis Ministrstva za okolje in prostor o ugotovitvah nadzora zakonitosti, z dne 27. 9. 2017;
- Predlog odloka;
- Predlog sklepa;
- Stališče odbora (na sami seji).

PREDLOG SKLEPA !

Na podlagi 58. člena Zakona o izvrševanju proračuna Republike Slovenije za leti 2016 in 2017 (Uradni list RS, št. 96/15) v povezavi s VI. poglavjem Zakona o stavbnih zemljiščih (Uradni list SRS, št. 18/84, 32/85 – popravek in 33/89 ter Uradni list RS, št. 24/92 – odločba US, 29/95 – ZPDF, 44/97 – ZSZ in 27/98 – odločba US), 218. člena in 218.a do 218.d člena Zakona o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 102/04 – uradno prečiščeno besedilo, 14/05 – popravek, 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) ter 16. člena Statuta Občine Radlje ob Dravi (MUV, številki 28/16 in 35/17) je Občinski svet Občine Radlje ob Dravi na svoji ____ . redni seji, dne _____ sprejel

SKLEP

Občinski svet Občine Radlje ob Dravi soglaša, da je Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Radlje ob Dravi primerna podlaga za drugo obravnavo.

Številka: _____

Datum: _____

mag. Alan BUKOVNIK
ŽUPAN

Sklep prejme:

- zadeva;
- evidenca, tu

393

Na podlagi 58. člena Zakona o izvrševanju proračuna Republike Slovenije za leti 2016 in 2017 (Uradni list RS, št. 96/15) v povezavi s VI. poglavjem Zakona o stavbnih zemljiščih (Uradni list SRS, št. 18/84, 32/85 – popravek in 33/89 ter Uradni list RS, št. 24/92 – odločba US, 29/95 – ZPDF, 44/97 – ZSZ in 27/98 – odločba US), 218. členom in 218.a do 218.d členom Zakona o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 102/04 – uradno prečiščeno besedilo, 14/05 – popravek, 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) ter 16. člena Statuta Občine Radlje ob Dravi (Medobčinski uradni vestnik, št. 25/06 in 20/15), je Občinski svet Občine Radlje ob Dravi na 16. redni seji, dne 12. decembra 2016, sprejel

O D L O K**o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Radlje ob Dravi****I. SPLOŠNE DOLOČBE****1. člen**

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

2. člen

- (1) Nadomestilo se plačuje za zazidana in za nezazidana stavbna zemljišča.
- (2) Za zazidana stavbna zemljišča se štejejo tiste zemljiške parcele ali njihovi deli, na katerih so gradbene parcele z zgrajenimi stavbami ali gradbenimi inženirskimi objekti, ki niso objekti gospodarske javne infrastrukture in tiste zemljiške parcele ali njihovi deli, na katerih se je na podlagi dokončnega gradbenega dovoljenja začelo z gradnjo stavb ali 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.
- (3) Za nezazidana stavbna zemljišča se štejejo tiste zemljiške parcele, za katere 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 ali da je na njih 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. Zemljiška parcela, ki se jo šteje za nezazidano stavbno zemljišče, mora imeti najmanj površino, kot jo za gradnjo določa izvedbeni prostorski akt.

- (4) 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.
- (5) 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

- (1) Nadomestilo za uporabo zazidanega stavbnega zemljišča se plačuje od stanovanjske oziroma poslovne površine stavbe.
- (2) Stanovanjska površina je čista tlorisna površina sob, pred-sob, hodnikov v stanovanju, kuhinje, kopalnice, shrambe in drugih zaprtih prostorov stanovanja ter čista tlorisna površina garaž za osebne avtomobile.
- (3) Poslovna površina je čista tlorisna površina poslovnega prostora in vseh prostorov, ki so funkcionalno povezani s poslovnim prostorom.
- (4) Poslovne površine so tudi površine zemljišč, ki so namenjene poslovni dejavnosti, kot so nepokrita in pokrita skladišča, parkirišča, delavnice na prostem, manipulativne površine, na katerih se opravlja gospodarska dejavnost, gostinski vrtovi, površine za obratovanje bencinskih servisov in druge površine, namenjene opravljanju poslovne dejavnosti.
- (5) Čiste tlorisne površine iz drugega in tretjega odstavka tega člena se opredeli na podlagi prijave zavezanca oziroma se jih določi tako, da se upoštevajo uradni podatki o neto tlorisni površini iz registra nepremičnin, zmanjšani za odprte površine, kot so terase, balkoni ipd.

