



OBČINA VERŽEJ

OBČINSKI SVET

Ulica bratstva in enotnosti 8

9241 Veržej

ZADEVA: OBRAVNAVA ODLOKA O NADOMESTILU ZA UPORABO STAVBNEGA ZEMLJIŠČA V OBČINI VERŽEJ

PREDLAGATELJ: Drago Legen, univ. dipl. inž. agr., župan Občine Veržej

POROČEVALEC: Občinska uprava

PRAVNA OSNOVNA:

- 59. člen Zakona o izvrševanju proračunov Republike Slovenije za leti 2023 in 2024 (Uradni list RS, št. 150/22, 65/23, 76/23 - ZJF-I, 95/23 - ZIUOPZP, 97/23) v povezavi s VI. poglavjem Zakona o stavbnih zemljiščih (Uradni list SRS, št. 18/84, 32/85 - popr., 33/89, Uradni list RS, št. 24/92 - odl. US, 29/95 - ZPDF, 44/97 - ZSZ, 101/13 - ZDavNepr, 22/14 - odl. US, 187/21 - ZIPRS2223, 150/22 - ZIPRS2324)
- 218., 218.a do 218.d členi Zakona o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 102/04 - uradno prečiščeno besedilo, 14/05 - 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, 20/11 - odl. US, 57/12, 110/13, 101/13 - ZDavNepr, 22/14 - odl. US, 19/15, 66/17, 61/17 - GZ, 150/22 - ZIPRS2324)
- 15. člen Statuta Občine Veržej (Uradno glasilo slovenskih občin, št.62/2021)

NAMEN: Obravnava in sprejem

PREDLOG SKLEPA:

Na podlagi 59. člena Zakona o izvrševanju proračunov Republike Slovenije za leti 2023 in 2024 (Uradni list RS, št. 150/22, 65/23, 76/23 - ZJF-I, 95/23 - ZIUOPZP, 97/23) v povezavi s VI. poglavjem Zakona o stavbnih zemljiščih (Uradni list SRS, št. 18/84, 32/85 - popr., 33/89, Uradni list RS, št. 24/92 - odl. US, 29/95 - ZPDF, 44/97 - ZSZ, 101/13 - ZDavNepr, 22/14 - odl. US, 187/21 - ZIPRS2223, 150/22 - ZIPRS2324), 218., 218.a do 218.d členom Zakona o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 102/04 - uradno prečiščeno besedilo, 14/05 - 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, 20/11 - odl. US, 57/12, 110/13, 101/13 - ZDavNepr, 22/14 - odl. US, 19/15, 66/17, 61/17 - GZ, 150/22 - ZIPRS2324) ter 15. člena Statuta Občine Veržej (Uradno glasilo slovenskih občin, 62/21) je Občinski svet Občine Veržej na ____ . redni seji dne _____ sprejel

SKLEP

Občinski svet Občine Veržej sprejme Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Veržej.

Številka: _____
Veržej, _____

Vložiti:
zbirka dokumentarnega gradiva

Pripravila:
Občinska uprava
Vesna Ficko, l.r.

Župan Občine Veržej,
Drago Legen, univ. dipl. inž. agr.

Na podlagi 59. člena Zakona o izvrševanju proračunov Republike Slovenije za leti 2023 in 2024 (Uradni list RS, št. 150/22, 65/23, 76/23 - ZJF-I, 95/23 - ZIUOPZP, 97/23) v povezavi s VI. poglavjem Zakona o stavbnih zemljiščih (Uradni list SRS, št. 18/84, 32/85 - popr., 33/89, Uradni list RS, št. 24/92 - odl. US, 29/95 - ZPDF, 44/97 - ZSZ, 101/13 - ZDavNepr, 22/14 - odl. US, 187/21 - ZIPRS2223, 150/22 - ZIPRS2324), 218., 218.a do 218.d členom Zakona o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 102/04 - uradno prečiščeno besedilo, 14/05 - 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, 20/11 - odl. US, 57/12, 110/13, 101/13 - ZDavNepr, 22/14 - odl. US, 19/15, 66/17, 61/17 - GZ, 150/22 - ZIPRS2324) ter 15. člena Statuta Občine Veržej (Uradno glasilo slovenskih občin, 62/21) je Občinski svet Občine Veržej na ____ . redni seji dne _____ sprejel

ODLOK

o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Veržej

I. Splošne določbe

1. člen

S tem odlokom se ureja odmera nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča (v nadaljnjem besedilu: nadomestilo) v Občini Veržej.

