

3

Številka: 007-0002/2016-1

Datum: 04.10.2016

OBČINSKEMU SVETU
OBČINE BOROVNICA

ZADEVA: OSNUTEK ODLOKA O NADOMESTILU ZA UPORABO STAVBNEGA ZEMLJIŠČA V OBČINI BOROVNICA

NAMEN: Obravnava in sprejem

PRAVNA OSNOVA: 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) ter uporaba določb 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. 110/2002, 97/2003 - Odl. US, 46/04 - ZRud-A, 47/04, 41/04 - ZVO-1, 45/04 - ZVZP-A, 62/04 - Odl. US, 92/05 - ZJC-B, 111/05 - Odl. US, 93/05 - ZVMS, 120/06 - Odl. US, 126/07, 108/09, 61/10 - ZRud-1, 76/10 - ZRud-1A, Odl. US, 57/12) in Statut Občine Borovnica (Ur. l. RS, št. 6/08, 81/09 in 84/11)

POROČEVALEC: Bojan Čebela, župan občine Borovnica in Gvido Modrijan, Structura d.o.o., Šenčur

Obrazložitev:

V obravnavo posredujemo osnutek Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v občini Borovnica.

Občina Borovnica se je v letošnjem letu lotila posodabljanja evidenc za odmero NUSZ in NSZ. Ker je naš odlok za odmero NUSZ in NSZ še iz bivše občine Vrhnika, smo sočasno pristopili tudi k pripravi novega odloka.

Predlagamo, da Občinski svet občine Borovnica sprejme naslednji **SKLEP:**

Sprejme se osnutek Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Borovnica, in se ga posreduje v enomesečno javno razpravo.

ŽUPAN
OBČINE BOROVNICA
Bojan Čebela

NAROČNIK:

OBČINA BOROVNICA
PAPLERJEVA 22

1353 BOROVNICA

ŠT. PROJEKTA: 91

Priprava odloka NUSZ v občini Borovnica

POROČILO

Izvajalec:

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

Delavska cesta 26

4208 ŠENČUR

Šenčur, oktober 2016

Projekt

*Priprava odloka NUSZ v občini Borovnica ter posodobitev evidence NUSZ -
odmerno leto 2016*

Vsebina projekta

Poročilo

Naročnik

*Občina Borovnica
Paplerjeva 22
1353 Borovnica*

Številka projekta

91

Izdelovalec

*STRUCTURA, gradbeno projektiranje, svetovanje in informatika d.o.o.
Delavska cesta 26
4208 ŠENČUR*

Vodja projekta

Gvido Modrijan, univ. dipl. inž. grad.

VSEBINA

1	UVOD.....	4
2	ANALIZA OBSTOJEČEGA ODLOKA NUSZ IN PREDLOGI SPREMEMB	4
2.1	OBMOČJA NADOMESTILA	4
2.2	STOPNJA KOMUNALNE OPREMLJENOSTI	4
2.3	POVRŠINA NEPREMIČNINE	5
2.4	NAMEMBNOST NEPREMIČNINE	6
2.5	OPROSTITVE PLAČILA NADOMESTILA	6
2.6	PREOSTALE DOLOČBE ODLOKA O NADOMESTILU	6
3	PRIMERJAVA OBSTOJEČE ODMERE NADOMESTILA.....	6
3.1	MEDOBČINSKA PRIMERJAVA ODMERE NUSZ	7
3.2	PRIMERJAVA NUSZ ZNOTRAJ OBČINE	7
4	SKLEP	7

1 UVOD

Občina spreminja odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča, za kar ima pravno podlago v 58. členu Zakona o izvrševanju proračunov RS za leti 2016 in 2017.

Obstoječa občinska zakonodaja sega v leto 1990 in je bila dopolnjena v letu 2006. Iz prikazanega izhaja, da občinska zakonodaja ne sledi več današnjim zakonskim normam, saj so bile le-te v zadnjih desetih letih močno spremenjene. Od zadnje posodobitve občinskega odloka je tako prišlo do več sprememb na področju komunalne opreme, določitve površine in namena nepremičnin, načina odmere NUSZ, prav tako so bile posodobljene geodetske in zemljiškoknjižne evidence ipd. Cilj izvedenih sprememb je zvišati pravno predvidljivost in varnost, tako za zavezance, ki plačujejo nadomestilo, kot za davčni organ, ki vsakoletno izvaja odmero nadomestila v imenu Občine.

2 ANALIZA OBSTOJEČEGA ODLOKA NUSZ IN PREDLOGI SPREMEMB

2.1 Območja nadomestila

Obstoječi odlok razmejuje območja odmere nadomestila glede na njihov pomen in dostopnost ter tako vzpostavlja 4 kategorije območij.

