

**OBČINSKEMU SVETU
OBČINE ŽIRI**

Datum: 27.5.2019
Št. Zadeve: 9000-0003/19

**ZADEVA: PREDLOG ODLOKA O NADOMESTILU ZA UPORABO
STAVBNEGA ZEMLJIŠČA V OBČINI ŽIRI - prva obravnava**

PРАВNA PODLAGA: 29. člen Zakona o lokalni samoupravi (Ur.l.RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF in 14/15 – ZUUJFO), Zakon o urejanju prostora (Ur.l.RS, št. 110/02, 8/03 – popr., 58/03 – ZZK-1, 33/07 – ZPNačrt, 108/09 – ZGO-1C, 80/10 – ZUPUDPP in 61/17 – ZUreP-2), 55. člen Zakona o izvrševanju proračunov Republike Slovenije za leti 2018 in 2019 (Ur.l.RS, št. 71/17, 13/18 – ZJF-H in 83/18), prva in tretja alineja 41. člena ter določbe VI. poglavja Zakona o stavbnih zemljiščih (Uradni list SRS, št. 18/84, 32/85 – popr. in 33/89 ter Ur.l.RS, št. 24/92 – odl. US, 44/97 – ZSZ in 101/13 – ZDavNepr), 218. člen, 218.a člen, 218.b člen, 218.c člen, 218.č člen in 218.d člen Zakona o graditvi objektov (Ur.l.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 7. člen Statuta Občine Žiri (Ur.l.RS, št. 68/17)

NAMEN: Prva obravnava

PRIPRAVIL: Andrej Poljanšek

POROČEVALEC: Andrej Poljanšek

PREDLOG SKLEPA:

Občinski svet občine Žiri je opravil prvo obravnavo predloga Odloka nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Žiri. Predlog odloka se da za 30 v javno obravnavo. Člani občinskega sveta, svetniške skupine in pravne ali fizične osebe lahko v tem času na naslov Občina Žiri, Loška cesta 1, Žiri posredujejo pisne pripombe k predlogu odloka.

I. OBRAZLOŽITEV

A) Razlogi za sprejem

Občina Žiri za odmero nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča (v nadaljevanju: NUSZ) uporablja odlok, ki je bil sprejet v letu 2012 (Ur.l.RS, št. 102/2012).

V letu 2013 so vsi občinski odloki, na podlagi Zakona o davku na nepremičnine (Ur.l.RS, št. 101/13), prenehali veljati.

V začetku leta 2014 je Ustavno sodišče z odločbo, št. U-I-313/13-86 z dne 21. 3. 2014 (Ur.l.RS, št. 22/14) Zakon o davku na nepremičnine razveljavilo in odločilo, da se v prehodnem obdobju do nove ureditve obdavčitve nepremičnin vrnejo v uporabo odloki občin, ki urejajo NUSZ. Z navedeno odločbo je bil v uporabo vrnjen tudi odlok za Občino Žiri.

Ne glede na to, da se NUSZ tudi po vrnitvi v uporabo obravnava kot dajatev, ki ima v državnem sistemu le še prehodni značaj, dokler je ne nadomesti davek na nepremičnine, so se v zadnjih štirih letih intenzivirale aktivnosti za izboljšanje sistema NUSZ.

Prvi iz vrste opozoril občinam je bil dopis št. 35206-54/2014/1 z dne 17. 12. 2014, s katerim sta Ministrstvo za okolje in prostor ter Ministrstvo za finance pozvala vse slovenske občine, da pri pripravi podatkov za odmero NUSZ v letu 2015 uporabijo katastrske in registrske podatke o nepremičninah.

To, da so bili občinski odloki z odločbo Ustavnega sodišča vrnjeni v uporabo, namreč pomeni, da občine obstoječih odlokov ne smejo spreminjati ali dopolnjevati, lahko pa sprejmejo nov odlok. Tako ni mogoče sprejemati nove vrednosti točke za obračun NUSZ.

Z 58. členom Zakona o izvrševanju proračunov Republike Slovenije za leti 2016 in 2017 (Ur.l.RS, št. 96/15) je tako določeno, da se kot uporaba prve in tretje alineje 41. člena določb VI. poglavja Zakona o stavbnih zemljiščih iz leta 1984, s katerim je opredeljen NUSZ, in kot uporaba 218., 218.a do 218.d člena Zakona o graditvi objektov (ZGO-1) šteje tudi sprejemanje občinskih odlokov v skladu s VI. poglavjem Zakona o stavbnih zemljiščih iz 1984. S tem je bilo občinam omogočeno, da so v letih 2016 in 2017 sprejemale nove odloke o NUSZ, s katerimi so lahko uredile vsebine, za katere menijo, da v obstoječih odlokih niso urejene ali niso urejene ustrezno.

Podobna pravna podlaga je vzpostavljena z 59. členom Zakona o izvrševanju proračunov Republike Slovenije za leti 2017 in 2018 (Ur.l.RS, št. 80/16) in 55. členom Zakona o izvrševanju proračunov Republike Slovenije za leti 2018 in 2019, ki je tudi podlaga za sprejem novega odloka Občine Žiri o NUSZ.

Z dopisom z dne 16. 9. 2016 so bile občinam posredovana Sistemska priporočila za izboljšanje sistema za nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča (MOP, št. 35206-3/2016-77; MF, št. 422-94/2016; MJU, št. 007-896/2014). Tem priporočilom so sledila še dodatna pojasnila, ki jih je Skupnosti občin Slovenije, Združenju mestnih občin Slovenije in Združenju občin Slovenije naslovila Finančna uprava RS, Generalni finančni urad (dopis št. 4224-13052/2016-2 z dne 5. 10. 2016).

