

Na podlagi 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 in 76/16 – odl. US), 19. člena Statuta Občine Ravne na Koroškem (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 16/2016), določb 59. člena Zakona o izvrševanju proračunov Republike Slovenije za leti 2017 in 2018 (Uradni list RS, št. 80/16, 33/17 in 59/17), določb 41. člena ter določb VI. Poglavlja 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 in 27/98-odl. US in 101/13-ZDavNepr, v nadaljevanju: ZSZ), določb 218. – 218.d členov 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, v nadaljevanju: ZGO-1) je Občinski svet Občine Ravne na Koroškem na __. redni seji dne _____ sprejel

O D L O K

o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Ravne na Koroškem

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen (predmet odloka)

Ta odlok določa območja, na katerih se v Občini Ravne na Koroškem plačuje nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča (v nadaljevanju: nadomestilo), zavezance, merila za določitev višine nadomestila in postopek odmere.

2. člen (zavezanec)

Zavezanec za plačilo nadomestila je fizična ali pravna oseba kot neposredni uporabnik stavbnega zemljišča, stavbe ali dela stavbe.

Neposredni uporabnik je:

- lastnik, katerega lastninska pravica je vpisana v zemljiško knjigo;
- pridobitelj lastninske pravice na podlagi pravnega akta (pogodba, odločba, zakon);
- uporabnik, ki je pridobil pravico uporabe na podlagi najemne ali zakupne pogodbe, služnostne pogodbe o podelitvi osebne služnosti (užitek, raba, služnost stanovanja), ustanovljene stavbne pravice oziroma drugega pravnega posla.

II. DOLOČITEV POVRŠIN ZA ODMERO NADOMESTILA

3. člen (plačevanje nadomestila)

Zavezanci plačujejo nadomestilo za uporabo zazidanega in nezazidanega stavbnega zemljišča na območjih določenih v tem odloku, ne glede na to, ali se površine dejansko uporabljajo ali ne.

Kolikor se površine dejansko ne uporabljajo, se upošteva tista dejavnost oziroma uporaba, ki so jo imele površine pred opustitvijo dejavnosti oziroma uporabe.

Nadomestilo se plačuje tudi za nelegalne gradnje v skladu z 218.a členom ZGO-1.

4. člen (zazidano stavbno zemljišče)

Za zazidana stavbna zemljišča se po tem odloku 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 gradbenih inženirskih objektov, ki niso objekti javne infrastrukture.

Osnova za izračun nadomestila za zazidano stavbno zemljišče je površina zazidanega stavbnega zemljišča (funkcionalne enote), ki je lahko v zgradbi ali izven nje in se ali se je uporabljala za stanovanjske, počitniške ali poslovne namene.

Za določitev površine za odmero nadomestila za zazidano stavbno zemljišče se upošteva:

1. pri stanovanjskih in počitniških prostorih neto tlorisna površina vseh prostorov (sob, predsob, hodnikov v stanovanju, kuhinje, kopalnice, shrambe, garaže in drugi zaprti prostori stanovanja,

ki so funkcionalno povezani) ter neto tlorisna površina garaž, v kolikor so zgrajene kot samostojni objekti;

2. pri poslovnih prostorih neto tlorisna površina vseh poslovnih prostorov in vseh prostorov, ki so funkcionalno povezani s poslovnim prostorom;

3. poleg zgoraj navedenih površin se štejejo za določitev nadomestila kot zazidana stavbna zemljišča tudi:

- površine nepokritih skladišč,
- površine internih parkirišč;
- površine namenjene začasnim in trajnim zasebnim odlagališčem odpadkov;
- površine namenjene delavnicam na prostem;
- letni vrtovi;
- igrišča in odprte športno-rekreativne površine namenjene pridobitni dejavnosti;
- površine za obratovanje bencinskih servisov;
- druge površine, ki so namenjene za opravljanje poslovne dejavnosti.

Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča se obračunava ne glede na to, ali so prostori zasedeni ali ne, pri čemer se pri odmeri nadomestila upošteva zadnja namembnost, ki se je odvijala na stavbnem zemljišču.

