

Na podlagi 61. člena Zakona o stavbnih zemljiščih (Uradni list SRS, št. 18/84, 33/89, Ur.l. RS št. 24/92 – odl. US, 44/97 – ZSZ, 101/13 – ZDavNepr in 22/14 – odl. US), 55. člena Zakona o izvrševanju proračunov Republike Slovenije za leti 2018 in 2019 (Uradni list RS, št. 71/17, 13/18 – ZJF-H, 83/18 in 19/19), 218. in 218.a do 218.d člena Zakona o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 102/04 – uradno prečiščeno besedilo, 14/05 – popr., 92/05 – ZJC-B, 93/05 – ZVMS, 111/05 – odl. US, 126/07, 108/09, 61/10 – ZRud-1, 20/11 – odl. US, 57/12, 101/13 – ZDavNepr, 110/13, 19/15, 61/17 – GZ in 66/17 – odl. US) in 17. člena Statuta Občine Piran (Uradni list RS št. 5/14, 35/17 in 43/18) na 12. redni seji dne 19.12.2019 sprejel

O D L O K

O NADOMESTILU ZA UPORABO STAVBNEGA ZEMLJIŠČA V OBČINI PIRAN

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

V občini Piran se za uporabo stavbnega zemljišča na območjih in pod pogoji, ki jih določa ta odlok, plačuje nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča (v nadaljevanju: nadomestilo).

2. člen

- (1) Nadomestilo se plačuje za zazidano in nezazidano stavbno zemljišče.
- (2) Za zazidano stavbno zemljišče 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 gradbeno 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 kateri 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 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.
- (4) Kot nezazidana stavbna zemljišča so določene tiste zemljiške parcele, za katere je z izvedbenim prostorskim aktom določeno, da je na njih dopustna gradnja določene vrste objekta iz prejšnjega odstavka tega člena, če je na njih zagotovljena oskrba s pitno vodo in energijo, odvajanje odplak in odstranjevanje odpadkov ter dostop na javno cesto.
- (5) Nadomestilo za zazidana stavbna zemljišča se plačuje tudi izven poselitvenih območij, če gre za stavbno zemljišče ali nelegalno gradnjo ali objekt daljšega obstoja, tudi v kolikor se objekt daljšega obstoja ali nelegalna gradnja ne nahajata na območju stavbnih zemljišč. Nadomestilo se plačuje tudi za nelegalno zgrajene objekte. V primeru nelegalne gradnje plačevanje nadomestila ne vpliva na njeno legalizacijo. Obveznost plačevanja nadomestila za zazidano stavbno zemljišče preneha, ko se stavba oziroma del stavbe, ki je bil zgrajen brez gradbenega dovoljenja, odstrani in vzpostavi prejšnje stanje in ko investitor oziroma lastnik zemljišča, na katerem je stala takšna stavba oziroma del stavbe, to dejstvo sporoči občini, hkrati pa se uvede obveznost plačevanja nadomestila za nezazidano stavbno zemljišče, v kolikor so izpolnjeni pogoji po tem odloku.
- (6) Če se za stavbo oziroma del stavbe, ki je bil zgrajen brez gradbenega dovoljenja, pridobi gradbeno dovoljenje oziroma se takšna gradnja legalizira, se takšna gradnja ne šteje za novo gradnjo in se zato s plačevanjem nadomestila za zazidano stavbno zemljišče nadaljuje.

3. člen

- (1) Nadomestilo za uporabo zazidanega stavbnega zemljišča se plačuje od stanovanjske oziroma poslovne površine.
- (2) Stanovanjska površina je čista tlorisna površina sob, predsob, hodnikov v stanovanju, kuhinje, kopalnice, shrambe in drugih zaprtih prostorov stanovanja ter garaž za osebne avtomobile.
- (3) Poslovna površina je čista tlorisna površina poslovnega prostora in vseh prostorov, ki so funkcionalno povezani s poslovnim prostorom. Kot poslovna površina se štejejo tudi zunanje površine zemljišč

namenjene poslovni dejavnosti, kot so nepokrita skladišča, delavnice na prostem, parkirišča pri poslovnih objektih in parkirišča za katera se plačuje parkirnina ali najemnina, tržnice, trgovine na prostem, kioski, gostinski vrtovi, sejmišča, kampi, teniška igrišča, odprti bazeni in kopališča ter vse odprte športno-rekreativne površine namenjene pridobitni dejavnosti in se jih točkuje po vrsti rabe oziroma namembnosti, kot to določa odlok. Sem ne spadajo objekti, ki imajo značaj mestne opreme.

