



OBČINA ŽALEC

ŽUPAN

www.zalec.si, e: glavna.pisarna@zalec.si

Ulica Savinjske čete 5, 3310 Žalec

t: 03 713 64 20, f: 03 713 64 64

Številka : 007-0023/2020

Datum: 11.10.2021

OBČINSKEMU SVETU OBČINE ŽALEC

ZADEVA:

Predlog Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Žalec (druga obravnava)

PRAVNA PODLAGA:

20. člen statuta Občine Žalec (Uradni list RS, št. 29/13, 23/17)

NAMEN:

Druga obravnava in sprejem predloga Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Žalec

FINANČNE POSLEDICE:

V letu 2022 bodo pozitivne spremembe na strani prihodkov.

PREDLAGATELJ:

Župan Občine Žalec Janko Kos

POROČEVALEC:

Predlog Odloka bo na seji obrazložila vodja Urada za prostor in gospodarstvo ga. Darja Dobrajc Lukman

**DELOVNO TELO, KI OBRAVNAVA
AKT OZIROMA GRADIVO IN POROČA
OBČINSKEMU SVETU:**

Odbor za prostor in gospodarstvo



ŽUPAN

www.zalec.si, e: glavna.pisarna@zalec.si

Ulica Savinjske čete 5, 3310 Žalec

t: 03 713 64 20, f: 03 713 64 64

OBČINA ŽALEC

Številka : 007-0023/2020

Datum: 11.10.2021

OBČINSKEMU SVETU

ZADEVA: Predlog Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Žalec

V prilogi vam, skladno z določilom 1. odstavka 34. člena poslovnika Občinskega sveta Občine Žalec (Uradni list RS, št. 92/13), posredujemo predlog **Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Žalec**, za drugo obravnavo in sprejem na seji občinskega sveta.

Predlog Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Žalec bo na seji občinskega sveta obrazložila vodja Urada za prostor in gospodarstvo ga. Darja Dobrajc Lukman.

PREDLOG SKLEPA:

Občinskemu svetu predlagamo, da predlog **Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Žalec** obravnava in sprejme v predloženem besedilu.

DIREKTORICA OBČINSKE UPRAVE
dr. Darja Majkovič



ŽUPAN
Janko Kos

Priloga:

- Predlog odloka z obrazložitvijo

Posredovano:

- naslovniku, po e-pošti
- objavljeno na spletni strani Občine Žalec
- zbirka dokumentarnega gradiva

Predlagatelj: ŽUPAN
Faza: OSNUTEK ZA DRUGO BRANJE

Na podlagi 55. člena Zakona o izvrševanju proračunov Republike Slovenije za leti 2020 in 2021 (Uradni list RS, št. 75/19 in 61/20 – ZDLGPE), VI. poglavja Zakona o stavbnih zemljiščih ZSZ-84 (Uradni list SRS, št. 18/84, 32/85 – popr., 33/89, Uradni list RS, št. 24/92 – odl. US, 44/97 – ZSZ in 27/98- odl. 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 – 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, 22/14 – odl. US, 19/15, 61/17 – GZ in 66/17 – odl. US) in 29. člena Statuta Občine Žalec (Uradni list RS št. 29/13, 23/17) je Občinski svet občine Žalec na _____ seji dne _____ sprejel

ODLOK **o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Žalec**

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen *(predmet odloka)*

(1) S tem odlokom se določijo podlage za odmero nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča (v nadaljevanju: nadomestilo), ki določajo:

- predmet odmere nadomestila,
- zavezanca za plačilo nadomestila,
- zazidana in nezazidana stavbna zemljišča,
- merila za določitev višine nadomestila,
- merila za oprostitve plačila nadomestila.

2. člen *(pomen izrazov)*

(1) Posamezni izrazi uporabljeni v tem odloku imajo naslednji pomen:

1. **zavezanec** je fizična ali pravna oseba, ki je plačnik nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča;
2. **uporabnik** je fizična ali pravna oseba, ki neposredno uporablja nepremičnino;
3. **ostala poslovna površina** je spremljevalna površina za opravljanje poslovne dejavnosti;
4. **zemljiška parcela** je prostorsko odmerjen del zemeljske površine skupaj z vsemi sestavinami;
5. **zazidana stavbna zemljišča** so 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, so 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;
6. **nezazidana stavbna zemljišča** so 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 zdravstva, socialnega in otroškega varstva, šolstva, kulture, znanosti, športa in javne uprave.