2. člen

(1) Nadomestilo se plačuje za zazidana in za nezazidana stavbna zemljišča.

(2) Za zazidana stavbna zemljišča se štejejo tiste zemljiške parcele ali njihovi deli, na katerih so gradbene parcele z zgrajenimi stavbami ali gradbenimi inženirskimi objekti, ki niso objekti gospodarske javne infrastrukture in tiste zemljiške parcele ali njihovi deli, na katerih se je na podlagi dokončnega gradbenega dovoljenja začelo z gradnjo stavb ali gradbenih inženirskih objektov, ki niso objekti gospodarske javne infrastrukture. Če določena stavba gradbene parcele še nima določene, se do njene določitve za zazidano stavbno zemljišče šteje tisti del površine zemljiške parcele, na katerem stoji takšna stavba (fundus), pomnožena s faktorjem 1,5, preostali del površine takšne zemljiške parcele pa se šteje za nezazidano stavbno zemljišče.

(3) Za nezazidana stavbna zemljišča se 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 ali 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. Zemljiška parcela, ki se jo šteje za nezazidano stavbno zemljišče, mora imeti najmanj površino, kot jo za gradnjo določa izvedbeni prostorski akt.

(4) Zemljiške parcele iz prejšnjega odstavka tega člena se štejejo za nezazidana stavbna zemljišča, skladno s tem odlokom in se zanje plačuje nadomestilo, če imajo urejen dostop do javnega cestnega omrežja in če je zanje možno izvesti priključke na javno vodovodno omrežje, javno elektroenergetsko omrežje in javno kanalizacijsko omrežje, kolikor ni dovoljena gradnja greznic oziroma malih čistilnih naprav.

3. člen

(1) Nadomestilo za uporabo zazidanega stavbnega zemljišča se plačuje od stanovanjske oziroma poslovne površine stavbe.

(2) Stanovanjska površina je čista tlorisna površina sob, predsobe, hodnikov v stanovanju, kuhinje, kopalnice, shrambe in drugih zaprtih prostorov stanovanja ter čista tlorisna površina garaž za osebne avtomobile v objektu ali kot samostojni objekt.

(3) Poslovna površina je čista tlorisna površina poslovnega prostora in vseh prostorov, ki so funkcionalno povezani s poslovnim prostorom.

(4) Poslovne površine so tudi površine zemljišč, ki so namenjene poslovni dejavnosti, kot so nepokrita in pokrita skladišča, parkirišča, delavnice na prostem, manipulativne površine, na katerih se opravlja gospodarska dejavnost in druge površine, namenjene opravljanju poslovne dejavnosti.

(5) Za določitev površine zazidanega stavbnega zemljišča se uporabljajo uradni podatki Geodetske uprave RS (v nadaljevanju: GURS), ki se nanašajo na dele stavb (kataster nepremičnin – površine dela stavbe zmanjšane za odprte površine, kot so terase, balkoni ipd.).

(6) Dejansko rabo (namembnost) dela stavbe se določi na osnovi uradnih podatkov GURS, ki se nanašajo na del stavbe.

