



OBČINSKA UPRAVA

Oddelek za prostor

Številka: 9001-8//2019
Datum: 23.9.2019

OBČINSKI SVET OBČINE BREŽICE

Zadeva: **DODATNA OBRAZLOŽITEV K TOČKI 14. DNEVNEGA REDA 8. REDNE SEJE
OBNČINSKEGA SVETA OBČINE BREŽICE**

Gradivo Predloga Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v občini Brežice – prva obravnava dopolnjujemo z dodatno obrazložitvijo razlogov za pripravo gradiva razkonskih razlogov ter finančnih posledic revalorizacije točke NUSZ ter določitve nepozidanih stavbnih zemljišč.

1. Dodatna obrazložitev razlogov za pripravo Predloga Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v občini Brežice – prva obravnava

Ministrstvo za okolje in prostor, Ministrstvo za finance in Ministrstvo za javno upravo (v nadaljevanju: MOP, MF in MJU) so dne 16.9.2016 pripravili skupna sistemska priporočila za izboljšanje sistema za nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča (v nadaljevanju: NUSZ) za občine. V letu 2017 je MOP pričelo s sistematskim pregledom odlokov o NUSZ vseh občin in nas 28.5.2018 obvestilo, da je Občina Brežice izbrana za naknadni nadzor zakonitosti odlokov o NUSZ. MOP smo predložili vse pravne podlage na osnovi katerih občina zaračunava NUSZ. Na osnovi tega nas je MOP z dopisom 10.9.2018 pozval, da odpravimo nepravilnosti in jih uskladimo z veljavno zakonodajo. Osnovo za zaračunavanje NUSZ predstavlja Zakon o stavbnih zemljiščih (Uradni list SRS, št. 18/84, 32/85 - popr., 33/89, Uradni list RS, št. 24/92 - odl. US, 29/95 - ZPDF, 44/97 - ZSZ, 101/13 - ZDavNepr, 22/14 - odl. US – v nadaljevanju ZSZ), ki je po razveljavitvi Zakona o davku na nepremičnine leta 2014 stopil v veljavo v členih, ki regulirajo področje NUSZ. Vsebinsko je bilo Odlok o NUSZ potrebno spremeniti v naslednjih točkah:

- Oprostitve plačila NUSZ; med oprostitvami smo imeli navedene zavode in institucije katerih ustanoviteljica je Občina Brežice, parke in zelenice, za potrebe kmetijske dejavnosti, kar ni skladno z zakonom. Zakon dovoljuje le oprostitve, ki so navedene v 59. členu ZSZ:
 - *»Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča se ne plačuje za zemljišče, ki se uporablja za potrebe ljudske obrambe, za objekte tujih držav, ki jih uporabljajo tuja diplomatska in konzularna predstavništva ali v njih stanuje njihovo osebje, za objekte mednarodnih in meddržavnih organizacij, ki jih uporabljajo te organizacije ali v njih stanuje njihovo osebje, če ni v mednarodnem sporazumu drugače določeno in za stavbe, ki jih uporabljajo verske skupnosti za svojo versko dejavnost.*

- *Nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča se na lastno zahtevo za dobo pet let oprosti občan, ki je kupil novo stanovanje kot posamezen del stavbe ali zgradil, dozidal ali nadzidal družinsko stanovanjsko hišo, če je v ceni stanovanja oziroma družinske stanovanjske hiše ali neposredno plačal stroške za urejanje stavbnega zemljišča po določbah tega zakona.*
- *Petletna doba oprostitve plačevanja nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča začne teči od dneva vselitve v stanovanje ali stanovanjsko hišo.*
- *Občinska skupščina lahko predpiše oprostitev oziroma delno oprostitev plačila nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča tudi za občane z nižjimi dohodki in občane, ki so organizirano vlagali družbena sredstva v izgradnjo komunalnih objektov in naprav, v skladu z merili po dogovoru iz 61. člena tega zakona.»*
- Dodatno je bilo potrebno bolj natančno določiti nezazidana stavbna zemljišča. Sedaj veljavni odlok opredeljuje, da je nezazidano stavbno zemljišče, zemljišče, ki je po prostorskem planu določeno za gradnjo oziroma za katero je pristojni organ izdal lokacijsko dovoljenje. Predlog Odloka o NUSZ natančneje pojasnjuje, da so nepozidana zemljišča tista za katera je sprejet izvedbeni akt ter so komunalno opremljena.
- Počitniški objekti v lasti fizičnih oseb morajo biti točkovani kot stanovanjski objekti, saj so po klasifikaciji objektov iz Uredbe o ravzrščanju objektov (Uradni list RS št. 37/18), klasificirani kot stanovanjski objekti in ne smejo biti točkovani več, tako kot je v sedaj veljavnem Odloku o NUSZ.

