

## PREDLOG SKRAJŠANI POSTOPEK

Na podlagi 55. člena Zakona o izvrševanju proračunov Republike Slovenije za leti 2021 in 2022 (Uradni list RS, št. 174/20, 15/21 – ZDUOP, 74/21, 172/21 in 187/21 – ZIPRS2223), 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF in 14/15 – ZUJFO), določb VI. poglavja Zakona o stavbnih zemljiščih (Uradni list SRS, št. 18/84, 32/85 – popr. in 33/89 ter Uradni list RS, št. 24/92 – odl. US, 29/95 – ZPDF, 44/97 – ZSZ in 27/98 – odl. US) ter 218. člena, 218.a člena, 218.b člena, 218.c člena, 218.č člena in 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, 19/15, 61/17 – GZ in 66/17 – odl. US)) ter 18. člena Statuta Občine Gornja Radgona (Uradno glasilo Občine Gornja Radgona, št. 1/15) je Občinski svet Občine Gornja Radgona na \_\_\_\_ redni seji, dne \_\_\_\_\_, sprejel

### O D L O K

#### o spremembah in dopolnitvah Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Gornja Radgona

##### 1. člen

S tem odlokom se spremeni in dopolni Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Gornja Radgona (Uradno glasilo Občine Gornja Radgona, št. 7/18, 8/18-popravek in 5/19).

##### 2. člen

V 2. členu odloka se v celoti črta peti (5) odstavek.

##### 3. člen

V 8. členu odloka se na koncu odstavka za zadnjo alinejo doda nova alineja, ki glasi:

»F – javna uprava in družbene dejavnosti.«

##### 4. člen

Spremeni se 9. člen odloka, tako da se glasi:

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

Legra zemljišča z območja	Namen uporabe (število točk/m <sup>2</sup> )					
	A	B	C	D	E	F
1. območje	70	250	1000	250	120	15
2. območje	50	200	750	200	90	10
3. območje	30	150	500	150	60	5

(2) Samostoječe garaže za osebne avtomobile, javna uprava in objekti družbene dejavnosti se točkujejo po kriterijih iz tega člena brez upoštevanja točk za komunalno opremo iz 7. člena tega odloka.«

##### 5. člen

Spremeni se 10. člen odloka, tako da se glasi:

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

Dejavnost	Dodatno število točk/m <sup>2</sup>
Proizvodnja in distribucija elektrike	1500
Posredništvo in trgovina	750
Poštna in telekomunikacijske storitve	1800
Finančno posredništvo	2000
Prerejanje iger na srečo	2000
Poslovanje z nepremičninami, druge poslovne dejavnosti, najem in poslovne storitve	500
Gostinstvo, turistične kmetije in vinotoči	500
Gradbeno inženirski objekti	225

«

### 6. člen

Spremeni se 11. člen odloka, tako da se glasi:

»(1) Površine, na katerih so zgrajeni objekti za izkoriščanje podzemnih voda, površine, ki se ne uporabljajo za predvidene namene, površine potrebne za obratovanje bencinskih servisov, parkirišča tovornjakov v tranzitu in ostala zazidana stavbna zemljišča se točkujejo po naslednji tabeli:

	Dejavnost	Dodatno število točk/m <sup>2</sup>
a)	Površine, na katerih so zgrajene črpalke ali drugi objekti za izkoriščanje mineralne, termomineralne ali druge podzemne vode	2000
b)	Površine, ki se ne uporabljajo za predvidene namene so površine, katere se najmanj eno leto ne uporabljajo za namene za katere so grajene ali so namenjene po veljavnem prostorskem aktu (neskladnost obstoječega stanja s predvidenim namenom)	1000
c)	Površina za normalno rabo bencinskega servisa	3000
e)	Površine za parkirišča tovornjakov v tranzitu so površine, ki se uporabljajo za parkiranje tovornjakov v mednarodnem prometu	200

(2) Druga zazidana in nezazidana stavbna zemljišča iz 11. člena se točkujejo po kriterijih iz tega člena brez upoštevanja točk za komunalno opremo iz 7. člena tega odloka.«

### 7. člen

Spremeni se 12. člen odloka, tako da se glasi:

»Število točk/m<sup>2</sup> nezazidanega stavbnega zemljišča se glede na vrsto dejavnosti oziroma namen uporabe določi po naslednji tabeli:

Lega zemljišča območje	Stanovanjski objekti	Poslovni namen
1. območje	70	300
2. območje	50	225
3. območje	30	150

«

### 8. člen

V celoti se črta 13. člen odloka.

### 9. člen

Spremeni se 17. člen odloka, tako da se glasi:

»(1) Vrednost točke za izračun nadomestila znaša 0,0025682 EUR.