Izvedenih je bilo tudi več strokovnih posvetov za občine, katerih namen je bil, da država občine dodatno opozori na potrebo po odpravi nezakonitosti in neprimernih rešitev v odlokih o NUSZ oz. da jih spodbudi k temeljiti preveritvi svojih odlokov.

Ministrstvo za okolje in prostor (v nadaljevanju: MOP) je v skladu s 1. odstavkom 64. člena Zakona o državni upravi pristojno ministrstvo za nadzor nad splošnimi in posamičnimi akti lokalnih skupnosti s področja urejanja prostora. MOP je tako v letu 2017 začel z naknadnimi nadzori zakonitosti odlokov o NUSZ. Z dopisom MOP smo bili 28. 5. 2018 obveščeni o izboru občin za izvedbo naknadnega nadzora zakonitosti odlokov o NUSZ v posameznih občinah, med katerimi je bila tudi Občina Železniki. S tem je bil začet postopek nadzora zakonitosti

odloka o NUSZ v Občini Železniki, kjer je odlok praktično identičen veljavnemu odloku v občini Žiri.

Glede na to, da predpisi, ki urejajo NUSZ, ne dopuščajo sprememb in dopolnitev odlokov o NUSZ, bo morala občina pristopiti k pripravi novega odloka.

Pri pripravi predloga odloka je občina upoštevala tudi Sistemska priporočila za izboljšanje sistema za nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča (MOP, št. 35206-3/2016-77; MF, št. 422-94/2016; MJU, št. 007-896/2014) z dne 16. 9. 2016.

Povzeta sistemska priporočila ministrstev:

- izboljšanje in način priprave podatkov za odmero NUSZ: ustrezna uporaba enoličnih oznak, uporaba podatkov uradnih evidenc in izboljšanje le-teh,
- občine obstoječih odlokov ne morejo spreminjati, lahko pa sprejmejo nove odloke,
- občine naj obračunavajo NUSZ za vsa stavbna zemljišča, tako za zazidana kot tudi za nezazidana,
- občine naj zagotovijo obremenitev stavbnih zemljišč z NUSZ v skladu z načelom sorazmernosti,
- oprostitve, za katere ni zakonske podlage, naj se v novih odlokih ne določajo; dosledno je potrebno upoštevati oprostitve, kot jih določa 59. člen ZSZ.

Kot vir podatkov o površini stavb je občina od začetka uvedbe dajatve do leta 2012 uporabljala evidenco, s katero je razpolagala sama – evidenco je vzpostavila na podlagi izpolnjenih obrazcev »prijava podatkov za odmero NUSZ«, ki jih je prejela od zavezancev.

ZGO pa je jasno določil, da mora občina za namene NUSZ uporabiti podatke, ki so vpisani v kataster stavb kot katastrski ali registrski podatki v skladu predpisi, ki urejajo evidentiranje nepremičnin; to pomeni, da morajo občine za namen odmere NUSZ za zazidana zemljišča pridobiti podatke o stavbah in delih stavb iz Registra nepremičnin (REN).

B) Ocena stanja

Uporabljeni odlok v občini Žiri je v veliki meri skladen z zakonodajo, uskladitev pa se nanaša na ukinitvev olajšav, ki nimajo podlage v predpisih in možnost spreminjanja vrednosti točke za obračun.

C) Cilji in načela

- uskladitev z veljavno zakonodajo in s tem zagotovitev zakonitosti odloka,
- uskladitev s sistemskimi priporočili Ministrstva za okolje in prostor, Ministrstva za finance in Ministrstva za javno upravo,

D) Ocena finančnih in drugih posledic

Občina Žiri od sprejetja odloka leta 2012 uporablja vrednost točke v višini 0,00500 EUR. V preteklih letih je bilo ogromno dela vložnega v izboljšavo baze podatkov, višina točke pa se ni spreminjala.

V primerjavi z obstoječim odlokom se predlog odloka spreminja v sledečem:

- navedba zakonodaje v preambuli se je uskladila z veljavnimi predpisi,
- črtana so vsa določila, ki niso skladna s predpisi, ki urejajo področje NUSZ,
- za zemljišča, ki so predmet odmere, se uporabijo uradni podatki o površini,
- dodana je nova namembnost: – stavbna zemljišča, ki se uporabljajo za izvajanje kmetijske poslovne dejavnosti ter skladno z novo namembnostjo tudi točke; predmet odmere so namreč vse stanovanjske in poslovne stavbe, zato kmetijski poslovni objekti iz odmere ne morejo biti izvzeti,

- oprostitev plačila NUSZ se je uskladila z zakonodajo,
- vrednosti točke ne bo več določal občinski svet vsako leto s sklepom, ampak se le-ta vsako leto revalorizira z letnim indeksom rasti cen življenjskih potrebščin.

E) Postopek sprejema

Predlaga se redni dvostopenjski postopek sprejemanja.

II. BESEDILO

Predlog odloka je priložen.

