Na podlagi 60. člena Zakona o izvrševanju proračunov Republike Slovenije za leti 2022 in 2023 (Uradni list RS, št. 187/21, 206/21 - ZDUPŠOP, 129/22, 140/22 - ZSDH-1A) 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, 44/97 – ZSZ in 101/13 – ZDavNepr), 218. členom in 218.a do 218.d členom 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, 22/14 – odl. US, 19/15, 61/17 – GZ in 66/17 – odl. US) ter na podlagi 19. člena Statuta Občine Ravne na Koroškem (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 16/2016 in 9/2022) 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)**

(1) S tem odlokom se ureja nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča (v nadaljnjem besedilu: nadomestilo) v Občini Ravne na Koroškem.

(2) V odloku so uporabljeni izrazi v slovnični obliki za moški spol in se uporabljajo kot nevtralni za ženski in moški spol.

2. člen

**(zazidana in nezazidana stavbna zemljišča)**

(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 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 tiste zemljiške parcele, za katere je z izvedbenim 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, ki jo za gradnjo določa izvedbeni prostorski akt.

(4) Zemljiške parcele iz prejšnjega odstavka tega člena se štejejo za nezazidana stavbna zemljišča po tem odloku 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, v kolikor ni dovoljena gradnja greznic oziroma malih čistilnih naprav.

(5) Za nezazidano stavbno zemljišče se štejejo tudi zemljiške parcele, za katere je z izvedbenim prostorskim načrtom določeno, da so namenjene za površinsko izkoriščanje surovin:

- če je z izvedbenim prostorskim načrtom določeno, da se po opustitvi izkoriščanja na njih izvede sanacija tako, da se namenijo za gradnjo;

- če je za izkoriščanje mineralnih surovin na njih že podeljena koncesija, z izkoriščanjem pa se še ni pričelo;

- če se je z izkoriščanjem na njih že prenehalo, z izvedbenim prostorskim načrtom določena sanacija tako, da se vzpostavi prejšnje stanje, uredijo kmetijska zemljišča ali gozd, pa še ni izvedena.

3. člen

**(površina zazidanega stavbnega zemljišča)**

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

(2) Stanovanjska površina je čista tlorisna površina sob, predsob, hodnikov v stanovanju, kuhinje, kopalnice, shrambe in drugih zaprtih prostorov stanovanja ter čista tlorisna površina garaž za osebne avtomobile.

(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 zazidanih stavbnih zemljišč, na katerih so gradbeno inženirski objekti, ki niso objekti javne gospodarske infrastrukture in so namenjene izvajanju poslovne dejavnosti ter so funkcionalno povezane s poslovnim prostorom.

(5) Čiste tlorisne površine iz drugega in tretjega odstavka tega člena se opredeli na podlagi lastne evidence občine, izdanih dovoljenje za gradnjo oziroma se jih določi tako, da se upoštevajo uradni podatki o neto tlorisni površini iz katastra nepremičnin, zmanjšani za odprte površine, kot so terase, balkoni, lože ipd.

4. člen

**(površina nezazidanega stavbnega zemljišča)**

Nadomestilo za uporabo nezazidanega stavbnega zemljišča se plačuje od površine zemljiških parcel, na katerih je v skladu z izvedbenim prostorskim aktom dopustna gradnja objektov iz tretjega odstavka drugega člena tega odloka oziroma izkoriščanje mineralnih surovin v skladu s petim odstavkom drugega člena tega odloka.

# II. OBMOČJA

5. člen

**(območja odmere nadomestila)**

(1) Nadomestilo za zazidana in nezazidana stavbna zemljišča se plačuje na celotnem območju Občine Ravne na Koroškem.

(2) Z upoštevanjem lokacijskih ugodnosti (gostota javnih funkcij in poslovnih dejavnosti, opremljenost s komunalno infrastrukturo, namenska raba po občinskih prostorskih aktih) je območje občine razdeljeno na štiri območja.

|  |  |
| --- | --- |
| Območje | Lokacija |
| I. | Poslovna cona Ravne, mestno jedro Ravne, del naselja Javornik – »Javorniška vrata«, poslovni del območja Čečovje, poslovni del območja Dobje vasi. |
| II. | 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. | V to območje se uvrščajo stavbna zemljišča znotraj ureditvenih območij vseh ostalih naselij v občini. |
| IV. | V to območje se uvrščajo vsa ostala stavbna zemljišča na območju Občine Ravne na Koroškem, ki so opremljena vsaj z vodovodnim in električnim omrežjem. |

6. člen

**(grafični prikaz območij odmere nadomestila)**

Območja iz prejšnjega člena so prikazana na pregledni karti »Pregledna karta območij odmere nadomestila v Občini Ravne na Koroškem«, ki je na vpogled na sedežu Občine Ravne na Koroškem.