3. člen *(predmet odmere nadomestila)*

(1) Na območju Občine Žalec se plačuje nadomestilo znotraj meje, določene s prostorskimi akti Občine Žalec.

(2) Nadomestilo se plačuje za zazidana in nezazidana stavbna zemljišča.

(3) V primeru nelegalne gradnje plačevanje nadomestila za uporabo zazidanega stavbnega zemljišča ne vpliva na njeno legalizacijo oziroma izdajo in izvršitev inšpekcijskega ukrepa.

(4) Obveznost plačila nadomestila za uporabo zazidanega stavbnega zemljišča preneha, ko se stavba oziroma del stavbe odstrani in vzpostavi prejšnje stanje in ko investitor oziroma lastnik zemljišča, na katerem je stala takšna stavba oziroma del stavbe, to dejstvo sporoči občini. Občina nato za predmetno zemljišče uvede postopek odmere nadomestila za uporabo nezazidanega stavbnega zemljišča, če to zemljišče leži na območju, za katerega je takšno nadomestilo določeno in so izpolnjeni ostali pogoji za odmero nadomestila za nezazidano stavbno zemljišče..

4. člen
(zavezanec za plačilo nadomestila)

(1) Zavezanec za plačilo nadomestila je lastnik oziroma uporabnik.

(2) Uporabnik se določi na podlagi:

- a. najemne pogodbe;
- b. dokazila o ustanovitvi stavbne pravice ali služnostne pravice;
- c. izjave zavezanca, ki prevzema obveznost plačila oziroma dogovora souporabnikov oziroma solastnikov;
- d. dogovora med lastnikom in uporabnikom.

(3) V primeru več souporabnikov je zavezanec za plačilo nadomestila tisti, za katerega se souporabniki dogovorijo ter predložijo dogovor ali izjavo. V kolikor se souporabniki ne dogovorijo, se nadomestilo odmeri vsakemu souporabniku sorazmerno.

(4) V primeru solastništva je zavezanec za plačilo nadomestila tisti od solastnikov, ki je neposredni uporabnik oziroma tisti, za katerega se solastniki tako dogovorijo ter predložijo pisni dogovor oziroma pisno izjavo solastnika, ki prevzema celotno plačilo obveznosti. V kolikor se lastniki ne dogovorijo, se nadomestilo odmeri vsakemu solastniku sorazmerno z njegovim lastniškim deležem.

II. DOLOČITEV POVRŠIN ZA ODMERO NADOMESTILA

5. člen
(določitev površin za zazidano stavbno zemljišče)

(1) Za določitev površin za odmero nadomestila za zazidano stavbno zemljišče se upošteva:

- pri stanovanjskih objektih neto tlorisna površina vseh zaprtih prostorov posameznega dela stanovanjskega namena, določena v skladu s standardom SIST ISO: 9836 ter neto tlorisna površina prostostoječih garaž;
- pri poslovnih prostorih neto tlorisna površina vseh prostorov posameznega dela poslovnega namena in neto tlorisna površina vseh stavbnih delov, ki so funkcionalno povezani s poslovnim prostorom, določena v skladu s standardom SIST ISO: 9836.

Osnova za določitev površin zazidanega stavbnega zemljišča predstavljajo podatki iz uradnih evidenc. V primeru, da podatki iz uradnih evidenc niso dostopni, občina pridobi podatke iz dokončnih gradbenih dovoljenj oziroma dokumentacije na podlagi katere je bilo le-to izdano.

