

Na podlagi 55. člena Zakona o izvrševanju poračunov Republike Slovenije za leti 2018 in 2019 (Uradni list RS, št. 71/17, 13/18 – ZJF-H, 83/18 in 19/19) 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 in 101/13 – odl. US) ter določbami 218. člena in 218.a do 218.d člena Zakona o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 102/04 – UPB, 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) ter na podlagi 11. in 12. člena Statuta Občine Tolmin (Uradni list RS, št. 13/09, 17/11 in 106/15) je Občinski svet Občine Tolmin na ___ seji dne ___.__.____ sprejel

O D L O K

o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v občini Tolmin

I. SPLOŠNA DOLOČBA

1. člen

(predmet odloka)

- (1) S tem odlokom se določi podlage za obračun in odmero nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča (v nadaljnjem besedilu: nadomestilo) za zazidana in nezazidana stavbna zemljišča.
- (2) Podlage za obračun in odmero nadomestila so določene ob upoštevanju naslednjih kriterijev:
 - določitve območij, ki so predmet odmere nadomestila,
 - meril za določitev višine nadomestila,
 - določitve zavezancev za plačilo nadomestila in način odmere nadomestila,
 - določitve oprostitev plačila nadomestila.
- (3) Nadomestilo se plačuje za zazidana in nezazidana stavbna zemljišča.

II. DOLOČITEV ZAZIDANIH IN NEZAZIDANIH STAVBNIH ZEMLJIŠČ

2. člen

(zazidana stavbna zemljišča)

- (1) Za zazidana stavbna zemljišča štejejo zemljišča, na katerih so parcele objektov 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.
- (2) 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.

3. člen

(nezazidana stavbna zemljišča)

- (1) Za 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 so na njih zagotovljeni oskrba s pitno vodo in energijo, odvajanje odplak in odstranjevanje odpadkov ter dostop na javno cesto.
- (2) 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.

4. člen

(površina zazidanega stavbnega zemljišča)

- (1) Nadomestilo za zazidano stavbno zemljišče se plačuje od stanovanjske oz. poslovne površine stavbe. Poslovne površine so tudi površine zemljišč, ki so namenjene poslovni dejavnosti.
- (2) Osnovo za določitev površine zazidanega stavbnega zemljišča predstavljajo uradne evidences: register nepremičnin, kataster stavb in zemljiški kataster, ki jih vodi pristojna geodetska uprava in iz katerih občina za potrebe odmere nadomestila pridobiva podatke.
- (3) Površina zazidanega stavbnega zemljišča za stanovanjski namen se določi kot neto tlorisna površina (SIST ISO: 9836) vseh zaprtih prostorov posameznega stavbnega dela in neto tlorisna površina garaže za osebna vozila, če je le-ta vpisana kot samostojni stavbni del.
- (4) Površina zazidanega stavbnega zemljišča za poslovni namen se določi kot neto tlorisna površina (SIST ISO: 9836) vseh prostorov posameznega stavbnega dela in neto tlorisna površina vseh stavbnih delov, ki so funkcionalno povezani z njim. Poslovni namen pomeni opravljanje dejavnosti v katerikoli organizacijski obliki, ki je vpisana v Poslovni register Slovenije.
- (5) Površina zazidanega stavbnega zemljišča za poslovni namen-zunanja poslovna površina, se določi kot tlorisna projekcija površine zemljišč na 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.
- (6) 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.
- (7) Nadomestilo za uporabo zazidanega stavbnega zemljišča se odmeri tudi za nelegalne gradnje.

5. člen

(površina nezazidanega stavbnega zemljišča)

- (1) Nadomestilo za nezazidano stavbno zemljišče se plačuje od površine nezazidanega stavbnega zemljišča.
- (2) Osnovo za določitev površine nezazidanega stavbnega zemljišča predstavljata uradni evidenci zemljiški kataster in kataster stavb, iz katerih občina pridobiva potrebne podatke.
- (3) Površina nezazidanega stavbnega zemljišča se določi kot površina zemljiške parcele, ki je namenjena gradnji, ob upoštevanju pogojev 3. člena tega odloka, pogojev vsakokratnega veljavnega izvedbenega prostorskega akta ter pogojev oz. omejitev, določenih z drugimi pravnimi akti.
- (4) Na podlagi določil 1. in 2. odstavka tega člena občina vzpostavi lastno evidenco nezazidanih stavbnih zemljišč.

