

MESTNA OBČINA MARIBOR  
ŽUPAN

Številka: 013310  
Datum: 7.11.2003

MESTNEMU SVETU  
MESTNE OBČINE MARIBOR

ZADEVA:	PREDLOG ZA OBRAVNAVO IN SPREJEM NA SEJI MESTNEGA SVETA MESTNE OBČINE MARIBOR
NASLOV GRADIVA:	Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča – druga obravnava
GRADIVO PRIPRAVIL:	JAVNO PODJETJE ZA GOSPODARJENJE S STAVBNIMI ZEMLJIŠČI, D.O.O. MARIBOR, GRAJSKA ULICA 7
GRADIVO PREDLAGA:	Boris Sovič, univ.dipl.inž., župan
POROČEVALEC:	JP GSZ (direktor Mojmir Grmek, univ.dipl.prav.)
PREDLOG SKLEPA:	- Sprejme se Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča.

ŽUPAN  
Boris Sovič, univ.dipl.inž.el.

PRILOGE:

-Odlok o spremembah in dopolnitvah  
Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča + obrazložitev

Na podlagi 180. člena Zakona o urejanju prostora (Ur.l. RS št. 110/2002), 218. člena Zakona o graditvi objektov (Ur.l. RS, št. 110/02) in 16. člena Statuta Mestne občine Maribor (MUV, št. 27/95, 13/98, 17/98, 23/98, 5/2000, 10/2002), je Mestni svet Mestne občine Maribor, na seji, dne sprejel

## **O D L O K**

### **o spremembah in dopolnitvah Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča**

#### **1. člen**

V Odloku o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča (MUV, št. 4/92, 25/98, 7/99, 5/2000) se besedilo 2. odstavka 2. člena spremeni, tako da glasi:

"Nadomestilo za uporabo nezazidanega stavbnega zemljišča se plačuje od površine nezazidanega stavbnega zemljišča."

Dodata se nova, 4. in 5., odstavek, ki glasita:

"Za zazidana stavbna zemljišča se 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.

Za nezazidana stavbna zemljišča se štejejo tista zemljišča, za katera 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."

#### **2. člen**

2. a člen se spremeni, tako da glasi:

"Nadomestilo mora plačati neposredni uporabnik zemljišča oziroma stavbe ali dela stavbe.

#### **3. člen**

3. člen se spremeni, tako da glasi:

"Nadomestilo se plačuje na celotnem območju Mestne občine Maribor, če je stavbno zemljišče opremljeno vsaj z vodovodnim in električnim omrežjem. Zemljišče se šteje za opremljeno z vodovodnim in električnim omrežjem, če je omrežje oddaljeno od meje stavbnega zemljišča največ 50 m in obstaja tudi dejanska možnost priključitve.

#### **4. člen**

V 5. členu se besedilo:

"Znotraj meje 1. območja se določi območje posebnih lokacijskih ugodnosti z oznako 1.A, ki obsega:

Gosposko ulico, Slovensko ulico (do Gledališke ulice), Jurčičevo ulico, Vetrinjsko ulico, Partizansko cesto, Mlinsko ulico, Trg svobode, Grajski trg, Glavni trg, območje Mariborskega sejma, območje Lenta (južno od Koroške ceste, Glavnega trga in dela Ulice kneza Koclja do Svetozarevske ulice, s Pristaniško ulico na zahodu, podaljškom Svetozarevske ulice na vzhodu in reko Dravo na jugu) in območje omejeno s Titovo cesto, Pobreško cesto, železniško progo Maribor - Ljubljana in Maribor - Dravograd."

nadomesti z besedilom:

"Znotraj meje 1. območja se določi območje posebnih lokacijskih ugodnosti z oznako 1.A, ki obsega:

Na zahodu od železniške proge Maribor – Dravograd po Titovi cesti in Ulici Talcev do Ulice kneza Koclja. Na severu poteka meja od Ulice talcev po Ulici kneza Koclja in se nadaljuje do železniške proge Maribor – Ljubljana, ki je meja na vzhodu. Na južni strani je območje omejeno z železniško progo Maribor - Dravograd do sekanja s Titovo cesto."