(7) Če v uradnih evidencah ni ustreznega podatka glede na določila tega člena, ali je le-ta pomanjkljiv ali ni pravilen, občinska uprava ali zavezanec za plačilo nadomestila o tem obvesti pristojno enoto GURS, da le-ta pridobi prave podatke. Do pridobitve podatkov GURS-a občina lahko uporablja podatke iz drugih evidenc, ki so ji na voljo (projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja, podatki za izdajo odločbe o komunalnem prispevku, ortofoto posnetek). Občina lahko tudi pozove lastnika objekta, da sporoči pravilne podatke. Postopek uskladitve podatkov se izvaja skladno s predpisi, ki urejajo evidentiranje nepremičnin.

4. člen

Nadomestilo za uporabo nezazidanega stavbnega zemljišča se plačuje od površine zemljiških parcel, na katerih je po izvedbenem prostorskem aktu dopustna gradnja objektov iz tretjega odstavka 2. člena tega odloka.

5. člen

(1) Zavezanec za plačilo nadomestila je neposredni uporabnik zemljišča oziroma stavbe ali dela stavbe (imetnik pravice razpolaganja oziroma lastnik, najemnik, zakupnik, uživalec), od katere se plačuje nadomestilo.

(2) Odločbo o odmeri nadomestila izda zavezancu krajevno pristojni finančni urad.

(3) Finančni urad začne postopek za odmero nadomestila na podlagi podatkov o stavbnih zemljiščih in o zavezancih za nadomestilo, ki mu jih posreduje Občinska uprava Občine Veržej (v nadaljnjem besedilu: občinska uprava).

(4) Podatke o zavezancih in stavbnih zemljiščih pridobiva občinska uprava iz uradnih evidenc, od upravnega organa, pristojnega za izdajo dovoljenj za posege v prostor, iz občinskih prostorskih aktov in na podlagi prijave neposrednega uporabnika stavbnega zemljišča.

(6) Zavezanci so dolžni prijaviti občinski upravi vse podatke, vezane na nastanek obveznosti plačila nadomestila, skladno s tem odlokom in vse spremembe, ki vplivajo na odmero nadomestila, in sicer v 30 dneh od nastanka obveznosti oziroma spremembe.

(7) Če zavezanci ne sporočijo zahtevanih podatkov za odmero nadomestila v roku iz prejšnjega odstavka, občinska uprava sama pridobi podatke iz uradnih evidenc in prične postopek po uradni dolžnosti.

(8) Če obveznost ali sprememba za plačilo nadomestila, skladno s tem odlokom nastane med letom, se le-ta upošteva od prvega dne v mesecu, v katerem je sprememba nastala.

(9) Za vse postopke v zvezi z odmero, pobiranjem, vračanjem, izterjavo, odpisom zaradi neizterljivosti, zastaranja in plačila obresti v zvezi z nadomestilom se uporabljajo določbe predpisov, ki urejajo davke.

6. člen

(1) Nadomestilo se plačuje za tekoče odmerno leto v skladu z določili predpisov o davčnem postopku.

(2) Odločbo o odmeri nadomestila izda zavezancu pristojni davčni organ, ki vodi tudi postopke v zvezi z odmero, evidentiranjem plačil, izterjavo, odpisom zaradi neizterljivosti obračuna in plačila obresti.

II. Območje, na katerem se plačuje nadomestilo

7. člen

- (1) Nadomestilo za zazidana in nezazidana stavbna zemljišča se plačuje na celotnem območju Občine Veržej.
- (2) Celotno območje občine se glede na lego stavbnega zemljišča nahaja v enem območju.

III. Merila za določanje nadomestila za zazidana stavbna zemljišča

8. člen

Za določitev višine nadomestila se upoštevajo naslednja merila:

1. lega stavbnega zemljišča (9. člen Odloka)
2. stopnja komunalne opremljenosti (10. člen Odloka)
3. dejanska raba zemljišča (11. člen Odloka)
4. smotrnost izkoriščanja zemljišča (12. člen Odloka)

9. člen

Nadomestilo se odmeri za celotno območje Občine Veržej, ki predstavlja eno območje glede lege stavbnega zemljišča.