(2) Za določitev površin za odmero nadomestila za ostale poslovne površine se upoštevajo:

- nepokrita in pokrita parkirišča, skladišča in dvorišča,
- zunanje manipulativne in prodajne površine,
- delavnice na prostem,
- odprte športno rekreacijske površine namenjene pridobitni dejavnosti,
- javne površine, namenjene trajni ali začasni pridobitni dejavnosti (gostinske terase in plesišča, kioski, samostojne stojnice, razstave in sejmi, vodne in obvodne površine, ki niso vodna zemljišča po zakonu),
- objekti za poslovne dejavnosti (pisarne, skladišča) in druge utrjene površine (ceste, odprta skladišča ipd.), ki so funkcionalno povezani s kamnolomi, glinokopi in peskokopi,
- površine, namenjene začasnim in trajnim odlagališčem odpadkov, nasipov zemlje ter mineralnih surovin,
- površine za obratovanje bencinskih servisov (celotna gradbena parcela) ter druge površine, ki so namenjene za opravljanje poslovne dejavnosti

(3) Osnova za določitev površin pri ostalih poslovnih površinah so:

- veljavni predpisi za evidentiranje dejanske rabe zemljišč,
- uradne evidence,
- tlorisne projekcije površine zemljišč ali
- poseben ugotovitveni postopek.

(4) V kolikor se ugotovi, da se za ostale poslovne površine uporabljajo tudi zemljišča izven gradbene parcele objekta, se nadomestilo zanje odmeri na enak način kot za površine, ki se nahajajo znotraj gradbene parcele objekta.

(5) Določila tega člena se uporabljajo tudi za določitev površine za odmero nadomestila za nelegalno zgrajene objekte.

6. člen

(določitev površin za nezazidano stavbno zemljišče)

(1) Za določitev površine za odmero nadomestila za nezazidana stavbna zemljišča se upošteva velikost zemljiške parcele, namenjene gradnji, na kateri še ni zgrajen objekt in za katero je z veljavnim izvedbenim prostorskim aktom določeno, da je namenjena gradnji stanovanjskega ali poslovnega objekta, ki ni namenjen za potrebe zdravstva, socialnega in otroškega varstva, šolstva, kulture, znanosti, športa in javne uprave.

(2) Zemljiška parcela iz prejšnjega odstavka tega člena se določa na podlagi enega od naslednjih kriterijev:

- določil izvedbenih prostorskih aktov,
- zemljiškega katastra in ostalih uradnih evidenc, iz katerih je razvidna površina zemljiške parcele.

(3) V primeru, ko je na zemljiški parceli objekt, ki še nima določene gradbene parcele, se do njene določitve za zazidano stavbno zemljišče šteje tisti del površine gradbene parcele, na kateri stoji takšna stavba, z dodano površino 1,5 površine stavbišča, preostali del površine takšne zemljiške parcele pa se šteje za nezazidano stavbno zemljišče.

III. MERILA ZA DOLOČITEV VIŠINE NADOMESTILA

7. člen

(splošna merila)

1) Za določitev višine nadomestila se uporabljajo naslednja merila:

- lega zemljišča,
- namembnost zemljišča,
- opremljenost stavbnega zemljišča s posamezno vrsto komunalne opreme, gospodarske javne infrastrukture ali javne infrastrukture (v nadaljevanju: komunalna opremljenost),
- motnje pri uporabi stanovanjskega prostora.

8. člen

(lega zemljišča)

(1) Glede na lego in pridobitno ugodno lokacijo se stavbna zemljišča uvršča v tri območja, in sicer v:

1. I. območje se uvrščajo stavbna zemljišča na območju mesta Žalec med obvoznico, Celjsko cesto in Cesto ob železnici na vzhodu, razbremenilnim kanalom na jugu, zemljišča ob Ulici Savinjske čete in Kajuhovi ulici do Ceste Žalskega tabora, zemljišča med Cesto Žalskega tabora in Cesto na Vrbje do železnice in zemljišča ob železnici do severne obvoznice,
2. II. območje se uvrščajo stavbna zemljišča naselij ali delov naselij: Levec, Drešinja vas, Petrovče, Dobriša vas, Arja vas, Vrbje, Zgornje in Spodnje Roje, Ložnica pri Žalcu, Gotovlje, Podlog, Šempeter, Zgornje in Spodnje Grušovlje, na območju med reko Savinjo na jugu, mejo z Občino Polzela na zahodu, lokalno cesto mimo RTP Podlog do avtoceste in po njej do meje z Občino Celje na vzhodu, razen zemljišč iz 1. točke tega člena,

3. III. območje se uvrščajo stavbna zemljišča preostalih naselij ali delov naselij v Občini Žalec izven območij, opredeljenih v 1. in 2. točki tega člena.