#### **5. člen**

V 6. členu se za besedilom "Javno podjetje za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči" doda besedilo "(v nadaljnjem besedilu: JPGSZ)".

Doda se novi, 2., odstavek, ki glasi:

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

#### **6. člen**

V 1. in 2. odstavku 7. člena se besedilo "javni vodovod" nadomesti z besedo "vodovod".

Črtata se 4. in 5. odstavek.

#### **7. člen**

8. člen se spremeni, tako da glasi:

"Glede vrste dejavnosti oziroma namena uporabe so zazidana in nezazidana stavbna zemljišča razvrščena v naslednje skupine:

1. skupina obsega zemljišča, na katerih stojijo objekti za stanovanjske in počitniške namene, ki niso zajeta v ostalih skupinah;
2. skupina obsega zemljišča gospodarskih subjektov, ki po standardni klasifikaciji dejavnosti (SKD) spadajo v področje E oddelek 40 (oskrba z el. energijo, plinom, paro in toplo vodo) in tisti, ki spadajo v področje I skupino 64.2 (telekomunikacije – operaterji mobilne telefonije), v kolikor ne gre za objekte gospodarske javne infrastrukture;
3. skupina obsega zemljišča gospodarskih subjektov, ki po SKD spadajo v področje J (finančno posredništvo) ali v področje G oddelek 52.1 (nespecializirani trgovski centri) ali v področje I razred 64.12 (kurirska dejavnost razen javne pošte) ali področje I skupino 64.2 (telekomunikacije – razen operaterjev mobilne telefonije);
4. skupina obsega zemljišča gospodarskih subjektov, ki po SKD niso zajeta v 2., 3., 5. in 6. skupini (ostali poslovni nameni);
5. skupina obsega zemljišča gospodarskih subjektov, ki po SKD spadajo v področje C, D, F, (proizvodna dejavnost in drobna obrt), ter področje G brez oddelka 52.1 (trgovina na drobno);
6. skupina obsega zemljišča na katerih stojijo objekti za dejavnosti, ki niso zajete v skupinah 1. do 5. , ter zemljišča, na katerih stojijo objekti za namene javne uprave na državni in občinski ravni, javnih zavodov in javnih podjetij, katerih večinski lastnik je država ali občina in za dejavnost neprofitnih društev. To so področja L, M, N, O, P in Q."

## **8. člen**

10. člen se spremeni, tako da glasi:

"Kot poslovne površine se določijo tudi površine, ki so namenjene za izvajanje poslovnih dejavnosti, v kolikor ne gre za objekte gospodarske javne infrastrukture:

- nepokrita skladišča, parkirišča in delavnice na prostem, in druge površine, namenjene izvajanju poslovne dejavnosti ter druge manipulativne površine, ki služijo izvajanju dejavnosti gospodarskih subjektov
- tlorisne površine temeljev daljnovodnih stebrov ter tlorisne površine objektov za prenos in distribucijo električne energije v površini 5 m<sup>2</sup>,
- tlorisne površine baznih postaj mobilne telefonije oziroma 20 m<sup>2</sup> po bazni postaji, če je le-ta montirana na gradbene objekte,

- površine zemljišč bencinskih servisov, na oziroma pod katerimi so zgrajene cisterne in oprema za tekoče in plinsko gorivo.

Površine iz prvega odstavka tega člena se tudi po pridobitvi uporabnega dovoljenja, oziroma po začetku obratovanja, točkujejo kot nezazidana stavbna zemljišča."

## 9. člen

V 12. členu se tabela nadomesti s sledečo tabelo:

""

Dodata se nova, 3. in 4., odstavek, ki glasita:

"Za nezasedene poslovne prostore v območju I. in I. A se pri izračunu nadomestila seštevek točk poveča:

- za faktor 1,5, če so poslovni prostori nezasedeni manj kot dve leti,
- za faktor 3, če so poslovni prostori nezasedeni več kot dve leti.