4. člen

Nadomestilo za uporabo nezazidanega stavbnega zemljišča se plačuje od površine zemljiških parcel, na katerih je po izvedbenem prostorskem aktu dopustna gradnja objektov iz tretjega odstavka 2. člena tega odloka oz. izkoriščanje mineralnih surovin v skladu s petim odstavkom 2. člena tega odloka.

5. člen

- (1) Zavezanec za plačilo nadomestila je neposredni uporabnik zemljišča oz. stavbe ali dela stavbe (imetnik pravice razpolaganja oz. lastnik, najemnik, zakupnik, uživalec), od katere se plačuje nadomestilo.
- (2) Odločbo o odmeri nadomestila izda zavezancu krajevno pristojna enota Finančne uprave Republike Slovenije pri

- Ministrstvu za finance (v nadaljevanju: finančni urad).
- (3) Finančni urad začne postopek za odmero nadomestila na podlagi podatkov o stavbnih zemljiščih in o zavezancih za nadomestilo, ki mu jih posreduje Občinska uprava Občine Radlje ob Dravi.
 - (4) Podatke o zavezancih in stavbnih zemljiščih pridobiva občinska uprava iz uradnih evidenc, od upravnega organa, pristojnega za izdajo dovoljenj za posege v prostor, iz občinskih prostorskih aktov in na podlagi prijave neposrednega uporabnika stavbnega zemljišča.
 - (5) S podatki, ki jih ne pridobi iz uradnih evidenc, občina seznanjeni lastniki na način, kot določajo predpisi o graditvi objektov.
 - (6) Zavezanci so dolžni prijaviti Občinski upravi Občine Radlje ob Dravi vse podatke, vezane na nastanek obveznosti plačila nadomestila po tem odloku in vse spremembe, ki vplivajo na odmero nadomestila, in sicer v 30 dneh od nastanka obveznosti oz. spremembe.
 - (7) Če zavezanci ne sporočijo zahtevanih podatkov za odmero nadomestila v roku iz prejšnjega odstavka, občinska uprava sama pridobi podatke iz uradnih evidenc in prične postopek po uradni dolžnosti.
 - (8) Če nastane obveznost za plačilo nadomestila po tem odloku ali sprememba med letom, se le-ta upošteva od prvega dne v mesecu, v katerem je sprememba nastala.
 - (9) Za vse postopke v zvezi z odmero, pobiranjem, vračanjem, izterjavo, odpisom zaradi neizterljivosti, zastaranja in plačila obresti v zvezi z nadomestilom se uporabljajo določbe predpisov, ki urejajo davke.

6. člen

Nadomestilo se plačuje za tekoče odmerno leto v skladu z določili Zakona o davčnem postopku.

Odločbo o odmeri nadomestila izda zavezancu pristojni davčni organ, ki vodi tudi postopke v zvezi z odmero, evidentiranjem plačil, izterjavo, odpisom zaradi neizterljivosti obračuna in plačila obresti.

II. OBMOČJE, NA KATEREM SE PLAČUJE NADOMESTILO

7. člen

- (1) Nadomestilo za zazidana in nezazidana stavbna zemljišča se plačuje na celotnem območju občine Radlje ob Dravi.
- (2) Območje občine je razdeljeno na naslednja tri območja:
 1. Prvo območje obsega stavbna zemljišča na območju strnjenelega dela naselja Radlje ob Dravi, območje obrtno industrijske cone Radlje in območje poslovne cone na Sp. Vižingi.
 2. Drugo območje obsega stavbna zemljišča na območju strnjenelega dela naselij Vuhred in Remšnik.
 3. Tretje območje obsega ostali prostor občine, ki ni zajet v prvo in drugo območje.
- (3) Meje območij iz prve in druge točke prejšnjega odstavka tega člena so prikazane na kartah, ki so sestavni del tega odloka. Karte so občanom na vpogled v prostorih Občine Radlje ob Dravi.
- (4) 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 javnim vodovodnim in javnim elektroenergetskim omrežjem.

