



**MESTNA OBČINA MARIBOR
ŽUPAN**

Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor,
www.maribor.si, email: mestna.obcina@maribor.si

Štev: 420-08-363/2018-1
Datum: 5.6.2018

**MESTNI SVET
MESTNE OBČINE MARIBOR**

ZADEVA: PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA 37. REDNI SEJI MESTNEGA SVETA
MESTNE OBČINE MARIBOR

NASLOV GRADIVA:	Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Mestni občini Maribor, prva obravnava
GRADIVO PRIPRAVIL:	JAVNO PODJETJE ZA GOSPODARJENJE S STAVBNIMI ZEMLJIŠČI d.o.o.
GRADIVO PREDLAGA:	župan, dr. Andrej FIŠTRAVEC
POROČEVALEC/KA:	Mojmir Grmek, direktor JP GSZ d.o.o. Tadej Potisk, vodja službe za NUSZ
PREDLOG SKLEPA:	Mestni svet sprejme Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Mestni občini Maribor v prvi obravnavi.

**ŽUPAN
MESTNE OBČINE MARIBOR
dr. Andrej FIŠTRAVEC**




Štev: 420-08-363/2018-1

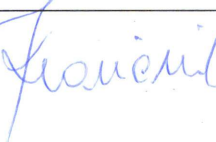
Datum: 5.6.2018


PODPISNI LIST
PREDLOGA ZA OBRAVNAVO NA 37. REDNI SEJI MESTNEGA SVETA
MESTNE OBČINE MARIBOR

Naslov gradiva:	Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Mestni občini Maribor, prva obravnava
Priloge gradiva (navedba morebitnih prilog):	Obrazložitev odloka

Pregledali in parafirali:

Podpisniki	Ime in priimek podpisnika	Pristojen organ	Datum	Podpis tistega, ki podpiše oz. parafira
Gradivo pripravil-a:	Tadej Potisk, vodja službe za NUSZ	JP GSZ d.o.o.	5.6.2018	
Gradivo pregledal-a vodja organa in morebitni vodja NOE:	Mojmir GRMEK, direktor JP GSZ d.o.o.		5.6.2018	
Gradivo usklajeno s pristojnimi organi (če je gradivo pripravljeno izven MOM):				
Gradivo pravno pregledal-a:	MITJA SENEKOVIC	SSZ	7.6.2018	S 
Gradivo finančno pregledal-a:				

Gradivo prejela služba MS v fizični in elektronski obliki	Rosana Klančnik	Služba za delovanje mestnega sveta	7.6.2018	
--	-----------------	------------------------------------	----------	---

Gradivo pregledala po pooblastilu direktorica Mestne uprave	mag. Mateja Cekić, univ. dipl. ekon.	Kabinet župana	6. 06. 2018	
Gradivo podpisal župan:	dr. Andrej Fištravec	Kabinet župana		

Na podlagi določb VI. poglavja Zakona o stavbnih zemljiščih (Uradni list SRS, št. 18/84, 32/85 – popr., 33/89, Uradni list RS, št. 24/92 – odl. US, 44/97 – ZSZ in 101/13 – ZDavNepr), Odločbe Ustavnega sodišča RS U-I-313/13-86, z dne 21. 3. 2014 (Uradni list RS, št. 22/14), 55. člena Zakona o izvrševanju proračunov Republike Slovenije za leti 2018 in 2019 (Uradni list RS, št. 71/17), 56. člena Zakona o stavbnih zemljiščih (Uradni list RS, št. 44/97, 67/02 – ZV-1, 110/02 – ZUreP-1 in 110/02 – ZGO-1), 180. člena 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), 218. člena Zakona o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 102/04 – UPB, 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 in 19/15), in 14. člena Statuta Mestne občine Maribor (Medobčinski uradni vestnik, št. 10/11, sprem. 8/14) je Mestni svet Mestne občine Maribor na seji, dne, sprejel

ODLOK

o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Mestni občini Maribor

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

Na celotnem območju Mestne občine Maribor se za uporabo stavbnega zemljišča plačuje nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča (v nadaljnjem besedilu: nadomestilo).

2. člen

Nadomestilo se plačuje od površine zazidanega in nezazidanega stavbnega zemljišča, kot jih opredeljuje zakon in odlok.

3. člen

Zavezanec za plačilo nadomestila je neposredni uporabnik ali lastnik zemljišča oziroma stavbe ali dela stavbe. Šteje, da je lastnik tudi uporabnik zemljišča oziroma stavbe ali dela stavbe, če ne sporoči podatkov o najemniku.

