

Številka: 9000-0009/2023

Datum: 30. 10. 2023

OBČINSKI SVET OBČINE KANAL OB SOČI

I. UVOD

1.1. OCENA STANJA IN RAZLOGI ZA SPREJEM ODLOKA

Trenutno veljavni Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Kanal ob Soči je bil sprejet leta 2017. Od takrat je bilo izdanih več odločb Ustavnega sodišča RS ter sistemskih priporočil Ministrstva za okolje in prostor (nadalje MOP) v povezavi z izvajanjem sistema nadomestila za uporabo stavbnih zemljišč (nadalje NUSZ).

Ministrstvo za Finance je v letu 2016 pozvalo občine k zakonski uskladitvi odlokov o NUSZ.

Nedvomno je, da je bil trenutno veljavni Odlok sprejet kot "kratkoročna" rešitev, saj so občine takrat upravičeno računale na to, da bo najkasneje v letu 2021 prišlo do sprejema Zakona o davku na nepremičnine. Navedeno jasno izhaja iz same vsebine določb Odloka in njihovi neskladnosti. S trenutno veljavnim Odlokom tudi ni bila zagotovljena enaka obravnava zavezancev za plačilo nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča.

Trenutno veljavni odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča ni skladen a predpisi, s priporočili MOP, dogovorom med občinami o merilih NUSZ in odločbami Ustavnega sodišča RS.

V Občini Kanal ob Soči povpraševanje po nezazidanih stavbnih bistveno presega ponudbo, to še posebej velja za poslovne površine primerne za gospodarske dejavnosti. Zaradi oblike ozke doline je izredno malo večjih ravnih površin, ki bi bile dostopnih za tovorni promet in bi bile hkrati tudi primerne za gospodarsko in industrijsko dejavnost, zato je še toliko bolj pomembno, da so vse površine čim bolj izkoriščene in smotrno uporabljene. Ugotavljamo, da je kar nekaj površin namenjenih gospodarskim dejavnostim vseeno nezazidanih in neizkoriščenih.

V Občini Kanal ob Soči se soočamo tudi z odseljevanjem in pomankanjem primernih stanovanjskih zemljišč ali stavb. Občini je v strateškem interesu, da čim več prebivalcev ostane v občini ali pa se v njo vrnejo.

1.2. CILJI, NAČELA IN POGlavITNE REŠITVE ODLOKA

Občina je pristopila k sprejemu novega odloka, da bi dosegla sledeče cilje:

- odprava oziroma uskladitev določb obstoječega odloka, ki niso skladna z zakonodajo, Priporočili Ministrstva za okolje in prostor ter odločbami Ustavnega sodišča Republike Slovenije,
- poenostavitev in določnost meril, ki določajo višino odmerjenega nadomestila,
- omogočiti zavezancem lažjo interpretacijo meril za odmero nadomestila ter enako obravnavo,
- povečati izkoriščenost prostora in smotrno rabo,
- naslovit pomankanje nezazidanih površin primernih za gradnjo stanovanjskih zgradb ter poslovnih prostorov, z namenom obrniti trend odseljevanja in vzpodbuditev različnih gospodarskih dejavnosti v občini.

Poglavitne rešitve:

- NUSZ se plačuje za vsa stavbna zemljišča kot je določeno v 58. členu ZSZ-84.
- Komunalna opremljenost ni vezana na cone ampak na dejansko možnost priključitve.
- Večina NUSZ prihaja iz naslova komunalne opremljenosti.
- Natančneje določena merila in stopnje komunalne opremljenosti
- Upošteva se razmerje med maksimalno in minimalno komunalno opremljenostjo 1:5.
- NUSZ plačuje dejanski uporabnik stavbnega zemljišča oziroma stavbe ali dela stavbe.
- **Letna vrednost točke ostaja enaka kot v letu 2023**, vendar je v odloku vrednost točke 1/12 vrednosti letne točke zaradi načina izračuna, ki upošteva mesečno osnovo zaradi primerov menjav lastništev oziroma dejanskega uporabnika.
- Največja obremenitev na kvadratni meter se zniža za 12,7%.

2. UREDITEV V DRUGIH OBČINAH

MOP v sistemskih priporočilih za izvajanje sistema nadomestila v opravljenih analizah ugotavlja, da so odloki občin o NUSZ med seboj zelo raznoliki ter zasledujejo zelo različne cilje zemljiške politike na zelo različne načine. Nekatere občine, kjer primanjkuje nezazidanih stavbnih, so le te bolj obremenjene. Tako ima Mestna Občina Ljubljana določeno vrednost

točko za nezazidana stavbna zemljišča višje kot za zazidana. Velika večina občin ima v odlokih, ki urejajo NUSZ določeno višje število točk za poslovna stavbna zemljišča kot stanovanjska, za poslovne namene pa imajo različno število točk po dejavnostih.