(2) Območja naselij iz prejšnjega odstavka so prikazana na pregledni karti »Pregledna karta območij odmere nadomestila« (M 1:10 000), ki je sestavni del odloka in je na vpogled na spletni strani Občine Žalec

9. člen
(*namembnost stavbnega zemljišča*)

(1) Namembnost stavbnega zemljišča se določi glede na:

1. stanovanjski namen, vključno individualni počitniškimi objekti (vikendi),
2. poslovni namen,
3. poslovni namen: ostale poslovne površine
4. stavbe splošnega družbenega pomena in upravne stavbe,

10. člen
(*ovrednotenje lege in namembnosti stavbnega zemljišča*)

(1) Lega, namembnost oziroma druge karakteristike stavbnega zemljišča se ovrednotijo na naslednji način:

	Lega zemljišča (število točk)		
	I. območje	II. območje	III. območje
1. stanovanjski namen			
enostanovanjske stavbe			
večstanovanjske stavbe	30	20	10
garažne stavbe			
2. poslovni namen			
gostinske stavbe			
poslovne stavbe	140	120	100
trgovske stavbe in stavbe za storitvene dejavnosti			
industrijske in skladiščne stavbe			
3. poslovni namen: ostale poslovne površine	140	120	100
4. stavbe splošnega družbenega pomena in upravne stavbe	45	35	25
5. nezazidana stavbna zemljišča – stanovanjski namen	70	60	50
6. nezazidana stavbna zemljišča – poslovni namen	140	120	100

(2) Kot nezazidana stavbna zemljišča se s tem členom štejejo tista zemljišča na katerih je zagotovljena možnost izvedbe priključka na javno vodovodno omrežje, javno elektroenergetsko omrežje in javno kanalizacijsko omrežje, kolikor ni dovoljena gradnja greznic oziroma malih čistilnih naprav ter možnost dostopa na javno cesto.

(3) Šteje se, da ima nezazidano stavbno zemljišče dejansko možnost priključka na objekte in omrežja komunalne opreme, gospodarske javne infrastrukture ali javne infrastrukture, če je rob stavbnega zemljišča oddaljen največ 100 m od njihovega sekundarnega omrežja oziroma objekta ali naprave.

11. člen
(komunalna opremljenost stavbnega zemljišča)

(1) Komunalna opremljenost se ovrednoti z naslednjimi točkami:

Vrsta opremljenosti	Merila za določitev opremljenosti stavbnega zemljišča	Število točk
1. asfaltna cesta (asfalt, beton, tlaki, pločnik)	lastni makadamski dovoz se ne upošteva kot neasfaltiran dovoz	41
2. makadamska cesta		23
3. vodovod		10
4. elektrika		10
5. kanalizacija		13
6. javna razsvetljava	rob stavbnega zemljišča oddaljen največ 100 m od javne razsvetljave	10
7. javne zelene površine	ob večstanovanjskih objektih	5
8. javna parkirišča	ob večstanovanjskih objektih, ki nimajo zagotovljenih lastnih parkirišč, rob stavbnega zemljišča oddaljen največ 100 m od parkirišča	10

(2) V primeru spora glede dejanske možnosti priključka se upošteva mnenje oziroma podatki upravljavca objekta ali naprave.

(3) Stopnja komunalne opremljenosti po tem členu se določa na podlagi pridobljenih baz podatkov upravljavcev posamezne komunalne opreme.

IV. ODMERA NADOMESTILA

12. člen
(metoda točkovanja)

(1) Višina nadomestila za kvadratni meter zazidanega stavbnega zemljišča se določi kot zmnožek:

- skupnega števila točk, ugotovljenih po merilih iz 10., 11. in 12. člena tega odloka,
- površine, ugotovljene v skladu s 5. členom tega odloka in
- vrednosti točke za izračun nadomestila, določene v skladu z 14. členom tega odloka.

Nadomestilo = skupno število točk x površina x vrednost točke

(2) Višina nadomestila za kvadratni meter nezazidanega stavbnega zemljišča in za ostale poslovne površine se določi kot zmnožek:

- 50 % skupnega števila točk, ugotovljenih po merilih iz 10., 11. in 12. člena tega odloka,
- površine ugotovljene v skladu s 6. členom tega odloka in
- vrednosti točke za izračun nadomestila, določene v skladu z 14. členom tega odloka.

