



OBČINA POLJČANE
Bistriška cesta 65, 2319 Poljčane

Komisija za okolje in prostor Občinskega sveta Občine Poljčane

Številka: 032-0002/2019-16(203)

Datum: 26.09.2019

IZVLEČEK ZAPISNIKA

**1.izredne seje Komisije za okolje in prostor Občinskega sveta Občine Poljčane,
četrtek, 26.09.2019, ob 16⁰⁰ uri v prostorih Občine Poljčane**

Prisotna: Boris KODRIČ in Vilijem KADILNIK

PREDLAGANI DNEVNI RED:

1. Ugotovitev sklepčnosti
2. Potrditev dnevnega reda
3. Predlog Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča

K3

Predlog Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča

Uvodne besede k predlogu Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Poljčane je podala predstavnica občinske uprave Spomenka Vodopivec. Pojasnila je razloge za sprejem ter temeljna vodila pri predlogu novega odloka. Obrazložitev materije in razlogov za sprejem je na sami seji pojasnila tudi predstavnica zunanjšega izvajalca g. Polona Kren (Realis d.o.o.), pri čemer je bilo članom komisije posredovano tudi v pisni obliki kot del gradiva za sejo.

1. NUSZ - uvod

Institut nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča (v nadaljevanju NUSZ) je bil uveden z uveljavitvijo Zakona o stavbnih zemljiščih iz leta 1984 (Uradni list SRS, št. 18/84, v nadaljevanju ZSZ). ZSZ je s sprejetjem novega istoimenskega zakona prenehal veljati v letu 1997, ta pa je prenehal veljati s sprejetjem nove prostorske zakonodaje v letu 2002 oz. 2007. VI. poglavje ZSZ, ki ureja NUSZ je namreč ostalo v veljavi, saj naj bi bilo prehodnega značaja, ker je bila že v tistem času predvidena uvedba drugačne obdavčitve nepremičnin, občine pa bi z ukinitvijo NUSZ ostale brez unikatnega vira dohodkov.

Z uveljavitvijo Zakona o davku na nepremičnine (Uradni list RS, št. 101/13), so vsi odloki občin, ki so bili veljavni na dan sprejema zakona prenehali veljati, vendar se glede na odločitev Ustavnega sodišča RS, št. U-I-313/13-86 z dne 21. 3. 2014 (Uradni list RS, št. 22/14), še vedno uporabljajo do drugačne zakonske ureditve obdavčitve nepremičnin.

Spreminjanje odlokov, ki so bili razveljavljeni z Zakonom o davku na nepremičnine, ni možno, lahko pa se v povezavi s 55. členom ZIPRS (Uradni list RS, št. 71/17, 13/18 – ZJF-H, 83/18 in 19/19) sprejemajo novi odloki, ki urejajo to področje.

Nova obdavčitev nepremičnin je predvidena že skoraj 20 let, Ministrstvo za finance pa je na posvetih, katerih tematika je bilo NUSZ, potrdilo, da se nova obdavčitev ne bo uveljavila vsaj še do leta 2021. Zaradi političnega ozadja (v letu 2021 je zadnji del mandata DZ RS) pa je verjetnost, da se bo v tem obdobju sprejemala tako kompleksna zakonodaja, kot je zakonodaja za obdavčitev nepremičnin, majhna.

Ministrstvo za Finance (MF) je v letu 2016 pozvalo občine k zakonski uskladitvi odlokov o NUSZ, skupaj z Ministrstvom za okolje in prostor (MOP) in Ministrstvom za javno upravo (MJU) pa je podalo tudi smernice, ki naj bodo upoštevane pri vsebinski pripravi novega odloka.

Prihodki iz naslova NUSZ občinam zagotavljajo dodaten vir financiranja ločeno od sredstev, ki jim jih za financiranje prenesenih nalog zagotavlja država.

NUSZ se plačuje na območju mest in naselij mestnega značaja; na območjih, ki so določena za stanovanjsko in drugačno kompleksno graditev; na območjih, za katere je sprejet prostorski izvedbeni načrt in na drugih območjih, ki so opremljena z vodovodnim in električnim omrežjem.

NUSZ se plačuje za uporabo zazidanega in nezazidanega stavbnega zemljišča.

Občina z odlokom sprejme podlage za odmero NUSZ, oziroma določi merila za določanje višine nadomestila neposrednim uporabnikom stavbnih zemljišč. Pri tem se upošteva zlasti naslednja merila:

- lego in namembnost ter smotrno izkoriščanje stavbnega zemljišča,
- opremljenost stavbnega zemljišča s komunalnimi in drugimi objekti in napravami in možnost priključitve za te objekte in naprave,
- izjemne ugodnosti v zvezi s pridobivanjem dohodka v gospodarskih dejavnostih,
- merila za oprostitev plačevanja nadomestila.