Pripravil:

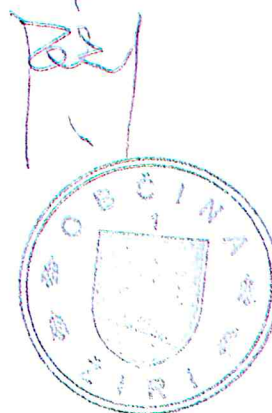
Andrej Poljanšek

Župan:

Mag. Janez Žakelj

Priloge:

- Predlog odloka
- Predlog meril za določanje zemljišč za gradnjo stavb



Na podlagi 55. člena Zakona o izvrševanju proračunov Republike Slovenije za leti 2018 in 2019 (Uradni list RS, št. 71/17 in 13/18 – ZJF-H in 83/18), VI. poglavja Zakona o stavbnih zemljiščih (Uradni list SRS, št. 18/84, 32/85 – popr. in 33/89 ter Ur.l.RS, št. 24/92 – odl. US, 44/97 – ZSZ in 101/13 – ZDavNepr), 218., 218.a, 218.b, 218.c, 218.č in 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 7. člena Statuta Občine Žiri, (Uradni list RS, št. 68/2017) je Občinski svet Občine Žiri na . redni seji dne sprejel

ODLOK

o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Žiri

1. SPLOŠNA DOLOČBA

1. člen

(predmet odloka)

S tem odlokom se sprejmejo naslednje podlage za odmero nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča (v nadaljevanju: nadomestilo):

- podlage, ki določajo zazidana in nezazidana stavbna zemljišča,
- podlage, ki določajo območja, katera so predmet odmere nadomestila,
- podlage, ki določajo merila za določitev višine nadomestila,
- podlage, ki določajo zavezanca za plačilo nadomestila in način odmere nadomestila,
- podlage, ki določajo oprostitve plačila nadomestila.

2. DOLOČITEV ZAZIDANIH IN NEZAZIDANIH STAVBNIH ZEMLJIŠČ

2. člen

(zazidana stavbna zemljišča)

Kot zazidana stavbna zemljišča štejejo zemljišča, na katerih so gradbene parcele 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.

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)

Kot 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 na posameznem od zgoraj navedenih zemljišč stoji objekt, se kot nezazidano stavbno zemljišče določi zemljiška parcela, na kateri stoji takšen objekt, od katere se odšteje površino gradbene parcele objekta ali površino stavbišča s pripadajočim funkcionalnim zemljiščem takega objekta.

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.

Ne glede na prejšnji odstavek se individualnim stanovanjskim objektom, ki so bili zgrajeni pred uveljavitvijo Odloka o Občinskem prostorskem načrtu občine Žiri (Ur. l. RS št. 1/2011) pri določitvi nezazidanega stavbnega zemljišča upošteva gradbena parcela po pogojih do tedaj veljavnega Odloka o PUP – Občine Žiri, to je 500 m²

Kot nezazidana stavbna zemljišča s tem členom štejejo zemljišča, na katerih je zagotovljena oskrba s pitno vodo in energijo iz javnega omrežja, odvajanje odplak in odstranjevanje odpadkov ter dostop na javno cesto, ter je na njih mogoča gradnja samostojnega objekta v gabaritih in z odmiki, ki jih določajo veljavni prostorsko izvedbeni akti občine Žiri. Merila za določila nezazidanega stavbnega zemljišča so priloga odloka.

4. člen

(določitev površine zazidanega stavbnega zemljišča)

Osnovo za določitev površine zazidanega stavbnega zemljišča predstavljajo Register nepremičnin, Kataster stavb in Zemljiški kataster, katere vodi Geodetska uprava RS in iz katerih občina za potrebe odmere nadomestila črpa potrebne podatke.

Če podatek o površini zazidanega stavbnega zemljišča v navedenih uradnih evidencah ne obstaja ali je očitno napačen, ali v primeru novogradnje na zemljišču, na katerih se je na podlagi dokončnega gradbenega dovoljenja pričelo z gradnjo stavb in/ali gradbenih inženirskih objektov⁺ le-tega na podlagi terenskega ogleda in podatkov iz projektne dokumentacije objekta določi organ občine, pristojen za odmero nadomestila. V skladu z zakonom, ki ureja graditev objektov, se ti podatki javno razgrnejo.

Občina pristojni geodetski upravi predlaga vpis novih podatkov, oziroma vpis sprememb ali uskladitev podatkov iz ustrezne evidence v skladu s predpisi, ki urejajo evidentiranje nepremičnin.

Podatki, ki jih občina v skladu s prejšnjim odstavkom ne more vpisati v ustrezne evidence, zavezanci pa v skladu z zakonom, ki ureja graditev objektov sami niso predlagali vpisa novih ali spremenjenih podatkov, se štejejo za pravilne, dokler v ugotovitvenem postopku, začetem na podlagi pritožbe zavezanca zoper odločbo o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča, ni ugotovljeno dejansko stanje, ki predstavlja osnovo za odmero površine za tekoče leto in prihodnja odmerna leta.

Površina zazidanega stavbnega zemljišča za stanovanjski namen se določi kot neto tlorisna površina (SIST ISO: 9836) vseh zaprtih prostorov posameznega stavbnega dela stanovanjskega namena in neto tlorisna površina garaže za osebna vozila, če je le-ta vpisana kot samostojni stavbni del.

Površina zazidanega stavbnega zemljišča za poslovni namen se določi kot neto tlorisna površina vseh prostorov posameznega stavbnega dela poslovnega namena in neto tlorisna površina vseh stavbnih delov, ki so funkcionalno povezani z njim.

