

AD 7

GRADIVO ZA 22. REDNO SEJO SVETA OBČINE BREZOVICA
(21. 12. 2017)



Datum: 12.12.2017

ZADEVA: **Predlog Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Brezovica**

PRIPRAVIL: Občinska uprava

POROČEVALEC: Kovačič Gorazd – član odbora FPSO
Katja Avanzo – predsednica odbora za okolje...

PRISTOJNO DELOVNO TELO: Finančni, pravno-statutarni odbor in
Odbor za okolje, prostor, gospodarstvo in kmetijstvo

PRAVNA PODLAGA: Zakon o lokalni samoupravi (Ur. list RS, št. 94/07 –
uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 –
ZUJF in 14/15 – ZUUJFO) in 15. člen Statuta Občine
Brezovica (Uradni list RS, št. 79/2016)

PREDLOG SKLEPA:

- **Občinski svet skladno s 5. točko 75. člena Poslovnika Občinskega sveta Občine Brezovica (Ur.l. RS, št. 29/2017) združi prvo in drugo obravnavo predloga Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnih zemljišč v Občini Brezovica.**
- **Občinski svet Občine Brezovica sprejema Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnih zemljišč v Občini Brezovica.**

Priloge:

- Predlog Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnih zemljišč v Občini Brezovica.

Župan
Metod Ropret

Obrazložitev:

Predlog Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča odpravlja neskladja in vzpostavlja sistem skladen s trenutno veljavno zakonodajo. Potrebno je poudariti, da Občina iz naslova sprememb odloka ne bo pridobila dodatnih prihodkov, kar pomeni, da razlog sprememb ni finančne narave.

Finančni, pravno – statutarni odbor, je v začetku novembra prvič obravnaval osnutek predloga odloka o NUSZ v Občini Brezovica. Prav tako je predlog odloka obravnaval tudi Odbor za okolje, prostor, gospodarstvo in kmetijstvo, na svojem sestanku, ki je bil 30.11.2017. Dne 11.12.2017 je končni predlog (usklajen med odboroma in MJU) ponovno pregledal Finančni, pravno – statutarni odbor in ga v taki vsebini podaja v obravnavo in sprejem Občinskemu svetu.

Finančni, pravno – statutarni odbor predlaga, da se prva in druga obravnava predloga odloka združita, kar je skladno s 75. členom poslovnika – 5. točka *»Če na predlog odloka v prvi obravnavi ni bilo bistvenih vsebinskih pripomb in bi besedilo predloga odloka v drugi obravnavi bilo enako besedilu predloga odloka v prvi obravnavi, lahko svet na predlog predlagatelja sprejme predlog odloka na isti seji, tako da se prva in druga obravnava predloga odloka združita«*,

Na podlagi 59. člena Zakona o izvrševanju poračunov Republike Slovenije za leti 2017 in 2018 (Ur. list RS, št. 80/16 in 33/17), v povezavi z določbami VI. poglavja 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 101/13 – ZdavNepr.) ter določbami 218. člena in 218.a do 218.d člena Zakona o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 102/04 – UPB, 14/05 – popravek, 92/05 - ZJC-B, 93/05 – ZVMS, 111/05 - Odl. US, 120/06 - Odl. US, 126/07, 108/09, 61/10 - ZRud-1, 76/10 - ZRud-1A, 20/11 - Odl. US, 57/12, 101/13 – ZdavNepr, 110/13 in 19/15) in Dogovorom o usklajevanju meril za določanje območij, na katerih se plačuje nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča in merilih za določanje višine tega nadomestila (Ur. list SRS, št. 19/86) ter 15. člena Statuta Občine Brezovica (Ur. list RS, št. 79/16), je Občinski svet Občine Brezovica, na svojiredni seji, dnesprejel

ODLOK

o nadomestilu za uporabo stavbnih zemljišč v Občini Brezovica

1. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen (predmet odloka)

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

Podlage za odmero nadomestila so določene ob upoštevanju naslednjih kriterijev:

- določitev zazidanih in nezazidanih stavbnih zemljišč;
- določitev območij, ki so predmet odmere nadomestila;
- meril za določitev višine nadomestila;
- določitev zavezancev za plačilo nadomestila in način odmere nadomestila;
- določitev oprostitev plačila nadomestila.

2. člen (pojmi)

(1) Zaprti prostori stavbnega dela so vsi prostori stanovanja in garaža za osebna vozila.

(2) Poslovni namen pomeni opravljanje pridobitne ali nepridobitne dejavnosti (dejavnost) v kateri koli organizacijski obliki, ki je vpisana v poslovni register Slovenije.