5. člen

(zemljišča brez gradbene parcele)

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.

Za preostanek površine zemljiške parcele, kot je opredeljena v prejšnjem odstavku tega člena, se nadomestilo za uporabo nezazidanega stavbnega zemljišča odmeri samo v primeru, če je površina zazidljive parcele.

Šteje se, da ima že določeno gradbeno parcelo vsaka stavba, ki je bila zgrajena na podlagi gradbenega dovoljenja, enotnega dovoljenja za gradnjo ali stavba, za katero je bila izdana odločba o funkcionalnem zemljišču, v skladu z ZGO-1.

6. člen

(nezazidano stavbno zemljišče)

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 ter 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.

Nadomestilo za nezazidana stavbna zemljišča iz prvega odstavka tega člena se odmeri le, če je za zemljišča zagotovljen dostop do javnega cestnega omrežja in je za njih možno izvesti priključke na javno vodovodno omrežje, javno elektroenergetsko omrežje in javno kanalizacijsko omrežje, kolikor ni dovoljena gradnja greznic oziroma malih čistilnih naprav.

Nezazidano stavbno zemljišče pridobi status zazidanega stavbnega zemljišča z dnem izdaje uporabnega dovoljenja investitorju.

III. OBMOČJA ZA PLAČEVANJE NADOMESTILA

7. člen

(kriteriji za določitev območij)

Pri določitvi območij, kjer se plačuje nadomestilo, so upoštevani naslednji splošni kriteriji:

- splošna opremljenost s komunalno infrastrukturo,
- funkcionalna ugodnost lokacije stavbnega zemljišča.

8. člen (območja)

Območja, kjer se plačuje nadomestilo so:

I. območje

- Poslovna cona Ravne;
- mestno jedro Raven;
- del naselja Javornik – »Javorniška vrata«,
- poslovni del območja Čečovje;
- poslovni del območja Dobje vasi.

II. območje

V to območje se uvrščajo stavbna zemljišča, ki niso uvrščena v I. območje in so znotraj ureditvenega območja mesta Raven, naselja Kotlje, Strojnska reka in Brdinje (razen naselja Brdinje–Duler).

III. območje

V to območje se uvrščajo stavbna zemljišča znotraj ureditvenih območij vseh ostalih naselij v občini.

IV. območje

V to območje se uvrščajo vsa ostala stavbna zemljišča na območju Občine Ravne na Koroškem, ki so opremljena vsaj z vodovodnim in električnim omrežjem.

Območja so vrisana na grafičnih kartah in so sestavni del tega odloka ter na vpogled na sedežu Občine Ravne na Koroškem.

IV. MERILA ZA DOLOČANJE NADOMESTILA ZA ZAZIDANA STAVBNA ZEMLJIŠČA

9. člen (merila za določitev višine nadomestila)

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

1. lega in namembnost stavbnega zemljišča,
2. stopnja komunalne opremljenosti,
3. izjemne ugodne lokacije za opravljanje poslovne dejavnosti.

10. člen (namembnost stavbnega zemljišča)

Glede na namembnost so stavbna zemljišča razvrščena sledeče:

a) stavbna zemljišča za stanovanjske namene: večstanovanjski objekti, individualni stanovanjski objekti, samski domovi, dijaški domovi, domovi za ostarele, garaže za osebne avtomobile v objektu ali izven njega in drugi prostori, ki jih ni možno razvrstiti pod točko b. ali c., tega člena odloka;

b) stavbna zemljišča za izvajanje pridobitne dejavnosti: vsi poslovni prostori proizvodnih, industrijskih in storitvenih dejavnosti s skladišči, parkirnimi prostori, prometnimi površinami, garažami za vozila za potrebe izvajanja poslovne dejavnosti ipd. ter vsi ostali prostori, kjer se izvaja tržna dejavnost;

c) stavbna zemljišča za izvajanje nepridobitne dejavnosti: prostori javnih zavodov, javnih ustanov, javnih društev, javnih skladov, političnih strank, državnih organov in institucij itd., kjer se izvaja izključno neprofitna dejavnost.

