

**OBČINA TRŽIČ
ŽUPAN**

Številka: 013-017/00-05
Datum: 14.12.2003

**OBČINA TRŽIČ
OBČINSKI SVET**

ZADEVA: **ODLOK O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH
ODLOKA O NADOMESTILU ZA UPORABO
STAVBNEGA ZEMLJIŠČA**

ZAKONSKA PODLAGA: Na podlagi 2. alinee 22. člena in 38. člena Zakona o financiranju občin (Uradni list RS, št. 80/94, 56/98, 59/99, 61/99 in 89/99), 1. alinee 56. člena Zakona o stavbnih zemljiščih (uradni list RS, št. 44/97), 5. točke 179. člena, 180. člena in 190. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 110/2002 in 8/2003), 218. člena Zakona o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 102/2004, ZGO-1-UPB1), Navodila o evidenci stavbnih zemljišč (Uradni list SRS, št. 11/88) in 10. in 16. člena Statuta Občine Tržič (Uradni list RS, št. 15/99, 20/2001 in 79/2001).

PREDLAGATELJ: župan, g. Pavel Rupar

PRIPRAVLJALEC: Izidor Jerala, univ. dipl. inž. kraj. arh., Vodja Urada za urejanje prostora;

OBRAZLOŽITEV:

Občinski svet Občine Tržič je konec leta 2003 sprejel Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča (Uradni list RS, št. 135/03), ki se uporablja pri odmeri nadomestil, ki jih zavezanci plačujejo v letu 2004. Spremembe in dopolnitve odloka so predlagane zaradi:

- uskladitve odloka z zadnjo spremembo in dopolnitvijo zakona o graditvi objektov (ZGO-1A, Uradni list RS, št. 47/04) z dne 30.4.2004 in
- podrobnejše določitve pogojev, ki vplivajo na oprostitev po veljavnem odloku.

V predlagani spremembi in dopolnitvi odloka je:

- urejeno področje odmere nadomestila v primeru nelegalnih gradenj,
- prilagojena določitev nezazidanih in zazidanih stavbnih zemljišč,
- urejena oprostitvev plačevanja nadomestila za enostavne objekte,
- določena možnost oprostitve plačevanja nadomestila za zasebna stavbna zemljišča, ki so pogodbeno v javni rabi,
- dopolnjen postopek in pogoji oprostitve za pravne osebe in samostojne podjetnike iz 11. člena in
- natančneje določen rok trajanja oprostitve za fizične osebe iz 12. člena odloka o nadomestilu.

Odmerna nadomestila v primeru nelegalnih gradenj (218.a člen ZGO-1A)

Predlagana sprememba in dopolnitev odloka podrobneje ureja področje odmere nadomestila v primerih nelegalnih gradenj. V primeru nelegalne gradnje se nadomestilo odmerja, plačevanje nadomestila za uporabo zazidanega stavbnega zemljišča pa ne vpliva na njeno legalizacijo oziroma na izdajo in izvršitev inšpekcijskega ukrepa po določbah predpisov o graditvi objektov. Če se za objekt, ki je bil zgrajen brez gradbenega dovoljenja, pridobi gradbeno dovoljenje, se takšna gradnja ne šteje za novo gradnjo in se zato s plačevanjem nadomestila nadaljuje. Kadar se stavba, ki je ni bilo mogoče legalizirati, odstrani in se vzpostavi stanje pred nedovoljenim posegom v prostor, na podlagi obvestila, ki ga je lastnik dolžan posredovati Občini Trzič, obveznost plačevanja preneha.

Podrobnejša opredelitev zazidanih stavbnih zemljišč – (218.b člen ZGO-1A)

Veljavni občinski odlok je sicer skladen z določili zakona o graditvi objektov. S predlagano spremembo in dopolnitvijo se na novo določa, da stavbna zemljišča (na katerih so zgrajeni objekti), ki še niso določena kot gradbene parcele, pridobijo status zazidanega stavbnega zemljišča s pravnomočno odločbo o parcelaciji, izdano v skladu z določbami 215., 216. oziroma 217. člena tega zakona ali pa, ko postane gradbeno dovoljenje, izdano za objekt, ki naj bi se gradil na njej, dpravnomočno.