# III. MERILA ZA DOLOČITEV VIŠINE NADOMESTILA

7. člen

**(splošna merila)**

Za določitev višine nadomestila se upoštevajo zlasti naslednja merila:

1. opremljenost stavbnega zemljišča s komunalnimi in drugimi objekti in napravami ter dejanska možnost priključitve na te objekte in naprave,
2. lega in namembnost stavbnega zemljišča,
3. izjemne ugodnosti za pridobivanje dohodka v poslovnih dejavnostih,
4. upravičenost do oprostitev.

8. člen

**(namen zazidanega stavbnega zemljišča)**

(1) Glede na vrsto dejavnosti oziroma namen uporabe so zazidana stavbna zemljišča razvrščena v skupine. Za potrebe razvrstitve dejavnosti za odmero nadomestila so dejavnosti razvrščene ob upoštevanju standardne klasifikacije dejavnosti. Za odmero se upošteva glavna dejavnost poslovnega subjekta.

|  |  |
| --- | --- |
| Skupina | Vrsta dejavnosti oziroma namen uporabe |
| a-objekti za poslovne namene | B - rudarstvo |
| C – predelovalna dejavnost |
| D – oskrba z električno energijo, plinom in paro |
| E – oskrba z vodo, ravnanje z odplakami in odpadki, saniranje okolja |
| F - gradbeništvo |
| H – promet in skladiščenje |
| J – informacijske in komunikacijske dejavnosti |
| K – finančne in zavarovalniške dejavnosti |
| L – poslovanje z nepremičninami |
| A – kmetijstvo in lov, gozdarstvo, ribištvo |
| G – trgovina, vzdrževanje in popravila motornih vozil |
| I – gostinstvo |
| N – druge raznovrstne poslovne dejavnosti |
| S – druge dejavnosti |
| b-objekti družbenih dejavnosti | M – strokovne, znanstvene in tehnične dejavnosti |
| O – dejavnost javne uprave, dejavnost obvezne socialne varnosti |
| P – izobraževanje |
| Q – zdravstvo in socialno varstvo |
| R – kulturne, razvedrilne in rekreacijske dejavnosti |
| T – dejavnost gospodinjstev z zaposlenim hišnim osebjem |
| U – dejavnost eksteritorialnih organizacij in teles |
| c-stanovanjski objekti | |

(2) Če za nezazidano stavbno zemljišče ni mogoče določiti vrste rabe oziroma dejavnosti, se pri odmeri upošteva načrtovana raba, razen v primerih, ko je v izvedbenem aktu opredeljena možnost začasne druge rabe.

9. člen

**(določitev točk glede na vrsto dejavnosti in lego zazidanega stavbnega zemljišča)**

Glede na vrsto dejavnosti oziroma namen uporabe iz osmega člena tega odloka ter območje iz petega člena tega odloka se število točk za m² stanovanjske oziroma poslovne površine določi po naslednji tabeli:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Vrsta dejavnosti oziroma namen uporabe stavbnega zemljišča | Območje / točke | | | |
| **I.** | **II.** | **III.** | **IV.** |
| Skupina a | 350 | 250 | 150 | 125 |
| Skupina b | 300 | 220 | 125 | 100 |
| Skupina c | 70 | 50 | 40 | 30 |

10. člen

**(določitev točk za opremljenost zazidanega stavbnega zemljišča z infrastrukturo)**

(1) Opremljenost stavbnega zemljišča s komunalnimi in drugimi napravami individualne in skupne rabe in dejanske možnosti priključka na te naprave se ovrednoti z naslednjimi točkami:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Komunalna opremljenost | Dejavnost oziroma namen uporabe stavbnega zemljišča / točke | | |
| Skupina **a** | Skupina **b** | Skupina **c** |
| 1. javna cesta |  |  |  |
| 1. makadamska cesta | 25 | 15 | 5 |
| 1. asfaltna cesta | 50 | 20 | 10 |
| 1. javno kanalizacijsko omrežje | 50 | 30 | 10 |
| 1. javno vodovodno omrežje | 50 | 20 | 10 |
| 1. toplovod oziroma plinovod | 60 | 35 | 15 |
| 1. javna razsvetljava | 25 | 15 | 5 |
| 1. javno elektroenergetsko omrežje | 40 | 20 | 8 |
| 1. telekomunikacijsko omrežje | 40 | 20 | 8 |

(2) Šteje se, da ima stavbno zemljišče možnost priključka na javno kanalizacijsko omrežje, javno vodovodno omrežje, javno elektroenergetsko omrežje in telekomunikacijsko omrežje, če je omrežje, na katerega se je možno priključiti, oddaljeno od meje stavbnega zemljišča največ 50 metrov in obstaja tudi dejanska možnost priključevanja in koriščenja teh objektov in naprav.