- (4) Zunanje poslovne površine iz prejšnjega odstavka se točkujejo po kriterijih za zazidana stavbna zemljišča, kolikor izpolnjujejo pogoje za zazidana stavbna zemljišča iz drugega odstavka 2. člena. Kolikor pa gre za nezazidana stavbna zemljišča, se slednja točkujejo kot taka.
- (5) Objekt gospodarske javne infrastrukture je tisti gradbeni inženirski objekt, ki tvori omrežje, ki služi določeni vrsti gospodarske javne službe državnega ali lokalnega pomena ali tvori omrežje, ki je v javno korist.
- (6) Objekti gospodarske javne infrastrukture so objekti in omrežja, ki so neposredno namenjeni izvajanju gospodarskih javnih služb na področju komunalnega in vodnega gospodarstva, varstva okolja, energetike, prometa in zvez, ter drugi objekti, če je tako določeno z zakonom ali z občinskim odlokom.
- (7) Objekti gospodarske javne infrastrukture so tudi komunalni objekti, katerih uporaba je pod enakimi pogoji namenjena vsem, kot so ulice, tržnice, igrišča, parkirišča, garaže, pokopališča, parki, zelenice, rekreacijske površine ter podobno, kolikor so v lasti države ali občine ali izvajalcev gospodarskih javnih služb.

II. OBMOČJA PLAČEVANJA NADOMESTILA

4. člen

- (1) Območja stavbnih zemljišč, na katerih se plačuje nadomestilo, so določena po kriterijih, ki upoštevajo lokacijske in druge prednosti posameznih stavbnih zemljišč. Ti kriteriji so:

- gostota javnih funkcij in poslovnih dejavnosti,
- dostopnost z javnimi prometnimi sredstvi,
- splošna opremljenost z infrastrukturo,
- ustrezna namenska raba po prostorskem dokumentu,
- izkoriščenost območja,
- degradacija urbanega območja,
- strategija razvoja posameznih območij ter
- naravnih značilnostih in lastnosti prostora.

- (2) Območja iz prvega odstavka so prikazana na Pregledni karti območij stavbnih zemljišč:

I. območje:

Stavbna zemljišča v gospodarsko pomembnejših središčih z razvito prometno, turistično in gospodarsko infrastrukturo v obalnem pasu od Bernardina, Portoroža in Lucije

II. območje:

Stavbna zemljišča v gospodarsko pomembnejših lokalnih središčih z razvito prometno, turistično in gospodarsko infrastrukturo v obalnem pasu od Strunjana, Pacuga, Fiese ter dela Seče.

III. območje:

Stavbna zemljišča v gospodarsko pomembnejših središčih z razvito prometno, turistično in gospodarsko infrastrukturo v priobalnem pasu od Pirana, Bernardina, Portoroža, Valeta in Lucije.

IV. območje:

priobalni pas Strunjana, Fiese, Pacuga ter območje Seče in Parecaga.

V. območje:

Stavbna zemljišča v manjših lokalnih naseljih ob komunikacijskih in infrastrukturnih koridorjih: Sečovlje.

VI. območje:

Stavbna zemljišča v lokalnih središčih, območja s srednje razvito prometno in gospodarsko infrastrukturo: Dragonja, Sv. Peter, Nova vas nad Dragonjo, Padna.

VII. območje:

Druga stavbna zemljišča na območju občine Piran, ki so opremljena z vodovodnim, električnim in cestnim omrežjem in niso uvrščena v območje od I. do VI. ali v območje VIII ali IX.,

VIII. območje:

Historično mestno jedro Pirana.

IX. območje:

Območja proizvodnih dejavnosti.

5. člen

- (1) Podrobnejše meje območij iz prejšnjega člena so razvidne iz grafičnih kart-katastrskih načrtov v merilu 1:25.000 in so sestavni del tega odloka.
- (2) Grafični prikazi območij po prvem odstavku tega člena so na vpogled pri občinskem upravnem organu, pristojnem za nadomestilo.

III. DOLOČITEV VIŠINE NADOMESTILA

6. člen

Za določitev višine nadomestila se upoštevajo naslednja merila:

1. opremljenost stavbnega zemljišča s komunalnimi in drugimi objekti in napravami ter možnost priključitve na te objekte in naprave,
2. lega in namembnost ter smotrna izkoriščenost stavbnega zemljišča,
3. izjemne ugodnosti v zvezi s pridobivanjem dohodka ter
4. merila za oprostitev plačevanja nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča.