Občina Borovnica v naravi predstavlja enovito poselitev na območju barjanskega dela ter nekaj dislocirane poselitve v zaledju občine. Obstoječa razmejitev območij je splošno gledano smiselna, vseeno pa bi bilo mogoče razmisliti o delnih preureditvah meja med območji. Predloga spremembe se nanašata na poenotenje območij na mejo naselij po registru prostorskih enot natančno, kar pomeni:

- združitev območja naselja Borovnica v enotno območje in
- določitev 4. območja zgolj za naselji Lašče in Pristava.

2.2 Stopnja komunalne opremljenosti

Komunalna opremljenost se loči na t. i. individualno komunalno opremo, ki je vezana na nepremičnino natančno, in na kolektivno komunalno opremo, ki je vezana na območje vzpostavljenega sistema.

Značilnost odmere nadomestila za stopnjo komunalne opremljenosti je, da je opremljenost nepremičnine s posamezno vrsto komunalne opreme lažje zagovarjati v primeru individualne komunalne opreme kot pa kolektivne komunalne opreme. Posameznemu zavezancu je namreč lažje razumeti, da ima doma vodovodni priključek kot da plačuje npr. odvodnjavanje prometnih površin, za katerega zavezanci včasih niti ne vedo natančno, zakaj je vključeno v komunalno opremo.

Dejstvo je, da Občina že sedaj ne obračunava nadomestila za vso komunalno opremo, ki je navedena v občinskem odloku NUSZ. To dodatno izkazuje potrebo po spremembi tovrstnih določb. Tudi infrastruktura, ki je navedena v odloku, ni vedno v občinski lasti ali celo predstavlja zasebno infrastrukturo, npr. telefonski priključek.

Pregled komunalne opreme po posamezni vrsti izpostavi naslednje:

Predvidi se združitev treh različnih vrednotenj priključitve na prometno omrežje v eno skupino. Kljub različni kvaliteti dostopa do posameznih območij občine, se hkrati vsa ta območja medsebojno povezujejo in ustvarjajo celotno prometno omrežje na območju občine, zato je smiselno območja medsebojno združiti. (Vsako vozilo, ne glede na lokacijo stavbnega zemljišča, uporablja prometno omrežje na območju celotne občine in širše, zato posledično merilo kvalitete zasebnega priključka na javno cesto ne utemeljuje razloga za delitev med različnimi območji občine.)

- Urejena cestna kanalizacija predstavlja vrsto komunalne opreme, ki ima zelo ozek pomen in je občanom njen opis pogosto nerazumljiv, zato predlagamo izključitev te opreme iz odmere NUSZ. Poleg tega je urejenost odvodnjavanja cest mogoče šteti kot del prometnega omrežja, za kar pa odlok že določa točke.
- Javna razsvetljava naj ostane nespremenjena.
- Javni parkirni prostor bi bilo smiselno poenotiti/združiti z zelenimi površinami, igrišči in prostori za rekreacijo v enotno komunalno opremo.
- Postavka »površinsko odvodnjavanje« je nerazumljiva in se predlaga njena ukinitve. (Predvidevamo, da gre v tem primeru za sistem kanalov za odvodnjavanje barjanskih tal.)
- Predlagamo ukinitve postavke »motorni promet je strogo ločen od prometa pešcev«.
- Ukine se postavka »toplovod«, ker ga v občini ni.
- Ukine se postavka »plinsko omrežje...«, ker ga v občini ni.
- Vodovod s hidrantno mrežo in vodovod brez hidrantne mreže se združita v enotno postavko. Na območju občine je zagotovljena požarna služba, ki zagotavlja ustrezno požarno varnost tudi za območja, kjer vodovodno omrežje ne zagotavlja ustreznih količin požarne vode.
- Kanalizacija ostane del odloka in se ne spreminja.
- Predlagamo, da električno omrežje ostane del odloka NUSZ. Električna sicer ni v lasti Občine, vendar predstavlja obvezno gospodarsko javno infrastrukturo. Posledično menimo, da Občina zanjo lahko obračunava NUSZ.
- Predlagamo ukinitve točkovanja telefonskega priključka, saj gre za povsem zasebno infrastrukturo, ki je izgubila svoj pretekli pomen.
- Predlagamo ukinitve točkovanja bližine železniške postaje, saj gre za infrastrukturo, ki ni v lasti občine in tudi ne predstavlja obvezne gospodarske javne službe, ki bi neposredno zadovoljevala potrebe občanov.

Predlagamo, da se z novim odlokom NUSZ ohrani naslednja vrsta infrastrukture:

- prometno omrežje;
- vodovodno omrežje;
- električno omrežje;
- kanalizacijsko omrežje;
- omrežje javne razsvetljave;
- parkirne površine, rekreacijske površine oziroma igrišča.

Dodatno se vrednotenje komunalne opreme delno spremeni na način, da se prometnemu omrežju točke zvišajo, kanalizacijskemu omrežju znižajo in prav tako znižajo za parkirne površine, rekreacijske površine oziroma igrišča.

