

Na podlagi 55. člena Zakona o izvrševanju proračunov za leti 2021 in 2022 (Uradni list RS, št. 174/20, 15/21 – ZDUOP in 74/21), prve in tretje alineje 41. člena ter 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, 44/97 – ZSZ, 101/13 – ZDavNepr in 22/14 – odl. US), 218. člena, 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), 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUUJFO, 11/18 – ZSPDSLS-1 in 30/18) in 17. člena Statuta Občine Mirna Peč (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 64/2020) je občinski svet Občine Mirna Peč na _____ seji, dne _____ sprejel

ODLOK

o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Mirna Peč

1. člen (predmet odloka)

Ta odlok določa predmet, merila in kriterije za odmero nadomestila za zazidana in nezazidana stavbna zemljišča (v nadaljevanju: nadomestilo) v Občini Mirna Peč.

2. člen (predmet odmere nadomestila)

Nadomestilo se odmeri za vsa zazidana in nezazidana stavbna zemljišča, ki izpolnjujejo pogoje, ki jih za odmero določajo predpisi, ki urejajo nadomestilo.

3. člen (določitev površine stavbnega zemljišča)

(1) Površina zazidanega stavbnega zemljišča za stanovanjski namen za enostanovanjske stavbe se določi kot neto tlorisna površina (SIST ISO: 9836) vseh prostorov od katere se odšteje površina odprte terase, odprtega balkona, odprte lože in kot neto tlorisna površina garaže za osebna vozila, če je le-ta vpisana kot samostojni stavbni del.

(2) Površina zazidanega stavbnega zemljišča za stanovanjski namen za večstanovanjske stavbe se določi kot neto tlorisna površina (SIST ISO: 9836) vseh prostorov posameznega stanovanja od katere se odšteje površina skupnih prostorov v večstanovanjski stavbi in površina odprtih teras, odprtih balkonov, odprtih lož.

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

(4) V površino zazidanega stavbnega zemljišča za poslovni namen se štejejo tudi zunanje poslovne površine, če stavba še nima določene gradbene parcele, na kateri stoji taka stavba. V tem primeru se za površino zazidanega stavbnega zemljišča šteje del površine zemljiške parcele, na kateri stoji stavba, pomnožena s faktorjem 1,5, preostali del pa se šteje kot nezazidano stavbno zemljišče.

(5) Površina nezazidanega stavbnega zemljišča se določi kot površina zemljiške parcele, ki je namenjena gradnji, ob upoštevanju pogojev 2. člena tega odloka in pogojev vsakokratnega veljavnega prostorskega akta.

4. člen
(podatki za odmero nadomestila)

(1) Podatke za določitev površine zazidanega stavbnega zemljišča občina pridobiva iz uradnih evidenc.

Zavezanec za plačilo nadomestila občinski upravi lahko sporoči vse spremembe, ki bi kakorkoli vplivale na odmero nadomestila. V kolikor zavezanec tega ne sporoči, občinska uprava sama pridobi podatke iz ustreznih evidenc.

(2) Občina vzpostavi lastno evidenco nezazidanih stavbnih zemljišč.

(3) Če podatek iz prvega ali drugega odstavka tega člena o površini, namenu oziroma dejavnosti v uradnih evidencah ne obstaja, se ne vodi, oziroma obstaja dvom o njegovi pravilnosti, le-tega lahko na podlagi izvedenega ugotovitvenega postopka določi organ občine, ki je pristojen za odmero nadomestila.

Ugotovitveni postopek občina vodi v skladu s predpisi, ki urejajo evidentiranje nepremičnin.

5. člen
(območje odmere)

(1) Nadomestilo se plačuje na celotnem območju občine.

(2) Območje občine je glede na gostoto javnih funkcij enotno.

