

Trg svobode 23
5213 Kanal

T: 05 398 12 00
E: obcina.kanal@obcina-kanal.si

Številka: 9000-0005/2024

Datum: 26. 11. 2024

OBČINSKI SVET OBČINE KANAL OB SOČI

ZADEVA: Predlog Odloka o spremembah in dopolnitvah odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Kanal ob Soči – skrajšani postopek

PREDLAGATELJ: župan Miha Stegel

PRIPRAVILI: župan Miha Stegel, odvetniška pisarna PFP LAW o.p. d.o.o.

PРАВNA PODLAGA: 55. člen Zakona o izvrševanju proračunov Republike Slovenije za leti 2024 in 2025 (Uradni list RS, št. 123/23 in 12/24; v nadaljevanju: ZIPRS2425) v povezavi s VI. Poglavjem Zakona o stavbnih zemljiščih (Uradni list SRS, št. 18/84, 32/85 - popr., 33/89, Uradni list RS, št. 24/92 - odl. US, 44/97 - ZSZ, 101/13 - ZDavNepr in 22/14 - odl. US; v nadaljevanju: ZSZ/84), 218. členom in 218.a do 218.d členom 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; v nadaljevanju: ZGO-1) ter 14. člen Statuta Občine Kanal ob Soči (Uradni list Republike Slovenije, št. 62/19)

NAMEN: Obravnava in sprejem predloga Odloka o o spremembah in dopolnitvah odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Kanal ob Soči s pripadajočimi prilogami

POROČEVALEC: župan Miha Stegel

OBRAZLOŽITEV: Trenutno veljavni Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Kanal ob Soči je bil sprejet lansko leto za namenom odprave anomalij, ki so bile zaznane pri uporabi Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča iz leta 2017. Glede na zahteven način izračuna NUSZ in upoštevanja prehodnih določb menim, da je potrebno lansko leto sprejeti Odlok poenostaviti ter znižati točko za odmero NUSZ. Podrobnejša obrazložitev k posameznim členom Odloka o spremembah in dopolnitvah odloka so v prilogi.

PREDLOG: Občinskemu svetu Občine Kanal ob Soči se predlaga, da sprejme sklep:

Občinski svet Občine Kanal ob Soči sprejme predlog Odloka o spremembah in dopolnitvah odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Kanal ob Soči, vključno s pripadajočimi prilogami, v prvi obravnavi.

Če na predlog odloka v prvi obravnavi ne bo bistvenih vsebinskih pripomb in bi besedilo predloga odloka v drugi obravnavi bilo enako besedilu predloga odloka v prvi obravnavi, se občinskemu svetu prav tako predlaga, da na podlagi petega odstavka 76. člena Poslovnika Občinskega sveta Občine Kanal ob Soči (Uradni list RS, št. 62/19) sprejme predlog odloka na isti seji, tako da se prva in druga obravnava predloga odloka združita.

Miha Stegel
župan

Prilogi:

- predlog Odloka o spremembah in dopolnitvah odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Kanal ob Soči

Na podlagi 55. člena Zakona o izvrševanju proračunov Republike Slovenije za leti 2024 in 2025 (Uradni list RS, št. 123/23 in 12/24; v nadaljevanju: ZIPRS2425) v povezavi s VI. poglavjem Zakona o stavbnih zemljiščih (Uradni list SRS, št. 18/84, 32/85 - popr., 33/89, Uradni list RS, št. 24/92 - odl. US, 44/97 - ZSZ, 101/13 - ZDavNepr in 22/14 - odl. US; v nadaljevanju: ZSZ/84), 218. členom in 218.a do 218.d členom 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; v nadaljevanju: ZGO-1) ter na podlagi 14. člena Statuta Občine Kanal ob Soči (Uradni list Republike Slovenije, št. 62/19) je Občinski svet Občine Kanal ob Soči na ____ redni seji dne ____ . ____ . 2024 sprejel

ODLOK

o spremembah in dopolnitvah odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Kanal ob Soči (prva obravnava)

1. člen

V Odloku o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Kanal ob Soči (Uradni list RS, št. 126/23; v nadaljevanju: Odlok/23) se v 3. členu šesti odstavek spremeni tako, da se glasi:

»Kot poslovna površina se štejejo tudi ograjena in utrjena parkirišča, opremljena z lovilci maščob in olja, namenjena poslovni dejavnosti cestnega tovornega prometa, ki se nahajajo na stavbnih zemljiščih, ki še nimajo določene gradbene parcele. Poslovna površina iz prejšnjega stavka se upošteva s faktorjem 0.5.