11. člen (lega)

Po legi zemljišča in namenu uporabe je točkovanje za odmerjanje nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča naslednje:

Legazemljišča	Stanovanjskianamen	Pridobitnadejavnost	Nepridobitnadejavnost
I. območje	35	370	300
II. območje	28	320	240
III. območje	24	260	210
IV. območje	17	185	150

Kolikor so v objektu prostori z različnim namenom uporabe, se točkujejo glede na dejansko površino, ki se uporablja za določen namen.

Kolikor se v istem prostoru opravljajo dejavnosti z različnim namenom uporabe, se površina in točke določijo glede na razmerje med dejavnostmi, ki se opravljajo v takšnem prostoru.

12. člen (stopnja komunalne opremljenosti)

Opremljenost stavbnega zemljišča s komunalnimi in drugimi objekti in napravami kolektivne in individualne rabe se ovrednoti z naslednjimi točkami:

Komunalna opremljenost	Število točk
makadamska cesta	5
asfaltna cesta	10
javna razsvetljava	5
parkirni prostori	10
vodovod	10
kanalizacija	10
toplovod oziroma plinovod	10
zelene ali rekreativne površine	5
javna pešpot (pločnik)	10

Komunalna opremljenost pomeni dejansko opremljenost s komunalnimi objekti in napravami individualne in kolektivne rabe oziroma možnost priključitve na te objekte in naprave.

Šteje se, da ima stavbno zemljišče možnost:

- priključka na cestno, vodovodno, kanalizacijsko, plinovodno oziroma toplovodno omrežje, če je omrežje na katerega se je možno priključiti, oddaljeno od meje stavbnega zemljišča največ 200 m in obstaja tudi dejanska možnost priključitve,
- uporabe javne razsvetljave, parkirišč, pločnikov, zelene in rekreativne površine, če je objekt oddaljen od meje stavbnega zemljišča največ 50 m.

13. člen (izjemno ugodna lokacija)

Pri stavbnih zemljiščih za izvajanje pridobitne dejavnosti, in sicer za dejavnosti gradbeništvo; gostinstvo; promet, skladiščenje in zveze; pošta in telekomunikacije; trgovine, popravila motornih vozil in izdelkov široke porabe; finančno posredništvo; poslovanje z nepremičninami, najem in poslovne storitve; predelovalne dejavnosti; oskrba z elektriko, plinom in vodo; druge javne skupne in osebne storitvene dejavnosti se dodatno upoštevajo izjemno ugodne lokacije stavbnih zemljišč.

Izjemno ugodne lokacije so na:

- mestno jedro mesta Raven,
- 100-metrski pas ob vsaki strani državne ceste Dravograd–Ravne–Prevalje,
- 50-metrski pas državne ceste Ravne–Kotlje–Sele.

Pri vrednotenju izjemno ugodne lokacije se število točk ugotovljenih po merilih iz 11. in 12. člena pomnoži s faktorjem 1,5.

14. člena (določitev višine točk začasne objekte)

Nadomestilo se obračuna za uporabo začasnih objektov v območjih iz 8. člena tega odloka.

Število točk za odmero nadomestila začasne objekte se določi v skladu z merili iz 11., 12. in 13. člena.

Nadomestilo začasne objekte se določi tako, da se število točk pomnoži s številom dni uporabe objekta in se pomnoži z vrednostjo točke.

V. MERILA ZA DOLOČANJE NADOMESTILA ZA NEZAZIDANA STAVBNA ZEMLJIŠČA

15. člen (lega zemljišča in namen uporabe)

Število točk za m² nezazidanega stavbnega zemljišča se glede na vrsto dejavnosti oziroma namen uporabe določi s sledečim številom točk:

Lega zemljišča	Stanovanjski objekti	Pridobitna dejavnost	Nepridobitna dejavnost
I. območje	10	260	200
II. območje	8	182	140
III., IV. območje	5	130	100

Pri nezazidanih stavbnih zemljiščih se točkuje celotna površina zemljišča namenjenega za gradnjo in komunalna opremljenost v skladu z 12. členom tega odloka.