III. OBMOČJA ODMERE NADOMESTILA

6. člen

(območja)

- (1) Območja, ki so predmet odmere nadomestila, so določena na podlagi naslednjih kriterijev:
 - lokalni pomen območja;
 - dostopnost do javnih funkcij.
- (2) Območja iz prvega odstavka tega člena:
 - 1. skupina: Tolmin ter območja industrijske in obrtne cone v Poljubinju in na Dobravah;
 - 2. skupina: Dolenja Trebuša, Stopnik, Slap ob Idrijci, Idrija pri Bači, Bača pri Modreju, Postaja, Most na Soči, Modrejce, Modrej, Prapetno, Poljubinj, Žabče, Zatoľmin, Dolje, Gabrje, Volarje, Selišče, Kamno, Volče, Čiginj, Kozaršče;
 - 3. skupina: Roče, Šentviška Gora, Pečine, Ponikve, Prapetno Brdo, Podbrdo, Klavže, Podmelec, Kneža, Grahovo ob Bači, Koritnica, Hudajužna, Drobočnik, Gorenji Log, Sela pri Volčah, Kozmerice, Ljubinj;
 - 4. skupina: Gorenja Trebuša, Obloke, Lisec, Temljine, Loje, Sela nad Podmelcem, Petrovo Brdo, Trtnik, Bača pri Podbrdu, Porezen, Kuk, Rut, Grant, Stržišče, Kal, Znojile, Daber, Polje, Zakraj, Bukovski Vrh, Čadrg, Zadlaz-Čadrg, Zadlaz-Žabče, Dolgi Laz, Tolminske Ravne, Kanalski Lom, Tolminski Lom, Volčanski Ruti, Kneške Ravne, Logaršče, Grudnica, Gorski Vrh in Selce.
- (3) Pregledna karta skupin je sestavni del tega odloka.

IV. MERILA ZA DOLOČITEV VIŠINE NADOMESTILA

7. člen

(splošna merila)

Za določitev višine nadomestila se upoštevajo naslednja merila:

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

8. člen

(opremljenost stavbnega zemljišča z infrastrukturo)

- (1) Opremljenost stavbnega zemljišča z objekti in omrežji komunalne opreme, gospodarske javne infrastrukture in javne infrastrukture se vrednoti z naslednjimi točkami:

Infrastruktura	Opremljenost stavbnega zemljišča	Število točk
prometno omrežje – utrditve v makadamu	vsa zemljišča v vseh naseljih občine – upošteva se mesto priključitve objekta na javno prometno omrežje	15
prometno omrežje – utrditve v asfaltu	vsa zemljišča v vseh naseljih občine – upošteva se mesto priključitve objekta na javno prometno omrežje	25
električno omrežje	zemljišča, ki jih je mogoče priključiti	10
vodovodno omrežje	zemljišča, ki jih je mogoče priključiti	10
kanalizacijsko omrežje	zemljišča, ki jih je mogoče priključiti	15
omrežje javne razsvetljave	vsa zemljišča v naselju, ki imajo vzpostavljeno omrežje javne razsvetljave	10

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

9. člen

(lega in namen stavbnega zemljišča)

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

Namen stavbnega zemljišča	skupina			
	1. skupina	2. skupina	3. skupina	4. skupina
A - Stanovanjski namen	60	30	5	5
B - Poslovni namen in gospodarska dejavnost – proizvodnja	200	150	50	50
C - Poslovni namen in opravljanje storitev – gostinstvo, trgovina in druge storitve	300	200	50	50
D - Poslovni namen negospodarskih dejavnosti (razen tistih, ki so navedene pod točko E) – družbeni namen, domača in umetna obrt	120	100	40	40
E - Poslovni namen – bančništvo, poštni promet, zavarovalništvo, notarske in odvetniške dejavnosti, upravne dejavnosti	320	270	110	110

10. člen

(določitev višine nadomestila)

- (1) Letno višino nadomestila za zazidano stavbno zemljišče predstavlja vsota točk iz 8. in 9. člena tega odloka, ki se pomnoži s površino zazidanega stavbnega zemljišča ter z vrednostjo točke za odmero nadomestila za zazidano stavbno zemljišče.
- (2) Letno višino nadomestila za zazidano stavbno zemljišče-zunanjo poslovno površino predstavlja vsota točk iz 8. in 9. člena tega odloka, ki se pomnoži s površino zazidanega stavbnega zemljišča-zunanjo poslovno površino ter z vrednostjo točke za odmero nadomestila za zazidano stavbno zemljišče in faktorjem 0,2.
- (3) Letno višino nadomestila za nezazidano stavbno zemljišče predstavlja vsota točk iz 8. in 9. člena tega odloka, ki se pomnoži s površino nezazidanega stavbnega zemljišča ter z vrednostjo točke za odmero nadomestila za nezazidano stavbno zemljišče.