2.3 Površina nepremičnine

Največjo spremembo je doživel podrobnejši obrazložen način določitve površine stavbe ali objekta. Dikcija zakona iz leta 1984 se prilagaja današnjemu stanju na način, da se kot stanovanje in poslovni prostor razume celotna površina stavbe ali objekta, ki je v lasti posameznika in to ne glede na dejstvo, ali je prostor gradbeno-obrtniško dokončan ali ne. Tako se kot površina prostorov razumejo vsi zaprti prostori vseh etaž stanovanjske hiše oziroma vsi prostori stanovanja v bloku, vključno s kletjo in parkirno garažo. V primeru določitve poslovne površine, je zajem površin širši, kar pomeni, da se poleg vseh površin stavbe, kot poslovne površine razumejo tudi zunanje površine, kot so parkirišča, rekreacijske površine, skladišča ipd., ki jih poslovni subjekt uporablja za izvajanje poslovne dejavnosti.

2.4 Namembnost nepremičnine

Namembnost posamezne nepremičnine, za katero se odmerja nadomestilo, je praviloma vezana na standardno klasifikacijo dejavnosti, ki jo nato posamezna občina razvrsti v več ločenih skupin. Praviloma se v tej razločitvi upošteva pridobitnost dejavnosti, stopnja primarnosti dejavnosti, bivanje in v primeru občine Borovnica tudi stalnost bivanja, kar je sporno glede na prakso Ustavnega sodišča RS. Razmerja dejavnosti so z občinskim odlokom očitno primerno razdeljena (z izjemo počitniških stavb), saj v letih njegove veljavnosti ni bilo resne pritožbe proti uveljavljenim merilom. Vendar so ta merila pomanjkljivo določena, saj ne vključujejo vseh vrst dejavnosti, katerim Občina obračunava nadomestilo oziroma bi ga želela obračunati v prihodnje, zato je določbe odloka v tem delu potrebno nadgraditi. Te nadgradnje bodo vpeljane predvsem z namenom poenostavitve na način ločitve poslovnega namena na pridobitni in nepridobitni namen, saj bi bila s tem določitev poslovnega namena za posameznega zavezanca enostavnejša. Obstoječi odlok je namreč problematičen v dejstvu, da se posamezni zavezanec lahko ukvarja z več dejavnostmi, ki se točkujejo po različnih namenih odloka, zato zavezanca ni mogoče enoznačno opredeliti. S to spremembo pa bo namen vezan na vrsto stavbe in tako ne bo dvoma, v kateri namen se uvrsti posamezno stavbo.

Uveljavitev zgolj pridobitne in nepridobitne poslovne dejavnosti bo povzročila določene spremembe na že obstoječi odmeri NUSZ. Hkrati je iz primerjave odmere NUSZ med okoliškimi občinami razvidno, da ima Občina Borovnica primerljivo odmero nadomestila za ZSZ – poslovni namen, zato tudi sprememba višine točke za posamezni poslovni namen še vedno izkazuje medobčinsko konkurenčnost.

Dodatno se spreminja točkovanje poslovnega namena – zunanje poslovne površine, ki se v primerjavi z obstoječim odlokom, množijo s faktorjem 0,7, kar pomeni znižanje odmere NUSZ za poslovni namen – zunanje poslovne površine.

2.5 Oprostitve plačila nadomestila

Oprostitve plačila nadomestila je potrebno posodobiti na način, da se ohranijo zgolj tiste, ki jih določa veljavna zakonodaja. Občina ne more širiti razlogov oprostitve plačila NUSZ preko zakonsko določenih primerov.

2.6 Preostale določbe odloka o nadomestilu

Preostale določbe odloka o nadomestilu so tehnične, vsebinske in pojasnjevalne narave, ki podrobneje opredeljujejo posamezne aktivnosti, ki bodo s spremembo odloka ustrezno obdelane in nadomeščene.

3 PRIMERJAVA OBSTOJEČE ODMERE NADOMESTILA

Primerjava obstoječe občinske odmere nadomestila z nekaterimi občinami je smiselna, saj pokaže znotraj katerih finančnih okvirov se odmera nadomestila v občini izvaja, prav tako pa pokaže tudi morebitne posebnosti občinske zakonodaje. V prvem primeru lahko naročnik ugotovi smiselnost in ustreznost obremenitve občana oziroma poslovnega subjekta na območju občine. V drugem primeru pa naročnik ugotovi »pravno varnost« občinskega odloka, saj podobnost pravnih določil, ki veljajo v celotni soseščini, povečuje tudi verjetnost dejanske zakonitosti teh določb, saj so preizkušene na večjem številu zavezancev.

Za izvedbo primerjave odmere nadomestila smo uporabili veljavno zakonodajo za območje naslednjih občin: Kamnik, Šenčur, Domžale, Moravče, Šmartno ob Paki, Lukovica, Vrhnika in Brezovica. Navedene občine predstavljajo neposredno primerjavo s sosednjimi občinami ter primerjavo odmere NUSZ na širšem regijskem območju.