- (2) Vrednost točke za odmernost leto se z ugotovitvenim sklepom župana letno revalorizira s količnikom, ugotovljenim na podlagi letnega indeksa rasti cen življenjskih potrebščin po podatkih Statističnega urada RS, za obdobje pred letom za katero se nadomestilo odmerja, če je količnik večji od ena. Ugotovitveni sklep se objavi v Uradnem glasilu Občine Gornja Radgona.
- (3) V primeru drugačne določitve vrednosti točke, kot je določena v prejšnjem odstavku, novo vrednost točke določi občinski svet na predlog župana.
- (4) V primeru, da se vrednost točke za prihodnje odmernost leto ne določi, velja za izračun zadnja veljavna vrednost točke.«

#### **10. člen**

Spremeni se 18. člen odloka, tako da se glasi:

- »(1) Zavezanci so dolžni sami urediti in uskladiti podatke za odmero nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča v uradnih evidencah.
- (2) Občina si sama pridobi podatke potrebne za izračun nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča iz uradnih evidenc.
- (3) V kolikor podatki iz uradnih evidenc niso skladni z dejanskim stanjem v naravi, to lahko zavezanci sami uredijo ali pa jih k uskladitvi pozove občina.
- (4) Če nastane obveznost za plačilo nadomestila po tem odloku ali sprememba med letom, se leta upošteva z dnem prenosa ali začetka obveznosti plačevanja nadomestila. «

#### **11. člen**

V celoti se črta 19. člen odloka.

#### **12. člen**

Ta odlok začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem glasilu Občine Gornja Radgona, uporablja pa se od 1. 1. 2022.

Številka: 007-4/2018-U109

Datum: \_\_\_\_\_

**ŽUPAN**  
**OBČINE GORNJA RADGONA**  
Stanislav ROJKO

## OBRAZLOŽITEV:

### 1. Pravna podlaga in razlogi za sprejem odloka

Obrazložitev novih priporočil MOP, ki se nanašajo na določanje višine odmere za »druga zazidana stavbna zemljišča, kot so zunanja skladišča, parkirišča, manipulativne površine in podobne«.

Po razveljavitvi Zakona o davku na nepremičnine (odločba Ustavnega sodišča RS št. U-I-313/13-86 z dne 21.03.2014) so bili vrnjeni v uporabo odloki, ki so veljali pred sprejetjem zakona o davku na nepremičnine.

Na osnovi zadnjega odstavka 60 člena Zakona o stavbnih zemljiščih: »Občinska skupščina lahko določi, da so poslovne površine tudi površine zemljišč, ki so namenjene poslovni dejavnosti, kot so nepokrita skladišča, delavnice na prostem in podobno« so občine te površine tudi obremenile za plačilo NUSZ. Tako ima tudi Občina Gornja Radgona taka zemljišča vključena v odlok in za ta zemljišča tudi odmerja NUSZ.

MOP je letos pripravil nova priporočila občinam za pripravo podatkov o NUSZ (št. zadeve: 35206-3/2021-2550-15 z dne 15.10.2021), kjer v poglavju o zazidanih stavbnih zemljiščih govori, da morajo občine upoštevati določila 218. člena Zakona o stavbnih zemljiščih -1 in drugega odstavka 58. člena ZSZ iz leta 84. Ti členi ZGO-1 in ZSZ pa ne omenjajo, da so lahko zazidana stavbna zemljišča tudi odprta skladišča, parkirišča, zunanje manipulativne površine, zato ni dovoljeno obremenjevanje teh površin z NUSZ, če so to del poslovne površine (zunanje površine so del gradbenega dovoljenja za objekt).

O teh površinah se je opredelilo tudi Upravno sodišče, ki je v sodbi št. I-972/2019-10 z dne 14.7.2020 in Ustavno sodišče RS v sodbi št. U-I-349/04-16 z dne 14.09.2006 in sicer, da so poslovne površine tudi površine zemljišč, ki so namenjene poslovni dejavnosti, kot s pokrita skladišča, parkirišča, delavnice na prostem in podobno, ***ne uporablja več oziroma jo je treba uporabljati selektivno.***

Te površine lahko obremenimo, če jih lahko opredelimo kot gradbeno inženirske objekte in je kot take bilo izdano tudi gradbeno dovoljenje. Uredba o razvrščanju objektov (Ur. list RS, št. 37/18) med gradbeno inženirske objekte uvršča tudi:

- Objekti za šport, rekreacijo in prosti čas,
- Pokopališča,
- Samostojna parkirišča,
- Sončne elektrarne (kot samostojni objekti – ne na strehah),
- Pokrite skladiščne površine,
- Smučišča,
- in podobno.