Za izračun nadomestila iz prejšnjega odstavka se upošteva zadnja aktivna dejavnost."

## 10. člen

1. odstavek 14. člena se spremeni, tako da glasi:

"Razen oprostitev plačila, določenih z Zakonom o stavbnih zemljiščih, se oprostijo plačila tudi občani, ki izpolnjujejo pogoje za prejemanje prejemkov iz naslova denarne socialne pomoči po zakonu, ki ureja socialno varstvo ter uživalci pokojnin, ki so upravičeni do varstvenega dodatka po zakonu, ki ureja pokojninsko in invalidsko zavarovanje."

V 4. odstavku se besedilo "Ministrstvo za finance, Davčna uprava Republike Slovenije, Davčni urad Maribor, Izpostava Maribor (v nadaljnjem besedilu: davčni urad)" nadomesti z besedo "JPGSZ". Na koncu odstavka s doda besedilo: "Zavezanec mora vložiti zahtevek za oprostitev skupaj z dokazili do 31.1. za tekoče leto. Zahtevek, vložen po navedenem roku, se šteje kot prepozen in se zavrže."

V 5. in 6. odstavku se besedilo "davčni urad" nadomesti z besedo "JPGSZ".

V 6. odstavku se beseda "petega" nadomesti z besedo "prejšnjega".

Črta se 2. odstavek. Dosedanji 3., 4., 5. in 6. se preštevilčijo in postanejo 2., 3., 4. in 5. odstavek.

## 11. člen

Doda se novi, 14. a, člen, ki glasi:

"Zavezanci, ki so v preteklem letu vložili sredstva v obnovo objektov v območju I. in I. A, se lahko za določeno obdobje oprostitjo plačila nadomestila, in sicer:

- za vložena sredstva v višini 15 % vrednosti objekta pred obnovo se oprostitjo za obdobje 1 leta v višini 50 % odmerjenega nadomestila,
- za vložena sredstva v višini nad 15 % do 25 % vrednosti objekta pred obnovo se oprostitjo za obdobje 1 leta,
- za vložena sredstva v višini nad 25 % do 50 % vrednosti objekta pred obnovo se oprostitjo za obdobje 2 let,
- za vložena sredstva v višini nad 50 % vrednosti objekta pred obnovo se oprostitjo za obdobje 3 let.

Oprostitev iz tega člena ne veljajo za zavezance, katerim je določeno dodatno število točk v skladu z 12. členom.

O oprostitvah odloča Javno podjetje za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči na podlagi predloženih dokazil (ocenitev objekta pred obnovo in dokazila o vloženi sredstvih) in zahtevka zavezanca. Zavezanec mora vložiti zahtevek za oprostitev skupaj z dokazili do 31.1. za tekoče leto. Zahtevek, vложен po navedenem roku, se šteje kot prepozen in se zavrže."

## 12. člen

V 2. odstavku 15. člena in v 15. b členu se besedilo "davčni urad" nadomesti z besedo "JPGSZ".

V 2. odstavku 15. člena se za besedo "zavezanca" doda vejica in naslednje besedilo "ki ga mora vložiti do 31.1. za tekoče leto. Zahtevek, vложен po navedenem roku, se šteje kot prepozen in se zavrže."

## 13. člen

V 15. a členu se besedilo "davčni urad" nadomesti z besedilom "Ministrstvo za finance, Davčna uprava Republike Slovenije, Davčni urad Maribor, Izpostava Maribor (v nadaljnjem besedilu: davčni urad)".

## 14. člen

V 1. odstavku 17. člena se besedilo "Ministrstvo za finance, Davčna uprava Republike Slovenije, Davčni urad Maribor, Izpostava Maribor" nadomesti z besedilom: "Na podlagi evidenc, ki jih vodi JPGSZ, davčni urad".