Površina zazidanega stavbnega zemljišča za poslovni namen – zunanje poslovne površine, se določi kot tlorisna projekcija površine zemljišč na gradbeni 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 ipd.

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.

5. člen

(določitev površine nezazidanega stavbnega zemljišča)

Osnovo za določitev površine nezazidanega stavbnega zemljišča predstavljata Zemljiški kataster in Kataster stavb, iz katerih občina za potrebe odmere nadomestila črpa potrebne podatke.

Površina nezazidanega stavbnega zemljišča se določi kot površina zemljiške parcele, ki je namenjena gradnji, ob upoštevanju pogojev 3. člena tega odloka in pogojev vsakokratnega veljavnega izvedbenega prostorskega akta.

3. DOLOČITEV OBMOČIJ ODMERE NADOMESTILA

6. člen

(območja odmere nadomestila)

Območja, ki so predmet odmere nadomestila, so določena na podlagi naslednjih kriterijev:

- kvaliteta dostopnosti območja do javnih funkcij
- kvaliteta dostopnosti do območja
- reliefne značilnosti območja.

Območja iz prvega odstavka tega člena so praviloma določena na mejo naselij po Registru prostorskih enot natančno in se delijo na:

A. 1. kakovostno skupino območij, katero predstavlja naselje:

Žiri.

B. 2. kakovostno skupino območij, katero predstavljajo naslednja naselja:

Selo, Račeva, Ledinica, Breznica, Brekoviče, Goropeke, Osojnica.

C. 3. kakovostno skupino območij, katero predstavljajo naslednja naselja:

Jarčja Dolina, Mrzli vrh, Koprivnik, Ravne, Opale, Izgorje, Zabrežnik, Žirovski vrh, Podklanec

Območja iz drugega odstavka tega člena so prikazana na pregledni karti »Pregledna karta območij odmere nadomestila«, ki je sestavni del tega odloka in je na vpogled na sedežu Občine Žiri.

4. MERILA ZA DOLOČITEV VIŠINE NADOMESTILA

7. člen

(splošna merila)

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

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

Za določitev višine nadomestila za nezazidana stavbna zemljišča se upošteva naslednje merilo:

- lega in namen nezazidanega stavbnega zemljišča.

8. člen

(opremljenost zazidanega stavbnega zemljišča z infrastrukturo)

Opremljenost zazidanega stavbnega zemljišča z objekti in omrežji komunalne opreme, gospodarske javne infrastrukture ali javne infrastrukture se vrednoti z naslednjimi točkami:

Infrastruktura	Opremljenost stavbnega zemljišča	Število točk
Prometno omrežje	Zemljišča, katera je mogoče priključiti	
makadamska cesta	Vsa zemljišča, ki niso priključena na asfaltirano cesto	5
asfaltirana cesta	Zemljišča, katera je mogoče priključiti	10

sodobno urejena cesta z robnikom in najmanj enim hodnikom za pešce	Zemljišča, katera je mogoče priključiti	15
Električno omrežje	Zemljišča, katera je mogoče priključiti	10
Vodovodno omrežje	Zemljišča, katera je mogoče priključiti	10
Kanalizacijsko omrežje	Zemljišča, katera je mogoče priključiti	10
Omrežje javne razsvetljave	Vsa zemljišča v naselju, ki ima vzpostavljen sistem javne razsvetljave	10

9. člen

(lega in namen zazidanega stavbnega zemljišča)

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

Namen stavbnega zemljišča	1. Kakovostna skupina območja	2 Kakovostna skupina območja	3 Kakovostna skupina območja
12303 – Trgovska dejavnost (poslovni namen: bencinski servis)	1300	1200	1100
12202 Pisarniška raba (poslovni namen: finančno poslovanje)	1800	1700	1600
1251 Industrijska raba (poslovni namen: industrija)	180	150	100
121 –raba (poslovni namen gostinstvo)	300	200	100
12203 Pisarniška raba (poslovni namen: pisarna)	270	100	80
12301, 12302 Trgovska (poslovni namen: trgovina)	270	200	100
12304 – Trgovska (poslovni namen: storitvena dejavnost)	270	200	100
1252 –(poslovni namen: skladišče)	180	150	100
1241 –prometa (poslovni namen: promet)	300	200	100
127 – Druga nestanovanjska raba (poslovni namen: druga raba)	300	200	100
12201 – Upravna raba (poslovni namen: javna funkcija)	120	100	80

126 – Raba splošnega družbenega pomena (poslovni namen: družbeni namen)	120	100	80
11 – Stanovanjske stavbe (stanovanjski namen)	35	20	5
1242 – Raba garaže (poslovni ali stanovanjski namen: garaža)	35	20	5
13 – Skupna raba (poslovni namen: skupna raba)	35	20	5
2 – Gradbeni inženirski objekti (poslovni namen: zunanje poslovne površine)	120	100	80
1271 – stavbna zemljišča, ki se uporabljajo za izvajanje poslovne kmetijske dejavnosti	20	10	5

Namen uporabe zazidanega stavbnega zemljišča se določi na podlagi podatka Registra nepremičnin – dejanska raba, kot jo določa CC-SI klasifikacija, vzpostavljena na podlagi veljavne nepremičninske zakonodaje.

Če podatek o vrsti posameznega stavbnega dela v Registru nepremičnin ne obstaja, ni dovolj natančen ali je očitno napačen, le-tega na podlagi terenskega ogleda ali podatkov iz projektne dokumentacije objekta določi organ občine, pristojen za odmero nadomestila. V skladu z zakonom, ki ureja graditev objektov, se ti podatki javno razgrnejo.