10. člen

(1) Opremljenost stavbnega zemljišča s komunalnimi in drugimi objekti in napravami in možnosti priključka na te objekte in naprave se ovrednoti z naslednjimi točkami:

1. javna cesta:
 - a) cesta v asfaltni oziroma protiprašni izvedbi: 15 točk
 - b) cesta v makadamski izvedbi: 5 točk
2. javno kanalizacijsko omrežje: 15 točk
3. javno vodovodno omrežje: 10 točk
4. javno elektroenergetsko omrežje: 5 točk
5. telekomunikacijsko omrežje: 5 točk
6. javna razsvetljava: 15 točk.

(2) Za javno cesto se upošteva opremljenost po samo enem kriteriju, in sicer tistem, ki ustreza dejanski opremljenosti. Kriterija a) in b) se ne seštevata.

11. člen

Glede na namembnost oziroma vrsto dejanske rabe delov stavbe se zazidana stavbna zemljišča točkujejo z naslednjim številom točk:

- stanovanjski namen: 5 točk
- poslovni namen: 85 točk.

12. člen

Glede na smotrnost izkoriščanja zemljišča se točke iz 10. in 11. člena tega odloka znižajo:

- pri stavbah z enim stanovanjem 0 točk
- pri stavbah z dvema do petimi stanovanji 5 točk
- pri stavbah s šestimi do desetimi stanovanji 8 točk.

IV. Merila za nezazidana stavbna zemljišča

13. člen

- (1) Nadomestilo za nezazidano stavbno zemljišče iz tretjega odstavka 2. člena tega odloka se odmeri, če ima zemljiška parcela urejen dostop do javnega cestnega omrežja in če je zanjo možno izvesti priključke na javno vodovodno omrežje, javno elektroenergetsko omrežje ter javno kanalizacijsko omrežje, kolikor ni dovoljena gradnja greznic oziroma malih čistilnih naprav.
- (2) Število točk za m² nezazidanega stavbnega zemljišča se določi glede na namen uporabe:
 - stanovanjski namen: 10 točk
 - poslovni namen: 50 točk.
- (3) Pri nezazidanih stavbnih zemljiščih, skladno s tem členom, se ne točkuje opremljenost stavbnega zemljišča.
- (4) Pri izračunu nadomestila se upošteva površina zemljiške parcele, ki se jo šteje za nezazidano stavbno zemljišče po tem odloku.
- (5) Zavezanec za plačilo nadomestila je lastnik nezazidanega stavbnega zemljišča oziroma uporabnik zemljišča, če lastnik sporoči občinski upravi podatke o uporabniku.

V. Oprostitev plačila nadomestila

14. člen

Nadomestilo se ne plačuje:

- za stavbno zemljišče, ki se uporablja za potrebe obrambe,
- za objekte tujih držav, ki jih uporabljajo tuja diplomatska in konzularna predstavništva ali v njih stanuje njihovo osebje,
- za objekte mednarodnih ali 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 za svojo versko dejavnost.

15. člen

- (1) Nadomestila se na lastno zahtevo oprosti zavezanec, ki je kupil novo stanovanje kot posamezni del stavbe ali zgradil, dozidal ali nadzidal družinsko stanovanjsko hišo, če je v ceni ali neposredno plačal komunalni prispevek.
- (2) O oprostitvi plačila nadomestila odloči občinska uprava z odločbo.
- (3) Oprostitev plačevanja nadomestila iz prvega odstavka tega člena traja 5 let. Oprostitev začne teči od dneva vselitve v stanovanje oziroma v stanovanjsko hišo.

16. člen

Občina Veržej lahko tudi v drugih primerih, kot so elementarne ali druge nezgode, oprosti zavezanca plačila nadomestila, če ugotovi, da bi plačevanje nadomestila ogrozilo socialno varnost zavezanca in njegove družine. Oprostitev velja eno leto od nastanka nezgode.