2. Razlogi za sprejem novega odloka

Obstoječi odlok občine Poljčane je bil sprejet leta 2007 (Uradni list RS, št. 115/2007).

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

- odprava določil v obstoječem odloku, ki niso skladna z zakonodajo,
- ustrezna uskladitev s predpisi in priporočili ministrstev,
- poenostavitev meril, ki določajo višino odmerjenega nadomestila,
- omogočiti, da se podatki prevzamejo iz uradnih evidenc,
- omogočiti zavezancem lažjo interpretacijo meril za odmero nadomestila.

Poleg tega bo občina Poljčane pristopila tudi k vzpostavitvi evidence nezazidanih stavbnih zemljišč, saj v trenutnem odloku sicer predvideva, da se nadomestilo obračunava tudi za ta zemljišča, ker pa v preteklosti občina ni sistematično pristopila k ureditvi evidence, se za ta namen nadomestilo ni obračunavalo.

V letu 2020 v skladu s predlogom novega odloka občina namerava tudi posodobiti podatke obstoječe evidence s podatki REN, kar je edini predpogoj za enakopravno obravnavo vseh zavezancev in je hkrati zagotovilo občini, da si zagotovi stabilen vir lastnega financiranja.

3. Ocena stanja

V preambuli se obstoječi odlok deloma neustrezno sklicuje na zakonodajno podlago.

2. člen odloka definira pozidana in zazidljiva zemljišča, kar je terminološke neustrezno glede na obstoječo zakonodajo.
3. člen deloma neustrezno definira površine, ki se upoštevajo za odmero.
5. člen preveč široko določa območja, kjer se plačuje nadomestilo glede na velikost občine.
8. člen merilo namembnosti onemogoča enostavno pretvorbo podatkov o dejanski rabi dela stavbe, kot je vodena v uradnih evidencah. Osnova, ki je podlaga za določitev namena, ni navedena.
9. člen opremljenost stavbnega zemljišča s komunalnimi in drugimi napravami individualne in skupne rabe je vrednostno preveč razdrobljena: komunalna oprema se točkuje različno glede na namembnost stavbnega zemljišča, kar tudi ni ustrezno glede na Dogovor o usklajevanju meril za določanje območij, na katerih se plačuje nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča in meril za določanje višine tega nadomestila (Uradni list SRS, št. 19-982/86, v nadaljevanju: Dogovor)
10. člen določa posebno točkovanje za objekte, ki se uporabljajo za počitniški namen izven 1. območja, kar pa je glede na sodno prakso v neskladju z ustavo.
11. člen določa točkovanje za nepokrita skladišča, parkirišča, delavnice na prostem in javna parkirišča za katera se plačuje parkirnina ali najemnina, tržnice na javnih površinah, za katere se plačuje najemnina, kampi, golf igrišča, hipodromi, teniška igrišča, odprti bazeni in kopališča, površine, potrebne za obratovanje bencinskih servisov, površine za dejavnosti ob železnici. Te površine so večinoma nezazidana stavbna zemljišča, za katera se nadomestilo ne sme odmerjati, ali pa gre za nezazidana stavbna zemljišča. Odprte poslovne površine, ki se tu navajajo, se z novim odlokom definira na novo.
13. člen dodatno točkovanje za poslovne dejavnosti so določena dokaj široko, ni obrazložitve, zakaj se to točkovanje vpeljuje. Ni povezave s klasifikacijo CC-SI, ki je vezana na posamezen stavbni del.

17. člen med drugim določa pavšalno določanje nadomestila za zavezance, ki ne prijavijo podatkov o površini, kar je neustrezno glede na zakonodajo, saj občina lahko pridobi podatke iz uradnih evidenc po uradni dolžnosti.

18. člen nepotrebna dodatna razlaga postopka odmere, saj ga določa že Zakon o davčnem postopku (Uradni list RS, št. 13/11 – uradno prečiščeno besedilo, 32/12, 94/12, 101/13 – ZDavNepr, 111/13, 25/14 – ZFU, 40/14 – ZIN-B, 90/14, 91/15, 63/16, 69/17 in 13/18 – ZJF-H).

23. člen mestoma določa oprostitev za plačilo nadomestila, ki niso v skladu z zakonodajo.

Pojasnjen je bil tudi praktični namen in finančne posledice predlaganega odloka glede na obstoječe stanje. Potekala je splošna razprava o razlogih za sprejem predlaganega Odloka in finančnih posledicah le-tega za občinski proračun.

Izpostavljeno je bilo vprašanje pravilnosti pravnih podlag, saj se predlog odloka sklicuje deloma na zakone, ki ne veljajo več.

