

PRISTOJNOST: OBČINSKI SVET OBČINE KRANJSKA GORA

PREDLAGATELJ: ŽUPAN OBČINE KRANJSKA GORA

POROČEVALEC: Služba za okolje in prostor

Predlog Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v občini Kranjska Gora

Gradivo za 7. sejo občinskega sveta

ZAKONSKA PODLAGA: Na podlagi 56. člena Zakona o stavbnih zemljiščih (Uradni list RS, št. 44/97), VI. poglavja Zakona o stavbnih zemljiščih (Uradni list SRS, št. 18/84, 33/89, Uradni list RS št. 24/92 – odl. US), 218., 218.a, 218.b, 218.c, 218.č in 218.d člena Zakona o graditvi objektov (ZGO-1-UPB1) (Uradni list RS, št. 102/04 - uradno prečiščeno besedilo, 92/05 - ZJC-B, 111/05 - odl. US, 93/05 - ZVMS, 120/06 - odl. US, 126/07, 108/09, 61/10 - ZRud-1, 76/10 - ZRud-1A, 20/11 - odl. US, 57/12, 110/13, 101/13 - ZDavNepr, 22/14 - odl. US in 19/15), 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – ZLS-UPB2, 76/08, 79/09, 51/10 in 40/12 – ZUJF), Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča – s spremembami in dopolnitvami (UVG 47/1996, 33/2003, 35/2005), ter 16. člen Statuta Občine Kranjska Gora (Ur. list RS št. 55/2007, 122/2008, 45/2010, 36/2012)

Predlog za obravnavo: Na podlagi Odloka o delovnih telesih občinskega sveta (Uradni list RS, št. 104/2009) predlagamo, da gradivo obravnava Odbor za gospodarstvo in gospodarske javne službe

I. UVOD:

Uveljavitev novega zakona na nepremičnine (ki bo nadomestil med drugim NUSZ) se oddaljuje in zato obveznost NUSZ še vedno ostaja v veljavi. V času uporabe Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča je pri določenih členih prihajalo do dilem oz. nejasnosti. Prav tako je bilo izdanih nekaj nadrejeni dokumentov, zaradi katerih je potrebno nekaj členov spremeniti.

II. PREDLAGANE SPREMEMBE ČLENOV:

2. člen

Doda se četrty in peti odstavek:

»(1) Občina za namene nadomestila za uporabo zazidanega stavbnega zemljišča brezplačno pridobi podatke katastra stavb. Občina mora v namene nadomestila za uporabo zazidanega stavbnega zemljišča uporabiti podatke, ki so vpisani v kataster stavb kot katastrski ali registrski podatki v skladu predpisi, ki urejajo evidentiranje nepremičnin. Občina za namene nadomestila za uporabo zazidanega stavbnega zemljišča lahko uporabi tudi podatke katastra stavb, ki so prevzeti iz drugih evidenc. Podatke o površini zemljiških parcel, ki so vključene v območja, za katera je občina

določila, da se na njih plačuje nadomestilo za uporabo zazidanega stavbnega zemljišča, pa pridobi občina tudi brezplačno iz uradnih evidenc o zemljiškem katastru. Če fundus stavbe ni evidentiran v zemljiškem katastru kot samostojna zemljiška parcela ali del parcele, se za takšen fundus šteje tloris stavbe iz katastra stavb.

(2) Občina obvesti lastnike stavb in delov stavb o podatkih, ki še niso vpisani v kataster stavb kot katastrski ali registrski podatki, ter z njimi povezanih gradbenih inženirskih objektov, ki niso objekti gospodarske javne infrastrukture (v nadaljnjem besedilu: zavezanci za plačilo nadomestila za uporabo zazidanega stavbnega zemljišča) o podatkih za odmero nadomestila za uporabo zazidanega stavbnega zemljišča, ki jih pridobi na način, kot to določa prejšnji odstavek, z javnim naznanilom. Javno naznanilo, ki se ga objavi na krajevno običajen način, mora vsebovati navedbo, da se razgrinjajo podatki za odmero nadomestila za uporabo zazidanega stavbnega zemljišča, kje in kdaj so takšni podatki na vpogled ter jih seznanijo z možnostmi dajanja pripomb.

(3) Če se zavezanec za plačilo nadomestila za uporabo zazidanega stavbnega zemljišča s podatki občine ne strinja, mora v roku enega meseca, od javnega naznanila, predlagati vpis novih podatkov ali predlagati vpis sprememb podatkov katastra stavb pri pristojni geodetski upravi v skladu s predpisi, ki urejajo evidentiranje nepremičnin.

(4) Če zavezanec za plačilo nadomestila za uporabo zazidanega stavbnega zemljišča ne predlaga vpisa novih ali spremenjenih podatkov v skladu z določili prejšnjega odstavka, se šteje, da so podatki občine pravilni.