17. člen

- (1) Pisno zahtevo za oprostitev plačila nadomestila iz 14. in 15. člena tega odloka ter ustrezna dokazila mora zavezanec vložiti najkasneje do 31.1. za tekoče leto pri občinski upravi, sicer začne odobrena vloga veljati za naslednje odmerno leto.
- (2) O oprostitvi plačila nadomestila odloči občinska uprava z odločbo.

VII. Določanje višine nadomestila

18. člen

Višina nadomestila se določi tako, da se stavbno zemljišče točkuje po posameznih merilih tega odloka in se ugotovi skupno število točk. Skupno število točk se pomnoži z ustrezno površino zavezančevega objekta oziroma nezazidanega stavbnega zemljišča in z vrednostjo točke za izračun nadomestila.

19. člen

- (1) Vrednost točke za izračun nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča na območju Občine Veržej za leto 2024 znaša 0,00989 EUR/m².
- (2) Vrednost točke se letno usklajuje z indeksom cen življenjskih potrebščin. Župan o tem sprejme ugotovitveni sklep in ga objavi v uradnem glasilu občine.
- (3) V primeru drugačnega načina določitve vrednosti točke o tem odloči občinski svet na predlog župana.

20. člen

Nadomestilo zavezancu odmeri finančni urad z odločbo na osnovi tega odloka in veljavnega sklepa o vrednosti točke za izračun nadomestila na območju Občine Veržej.

VIII. Pridobivanje podatkov za odmero nadomestila

21. člen

- (1) Podatke o zazidanih in nezazidanih stavbnih zemljiščih za izračun nadomestila se pridobijo iz uradnih evidenc Geodetske uprave RS, prostorskih aktov, ki veljajo na območju Občine Veržej in pristojnih organizacijah, ki vodijo katastre infrastrukturnih vodov, ki vplivajo na višino nadomestila.
- (2) Občina Veržej lahko zavezance na krajevno običajen način pozove, da potrdijo pravilnost podatkov, ki jih je Občina Veržej pridobila iz uradnih evidenc. Če se z njimi ne strinjajo, morajo podatke spremeniti pri pristojnem organu in spremembe sporočiti Občini Veržej.
- (3) Zavezanec mora sporočiti pristojnemu občinskemu organu, podatke, ki so potrebni za odmero nadomestila – če ti podatki še niso v evidenci GURS.
- (4) Če nastane oziroma preneha obveznost za plačilo nadomestila po tem odloku, ali pride do sprememb v podatkih, ki vplivajo na izračun nadomestila med letom, mora zavezanec prijaviti spremembe za odmero nadomestila v petnajstih dneh od nastanka spremembe.
- (5) Za tekoče odmerno leto se lahko upoštevajo le spremembe, ki bodo sporočene do 31.12. preteklega leta, naknadne spremembe se bodo upoštevale za odmero v naslednjem letu.

IX. Prehodne in končne določbe

22. člen

Nadzor nad izvajanjem tega odloka opravlja Občinska uprava Občine Veržej.

23. člen

Z dnem uveljavitve tega odloka preneha veljati Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnih zemljišč v Občini Ljutomer (Uradni list RS, št. 49/95).

24. člen

Ta odlok začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem glasilu slovenskih občin, uporablja pa se od 1.1.2024.

Številka:

Datum:

Župan Občine Veržej

Drago Legen

OBRAZLOŽITEV

Občina Veržej obračunava nadomestilo za uporabo stavbnih zemljišč na podlagi Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnih zemljišč v Občini Ljutomer (Uradni list, št. 49/95), zadnja vrednost točke za izračun nadomestila je bil določena v letu 2013.

Zaradi možnosti uskladitve oziroma določitve nove vrednosti točke za izračun nadomestila in zaradi sprejema odloka izključno za območje Občine Veržej, se predlaga sprejem novega odloka.

S predlaganim odlokom se način odmere nadomestila in merila za določitev ne spreminjajo, predlaga pa se nova vrednost točke in natančneje določa način pridobitve podatkov za izračun nadomestila.