Nadomestilo = 50 % skupnega števila točk x površina x vrednost točke

(3) Dobljena vrednost po prejšnjih dveh odstavkih tega člena predstavlja višino odmerjenega nadomestila.

*13. člen
(vrednost točke)*

(1) Vrednost točke za izračun nadomestila za leto 2022 znaša 0,0051 €/leto.

(2) Vrednost točke se letno valorizira s količnikom, ugotovljenim na podlagi letnega povprečnega indeksa rasti cen življenjskih potrebščin po podatkih Statističnega urada RS, v kolikor je ta večji od ena. Župan o tem sprejme ugotovitveni sklep in ga objavi v Uradnem listu RS.

(3) V primeru drugačnega načina določitve vrednosti točke, o tem odloči občinski svet na predlog župana.

*14. člen
(uskladitev pridobivanja podatkov za odmero nadomestila)*

(1) Občina Žalec za namene dopolnjevanja in posodabljanja baze zavezancev za plačilo nadomestila pridobiva podatke iz uradnih evidenc.

(2) V kolikor se zavezanec s podatki iz posamezne uradne evidence ne strinja, mora predlagati vpis spremenjenih podatkov pri upravljavcu posamezne uradne evidence.

(3) V kolikor občina dvomi v pravilnost razpoložljivih podatkov na podlagi katerih je bilo odmerjeno nadomestilo, lahko uvede upravni postopek po uradni dolžnosti.

(4) Sprememba podatkov, ki vpliva na odmero nadomestila, se pri odmeri nadomestila upošteva od prvega dne naslednjega meseca po tem, ko je zavezanec sporočil nastalo spremembo, če je bila ta sporočena pravočasno, skladno z določili 15. člena tega odloka.

(5) Če se med letom spremeni zavezanec za plačilo nadomestila, se uporabijo določila predpisov s področja davčnega postopka.

*15. člen
(nastanek obveznosti)*

(1) Davčna obveznost za plačilo nadomestila nastane z dnem sklenjene pogodbe o prodaji, najemu, zakupu, služnosti ali na podlagi drugega pravnega akta, ki izkazuje pravico uporabe stavbnega zemljišča.

(2) Zavezanec za plačilo nadomestila je dolžan občinski upravi sporočiti vse spremembe, ki vplivajo na odmero nadomestila v roku 30 dni od nastanka spremembe.

16. člen

(1) Vsa sredstva, zbrana iz plačil nadomestila za uporabo stavbnih zemljišč, so prihodek proračuna Občine Žalec in se namensko uporabljajo za pridobivanje, pripravo in opremljanje stavbnih zemljišč ter investicije in vzdrževanje komunalne infrastrukture na območju vseh naselij v Občini Žalec.

V. OPROSTITEV PLAČILA NADOMESTILA

17. člen *(denarna socialna pomoč)*

- (1) Plačila nadomestila je oproščen zavezanec, ki je prejemnik denarne socialne pomoči ali varstvenega dodatka.
- (2) Oprostitev po prejšnjem odstavku tega člena se ne nanaša na delež ostalih solastnikov oziroma souporabnikov, ki niso oproščeni plačila po tem členu, kljub morebitnem dogovoru iz 4. člena tega odloka.
- (3) O oprostitvi odloča občinska uprava po splošnem upravnem postopku.

18. člen *(petletna oprostitev)*

- (1) Zavezanca, ki je kupil novo stanovanje kot posamezen del stavbe ali zgradil, dozidal ali nadzidal družinsko stanovanjsko hišo, se na njegovo zahtevo oprosti plačila nadomestila za dobo 5 let, če je v ceni stanovanja oziroma družinske stanovanjske hiše neposredno plačal komunalni prispevek in ima na tem naslovu stalno bivališče.
- (2) Petletna doba oprostitve plačevanja nadomestila začne teči z dnem prijave stalnega bivališča, upošteva pa se od dneva pravnomočne odločbe o priznanju oprostitve, ki se izda na podlagi vloge zavezanca. Zoper odločbo o oprostitvi je možna pritožba v roku petnajstih dni od njene vročitve.

VI. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

19. člen *(prenehanje veljavnosti odloka)*

Z dnem uveljavitve odloka preneha veljati Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Žalec (Uradni list RS št. 87/16)

20. člen *(uveljavitev odloka)*

Ta odlok začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije, uporablja pa se od 01.01.2022.