V 3. odstavku se besedilo "zakonom o predpisani obrestni meri zamudnih obresti in temeljni obrestni meri" nadomesti z besedilom "Zakonom o predpisani obrestni meri zamudnih obresti".

## 15. člen

19. člen se spremeni, tako da glasi:

"Za izračun in odmerjanje nadomestila se uporabljajo uradni podatki in evidence, ki jih obdeluje in hrani JPGSZ. Zavezanci za plačilo nadomestila so dolžni sporočiti podatke o nepremičnini v primeru, ko še niso vključeni v obstoječe evidence za odmero nadomestila ter spremembo vrste dejavnosti oziroma spremembo poslovne ali stanovanjske površine JPGSZ, v roku 15 dni od nastanka spremembe.

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

Javno podjetje za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči pripravlja podlage za izdajo odločb o odmeri nadomestila in vodi vse potrebne evidence. Na zahtevo Javnega podjetja za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči mu mora davčni urad predložiti podatke, ki so potrebni za pripravo podlag za izdajo odločbe."

## 16. člen

20. člen se spremeni, tako da glasi:

"Z denarno kaznijo 150.000 tolarjev se kaznuje za prekršek pravna oseba, ki se po Zakonu o gospodarskih družbah šteje za malo gospodarsko družbo ali samostojni podjetnik posameznik, če:

1. ne sporoči podatkov o nepremičnini oziroma spremembe iz 1. odstavka 19. člena v roku 15 dni od njenega nastanka,
2. ne pošlje na zahtevo podatkov iz 2. odstavka 19. člena.

Z denarno kaznijo 350.000 tolarjev se kaznuje pravna oseba, ki se po Zakonu o gospodarskih družbah šteje za srednjo ali veliko gospodarsko družbo, če stori prekršek iz 1.in 2. točke prvega odstavka tega člena.

Z denarno kaznijo 50.000 tolarjev se kaznuje odgovorna oseba pravne osebe, ki stori prekršek iz 1.in 2. točke prvega odstavka tega člena.

Z denarno kaznijo 30.000 tolarjev se kaznuje fizična oseba, ki stori prekršek iz 1.in 2. točke prvega odstavka tega člena.

Postopek o prekršku se uvede na zahtevo Javnega podjetja za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči."

## 17. člen

Ta odlok se objavi v Medobčinskem uradnem vestniku in začne veljati osmi dan po objavi, uporabljati pa se začne s 01.01.2004.

Številka:  
Datum:

Župan  
Mestne občine Maribor  
Boris Sovič, univ.dipl.inž, s.r.

	Šifra SKD (Standardna klasifikacija dejavnosti)	Dodat. število točk
1.	Celotna skupina J (65 - FINANČNO POSREDNIŠTVO, RAZEN ZAVAROVALNIŠTVA IN DEJAVNOSTI POKOJNINSKIH SKLADOV, 66 - ZAVAROVALNIŠTVO IN DEJAVNOST POKOJNINSKIH SKLADOV, RAZEN OBVEZNEGA SOCIALNEGA ZAVAROVANJA, 67 - POMOŽNE DEJAVNOSTI V FINANČNEM POSREDNIŠTVU)	1000
2.	72 - OBDELAVA PODATKOV, PODATKOVNE BAZE IN S TEM POVEZANE DEJAVNOSTI	200
3.	50 - PRODAJA, VZDRŽEVANJE IN POPRAVILA MOTORNIH VOZIL; TRGOVINA NA DROBNO Z MOTORNIMI GORIVI 51 - POSREDNIŠTVO IN TRGOVINA NA DEBELO, RAZEN Z MOTORNIMI VOZILI	500
4.	Celotna skupina H (55 – GOSTINSTVO)	300



**OBRAZLOŽITEV:**

Javno podjetje za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči (dalje: JPGSZ) pripravilo predlog Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča (dalje: Odlok o spremembah...) za drugo obravnavo. V skladu s 54. sklepom Mestnega sveta Mestne občine Maribor, sprejetim v nadaljevanju 10. seje v ponedeljek, 3.11.2003, smo preučili stališča delovnih teles Mestnega sveta MOM in pripombe dane v razpravi ter opravili redakcijo.