2. DOLOČITEV ZAZIDANIH IN NEZAZIDANIH STAVBNIH ZEMLJIŠČ

3. člen (zazidana stavbna zemljišča)

(1) Kot zazidana stavbna zemljišča štejejo zemljišča, na katerih so gradbene parcele z grajenimi stavbenimi in/ali gradbenimi inženirskimi objekti, ki niso objekti gospodarske javne infrastrukture in zemljišča, na katerih se je na podlagi dokončnega gradbenega dovoljenja začelo 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.

Nadomestilo za uporabo zazidanega stavbnega zemljišča se odmeri tudi za nelegalne gradnje.

4. člen (nezazidana stavbna zemljišča)

(1) Kot nezazidana stavbna zemljišča štejejo zemljišča, za katera je z izvedbenim prostorskim aktom določeno, da je na njih dopustna gradnja stanovanjskih ter poslovnih stavb in take stavbe na njih ne stojijo, obenem pa 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.

5. člen

(določitev površine zazidanega stavbnega zemljišča)

- (1) Osnova za določitev zazidanega stavbnega zemljišča predstavljajo naslednje uradne evidence: register nepremičnin, kataster stavb in zemljiški kataster, ki jih vodi Geodetska uprava RS in iz katerih Občina Brezovica za potrebe odmere nadomestila pridobiva potrebne podatke.
- (2) Stanovanjska površina je neto tlorisna površina zaprtih prostorov stanovanja ter neto tlorisna površina grajenih garaž za osebna vozila.
- (3) Poslovna površina je neto tlorisna površina poslovnega prostora in vseh površin, ki so funkcionalno povezane s poslovnim prostorom.
- (4) Poslovne površine so tudi površine zemljišč, ki so namenjene poslovni dejavnosti, kot so: nepokrita in pokrita skladišča, parkirišča, delavnice na prostem, manipulativne površine, na katerih se opravlja gospodarska dejavnost, gostinski vrtovi, površine za obratovanje bencinskih servisov in druge površine, namenjene opravljanju poslovne dejavnosti.
- (5) Neto tlorisne površine iz drugega in tretjega odstavka tega člena se opredeli na podlagi prijave zavezanca oziroma se jih določi tako, da se upoštevajo uradni podatki o neto tlorisni površin iz registra nepremičnin, zmanjšani za odprte površine, kot so: terase, balkoni ipd.
- (6) Če podatek o površini stavbe v uradnih evidencah ne obstaja, se ne vodi oziroma obstaja dvom o njegovi pravilnosti, le-tega na podlagi javnega naznanila ter posledično izvedene javne razgrnitve podatkov oziroma izvedenega ugotovitvenega postopka določi organ Občine Brezovica, pristojen za odmero nadomestila, ki tudi predlaga spremembo podatkov v uradnih evidencah Geodetske uprave RS.

6. člen

(določitev površine nezazidanega stavbnega zemljišča)

- (1) Nadomestilo za uporabo nezazidanega stavbnega zemljišča se plačuje od površine nezazidanega stavbnega zemljišča.
- (2) Osnovo za določitev površine nezazidanega stavbnega zemljišča predstavljajo uradne evidence, ki jih vodi Geodetska uprava RS, iz katerih Občina Brezovica za potrebe odmere nadomestila pridobiva potrebne podatke.
- (3) Površina nezazidanega stavbnega zemljišča se določi kot površina zemljiške parcele, ki je namenjena gradnji, ob upoštevanju pogojev 4. člena tega odloka, pogojev vsakokratnega veljavnega izvedbenega prostorskega akta ter pogojev oziroma omejitev, določenih z drugimi pravnimi akti.
- (4) Občina vzpostavi lastno evidenco nezazidanih stavbnih zemljišč.

3. DOLOČITEV OBMOČIJ ODMERE NADOMESTILA

7. člen

(območja odmere nadomestila)

Območja, kjer se plačuje nadomestilo v Občini Brezovica:

- I. območje: Brezovica;
- II. območje: Vnanje Gorice, Notranje Gorice, Jezero, Podpeč, Preserje, Rakitna, Kamnik. Plešivica, Podplešivica, Žabnica;
- III. območje: Gorenja Brezovica, Dolenja Brezovica, Goričica, Prevalje;
- IV. območje: Planinca.

4. MERILA ZA DOLOČITEV VIŠINE NADOMESTILA

8. člen

(splošna merila)

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

1. opremljenost zazidanega stavbnega zemljišča s posamezno vrsto komunalne opreme ali gospodarske javne infrastrukture;
2. lega in namen zazidanega stavbnega zemljišča;
3. smotrna izkoriščenost stavbnega zemljišča.

9. člen

(opremljenost zazidanega stavbnega zemljišča z infrastrukturo)

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

	Število točk
a) vodovod	20
b) električno omrežje	20
c) javna kanalizacija	40
č) telekomunikacijsko omrežje	20
d) javna razsvetljava	20
e) makadamska cesta	20
f) asfaltna cesta	40

(2) Točkovanje za asfalt in javno razsvetljava se upošteva v primeru, da je najbližja asfaltna javna pot oz. zadnja svetilka javne razsvetljave oddaljena ne več kot 200 metrov od objekta.