OBČINA ŽALEC

Številka _____
Žalec, dne _____

Janko Kos
Župan

Obrazložitev

V občini Žalec je kot pravna podlaga za odmero nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča trenutno v veljavi Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Žalec (Uradni list RS št. 87/16).

Zoper veljavni *Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Žalec* (Uradni list RS, št. 87/6) je bil s strani Ministrstva za okolje in prostor (v nadaljevanju: MOP) dne 22.04.2020 uveden postopek nadzora zakonitosti nad izvajanjem predpisov s področja nadomestila za uporabo stavbnih zemljišč v letu 2020. MOP je za izvajanje sistematičnega naknadnega nadzora zakonitosti nad izvajanjem predpisov s področja NUSZ za leto 2020 izbral 12 občin, med katerimi je bila tudi Občina Žalec.

V okviru navedenega postopka nadzora zakonitosti je Občina Žalec morala posredovati MOP veljavni Odlok z vsemi spremembami in dopolnitvami, sklepe o določitvi vrednosti točke od vključno leta 2014 naprej ipd.

V teku postopka presoje zakonitosti, ki do današnjega dne sicer še ni zaključen, je bilo ugotovljeno, da so določena določila veljavnega Odloka neskladna z nadredno zakonodajo.

Nov Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Žalec je bil obravnavan na seji občinskega sveta Občine Žalec dne 28.10.2020. V času 30- dnevne javne razgrnitve ni bilo prejetih pripomb.

Odlok je bil predviden za drugo obravnavo na seji OS dne 23.12.2020, vendar pa je bil nato odmaknjen iz dnevnega reda, saj je bilo še precej nejasnosti glede opredelitve zavezancev za plačilo NUSZ za kmetijske objekte, ki se uporabljajo za poslovni namen. MOP je namreč podal stališče, da je tudi za te objekte potrebno obračunavati NUSZ.

Z novim odlokom se črtajo kazenske določbe, ki so bile predmet odloka, saj se kaznovanje v praksi tudi nikoli ni izvajalo in to niti ni smiselno.

Ravno tako se črtajo pomeni izrazov:

- zemljišča, neprimerna za gradnjo,
- gradbena parcela,
- zapuščen objekt.

Pri določenih členih gre le za preoblikovanje besedila določila in ne za vsebinsko spremembo. Tako se preoblikuje besedilo prvega odstavka 3. člena.

Z novim odlokom se črta zadnja poved četrtega odstavka 3. člena, namesto česar se doda navedba o izpolnjevanju pogojev za odmero nadomestila za nezazidano stavbno zemljišče.

Zaradi zastarelosti izrazov se preoblikuje prvi odstavek 4. člena.

Občina mora podatke za določitev površin črpati iz uradnih evidenc, le kolikor ti niso dostopni pa se podatki povzamejo iz dokončnih gradbenih dovoljenj. Smiselno se je tako preoblikoval 5. člen - odstavek o zazidani površini stavbnega zemljišča.

V I. obravnavi Odloka je bila dodana nova namembnost stavbnega zemljišča, ki se določi glede na namen uporabe, in sicer je bil dodan nov namen uporabe za kmetijske stavbe, ki se uporabljajo za poslovni namen. V postopku usklajevanja besedila Odloka z MOP je bilo ugotovljeno, da občina ni zavezana obračunavati NUSZ tudi za kmetijske objekte, ampak je odločitev prepuščena občini. Iz besedila Odloka, ki se posreduje v drugo obravnavo je tako ta namembnost stavbnega zemljišča odstranjena, saj se je občina odločila, da NUSZ za kmetijske objekte, ki se uporabljajo za poslovni namen, ne bo obračunavala. Takšna odločitev je bila sprejeta predvsem iz razloga, da je podatke o takšnih objektih in zavezancih iz razpoložljivih uradnih evidenc praktično nemogoče pridobiti. MOP je k takšni odločitvi podal pozitivno mnenje.

V primerjavi s predlogom Odloka iz prve obravnave so tako smiselno popravljene tudi 4. člen (odstranjen 5. odstavek tega člena), 5. člen (odstranjen 6. odstavek tega člena), 9. člen (5. točka) in 10. člen (5. točka prvega odstavka).