Občine še naprej lahko zaračunavajo NUSZ za gradbeno inženirske objekte za katere je bilo izdano gradbeno dovoljenje samostojno (da niso funkcionalna zemljišča drugega poslovnega objekta).

Glede na to, da je dostop do starejših gradbenih dovoljenj omejen (več kot 10 let – do 10 let se hranijo na upravni enoti), je ugotavljanje kakšno gradbeno dovoljenje je bilo izdano skoraj nemogoče.

Odprta skladišča, utrjene manipulativne površine, parkirišča pred poslovnimi zgradbami pomenijo v praksi pozidana stavbna zemljišča. Imajo vse značilnosti inženirskih objektov: imajo

utrjeno podlago, urejeno odvajanje meteornih voda, lovilce olj, največkrat so osvetljena, imajo dostop do javnih prometnih površin, pogosto tudi hidrantno omrežje – se pravi, da so opremljeni z vodovodnim omrežjem. Glede teh meril izpolnjujejo vsa merila, ki jih morajo izpolnjevati zazidana stavbna zemljišča.

Te površine ne moremo obravnavati kot klasična nezazidana stavbna zemljišča, ki so opredeljena kot zemljišča na katerih je z izvedbenim prostorskim aktom (OPN, OPPN, OLN, ZN,...) določeno, da je na njih dopustna gradnja stanovanjskih in poslovnih stavb ter gospodarskih inženirskih objektov, ki niso gospodarska javna infrastruktura in niso namenjeni za potrebe zdravstva, socialnega in otroškega varstva, šolstva, kulture, znanosti, športa in javne uprave.

Zakon o gradnji objektov -1 v 218 členu pa določa: »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, na 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 (ima urejen dostop do javnega cestnega omrežja in je zanj mogoče izvesti priključke na javno elektroenergetsko omrežje, javno vodovodno omrežje in javno kanalizacijsko omrežje – zadostuje tudi gradnja nepretočne greznice ali MČN).

Če uporabimo to določbo ZGO-1, lahko površine, ki so bile sedaj opredeljene kot zunanje poslovne površine (parkirišča, odprta skladišča, manipulativne površine in podobno) opredelimo kot nezazidana stavbna zemljišča in jih obremenimo kot to določa sedanji odlok v 12. členu.

Obrazložitev spremenjenih členov:

- **1. člen**  
člen določa osnovni namen sprejema predmetnega odloka.
- **2. člen:**  
V celoti se črta peti odstavek (5 točka) 2. člena, ki govori o nepokritih skladiščih, internih parkiriščih, delavnicam na prostem, gostinski vrtovi in kioski, posledica odločbe ustavnega sodišča.
- **3. člen:**  
Na koncu 8. člena odloka, se doda nova točka F (javna uprava in družbene dejavnosti), to so površine na katerih so zgrajene šole, vrtci, gasilski domovi, društva in verski objekti – podrobneje obrazloženo pod 8. členom, posledica odločbe ustavnega sodišča.
- **4. člen:**  
Nanaša se na 9. člen veljavnega odloka:  
V tabeli – namen uporabe se doda točka F s številom točk po območjih in znaša za območje 1 15 točk, za območje 2 10 točk in za območje 3 5 točke/m<sup>2</sup>.
- **5. člen:**  
Nanaša se na 10. člen veljavnega odloka:  
V tabeli pod dejavnost se na koncu dodajo gradbeno inženirski objekti s številom točk 225.
- **6. člen:**  
Nanaša se na 11. člen veljavnega odloka:  
Pod točko d) površine za parkirišča, nepokrita skladišča, gostinski vrtovi, delavnice na prostem se brišejo iz tabele, nadomestijo se z nezazidanimi stavbnimi zemljišči, 12. člen odloka (stanovanjski objekti, posledica odločbe ustavnega sodišča).
- **7. člen:**  
Nanaša se na 12. člen veljavnega odloka:  
V tabeli pod stolpcem stanovanjski objekt (NSZ) se spremeni število točk/m<sup>2</sup> za območje 1 iz 60 na 70, za območje 2 iz 30 na 50 in za območje 3 iz 15 na 30. Število točk (NZS) se tako izenači s številom točka (ZSZ) pod A – stanovanjski namen v 9. členu osnovnega odloka.

Z dvigom števila točk/m<sup>2</sup> želimo vzpodbuditi zavezance, da se lotijo gradnje ali pa prodajo nezazidana stavbna zemljišča novim zavezancem.