Podrobnejša opredelitev nezazidanih stavbnih zemljišč – (218.b člen ZGO-1A)

Veljavni občinski odlok že določa, katera so nezazidana stavbna zemljišča na katerih se odmerja nadomestilo za uporabo stavbnih zemljišč. Glede na njihovo še podrobnejšo opredelitev v ZGO-1A, je v občinskem odloku potrebno določiti, da se na območju Občine Trzič, med nezazidana stavbna zemljišča šteje tista zemljišča za katera je zagotovljena možnost oskrbe s pitno vodo in energijo, odvajanje odplak in odstranjevanje odpadkov ter dostopa na javno cesto.

Šteje se, da je za zemljišča zagotovljena oskrba s pitno vodo in energijo, odvajanje odplak in odstranjevanje odpadkov ter dostop na javno cesto, če je za območje, na katerem ležijo, sprejet državni ali občinski lokacijski načrt (dosedanji zazidalni načrti, lokacijski in ureditveni načrti).

Če je za območje, na katerem ležijo zemljiške parcele, sprejet občinski prostorski red (dosedanji Prostorsko ureditveni pogoji), se šteje, da je za njih zagotovljena oskrba s pitno vodo in energijo, odvajanje odplak in odstranjevanje odpadkov, če imajo takšne parcele možnost ureditve dostopa do javnega cestnega omrežja, za njih pa je tudi možno izvesti priključke na javno vodovodno omrežje, javno elektroenergetsko omrežje in javno kanalizacijsko omrežje, kolikor ni dovoljena gradnja greznic oziroma malih čistilnih naprav.

Spremembe in dopolnitve na področju oprostitev plačevanja nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča

Na področju oprostitev predlagamo normativno določeno oprostitev plačevanja nadomestila za vse enostavne objekte, ki so kot enostavni določeni s predpisi o graditvi objektov (npr. nadstreški, vrtno lope, graraže in podobno).

Pomembnejša sprememba je predlagana oprostitev plačevanja nadomestila za tista zasebna zemljišča, na katerih lastnik zagotavlja možnost javne rabe. Primer bi bilo npr. parkirišče v centru mesta, ki je danes zasebno in zaprto z rampo. V primeru, da bi bil lastnik pripravljen dopuščati parkiranje vsem pod enakimi pogoji in to tudi urediti v primerni pogodbi z občino, je smiselno, da se ga oprosti plačevanja nadomestila.

Tretja sprememba pri oprostitvah so oprostitve pravnih oseb z namenom spodbujanja odpiranja novih delovnih mest. nekatere nejasnosti iz veljavnega odloka odpravljamo z natančno določitvijo, da je upravečenec tudi tisti, ki zgradi nov objekt, ki ima veljavno dovoljenje (ni nujno, da je na novo izdano!) in da ima delovna mesta registrirana na območju občine Trzič.

Četrta sprememba se nanaša na podrobnejšo določitev roka za katerega se lahko zavezanca oprosti plačevanja nadomestila po določbah 12. člena veljavnega odloka. Največja sprememba je, da oprostitev lahko traja največ 6 let in to od dneva pravnomočnosti gradbenega dovoljenja. Rok oprostitve je hkrati omejen tudi z dnem pričetka, ki je datum dokončnosti odločbe o oprostitvi.

Finančne posledice

V zvezi s spremembo in dopolnitvijo odloka o NUSZ ocenjujemo, da bistvenih finančnih posledic ali sprememb za proračun Občine ne bo.

Zagotovo bo nekaj izpada pri oprostitvah, ki bodo posledica dogovora o javni rabi zemljišč v zasebni lasti. Po drugi strani po se bo realno povečal obseg odmerjenih nadomestil na področju nezazidanih stavbnih zemljišč.

PREDLOG SKLEPOV:

Občinskemu svetu Občine Trzič predlagam, da sprejmeta naslednja sklepa:

- 1. Sprejme se osnutek Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v predlaganem besedilu.**
- 2. Sprejme se predlog Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v predlaganem besedilu.**

Pripravljalec:

Predlagatelj:

Vodja Urada za urejanje prostora
Izidor Jerala, univ. dipl. inž. kraj. arh.