7. člen

- (1) Stavbe, objekti ali deli stavb in objektov ter njihovih pripadajočih delov ter stavbna zemljišča na območjih iz 4. člena odloka se glede na namembnost razvrstijo v naslednje skupine:
 - a) Stavbna zemljišča stanovanjskih in nestanovanjskih stavb:
 - i. Stavbna zemljišča stanovanjskih stavb, objektov ali delov stavb in objektov ter njihovih pripadajočih delov med katere štejemo enostanovanjska stavba, večstanovanjska stavba,
 - ii. Stavbna zemljišča nestanovanjskih stavb, objektov ali delov stavb in objektov ter njihovih pripadajočih delov med katere štejemo nestanovanjske kmetijske stavbe, ter vsi pomožni prostori, ki so vidni iz prostorskih podatkov in za katere ni nujno, da so zidani, klet, shrambe, drvarnice, nadstreški, terase, individualni bazeni, individualna igrišča ipd.);
 - b) Stavbna zemljišča industrijskih stavb, objektov ali delov stavb in objektov ter njihovih pripadajočih delov in skladišč, med katere štejemo industrijske stavbe, rezervoraje, silose in skladiščne stavbe;
 - c) Stavbna zemljišča stavb in objektov za trgovino na debelo in drobno ali deli stavb in objektov ter njihovi pripadajoči deli, med katere štejemo trgovske stavbe, stavbe za storitvene dejavnosti, ipd;
 - č) Stavbna zemljišča turistično-gostinskih stavb in objektov ali delov stavb in objektov ter njihovih pripadajočih delov, med katere štejemo hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev, gostilne restavracije, točilnice in druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev;
 - d) Stavbna zemljišča poslovnih stavb in objektov ali delov stavb in objektov ter njihovih pripadajočih delov, med katere štejemo stavbe javne uprave, stavbe bank, pošt, zavarovalnic, druge poslovne stavbe, konferenčne in kongresne stavbe;
 - e) Stavbna zemljišča javnih stavb in objektov ali delov stavb in objektov ter njihovih pripadajočih delov, med katere štejemo stavbe za kulturo in razvedrilo, muzeje, arhive, knjižnice, stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo, stanovanjske stavbe za posebne družbene skupine;
 - f) Stavbna zemljišča športno rekreacijskih stavb, objektov ali delov stavb in objektov ter njihovih pripadajočih delov, med katere štejemo stavbe za šport, večnamenske dvorane, pretežno namenjene za razvedrilo in športna igrišča na prostem.
- (2) Glede na lego in namembnost se stavbe oz. objekti ali deli stavb in objektov ter njihovih pripadajočih delov ter stavbna zemljišča točkujejo z naslednjim številom točk:

NAMEMBNOST	OBMOČJA								
	I.	II.	III.	IV.	V.	VI.	VII.	VIII.	IX.
a) Stanovanjske in nestanovanjske stavbe:	40	35	30	25	20	15	10	35	35
b) Industrijske stavbe in skladišča:	1000	480	450	430	200	160	150	250	220
c) Stavbe za trgovino na debelo in drobno:	250	240	200	30	25	15	15	15	220
č) Turistično gostinske stavbe:	275	260	225	215	200	190	150	250	220

d) Poslovne stavbe:	170	150	130	80	40	40	40	40	220
e) Javne stavbe:	170	150	130	80	40	40	40	40	220
f) Športno rekreacijske stavbe in objekti:	100	75	50	25	25	25	25	25	25

(3) Pri razvrščanju objektov glede na namembnost se smiselno uporabljajo Tehnične smernice Ministrstva za okolje in prostor za razvrščanje objektov in Uredba o razvrščanju objektov (Ur.l. RS št. 37/2018) oziroma predpis, ki tako uredbo nadomešča.

8. člen

(1) Opremljenost stavbnega zemljišča s komunalnimi in drugimi napravami individualne in kolektivne rabe in možnost priključitve na te naprave se ovrednoti z naslednjim številom točk:

Opremljenost s komunalno infrastrukturo	Število točk					
	a	b	c	č	d, e	f
1. Opremljenost s cestami oz. ulicami (dejavnost)						
a) makadamska utrditev cestišča	10	7	4	12	7	4
b) asfaltirana utrditev cestišča ali tlakovana ulica	15	10	7	17	10	7
c) asfaltirana utrditev cestišča z vsaj enim hodnikom za pešce	20	12	10	22	12	10
d) sodobno urejene prometnice z robniki, obojestranskim hodnikom za pešce, zelenimi ločitvenimi pasovi oz. drevoredi ali kolesarsko stezo	25	15	12	27	15	12
e) območje umirjenega prometa in omejene hitrosti	30	17	15	30	17	15
2. Opremljenost z javno razsvetljavo						
a) javna razsvetljava v kabelski izvedbi (v oddaljenosti do 60m)	22	15	10	24	15	10
b) javna razsvetljava v prostozračni izvedbi (v oddaljenosti do 60m)	15	10	7	17	10	7
3. Opremljenost s parkirišči						
a) posebej urejena parkirišča in parkirne hiše (v radiu oddaljenosti do 200 m)	22	15	7	24	15	7
b) parkiranje ob vozišču (v radiu oddaljenosti do 200 m)	10	7	5	12	7	5
4. Opremljenost z zelenimi površinami						
a) urejene zelenice z nasadi in grmičevjem (v radiu ali pasu oddaljenosti do 200 m)	10	7	3	12	7	3
5. Opremljenost z rekreacijskimi površinami						
a) urejeni športno-rekreacijski objekti v neposredni bližini (v radiu ali pasu oddaljenosti do 300 m)	15	10	5	17	10	5
b) urejeni športno-rekreacijski objekti (v radiu ali pasu oddaljenosti do 700 m)	10	7	3	12	7	3
6. Opremljenost z javnim potniškim prometom						
a) bližina postajališča za mestni promet (v radiu ali pasu oddaljenosti do 300 m)	22	15	7	24	15	7
b) bližina postajališča za primestni ali medkrajevni promet (v radiu ali pasu oddaljenosti do 300 m)	10	7	5	12	7	5
7. Opremljenost s fekalno kanalizacijo						
a) ločen sistem fekalne kanalizacije	22	15	10	24	15	10
b) mešan sistem fekalne kanalizacije	10	7	5	12	7	5
8. Opremljenost z meteorno kanalizacijo						
a) ločen sistem meteorne kanalizacije	22	15	10	24	15	10
b) mešan sistem meteorne kanalizacije	10	7	5	12	7	5

9. Opremljenost z vodovodom	20	12	7	22	12	7
10. Opremljenost s hidrantno mrežo						
a) v območju naselij, v radiju ali pasu oddaljenosti do 200 m ⁴ in se točkujeta stavbe v skupinah iz 7. člena odloka z naslednjim številom točk	20	12	7	2	12	7
b) izven naselij, v radiju ali pasu oddaljenosti do 100 m ⁴ in se točkujeta stavbe v skupinah iz 7. člena odloka z naslednjim številom točk	10	7	5	12	7	5
11. Opremljenost z elektriko						
a) elektroenergetsko omrežje v kabelski izvedbi	22	15	10	24	15	10
b) elektroenergetsko omrežje v prostozračni izvedbi	15	10	7	17	10	7
12. Opremljenost s telefonskim omrežjem						
a) telefonsko omrežje v kabelski izvedbi	22	15	10	24	15	10
b) telefonsko omrežje v prostozračni izvedbi	15	10	7	17	10	7
13. Opremljenost s kabelskim omrežjem						
a) kabelsko omrežje v kabelski izvedbi	15	10	7	17	10	7
b) kabelsko omrežje v prostozračni izvedbi	7	5	3	9	5	2
14. Opremljenost s toplovodnim omrežjem	25	20	15	27	20	15
15. Opremljenost s plinovodom						
a) dimenzioniranim za kuhanje	12	10	5	14	10	5
b) dimenzioniranim za kuhanje in ogrevanje	20	15	10	22	15	10

(2) Če je stanovanjska oziroma poslovna površina stavbe ali zemljišča priključena na posamezno komunalno infrastrukturo oziroma je možna izvedba priključka na komunalno infrastrukturo, se šteje, da je taka stanovanjska oziroma poslovna površina stavbe in zemljišča komunalno opremljena.

(3) Možnost priključevanja za objekte, ki še niso priključeni, se presoja po 13. členu tega odloka. V primeru, ko se takšni objekti nahajajo v oddaljenosti, ki so večje, kot to določa 13. člen, se opremljenost s posamezno vrsto infrastrukture, na katero še niso priključeni, ne točkujeta. Ko se takšen objekt kasneje priključi na posamezno komunalno infrastrukturo, se v točkovanju obračuna upošteva, kot da je objekt opremljen s posamezno komunalno infrastrukturo. V primerih, ko bi bila priključitev na posamezno vrsto komunalne infrastrukture možna, hišni priključek pa je potrebno zgraditi preko zemljišča, ki je last drugega lastnika in ta ne izda soglasja za izvedbo priključka objekta, se opremljenost prav tako ne točkujeta do pridobitve soglasja in izgradnje komunalnega priključka oziroma do izgradnje komunalnega priključka po drugi trasi, če ta obstaja.