Izsledki primerjave so prikazani v naslednjih preglednicah:

3.1 Medobčinska primerjava odmere NUSZ

Spodnje primerjave so izvedene na način ocene namena, komunalne opreme ipd., ki naj bi jo povprečni uporabnik v posamezni občini imel na razpolago. Posledično je tudi višina nadomestila, prikazana v preglednicah, ocenjena in ne nujno neposredno točna za vse zavezance v občini.

Namen/Občina	Borovnica	Kamnik	Šenčur	Domžale	Moravče
Poslovni namen	0,72 - 2,28	0,56 - 2,97	2,11 - 4,49	1,34 - 3,00	1,05 - 2,37
Stanovanjski namen	0,43	0,53	0,43	0,87	0,97 - 1,03
NSZ	0,19	0,16 - 0,33	0,11 - 0,38	0,13	0,12

Namen/Občina	Borovnica	Šmartno ob Paki	Lukovica	*Vrhnika	Brezovica
Poslovni namen	0,72 - 2,28	1,88 - 2,34	0,69 - 1,90	0,72 - 3,52	1,51 - 3,30
Stanovanjski namen	0,43	0,35 - 0,38	0,56 - 0,62	0,60	0,65 - 0,76
NSZ	0,19	0,15	0,11 - 0,23	0,30	0,18

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

*Vrhnika: Občini Borovnica in Vrhnika imata enak odlok, ki je v določenih delih neizvedljiv, zato nam ni znan natančen način določitve višine NUSZ. S primerjalnim izračunom je predviden enak način izračuna NUSZ, kot ga izvaja občina Borovnica.

Iz preglednice je razvidno, da je poslovni namen znotraj obravnavanih občin ustrezno umeščen. V primeru stanovanjskega namena in odmere NUSZ za nezazidana stavbna zemljišča, predstavlja Občina zgornjo polovico povprečja obravnavanih občin.

3.2 Primerjava NUSZ znotraj občine

Spodnja primerjava odmere NUSZ znotraj občine Borovnica prikazuje dejansko stanje odmere NUSZ, kot je bila zavezancem posredovana ob javni razgrnitvi, ki poteka na Občini v mesecu oktobru. Preglednica torej predstavlja dejanski razpon odmere NUSZ v občini Borovnica, ločeno po območjih in namenu uporabe.

Namen/Območje	1. območje	2. območje	3. območje	4. območje
Poslovni namen	max. 1,52	max. 0,85	max. 0,32	/
Stanovanjski namen	0,36 - 0,43	0,27 - 0,33	0,22	/
NSZ	0,19	0,13	0,06	/

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

4 SKLEP

Občina v letu 2016 posodablja evidenco NUSZ na podlagi določil dosedanjega odloka. Spremembe posegajo v obseg nepremičnin, ki se obremenijo s plačilom nadomestila, namen nepremičnin, površino, komunalne opremljenost in lastništvo/uporabo nepremičnin. Dodatno se z letom 2016 na novo vzpostavi evidenco NSZ. Vse te posodobitve povzročijo tudi spremembe pri odmeri NUSZ praktično vsakemu zavezancu. Občina tako, v primerjavi z letom 2015, dviguje skupni znesek odmere NUSZ. Vseeno je

potrebno poudariti, da višji prihodki niso posledica samovolje Občine, temveč zgolj posledica uskladitve občinskih evidenc NUSZ z evidencami registra nepremičnin, evidencami komunalnih katastrov ter izkazanim dejanskim stanjem uporabe nepremičnin.

Primerjava odmere NUSZ skozi leta prikazuje naslednja preglednica:

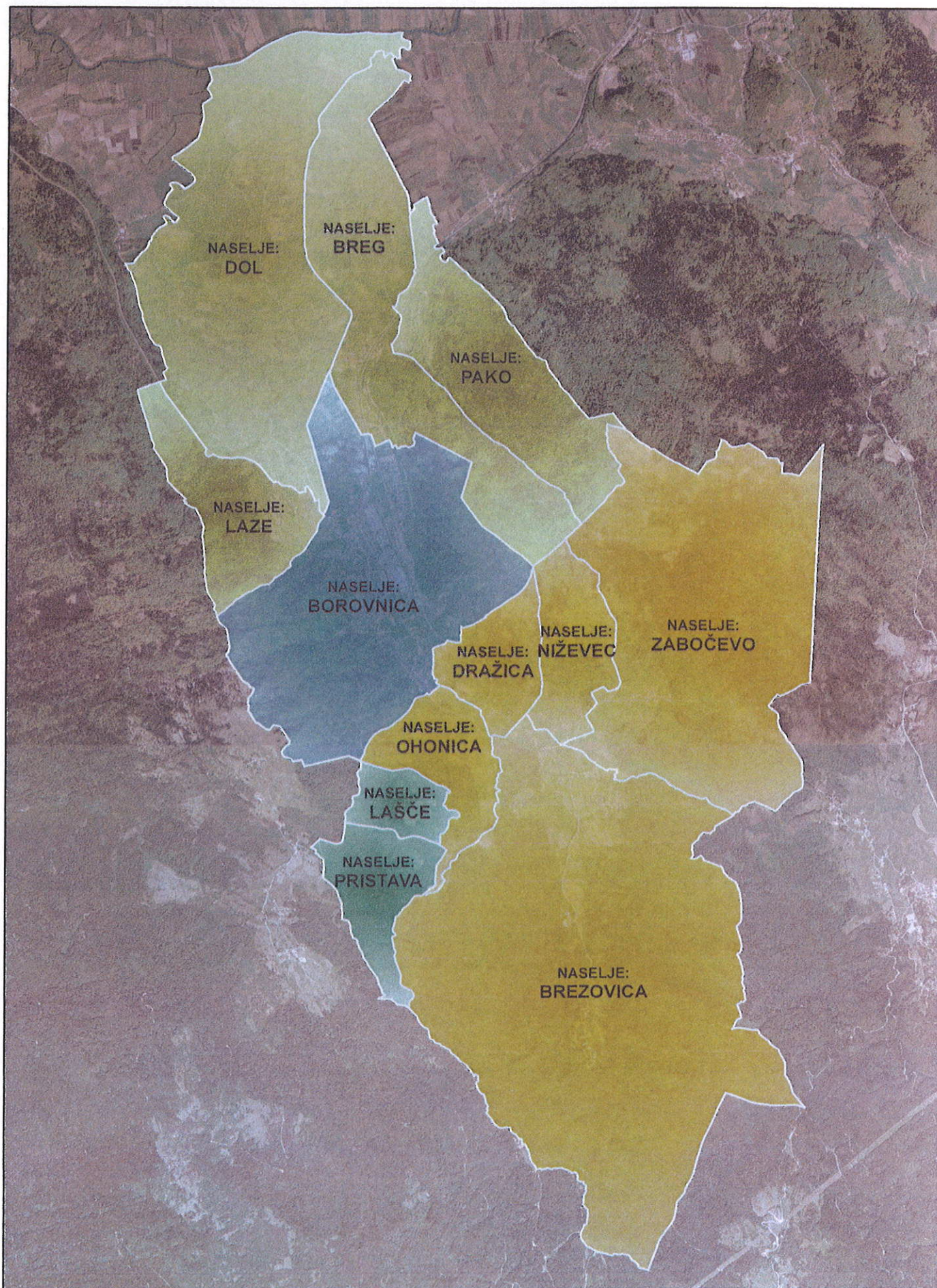
Odmerna NUSZ	2015	*2016	*Predlog 2017
Fizične osebe - ZSZ	40.128,04	80.176,21	72.806,79
Pravne osebe - ZSZ	65.350,10	103.754,51	97.317,52
Fizične osebe - NSZ	61.223,32	70.538,50	55.445,96
Pravne osebe - NSZ	7.797,21	14.393,30	11.480,19
	176.513,67	270.878,52	237.050,46

Preglednica 3: *Primerjava odmere NUSZ skozi leta. Odmerna NUSZ za leti 2016 in 2017 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 2017 v primerjavi z letom 2016 spremenila. Redkim navzgor, veliki večini navzdol. Celovito gledano pa finančni učinek sprememb na občinski proračun ne bo pozitiven, temveč negativen, kar pomeni nižjo obremenitev občanov v primerjavi z letošnjim letom.

Pripravil:

Gvido Modrijan, univ. dipl. inž. grad.



Na podlagi 58. člena Zakona o izvrševanju poračunov Republike Slovenije za leti 2016 in 2017 (Ur. list RS, št. 96/15), 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) ter uporaba določb 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. 110/2002, 97/2003 - Odl. US, 46/04 - ZRud-A, 47/04, 41/04 - ZVO-1, 45/04 - ZVZP-A, 62/04 - Odl. US, 92/05 - ZJC-B, 111/05 - Odl. US, 93/05 - ZVMS, 120/06 - Odl. US, 126/07, 108/09, 61/10 - ZRud-1, 76/10 - ZRud-1A, Odl. US, 57/12) in Statuta Občine Borovnica (Ur. l. RS, št. 6/08, 81/09 in 84/11), je Občinski svet Občine Borovnica na ___ redni seji, dne ___, ___ sprejel

ODLOK **o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča** **v Občini Borovnica**

1. SPLOŠNI DOLOČBI

1. člen

(predmet odloka)

S tem odlokom se sprejmejo naslednje podlage za odmero nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča (v nadaljevanju: nadomestilo), ki določajo:

- zazidana in nezazidana stavbna zemljišča,
- območja, katera so predmet odmere nadomestila,
- merila za določitev višine nadomestila,
- zavezanca za plačilo nadomestila in način odmere nadomestila,
- oprostitev plačila nadomestila.

2. člen

(pojmi)

Zaprti prostori stavbnega dela so vsi prostori, ki se v registru nepremičnin ne vodijo pod naslednjimi opisi: odprta terasa, zaprta terasa, odprt balkon, zaprt balkon in odprta loža.

Poslovni namen pomeni opravljanje pridobitne ali nepridobitne dejavnosti (dejavnost) v katerikoli organizacijski obliki, ki je vpisana v poslovni register Slovenije.