VI. OPROSTITVE PLAČILA NADOMESTILA

16. člen (oprostitve)

Zavezanci so lahko oproščeni plačila nadomestila v naslednjih primerih:

- če prejemajo socialno pomoč, subvencijo najemnine ali varstveni dodatek;
- občani kot najemniki stanovanja, kolikor presegajo cenzus za dodelitev pomoči iz prve alineje tega člena do 10%;
- zaradi elementarnih ali drugih nezgod,
- na zahtevo za dobo 5 let od dneva vselitve občan, ki je kupil novo stanovanje kot posamezen del stavbe ali zgradil, dozidal ali nadzidal stanovanjsko hišo, kolikor je poravnal komunalni prispevek.

Zavezanci so lahko oproščeni nadomestila delno ali v celoti, in sicer za čas trajanja vzroka za uveljavljanje oprostitve plačila nadomestila. O oprostitvah plačila nadomestila vsako leto odloča na podlagi zahtevka zavezanca občinska uprava, o pritožbah pa župan skladno z upravnim postopkom.

VII. POSTOPEK ODMERE NADOMESTILA

17. člen (postopek odmere)

Celoten postopek odmere in pobiranja nadomestila vodi pristojni davčni organ, skladno s predpisi, ki urejajo davčni postopek, ki zavezancu izda tudi odločbo o odmeri nadomestila. Nadomestilo odmeri davčni organ na podlagi podatkov iz evidence občine.

18. člen (plačevanje nadomestila)

Nadomestilo se plačuje za tekoče leto v skladu s predpisi, ki urejajo davčni postopek. Zavezanci, ki jim nadomestilo za tekoče leto še ni bilo odmerjeno, plačujejo nadomestilo za tekoče leto na podlagi zadnje pravnomočno izdane odločbe.

19. člen (odmera)

Mesečna višina nadomestila za zemljišče se določi kot zmnožek:

- seštevka števila točk po merilih iz 11., 12., 13., 14. in 15. člena odloka,
- površine stavbnega zemljišča,
- vrednosti točke za izračun nadomestila.

Za odmero nadomestila se seštevku števila točk, ugotovljenih po merilih iz 11., 12. in 15. člena tega odloka za stavbna zemljišča za izvajanje pridobitne dejavnosti, pomnoži s faktorjem 1,21.

Za izjemno ugodne lokacije pa se število točk iz prejšnjega odstavka tega člena v skladu s 13. členom pomnoži s faktorjem 1,5.

V I. območju na področju v letu 2009 pridobljenega gradbenega dovoljenja za projekt Poslovne cone Ravne – III. faza se odmeri nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča za nezazidana stavbna zemljišča tako, da se višina nadomestila ugotovljena po merilih iz 12., 13. in 15. člena tega odloka za odmero pridobitne dejavnosti obračuna v višini:

- 21 % v letu 2018,
- 23 % v letu 2019,
- 25 % v leta 2020 pri čemer velja isti % tudi za naslednja leta, če občinski svet pravočasno (to je pred začetkom novega leta) ne sprejme drugačnih meril za odmero nadomestila.

Zgoraj navedeno se ne upošteva:

– če dobi zemljišče novega lastnika, razen če tisti, ki je lastnik zemljišča na dan 6. 5. 2009 proda ali podari nepremičnino svojemu zakoncu ali osebi, s katero živi v zunajzakonski skupnosti, oziroma svojemu sorodniku v ravni vrsti, posvojitelju ali posvojencu oziroma če dobi zemljišče novega lastnika na podlagi dedovanja.«

20. člen **(mesečna vrednost točke)**

V letu 2018 znaša vrednost točke 0,000358 EUR.