(4) Grafični prikazi opremljenosti stavbnega zemljišča s komunalnimi objekti in napravami so izdelani na preglednih kartah v merilu 1:25.000. Pregledne karte in računalniški prikaz komunalne in druge opremljenosti so na vpogled pri občinskem upravnem organu, pristojnem za nadomestilo.

9. člen

(1) Če je dejanska raba stavbe ali objekta oziroma dela stavbe ali objekta v nasprotju z rabo, določeno v prostorsko izvedbenem aktu ali v nasprotju z rabo, opredeljeno v gradbenem dovoljenju, na podlagi katerega je bila stavba ali objekt zgrajena, se šteje, da stavba ali objekt oziroma del stavbe ali objekta ni skladen s predvideno rabo.

(2) Za neskladno rabo objekta iz prvega odstavka tega člena se po posameznih območjih za posamezne stavbe določijo naslednje dodatne točke:

	OBMOČJA								
	I.	II.	III.	IV.	V.	VI.	VII.	VIII.	IX.
a) Nestanovanjske stavbe in objekti	500	450	450	350	300	250	250	500	500
b) Stanovanjske stavbe in objekti	500	450	450	350	300	250	250	500	500

10. člen

(1) Urbani obremenitveni vpliv na okolico ter degradacija urbanega prostora se določajo s sledečim številom točk:

	Oddaljenost centroida stavbe od cestnega telesa ali daljnovoda		
	do 70 m	od 70 do 100 m	nad 100 m
a) Avtocesta	-30	-15	0
b) Glavna cesta I. reda	-20	-12	0
c) Glavna cesta II. reda	-15	-7	0
d) Vpliv daljnovodov od 20 KV dalje	-10	0	0
	Oddaljenost od centroida stavbe		
	do 100 m	od 100 do 300 m	nad 300 m
e) Vpliv turističnih in gostinskih objektov ter študentskih domov	-25	-15	0
	Oddaljenost centroida stavbe od meje območja		
	Do 100 m	Od 100 m do 300 m	Nad 300 m
f) Vpliv območja letališča, deponije odpadkov ali čistilne naprave	-25	-15	0

(2) Urbani obremenitveni vpliv na okolico ter degradacija urbanega prostora se določa in upošteva samo za stanovanjske objekte. V primeru da je stavbno zemljišče na meji med conama, se takšno stavbno zemljišče uvršča v cono, ki je ugodnejša za zavezanca.

(3) Grafični prikaz con je izdelan na pregledni karti v merilu 1:25.000 in je sestavni del tega odloka. Pregledna karta in računalniški prikaz con sta na vpogled pri občinskem upravnem organu, pristojnem za nadomestilo.

11. člen

- (1) Smotrna izkoriščenost zazidanega stavbnega zemljišča se meri s faktorjem izkoriščenosti zemljišča od centroida stavbe in se točkuje z naslednjimi dodatnimi točkami:

Skupina	Prebivalcev /ha	FAKTOR IZKORIŠČENOSTI ZEMLJIŠČA (FIZ)	OBMOČJA								
			I.	II.	III.	IV.	V.	VI.	VII.	VIII.	IX.
1	do 70	0,2	150	125	100	50	25	20	10	140	150
2	70 – 200	0,4	100	75	50	25	18	15	7	95	100
3	200 – 250	0,6	50	40	25	18	13	10	5	40	50
4	nad 250	0,8	25	15	13	10	8	5	3	20	25
5	Nestanovanjski objekti in območja	nad 1,0	250	225	200	175	150	125	100	250	75

1. skupina: pretežno enodružinska stanovanjska gradnja (prostostoječe in strnjene vrstne hiše različne etažnosti) (gostota prebivalstva) do 70 preb./ha (FIZ) 0,2
2. skupina: strnjeni nizi vrstnih hiš kompaktne strnjene zidave stanovanjskih hiš, blokovna zazidava nižjih gabaritov (P+M+2, P+M+3 oz. etažnosti od 4 do 5 etaž) 70 - 200 preb./ha 0,4
3. skupina: pretežno blokovna zazidava gabaritov P+M+4 do 6 etaž ter posamični objekti višjih gabaritov, ki so v manjšini 200 - 250 preb./ha 0,6
4. skupina: pretežno objekti P+M+5 do 7 etaž in višji nad 250 preb./ha, 0,8
5. skupina: nestanovanjski objekti in območja nad 1,0

- (2) Grafični prikaz območij faktorja izkoriščenosti zemljišča je izdelan na pregledni karti v merilu 1:25.000 in je sestavni del tega odloka.
- (3) Pregledna karta in računalniški prikaz območij faktorja izkoriščenosti zemljišča sta na vpogled pri občinskem upravnem organu, pristojnem za nadomestilo.