3. OCENA FINANČNIH POSLEDIC ODLOKA ZA JAVNA FINANČNA SREDSTVA

NUSZ predstavlja pomemben vir občinskih sredstev. S spremenjenim odlok se pričakuje, da se bodo proračunski dohodki z naslova NUSZ povečali za vsaj 2.300.000 EUR letno. Večji del dodatnih sredstev je pričakovati zaradi spremenjene obremenitve med poslovnimi dejavnostmi in zaradi nezazidanih poslovnih površin.

II. BESEDILO ČLENOV

Besedilo členov je v prilogi Predlog Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Kanal ob Soči z grafično karto.

III. OBRAZLOŽITEV

K 1.–2. členu:

Splošne določbe

Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča (v nadaljevanju: NUSZ) je obvezna dajatev, ki se plačuje za stavbna zemljišča in predstavlja pomemben vir prihodkov občinskega proračuna. Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Kanal ob Soči (v nadaljevanju: Odlok) je temeljna pravna podlaga za postopek odmere in način plačevanja NUSZ. NUSZ se plačuje za zazidana in nezazidana stavbna zemljišča.

K 3. členu:

zazidana stavbna zemljišča

Glede na 218. b člen ZGO-1 se podrobneje določi, kaj so zazidana stavbna zemljišča in kako se določi njihova površina.

K 4. členu:

nezazidana stavbna zemljišča

Glede na 218. b člen ZGO-1 se podrobneje določi, kaj so zazidana stavbna zemljišča in kako se določi njihova površina.

K 5. členu:

zavezanci za plačilo NUSZ

Zavezanec za plačilo NUSZ je dejanski uporabnik zemljišča, stavbe, dela stavbe.

Z novim Odlokom je rešeno vprašanje obračuna NUSZ v primeru solastništva zemljišča. Imamo več možnosti glede plačevanja. Če izhajamo iz primarnega pravila dejanske uporabe, plačuje NUSZ tisti solastnik, ki nepremičnino uporablja. Solastniki se lahko tudi dogovorijo, kdo od njih bo plačeval NUSZ. V primeru, da nobena od naštetih možnosti ne pride v poštev, se NUSZ odmeri za vse solastnike v enakem deležu, torej plača vsak svoj delež (npr. 3 solastniki z enakim deležem, vsak plača 1/3 NUSZ).

Za stanovanja, poslovne prostore in zemljišča v lasti občine oz. krajevnih skupnosti, ki so oddani v najem, uporabo ali je sklenjeno neko drugo razmerje, torej teh zemljišč ne uporabljata občina ali krajevna skupnost, NUSZ plačujejo dejanski uporabniki zemljišča (najemniki, uporabniki ipd.)

V primeru, da ni jasno, kdo je dejanski uporabnik zemljišča, lahko občina začne s postopkom ugotavljanja dejanskega uporabnika. Če je kljub izvedenemu postopku uporabnik še vedno neznan, se za odmero NUSZ upošteva podatke zemljiške knjige o lastništvu zemljiške parcele, torej se NUSZ odmeri lastniku zemljišča.

K 6. členu:

območja odmere nadomestila

NUSZ se plačuje na celotnem območju občine Kanal ob Soči, ki je razdeljeno na pet območij.

- Cona A z naselji Kanal in Deskle (Dolenje) zajema dva središči centralnih dejavnosti.
- Cona B zajema kraje v bližini železniške proge in regionalne ceste Nova Gorica – Bovec.
- Cona C zajema področje koncentracije industrijske proizvodnje in gospodarskih dejavnosti (Industrijska cona Anhovo), ter področje pridobivanja mineralnih surovin.
- Cona D zajema naselja, ki se nahajajo med cono A in cono C ter so oddaljene manj kot 1000m od površin namenjenih industrijskih proizvodnji ali pridobivanju mineralnih surovin.
- Cona E območje, ki ni zajeto z drugimi conami.

K 7. členu:

splošna merila

V skladu z dogovorom med občinami o usklajevanju meril za NUSZ (Uradni list SR Slovenije, št 18/84) se za določitev višine nadomestila upošteva zlasti komunalno opremljenost ter lego, namembnost, motnje pri uporabi stanovanjskih zemljišč, izjemne ugodnosti za gospodarske dejavnosti.