2. DOLOČITEV ZAZIDANIH IN NEZAZIDANIH STAVBNIH ZEMLJIŠČ

3. člen

(zazidana stavbna zemljišča)

Kot zazidana stavbna zemljišča štejejo zemljišča, na katerih so gradbene parcele z zgrajenimi stavbami in/ali gradbenimi inženirskimi objekti, ki niso objekti gospodarske javne infrastrukture, in zemljišča, na katerih se je na podlagi dokončnega gradbenega dovoljenja pričelo z gradnjo stavb in/ali gradbenih inženirskih objektov, ki niso objekti gospodarske javne infrastrukture.

Če določena stavba ali gradbeni inženirski objekt, ki ni objekt gospodarske javne infrastrukture, gradbene parcele nima določene, za zazidano stavbno zemljišče šteje del zemljiške parcele, na katerem stoji stavba (fundus) ali gradbeni inženirski objekt, pomnožen s faktorjem 1,5.

4. člen

(nezazidana stavbna zemljišča)

Kot nezazidana stavbna zemljišča štejejo 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.

Če na posameznem od zgoraj navedenih zemljišč stoji objekt, se kot nezazidano stavbno zemljišče določi zemljiška parcela, na kateri stoji takšen objekt, od katere se odšteje površino gradbene parcele objekta ali površino stavbišča s pripadajočim funkcionalnim zemljiščem takega objekta.

Če gradbena parcela objekta ali površina stavbišča s pripadajočim funkcionalnim zemljiščem objekta ni določena, kot nezazidano stavbno zemljišče šteje površina zemljiške parcele, na kateri stoji objekt, od katere se odšteje površina fundusa objekta, pomnožena s faktorjem 1,5.

5. člen

(določitev površine zazidanega stavbnega zemljišča)

Osnovo za določitev površine zazidanega stavbnega zemljišča predstavljajo naslednje uradne evidence: register nepremičnin, kataster stavb in zemljiški kataster, ki jih vodi Geodetska uprava RS in iz katerih Občina za potrebe odmere nadomestila pridobiva potrebne podatke.

Površina zazidanega stavbnega zemljišča za stanovanjski namen se določi kot neto tlorisna površina (SIST ISO: 9836) vseh zaprtih prostorov posameznega stavbnega dela stanovanjskega namena in neto tlorisna površina garaže za osebna vozila, če je le-ta vpisana kot samostojni stavbni del.

Površina zazidanega stavbnega zemljišča za poslovni namen se določi kot neto tlorisna površina (SIST ISO: 9836) vseh prostorov posameznega stavbnega dela poslovnega namena in neto tlorisna površina vseh stavbnih delov, ki so funkcionalno povezani z njim.

Površina zazidanega stavbnega zemljišča za poslovni namen — zunanje poslovne površine, se določi kot tlorisna projekcija površine zemljišč na gradbeni parceli objekta, ki se uporabljajo kot spremljevalne površine za opravljanje poslovne dejavnosti, med katere sodijo predvsem zunanja parkirišča, zunanje manipulativne površine, delavnice na prostem, skladišča, športna igrišča, deponije ipd.

Če se ugotovi, da se kot zunanje poslovne površine uporabljajo tudi zemljišča izven gradbene parcele objekta, se nadomestilo zanje odmeri na enak način kot za površine, ki se nahajajo znotraj gradbene parcele objekta.

Če podatek o površini stavbe v uradnih evidencah ne obstaja, se ne vodi oziroma obstaja dvom o njegovi pravilnosti, le-tega na podlagi javnega naznanila ter posledično izvedene javne razgmitve podatkov oziroma izvedenega ugotovitvenega postopka, določi občinska uprava.

6. člen

(določitev površine nezazidanega stavbnega zemljišča)

Osnovo za določitev površine nezazidanega stavbnega zemljišča predstavljata naslednji uradni evidenci: zemljiški kataster in kataster stavb, iz katerih Občina za potrebe odmere nadomestila pridobiva potrebne podatke.

Površina nezazidanega stavbnega zemljišča se določi kot površina zemljiške parcele, ki je namenjena gradnji, ob upoštevanju pogojev 4. člena tega odloka, pogojev vsakokratnega veljavnega izvedbenega prostorskega akta in pogojev oziroma omejitev, določenih z drugimi pravnimi akti.

3. DOLOČITEV OBMOČIJ ODMERE NADOMESTILA

7. člen

(območja odmere nadomestila)

Območja, ki so predmet odmere nadomestila, so določena na podlagi naslednjih kriterijev:

- dostopnosti območja,
- dostopnosti do javnih funkcij,

- reliefne značilnosti območja,
- komunalne opremljenosti naselij.