4. člen

Za izračun in odmero nadomestila se uporabljajo uradni podatki iz Registra nepremičnin, Katastra stavb in Zemljiškega katastra, Zemljiške knjige, Centralnega registra prebivalstva, Poslovnega registra Slovenije, Standardne klasifikacije dejavnosti in Zbirnega katastra gospodarske javne infrastrukture ter evidence, ki jih obdeluje in hrani Javno podjetje za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči d.o.o.(v nadaljevanju: JP GSZ)

Zavezanci za plačilo nadomestila so dolžni JP GSZ sporočiti podatke o nepremičnini v primeru, ko še niso vključeni v obstoječe evidence za odmero nadomestila ter spremembo uporabnika, vrste dejavnosti oziroma spremembo poslovne ali stanovanjske površine v roku 15 dni od nastanka spremembe.

Na zahtevo JP GSZ so zavezanci za plačilo nadomestila dolžni v roku 15 dni posredovati vse zahtevane podatke, potrebne za izdajo odločbe.

JP GSZ pripravlja podlage za izdajo odločb o odmeri nadomestila in vodi vse potrebne evidence. Na zahtevo JP GSZ mora finančni urad predložiti podatke, ki so potrebni za pripravo podlag za izdajo odločbe.

II. OSNOVA ZA DOLOČITEV VIŠINE NADOMESTILA

5. člen

Osnovo za določitev površine zazidanih in nezazidanih stavbnih zemljišč predstavljajo naslednje evidence: Register nepremičnin, Kataster stavb in Zemljiški kataster, ki jih vodi Geodetska uprava RS, ter evidenca stavbnih zemljišč, ki jo vodi JP GSZ.

V primeru, ko površine za odmero nadomestila ni možno določiti iz navedenih evidenc oz. je podatek v evidencah očitno napačen, se za izračun površin uporabijo podatki o površinah, ki so navedeni v projektni dokumentaciji ali na podlagi posebnega ugotovitvenega postopka, pri čemer se uporabijo merski podatki v skladu s slovenskim standardom SIST ISO 9836.

6. člen

Za zazidana stavbna zemljišča štejejo tista zemljišča, na katerih so gradbene parcele z zgrajenimi stavbami in gradbenimi inženirskimi objekti, ki niso objekti gospodarske javne infrastrukture, in tista zemljišča, na katerih se je na podlagi dokončnega gradbenega dovoljenja začelo z gradnjo stavb in gradbenih inženirskih objektov, ki niso objekti gospodarske javne infrastrukture. Osnova za določitev površin za odmero nadomestila za zazidano stavbno zemljišče je:

- pri stanovanjskih prostorih: neto tlorisna površina vseh zaprtih prostorov posameznega dela stavbe za stanovanjski namen in garaže, kolikor je ta vpisana kot samostojni del stavbe,
- pri poslovnih prostorih: neto tlorisna površina poslovnega prostora in vseh prostorov, ki so funkcionalno povezani z njim,
- pri ostalih poslovnih površinah: pozidane površine, ki služijo izvajanju dejavnosti gospodarskih subjektov, kot so nepokrita skladišča, interna nepokrita parkirišča z dovoznimi potmi, gostinski vrtovi, delavnice na prostem, zemljišča bencinskih servisov, nadstrešnice, manipulativne površine ter vse druge površine, namenjene opravljanju poslovne dejavnosti, ki so v projektni dokumentaciji zajete pod gradbeno parcelo.

7. člen

Za nezazidana stavbna zemljišča štejejo tiste zemljiške parcele, za katere je z izvedbenim prostorskim aktom določeno, da je na njih dopustna gradnja stanovanjskih in poslovnih stavb, ki niso namenjene za potrebe zdravstva, socialnega in otroškega varstva, šolstva, kulture, znanosti, športa in javne uprave in da je na njih dopustna gradnja gradbenih inženirskih objektov, ki niso objekti gospodarske javne infrastrukture in tudi niso namenjeni za potrebe zdravstva, socialnega in otroškega varstva, šolstva, kulture, znanosti, športa in javne uprave, če je za njih zagotovljena oskrba s pitno vodo in energijo, odvajanje odplak in odstranjevanje odpadkov ter dostop na javno cesto in če ležijo znotraj območja, za katerega je občina z odlokom o nadomestilu določila, da se plačuje nadomestilo za uporabo nezazidanega stavbnega zemljišča.