11. člen

**(izjemne ugodnosti stavbnega zemljišča)**

(1) Izjemne ugodnosti stavbnega zemljišča se upoštevajo za vsa stavbna zemljišča za izvajanje poslovne dejavnosti, če ležijo na območju:

* mestnega jedra mesta Ravne na Koroškem,
* znotraj 100 – metrskega pasu ob vsaki strani državne ceste Dravograd – Ravne – Prevalje,
* znotraj 50 – metrskega pasu državne ceste Ravne – Kotlje – Sele.

(2) Za zemljišča iz prvega odstavka tega člena, se število točk, ugotovljenih točk iz 9. in 10. člena tega odloka, pomnoži s faktorjem 1,5.

# IV. MERILA ZA NEZAZIDANA STAVBNA ZEMLJIŠČA

12. člen

**(lega in namen nezazidanega stavbnega zemljišča)**

(1) Nadomestilo za nezazidano stavbno zemljišče iz tretjega odstavka drugega 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, v kolikor ni dovoljena gradnja greznic oziroma malih komunalnih čistilnih naprav.

(2) Število točk za m² nezazidanega stavbnega zemljišča se določi glede na podrobno namensko rabo prostora, določeno v prostorskih aktih občine in glede na lego v območju iz petega člena tega odloka po naslednji preglednici:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Namembnost nezazidanega stavbnega zemljišča | Območje / točke | | | |
| **I.** | **II.** | **III.** | **IV.** |
| Skupina a (poslovna dejavnost) | 400 | 300 | 250 | 200 |
| Skupina b (družbena dejavnost) | 200 | 175 | 150 | 100 |
| Skupina c (stanovanja in površine razpršene poselitve) | 100 | 90 | 75 | 50 |

(3) Kadar je na nezazidanem stavbnem zemljišču predvidena kombinirana dejavnost (stanovanjska in poslovna) se upošteva kriterij, ki je za zavezanca za plačilo nadomestila ugodnejši.

(4) Pri izračunu nadomestila se upošteva površina zemljiške parcele, ki se jo šteje za nezazidano stavbno zemljišče po tem odloku.

13. člen

**(nezazidano stavbno zemljišče za površinsko izkoriščanje mineralnih surovin)**

(1) Nadomestilo za nezazidano stavbno zemljišče iz petega odstavka drugega člena tega odloka se točkuje s 150 točkami na kvadratni meter.

(2) Za površino nezazidanega stavbnega zemljišča po tem členu se šteje površina, ki je določena z izvedbenim prostorskim načrtom in ustreza pogojem iz petega odstavka drugega člena tega odloka.

(3) Če so na območju, namenjenem za površinsko izkoriščanje mineralnih surovin, zgrajeni poslovni objekti, se ti štejejo za zazidano stavbno zemljišče. Nadomestilo za te objekte se odmeri na način, ki je s tem odlokom določen za zazidana stavbna zemljišča.

# V. IZRAČUN VIŠINE NADOMESTILA

14. člen

**(izračun nadomestila)**

Letna višina nadomestila po merilih iz II., III., IV. in V. poglavja tega odloka se določi tako, da se skupno število točk pomnoži s stanovanjsko ali poslovno površino zavezančevega objekta oziroma s površino zavezančevega nezazidanega stavbnega zemljišča in z vrednostjo točke, in sicer po enačbi:

**LNUSZ = Št x P x Vt**, pri čemer velja:

LNUSZ = letna višina nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča,

Št = skupno število točk

P = površina v m² in

Vt = vrednost točke v EUR na kvadratni meter.

15. člen

**(vrednost točke in določitev vrednosti točke)**

(1) Vrednost točke je 0,00386 EUR na kvadratni meter.

(2) Vrednost točke se letno usklajuje z indeksom cen življenjskih potrebščin. Župan o tem sprejme ugotovitveni sklep in ga objavi v Uradnem glasilu slovenskih občin.

(3) V primeru drugačnega načina določitve vrednosti točke o tem odloči občinski svet na predlog župana.

(4) Nova vrednost točke se uporablja od prvega dne v naslednjem letu.

# VI. ODMERA NADOMESTILA

16. člen

**(zavezanec za plačilo nadomestila)**

(1) Zavezanec za plačilo nadomestila je neposredni uporabnik zemljišča oziroma stavbe ali delov stavbe (imetnik pravice razpolaganja oziroma lastnik, najemnik stanovanja oziroma poslovnega prostora).

