

OBČINA GORENJA VAS - POLJANE
POLJANSKA CESTA 87

4224 GORENJA VAS

ŠT. PROJEKTA: 127

Priprava odloka NUSZ v občini Gorenja vas - Poljane in izdelava
primerjalnih analiz

POROČILO O OPRAVLJENEM DELU

Izvajalec:

STRUCTURA, gradbeno projektiranje, svetovanje in informatika d.o.o.

Koroška cesta 2

4000 KRANJ

Kranj, maj 2018

Projekt

Priprava odloka NUSZ v občini Gorenja vas - Poljane in izdelava primerjalnih analiz

Vsebina projekta

Gradivo za občinski svet – predlog odloka

Naročnik

*Občina Gorenja vas - Poljane
Poljanska cesta 87
4224 Gorenja vas*

Številka projekta

127

Izdelovalec

*STRUCTURA, gradbeno projektiranje, svetovanje in informatika d.o.o.
Koroška cesta 2
4000 KRANJ*

Vodja projekta

Gvido Modrijan, univ. dipl. inž. grad.

VSEBINA

1	RAZLOGI ZA SPREMEMBO ODLOKA NUSZ.....	4
2	PREDLOG NOVEGA ODLOKA NUSZ.....	4
3	SPREMEMBE EVIDENCE NUSZ.....	5
4	PRIMERJAVA ODMERE NUSZ	6
4.1	MEDOBČINSKA PRIMERJAVA ODMERE NUSZ.....	6
4.2	OBČINSKA PRIMERJAVA ODMERE NUSZ	6
5	JAVNA RAZGRNITEV PREDLOG ODLOKA.....	7
5.1	PREDLOG G. DEBELJAKA	7
5.2	PREDLOGA SVETNIŠKE SKUPINE NSI.....	7
6	SKLEP	8

1 RAZLOGI ZA SPREMEMBO ODLOKA NUSZ

Občina spreminja odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča, za kar ima pravno podlago v 59. členu Zakona o izvrševanju proračunov RS za leti 2017 in 2018.

Veljavni odlok NUSZ je sicer iz leta 2017, vendar se je takrat zgolj na novo sprejet odlok NUSZ iz leta 1998, brez da bi se posegalo v njegovo vsebino, posledično je mnogo neskladij še vedno vključenih v aktualni odlok. Kljub temu, da Občinska zakonodaja sledi državnemu zakonodajni, je smiselna izvedba njene aktualizacije. Občina pri vzdrževanju evidenc NUSZ in razreševanju pritožb zavezancev ugotavlja predvsem naslednje težave:

- Dikcije obstoječega odloka niso več skladne z aktualnimi zakonskimi dikcijami, kar predvsem v pritožbenih postopkih pred FURS povzroča Občini težave.
- Območje Dobenske Amerike se deli na polovico. Pol zaselka v 1. območje, druga polovica v 2. območje. Posledično se eni polovici zaselka obračunava javna razsvetljava, drugi polovici zaselka pa zelenice in parkirišča.
- V dvajsetih letih razvoja Občine (od uveljavitve sedanjega odloka NUSZ) je prišlo do sprememb, ki terjajo preureditev kategorij posameznih naselij. Občina je v zadnjih letih določenim naseljem zagotovila javni vodovod ali javno kanalizacijo in bi jih posledično želela uvrstiti v območja, za katera se obračuna NUSZ.
- Občina ugotavlja, da je primerljiva obremenitev NUSZ za zunanje poslovne površine po drugih občinah nižja. Znižanje tovrstne obremenitve posledično predlaga tudi sama.
- V primeru pritožbe zavezanca mora Občina pridobivati izjave upravljavcev posamezne infrastrukture, kar pomeni, da mora po določbah obstoječega odloka pridobiti tudi do osem izjav, medtem ko novi odlok predvideva največ štiri izjave upravljavcev infrastrukture. Pridobivanje potrebnih izjav predvsem podaljšuje trajanje samega pritožbenega postopka.
- Nezazidana stavbna zemljišča se po obstoječem odloku točkujejo tudi s komunalno opremo, kjer je še posebej težko zagovarjati, da infrastruktura obstaja, če je na parceli še ni (bo pa, ko bo investitor zgradil zasebne priključke).
- Nezazidana stavbna zemljišča se različno obremenjujejo glede na namensko rabo prostora, kar pomeni neupravičeno višjo odmero NUSZ za zemljišča, na katerih je možna gradnja poslovnih objektov.