Po pojasnilu MOP, da imamo relativno nesorazmerno opredeljeno razmerje točk med različnimi namembnostmi stavbnih zemljišč se spreminja tudi ovrednotenje lege, namembnosti oziroma druge karakteristike stavbnih zemljišč, kjer se je spremenila višina točk za nezazidana stavbna zemljišča (stanovanjski namen). Določitev števila točk za druge namene se ne spreminja. Te spremembe so bile zajete že v besedilu Odloka, kot je bil obravnavan v prvi obravnavi.

Točke za nezazidana stavbna zemljišča (stanovanjski namen) po veljavnem Odloku (prvi odstavek 10. člena):

	Lega zemljišča (število točk)		
	I. območje	II. območje	III. območje
5. nezazidana stavbna zemljišča – stanovanjski namen	30	20	10

Število točk po predlagani spremembi:

	Lega zemljišča (število točk)		
	I. območje	II. območje	III. območje
6. nezazidana stavbna zemljišča – stanovanjski namen	70	60	50

Nova določitev števila točk se je določila po načelu sorazmernosti števila točk med različnimi namembnostmi stavbnih zemljišč in primerjalno z ostalimi občinami, ki imajo novejša odloke.

Med namembnostmi stavbnih zemljišč je dodana nova namembnost – stavbe splošnega družbenega pomena in upravne stavbe. Iz Odloka je bilo potrebno v členu, ki določa oprostitev

plačila nadomestila (18. člen veljavnega Odloka), odstraniti oprostitev, ki se nanaša na objekte v lasti Občine Žalec in njenih ožjih delov, prav tako tudi objekte namenjene opravljanju dejavnosti zavodov, skladov in organizacij, katerih ustanovitelj je Občina Žalec. Navedena sprememba je bila upoštevana že v predlogu Odloka, kot je bil obravnavan na prvi obravnavi.

Že pred prvo obravnavo Odloka je bil s strani Odbora za prostor in gospodarstvo podan predlog, da se iz Odloka odstrani določilo 12. člena, ki predvideva znižanje skupnega števila točk za 10% zaradi hrupa v štiridesetmetrskem pasu ob železniški progi Celje-Velenje, predvsem iz razloga, da se je železniški promet bistveno zmanjšal. Določilo 12. člena veljavnega Odloka se tako odstrani in se nadaljnja določila Odloka smiselno preštevilčijo.

Z novim odlokom se preoblikuje in doda odstavek o vrednosti točke, kar je v novem Odloku navedeno v 13. členu.

S predlogom Odloka je izračunana višina točke, skladno z določili VI. poglavja Zakona o stavbnih zemljiščih – nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča (Ur. l. SRS, št. 18/84, Ur. l. RS, št. 44/97) ter 14. člena Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča (Ur. l. RS, št. 87/16), ki določata, da se vrednost točke letno valorizira s količnikom (indeks rasti cen), ugotovljenim na podlagi letnega povprečnega indeksa rasti cen življenjskih potrebščin. Vrednost točke se letno valorizira s količnikom, v kolikor je ta večji od ena.

Za izračun nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča v letu 2022 je osnova:

- vrednost točke za leto 2021, ki znaša 0,00504 €/leto ter
- letni povprečni indeks rasti cen življenjskih potrebščin (količnik), ki znaša – 1,012

Izračun nove vrednosti točke za leto 2021 znaša:

- $0,00504 \text{ €} \times 1,012 = 0,00510 \text{ €}$

Vrednost točke je bila v Odloku, kot je bil obravnavan v prvi obravnavi nekoliko nižja. Glede na to, da je od prve obravnave preteklo že eno leto, je bilo potrebno vrednost točke na novo izračunati.

V četrtem odstavku 14. člena novega Odloka se spremeni rok od katerega se upošteva sprememba podatkov, ki vplivajo na odmero NUSZ. Veljavni Odlok določa, da se sprememba, nastala po odmeri nadomestila za tekoče leto, upošteva od 1.1. naslednjega leta dalje. Spremembe podatkov je, skladno z pojasnili MOP, potrebno upoštevati tudi čez leto, seveda pod pogojem, da so sporočene pravočasno. V 14. členu je tako sedaj določeno, da se sprememba podatkov upošteva od prvega dne naslednjega meseca po tem, ko je zavezanec sporočil nastalo spremembo, če je bila ta sporočena pravočasno, skladno z določili 15. člena Odloka.