6. člen
(merila za določitev nadomestila)

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

- opremljenost stavbnega zemljišča s posamezno vrsto gospodarske javne infrastrukture ali z omrežji infrastrukture gospodarskih javnih služb,
- lega in namembnost stavbnega zemljišča,
- smotrna izkoriščenost stavbnega zemljišča,
- izjemne ugodnosti v zvezi s pridobivanjem dohodka v gospodarskih dejavnostih.

7. člen
(komunalna opremljenost stavbnega zemljišča)

(1) Opremljenost zazidanega stavbnega zemljišča z objekti in omrežji gospodarske javne infrastrukture ali z omrežji infrastrukture gospodarskih javnih služb se ovrednoti z naslednjimi točkami:

| Vrsta opremljenosti | Število točk |
|----------------------------|---------------------|
| Dostop do javne ceste | 15 |
| Vodovod | 10 |
| Električno omrežje | 5 |
| Javna razsvetljava | 10 |

| | |
|--------------|----|
| Kanalizacija | 10 |
|--------------|----|

(2) Stavbnemu zemljišču se določijo točke za opremljenost stavbnega zemljišča za takšno komunalno opremljenost, za katero obstaja dejanska možnost priključitve in koriščenja komunalne infrastrukture.

(3) Šteje se, da ima stavbno zemljišče možnost priključitve na javno cestno, vodovodno, kanalizacijsko, električno omrežje oziroma možnost uporabe javne razsvetljave, če je omrežje oddaljeno od meje stavbnega zemljišča največ 50 m (zračna linija) in obstaja tudi dejanska možnost priključitve oziroma uporabe.

8. člen **(namen zazidanega stavbnega zemljišča)**

(1) Zazidana stavbna zemljišča se glede na namembnost ovrednotijo z naslednjimi točkami:

| | |
|--|-----|
| 1. Stanovanjski namen | 130 |
| 2. Poslovni namen | |
| 2a storitveni namen in gostinstvo in turizem | 400 |
| 2b industrijski namen in trgovina | 500 |
| 2c kmetijski poslovni namen | 100 |
| 2d družbeni namen | 150 |
| Odprte poslovne površine | 100 |

(2) Namen za zazidana stavbna zemljišča, katerih dejanska raba po uradnih evidencah iz 4. člena tega odloka se razlikuje od dejanske rabe v naravi, se lahko opredeli drugače, če se ugotovi, da se del stavbe uporablja za drugačen namen, ki je naveden v tabeli iz 1. odstavka tega člena. V tem primeru se na podlagi ugotovitvenega postopka, ki ga izvede občina, določijo točke glede na dejansko ugotovljen namen uporabe iz zgornje tabele.

(3) Neskladnost obstoječe zazidave posameznega zazidanega stavbnega zemljišča s predvideno v veljavnih prostorskih aktih občine se ovrednoti dodatno z 200 točkami.

9. člen **(smotrnost uporabe stavbnega zemljišča)**

Za smotrnost uporabe zazidanega stavbnega zemljišča za stanovanjski namen se določi naslednje število točk:

| | |
|--------------------------------|----|
| Individualna stanovanjska hiša | 20 |
| Večstanovanjski objekt | 8 |

10. člen

(Izjemne ugodnosti zaradi pridobivanja dohodka v gospodarskih dejavnostih)

Pri stavbnih zemljiščih se za uporabo stavbnega zemljišča na območju Gospodarske cone Dolenja vas, zaradi možnosti intenzivnejše rabe komunalnih in drugih objektov in naprav, ki lahko znižujejo stroške proizvodov oziroma storitev, določi dodatno število točk

| | |
|------------------------------|-----|
| Zazidano stavbno zemljišče | 50 |
| Nezazidano stavbno zemljišče | 100 |

Grafični prikaz območja izjemne ugodnosti za pridobivanje dohodka v gospodarskih dejavnostih je na vpogled na občinskem uradu, ki je pristojen za nadomestilo.