**Stališča Statutarno-pravne komisije.**

Stališča komisije smo večinoma upoštevali.

Nismo upoštevali naslednjih stališč:

Pod prvo alineo (1. člen Odloka o spremembah...) - v 1. in 2. odstavku Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča (dalje: Odlok) ni mogoče uporabljati le kratkega naziva "nadomestilo". Ta dva odstavka določata plačevanje nadomestila ločeno za *zazidano* stavbno zemljišče (1.odstavek) in *nezazidano* stavbno zemljišče (2. odstavek).

Pod tretjo alineo (10. člen Odloka o spremembah...) - navedeno dopolnilo 4. odst. 14. čl. Odloka se JPGSZ in DURS zdi smiselno – važno je, da se zavezanci zavedajo resnosti določenega roka za vložitev zahtevka.

Pod četrto alineo (11. člen Odloka o spremembah...) - besedilo "za določeno obdobje" je vsebovano v 1. odst. na novo predlaganega 14. a člena zaradi jasnosti, da se ve, da gre za začasno oprostitev.

Pod peto alineo (13. člen Odloka o spremembah...) - popravek v 15. a čl. Odloka je potreben, ker se v predlagani spremembi 4. odst. 14. člena Odloka (10. čl. Odloka o spremembah...) besedilo "Ministrstvo..." nadomesti z besedo "JPGSZ" – kot je že razloženo v obrazložitvi Odloka o spremembah... za prvo obravnavo – GMS – 113.

**Stališče Odbora za finance**

Stališče odbora je bilo upoštevano. Dopolnili smo 14.a člen Odloka (11. člen Odloka o spremembah...).

**Pripombe, dane v razpravi****Pripombe svetnika dr. Križmana**

Ta odlok bo imel finančne posledice v tem, da ne bodo obremenjena zemljišča/objekti, ki se zdaj štejejo za gospodarsko javno infrastrukturo (izpad cca 780 milijonov). Ker še ni vzpostavljena evidenca nezazidanih stavbnih zemljišč, za katera se bo novem Zakonu o graditvi objektov in Odloku plačevalo nadomestilo, ni mogoče opraviti ocene prihodkov. JPGSZ se bo tako v naslednjem letu trudilo zajeti čim več novih zavezancev.

**Pripombe svetnika dr. Tičarja**

Upoštevali smo pripombo, da se črta "javni" v besedi "javni vodovod".

Ni pa mogoče upoštevati dodatnih olajšav, ki jih predlaga svetnik dr. Tičar iz spodaj navedenega razloga in ker je nadomestilo zakonsko določena obveznost, ki je že opredeljena v sedaj veljavnem odloku.

**Pripombe svetnikov Kuharja in svetnice Piberl**

Ni mogoče upoštevati dodatnih olajšav, saj bi izpadel prevelik krog zavezancev, kar bi pomenilo negativni finančni vpliv na proračun MOM.

### **Pripomba svetnika Holca**

Izterjava ni predmet Odloka, saj jo vodi davčni urad. JPGSZ si sicer prizadeva za čim višji odstotek izterjave. Tako ugotavljamo, da je DURS v letu 2003 napram letu 2002 bil uspešnejši pri izterjavi za približno 200 mio SIT.

### **Pripombe svetnika Petka**

Evidenca nezasedenih lokalov bo vzpostavljena v območju I. in I. A in določili bomo metodologijo ugotavljanja in spremljanja nezasedenih lokalov.

### **Pripombe svetnika Verliča**

Pripombe smo upoštevali.

### **Pripombe svetnika dr. Križmana**

Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča je zakonsko določena obveznost. Financer tako mora zagotoviti sredstva za nadomestilo. Hkrati pojasnujemo, da npr. športna društva plačujejo le od neto poslovnih površin, ne pa od igralnih površin ter spadajo v skupino z najnižjim številom točk.