Dosedanji šesti odstavek postane sedmi odstavek.

2. člen

V tretjem odstavku 8. člena Odloka/23 se v tabeli za besedilom »toplovod ali omrežje zemeljskega plina, ki ga je možno posredno ali neposredno uporabiti za ogrevanje« doda nova vrstica z besedilom »omrežje zemeljskega plina, primerno za kuhanje in pripravo tople vode«.

Besedilo »5,8 m« se nadomesti z besedilom »7,0 m«.

V vrstici, ki sledi vrstici z besedilom »2. stopnja (visoka)« se besedilo »omrežje zemeljskega plina« nadomesti z besedilom »omrežje zemeljskega plina primerno za kuhanje in pripravo tople vode«.

3. člen

9. člen Odloka/23 se spremeni tako, da se glasi:

»Glede na lego (oddaljenost zemljišča od ožjega mestnega jedra oziroma drugega oskrbnega središča in centralnih dejavnosti ter upošteva je konfiguracijo območja) se

posamezno stavbno zemljišče, ki je predmet odmere nadomestila, ovrednoti z odstotki točk za komunalno opremljenost iz 8. člena iz sledeče tabele:

Lega	Oddaljenost od centralnih dejavnosti	Konfiguracija območja
CONA A	0%	0%
CONA B	-15%	0%
CONA C	0%	0%
CONA D	-10%	0%
CONA E	-20%	-5%

4. člen

10. člen Odloka/23 se spremeni tako, da se glasi:

»(1) Glede na namembnost oziroma dejavnost se posamezna zazidana stavbna zemljišča, ki so predmet odmere nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča, ovrednotijo z odstotki točk za komunalno opremljenost iz 8. člena iz sledeče tabele:

Namembnost/dejavnost pri zazidanih stavbnih zemljiščih	Odstotki
Stanovanja, hiše, garaže, oskrbovana stanovanja, počitniška stanovanja	-24%
Kmetijski objekti	-24%
Nastanitveni gostinski obrat, hotel, turistična kmetija	-24%
Prehrabni gostinski obrat, bife, kmečki turizem-gostinstvo	-24%
Gozdarstvo in druge s tem povezane dejavnosti	-24%
Transport in prevoznitvo	-10%
Ostale dejavnosti	60%
Kovinska industrija	50%
Proizvodnja mehanskih strojev in električnih naprav	50%
Industrija, gradbeništvo, proizvodna obrt	75%
Energetika	75%
Bencinski servisi	75%
Igralništvo	75%

(2) Glede na namembnost oziroma dejavnost se posamezna nezazidana stavbna zemljišča, ki so predmet odmere nadomestila, ovrednotijo z odstotki iz sledeče tabele:

Namembnost/dejavnost pri nezazidanih stavbnih zemljiščih	Odstotki
Stanovanjski namen	-20%
Poslovni namen	60%

»

5. člen

11. člen Odloka/23 se spremeni tako, da se glasi:

»Glede na motnje pri uporabi posameznih stavbnih zemljišč za stanovanjske namene, ki so predmet odmere nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča se glede na posamezno območje število točk ovrednotijo z odstotki točk za komunalno opremljenost iz 8. člena iz sledeče tabele:

Večje motnje pri uporabi zemljišča	IED (naprave, ki lahko povzročajo onesnaževanje okolja večjega obsega)	G2 (glavne ceste II. reda)	Kamnolom	Železnica
CONA A	-8%	-9%	-2%	-6%
CONA B	0%	-5%	0%	-5%
CONA C (industrijska cona)	-10%	-5%	-5%	-5%
CONA D	-9%	-1%	-3%	-2%
CONA E	0%	0%	0%	0%

»

6. člen

12. člen Odloka/23 se spremeni tako, da se glasi:

»Pri stavbnih zemljiščih za poslovne namene se za uporabo stavbnih zemljišč upoštevajo izjemne ugodnosti v zvezi z možnostjo pridobivanja dohodka pri opravljanju gospodarskih dejavnosti, ki je posledica izjemno ugodne lokacije stavbnega zemljišča ali v zvezi z možnostjo intenzivnejše rabe komunalnih in drugih objektov, ki znižujejo stroške storitev oziroma proizvodov. Izjemne ugodnosti se ovrednotijo z odstotki točk za komunalno opremljenost iz 8. člena iz sledeče tabele:

Izjemne ugodnosti	Odstotki
Železniška postaja, oddaljena manj kot 500 m	4%
Industrijski železniški tir, oddaljen manj kot 500 m	4%
Glavna cesta G2, oddaljena manj kot 500 m	4%
Reka Soča, oddaljena manj kot 500 m	4%
Kamnolom oziroma pridobivalni prostor mineralnih surovin, oddaljen manj kot 1000 m	4%
Možnost dostopa do zemeljskega plina, primerne za industrijsko rabo	4%
110 kV transformatorska postaja, oddaljena manj kot 500 m	4%

»

7. člen

Drugi odstavek 13. člen Odloka/23 se spremeni tako, da se glasi:

»(2) Skupno število točk iz prejšnjega odstavka se izračuna po sledeči formuli:

št. tč. po 8. čl. + št. tč. po 8. čl. x ($\Sigma\%$ iz 9. čl. + $\Sigma\%$ iz 10. čl. + $\Sigma\%$ iz 11. čl. + $\Sigma\%$ iz 12. čl.)«

8. člen

V prvem odstavku 14. člena Odloka/23 se doda sledeče besedilo:

»Vrednost točke za izračun nadomestila za leto 2025 znaša 0,001167 EUR.«

9. člen

Tretji do četrty in šesti do sedmi odstavek ter besedilo », za leto 2025 s faktorjem 0,4, za leto 2026 s faktorjem 0,5, za leto 2027 s faktorjem 0,6 ter za leto 2028 s faktorjem 0,8« v osmem odstavku prehodne določbe 18. člena se črtajo.

10. člen

Ta odlok začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije, uporabljati pa se začne s 1. 1. 2025.

OBRAZLOŽITEV

K 1. členu:

Peti odstavek 60. člena Zakona o stavbnih zemljiščih (Uradni list SRS, št. 18/1984, 32/1985 - popr., 33/1989, Uradni list RS, št. 24/1992 - odl. US, 29/1995 - ZPDF, 44/1997 - ZSZ, 101/2013 - ZDavNepr, 22/2014 - odl. US, 187/2021 - ZIPRS2223, 150/2022 - ZIPRS2324; v nadaljevanju ZSZ/84) občinam omogoča, da lahko kot poslovne površine določijo tudi površine zemljišč, ki so namenjene poslovni dejavnosti, kot so nepokrita skladišča, parkirišča, delavnice na prostem in podobno.

Iz odločbe ustavnega sodišča št. U-I-349/04-16 z dne 14. 9. 2006 (v nadaljnjem besedilu: odločba ustavnega sodišča 2006) in sodbe Upravnega sodišča št. I-972/2019-10 z dne 14. 7. 2020 (v nadaljnjem besedilu: sodba upravnega sodišča 2020) izhaja, da se z dnem uporabe 218. člena ZGO-1, določbe VI. poglavja ZSZ-84 (58. do 63. člen ZSZ-84), uporabljajo samo za tista ZSZ, na katerih so gradbene parcele z zgrajenimi stavbami in gradbeno 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 gradbeno inženirskih objektov, ki niso objekti gospodarske javne infrastrukture. S tem je torej prav tako določeno, da so predmet odmere NUSZ (le) stavbna zemljišča, določena v 218. členu ZGO-1 (podrobneje je predmet odmere pojasnjen v točki 6.). Nadalje iz prve alineje prvega odstavka ter drugega in tretjega odstavka 218.b člena ZGO-1 izhaja, da se kot ZSZ štejejo zemljiške parcele ali njihovi deli – gradbene parcele, na katerih je zgrajena oziroma se na podlagi dokončnega gradbenega dovoljenja gradi katerakoli vrsta stavbe ali gradbeno inženirski objekt, ki ni objekt gospodarske javne infrastrukture, če so takšne parcele oziroma njihovi deli v skladu z ZGO-1 določene kot gradbene parcele. Če gradbena parcela še ni določena z odločbo, se kot ZSZ šteje površina, na kateri stoji stavba oziroma gradbeno inženirski objekt, in del preostale površine zemljišča, ki se določi tako, da se površina zemljišča, da katerem stoji stavba ali gradbeno inženirski objekt, pomnoži s faktorjem 1,5. Ta površina se šteje za ZSZ, preostanek pa za NSZ, če izpolnjuje tudi ostale pogoje iz 218. In 218.b člena ZGO-1.

Upoštevajoč navedena izhodišča je Občina presodila, da je določene poslovne površine, ki se nahajajo na stavbnih zemljiščih, ki še nimajo določene gradbene parcele, dopustno

določati kot predmet odmere NUSZ na zazidanih stavbnih zemljiščih. Občina je presodila, da bo kot navedene poslovne površine selektivno upoštevala določena parkirišča, in sicer tista, ki so ograjena in utrjena ter opremljena z lovilci maščob in olja ter namenjena poslovni dejavnosti cestnega tovornega prometa, pri katerih se pri odmeri NUSZ upošteva poslovno površino, pomnoženo s faktorjem 0.5.