11. člen

(vrednost točke)

- (1) Vrednost točke za leto 2020 znaša:
 - za zazidano stavbno zemljišče 0,004342965 EUR,
 - za nezazidano stavbno zemljišče 0,002171483 EUR.
- (2) Vrednost točke se letno usklajuje z indeksom rasti cen življenjskih potrebščin, ki ga objavi pristojni statistični urad, v kolikor je ta večji od 1,0. Župan o tem sprejme ugotovitveni sklep in ga objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.
- (3) Če sklep iz prejšnjega odstavka ni sprejet, velja že veljavna vrednost točke iz predhodnega leta, ki se revalorizira z indeksom rasti cen življenjskih potrebščin, ki ga vodi in objavlja Statistični urad Republike Slovenije.

V. ODMERA NADOMESTILA

12. člen

(zavezanec za plačilo nadomestila)

- (1) Zavezanec za plačilo nadomestila za zazidano stavbno zemljišče je neposredni uporabnik zemljišča oz. dela stavbe (lastnik ali najemnik stanovanja oz. poslovnega prostora).
- (2) Zavezanec za plačilo nadomestila za nezazidano stavbno zemljišče je njegov lastnik oz. imetnik stavbne pravice, če je le-ta vzpostavljena na zemljiški parceli.

13. člen

(odmera nadomestila)

- (1) Postopek odmere nadomestila izvede pristojna finančna uprava.
- (2) Nadomestilo za zazidano stavbno zemljišče se odmeri za vsak stavbni del in vzpostavljeno zunanjo poslovno površino posebej.
- (3) Nadomestilo za nezazidano stavbno zemljišče se odmeri za vsako zemljiško parcelo posebej.

14. člen

(neusklajenost podatkov)

Če podatek o površini stavbe oz. zunanje poslovne površine, namenu oz. dejavnosti v uradnih evidencah ne obstaja, se ne vodi oz. obstaja dvom o njegovi pravilnosti, le-tega na podlagi javnega naznanila ter izvedene javne razgrnitve podatkov oz. izvedenega ugotovitvenega postopka, določi organ občine, pristojen za odmero nadomestila. Občina postopek vodi v skladu s predpisi, ki urejajo evidentiranje nepremičnin.

VI. OPROSTITVE PLAČILA NADOMESTILA

15. člen

(oprostitve)

- (1) Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča se ne plačuje za:
 - stavbna zemljišča, ki se neposredno uporabljajo za potrebe obrambe in zaščite Republike Slovenije,

- objekte tujih držav, ki jih uporabljajo tuja diplomatska in konzularna predstavništva ali v njih stanuje njihovo osebje,
 - objekte mednarodnih in meddržavnih organizacij, ki jih uporabljajo te organizacije ali v njih stanuje njihovo osebje, če ni v mednarodnem sporazumu drugače določeno,
 - stavbe, ki jih uporabljajo verske skupnosti neposredno za svojo versko dejavnost.
- (2) Oprostitev plačila nadomestila za stavbno zemljišče na podlagi vloge velja za:
- zavezanca, ki predloži dokazilo centra za socialno delo, iz katerega je razvidna njegova socialna ogroženost (mnenje, odločba),
 - zavezanca, ki je kupil novo stanovanje kot posamezni del stavbe ali zgradil, dozidal ali nadzidal družinsko stanovanjsko hišo, če je v ceni stanovanja oz. družinske stanovanjske hiše ali neposredno plačal komunalni prispevek. 5-letna oprostitev prične teči z dnem prijave stalnega bivališča, upošteva pa se od dneva popolnosti vloge za priznanje 5-letne oprostitve.

VII. PREHODNI IN KONČNI DOLOČBI

16. člen

(obravnava pritožb v prehodnem obdobju)

Pritožbe zavezancev, vezane na odmero nadomestila za posamezna odmerni leta, se obravnavajo na podlagi veljavnega odloka v letu odmere.

17. člen

(vzpostavitev evidence)

Obstoječa občinska evidenca podatkov za pripravo odmere nadomestila, se uskladi z določbami tega odloka v roku dveh let po njegovi uveljavitvi.

18. člen

(prenehanje veljavnosti odloka)

Z dnem uveljavitve tega odloka preneha veljati Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v občini Tolmin (Primorske novice Uradne objave; št. 53/01, 50/02, 44/03), uporablja pa se do 31. 12. 2019.

19. člen

(uveljavitev odloka)

Ta odlok začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije, uporabljati pa se začne 1. 1. 2020.

Številka: 007-0006/2018
Tolmin, dne

Občina Tolmin
ŽUPAN
Uroš BREŽAN