III. MERILA ZA DOLOČANJE NADOMESTILA ZA ZAZIDANA STAVBNA ZEMLJIŠČA

8. člen

Za določitev višine nadomestila se upoštevajo naslednja merila:

1. lega stavbnega zemljišča;
2. opremljenost stavbnega zemljišča s komunalnimi in drugimi objekti in napravami in možnosti priključitve na te objekte in naprave;
3. vrsta dejavnosti oziroma namen uporabe stavbnega zemljišča;
4. izjemne ugodnosti v zvezi s pridobivanjem dohodka v gospodarskih dejavnostih.

9. člen

Pri legi stavbnega zemljišča se upošteva razporeditev stavbnega zemljišča v območja iz drugega odstavka 7. člena tega odloka.

10. člen

- (1) Opremljenost stavbnega zemljišča s komunalnimi in drugimi objekti in napravami in možnosti priključka na te objekte in narave se ovrednoti z naslednjimi točkami:
 1. javna cesta:
 - a) cesta v asfaltni oziroma protiprašni izvedbi: 20 točk
 - b) cesta v makadamski izvedbi: 10 točk
 2. javno kanalizacijsko omrežje: 20 točk
 3. javno vodovodno omrežje: 10 točk
 4. javno elektroenergetsko omrežje: 10 točk
 5. telekomunikacijsko omrežje: 15 točk
 6. javna razsvetljava: 20 točk
- (2) Šteje se, da ima stavbno zemljišče možnost priključka na javno kanalizacijsko omrežje, javno vodovodno omrežje in javno elektroenergetsko omrežje, če je omrežje, na katerega se je možno priključiti, oddaljeno od meje stavbnega zemljišča največ 50 metrov in obstaja tudi dejanska možnost priključevanja in koriščenja teh objektov in naprav.
- (3) Pri telekomunikacijskem omrežju se upošteva možnost priključka objekta na omrežje, če je to oddaljeno od meje stavbnega zemljišča največ 50 m.
- (4) Za javno cesto se upošteva opremljenost po samo enem kriteriju, in sicer tistem, ki ustreza dejanski opremljenosti. Kriterija a) in b) se ne seštevata.

11. člen

Glede na vrsto dejavnosti oziroma namen uporabe so zazidana stavbna zemljišča po tem odloku razvrščena v naslednje skupine:

- A. stavbna zemljišča za stanovanjske namene;
- B. stavbna zemljišča za poslovne namene gospodarskih dejavnosti, obrtnih dejavnosti in obrti podobnih dejavnosti, vse vrste trgovine;

- C. stavbna zemljišča, ki služijo kmetijskim dejavnostim in pomožni objekti za kmetijske dejavnosti (hlevi, silosi, lope, garaže za kmetijsko mehanizacijo, itd.);
- D. stavbna zemljišča za poslovne namene bančništva, poštinih in telekomunikacijskih storitev ter mobilne telefonije, upravnih dejavnosti, elektrodistribucije, skladiščenja, odvetništvo, notarstvo, zavarovalništvo, menjalnice ipd.;
- E. stavbna zemljišča za poslovne namene ostalih dejavnosti;
- F. stavbna zemljišča za počitniške objekte.

12. člen

Vrsta dejavnosti oziroma namen uporabe zazidanega stavbnega zemljišča se ovrednoti s točkami po naslednji tabeli:

lega stavbnega zemljišča	namen uporabe					
	A	B	C	D	E	F
1. območje	100	600	50	3000	600	300
2. območje	75	600	20	3000	600	250
3. območje	50	600	10	3000	600	200

13. člen

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

Šifra iz SKD		dodatno št. točk/m ²
C	Rudarstvo	1000
E/40.1	Proizvodnja elektrike	35000
G	Posredništvo in trgovina (G/50, G/51)	900
J	Finančno posredništvo	2500
I/64	Poštne in telekomunikacijske storitve	3000
K	Poslovanje z nepremičninami, druge poslovne dejavnosti, najem in poslovne storitve	800
H	Gostinstvo, kmečki turizmi, vinotoči in trgovina (G/52)	600