Občina pristojni geodetski upravi predlaga vpis novih podatkov, oziroma vpis sprememb ali uskladitev podatkov v ustrezne evidence v skladu s predpisi, ki urejajo evidentiranje nepremičnin.

Podatki, ki jih občina v skladu s prejšnjim odstavkom ne more vpisati v ustrezne evidence, zavezanci pa v skladu z zakonom, ki ureja graditev objektov sami niso predlagali vpisa novih ali spremenjenih podatkov, se štejejo za pravilne, dokler v ugotovljenem postopku, začetem na podlagi pritožbe zavezanca zoper odločbo o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča, ni ugotovljeno dejansko stanje, ki predstavlja osnovo za odmero površine za tekoče leto in prihodnja odmerna leta.

10. člen

(ekonomičnost izrabe zazidanega stavbnega zemljišča)

Ekonomičnost izrabe zazidanega stavbnega zemljišča se vrednoti na naslednji način:

Etažnost objekta	1. Kakovostna skupina območja	2. Kakovostna skupina območja	3. Kakovostna skupina območja
Do vključno 3 etaže	15	10	5
Štiri ali pet etaž	10	5	3
Šest ali več etaž	5	3	1

V primeru odmere nadomestila za zazidano stavbno zemljišče za poslovni namen – zunanje poslovne površine se upošteva etažnost objekta: »do vključno tri etaže«.

11. člen

(lega in namen nezazidanega stavbnega zemljišča)

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

Namembnost zemljišča	1. Kakovostna skupina območja	2. Kakovostna skupina območja	3. Kakovostna skupina območja
S - območja stanovanj (SSm, SSo, SK)	20	10	5
C – Območja centralnih dejavnosti (CU, CD)	35	20	10
IG – Območja proizvodnih dejavnosti	90	60	30
B – Območja turizma in športa (BT, BC)	20	10	5
Ostala območja, kjer je dovoljena gradnja objektov	20	10	5

5. ODMERA NADOMESTILA

12. člen

(določitev višine nadomestila)

Letna višina nadomestila za zazidana stavbna zemljišča se določi kot vsota točk, dobljenih iz 8., 9. in 10. člena tega odloka, ki se pomnoži s površino zazidanega stavbnega zemljišča ter z letno višino točke za odmero nadomestila za zazidana stavbna zemljišča.

Letna višina nadomestila za nezazidana stavbna zemljišča se določi kot število točk, dobljenih iz 11. člena tega odloka, ki se pomnožijo s površino nezazidanega stavbnega zemljišča ter z letno višino točke za odmero nadomestila za nezazidana stavbna zemljišča.

13. člen

(vrednost točke)

Letna vrednost točke za odmero nadomestila za posamezno odmerno leto se določi tako, da se vrednost točke iz predhodnega leta revalorizira z letnim indeksom rasti cen življenjskih potrebščin, kot ga za predhodno leto izračunava Statistični urad Republike Slovenije. Ugotovitveni sklep o revalorizaciji sprejme župan in ga objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

Vrednost točke za leto 2019 znaša 0,00500 €.

14. člen

(zavezanec za plačilo nadomestila)

Zavezanec za plačilo nadomestila za zazidano stavbno zemljišče je njegov uporabnik. Če le-ta ni zavezanec v uradnih evidencah, je zavezanec za plačilo lastnik.

Zavezanec za plačilo nadomestila za nezazidano stavbno zemljišče je njegov lastnik.

15. člen

(odmera nadomestila)

Nadomestilo za zazidano stavbno zemljišče se odmeri za vsak stavbni del in vzpostavljeno zunanjo poslovno površino posebej.

Nadomestilo za nezazidano stavbno zemljišče se odmeri za vsako zemljiško parcelo posebej.

Če se poleg stanovanjskega namena posameznega stavbnega dela le-ta uporablja tudi za poslovni namen, se površina posameznega poslovnega dela določi kot desetina (1/10) površine stavbnega dela, če v uradnih evidencah Geodetske uprave RS ni vpisana dejanska površina, ki ne more biti manjša od 5m².

Poslovni namen se določi samo za organizacijske oblike, ki jih določa veljavna zakonodaja o gospodarskih družbah.

Vrsto namena uporabe na podlagi podatkov iz uradnih evidenc določi občinski organ, pristojen za odmero nadomestila.

Odmero nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča na poziv Občine Žiri izvede pristojni davčni organ.

6. OPROSTITVE PLAČILA NADOMESTILA

16. člen

(oprostitve plačila nadomestila)

Nadomestilo se ne plačuje za zemljišča ter objekte in stavbe, ki jih določa 59. člen Zakona o stavbnih zemljiščih (Uradni list SRS, št. 18/84, 32/85 – popr. in 33/89 ter Ur. l. RS, št. 24/92 – odl. US, 44/97 – ZSZ in 101/13 – ZDavNepr).

7. PREHODNA DOLOČBA IN KONČNI DOLOČBI

17. člen

(obravnava pritožb v prehodnem obdobju)

Pritožbe zavezancev, oddane na Davčni urad pred uveljavitvijo tega odloka, se obravnavajo v skladu s takrat veljavno zakonodajo.

18. člen

(prenehanje veljavnosti obstoječega odloka)

Z dnem uveljavitve tega odloka preneha veljati Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Žiri (Uradni list RS, št. 102/2012).