2. Revalorizacija točke NUSZ ter nepozidana stavbna zemljišča

Sedaj veljavni Odlok o NUSZ ter predlog novega odloka vsebujeta določilo, da se vrednost točke za izračun NUSZ na predlog župana določi s sklepom, ki ga sprejme Občinski svet najkasneje do 31.12. za naslednje leto. Predlog odloka že vsebuje novo vrednost točke, ki je revalorizirana glede na upoštevanje rasti življenjskih potrebščin. Vrednost točke je bila nazadnje revalorizirana za leto 2012. Zadnji predlog za revalorizacijo točke je bil podan Občinskemu svetu leta 2016 in ga je leta sprejel. Vendar pa Sklep po naknadnih obrazložitvah MOP ni bil veljaven, ker se smatra kot sprememba in dopolnitev Odloka o NUSZ, kar pa glede na zakonsko ureditev ni dovoljeno, saj je potrebno, da občine sprejmemo najprej popolnoma nov Odlok o NUSZ, ki ga naknadno lahko spreminjamo in sprejemamo nove sklepe o vrednosti točke.

Spodaj so navedene vrednosti točk od leta 2013 naprej:

- Indeks rasti cen življenjskih potrebščin za leto 2013 znaša 0,7 % - vrednost točke za leto 2014 tako znaša 0,002716,
- Indeks rasti cen življenjskih potrebščin za leto 2014 znaša 0,2 % - vrednost točke za leto 2015 tako znaša 0,002722,
- Indeks rasti cen življenjskih potrebščin za leto 2015 znaša -0,5 % - vrednost točke za leto 2016 tako znaša 0,002708,
- Indeks rasti cen življenjskih potrebščin za leto 2016 znaša 0,5 % - vrednost točke za leto 2017 tako znaša 0,002722,
- Indeks rasti cen življenjskih potrebščin za leto 2017 znaša 1,7 % - vrednost točke za leto 2018 tako znaša 0,002769,
- **Indeks rasti cen življenjskih potrebščin za leto 2018 znaša 1,4 % - vrednost točke za leto 2019 tako znaša 0,002808.**

Revalorizacija točke pomeni povišanje položnic za 4%. Za povprečno velikost objekta v izmeri 100 m², v celoti komunalno opremljenega zemljišča v coni A, znaša znesek plačila NUSZ v letu 2019 **64,73€**. Povišanje točke bi v letu 2020 za takšno nepremičnino pomenilo plačilo NUSZ v višini **67,32€** (2,59€ več).

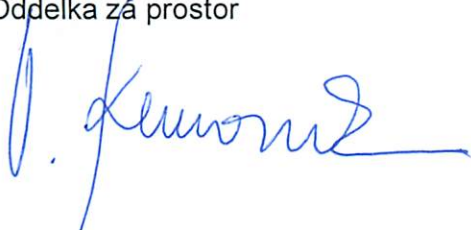
2. FINANČNE POSLEDICE ZA PRORAČUN OBČINE BREŽICE IN POSAMEZNE ZAVEZANCE

Na osnovi predlaganega Predloga Odloka o NUSZ se ocenjuje priliv v višini 952.505,27€, kar znaša za 43.693,95€ višji priliv glede na predhodno leto.

- Za zazidana stavbna zemljišča bo sprememba posledica manjšega vrednotenja počitniških objektov fizičnih oseb v višini 4.700€ (v minus) ter višjega vrednotenja na osnovi revalorizirane točke v višini 37.200 € (v plus).
- Za nezazidana stavbna zemljišča se predvideva nov priliv v občinski proračun v višini cca 11.500€. Znesek temelji na določilih 3., 12. in 13. člena. Za nezazidano stavbno zemljišče se ugotovi število točk in pomnoži s faktorjem 0,1. Gre za simbolno obremenitev lastnikov zemljišč, ki so primerna za pozidavo s čimer želimo vzpodbuditi gradnjo na teh zemljiščih. V povprečju bi fizična oseba za nepozidano zemljišče plačala 26,07€, poslovni subjekt pa 58,46€.

Pripravila:

mag. Urška Klenovšek
vodja Oddelka za prostor



Ivan Molan
župan