IV. MERILA ZA DRUGA ZAZIDANA STAVBNA ZEMLJIŠČA

14. člen

- (1) Poslovne površine iz četrtega odstavka 3. člena tega odloka se točkujejo po naslednji tabeli:

bencinski servisi	4000 točk/m ²
nepokrita in pokrita skladišča, parkirišča, delavnice na prostem, gostinski vrtovi, druge površine, namenjene opravljanju poslovne dejavnosti	200 točk/m ²

- (2) Za površino bencinskega servisa se šteje površina celotnega zemljišča, na katerem je zgrajen bencinski servis oz. se uporablja za potrebe bencinskega servisa. V primeru, da je na bencinskem servisu zgrajena tudi stavba, se v izračunu v površini zemljišča upošteva zemljišče, na katerem stoji stavba, poslovna površina stavbe pa se ne upošteva.
- (3) Za ostale poslovne površine iz prvega odstavka tega člena se šteje njihova dejanska površina.
- (4) Za poslovne površine iz tega člena se ne upoštevajo točke za opremljenost stavbnega zemljišča iz 10. člena tega odloka.

V. MERILA ZA NEZAZIDANA STAVBNA ZEMLJIŠČA

15. člen

- (1) Nadomestilo za nezazidano stavbno zemljišče iz tretjega odstavka 2. člena tega odloka se odmeri, če ima zemljiška parcela urejen dostop do javnega cestnega omrežja in če je zanj možno izvesti priključke na javno vodovodno omrežje, javno elektroenergetsko omrežje ter javno kanalizacijsko omrežje, kolikor ni dovoljena gradnja greznic oziroma malih čistilnih naprav.
- (2) Število točk za m² nezazidanega stavbnega zemljišča se določi glede na lego in vrsto dejavnosti oziroma namen uporabe po naslednji tabeli:

Legla zemljišča	Stanovanjski objekti	Počitniški objekti	Poslovni objekti
1. območje	60	300	200
2. območje	40	250	150
3. območje	20	250	100

- (3) Pri nezazidanih stavbnih zemljiščih po tem členu se ne točkjuje opremljenost stavbnega zemljišča po 10. členu tega odloka.
- (4) Kadar je na nezazidanem stavbnem zemljišču predvidena kombinirana dejavnost (npr. stanovanjska in poslovna), se upošteva namen uporabe, ki je za zavezanca za plačilo nadomestila ugodnejši.
- (5) Pri izračunu nadomestila se upošteva površina zemljiške parcele, ki se jo šteje za nezazidano stavbno zemljišče po tem odloku.
- (6) Zavezanec za plačilo nadomestila je lastnik nezazidanega stavbnega zemljišča oz. uporabnik zemljišča, če lastnik sporoči občinski upravi Občine Radlje ob Dravi podatke o uporabniku.

16. člen

- (1) Nadomestilo za nezazidano stavbno zemljišče iz petega odstavka 2. člena tega odloka se točkjuje na naslednji način:
- območja za izkoriščanje mineralnih surovin (glinokopi, peskokopi ipd.): 100 točk/m²
- (2) Pri nezazidanih stavbnih zemljiščih po tem členu se ne točkjuje opremljenost stavbnega zemljišča po 10. členu tega odloka.
- (3) Za površino nezazidanega stavbnega zemljišča po tem členu se šteje površina, ki je določena z izvedbenim prostorskim načrtom in ustreza pogojem iz petega odstavka 2. člena tega odloka.

- (4) Če so na območju, namenjenem za površinsko izkoriščanje mineralnih surovin, tudi poslovni objekti, se ti štejejo za zazidano stavbno zemljišče. Nadomestilo za njih se odmeri na način, ki je s tem odlokom določen za zazidana stavbna zemljišča.
- (2) O oprostitvi plačila nadomestila na predlog Odbora za prostorsko planiranje, komunalno infrastrukturo, varstvo okolja ter naravne in kulturne dediščine odloči Občina Radlje ob Dravi s sklepom. Na osnovi sklepa izda finančni urad ustrezno odločbo.