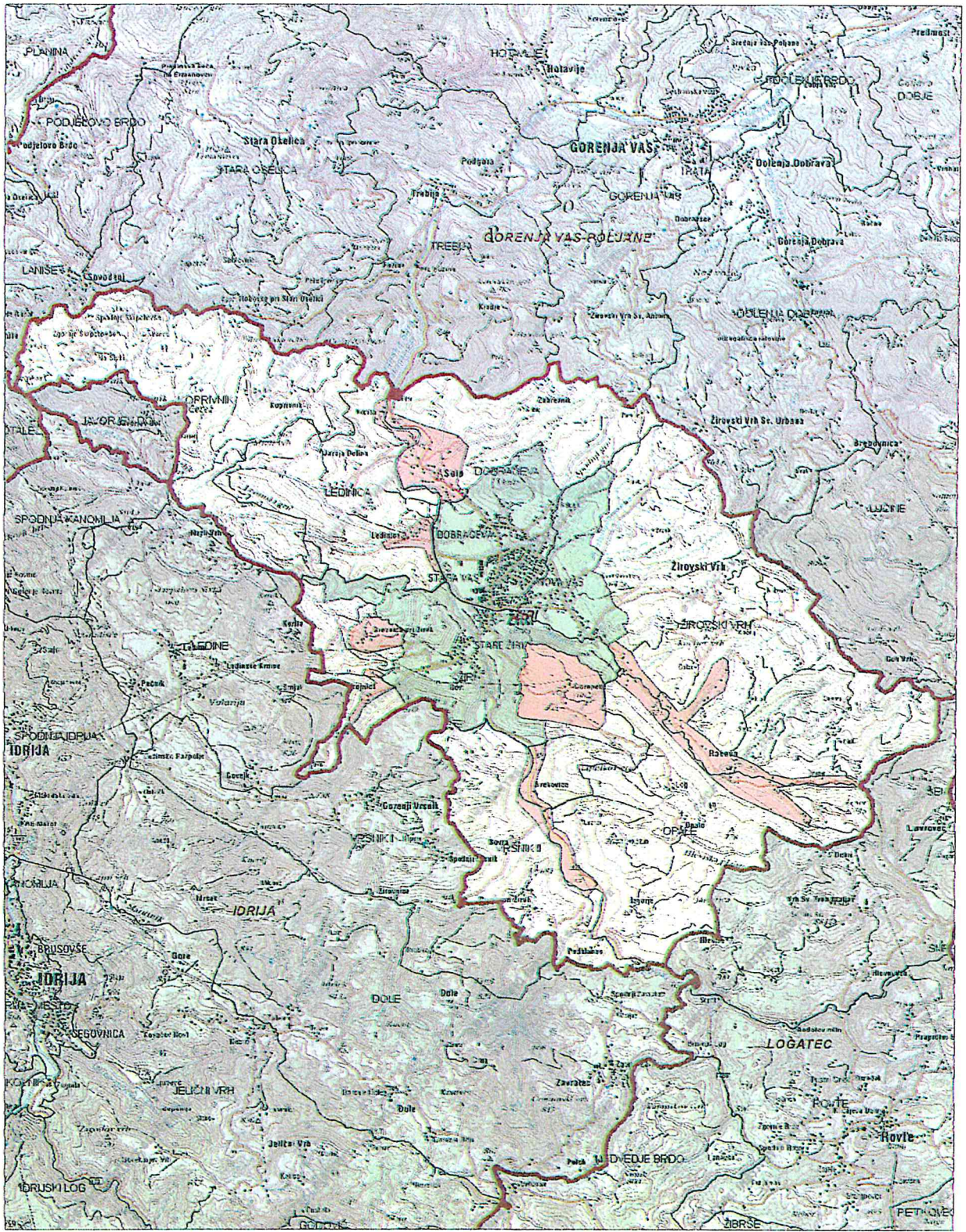
19. člen

(začetek veljave in uporabe)

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

Št.:
Žiri, dne:

Župan:
mag. Janez Žakelj.



MERILA IN KRITERIJI ZA DOLOČITEV ZEMLJIŠČ ZA GRADNJO STAVB V OBČINI ŽIRI (april 2014)