Župan Občine Trzič
Pavel Rupar

Priloga:

- Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča
- Odlok o o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča (Uradni list RS, št. 135/03)

Na podlagi 2. alineje 22. člena in 38. člena Zakona o financiranju občin (Uradni list RS, št. 80/94, 56/98, 59/99, 61/99 in 89/99), 1. alineje 56. člena Zakona o stavbnih zemljiščih (uradni list RS, št. 44/97), 5. točke 179. člena, 180. člena in 190. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 110/2002 in 8/2003), 218. člena Zakona o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 102/2004, ZGO-1-UPB1), Navodila o evidenci stavbnih zemljišč (Uradni list SRS, št. 11/88) in 10. in 16. člena Statuta Občine Trzič (Uradni list RS, št. 15/99, 20/2001 in 79/2001) je Občinski svet Občine Trzič na svoji ____ redni seji, dne _____ sprejel

ODLOK

o spremembah in dopolnitvah Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča

1. člen

V Odloku o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča (Uradni list RS, št. 135/2003 – v nadaljevanju Odlok) se v 4. členu doda nov tretji odstavek, ki se glasi:

"V primeru stavbe ali dela stavbe, ki je nelegalna gradnja, plačevanje nadomestila ne vpliva na njeno legalizacijo oziroma na izdajo in izvršitev inšpekcijskega ukrepa po določbah prepisov o graditvi objektov. Obveznost plačevanja nadomestila preneha, ko se stavba oziroma del stavbe, ki je bil zgrajen brez gradbenega dovoljenja, odstrani in vzpostavi prejšnje stanje in ko investitor oziroma lastnik zemljišča, na katerem je stala takšna stavba oziroma del stavbe, to dejstvo sporoči občini. Če se za stavbo oziroma del stavbe, ki je bil zgrajen brez gradbenega dovoljenja, pridobi pravnomočno gradbeno dovoljenje oziroma se takšna gradnja legalizira, se takšna gradnja ne šteje za novo gradnjo in se zato s plačevanjem nadomestila nadaljuje."

2. člen

Besedilo 9. člena Odloka se v celoti nadomesti z novim besedilom, ki se glasi:

"Zazidana stavbna zemljišča po tem odloku so 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 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.

Odmera se pri zazidanih stavbnih zemljiščih izvede od stanovanjske oziroma poslovne površine stavbe in vsake druge poslovne površine na zemljišču, pri čemer se v primeru, da gre za zemljiško parcelo, ki je gradbena parcela po določilih zakona, ki ureja graditev objektov, mesečna višina nadomestila določi tako, da se sešteje število dobljenih točk po točkovanju iz 6., 7. in 8. člena tega odloka in pomnoži s stanovanjsko oziroma poslovno površino, tako dobljena vrednost pa se na koncu še pomnoži z vrednostjo točke.

Odmera se za zemljiško parcelo, ki je po zakonu, ki ureja graditev objektov, ni mogoče šteti za gradbeno parcelo, na njej pa stoji stavba, izvede tako, da se nadomestilo odmeri od površine, ki se izračuna tako, da se od celotne površine zemljiške parcele odšteje površina fundusa stavbe, pomnožena s faktorjem 1,5. Za preostanek površine zemljiške parcele pa se nadomestilo odmeri samo v primeru, če je s prostorskim izvedbenim aktom določeno, da ga je mogoče opredeliti kot samostojno gradbeno parcelo, na kateri je mogoče graditi stanovanjske oziroma poslovne stavbe.

Če zazidana stavbna zemljišča še niso določena kot gradbene parcele, pridobijo takšna zazidana stavbna zemljišča status zazidanega stavbnega zemljišča s pravnomočno odločbo o parcelaciji izdano na podlagi predpisov o graditvi objektov ali pa, ko postane gradbeno dovoljenje, izdano za objekt, ki naj bi se gradil na njej, dokončno."

3. člen

Za 9. členom Odloka se doda nov 9.a člen, ki se glasi:

"9. a člen

Za nezazidana stavbna zemljišča se po tem odloku 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 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 in
- zagotovljena možnost oskrbe s pitno vodo in energijo, odvajanje odplak in odstranjevanje odpadkov ter dostopa na javno cesto.