VI. OPROSTITEV PLAČILA

17. člen

Nadomestilo se ne plačuje:

- za stavbno zemljišče, ki se uporablja za potrebe obrambe,
- za objekte tujih držav, ki jih uporabljajo tuja diplomatska in konzularna predstavništva ali v njih stanuje njihovo osebje,
- za objekte mednarodnih ali meddržavnih organizacij, ki jih uporabljajo te organizacije ali v njih stanuje njihovo osebje, če ni v mednarodnem sporazumu drugače določeno,
- za sakralne objekte in za objekte, ki imajo status kulturnega spomenika,
- za poslovne prostore občinskih organov,
- za poslovne prostore, ki jih za svoje delo uporabljajo krajevne skupnosti,
- za objekte ali prostore, ki jih uporabljajo javni zavodi, katerih ustanoviteljica je občina,
- za prostore, ki jih uporabljajo humanitarne organizacije in društva, ki delujejo v javnem interesu,
- za prostore, ki jih uporabljajo kulturna, športna in druga društva, ki se financirajo iz občinskega proračuna.

18. člen

- (1) Plačila nadomestila so oproščeni občani, ki so kupili novo stanovanje ali zgradili, dozidali ali nadzidali družinsko stanovanjsko hišo, če so v ceni ali neposredno plačali komunalni prispevek ali izvedli opremljanje po pogodbi o opremljanju po določbah zakona, ki ureja prostorsko načrtovanje.
- (2) Plačila nadomestila so oproščeni tudi občani, ki so ob vložitvi vloge prejemniki denarne socialne pomoči ali varstvenega dodatka.
- (3) Oprostitev plačevanja nadomestila se uvede na zahtevo občana.
- (4) Oprostitev plačevanja nadomestila iz prvega odstavka tega člena traja 5 let. Oprostitev začne teči od dneva vselitve v stanovanje oz. v stanovanjsko hišo.

19. člen

Občina Radlje ob Dravi lahko tudi v drugih primerih, kot so elementarne ali druge nezgode, oprostí zavezanca plačila nadomestila, če ugotovi, da bi plačevanje nadomestila ogrozilo socialno varnost zavezanca in njegove družine. Oprostitev velja za eno leto.

20. člen

- (1) Pisno zahtevo za oprostitev plačila nadomestila iz 18. in 19. člena tega odloka ter ustrezna dokazila (pogodba o nakupu, potrdilo socialne službe in drugo) mora zavezanec vložiti najkasneje do 31. 1. za tekoče leto pri občinski upravi Občine Radlje ob Dravi.

VII. DOLOČANJE VIŠINE NADOMESTILA

21. člen

Višina nadomestila se določi tako, da se stavbno zemljišče točkuje po posameznih merilih tega odloka in se ugotovi skupno število točk. Skupno število točk se pomnoži z ustrezno površino zavezančevega objekta oziroma nezazidanega stavbnega zemljišča in z vrednostjo točke za izračun nadomestila.

22. člen

- (1) Vrednost točke za izračun nadomestila za leto 2017 znaša:
 - za stanovanjske površine 0,003315 EUR/m²,
 - za ostale površine 0,001210 EUR/m²
 Za naslednja leta pa jo določa Občinski svet Občine Radlje ob Dravi s sklepom.
- (2) Vrednost točke se določa do konca leta za naslednje leto in se usklajuje v skladu z rastjo cen življenjskih potrebščin.

23. člen

Nadomestilo odmeri finančni urad zavezancu z odločbo na osnovi tega odloka in veljavnega sklepa o vrednosti točke za izračun nadomestila za uporabo stavbnih zemljišč na območju Občine Radlje ob Dravi.

VIII. KAZENSKÉ DOLOČBE

24. člen

- (1) Z denarno kaznijo 850 EUR se kaznuje za prekršek pravna oseba, ki:
 1. je zavezanec za plačilo nadomestila, če ne prijavi nastanka obveznosti plačila nadomestila po tem odloku ali vseh sprememb, ki vplivajo na odmero nadomestila, in sicer v 30 dneh po nastanku obveznosti oz. nastali spremembi ali če v prijavi navede neresnične podatke;
 2. na poziv pristojnega organa občinske uprave v roku 15 dni od prejema poziva ne posreduje verodostojnih podatkov, ki omogočajo odmero.
- (2) Z denarno kaznijo 250 EUR se kaznuje odgovorna oseba pravne osebe, ki stori prekršek iz prvega odstavka tega člena.
- (3) Z denarno kaznijo 650 EUR se kaznuje samostojni podjetnik, ki stori prekršek iz prvega odstavka tega člena.
- (4) Z denarno kaznijo 125 EUR se kaznuje fizična oseba, ki stori prekršek iz prvega odstavka tega člena.