Po veljavnem Odloku so določene oprostitve plačila NUSZ (18. člen), ki niso skladne z nadredno zakonodajo in se v predlogu obravnavanega Odloka črtajo. Gre za naslednje oprostitve:

- za prostore, ki jih za opravljanje dejavnosti uporabljajo društva in organizacije s statusom delovanja v javnem interesu
- objekte, ki so v lasti Občine Žalec in njenih ožjih delov, ki so namenjeni opravljanju

- njihovih lastnih dejavnosti;
- objekte, namenjene opravljanju dejavnosti javnih zavodov, skladov in organizacij, katerih ustanoviteljica je Občina Žalec;
 - objekte gospodarske javne infrastrukture;
 - kulturne spomenike državnega ali lokalnega pomena
 - ne stanovanjske kmetijske stavbe in dele enakega pomena.

V prvi obravnavi Odloka so bila med oprostivami še vedno navedene oprostitev za:

- zemljišča, ki se neposredno uporabljajo za potrebe obrambe RS ter za potrebe zaščite in reševanja
- objekte tujih držav, ki jih uporabljajo tuja diplomatska in konzularna predstavništva ali v njih stanuje njihovo osebje
- objekte mednarodnih in meddržavnih organizacij, ki jih uporabljajo te organizacije ali v njih stanuje njihovo osebje, če ni v mednarodnem sporazumu drugače določeno,
- stavbe, ki jih uporabljajo verske skupnosti za svojo versko dejavnost.

Navedene oprostitev je določal Zakon o stavnih zemljiščih iz leta 1984. MOP je podal pripombo, da je navedene oprostitev potrebno črtati, skladno z Odločbo Ustavnega sodišče št. U-I-11/16-29 z dne 17.9.2020. Iz odločbe ustavnega sodišča namreč izhaja, da so določbe 2. in 3. odstavka 118. člena ZGO-1 tiste, ki izrecno določajo od katerih zazidanih in nezazidanih stavbnih zemljišč se NUSZ plačuje in od katerih ne. Navedena člena pa teh oprostitev ne določata.

Še vedno se ohranja petletna oprostitev plačila NUSZ za nova stanovanja ali stanovanjske hiše, vendar pa se določilo člena, ki to oprostitev opredeljuje, nekoliko spremeni, vendar se vsebinsko ne spreminja. Petletna oprostitev se upošteva od dneva pravnomočne odločbe o priznanju oprostitev, ki se izda na podlagi vloge zavezanca. Oprostitev pa začne teči z dnem prijave stalnega bivališča.

Iz Odloka kot je bil obravnavan v prvem branju se je v celoti črtala oprostitev iz 20. člena, ki določa delno oprostitev NUSZ za 50% za najemnike stanovanj, kateri so upravičeni do subvencionirane neprofitne najemnine, saj je takšna oprostitev neskladna z nadredno zakonodajo

Prav tako se iz veljavnega Odloka črta celotno določilo 22. člena veljavnega Odloka, ki določa datum do katerega se lahko uveljavljajo določene oprostitev plačila NUSZ (31. januar za uveljavljanje oprostitev za tekoče leto), saj iz pojasnila MOP izhaja, da mora biti zavezancem omogočeno uveljavljanje pravice do oprostitev plačila NUSZ, ko za to izpolni pogoje (skozi celotno leto) in ne sme biti vezano na presečne datume. Tudi ta sprememba je bila vključena že v Odloku obravnavanem v prvi obravnavi, zaradi preštevilčenja členov pa je sedaj zajeta v 18.členu.

Postopek presoje zakonitosti Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Žalec formalno še ni zaključen. Je pa MOP podal pozitivno mnenje na Odlok v vsebini kot je

predstavljena v drugi obravnavi. Občina Žalec je dolžna MOP obvestiti ali in kdaj bo sprememba Odloka sprejeta na občinskemu svetu, šele nato bodo podani pogoji za zaključek postopka presoje zakonitosti.

Pripravila:

Darja Dobrajc Lukman,
vodja Urada za prostor in gospodarstvo