Oskrba s pitno vodo in električno energijo, odvajanje odplak in odstranjevanje odpadkov ter dostop na javno cesto štejejo za zagotovljene, če je za območje, na katerem ležijo, sprejet državni ali občinski lokacijski načrt. Če je za območje, na katerem ležijo zemljiške, sprejet občinski prostorski red, šteje, da je za njih zagotovljena oskrba s pitno vodo in energijo,

odvajanje odplak in odstranjevanje odpadkov, če imajo takšne parcele urejen dostop do javnega cestnega omrežja, za njih pa je tudi možno izvesti priključke na javno vodovodno omrežje, javno elektroenergetsko omrežje in javno kanalizacijsko omrežje, kolikor ni dovoljena gradnja greznic oziroma malih čistilnih naprav.

Za nezazidano stavbno zemljišče štejejo tudi zemljiške parcele, za katere je z lokacijskim načrtom določeno, da so namenjene za površinsko izkoriščanje mineralnih surovin:

- če je z lokacijskim načrtom določeno, da se po opustitvi izkoriščanja na njih izvede sanacija tako, da se namenijo za gradnjo;
- če je za takšno izkoriščanje na njih že podeljena koncesija, vendar se z izkoriščanjem na njih še ni začelo;
- če se je z izkoriščanjem na njih že prenehalo in je z lokacijskim načrtom določeno, da se po opustitvi izkoriščanja izvede sanacija tako, da se vzpostavi prejšnje stanje oziroma da se na njih uredijo kmetijska zemljišča ali gozd, takšna sanacija pa še ni izvedena.

Osnova za določitev površin za odmero nadomestila za nezazidano stavbno zemljišče je:

- pri zemljiščih, na katerih še ni zgrajenih stavb ali gradbenih inženirskih objektov: površina celotne zemljiške parcele,
- pri zemljiščih, na katerih že stojijo stavbe ali gradbeni inženirski objekti: površina zemljiške parcele, od katere se odšteje površina zemljišča pod stavbo ali gradbenim inženirskim objektom (fundus), pomnožena s faktorjem 1,5.

III. MERILA ZA DOLOČITEV VIŠINE NADOMESTILA

8. člen

Za določitev višine nadomestila se upoštevajo naslednja merila:

- opremljenost stavbnega zemljišča s komunalnimi in drugimi objekti in napravami in možnosti priključitve na te objekte in naprave,
- lega stavbnega zemljišča,
- vrsta dejavnosti oz. namen uporabe stavbnega zemljišča.

9. člen

Opremljenost stavbnega zemljišča s komunalnimi in drugimi objekti in napravami individualne in skupne rabe se ovrednoti z naslednjimi točkami:

- cesta v protiprašni izvedbi 30 točk,
- kanalizacija 40 točk,
- vodovod 30 točk,
- elektrika 30 točk,
- javni mestni prevoz potnikov 20 točk.

Opremljenost s kanalizacijo, vodovodom in elektriko se točkuje, kadar je stavbno zemljišče priključeno na posamezno komunalno omrežje kot je zavedeno v Registru nepremičnin oziroma kadar je posamezno komunalno omrežje od roba stavbnega zemljišča oddaljeno manj kot 50 metrov in je nanj tudi možno izvesti priključke.

Opremljenost s cesto v protiprašni izvedbi se točkuje, kadar je takšna javna cesta speljana do roba stavbnega zemljišča v uporabi oz. souporabi zavezanca.

Možnost uporabe javnega mestnega prevoza potnikov se točkuje ko je avtobusno postajališče od najbližje točke stavbnega zemljišča oddaljeno manj kot 500 metrov zračne razdalje.

10. člen

Stavbna zemljišča, kjer se plačuje nadomestilo, so razvrščena v štiri območja na podlagi naslednjih kriterijev:

- V 1. območju se nahajajo stavbna zemljišča v širšem mestnem središču, ki so v največjem možnem obsegu opremljena s prometno in komunalno infrastrukturo (ceste, pločniki, kolesarske steze, javna parkirišča, javna razsvetljava, urejena cestna kanalizacija, zelene površine z otroškimi igrišči in prostori za rekreacijo). Zajema območje z visoko gostoto stavb splošnega družbenega pomena, javne uprave in ostalih poslovnih dejavnosti ter posledično visoko frekvenco obiskovalcev območja;
- V 2. območju se nahajajo stavbna zemljišča, ki so visoko opremljena s prometno in komunalno infrastrukturo ter dostopna z javnimi prometnimi sredstvi. Območje je namenjeno strnjeni stanovanjski pozidavi in delovanju gospodarskih subjektov ob mestnih vpadnicah in ostalih pomembnih razvojnih predelih mesta;
- V 3. območju se nahajajo stavbna zemljišča, ki so povprečno opremljena s prometno in komunalno infrastrukturo in predstavljajo predvsem stanovanjsko pozidavo v zgoščenih naseljih;
- V 4. območju se nahajajo stavbna zemljišča, ki so opremljena z osnovno prometno in komunalno infrastrukturo in predstavljajo predvsem razpršeno stanovanjsko pozidavo.

