

Občina Pesnica
Pesnica pri Mariboru 43a
2211 Pesnica pri Mariboru

Številka:
Datum:

ZADEVA: **PREDLOG ODLOKA O NADOMESTILU ZA UPORABO STAVBNEGA ZEMLJIŠČA – druga obravnava**

PРАВNA PODLAGA: 55. člen Zakona o izvrševanju proračunov Republike Slovenije za leti 2025 in 2026 (Ur. l. RS, št. 104/24, 17/25 – ZFO-1E in 32/25 – ZJU-1) ter 18. člen Statuta Občine Pesnica (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 26/19 in 28/19-popravek)

PREDLAGATELJ: mag. Gregor Žmak, župan

PRIPRAVLJAVCI: **Structura d.o.o.**

POROČEVALCI: **Gvido Modrijan, univ. dipl. inž. grad.**

Občinska uprava Občine Pesnica
Maja Martinez

OBRAZLOŽITEV:

1 Pravni temelj za sprejem odloka

Državni zbor vsakoletno v okviru uveljavitve zakona o izvrševanju proračunov Republike Slovenije, vanje vnaša pravno podlago za odmero NUSZ. Tako velja vse od uveljavitve zakona o davku na nepremičnine in njegovi razveljavitvi s strani ustavnega sodišča Republike Slovenije, v mandatu vlade Alenke Bratušek.

2 Ocena stanja na področju, ki ga odlok ureja

Občina želi nadomestiti obstoječi odlok NUSZ z novim. Obstoječi odlok sega v leto 2019 in je bil kasneje deležen več sprememb. Zadnje v letu 2024. Zaradi navedenega dejstva in tudi dejstva, da so njegove določbe lahko sporne, je potrebno odlok nadomestiti.

3 Razlogi in cilji, zaradi katerih je odlok potreben

Izpostavljam najpomembnejše predloge sprememb:

- Na območju občine se nadomestilo plačuje na treh različnih območjih, od katerih prvo in drugo območje predstavljata ureditvena območja pomembnejših naselij v občini. Tretje območje pa predstavlja preostalo območje občine. Aktualna območja so vezana še na stanje, kot ga je pred desetletji določal še vedno veljavni prostorski plan. Ker se je v preteklih desetletjih poselitev in s tem pozidanost območij zgostila ter so se obstoječa naselja zgostila in strnila, se predlaga prilagoditev meje območij dejanskemu razvoju prostora na način, da se med dvajset in 30 stavb premesti iz dosedanjega tretjega območja v prvo oziroma drugo območje.
- Na območju občine ni peskokopov oziroma kamnolomov, zato se del odloka, ki normira to področje, ukine.
- Predlagani odlok natančneje določa način določitve zunanje poslovne površine, ki lahko pripadajo gospodujoči stavbi oziroma so povsem samostojne.
- Pri vrednotenju komunalne opreme, se predlaga izločitev prometnega in elektroenergetskega omrežja, saj je omogočeno vsem zavezancem za plačilo NUSZ. Posledično iz tega kriterija ni mogoče razlikovati med posameznimi zavezanci in je posledično tak kriterij nepotreben. Da se ohrani nespremenjena obremenitev zavezancev, se posledično manjkajoče točke prištejejo k točkovanju lege in namena stavbnega zemljišča.

- Določitev dolžine odmika stavbe od posamezne vrste komunalne opreme ni primerni kriterij za določitev opremljenosti, saj o tem vsakokrat posebej odloči upravljavec – kadar je izkazan dvom. To, do sedaj v naprej določeno normo oddaljenosti ob javnega omrežja, se sedaj odpravlja.
- Pri razmejitvi nezazidanih stavbnih zemljišč se odlok naveže na OPN na način, da se površine za industrijo in gospodarske cone ločijo ob preostalih površin nezazidanih stavbnih zemljišč.
- Kazenske določbe se odpravijo. Obstoječi določbi sta neustrezni. Prva bremeni prav vsakega zavezanca, ki se mu je kaj spremenilo – četudi dobrovernega. Druga je sporna, saj zavezancu ne priznava pravice do molka, kar je osnovna pravica udeleženca v upravnem postopku.

S predlogom novega odloka Občina zgoraj navedene anomalije odpravlja, medtem, ko v vsebino in obremenitev zavezancev ne posega. Izjema je nekaj nepremičnin, ki so v preteklih desetletjih zaradi razvoja in širitve naselij, postale del takega naselja.

4 Poročilo o sodelovanju javnosti pri pripravi osnutka odloka

V času med I. in II. obravnavo, je pripombe na odlok podala KS Pesnica. Dne 18.12.2025 je bila izvedena predstavitev stališč in izmenjava mnenj. Posledično je bilo dogovorjeno, da se predlaga sprememba odloka v 6. členu na način, da se 1. odstavek črta. V drugem odstavku pa se besedilo uskladi s priloženo kartografijo na način, da se strnjeno naselje Dolnja Počehova vpiše kot II. območje. V tem primeru gre za tekstovno napako v besedilnem delu odloka, ki se posledično odpravlja. Naselje Dolnja Počehova je že z obstoječim odlokom določena kot II. območje in se to dejstvo z novim odlokom ne spreminja.

5 Ocena finančnih in drugih posledic, ki jih bo imel sprejem odloka

Sprejem odloka ne bo imel dodatnih finančnih posledic za občinski proračun oziroma so le-te omejene na manj kot 1.000 EUR dodatnih prihodkov iz naslova sprememb odloka.

6 Predlog

Občinskemu svetu Občine Pesnica predlagam v sprejem usklajen predlog Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča.

Občina Pesnica
mag. Gregor Žmak, župan