K 8. členu:

komunalna opremljenost

V skladu s 5. členom dogovora med občinami o usklajevanju meril za NUSZ (Uradni list SR Slovenije, št 18/84), da se opremljenost stavbnega zemljišča vrednoti zlasti po stopnjah določenih v dogovoru, so v 8.členu odloka določene maksimalna, visoka, srednja, zadovoljiva in minimalna stopnja komunalne opremljenosti, kjer je razmerje točk med maksimalno in minimalno opremljenost 1:5.

K 9. členu:

lega

V skladu s 4. členom in 9. členom dogovora med občinami o usklajevanju meril za NUSZ (Uradni list SR Slovenije, št 18/84), lahko občina doda ali odbije točke glede na lego stavbnega zemljišča, pri čemer se upošteva oddaljenost zemljišča od centralnih dejavnosti in konfiguracija območja.

K 10. členu:

namembnost in dejavnost

V skladu s 4. členom in 9. členom dogovora med občinami o usklajevanju meril za NUSZ (Uradni list SR Slovenije, št 18/84), lahko občina doda ali odbije točke na namembnost stavbnega zemljišča. Namembnost se loči na stanovanjski in poslovni namen.

K 11. členu:

večje motnje pri uporabi stavbnega zemljišča

V skladu s 4. členom in 9. členom dogovora med občinami o usklajevanju meril za NUSZ (Uradni list SR Slovenije, št 18/84), lahko občina odvzame točke za večje motnje pri uporabi stavbnega zemljišča. Večje motnje zaradi katerih se odbijajo točke so motnje zaradi naprav, ki lahko povzročajo onesnaževanje okolja večjega obsega (IED), glavne ceste II. reda, kamnoloma in železniške proge.

K 12. členu:

izjemne ugodnosti

V skladu s 4. členom in 9. členom dogovora med občinami o usklajevanju meril za NUSZ (Uradni list SR Slovenije, št 18/84), lahko občina doda točke za izjemne ugodnosti v zvezi s pridobivanjem dohodka v gospodarskih dejavnostih. Kot posebne ugodnosti se štejejo železniška postaja, industrijski železniški tir, glavna cesta II. Reda, električno omrežje primerno za industrijo rabo, možnost uporabe tehnološke vode iz reke Soče, kamnolom, plinsko omrežje primerno za industrijsko rabo.

**K 13. členu:
način izračuna**

Letna višina NUSZ se zračuna tako, da se skupno število točk pomnoži s površino stavbnega zemljišča, vrednostjo točke in številom mesecev. Osnova za skupno število točk so točke iz naslova komunalne opremljenosti po 8. členu Odloka, vse ostale dodatne točke pa se seštejejo skupaj in se prištejejo točkam komunalne opremljenosti, vendar le do mere, da skupno število ne presega 199,99% točk komunalne opremljenosti oziroma, ni nižje od 50,01% točk komunalne opremljenosti. Na ta način se zagotovi, da večina NUSZ prihaja iz naslova komunalne opremljenosti, kot je določeno v dogovoru med občinami o usklajevanju meril za NUSZ (Uradni list SR Slovenije, št 18/84).

**K 14. členu:
vrednost točke**

Vrednost točke za leto 2024 je določena z Odlokom, za vsako naslednje leto pa se vrednost določa posebej. Če gre samo za revalorizacijo z indeksom rasti cen življenjskih potrebščin, se vrednost točke določi z ugotovitvenim sklepom župana. Vseh ostalih primerih vrednost točke določi Občinski svet Občine Kanal ob Soči, na predlog župana.

**K 15. členu:
oprostitve plačila nadomestila**

Oprostitve izhajajo iz 59. člena ZSZ. Za oprostitev plačila NUSZ lahko zavezanec z vlogo zaprosi v primeru socialne ogroženosti, za kar mora predložiti dokazilo Centra za socialno delo, ali pet let od dneva vselitve v novo stanovanje oz. stanovanjsko hišo, ki jo je kupil in je v ceni ali neposredno plačal komunalni prispevek. O oprostitvi odloča občinski upravni organ z odločbo.

**K 16. in 17 členu:
izvajanje odloka**

Na podlagi 403. člena in 404. člena Zakona o davčnem postopku (ZDavP-2) občinska uprava zavezancu določi osnovo in stopnjo obremenitve, pristojni davčni urad pa odmeri višino nadomestila z odločbo. Pristojni davčni urad izvaja tudi izterjavo zapadlih obveznosti. Plačilo in pritožbe se izvajajo v skladu s predpisi o davčnem postopku.

**K 18. in 19. členu:
prehodne in končne določbe**

Odlok stopi v veljavo naslednji dan po objavi v Uradnem listu RS.