IX. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE**25. člen**

- (1) Za izvedbeni prostorski akt po tem odloku se šteje občinski prostorski načrt po Zakonu o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09, 80/10 – ZUPUDPP, 43/11 – ZKZ-C, 57/12, 57/12 – ZUPUDPP-A, 109/12, 35/13 – sklep US, 86/14 – odločba US in 14/15 – ZUUJFO; v nadaljnjem besedilu: ZPNačrt) in izvedbeni prostorski načrt.
- (2) Za izvedbeni prostorski načrt po tem odloku se šteje:
 - prostorski izvedbeni načrt iz druge alineje 21. člena oziroma od 27. do vključno 32. člena Zakona o urejanju naselij in drugih posegov v prostor (Uradni list SRS, št. 18/84, 37/85 in 29/86, Uradni list RS, št. 26/90, 18/93, 47/93, 71/93, 44/97, 9/01 – ZPPreb in 23/02 – odločba US, v nadaljnjem besedilu: ZUN) ter zazidalni načrt iz drugega odstavka 82. člena ZUN;
 - občinski lokacijski načrt iz 72. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 110/02, 8/03 – popravek in 58/03 – ZZK-1)
 - občinski podrobni prostorski načrt iz 55. člena ZPNačrt.

26. člen

Nadzor nad izvajanjem tega odloka opravlja občinska uprava Občine Radlje ob Dravi.

27. člen

Z dnem uveljavitve tega odloka preneha veljati Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Radlje ob Dravi (Medobčinski uradni vestnik, št. 1/04 in 29/14).

28. člen

Ta odlok se objavi v Medobčinskem uradnem vestniku in prične veljati naslednji dan po objavi.

Številka: 007-0005/2007-10
Datum: 12. december 2016

Župan Občine
Radlje ob Dravi
mag. Alan Bukovnik, s.r.

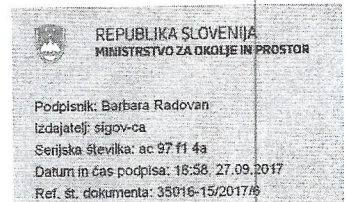


REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR

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



04. 10. 2017

Občina Radlje ob Dravi
Mariborska cesta 7
2360 Radlje ob Dravi

Številka: 35016-15/2017-6 (1094-02)
Datum: 27. 9. 2017

Zadeva: Nadzor zakonitosti
Poziv za sprejem novega odloka zaradi razveljavitve nezakonitih določil
Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Radlje ob
Dravi

Zveza: Dopis št. 061-0001/2017-02 z dne 24. 8. 2017

Spoštovani!

I. Splošne ugotovitve postopka 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. Tako je bil začel postopek nadzora zakonitosti Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Radlje ob Dravi (Medobčinski uradni vestnik, št. 27 – 15. 12. 2016; v nadaljnjem besedilu: Odlok NUSZ).

V zvezi z navedeno zadevo smo vas z dopisom št. 35016-15/2017/1 z dne 27. 3. 2017 pozvali, da nam posredujete ustrezno dokumentacijo. Na podlagi poziva smo dne 20. 4. 2017 prejeli Odlok NUSZ, grafične priloge in obrazložitve k pravni podlagi.

Nadalje smo vas z dopisom št. 35016-15/2017-3 z dne 3. 7. 2017 pozvali, da nam do 25. 8. 2017 podate dodatna pojasnila glede posameznih določil Odloka NUSZ. Vaša dodatna pojasnila smo prejeli dne 28. 8. 2017, v katerih nam podajate splošno pojasnilo vezano na vsebinsko in strokovno pripravo Odloka NUSZ v letu 2016 in konkretna pojasnila k 13., 14. in 17. členu.

II. Obrazložitev neskladnosti določil Odloka NUSZ

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

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;

² Uradni list RS, št. 80/16 in 33/17 – ZIPRS1718;

(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 obrazložitvev - dopis št. 061-0001/2017-02 z dne 24. 8. 2017, MOP ugotavlja naslednje **neskladnosti** določil Odloka NUSZ s pravnimi podlagami, ki urejajo NUSZ, in sicer:

1. V 13. členu, ki pri uporabi stavbnega zemljišča določa izjemne ugodnosti v zvezi s pridobivanjem dohodka v gospodarskih dejavnostih, v tretji vrstici tabele določa dodatnih 35000 točk/m² za proizvodnjo električne energije, kar predstavlja v razmerju do komunalne opreme cca. 350-kratnik na m² zemljišča in predstavlja nesorazmerno obremenitev.