12. člen

- (1) Pri stavbnem zemljišču nestanovanjskih stavb in objektov se za uporabo stavbnega zemljišča vključena v I., II., III., IV. in VIII. območje iz drugega odstavka četrtega člena tega odloka upoštevajo izjemne ugodnosti v zvezi z možnostjo pridobivanja dohodka, ki je posledica izjemno ugodnih lokacij stavbnega zemljišča.
- (2) Za izjemno ugodne lokacije štejejo:
- Obalni pas od Pirana, Bernardina, Portoroža in Lucije - območje I,
 - Obalni pas od Pirana, Fiese do Strunjana ter obalni pas Seče - območje II,
 - Priobalni pas od Pirana, Bernardina, Portoroža in Lucije - območje III,
 - Priobalni pas od Pirana, Fiese do Strunjana ter priobalni pas Seče in Parecega-območje IV,
 - Obalni objekti v starem mestnem jedru, ki so frontno obrnjeni k morju.
- (3) Dodatne točke za vrednotenje nadomestila na izjemno ugodnih lokacijah se obračunajo za I., II., III., IV. in VIII. območje za vrste stavb iz skupin, in sicer :

VRSTA DEJAVNOSTI	OBMOČJA IZJEMNE UGODNOSTI				
	A	B	C	D	E
1. Skupina b. iz 7. člena	250	200	175	150	250
2. Skupina c. iz 7. člena	250	200	175	100	200
3. Skupina č. iz 7. člena	500	200	200	100	300
4. Skupina d. iz 7. člena	75	50	35	20	150
5. Skupina f. iz 7. člena	60	40	20	10	150

- (4) Grafični prikaz območij izjemne ugodnosti lokacije je izdelan na pregledni karti v merilu 1:25.000 in je sestavni del tega odloka.
- (5) Pregledna karta in računalniški prikaz območij izjemne ugodnosti lokacije sta na vpogled pri občinskem upravnem organu, pristojnem za nadomestilo.

13. člen

- (1) Glede na razvojno stopnjo stavbnega zemljišča se za nezazidana stavbna zemljišča, določena v tretjem členu tega odloka, določi naslednje število točk:

RAZVOJNA STOPNJA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA	OBMOČJA									
	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
a) Zemljiške parcele namenjene gradnji stavb ter druga poselitvena območja določena v Prostorsko ureditvenih pogojih – PUP ali Občinskem prostorskem načrtu – OPN	60	48	36	30	24	18	12	60	60	
b) Parcele namenjene gradnji na podlagi prostorskega načrta (Zazidalni načrt – ZN, Ureditveni načrt – UN, Lokacijski načrt – LN), Občinskega lokacijskega načrta – OLN ali Občinskega podrobnega prostorskega načrta – OPPN	120	90	78	60	48	30	18	120	120	
c) Komunalno opremljeno zemljišče	300	270	240	210	120	90	60	300	300	

- (2) Občina Piran s prostorskimi akti določa, katere objekte ter omrežja komunalne infrastrukture je treba oz. možno zgraditi na posameznih ureditvenih območjih. Šteje se, da je zemljišče komunalno opremljeno, ko je komunalna infrastruktura, ki zagotavlja najmanj oskrbo s pitno vodo in energijo, odvajanje odpadkov in odstranjevanje odpadkov ter dostop na javno cesto, zgrajena in predana v upravljanje izvajalcu javne službe.
- (3) Šteje se, da je zagotovljeno priključevanje na komunalno omrežje ter njihova raba, kadar je podana možnost priključitve, in sicer:
- na kanalizacijsko omrežje v razdalji do 70 m od roba parcele,
 - na vodovodno omrežje v razdalji do 90 m od roba parcele,
 - na električno omrežje v razdalji do 100 m od roba parcele.
- do parcelne meje gradbene parcele ali stavbnega zemljišča, na katerem stoji ali je predvidena gradnja objekta.
- (4) Za izpolnitev pogoja priključevanja morajo biti izpolnjeni vsi trije podani pogoji iz tretjega odstavka tega člena.
- (5) V primeru nejasnosti o možnostih priključitve na komunalno omrežje upravljalci komunalne infrastrukture s projektnimi pogoji določajo možnost priključitve na komunalno omrežje.
- (6) Odstranjevanje odpadkov je zagotovljeno za celotno območje občine.
- (7) Šteje se, da ima parcela dostop na javno cesto, če je v prostoru možno zagotoviti dostop med stavbnim zemljiščem in javno cesto, ne glede na lastništvo parcel, ki ležijo med stavbnim zemljiščem in javno cesto.
- (8) Vse dokler pristojni organ ne pridobi podatkov o možni priključitvi na komunalno infrastrukturo, se v izračun odmere prevzame nižja razvojna stopnja stavbnega zemljišča.