Tako določena območja se nahajajo v naslednjih mejah:

1. območje poteka od glavne železniške postaje Maribor proti jugu in po odcepu proti Dravogradu do križanja železniške proge z Gorkega ulico. Nato poteka proti severu po Gorkega ulici do obrežja reke Drave. Severno od Studenske brvi zajema Lavričevo ulico in Koroško cesto (do vključno hišnih števil 79 oziroma 84), nato pa po Koprivnikovi ulici poteka do Smetanove ulice (zajema hišni številko 38a) ter se nadaljuje Gosposvetski cesti (zajema hišni številko 31) in Kajuhovi ulici do Vinarske ulice. Na zahodni strani Mestnega parka območje zajema Marčičevo, Poljančevo in Trubarjevo ulico. Na vzhodni strani Mestnega parka se nadaljuje po ulici Pod Piramido in po severnem robu stanovanjske soseske S-3 do Vrvarske ulice in železniške proge Maribor – Šentilj ter glavne železniške postaje Maribor.

2. območje poteka po Prisojni ulici in po kanalu HE Zlatoličje do avtocestnega priključka Maribor – vzhod. Od tam se nadaljuje po Šentpeterski in Tezenski ulici do Stražunskega kanala in po njem do križanja z energetskega koridorjem. Južna stran energetskega koridorja predstavlja južno mejo do Tržaške ceste in meje ureditvenega območja naselja Maribor do križanja s Streliško cesto. V nadaljevanju poteka po Poti na okope, Kurirski poti in Poti k mlinu do spodnje postaje Pohorske vzpenjače in po Begovi ulici proti zahodu. Bezjakova ulica (do vključno hišne številke 120 oziroma 127), Cesta graške gore in Lesarska ulica tvorijo zahodno mejo območja vse do železniške proge Maribor - Dravograd. Po tej se nadaljuje do ulice Limbuško nabrežje in po njej do obrežja reke Drave. Na severni strani jezu HE Mariborski otok območje zajema ureditveno območje naselij Kamnica in Bresternica ter stavbna zemljišča med Celovško cesto in obrežjem reke Drave. Od Ulice Raški dol poteka proti severovzhodu do stanovanjske soseske S-11 in severno od le-te nadaljuje do Počehovske ulice (zajete so hišne številke do 16 oziroma 19) ter zaključi na železniški progi Maribor - Šentilj. Iz tako opredeljenega območja je izvzeto 1. območje.

3. območje zajema tisti del ureditvenega območja naselja Maribor, ki ni zajet v 1. in 2. območju ter ureditvena območja naselij Malečnik, Zrkovci, Razvanje in Limbuš.

4. območje zajema vsa stavbna zemljišča v občini Maribor, ki niso zajeta v 1., 2. in 3. območju.

V posamezna območja spadajo tudi stavbna zemljišča, ki ležijo neposredno ob zunanji strani mejnih ulic.

Meje območij iz prejšnjega člena so vrisane v kartah v merilu 1 : 5.000, ki jih hranita Služba za geografski informacijski sistem in obdelavo podatkov ter JP GSZ, kjer so v času uradnih ur na vpogled.

Podatke in evidence v zvezi z nadomestilom za uporabo stavbnega zemljišča pridobiva, hrani, obdeluje in posreduje v imenu Mestne občine Maribor pristojnim organom JP GSZ.

11. člen

Glede namena uporabe so zazidana in nezazidana stavbna zemljišča razvrščena v naslednje skupine:

1. skupina obsega zemljišča in dele stavb, ki so namenjeni stanovanjski rabi, razen stanovanjskih površin, namenjenih za izvajanje poslovne dejavnosti, ki se točkujejo enako kot zemljišča in objekti v 4. skupini tega člena. V to skupino spadajo tudi kočice in domovi.
2. skupina obsega zemljišča in dele stavb, ki so namenjeni javni upravi ter zemljišča in dele stavb splošnega družbenega pomena. V to skupino spadajo tudi deli stavb, ki so zajeti v 3., 4., 5. ali 6. skupini tega člena, vendar se uporabljajo za potrebe javnih služb in nevladnih organizacij (društva, zavodi ali ustanove), ki so pridobile status, da delujejo v javnem interesu;
3. skupina obsega zemljišča in dele stavb, ki so namenjeni za industrijsko rabo in skladišča ter za promet in izvajanje elektronskih komunikacij;
4. skupina obsega zemljišča in dele stavb, ki so namenjeni za poslovno, trgovsko in storitveno dejavnost (razen delov stavb v sklopu nakupovalnih centrov s površino nad 1000 m²). V to skupino spadajo tudi stanovanjske površine, namenjene za izvajanje poslovne;
5. skupina obsega zemljišča in dele stavb, ki so razvrščeni v 2., 3. ali 4. skupino tega člena (razen garaž, garaž v garažnih hišah ter pokritih in nepokritih parkirišč), vendar predstavljajo dele stavb v sklopu oziroma za potrebe dejavnosti nakupovalnih centrov s površino nad 1000 m²;
6. skupina obsega zemljišča in dele stavb, ki so razvrščeni v 2., 3. ali 4. skupino tega člena (razen garaž, garaž v garažnih hišah ter pokritih in nepokritih parkirišč), vendar predstavljajo dele stavb, v katerih se izvajajo dejavnosti, ki so glede na Standardno klasifikacijo dejavnosti razvrščene v področja B (rudarstvo), področje D (oskrba z električno energijo, plinom in paro) in področje K (finančne in zavarovalniške dejavnosti).

Razvrstitev stavbnih zemljišč v skupine glede na namen uporabe je razvidna iz priloge, ki je sestavni del tega odloka.

12. člen

Zazidana stavbna zemljišča se glede na območje in namen uporabe ovrednotijo s točkami po naslednji tabeli:

Lega zemljišča	1. skupina	2. skupina	3. skupina	4. skupina	5. skupina	6. skupina
1. območje	90	60	250	1000	1600	2000
2. območje	50	60	200	700	1100	2000
3. območje	30	40	200	280	800	1700
4. območje	20	40	200	250	600	1500

Pri nezasedenih poslovnih prostorih se za izračun nadomestila upošteva zadnja aktivna razvrstitev oziroma dejavnost.

13. člen

Nezazidana stavbna zemljišča se glede območje in namen uporabe ovrednotijo s točkami po naslednji tabeli:

Legra zemljišča	1. skupina	2. skupina	3. skupina	4. skupina	5. skupina	6. skupina
1. območje	80	70	250	400	600	1000
2. območje	50	70	200	300	450	1000
3. območje	30	50	150	200	350	700
4. območje	15	50	100	150	300	500

Pri nezazidanih stavbnih zemljiščih se ne točkuje komunalna opremljenost po 9. členu tega odloka.

Kadar je na nezazidanem stavbnem zemljišču v skladu s prostorskim redom ali lokacijskim načrtom predvidena pozidava z objekti različne namembnosti (stanovanjski in poslovni objekt ipd.), se upošteva kriterij, ki je za zavezanca ugodnejši.

IV. IZRAČUN VIŠINE NADOMESTILA

14. člen

Izhodiščna vrednost točke za izračun nadomestila za vsa stavbna zemljišča znaša 0,00041 evra/točko.

Valorizacijo vrednosti točke, zaradi uskladitve njene vrednosti z indeksom cen življenjskih potrebščin, ugotovi župan Mestne občine Maribor s sklepom ob koncu tekočega leta za naslednje leto.

15. člen

Mesečna višina nadomestila za zazidana stavbna zemljišča se izračuna s seštevkom števila točk iz 9. in 12. člena tega odloka. Seštevke teh točk se pomnoži s stanovanjsko ali poslovno površino v skladu z določili 5. člena tega odloka. Tako dobljeni zmnožek se pomnoži še z vrednostjo točke za izračun nadomestila.

Pri ostalih poslovnih površinah, ki so navedene v tretji alineji 6. člena tega odloka, se vrednost, izračunana v skladu s prvim odstavkom tega člena, pomnoži s faktorjem 0,2.

Mesečna višina nadomestila za nezazidana stavbna zemljišča se izračuna z zmnožkom števila točk iz 13. člena in površino zemljišča v skladu z določili 6. člena tega odloka. Tako dobljeni zmnožek se pomnoži še z vrednostjo točke za izračun nadomestila.

Višina nadomestila za posamezno odmerno obdobje se izračuna tako, da se mesečna višina nadomestila pomnoži s številom mesecev uporabe stavbnega zemljišča.

Vsaka sprememba, ki vpliva na odmero nadomestila in se je zgodila med mesecem, začne veljati z začetkom naslednjega meseca.