Glede na to, da objekt v času gradnje še ni vpisan v Kataster stavb, obveznost plačila za zazidano stavbno zemljišče pa je že nastopilo, se podatki o neto tlorisni površini objekta vzamejo iz projekta, na podlagi katerega je bilo izdano gradbeno dovoljenje.»

Obrazložitev: 218. člen ZGO-1, ki določa kaj se šteje za nezazidano stavbno zemljišče in kaj se šteje za zazidano stavbno zemljišče, ter točko prehoda iz nezazidanega v zazidano stavbno zemljišče, je bil osnovnemu odloku dodan s prvimi spremembami odloka leta 2003.

218.c.člen ZGO-1, ki določa način pridobivanja podatkov o zazidanem in nezazidanem stavbnem zemljišču in načinu usklajevanja podatkov, pa ga dodajamo tem spremembam (točke člena od 1 do 4, in so prepisane iz zakona).

7. člen

V točki A1) se doda drugi odstavek:

»Razvrstitev posameznega stanovanja ali stanovanjske stavbe v to skupino je možna pod pogojem, da zavezanec za odmero NUSZ predmetno nepremičnino uporablja za stalno prebivanje, kar se dokaže s potrdilom o prijavi stalnega prebivališča ali z vpogledom v Centralni register prebivalstva.«

Obrazložitev: Preverba stalne uporabe stanovanja se lahko naredi z vpogledom v Centralni register prebivalstva, do katerega občina lahko pristopa in je to edina uradna evidenca.

Besedilo točke A2) se dopolni tako, da se za besedo prebivanje naredi vejica in nadaljuje:

»stanovanja, stanovanjski in večstanovanjski objekti pravnih oseb, opuščeni objekti, novogradnje ter ostala stanovanja in stanovanjski objekti, ki jih zavezanec ne uporablja za stalno prebivanje, kar se ugotavlja z vpogledom v Centralni register prebivalstva. V večstanovanjskih objektih lahko isti zavezanec, kot fizična oseba, uporablja samo eno stanovanje za stalno prebivanje (kar dokazuje s potrdilom o prijavi stalnega bivališča), ostala stanovanja pa se razvrščajo v skupino A2).«

Obrazložitev: V času uporabe odloka smo večkrat naleteli na dileme, pritožbe, dokazovanja, dopisovanja v zvezi s stanovanji pravnih oseb. Pravna oseba stanovanja ne more uporabljati

za stalno prebivanje. V stanovanju stalno prebiva lahko samo fizična oseba. Zato teh stanovanj ni možno uvrščati v skupino A1) stalno prebivanje, temveč v skupino A2) počitniški namen oz. sekundarni objekti.

Opuščene, stare objekte se razvršča v skupino A2). To je višja obdavčitev kot A1), saj se s tem ukrepom sili zavezanca, da objekte obnavljajo in ne da jih pustijo propadati.

Novogradnje stanovanjskih in večstanovanjskih objektov se prav tako razvršča v skupino A2), saj so to večinoma objekti grajeni za trg in ne za reševanje stanovanjskega vprašanja občanov. Za reševanje stanovanjskega vprašanja občanov velja določba 59. člena Zakona o stavbnih zemljiščih, ki občanom daje možnost petletne oprostitev plačila NUSZ.

Točka »**A3) stanovanja v poslovnih prostorih**« se črta.

Obrazložitev: Ta točka je bila odloku dodana z drugimi spremembami odloka. Število točk za to namembnost je bila 10 x večja od točk za počitniška stanovanja.

Upravno sodišče RS je s svojo sodbo U 1370/2008-6, z dne 26.3.2008 to določilo odloka prepovedalo uporabljati.

V točki B6) se črta besedilo: »**počitniška stanovanja pravnih oseb**.«

Obrazložitev: To besedilo je bilo dodano s prvimi spremembami odloka. V primerih reševanja pritožb, drugostopenjski organ – ministrstvo tega določila ni upošteval in v ponovnem postopku zahteval, da se ta stanovanja razvršča v skupino za stanovanjski namen.

8. člen

V 8. členu se »**točke za skupino A3) črtajo**«

Obrazložitev: Črtanje točk za skupino A3) je v povezavi s črtanjem celotne točke A3).

14. člen

V 14. členu se v drugem odstavku za številko 8., doda številka »**11.**«

Obrazložitev: Skupno število točk je seštevek točk po posameznih členih. 11. člen je pomotoma izpadel v seštevku – čisti lapsus.

III. PREDLOG SKLEPA:

Predlagamo, da po obravnavi občinski svet sprejme naslednji sklep:

S K L E P: Sprejme se Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v občini Kranjska Gora.

Številka: 032-11/2015-7

Datum: 10.9.2015

Pripravil:

Alojz Jakelj, dipl.org.menedž.,
višji svetovalec I



ŽUPAN:
Janez Hrovat

Priloge:

- predlog odloka
- osnovni odlok
- prve spremembe odloka
- druge spremembe odloka
- 218., 218.a, 218.b, 218.c, 218.č in 218.d členi ZGO-1-UPB1