OBČINA TRZIN
Župan, Peter Ložar

Številka: 22-2/2017
Datum: 02.10.2017

Občinski svet
Občine Trzin

ZADEVA: ODLOK O NADOMESTILU ZA UPORABO STAVBNEGA ZEMLJIŠČA V OBČINI TRZIN – prva obravnava

NAMEN: Obravnava predloga **Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v občini Trzin v prvi obravnavi**

PRAVNA PODLAGA:
29. člen Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUUJFO in 76/17 – odl US), Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 110/02, 8/03 - popr., 58/03 - ZZK-1, 33/07 - ZPNačrt, 108/09 - ZGO-1C in 80/10 - ZUPUDPP), 92. člen Statuta Občine Trzin (Uradni list RS, št. 2/2006), 59. člena Zakona o izvrševanju proračunov Republike Slovenije za leti 2017 in 2018 (Uradni list RS, št. 80/16 in 33/17), prva in tretja alineja 41. člena ter določbe 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), 218. člen, 218.a člen, 218.b člen, 218.c člen, 218.č člen in 218.d člen 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 in 57/12)

PREDLAGATELJ: g. Peter Ložar, župan

POROČEVALKA NA SEJI: ga. Ana Stiplošek, Realis, d.o.o.

OBRAZLOŽITEV PREDLOGA:

1. Obrazložitev

Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča (v nadaljevanju: 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.

Občina z odlokom sprejme podlage za odmero NUSZ, oziroma določi merila za določanje višine nadomestila neposrednim uporabnikom stavbnih zemljišč.

Ministrstvo za Finance (MF) je pozvalo občine k zakonski uskladitvi odlokov o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča, 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.

Obstoječi odlok občine Trzin je bil sprejet leta 2003. Odlok ne upošteva vseh veljavnih pravnih podlag in je v nekaterih delih zastarel:

- V odloku ni dovolj natančno določena površina za odmero zazidanega stavbnega zemljišča. Ni povezave z veljavno zakonodajo (ZGO-1).
- Območja za odmero nadomestila so določena na podlagi prostorskega akta, ki ni več v veljavi.
- Namembnost stavbnega dela je določena na podlagi dejavnosti podjetja in ne na podlagi vrste, oziroma dejanske rabe dela stavbe.
- Odlok navaja oprostitve plačila NUSZ, ki niso opredeljene v veljavni zakonodaji.

2. Določitev površine zazidanih stavbnih zemljišč

Določbe 218.c in 218.č členov ZGO-1 v zvezi s pridobivanjem podatkov za namene odmere NUSZ občine usmerjajo na upoštevanje podatkov iz uradnih evidenc (kataster stavb, zemljiški kataster, register nepremičnin (v nadaljevanju: REN)).

Vpeljava pojma neto tlorisna površina, ki v REN predstavlja površino dela stavbe.

3. Območja plačevanja nadomestila

Veljavni odlok določa območja odmere NUSZ na podlagi prostorskega plana, ki ni več v veljavi.

Območja se na novo določijo na podlagi veljavnega prostorskega akta, to je Odlok o občinskem prostorskem načrtu (Uradni vestnik občine Trzin, št. 8/2010, 1/2013). Meje območij se bistveno ne spremenijo, obstoječa odmera ostane enaka.

4. Merila za določitev višine nadomestila

4.1. Namen

Veljavni odlok je ločeval med stanovanjskim in poslovnim namenom, ki se je dalje ločil na družbene dejavnosti in javne službe, industrijsko in obrtno dejavnost ter gospodarsko poslovno dejavnost. Pomanjkljivost je ta, da je bil namen določen glede na klasifikacijo dejavnosti podjetij in ne glede na klasifikacijo dejanske rabe dela stavbe (Uredba o klasifikaciji vrst objektov in objektih državnega pomena), ki je vezana na posamezen stavbni del.

Na podlagi podatkov REN, ima vsak del stavbe določen namen njegove uporabe, ki ni nujno vezan na dejavnost podjetja. Dejavnost je namreč določena zaradi delitve podjetij in ni nujno, da podjetje v vsakem delu stavbe opravlja svojo primarno dejavnost.

Po delitvi namembnosti na podlagi dejanske rabe dela stavbe, smo izpustili namen C2, ki je predstavljal obrtne delavnice, saj smo ugotovili, da na podlagi obstoječega stanja odmere NUSZ ne moremo določiti dejanske rabe, ki bi spadala v to kategorijo dejavnosti.

Dodana je kmetijska dejavnost, saj pravna podlaga ne opravičuje odmere nadomestila za to dejavnost.

4.2. Komunalna opremljenost stavbnega zemljišča

Občina je v veljavnem odloku ločeno točkovala urejena zunanja in urejena notranja javna parkirišča. Ker notranja javna parkirišča v obstoječi odmeri niso bila določena, prav tako niso definirana v Dogovoru o usklajevanju meril za določanje območij, na katerih se plačuje nadomestilo… iz leta 1986, se točkovanje združi in se odmerjajo točke za javne površine parkirišč.

Občina v novem odloku ne bo odmerjala točk za železniško postajo in postajališče, saj ta infrastruktura ni določena v Dogovoru (1986).

Predlog sklepa:

Občinski svet Občine Trzin je na podlagi 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUUJFO in 76/16 odl. US), Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 110/02, 8/03 - popr., 58/03 - ZZK-1, 33/07 - ZPNačrt, 108/09 - ZGO-1C in 80/10 - ZUPUDPP) ter 92. člena Statuta Občine Trzin (Uradni list RS, št. 2/2006), 59. člena Zakona o izvrševanju proračunov Republike Slovenije za leti 2017 in 2018 (Uradni list RS, št. 80/16 in 33/17), prve in tretje alineje 41. člena ter 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), 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 in 57/12) na 22. redni seji, dne 18.10.2017 sprejel

SKLEP

Občinski svet Občine Trzin je na 22. redni seji dne 18.10.2017 obravnaval in sprejel predlog Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Trzin v prvi obravnavi ter ugotovil, da je primeren za nadaljnjo obravnavo ter nalaga predlagatelju, da ob pripravi predloga za drugo obravnavo izpelje javno razpravo v skladu s 151. členom Poslovnika Občinskega sveta Občine Trzin ter 218.c členom Zakona o graditvi objektov in v okviru možnosti upošteva pripombe in predloge iz razprav na sejah delovnih teles Občinskega sveta, seje Občinskega sveta ter javne razprave.

Številka: 22-2/2017 ŽUPAN:
Datum: 18.10.2017 Peter Ložar l.r.