K 2. členu:

Gre za nomotehnične oziroma redakcijske popravke, saj se toplovod po svoji funkciji lahko enači z omrežjem zemeljskega plina le, če je slednje namenjeno ogrevanju, medtem ko je funkcija omrežja zemeljskega plina, ki je primerno za kuhanje in pripravo tople vode, samostojna. Zato se dodaja nova vrstica. Širina ceste je bila prilagojena ugotovitvam na terenu.

K 3. do 7. členu

Sistemska priporočila Ministrstva za okolje in prostor, št. 35206-3/2021-2550-15 z dne 15. 10. 2021 (v nadaljevanju: Sistemska priporočila) v 4.1. poglavju z naslovom »Primarno je obremenitev vezana na komunalno opremo« pojasnjujejo, da 9. člen Dogovora-86 določa, da občine zavezancem NUSZ določajo z metodo točkovanja in z določitvijo vrednosti točke. Obenem pa, da občine pri določanju meril (komunalna opremljenost, lega in namembnost, izjemne ugodnosti v zvezi s pridobivanjem dohodka v gospodarskih dejavnostih, večje motnje pri uporabi stavbnega zemljišča) upoštevajo razmerja, ki so določena v 5. členu (in jih vsaka občina določi za posamezno stopnjo oziroma območje) Dogovora-86, k tem točkam pa se lahko doda ali odbije določen odstotek točk, in sicer za lego in namembnost, za izjemne ugodnosti v zvezi s pridobivanjem dohodka v gospodarskih dejavnostih in za večje motnje pri uporabi stavbnega zemljišča. Sistemska navodila nadaljujejo, da iz 9. člena Dogovora-86 torej izhaja, da občine pretežni del točk za odmero NUSZ določijo na podlagi komunalne opremljenosti, točke, določene na podlagi drugih treh meril pa le dodajo ali odbijejo.

Temu načelu sledi nov način vrednotenja kriterijev iz druge do pete alineje 7. člena Odloka/23, ki se ne določa več v obliki točk, temveč v obliki odstotkov od komunalne opremljenosti posameznega stavbnega zemljišča. S tem se še bolj poudari primarnost kriterija komunalne opremljenosti in sekundarnost ostalih kriterijev. Nova metodologija izračuna je pojasnjena v 7. členu, kjer spremenjeno besedilo drugega odstavka 13. člena Odloka/23 pojasnjuje z zapisom v formuli. Matematično se točke na podlagi sekundarnih kriterijev izračunajo kot zmnožek točk, ki posameznemu stavbnemu zemljišču pripada za komunalno opremljenost po 8. členu Odloka/23, in seštevka pripadajočih odstotkov za posamezne kriterije iz 9. do 12. člena Odloka/23. Opisno ta formula pomeni, da komunalna opremljenost stavbnega zemljišča predstavlja več kot polovico (50 %) vseh točk (do te situacije pride v primeru, ko določeno stavbno zemljišče iz naslova dodatnih kriterijev dobi največ (99 %) točk oziroma se odbije največ (49%) točk, kadar je seštevok odstotkov - 49%) in največ celoto (100 %) vseh točk (do te situacije pride v primeru, ko določeno stavbno zemljišče iz naslova dodatnih kriterijev ne dobi nobene točke (0%). Sekundarnost kriterijev iz druge do pete alineje 7. člena Odloka/23 je tako poudarjena tudi na načelni ravni, saj lahko točke, zbrane na podlagi meril iz druge do pete alineje 7. člena, predstavljajo skupaj predstavljajo manjši delež kot točke, ki jih lahko zemljišče pridobi iz naslova primarnega kriterija komunalne opremljenosti.

K 8. členu

Na podlagi analize občinskih prihodkov in odhodkov je bilo ugotovljeno, da se obstoječa višina točke iz 0,003425 EUR lahko zniža na 0,001167 EUR.

K 9. členu

Določba črta tiste odstavke in besedilo prehodne določbe, ki se nanašajo na odmero NUSZ od leta 2025 dalje, saj so z novim načinom izračuna NUSZ niso več relevantne.

K 10. členu

Določba predvideva uveljavitev sprememb in dopolnitev Odloka/23 naslednji dan po objavi v Uradnem listu in začetek uporabe s 1. 1. 2025, tako da se bodo spremenjene in dopolnjene določbe Odloka/23 uporabljale za odmero NUSZ za leto 2025 in naprej.