IV. ZAVEZANCI ZA PLAČILO

14. člen

- (1) Zavezanci za plačilo nadomestila so lastniki zemljišč, stavbe ali dela stavbe in objekta oziroma pogodbeno zavezani uporabniki.
- (2) Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča se obračunava ne glede na to, ali je stavbno zemljišče v uporabi ali ne. Pri nezasedenih prostorih se pri izračunu nadomestila upošteva dosedanja dejavnost oziroma uporaba.

V. OPROSTITEV PLAČILA NADOMESTILA

15. člen

- (1) Nadomestilo se ne plačuje v primerih, določenim z zakonom.
- (2) Zavezanci so lahko oproščeni plačila nadomestila za določen čas v naslednjih primerih:
 - za dobo pet let na zahtevo občana, ki je kupil novo stanovanje kot posamezen del stavbe ali zgradil, dozidal ali nadzidal družinsko stanovanjsko hišo, če je v ceni stanovanja oziroma družinske stanovanjske hiše ali neposredno plačal stroške za urejanje stavbnega zemljišča po določbah zakona. Zavezanci so lahko oproščeni plačila nadomestila za dozidavo ali nadzidavo objekta le za del dozidanega ali nadzidanega objekta;
 - za dobo enega leta če zavezanec prejema denarni dodatek po predpisih o socialnem varstvu. Zavezanec je lahko oproščen plačila le dvakrat zapored. Za ponovno oprostitev lahko zaprosi šele po preteku treh let, od datuma prenehanja zadnje oprostitve;
 - za dobo enega leta zaradi elementarnih in drugih nezgod z možnostjo podaljšanja še za eno leto.
- (3) O oprostitvi letnega plačila nadomestila na podlagi zahtevka zavezanca v primerih iz drugega odstavka tega člena, odloča občinska uprava z odločbo.

VI. VIŠINA NADOMESTILA

16. člen

- (1) Mesečna višina nadomestila po merilih iz 7., 8., 9., 10., 11., 12. in 13. člena tega odloka se določi ločeno za zazidano ter nezazidano stavbno zemljišče, pri čemer se uporabljajo naslednje oznake:
 - Onusz(NSTZ)... Odmera za nadomestilo za uporabo nezazidanega stavbnega zemljišča,
 - Onusz(ZSTZ)... Odmera za nadomestilo za uporabo zazidanega stavbnega zemljišča,
 - VT(ZSTZ)... Višina točke za zazidano stavbno zemljišče,
 - VT(NZST)... Višina točke za nezazidano stavbno zemljišče,
 - Št.To... Število točk, ki se seštejejo iz tabel , 7., 8., 9., 10., 11., 12. in 13. člena,
 - Po(NSTZ)... Površina nezazidanega stavbnega zemljišča,
 - Po(Ob)... Površina stanovanjskega ali poslovnega objekta,
 - Po(GrPa)... Površina gradbene parcele.
- (2) Mesečna višina nadomestila za zazidano stavbno zemljišče Onusz(ZSTZ) se določi tako, da se skupno število (Št.To) točk iz , 7., 8., 9., 10., 11. in 12. člena tega odloka pomnoži z vrednostjo točke za zazidano stavbno zemljišče (VT(ZSTZ)) ter površino stanovanjskega ali poslovnega objekta (Po(Ob)). Mesečni izračun nadomestila za uporabo zazidanega stavbnega zemljišča se določi po naslednji enačbi:
$$\text{Onusz(ZSTZ)} = \text{Št.To} \times \text{VT(ZSTZ)} \times \text{Po(Ob)}$$
- (3) Za stavbe, ki vsebujejo objekte ali dele objektov in stavb iz različnih klasifikacijskih skupin iz 7. člena tega odloka, se za vsak objekt ali del objekta in stavbe posebej določa število točk za odmero nadomestila.
- (4) Mesečna višina nadomestila nezazidanega stavbnega zemljišča se določi tako, da se število točk (Št.To) iz 13. člena pomnoži s površino nezazidanega stavbnega zemljišča (Po(NSTZ)) in z vrednostjo točke za izračun nadomestila za nezazidano stavbno zemljišče (VT(NZST)) po enačbi:
$$\text{Onusz(NSTZ)} = \text{Št.To} \times \text{Po(NZST)} \times \text{VT(NZST)}$$
- (5) Površino nezazidanega stavbnega zemljišča, na katerem ni objekta ter je skladno z prostorskimi izvedbenimi akti na njem možna gradnja, se določa v skladu s sprejetimi izvedbenimi akti. Ugotovitev o možnosti oz. nemožnosti gradnje izvede pristojni občinski organ za urejanje prostora. V sledečem postopku za formiranje gradbene parcele, na kateri je možna gradnja, se lahko zemljiške parcele združujejo ali razdružujejo, pri čemer lastniška razdrobljenost parcel ni omejujoči element pri postopku ugotovitve o možnosti gradnje na nezazidanem stavbnem zemljišču.
- (6) Na kompleksnejših ter zaokroženih zaprtih območjih, znotraj katerega so stavbna zemljišča več zavezancev ali več različnih tipov objektov, klasificiranih v skupine iz 7. člena tega odloka, se odmera nadomestila za zazidano stavbno zemljišče izvaja za posamezno zemljišče. Če gradbena parcela še ni določena, se za posamezno stavbo določa površina gradbene parcele s površino stavbišča, pomnoženega