S predlogom novega odloka Občina zgoraj navedene anomalije odpravlja in sicer na način, ki kar se da minimalno poseže v obstoječo obremenitev zavezancev za plačilo NUSZ, Občini pa kumulativno ne prinese zvišanja prihodkov iz naslova letne odmere NUSZ. Predlog spremembe odloka torej zgolj prerazporedi obremenitev med zavezanci.

2 PREDLOG NOVEGA ODLOKA NUSZ

Novi odlok predvsem sledi smernicam aktualne državne zakonodaje na način, da implementira zakonske dikcije in aktualne zakonske termine.

Vsebinsko gledano Občina ne želi uvajati bistvenih sprememb, zato se posledično namembnost nepremičnin ne spreminja. To se kaže predvsem v najpomembnejšem 9. členu predloga odloka NUSZ je vsebinsko gledano enak obstoječemu. Razlika v namenih je zgolj pri vikendih, za katere Občine (več sodb ustavnega sodišča) ne smejo obračunavati višje odmere NUSZ, kot za sosednje stanovanjske stavbe.

Občina zaradi nevzdržnih trenj, ki so posledica razvoja zaselka Dobenska Amerika želi urediti oziroma poenotiti obremenitev celotnega zaselka, zato predlaga, da se zaselek v celoti uvrsti v 1. kakovostno skupino, saj gravitira k naselju Poljane. Enako Občina predlaga za območje zaselka Lajše. Hkrati je zaradi obsežnih vlaganj v razvoj občine bilo v preteklih letih v naseljih Četena Ravan, Dolenčice, Dolenje Brdo, Gorenje Brdo, Hlavče Njive, Podvrh in Zapreval bilo zgrajeno javno vodovodno ali kanalizacijsko omrežje,

zato Občina predlaga premestitev navedenih območij iz 4. v 3. kakovostno skupino in s tem njihovo obremenitev z NUSZ.

V pritožbenih postopkih pred finančnim uradom največjo težavo povzroča pridobivanje izjav upravljalcev infrastrukture in hkrati tudi neprimernost obstoječih komunalnih oprem, katere Občina ob izvajanju odloka NUSZ mora obračunavati. Po trenutnem odloku Občina zavezance za plačilo NUSZ ločuje glede na priključek na javno cesto (makadam, asfalt, asfalt s pločnikom), kar ni več upravičeno, saj imajo praktično vsa območja, katerim se obračunava NUSZ neposredno dostop do asfaltne ceste. Občina predlaga, da se navedene tri kategorije medsebojno poenotijo in obremenijo s točkami za asfaltno cesto, katere plačujejo praktično vsi zavezanci.

Električno Omrežje naj se izloči iz odloka NUSZ. V tem primeru ne gre za občinsko infrastrukturo.

Kabelsko informacijsko omrežje naj se izloči iz odloka NUSZ. V tem primeru ne gre za občinsko infrastrukturo oziroma to ni komunalna oprema.

Območja urejenih javnih parkirišč se trenutno obračunavajo zgolj v Poljanah in Gorenji vasi. Z njimi Občina obremeni zgolj krajane navedenih dveh naselij, ki pa ta parkirišča ne uporabljajo, saj praviloma parkirajo na svojih dvoriščih. Javna parkirišča so posledično namenjena ravno nasprotno – prišlekom, katerim se pa ne obračunavajo. V tem primeru Občina predlaga izbris navedene komunalne oskrbe iz odloka NUSZ. Znižanje obremenitve iz tega naslova se po predlogu Občine vključi v vse namene zemljišč znotraj 1. območja (dvig obremenitve za 10 točk).

Območje urejenih zelenih ali rekreacijskih površin se obračunava v naseljih, kjer ima Občina vzpostavljena športna igrišča. Nekatera od njih so vezana na osnovne šole in niti niso vseskozi odprta, hkrati pa pri občanah vzbujajo nelagodje, ker morajo plačevati za nekaj, kar ne uporabljajo, saj za rekreacijo uporabljajo predvsem naravne danosti (sprehod ali rekreacija v gozdu in naravi). V tem primeru Občina predlaga izbris navedene komunalne oskrbe iz odloka NUSZ.