- **8. člen:**

Nanaša se na 13. člen veljavnega odloka:

Ker se z dnem uporabe 218. člena ZGO-1, določbe VI. poglavja ZSZ-84 po odločbi ustavnega sodišča več ne veljajo, saj jih v ZGO-1 ni, kar pomeni, da ne velja prvi odstavek 59. člena ZSZ-84. Tako se v celoti črta 13. člen odloka, kar pomeni, da občine v občinskih odlokih od uveljavitve odločbe ustavnega sodišča v letu 2020 v novih odlokih ne morejo več določati oprostitev plačila NUSZ, ki izhajajo iz prvega odstavka 59. člena ZSZ-84 oziroma ne smejo zemljišč, navedenih v prvem odstavku 59. člena ZSZ-84 izvzeti iz predmeta odmere NUSZ. To pomeni, da bo površinam za družbene dejavnosti in javna uprava odmerjen NUSZ. Ker se zavedamo, da gre za objekte javne uprave in družbene dejavnosti, ki jih uporabljajo zavezanci, smo se odločili za minimalno število točk/m<sup>2</sup> (15, 10 in 5 točke, odvisno od območja). Ker v večini primerov gre za manjše površine, nekateri zavezanci sploh ne bodo prejeli odmerne odločbe, saj bo znesek nižji od 5 €, ki pomeni prag izdaje odmerne odločbe.

- **9. člen:**

Nanaša se na prvi odstavek 17. člen veljavnega odloka:

Vrednost točke se iz 0,0025012 poviša na 0,0025682. Vrednost se je povišala za 2.7%, kot znaša indeks rasti cen življenjskih potrebščin od novembra 2019 do oktobra 2020.

Določilo se spreminja, da se vrednost točke za odmerno leto z ugotovitvenim sklepom župana letno revalorizira s količnikom, ugotovljenim na podlagi letnega indeksa rasti cen življenjskih potrebščin. V primeru drugačne določitve vrednosti točke, novo vrednost točke določi Občinski svet Občine Gornja Radgona, na predlog župana.

- **10. člen:**

Nanaša se na 18. člen veljavnega odloka:

Potrebno je uskladiti odlok s sistemskimi priporočili, ki se nanašajo na pridobivanje potrebnih podatkov za NUSZ. V prvem odstavku veljavnega odloka je navedeno, da so zavezanci dolžni sporočiti spremembo vrste dejavnosti, spremembo poslovne in stanovanjske površine ter vse druge podatke za odmero nadomestila v 15 dneh od dneva, ko je ta sprememba nastala. V novem prvem odstavku je navedeno, da so zavezanci sami dolžni urediti in uskladiti podatke za odmero NUSZ. V novem drugem odstavku je navedeno, da si občine same pridobijo potrebne podatke za NUSZ. V tretjem odstavku je navedeno, če podatki iz uradnih evidenc niso skladni z dejanskim stanjem v naravi, to neuskkljenost uredijo zavezanci sami ali pa jih k uskladitvi pozove občina. Četrti odstavek je enak in se ni spremenil.

- **11. člen:**

V celoti se črta 19. člen, saj do zdaj občinska uprava ni denarno kaznovala pravne ali fizične osebe, ki ni prijavila vsake spremembe, ki bi vplivala na odmero NUSZ. Kot je bilo že v 10. členu navedeno, si morajo občine same pridobiti podatke iz uradnih evidenc, zato denarna kazen ni več potrebna.

## **2. Finančne posledice odloka**

Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča je eden od virov prihodka proračuna Občine Gornja Radgona.

S predlagano spremembo Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Gornja Radgona, se bodo predvidoma povečali prihodki v občinski proračun zaradi indeksa rasti cen življenjskih potrebščin in dviga točk/m<sup>2</sup> za nezazidana stavbna zemljišča za stanovanjske objekte, za cca 10%. Vpliv na odmero objektov družbenih dejavnosti predvidoma ne bo imel večjih posledic za zavezance. Odmerjeno nadomestilo za leto 2021 je znašalo cca 945.000,00 €, s spremembo odloka pa se bo odmerjeno nadomestilo

predvidoma povečalo (vrednost točke za cca 25.515,00 € in vpliv za NSZ za cca 69.370,00 € ali skupaj 1.039,885,00 € ali cca 10 %).

Občinskemu svetu predlagamo, da predlog Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Gornja Radgona (skrajšani postopek) obravnava in ga sprejme.

### **PREDLOG SKLEPA**

**Občinski svet Občine Gornja Radgona sprejme predlog Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Gornja Radgona – skrajšani postopek.**

Pripravil:  
Danilo VLAJ, l.r.

**ŽUPAN**  
**OBČINE GORNJA RADGONA**  
Stanislav ROJKO, l.r.