s faktorjem 1,5. Če tako preostalega zemljišča, ni možno razvrstiti v posamezno skupino iz 2. ter 7. člena tega odloka, se taka zemljišča obravnavajo kot nezazidana stavbna zemljišča.

17. člen

- (1) V letu 2020 znaša mesečna vrednost točke za izračun nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča na območju občine Piran za zazidano stavbno zemljišče v višini 0,0003533 EUR/m² ter za nezazidano stavbno zemljišče, na katerem ni objekta ter je skladno z prostorskimi izvedbenimi akti na njem možna gradnja, v višini 0,0005542 EUR/m².
- (2) Vrednost točke se s prvim januarjem tekočega leta revalorizira z indeksom rasti cen na drobno, ki ga ugotovi Statistični urad Republike Slovenije za obdobje leta pred letom, za katero se nadomestilo odmerja, v kolikor je indeks večji od ena. Ugotovitveni sklep župana se objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

18. člen

- (1) Za izračun nadomestila se uporabljajo uradni podatki in evidence.
- (2) Občinski upravni organ, pristojen za opravljanje strokovnih nalog v zvezi z nadomestilom, je dolžan zbirati in preverjati podatke iz prejšnjega odstavka. V primeru neskladnosti podatkov občinski organ izvede ugotovitveni postopek, skladno s predpisi o evidentiranju nepremičnin.
- (3) Zavezanec za nadomestilo je dolžan v roku 15 dni od nastale spremembe obvestiti pristojni občinski organ za opravljanje strokovnih nalog v zvezi z nadomestilom, glede novonastale spremembe, ki vpliva na odmero nadomestila. Če zavezanec ne javi spremembe, občinski upravni organ uporabi razpoložljive podatke iz javnih evidenc.

19. člen

- (1) Nadomestilo odmeri Finančna uprava RS zavezancu na osnovi tega odloka, po podatkih, ki jih Občina Piran posreduje pristojnemu finančnemu uradu.
- (2) Postopek za odmero in izterjavo nadomestila se izvaja po določbah zakona, ki ureja davčni postopek.

VII. KAZENSKA DOLOČBA

20. člen

- (1) Če zavezanec v prijavi izkaže neresnične podatke ali noče podati podatkov oziroma ovira pridobivanje le teh, se kaznuje z globo, ki znaša:
 - za posameznika 400 evrov,
 - za samostojnega podjetnika posameznika in posameznika, ki samostojno opravlja dejavnost 4000 evrov,
 - za pravno osebo 8000 evrov, če se pravna oseba po zakonu, ki ureja gospodarske družbe, šteje za srednjo ali veliko gospodarsko družbo pa 12.000 evrov,
 - za odgovorno osebo pravne osebe ali odgovorno osebo samostojnega podjetnika posameznika in za odgovorno osebo v samoupravni lokalni skupnosti 800 evrov.

21. člen

Kontrolo nad izvajanjem določil tega odloka opravlja Medobčinski inšpektorat in redarstvo Občine Piran in Občine Ankaran.

VIII. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

22. člen

Z dnem uveljavitve tega odloka preneha veljati Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Piran (Uradne objave Primorskih novic, št. 48/03, 10/04, 1/09 in 8/10, Uradni list RS št. 10/12 in 105/15), uporablja pa se do 31. 12. 2019.

23. člen

Ta odlok začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem listu RS, uporablja pa se od 1. 1. 2020 dalje.

Številka: 422-0108/2019
Piran, 19.12.2019

Đenio Zadković
župan