Območja iz prvega odstavka tega člena so določena na mejo naselij po registru prostorskih enot natančno in se delijo na:

- 1. kakovostno skupino, ki jo predstavlja naselje Borovnica.
- 2. kakovostno skupino, ki jo predstavljajo naselja Breg pri Borovnici, Dol pri Borovnici, Laze pri Borovnici in Pako.
- 3. kakovostno skupino, ki jo predstavljajo naselja Brezovica pri Borovnici, Dražica, Niževce, Ohonica in Zabočevo.
- 4. kakovostno skupino, ki jo predstavljata naselji Lašče in Pristava.

Pregledna karta kakovostnih skupin naselij je priloga tega odloka.

4. MERILA ZA DOLOČITEV VIŠINE NADOMESTILA

8. člen

(splošna merila)

Za določitev višine nadomestila za zazidana in nezazidana stavbna zemljišča, se upoštevajo naslednja merila:

- opremljenost zazidanega stavbnega zemljišča s posamezno vrsto komunalne opreme ali gospodarske javne infrastrukture,
- lega in namen zazidanega stavbnega zemljišča,
- lega nezazidanega stavbnega zemljišča.

9. člen

(opremljenost zazidanega stavbnega zemljišča z infrastrukturo)

Opremljenost zazidanega stavbnega zemljišča z objekti in omrežji komunalne opreme, javne infrastrukture in gospodarske javne infrastrukture se upošteva z naslednjimi točkami:

Infrastruktura	Opremljenost stavbnega zemljišča	Število točk
prometno omrežje	vsa zemljišča v naselju	20
kanalizacijsko omrežje	zemljišča, katera je mogoče priključiti	15
vodovodno omrežje	zemljišča, katera je mogoče priključiti	15
električno omrežje	zemljišča, katera je mogoče priključiti	10
parkirne površine, rekreacijske površine oziroma igrišča	vsa zemljišča v naselju, ki ima vzpostavljene javne parkirne površine, rekreacijske površine oziroma igrišča	10
omrežje javne razsvetljave	vsa zemljišča v naselju, ki ima vzpostavljeno omrežje javne razsvetljave	5

Opremljenost stavbnega zemljišča z objekti in omrežji komunalne opreme, gospodarske javne infrastrukture in javne infrastrukture, določi upravljavec infrastrukture.

10. člen

(lega in namen zazidanega in nezazidanega stavbnega zemljišča)

Uporaba stavbnega zemljišča se vrednoti v odvisnosti od njegove geografske lege ter namena uporabe na naslednji način:

Namen stavbnega zemljišča	Kakovostna skupina območja			
	1. kakovostna skupina	2. kakovostna skupina	3. kakovostna skupina	4. kakovostna skupina
A – Poslovni namen – pridobitna dejavnost	400	200	50	30
A1 – Poslovni namen - ZPP – pridobitna dejavnost	280	140	35	20
B – Poslovni namen – nepridobitna dejavnost	150	80	30	15
B1 – Poslovni namen - ZPP – nepridobitna dejavnost	105	55	20	10
C – Stanovanjski namen	60	40	20	10
D – Nezazidano stavbno zemljišče	60	40	20	10

A – Poslovni namen – pridobitna dejavnost se določi za vse dele stavb, ki se v registru nepremičnin vodijo pod skupino CC-SI klasifikacije (dejanska raba) »12 – Nestanovanjske stavbe« ali katere koli njene podskupine, z izjemo podskupine »1271 – Nestanovanjske kmetijske stavbe« ali katere koli njene podskupine, če se v stavbnem delu opravlja dejavnost oziroma je namenjen opravljanju dejavnosti in hkrati zavezanec ni opredeljen z namenom »B – Poslovni namen – nepridobitna dejavnost«.

A1 – Poslovni namen – ZPP – pridobitna dejavnost se določi za vse površine, ki služijo opravljanju dejavnosti A – Poslovni namen – pridobitna dejavnost oziroma predstavljajo samostojno dejavnost.

B – Poslovni namen – nepridobitna dejavnost se določi za vse dele stavb, ki so v registru nepremičnin označeni pod skupino CC-SI klasifikacije »12 – Nestanovanjske stavbe« ali katere koli njene podskupine, z izjemo podskupine »1271 – Nestanovanjske kmetijske stavbe« ali katere koli njene podskupine, če se v stavbnem delu opravlja dejavnost oziroma je namenjen opravljanju dejavnosti in:

- jih uporablja zavezanec, ki je hkrati opredeljen v 1. odstavku 9. člena Zakona o davku od dohodkov pravnih oseb (zavod, društvo, ustanova, verska skupnost, politična stranka, zbornica ali reprezentativni sindikat) ali
- jih uporablja Republika Slovenija oziroma samoupravna lokalna skupnost.

B1 – Poslovni namen – ZPP – nepridobitna dejavnost se določi za vse površine, ki služijo opravljanju dejavnosti B – Poslovni namen – nepridobitna dejavnost oziroma predstavljajo samostojno dejavnost.