Šteje se, da je za nezazidana stavbna zemljišča iz tega odloka zagotovljena možnost oskrbe s pitno vodo in energijo, odvajanje odplak in odstranjevanje odpadkov ter dostopa na javno cesto, če je za območje, na katerem ležijo, sprejet državni ali občinski lokacijski načrt.

Če je za območje, na katerem ležijo nezazidana stavbna zemljišča iz tega odloka, sprejet občinski prostorski red, se šteje, da je za njih zagotovljena možnost oskrbe s pitno vodo in energijo, odvajanje odplak in odstranjevanje odpadkov, če imajo takšne parcele urejeno možnost dostopa do javnega cestnega omrežja, za njih pa je tudi možno izvesti priključke na javno vodovodno omrežje, javno elektroenergetsko omrežje in javno kanalizacijsko omrežje, kadar ni dovoljena gradnja greznic oziroma malih čistilnih naprav.

Nadomestilo se za nezazidano stavbno zemljišče odmeri od njegove površine. Mesečna višina nadomestila se določi tako, da se sešteje število dobljenih točk po točkovanju iz 6., 7. in 8. člena tega odloka in pomnoži s površino nezazidanega stavbnega zemljišča, dobljena vrednost pa se na koncu še pomnoži z vrednostjo točke."

4. člen

Za enajsto alineo 10. člena Odloka se dodata novi dvanajsta in trinajsta alineja, ki se glasita:

"- za stavbno zemljišče v zasebni lasti za katero je lastnik tega zemljišča z Občino Tržič sklenil posebno pogodbo o javni rabi tega zemljišča za potrebe športa, rekreacije, prometa, turizma in kulture, pod pogojem, da je v posebni pogodbi zagotovljena možnost uporabe komurkoli, a pod enakimi pogoji za vse,

- za enostavne objekte po predpisih o graditvi objektov,"

Dosedanja dvanajsta alineja 10. člena Odloka postane štirinajsta alineja.

5. člen

Prvi stavek 11. člena Odloka se nadomesti z novim stavkom, ki se glasi:

"Novi investitor, to je pravna oseba ali samostojni podjetnik posameznik s sedežem ali dejavnostjo na območju občine Tržič (v nadaljevanju – gospodarski subjekt), ki na območju občine Tržič zgradi nove ali odkupi in obnovi zapuščene poslovne objekte, pridobi veljavno uporabno dovoljenje ter v teh objektih zaposli nove delavce, je za odprtje novih delovnih mest, registriranih na območju občine Tržič, za določeno časovno obdobje upravičen do oprostitve plačila nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča, kar je odvisno od števila novih delovnih mest, ki jih je odprl, in sicer:"

6. člen

Besedilo 12. člena Odloka se v celoti nadomesti z novim besedilom, ki se glasi:

"Plačevanje nadomestila se na pisno vlogo stranke za dobo največ 5 (pet) let oprosti zavezanca, ki je fizična oseba in kupi stanovanje v novozgrajenem večstanovanjskem objektu kot posamezen del stavbe ali zgradi družinsko stanovanjsko hišo, če je ob ceni stanovanja oziroma v dokazljivem delu v ceni stanovanja ali za gradnjo družinske stanovanjske hiše Občini Tržič plačal stroške za opremljanje stavbnega zemljišča (odločba občine o odmeri komunalnega prispevka). Doba oprostitve plačevanja nadomestila začne teči z dnem dokončnosti odločbe o oprostitvi, ki jo v upravnem postopku izda pristojna notranja organizacijska enota občinske uprave Občine Tržič. Oprostitev lahko na podlagi te odločbe traja največ 6 (šest) let od dneva pravnomočnosti upravnega dovoljenja za graditev objekta, za katerega uveljavlja stranka oprostitev iz tega člena."

7. člen

Ta Odlok začne veljati z dnem objave v Uradnem listu Republike Slovenije, uporablja pa se od 1.1.2005 dalje.

Številka: 013-017/00-05
V Tržiču, dne

Župan
Občine Tržič
Pavel RUPAR, l.r.