16. člen

Na podlagi določil 15. člena tega odloka pristojni finančni urad z odločbo zavezancu odmeri nadomestilo za odmerno leto.

Zavezanci plačujejo nadomestilo po vsakokratni vrednosti točke, in sicer:

- pravne osebe v dvanajstih obrokih do 15. dne v mesecu za tekoči mesec;
- fizične osebe v štirih obrokih.

Za neplačane ali nepravočasno plačane obveznosti se obračunavajo zamudne obresti skladno z veljavnim zakonom o predpisani obrestni meri zamudnih obresti.

V. OPROSTITVE PLAČILA NADOMESTILA

17. člen

Razen oprostitev, določenih z Zakonom o stavbnih zemljiščih, se plačila nadomestila oprostijo tudi občani, ki so upravičeni do prejemanja denarne socialne pomoči in varstvenega dodatka po zakonu, ki ureja socialno varstvo.

O oprostivah odloča JP GSZ na podlagi predloženih dokazil in zahtevka zavezanca. Zavezanec mora vložiti zahtevek za oprostitev skupaj z dokazili do 31.1. za tekoče leto.

VI. KAZENSKÉ DOLOČBE

18. člen

Z globo 1200 evrov se kaznuje za prekršek pravna oseba, če:

- ne sporoči podatkov o nepremičnini oziroma spremembo iz 2. odstavka 4. člena tega odloka v roku 15 dni od njenega nastanka,
- ne pošlje podatkov na zahtevo iz 3. odstavka 4. člena tega odloka.

Z globo 200 evrov se kaznuje odgovorna oseba pravne osebe ali fizična oseba, ki stori prekršek iz prvega odstavka tega člena.

Postopek o prekršku se uvede na predlog JP GSZ.

19. člen

Nadzor nad izvajanjem določil 2. in 3. odstavka 4. člena ter 18. člena tega odloka opravlja Medobčinski inšpektorat in redarstvo Maribor.

VII. KONČNI DOLOČBI

20. člen

Z dnem uveljavitve tega odloka preneha veljati odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča (Medobčinski uradni vestnik, št. 16/2005 – uradno prečiščeno besedilo).

21. člen

Ta odlok začne veljati 8. dan po objavi v Medobčinskem uradnem vestniku, uporabljati pa se začne 1. januarja 2019.

PRILOGA 1:

Razvrstitev stavbnih zemljišč glede dejanske rabe.

STANOVANJSKA RABA:

- nedokončano stanovanje v stavbi z enim ali dvema stanovanjema,
- stanovanje v samostojni stavbi z enim stanovanjem,
- stanovanje, ki se nahaja v krajni vrstni hiši ,
- stanovanji, ki se nahaja v vmesni vrstni hiši,
- nedokončano stanovanje v stavbi z več stanovanji,
- stanovanje v samostojni stavbi z dvema stanovanjema,
- stanovanje v krajni vrstni hiši z dvema stanovanjema ,
- stanovanje v vmesni vrstni hiši z dvema stanovanjema,
- stanovanje v večstanovanjski stavbi ali stanovanjsko poslovni stavbi,
- oskrbovano stanovanje,
- kočica, dom,
- klet,
- shramba,
- podstrešje,
- zaprta loža, zaprt balkon,
- ostali prostori stanovanja,
- nedokončan nestanovanjski del stavbe.

NESTANOVANJSKA RABA:

- **Stavbna zemljišča javne uprave in splošnega družbenega pomena**
- poslovni prostori javne uprave,
- nadstreški na mejnih prehodih,
- letališče,
- železniška postaja,
- avtobusna postaja,
- paviljon, prostor za živali in rastline v živalskih in botaničnih vrtovih,
- muzej, knjižnica,
- arhiv,
- atelje,
- šola, vrtec,
- prostor za neinstitucionalno izobraževanje,
- prostor za znanstvenoraziskovalno delo,
- prostor za izobraževanje in usposabljanje otrok s posebnimi potrebami,
- prostor za zdravstvo,
- klinika, ambulanta,
- zdraviliška stavba,
- veterinarska klinika,
- prostor za nastanitev, nego, zdravstveno in veterinarsko oskrbo,
- športna dvorana,
- pokrit prostor za šport in prireditve,
- pokrit plavalni bazen,
- pokrita tržnica,
- gasilski dom,
- prevzgojni dom, zapor, prostor za nastanitev policistov, gasilcev,
- pokopališki del stavbe,
- zavetišče in hotel za živali,