C – Stanovanjski namen se določi za vse vrste delov stavb, ki so v registru nepremičnin označeni pod skupino CC-SI klasifikacije »11 – Stanovanjske stavbe« ali katere koli njene podskupine in »1242 – Garažne stavbe«, če se hkrati v delu stavbe ne opravlja A – Poslovni namen – pridobitna dejavnost ali B – Poslovni namen – nepridobitna dejavnost.

Če podatek o dejanski rabi stavbe v uradnih evidencah ne obstaja, se ne vodi oziroma obstaja dvom o njegovi pravilnosti, le-tega na podlagi javnega naznanila ter posledično izvedene javne razgrnitve podatkov oziroma izvedenega ugotovitvenega postopka, določi občinska uprava.

5. ODMERA NADOMESTILA

11. člen

(določitev višine nadomestila)

Letna višina nadomestila za zazidana stavbna zemljišča se določi kot vsota točk, dobljenih iz 9. in 10. člena tega odloka, ki se pomnoži s površino zazidanega stavbnega zemljišča ter z višino točke za odmero nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča.

Letna višina nadomestila za nezazidana stavbna zemljišča se določi kot število točk, dobljenih iz 10. člena tega odloka, ki se pomnožijo s površino nezazidanega stavbnega zemljišča ter z višino točke za odmero nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča.

12. člen

(vrednost točke)

Letna vrednost točke za odmero nadomestila za posamezno odmerno leto se določi na predlog župana s sklepom občinskega sveta.

Če župan ne poda predloga za spremembo vrednosti točke, se točka za tekoče odmerno leto določi na način, da se vrednost točke iz predhodnega leta revalorizira z indeksom rasti cen, kot ga izračunava SURS.

13. člen

(zavezanec za plačilo nadomestila)

Zavezanec za plačilo nadomestila za zazidano stavbno zemljišče je neposredni uporabnik zemljišča oziroma stavbe ali dela stavbe (imetnik pravice razpolaganja oziroma lastnik, najemnik stanovanja oziroma poslovnega prostora, imetnik stanovanjske pravice).

Zavezanec za plačilo nadomestila za nezazidano stavbno zemljišče je njegov lastnik oziroma imetnik stavbne pravice, če je le-ta vzpostavljena na zemljiški parceli.

14. člen

(odmera nadomestila)

Davčni postopek odmere nadomestila vodi Finančna uprava Republike Slovenije.

Nadomestilo za zazidano stavbno zemljišče se odmeri za vsak stavbni del in vzpostavljeno zunanjo poslovno površino posebej.

Nadomestilo za nezazidano stavbno zemljišče se odmeri za vsako zemljiško parcelo posebej.

6. OPROSTITVE PLAČILA NADOMESTILA

15. člen

(oprostitve plačila nadomestila)

Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča se ne plačuje:

- za zazidana stavbna zemljišča, katera se neposredno uporabljajo za potrebe obrambe in zaščite RS;
- za objekte tujih držav, ki jih uporabljajo tuja diplomatska in konzularna predstavništva ali v njih stanuje njihovo osebje;
- za objekte mednarodnih in meddržavnih organizacij, ki jih uporabljajo te organizacije ali v njih stanuje njihovo osebje, če ni v mednarodnem sporazumu drugače določeno;
- za stavbe, ki jih uporabljajo verske skupnosti neposredno za svojo versko dejavnost;
- za stavbe v uporabi Občine Borovnica, javnih zavodov in institucij, katerih ustanovitelj je Občina Borovnica;
- za stavbe gasilskih društev;
- za parcele v lasti Občine Borovnica;

Oprostitev plačila nadomestila za zazidano stavbno zemljišče velja za:

- zavezance z nižjimi dohodki, o upravičenosti katerih odloči župan;
- zavezance, prizadete z naravno nesrečo, če tako odloči župan;
- zavezanca, ki je kupil novo stanovanje kot posamezni del stavbe ali zgradil, dozidal ali nadzidal družinsko stanovanjsko hišo, če je v ceni stanovanja oziroma družinske stanovanjske hiše ali neposredno plačal komunalni prispevek. 5-letna oprostitev prične teči z dnem prijave stalnega

bivališča, upošteva pa se od dneva pravnomočnosti odločbe o priznanju oprostilve, ki se izda na podlagi vloge zavezanca.

7. PREHODNA DOLOČBA IN KONČNI DOLOČBI

16. člen

(obravnavanje pritožb v prehodnem obdobju)

Pritožbe zavezancev, vezane na odmero nadomestila za pretekla odmerni leta, se obravnavajo na podlagi takrat veljavnega odloka.

17. člen

(prenehanje veljavnosti obstoječega odloka)

Z dnem uveljavitve tega odloka preneha veljati Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v občini Borovnica (Uradni list SRS, št. 1/1990; Uradni list SRS, št. 13/1990 in Naš časopis, št. 344/2007).

18. člen

(uveljavitev odloka)

Ta odlok začne veljati 8. dan po objavi v uradnem listu RS, uporablja pa se od 1.1.2017 dalje.

Številka: 007-0002/2016-1

Datum:

Občina Borovnica
ŽUPAN
Bojan ČEBELA