Zaradi močnih vlaganj v kanalizacijsko omrežje, ki so predstavljale izredno velik finančni zalogaj za Občino, se predlaga, da se točke za možnost uporabe kanalizacijskega omrežja dvigne iz 10 točk na 15 točk. Dvig je utemeljen tudi iz razloga, da je vodovodno omrežje vrednoteno z 10 točkami, medtem ko je finančno gledano izgradnja vodovodnega omrežja napram kanalizacijskemu omrežju bistveno cenejša.

Občina je v zadnjih letih sprejela občinski prostorski načrt in sedaj poteka že njegova druga sprememba. V vseh teh letih so lastniki, ki ne želijo, da je njihovo zemljišče stavbno, imeli možnost izločitve zemljišč iz območja stavbnih zemljišč. Občina meni, da obstoječa evidenca nezazidanih stavbnih zemljišč sedaj predstavlja zemljiške parcele, katere nameravajo lastniki v prihodnje pozidati, zato predlaga, da se njihova obremenitev dvigne. Sam dvig obremenitve je razviden iz primerjalnih analiz. Hkrati Občina dodaja, da z dvigom ne želi zvišati lastnih prihodkov iz naslova NUSZ (ki se dejansko ne povišujejo temveč malenkost celo znižujejo), temveč spodbuditi lastnike teh zemljišč, da jih čim hitreje pozidajo. Višji prihodki, ki bi jih Občina ustvarila iz tega naslova gredo na račun znižanja obremenitve NUSZ za poslovne subjekte (premočno obremenjene zunanje poslovne površine).

3 SPREMEMBE EVIDENCE NUSZ

Občina že ima evidenco NUSZ, katera je predmet vsakoletne odmere nadomestila. Z zgoraj navedenimi spremembami Občina posega v obstoječo evidenco NUSZ na naslednji način:

Občina ima v obstoječi evidenci NUSZ 1.994 primerljivih zavezancev – 2017/2018. Od navedenih zavezancev se njihova bremenitev z uveljavitvijo novega odloka odmere NUSZ spremeni na naslednji način:

- 459 zavezancem se obremenitev NUSZ zniža
- 695 zavezancem se obremenitev NUSZ ne spremeni
- 791 zavezancem se obremenitev NUSZ zviša

Od 1.945 zavezancev, katerim se obremenitev NUSZ zniža, se zniža na naslednji način:

- 149 zavezancem se zniža obremenitev od 0 – 5 EUR
- 155 zavezancem se zniža obremenitev NUSZ od 5 – 10 EUR
- 91 zavezancem se zniža obremenitev NUSZ od 10 – 20 EUR
- 64 zavezancem se zniža obremenitev NUSZ od 20 – 100 EUR
- 25 zavezancem se zniža obremenitev NUSZ od 100 – 1.628,35 EUR (predvsem poslovni subjekti, ki so obremenjeni z zunanjimi poslovnimi površinami)

Od 791 zavezancev, katerim se obremenitev NUSZ zviša, se zviša na naslednji način:

- 246 zavezancem se zviša obremenitev od 0 – 5 EUR
- 199 zavezancem se zviša obremenitev od 5 – 10 EUR
- 156 zavezancem se zviša obremenitev od 10 – 20 EUR
- 145 zavezancem se zviša obremenitev od 20 – 50 EUR
- 37 zavezancem se zviša obremenitev od 50 – 100 EUR
- 8 zavezancem se zviša obremenitev od 100 – 212,40 EUR

Ob uveljavitvi novega odloka NUSZ bo prihodek Občine na letni ravni znašal cca. 304.000 EUR. Obstoječi prihodek na letni ravni znaša cca. 305.000 EUR. Iz navedbe je razvidno, da se prihodki Občine iz naslova NUSZ minimalno znižajo.

4 PRIMERJAVA ODMERE NUSZ

4.1 Medobčinska primerjava odmere NUSZ

Spodnja primerjava prikazuje odmero NUSZ v občini Gorenja vas - Poljane z nekaterimi slovenskimi občinami

Namen/Občina	Gorenja vas - Poljane	Lukovica	Kamnik	Šenčur	Domžale	Moravče
Poslovni namen	0,47 – 1,33	0,69 - 1,90	0,56 - 2,97	2,11 - 4,49	1,34 - 3,00	1,05 - 2,37
Stanovanjski namen	0,22 – 0,59	0,56 - 0,62	0,53	0,43	0,87	0,97 - 1,03
NSZ	0,10 – 0,25	0,11 - 0,23	0,16 - 0,33	0,11 - 0,38	0,13	0,12