- **Stavbna zemljišča za industrijsko rabo, skladišča in promet**

- nedokončan industrijski del stavbe,
- industrijski del stavbe,
- prostori za proizvodnjo izdelkov za gradbeništvo,
- prostori za pridobivanje, predelavo radioaktivnih snovi,
- sežigalnica odpadkov,
- prostori za kemično in petrokemično proizvodnjo,
- terminal za ogljikovodike in utekočinjen zemeljski plin, če ni del gospodarske javne infrastrukture,
- plavž, valjarna, topilnica,
- rezervoarji za tekoče naftne derivate,
- skladišča,
- hladilnice in specializirana skladišča,
- rezervoar za nevarne tekočine,
- silos za druge nevarne snovi - razsuti tovor,
- silos za poljske pridelke - razsuti tovor,
- silos za suhe snovi - razsuti tovor,
- rezervoar za nenevarne tekočine,
- rezervoar za vodo,
- rezervoar za plin,
- prostori za pristanišča,
- postaja žičnice,
- prostori za krajevna pristanišča,
- kontrolni stolp,
- telekomunikacijski center, oddajnik,
- hangar, baza, remiza,
- tovorni terminal,
- garaža,
- garaža v garažni hiši,
- pokrito parkirišče,
- kolesarnica, čolnarna,
- nepokrito parkirišče,
- nadstrešnica,

- **Stavbna zemljišča za poslovno, trgovsko in storitveno rabo**

- hotel, motel,
- penzion, gostišče,
- bife,
- restavracija, gostilna,
- pošta,
- poslovni prostori,
- avtosalon,
- prodajalna,
- prodajalna polizdelkov,
- kiosk,
- sejemska dvorana, razstavišče,
- bencinski servis za maloprodajo,
- bencinski servis za veleprodajo,
- spremljajoči objekti za prodajo bencina in drugih motornih goriv,
- prostori za storitvene dejavnosti,
- avtopralnica,
- prostori za oskrbo in nego hišnih živali,
- dvorana za družabne prireditve,

- prostor za razvedrilo,
- **Stavbna zemljišča v nakupovalnih centrih s površino nad 1000 m²**
- Vsa zemljišča in deli stavb v sklopu oziroma za potrebe dejavnosti nakupovalnega centra s skupno površino nad 1000 m²,
- **Stavbna zemljišča za rabo rudarstva, oskrbe z energijo in finančne ter zavarovalniške dejavnosti**
- koksarna, plinarna, če ni del gospodarske javne infrastrukture,
- elektrarna, če ni del gospodarske javne infrastrukture,
- banka, zavarovalnica,
- vsa zemljišča in deli stavb, ki so del stavbnega zemljišča za potrebe rudarstva, oskrbe z energijo ter finančne in zavarovalniške dejavnosti.

OBRAZLOŽITEV

UVOD

1. Pravna podlaga

Določbe VI. poglavja Zakona o stavbnih zemljiščih (Uradni list SRS, št. 18/84, 32/85 – popr., 33/89, Uradni list RS, št. 24/92 – odl. US, 44/97 – ZSZ in 101/13 – ZDavNepr), Odločba Ustavnega sodišča RS U-I-313/13-86, z dne 21. 3. 2014 (Uradni list RS, št. 22/14), 55. člen Zakona o izvrševanju proračunov Republike Slovenije za leti 2018 in 2019 (Uradni list RS, št. 71/17), 56. člen Zakona o stavbnih zemljiščih (Uradni list RS, št. 44/97, 67/02 – ZV-1, 110/02 – ZUreP-1 in 110/02 – ZGO-1), 180. člen 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), 218. člen Zakona o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 102/04 – UPB, 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 in 19/15), in 14. člen Statuta Mestne občine Maribor (Medobčinski uradni vestnik, št. 10/11, sprem. 8/14).

2. Rok za izdajo odloka

Novi odlok, ki nadomesti veljavni Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča (Medobčinski uradni vestnik, št. 16/2005 – uradno prečiščeno besedilo), mora biti sprejet in objavljen v uradnem glasilu pred 31.12.2018, da se lahko začne izvajati z letom 2019.

VSEBINSKA OBRAZLOŽITEV ODLOKA

1. Podlaga za sprejem novega odloka

Vlada Republike Slovenije je dne 8.3.2018 na Ustavno sodišče Republike Slovenije (v nadaljevanju: US RS) naslovila Zahtevo za oceno ustavnosti in zakonitosti 9. in 11. člena, tretjega odstavka 12. člena, drugega odstavka 14. člena ter 14.a in 15.a člena Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča (v nadaljevanju: Odlok) v katerem predlaga, da US RS ugotovi neskladnost izpodbijanih določb z ustavo in zakonom ter jih razveljavi.