V 14. členu za druge poslovne površine, ki so namenjene bencinskim servisom (prva vrstica tabele) določa 4000 točk/m², kar predstavlja v razmerju do komunalne opreme cca. 40-kratnik na m² zemljišča in predstavlja nesorazmerno obremenitev.

Menimo, da pojasnila občine glede takšnih nesorazmernih obremenitev posameznih vrst gospodarskih dejavnosti oziroma poslovnih površin niso zadovoljiva. Posledično mora občina pri pripravi novega odloka pri določanju števila točk upoštevati takšne normativne značilnosti, ki ustrezajo različnosti dejanskih stanj. Razlikovanje pri določanju točkovanja ne sme biti arbitrarno, odlok pa mora v okviru svojega namena izbrati sredstva, sorazmerna ugotovljeni različnosti položajev, ki so podlaga za normativno razlikovanje. Izbrani kriterij razlikovanja mora prestati preizkus razumnosti, na način, da opravičuje razlikovanje. Višina dodatnih obremenitev mora torej biti v razumnem sorazmerju z višino dodatnega dohodka, ki ga prinaša posamezna dejavnost.

2. V 17. členu poleg zakonsko določenih objektov, za katere se ne plačuje nadomestilo, od pete do vključno sedme alineje določate dodatne vrste objektov in pogoje, za katere se nadomestilo ne odmerja (za poslovne prostore, v katerih poslujejo organi občine, javni zavodi, katerih ustanoviteljica je občina, za prostore, ki jih uporabljajo humanitarne organizacije in društva, ki delujejo v javnem interesu in za prostore, kjer delujejo društva, ki jim občina sofinancira njihovo delovanje). Menimo, da pojasnila občine glede takšnih oprostitev niso 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 oprostitev oziroma delno oprostitev. V kolikor bi zakonodajalec dopustil možnost, da občinam prepusti določanje dodatnih oprostitev, torej da bi občine imele avtonomijo glede oprostitve plačila NUSZ na svojem območju, npr. skladno s specifičnostmi lastnega prostorskega razvoja, potem bi zakonodajalec s posebnim določilom to predpisal oziroma dopustil. Tako pa je zakonodajalec v 59. členu ZSZ-84 izrecno navedel za katere objekte se NUSZ ne plačuje in v katerih primerih (te primere pa tudi izrecno navedel), občina "lahko" določi, da se NUSZ ne plačuje.

III. Obrazložitev drugih vsebinskih pomanjkljivosti Odloka NUSZ

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, kljub temu, da je bil obstoječi Odlok NUSZ pripravljen in sprejet v letu 2016 ter je bil po mnenju MOP vsebinsko ustrezen,

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;

razen v točkah iz II. poglavja tega poziva. Glede na veljavne predpise, ki urejajo NUSZ in na dejstvo, da bodo le-ti podlaga za obračun obveznosti zavezancev do drugačne obdavčitve nepremičnin, pri pripravi novega odloka predlagamo odpravo manjših pomanjkljivosti, ki so predvsem redakcijskega ali nomotehničnega značaja.

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.

IV. Ukrepi za odpravo ugotovljenih neskladnosti

Na podlagi ugotovitev iz II. točke tega poziva menimo, da so posamezna določila Odloka NUSZ nezakonita, zato vas skladno s 64. členom ZDU-1 na to opozarjamo in pozivamo k odpravi ugotovljenih neskladnosti.

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

V kolikor v zgoraj navedenem roku ne boste odpravili ugotovljenih nepravilnosti, 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, mu predlaga ustrezne rešitve in 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.

Za dodatna pojasnila smo vam na voljo.

S spoštovanjem,

mag. Matija KRALJ
sekretar

Barbara RADOVAN

GENERALNA DIREKTORICA DIREKTORATA
ZA PROSTOR, GRADITEV IN STANOVANJA

Poslati:

- naslov (priporočeno s povratnico)
- spis, tu