Namen/Občina	Gorenja vas - Poljane	Borovnica	Šmartno ob Paki	Dobrova - Polhov Gradec	Vrhnika	Brezovica
Poslovni namen	0,47 – 1,33	0,72 - 2,28	1,88 - 2,34	0,26 – 1,33	0,72 - 3,52	1,51 - 3,30
Stanovanjski namen	0,22 – 0,59	0,43	0,35 - 0,38	0,26 – 0,61	0,60	0,65 - 0,76
NSZ	0,10 – 0,25	0,19	0,15	0,05 – 0,16	0,30	0,18

Preglednica 1: Prikaz obsega višine nadomestila v EUR/m² v posamezni občini.

4.2 Občinska primerjava odmere NUSZ

Spodnja primerjava odmere NUSZ znotraj Občine prikazuje dejansko stanje odmere NUSZ, kot bi bila zavezancem posredovana z odmero NUSZ 2019, če bi bil uveljavljen predmetni odlok NUSZ. Preglednica torej predstavlja dejanski razpon odmere NUSZ v Občini, ločeno po območjih in namenu uporabe.

Namen/Območje	1. območje	2. območje	3. območje	4. območje
Poslovni namen	0,84 – 1,33	0,71 – 1,13	0,47 – 0,74	0
Stanovanjski namen	0,42 – 0,59	0,32 – 0,49	0,22 – 0,34	0
NSZ	0,25	0,20	0,15	0,10

Preglednica 2: Prikaz obsega višine nadomestila v EUR/m² znotraj posameznega območja občine

5 JAVNA RAZGRNITEV PREDLOG ODLOKA

Občina je v sklopu vpeljave novega odloka le-tega najprej predstavila pristojnemu občinskemu odboru. Razprava je bila dinamična in konstruktivna. Članom odbora je bila problematika NUSZ podrobno predstavljena. Predstavljeni so bili tudi učinki predlaganih sprememb odloka. Po opravljeni razpravi je občinski odbor predlog odloka potrdil kot primerne za nadaljnjo obravnavo na občinskem svetu, kateri je prav tako predlog odloka potrdil v prvi obravnavi ter ga posredoval v javno razgrnitev.

Tekom javne razgrnitve je Občina prejela dve pripombi zainteresirane javnosti, in sicer:

- g. Debeljak je podal pripombo, da bi bilo smiselno območje Dobenske Amerike ubesediti bolj natančno.
- svetniška skupina NSi je podala dva predloga, in sicer da se opremljenost s prometnim omrežje ovrednoti z 20 točkami, namesto predlaganimi 25 točkami. Drugi predlog gre v smeri znižanja obremenitve za nezazidana stavbna zemljišča za 10 točk na vseh območjih.

5.1 Predlog g. Debeljaka

Predlog g. Debeljaka je smiseln in ga Občina upošteva. V preteklosti je bilo več pomislov posameznikov in posledično tudi pritožb na odmero NUSZ na območju obravnavanega zaselka. Posledično sedaj ne bi smelo biti več dvoma, da se območje »Dobenske Amerike« uvrsti v 1. kakovostno skupino občinskega odloka.

5.2 Predloga svetniške skupine NSi

Prvi predlog svetniške skupine NSi gre v smeri zniževanje obremenitve NUSZ za vse objekte – prometno omrežje se namreč upošteva vsem objektom na območju občine. Občina je ob predstavitvi predloga odloka v 1. obravnavi podrobneje pojasnila razloge za zvišanje točk prometnega omrežja. Prvi razlog gre v smeri poenotenja obremenitve posameznika, ne glede na dejstvo, kje v občini prebiva. Do sedaj so prebivalci Poljan in Gorenje vasi bili obremenjeni bolj kot ostali, četudi občinske ceste uporabljajo najmanj, saj prebivajo pretežno ob državnih cestah. Prebivalci odmaknjenih območij, ki pa dejansko koristijo občinsko prometno infrastrukturo, so bili obremenjeni manj. Občina želi to neskladje poenotiti na način, da se med občani ne dela razlik glede uporabe komunalne opreme. (Razlike obremenitve z nadomestilom se vzpostavijo z uporabo različnih območij – 1., 2., 3. in 4. območje.)