Pojasnjeno je bilo, da so z uveljavitvijo Zakona o davku na nepremičnine (Ur. l. RS, št. 101/13), vsi odloki občin, ki so bili veljavni na dan sprejema zakona prenehali veljati – tudi Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Poljčane (Ur. l. RS, št. 115/2007 s spremembami). Skladno z odločitvijo Ustavnega sodišča RS, št. U-I-313/13-86 z dne 21. 3. 2014 (Ur. l. RS, št. 22/14)¹, pa se še vedno uporabljajo v tej odločbi izrecno navedeni predpisi (to so predpisi iz prve do pete alineje 33. člena Zakona o davku na nepremičnine) do drugačne zakonske ureditve obdavčitve nepremičnin. Ti predpisi, ki se uporabljajo še v času priprave predloga odloka pa so:

- Zakon o stavbnih zemljiščih (Ur. l. SRS, št. 18/84, 32/85, - popr. in 33/89 ter Ur. l. RS, št. 24/92 - odločba US, 29/95 - ZPDF, 44/97 - ZSZ in 27/98 - odločba US) - prva in tretja alineja 41. člena ter določbe VI. poglavja) ter občinski odloki, ki so bili izdani na podlagi VI. poglavja Zakona o stavbnih zemljiščih;

- Zakon o graditvi objektov (Ur. l. RS, št. 102/04 - uradno prečiščeno besedilo, 14/05 - popr., 92/05 - ZJC-B, 93/05 - ZVMS, 111/05 - odločba US, 120/06 - odločba US, 126/07, 108/09, 61/10 - ZRud-1, 20/11 - odločba US in 57/12) - 218. člen, 218.a člen, 218.b člen, 218.c člen, 218.č člen in 218.d člen.

Zato sta oba navedena zakona (v izrecno citiranih delih) poleg Zakona o izvrševanju proračunov RS za leti 2018 in 2019 (ZIPRS; Ur. l. RS, št. 71/17, 13/18 – ZJF-H, 83/18 in 19/19) in Statuta Občine Poljčane navedena kot pravna podlaga predlaganega Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča. G. Kren je dodatno pojasnila, da je bil ta uvodni del z navedbo pravnih podlagi na prošnjo občin usklajen s pristojnim ministrstvom.

Po razpravi o določitvi območij odmere nadomestila je bil predlagan sklep o spremembi določitve območij odmere nadomestila (5. člen predloga Odloka), in sicer je bil predlog, da se v 2. območje, kot je opredeljeno v 2. alineji 2. odstavka 5. člena predloga odloka uvrstijo še ureditvena območja naselij Križeča vas, Novake in Spodnja Brežnica (poleg že navedenih Čadramska vas, Globoko ob Dravinji, Krasna, Lušečka vas in Studenice).

Komisija je predlagani sklep, da se v 2. območje, kot je opredeljeno v 2. alineji 2. odstavka 5. člena predloga odloka uvrstijo še ureditvena območja naselij Križeča vas, Novake in Spodnja Brežnica

¹ s katero je slednje razveljavilo Zakona o davku na nepremičnine in ugotovilo neskladnost Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin z Ustavo RS, kolikor se nanaša na množično vrednotenje nepremičnin zaradi obdavčenja nepremičnin

(poleg že navedenih Čadramska vas, Globoko ob Dravinji, Krasna, Lušečka vas in Studenice), soglasno potrdila.

Po razpravi o uvrstitvi delov stavb, ki se glede na vrsto dejanske rabe razdelijo v skupine (navezava na 8. člen predloga Odloka), kot je razvidno iz Priloge 2 predloga Odloka, je bil podan predlog, da se pod točko 2. d.) Stavbe za kmetijsko poslovno dejavnost z rabo, kot jo določajo predpisi, ki urejajo vrste dejanskih rab delov stavbe, doda 6. alineja z navedbo: »stavbe za rastlinsko pridelavo« Komisija je predlagani sklep, da se v Prilogi 2 predloga Odloka pod točko 2. d.) Stavbe za kmetijsko poslovno dejavnost z rabo, kot jo določajo predpisi, ki urejajo vrste dejanskih rab delov stavbe, doda 6. alineja z navedbo: »stavbe za rastlinsko pridelavo«, soglasno potrdila.

Druge razprave s predlogi sklepov ni bilo.

Prisotna člana sta sodelovala pri predstavitvi in razpravi, podajala sta predloge in mnenja. Komisija zaradi nesklepčnosti ni glasovala o predlogih sklepov.

Seja je bila zaključena ob 18.00 uri.

Zapisa:
Spomenka Vodopivec

Predsednik Komisije za okolje in prostor:
Boris Kodrič