Vrednost točke za odmerno leto se z ugotovitvenim sklepom župana letno revalorizira s količnikom, ugotovljenim na podlagi indeksa rasti življenjskih potrebščin za obdobje pred letom za katero se nadomestilo odmerja, v kolikor je količnik večji od ena.

V primeru drugačne določitve vrednosti točke, kot je določena v prejšnjem odstavku, novo vrednost točke določi Občinski svet Občine Ravne na Koroškem, na predlog župana

21. člen **(prijava podatkov s strani zavezancev)**

Zavezanci morajo občinski upravi Občine Ravne na Koroškem prijaviti dejstva, ki pomenijo nastanek obveznosti plačila nadomestila po tem odloku in vse spremembe, ki vplivajo na odmero nadomestila, in sicer v roku 15 dni po nastanku spremembe.

Če obveznost za plačilo nadomestila ali sprememba nastane med letom, se le-ta upošteva od prvega dne naslednjega meseca, v katerem je bila sprememba sporočena.

22. člen **(začetek postopka po uradni dolžnosti)**

Če občinska uprava ugotovi, da je podan razlog za izračun nadomestila, za katerega pa ni dobila prijave, prične postopek po uradni dolžnosti.

Za izračun nadomestila se uporabljajo uradni podatki in evidence, ki veljajo na območju občine Ravne na Koroškem. Če ti podatki niso dostopni, je zavezanec za plačilo nadomestila dolžan, na poziv občinske uprave Občine Ravne na Koroškem, v roku 15 dni od prejema poziva, posredovati verodostojne podatke, ki omogočijo odmero nadomestila.

Občinska uprava lahko v primerih, ko obstaja utemeljen sum, da so sporočeni podatki nepravilni, zahteva od zavezanca predložitev dokazil na podlagi katerih je prijavil podatke, ki so podlaga za odmero nadomestila. V takem primeru občina lahko uvede postopek, skladno s predpisi, ki urejajo evidentiranje nepremičnin.

VIII. KAZENSKÉ DOLOČBE

23. člen **(kazenska določba)**

Če v predpisanem roku zavezanec pristojnemu organu ne prijavi podatkov, ki pomenijo nastanek obveznosti plačila nadomestila in vseh sprememb, ki vplivajo na odmero ali poda napačne podatke se kaznuje fizična oseba z globo 100 €.

Če v predpisanem roku zavezanec pristojnemu organu ne prijavi podatkov, ki pomenijo nastanek obveznosti plačila nadomestila in vseh sprememb, ki vplivajo na odmero ali poda napačne podatke se kaznuje v odvisnosti od razlike med prijavljeno in dejansko ugotovljeno kvadraturo, ki bi jo moral prijaviti in sicer:

	Razlika med prijavljeno in dejansko ugotovljeno kvadraturo	Globa
samostojni podjetnik posameznik in pravna oseba	do 50 m ²	100 €
samostojni podjetnik posameznik in pravna oseba	od 50 m ² do 100 m ²	1.000 €
samostojni podjetnik posameznik in pravna oseba	od 100 m ² do 200 m ²	5.000 €
samostojni podjetnik posameznik in pravna oseba	od 200 m ² do 500 m ²	7.000 €
samostojni podjetnik posameznik in pravna oseba	od 500 m ² do 1000 m ²	10.000 €
samostojni podjetnik posameznik in pravna oseba	nad 1000 m ²	15.000 €

Odgovorna oseba pravne osebe ali odgovorna oseba samostojnega podjetnika posameznika, ki ravna kot je določeno v prejšnjem odstavku tega člena se kaznuje z globo 1.000 €.

IX. PREHODNA IN KONČNA DOLOČBA

24. člen (prenehanje veljavnosti)

Z dnem uveljavitve tega odloka preneha veljati Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Ravne na Koroškem (Uradni list RS, št. 124/08, 89/09, UGSO, št. 39/12, 56/14).

25. člen (pričetek veljavnosti)

Ta Odlok začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem glasilu slovenskih občin.

Ravne na Koroškem, dne 30. november 2017

Župan
Občine Ravne na Koroškem
dr. Tomaž Rožen