11. člen

(namen nezazidanega stavbnega zemljišča)

Namen uporabe nezazidanega stavbnega zemljišča se določi glede na namensko rabo območja, kot jo določa veljavni prostorski akt in se vrednoti na naslednji način

| | |
|--|----|
| Območja za izgradnjo stanovanjskih stavb | 5 |
| Območja za izgradnjo stanovanjskih ali poslovnih stavb | 7 |
| Območja za izgradnjo poslovnih stavb | 78 |

12. člen

(določitev višine nadomestila)

(1) Letna višina nadomestila za zazidana stavbna zemljišča je vsota točk 7., 8., 9 in 10. člena tega odloka, ki se pomnožijo s površino zazidanega stavbnega zemljišča kot izhaja iz 3. člena tega odloka ter z letno višino točke za odmero nadomestila.

(2) Letna višina nadomestila za nezazidana stavbna zemljišča je vsota točk 7., 10. in 11. člena tega odloka, ki se pomnožijo s površino nezazidanega stavbnega zemljišča, kot izhaja iz 3. člena tega odloka ter z letno višino točke za odmero nadomestila.

13. člen

(vrednost točke)

(1) Vrednost točke za leto 2022 je 0,0028926683 EUR.

(2) Vrednost točke se z ugotovitvenim sklepom župana letno revalorizira s količnikom, ugotovljenim na podlagi letnega povprečnega indeksa rasti cen življenjskih potrebščin po podatkih Statističnega urada RS, za obdobje pred letom za katero se nadomestilo odmerja, v kolikor je količnik večji od ena.

Ugotovitveni sklep iz prejšnjega odstavka se objavi v Uradnem glasilu slovenskih občin.

(3) V primeru drugačne določitve vrednosti točke, kot je določena v prvem odstavku tega člena, novo vrednost točke določi s sklepom Občinski svet Občine Mirna Peč, na predlog župana.

14. člen
(zavezanec)

(1) Zavezanec za plačilo nadomestila za zazidano stavbno zemljišče je neposredni uporabnik zemljišča oziroma dela stavbe (imetnik pravice razpolaganja oziroma lastnik, najemnik stanovanja oziroma poslovnega prostora, imetnik stanovanjske pravice). Če le-ta ni znan, je zavezanec za plačilo lastnik.

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

15. člen
(odmera nadomestila)

(1) Nadomestilo se zavezancu odmeri letno za tekoče leto z odločbo, ki jo izda pristojni finančni urad.

(2) Za vse aktivnosti v zvezi z odmero, evidentiranjem, izterjavo, odpisom zaradi neizterljivosti, zastaranja in plačila obresti v zvezi z nadomestilom na uporabo stavbnega zemljišča se uporabljajo določbe zakona, ki ureja področje davkov državljanov.

(3) Finančni urad začne postopek za odmero nadomestila na podlagi podatkov, ki mu jih posreduje občinska uprava Občine Mirna Peč.

Plačevanje nadomestila ne vpliva na legalizacijo nelegalnih gradenj.

16. člen
(oprostitve plačila nadomestila)

Plačevanje nadomestila se za dobo pet let oprosti na pisno vlogo občana, 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.

O oprostitvi odloča na podlagi pisnega zahtevka zavezanca občinska uprava Občine Mirna Peč in o tem izda odločbo.

5-letna oprostitev prične teči z dnem prijave stalnega bivališča, upošteva pa se od dneva pravnomočnosti odločbe o priznanju oprostitve.

PREHODNA IN KONČNA DOLOČBA

17. člen
(obstoječi postopki)

Postopki, ki so se začeli pred uveljavitvijo tega odloka, se končajo po določbah Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v občini Mirna Peč (Uradni list RS, št. 87/2016).

18. člen
(uveljavitev odloka)

Ta odlok začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem glasilu slovenskih občin, uporabljati pa se začne 1. januarja 2022.

Z dnem uveljavitve tega odloka preneha veljati Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Mirna Peč (Uradni list RS, št. 87/2016).

Številka: _____

Župan

Občina Mirna Peč, dne _____

Andrej Kastelic