(2) Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča se plačuje ne glede na to, ali je stavbno zemljišče v uporabi ali ne, pri čemer se pri obračunu nadomestila upošteva zadnja namembnost, ki se je opravljala na stavbnem zemljišču.

17. člen

**(odmera nadomestila)**

(1) Nadomestilo se zavezancu odmeri letno za tekoče leto z odločbo.

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

(3) Odločbo o odmeri nadomestila izda zavezancu krajevno pristojna enota Finančne uprave Republike Slovenije (v nadaljnjem besedilu: finančni urad).

(4) 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 Ravne na Koroškem.

(5) Če nastane obveznost za plačilo nadomestila po tem odloku ali sprememba med letom, se ta upošteva od prvega dne v naslednjem mesecu, v katerem je obveznost ali sprememba nastala.

(6) Nadomestilo se plačuje tudi za nelegalno zgrajene objekte.

(7) Nadomestilo je finančni vir občinskega proračuna.

(8) Nadomestilo se plačuje na transakcijski račun proračuna Občine Ravne na Koroškem.

18. člen

**(način pridobivanja podatkov in urejanje evidence)**

(1) 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 drugih lastnih evidenc.

(2) S podatki, ki jih občina ne pridobi iz uradnih evidenc oziroma ugotovi, da se ti ne ujemajo z dejanskim stanjem, občina seznani lastnike na način, kot določajo predpisi o katastru nepremičnin.

(3) Zavezanci podatke o svojih nepremičninah urejajo na način, kot določajo predpisi o katastru nepremičnin.

(4) V primeru, da zavezanci podatkov o svojih nepremičninah ne uredijo ali se podatki ne ujemajo s stanjem v naravi oziroma dejanskim stanjem občina pozove zavezance, da vse spremembe, ki vplivajo na odmero nadomestila pričnejo urejati najkasneje v petnajstih dneh od prejetega poziva občine.

(5) Če zavezanci podatkov za odmero nadomestila v roku iz prejšnjega odstavka ne pričnejo urejati in jih tudi ne uredijo ter o tem ne obvestijo občine:

- občinska uprava sama pridobi podatke iz uradnih evidenc oziroma na način, ki je določen s predpisi, ki urejajo evidentiranje nepremičnin;

- lahko uporabi in uvrsti v svojo evidenco tudi tiste podatke, za katere meni, da so pravilni, kadar se podatki iz uradnih evidenc ne ujemajo z dejanskim stanjem v naravi.

19. člen

**(oprostitev plačila nadomestila)**

(1) Nadomestila se na lastno zahtevo oprosti zavezanec, ki je kupil novo stanovanje kot posamezni del stavbe ali zgradil družinsko stanovanjsko hišo, če je v ceni ali neposredno plačal komunalni prispevek. Oprostitev plačevanja nadomestila traja pet let. Oprostitev začne teči od dneva vselitve v stanovanje oziroma stanovanjsko hišo.

(2) Plačila nadomestila so oproščeni tudi zavezanci, ki so prejemniki denarne socialne pomoči ali varstvenega dodatka, največ za eno leto in jo lahko zavezanec po poteku tega roka ponovno zahteva.

(3) Plačila nadomestila so oproščeni tudi zavezanci, ki jih je prizadela elementarna nesreča iz razlogov višje sile (poplava, potres, požar, plaz) in je možna največ za eno leto.

(4) Oprostitev plačevanja nadomestila se uvede na pisno zahtevo zavezanca, ki jo mora zavezanec skupaj z ustreznimi dokazili vložiti pri občinski upravi Občine Ravne na Koroškem.

(5) O oprostitvi plačila na podlagi listinskih dokazov odloči občinska uprava Občine Ravne na Koroškem z odločbo. Zoper odločbo je dovoljena pritožba županu Občine Ravne na Koroškem.

# VII. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

20. člen

**(nadzor nad izvajanjem odloka)**

Nadzor nad izvajanjem tega odloka opravlja občinska uprava Občine Ravne na Koroškem.

21. člen

**(prenehanje veljavnosti odloka)**

Z dnem uveljavitve tega odloka preneha veljati Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnih zemljišč (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 59/2017).

22. člen

**(začetek veljave in uporabe)**

Ta odlok začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem glasilu slovenskih občin, uporabljati pa se začne 1. januarja 2024.

Številka: 422-0002/2022

Ravne na Koroškem, dne \_\_. \_\_. \_\_\_\_\_

|  |  |
| --- | --- |
|  | dr. Tomaž Rožen  župan |