Drugi razlog, da je Občina dvignila število točk prometnemu omrežju, je posledica dejstva, da je bilo ukinjeno točkovanje za električno omrežje – 10T. Tako, kot prometno omrežje, se tudi električno omrežje obračunava vsem občanom, zato posledično vodenje dveh vrst komunalnih oprem, od katerih ena niti ni v občinski lastni, ni smiselno. Posledično je bilo točkam prometnega omrežja pripisanih dodatnih 10T, električnega omrežja.

Tretji razlog, da je Občina dvignila število točk prometnemu omrežju, je v dejstvu, da sta se ukinili točkovanji za javna parkirišča in zelene in rekreacijske površine. Posledično velja, da se tistim zavezancem, katerim je bila do sedaj obračunana katerakoli od navedenih komunalnih oprem, odmera NUSZ znižuje.

Drugi predlog svetniške skupine NSi gre v smeri znižanja obremenitve za nezazidana stavbna zemljišča. Občina je od uveljavitve OPN sprožila dva postopka njegovih sprememb. V vmesnem času je izvajala odmero za nezazidana stavbna zemljišča in v letih od uveljavitve OPN prejela preko 300 pobud zavezancev za izvzem njihovih parcel iz območja stavbnih zemljišč. Občina je v največji možni meri tovrstnim pobudam ugodila. Posledično sedaj Občina uporablja stališče, da so v evidenci nezazidanih stavbnih zemljišč ostala samo še zemljišča, katerih lastniki želijo, da ostanejo stavbna. Posledično so seveda dolžni zanje poravnati tudi odmerjene obveznosti. Teh obveznosti pa ni mogoče enačiti z obremenitvijo stanovanj, v katerih prebivamo. Če prebivalec Poljan prebiva v hiši, ki ima tri etaže, bo zanj moral na letni ravni plačati cca. 144 EUR nadomestila. Če ima isti prebivalec poljan v lasti 800 m² nezazidanega stavbnega zemljišča (površina, ki je primerna za gradnjo družinske hiše), bo moral na letni ravni plačati cca. 200 EUR nadomestila. Razlika v višini obremenitve je posledica dejstva, da je stanovanjska stavba socialna kategorija (osnova za prebivanje), nezazidano stavbno zemljišče pa je kategorija kapitala, saj gre v tem primeru za eno od oblik premoženja. In za to premoženje Občina obračuna vsakoletno nadomestilo, s katerim si vrača sredstva, ki jih je vložila v komunalno opremljanje takega zemljišča, hkrati pa zanj lastnik še ni poravnal komunalnega prispevka. Smiselno in pravilno je, da je nepremično premoženje, ki je ena od oblik kapitala, obremenjeno močnejše kot stanovanje, v katerem posameznik prebiva.

Konkretni predlog svetniške skupine NSi, da se vsem območjem zniža obremenitev za 10T ni smiselni tudi iz razloga, ker bi posledično na prvem območju to pomenilo 20% nižji znesek letne odmere nadomestila, medtem ko bi na četrtem območju letni znesek odmere nadomestila bil nižji kar za 50% predlagane odmere.

6 SKLEP

Primerjava odmere NUSZ skozi leta prikazuje naslednja preglednica:

Odmera NUSZ	2018	Predlog 2019
LETNA ODMERA NUSZ	305.000	304.000

Preglednica 3: Odmera NUSZ za leto 2017 in 2018 (predstavlja predvideno stanje).

Predlagane spremembe odloka uvajajo večje število novosti, ki poenostavljajo in hkrati naredijo postopek odmere NUSZ preglednejši. Sicer se uvajajo spremembe, vendar so bile le-te v postopku priprave odloka podrobno pregledane in preverjene. Potrebno je poudariti, da Občina iz naslova sprememb odloka ne bo pridobila dodatnih prihodkov, kar pomeni, da razlog sprememb ni finančne narave. Vseeno v občini obstajajo posamezniki, katerim se bo odmera NUSZ 2019 v primerjavi z letom 2018 spremenila. Celovito gledano pa finančni učinek sprememb na občinski proračun ne bo pozitiven, temveč negativen.

Dodatni prihodek iz naslova NUSZ se bo zgodil z premestitvijo določenih naselij iz 4. kategorije v 3. kategorijo območja. Prihodek iz tega naslova je na letni ravni ocenjen ca cca. 5.000 EUR

Pripravil:

Gvido Modrijan, univ. dipl. inž. grad.