A. Na območjih, ki se urejajo z OPN

1. Za območja, na katerih je možna gradnja stavb, štejejo stavbna zemljišča v Občini Žiri, ki jih podrobneje določa Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Žiri (Ur. l. RS, št. 1/11, 37/12, 79/13) ter je na njih v skladu z Odlokom možna gradnja stavb. Zemljišča za gradnjo stavb ne bodo določena:
 - o na območjih, ki so v OPN označena z oznako ZP (parki),
 - o na območjih, ki so v OPN označena z oznako PC (površine cest),
 - o na območjih, ki so v OPN označena z oznako E (območja energetske infrastrukture),
 - o na območjih, ki so v OPN označena z oznako O (območja okoljske infrastrukture),
 - o na območjih, ki so v OPN označena z oznako ZK (pokopališča),
2. Površina parcele, ki jo štejemo za zemljišče za gradnjo stavb, mora biti večja od 250 m².
3. Da je parcela lahko določena kot zemljišče za gradnjo stavb, mora po obliki in dimenziji ustrezati minimalnemu pogoju, da je vanjo mogoče vrisati kvadrat dimenzije 15 x 15 m.
4. Če je velikost posamezne parcele manjša od minimalne velikosti gradbene parcele, se skupek parcel ali delov parcel določi kot zemljišče za gradnjo stavb, če so v lasti istega lastnika in če je izpolnjen pogoj min. gradbene parcele.
5. Parcela ali skupek parcel bo določen kot zemljišče za gradnjo stavb v primeru, ko vsaj del parcele (ali skupkov parcel) leži na območju, na katerem se v skladu s programom opremljanja odmerja komunalni prispevek za javno vodovodno omrežje in je na tem območju možna priključitev na omrežje brez predhodnih vlaganj Občine.
6. Na območjih večstanovanjskih stavb, šol in podobnih javnih objektov se upošteva stanje v naravi, tj. površine, ki pripadajo taki stavbi (parkirišča, zelenice, igrišča) in se zemljišče za gradnjo stavb določi le v primeru, ko bi proste površine na tem območju omogočale izgradnjo tovrstne stavbe z vsemi pripadajočimi funkcionalnimi površinami.
7. Zemljišča za gradnjo stavb ne bodo določena na utrjenih površinah kmetijskih gospodarstev, na katerih je na podlagi fotointerpretacije mogoče ugotoviti, da služijo opravljanju kmetijske dejavnosti in na katerih stojijo objekti, ki služijo opravljanju kmetijske dejavnosti in so evidentirani v katastru stavb.
8. Za pozidana stavbna zemljišča na območju občine Žiri štejejo zemljiške parcele, ki so pozidane s stavbami, ki imajo prevladujočo dejansko rabo iz Priloge in so evidentirane v katastru stavb.
9. Del zemljišča, na katerim že stoji stavba, ki je evidentirana v katastru stavb in ki nima prevladujoče dejanske rabe iz Priloge, bo določen kot zemljišče za gradnjo stavb le v primeru, da ostane minimalno še za najmanj eno gradbeno parcelo po vseh ostalih kriterijih, ko od površine parcele odštejemo površino 500 m², kar se tretira za funkcionalno zemljišče obstoječe stavbe.

Pri določanju zemljišč za gradnjo stavb se upošteva, da za zemljišče za gradnjo stavb ne štejejo parcele, na katerih so v celoti ali skoraj v celoti:

- območja, kjer je po OPN ali drugih pravnih predpisih gradnja eksplicitno prepovedana,

- območja, kjer je naklon terena večji kot 30°, v primeru usmerjenosti terena SV-S-SZ pa 20°,
- površine, za katero je očitno, da služijo normalni uporabi objekta: parkirišče, dovozna pot, utrjeno dvorišče, otroško igrišče, prostor za smeti,
- zemljišča, kjer stojijo objekti gospodarske javne infrastrukture ali športne infrastrukture,
- varovalni pasovi magistralnih oz. primarnih vodov vodovoda in kanalizacije,
- varovalni pasovi elektrovodov nazivnih napetosti nad 1 kV,
- območja javnih cest, vodnih teles,
- območja varovanj in omejitev po posebnih predpisih, a ob upoštevanju izkušenj občine glede možnosti pridobitve soglasja za gradnjo.

Parcela bo (umetno) deljena na del, na katerem je gradnja možna (zemljišče za gradnjo stavb po vseh kriterijih) in del, na katerem gradnja ni možna v primeru:

- da je na parceli večji del stavbe, ki sicer stoji na sosednji parceli v lasti istega lastnika,
- da sosednje pozidano zemljišče v lasti istega lastnika, ni izpolnjevalo pogoja minimalne gradbene parcele,
- da je na delu parcele omejitev, ki predstavlja oviro pri gradnji (kategorizirana cesta, vodno telo, varovalni pas magistralnih oz. primarnih vodov vodovoda in kanalizacije, varovalni pas elektrovodov nazivnih napetosti nad 1 kV, ipd.),
- da je del parcele zaradi oblike parcele očitno neprimeren za gradnjo.

B. Na območjih, ki se urejajo z OPPN

1. Na območjih, ki se urejajo z OPPN, bodo zemljišča za gradnjo stavb določena le na območjih veljavnih OPPN. Na območjih, kjer je OPPN predviden, a še ni izdelan, zemljišča za gradnjo stavb ne bodo določena (v skladu s Pravilnikom).
2. Na območjih veljavnih OPPN bo zemljišče za gradnjo stavb določeno le na zemljiščih, na katerih obenem velja, da so v skladu z OPPN določeni kot gradbene parcele, na katerih je predvidena gradnja nove stavbe in le-ta še ni evidentirana v registru nepremičnin.
3. Na teh gradbenih parcelah bodo zemljišča za gradnjo stavb določena na območjih, na katerih je, v skladu z veljavnimi prostorskimi akti, priključitev na komunalno opremo mogoča takoj, brez predhodnih vlaganj Občine ali ko ima Občina to investicijo vključeno v občinski načrt razvojnih programov v okviru občinskega proračuna za tekoče ali naslednje leto. Zemljišča za gradnjo stavb bodo na območjih sprejetih OPPN torej določena le, če bo priključitev na komunalno opremo investitorju omogočena v tekočem ali naslednjem letu.
4. Na območjih veljavnih OPPN, na katerih gradbenih parcel ni mogoče identificirati, bodo zemljišča za gradnjo stavb določena po merilih in kriterijih, ki veljajo za območja, ki se urejajo z OPPN.