Podlaga za navedeno Zahtevo za oceno ustavnosti in zakonitosti je Nadzor zakonitosti Odloka, ki ga je Ministrstvo za okolje in prostor (v nadaljevanju: MOP) pričelo izvajati dne 18.11.2016. MOP je po prejetju obrazložitve s strani Javnega podjetja za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči dne 15.5.2017 pozval Mestno občino Maribor k odpravi ugotovljenih nepravilnosti. Nepravilnosti so zajemale naslednja področja:

- točkovanje komunalne opremljenosti,
- nesorazmerja pri določitvi višine točk za posamezne dejavnosti,
- oprostitev plačila NUSZ, ki nimajo zakonske podlage.

V skladu s pozivom bodo določbe novega odloka usklajene z obstoječo zakonodajo in tudi Sistemskimi priporočili za izboljšanje sistema za nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča, ki so jih dne 16.9.2016 pripravila MOP, MF in MJU.

2. Spremembe, ki bodo zajete v novem odloku

Novi odlok bo zagotavljal predvsem pravičnejšo porazdelitev plačevanja nadomestila. Ukinjena bo skupina dejavnosti, ki v veljavnem Odloku predstavlja izjemno nesorazmerje med dejavnostmi gospodarskih subjektov. Razmerje med najmanjšo in največjo odmero med gospodarskimi subjekti v Mestni občini Maribor znaša namreč več kot 1:50. Na podlagi sodne prakse v podobnih primerih drugih občin, lahko ohranjanje takšnih nesorazmerij

privede k vračilu preplačanega NUSZ, kar zaradi višine odmere lahko za občino predstavlja nezanemarljiv izpad sredstev v proračunu. Iz novega odloka bodo črtana tudi določila dodatne obremenitve posameznih dejavnosti zaradi izjemnih ugodnosti v zvezi z ustvarjanjem dobička, saj je sodna praksa tudi na tem področju pokazala, da so v neskladju z Ustavo RS.

Iz spodnje tabele so razvidne primerjave veljavne in predlagane odmere NUSZ na m² stanovanjskih in poslovnih nepremičnin ob pogoju enake komunalne opremljenosti.

Objekt	Odmera veljavni Odlok (EUR/m ²)	Odmera predlagani Odlok (EUR /m ²)
Stanovanje center	1,11	1,18
Stanovanje Tezno	0,96	0,98
Gostinski lokal center	10,05	5,66
Manjša trgovina center	6,47	5,66
Manjša trgovina Tezno	4,33	4,18
Nespecializirana trgovina v NC Europark	11,48	8,61
Specializirana trgovina v NC Europark	9,33	8,61
Nespecializirana trgovina v NC Leclerc	11,48	6,15
Specializiran trgovski center (Bauhaus)	4,33	6,15
Industrijska hala	4,11	1,72
Banka center	18,63	10,58
Banka Tezno	11,48	10,58
DEM – dejavnost elektrarne	107,92	10,58
DEM – dejavnost uprave	11,37	10,58

Izpad finančnih prilivov v proračun na podlagi znižanja ekstremnih obremenitev gospodarskih subjektov in njihove pravičnejše razporeditve bo nadomeščen s povečanim zajemom stanovanjskih in poslovnih nepremičnin iz Registra nepremičnin. Gre za nepremičnine, ki še niso bile zajete v evidencah za odmero NUSZ ali pa so zavezanci prijaviili premajhne površine za odmero.

V skladu z urbanističnim razvojem mesta bodo nekoliko spremenjena tudi območja, na katerih se plačuje nadomestilo. Ovrednotenje točk za opremljenost stavbnega zemljišča s komunalnimi in drugimi objekti in napravami bo prav tako spremenjeno na način, da bo novo točkovanje odražalo razmerja med dejanskimi stroški izgradnje oz. vzpostavitve posameznega omrežja.

Črtane bodo tudi vse oprostitve plačila NUSZ, ki nimajo podlage v Zakonu o stavbnih zemljiščih.

3. Finančni učinki novega odloka

Pri pripravi novega odloka smo sledili cilju čim manjših negativnih učinkov na proračun MOM, zato je načrtovana odmera NUSZ za leto 2019 enaka načrtovani odmeri za leto 2018, torej 15,7 milijona evrov. Pogoj za doseg tega cilja je visoka kakovost podatkov o nepremičninah, ki bodo prevzeti iz uradnih evidenc (kataster stavb, zemljiški kataster, register nepremičnin).