PRILOGA

Šifra	Dejanska raba	Pozidano zemljišče
1110000	stanovanje, neprimerno za bivanje, v stavbi z enim stanovanjem	DA
1110001	stanovanje v samostojni stavbi z enim stanovanjem	DA
1110002	stanovanje, ki se nahaja v krajni vrstni hiši	DA
1110003	stanovanji, ki se nahaja v vmesni vrstni hiši	DA
1120000	stanovanje, neprimerno za bivanje, v stavbi z dvema ali več stanovanji	DA
1121001	stanovanje v samostojni stavbi z dvema stanovanjema	DA
1121002	stanovanje v krajni vrstni hiši z dvema stanovanjema	DA
1121003	stanovanje v vmesni vrstni hiši z dvema stanovanjema	DA
1122100	stanovanje v večstanovanjski stavbi	DA
1122101	stanovanje v stavbi s tri do pet stanovanji	DA
1122102	stanovanje v stavbi s šest do dvajset stanovanji	DA
1122103	stanovanje v stavbi z enaindvajset do petdeset stanovanji	DA
1122104	stanovanje v stavbi z več kot petdeset stanovanji	DA
1122201	oskrbovano stanovanje	DA
1130001	bivalna enota v stavbi za posebne namene	DA
1200000	nestanovanjski del stavbe, ki je neprimeren za uporabo	DA
1211101	hotel, motel	DA
1211102	apartma	DA
1211103	penzion, gostišče	DA
1211201	bife	DA
1211202	restavracija, gostilna	DA
1212001	koča, dom	DA
1220101	poslovni prostori javne uprave	DA
1220201	banka, pošta, zavarovalnica	DA
1220301	poslovni prostori	DA
1220302	veleposlaništva in konzularna predstavništva	DA
1230101	nakupovalni center	DA
1230102	pokrita tržnica	DA
1230103	avtosalon	DA
1230104	prodajalna	DA
1230105	prodajalna polizdelkov	DA
1230106	kiosk	DA
1230201	sejemska dvorana, razstavišče	DA
1230301	bencinski servis za maloprodajo	DA
1230303	spremljajoči objekti za prodajo bencina in drugih motornih goriv	DA
1230401	prostori za storitvene dejavnosti	DA
1230402	avtopralnica	DA
1230404	prostori za oskrbo in nego hišnih živali	DA
1241001	prostori za pristanišča	DA
1241003	prostori za krajevna pristanišča	DA
1241004	kontrolni stolp	DA
1241006	hangar, baza, remiza	DA
1241007	letališče	DA
1241008	železniška postaja	DA
1241009	avtobusna postaja	DA
1242002	garaža v garažni hiši	DA
1242003	pokrito parkirišče	DA
1242005	gasilski dom	DA
1242006	nepokrito parkirišče	DA
1251000	industrijski del stavbe neprimeren za uporabo	DA
1251001	industrijski del stavbe	DA
1251002	elektrarna	DA
1251003	prostori za proizvodnjo izdelkov za gradbeništvo	DA

1251004	prostori za pridobivanje, predelavo radioaktivnih snovi	DA
1251005	sežigalnica odpadkov	DA
1251006	prostori za kemično in petrokemično proizvodnjo	DA
1251007	terminal za ogljikovodike in utekočinjen zemeljski plin	DA
1251008	koksarna, plinarna	DA
1251009	plavž, valjarna, topilnica	DA
1252001	rezervoarji za tekoče naftne derivate	DA
1252002	skladišča	DA
1252003	hladilnice in specializirana skladišča	DA
1252004	rezervoar za nevarne tekočine	DA
1252005	silos za druge nevarne snovi - razsuti tovor	DA
1252006	silos za poljske pridelke - razsuti tovor	DA
1252007	silos za suhe snovi - razsuti tovor	DA
1252008	rezervoar za nenevarne tekočine	DA
1252009	rezervoar za vodo	DA
1252010	rezervoar za plin	DA
1261001	dvorana za družabne prireditve	DA
1261002	prostor za razvedrilo	DA
1262001	muzej, knjižnica	DA
1262002	arhiv	DA
1262003	atelje	DA
1263001	šola, vrtec	DA
1263002	prostor za neinstitucionalno izobraževanje	DA
1263003	prostor za znanstvenoraziskovalno delo	DA
1263004	prostor za izobraževanje in usposabljanje otrok s posebnimi potrebami	DA
1264001	prostor za zdravstvo	DA
1264002	klinika, ambulanta	DA
1264003	zdravilišče	DA
1264004	veterinarska klinika	DA
1264005	prostor za nastanitev, nego, zdravstveno in veterinarsko oskrbo	DA
1265001	športna dvorana	DA
1265002	pokrit prostor za šport in prireditve	DA
1265003	pokrit plavalni bazen	DA
1271201	farma	DA
1271202	hlev	DA
1272101	cerkev, molilnica	DA
1272103	prostor za pastoralno dejavnost	DA
1272201	pokopališki del stavbe	DA
1273001	kulturni spomenik	DA
1274001	prevzgojni dom, zapor, vojašnica, prostor za nastanitev policistov, gasilcev	DA
1274005	zaklonišče	DA
1274008	vodno zajetje	DA
1274009	čistilna naprava	DA
1274011	prostor za izkoriščanje mineralnih surovin	DA
1274012	kurilnica	DA
1271301	prostor za spravilo pridelka	Le pri KMG_MID
1271302	vinska klet, zidanica	Le pri KMG_MID
1271401	drug kmetijski del stavbe	Le pri KMG_MID