(3) Šteje se, da ima zazidano stavbno zemljišče možnost priključka na javno kanalizacijsko omrežje, javno vodovodno omrežje, elektroenergetsko omrežje in telekomunikacijsko omrežje, če je omrežje, na katerega se je možno priključiti, oddaljeno od meje stavbnega zemljišča največ 100 metrov in obstajata tudi dejanska možnost priključevanja in koriščenja teh objektov in naprav.

10. člen

(namembnost zazidanega stavbnega zemljišča)

Namembnost uporabe zazidanega stavbnega zemljišča:

- za stanovanjski namen uporabe zazidanega stavbnega zemljišča se smatrajo objekti ali deli objektov, namenjeni za stalno bivanje;
- za pridobitni poslovni namen uporabe zazidanega stavbnega zemljišča se smatrajo objekti ali deli objektov, namenjeni za poslovno dejavnost ter nepokrite površine, namenjene poslovni dejavnosti;
- za nepridobitni poslovni namen uporabe zazidanega stavbnega zemljišča se smatrajo objekti ali deli objektov, namenjeni za nepridobitno poslovno dejavnost, kot so: zunanje poslovne površine, nestanovanjske kmetijske stavbe, dejavnosti zavodov, društev, ustanov, verskih skupnosti, političnih strank in lokalne skupnosti.

Namembnost se ovrednoti z naslednjimi točkami:

Namembnost	I. območje	II. območje	III. območje	IV. območje
Stanovanjski namen	30	30	20	10
Poslovni namen – nepridobitni	200	150	100	50
Poslovni namen – pridobitni	300	250	200	150
Nezazidano stavbno zemljišče	50	40	20	10

11. člen

(smotrna izkoriščenost zazidanega stavbnega zemljišča)

Smotrnost uporabe zazidanega stavbnega zemljišča se vrednoti za stanovanjski namen glede na vrsto zidave zgradbe z naslednjimi točkami:

Vrsta zidave	I. območje	II. območje	III. območje	IV. območje
Individualna samostojna hiša	50	30	20	10
Večstanovanjska stavba	30	20	10	5
Vrstna hiša	30	20	10	5
Hiša z gospodarskim poslopjem	30	20	10	5
Blokovna gradnja	20	10	-	-

5. ODMERA NADOMESTILA

12. člen

(določitev višine nadomestila)

Letna višina nadomestila po merilih tega odloka se določi tako, da se skupno število točk iz 9., 10. in 11. člena pomnoži s površino stanovanjske, poslovne površine ali površine nezazidanega stavbnega zemljišča in z vrednostjo točke za izračun nadomestila.

13. člen

(vrednost točke)

Vrednost točke za izračun nadomestila za uporabo zazidanega stavbnega zemljišča na območju Občine Brezovica za leto 2018 znaša 0,0036 €.

Vrednost točke za naslednja leta določi Občinski svet Občine Brezovica s sklepom na predlog župana občine.

Vrednost točke se določi do konca leta za naslednje leto in se usklajuje v skladu z indeksom cen življenjskih potrebščin.

14. člen

(zavezanec za plačilo nadomestila)

(1) Zavezanec za plačilo nadomestila za zazidano stavbno zemljišče je neposredni uporabnik zemljišča oz. stavbe ali dela stavbe (imetnik pravice razpolaganja oz. lastnik, najemnik, zakupnik, uživalec, imetnik stanovanjske pravice), od katere se plačuje nadomestilo.

(2) Zavezanci so dolžni prijaviti Občinski upravi Občine Brezovica vse podatke, vezane na nastanek obveznosti plačila nadomestila po tem odloku in vse spremembe, ki vplivajo na odmero nadomestila, in sicer v 30 dneh od nastanka obveznosti oz. spremembe.

(3) Če zavezanci ne sporočijo zahtevanih podatkov za odmero v roku iz prejšnjega odstavka, občinska uprava sama pridobi podatke iz uradnih evidenc in začne postopek po uradni dolžnosti.

15. člen

(odmera nadomestila)

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

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

(3) Nadomestilo se plačuje za tekoče odmerni leto z določili Zakona o davčnem postopku. Odločbo o odmeri nadomestila izda zavezancu pristojni davčni organ, ki vodi tudi postopke v zvezi z odmero, evidentiranjem plačil, izterjavo, odpisom zaradi neizterljivosti obračuna in plačila obresti.

16. člen
(pritožba)

Zoper odločbo o odmeri nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča lahko zavezanec uveljavlja pravna sredstva skladno z zakonom, ki ureja davčni postopek.

6. OPROSTITVE PLAČILA NADOMESTILA

17. člen
(oprostitve plačila nadomestila)

- (1) Nadomestilo za uporabo zazidanega stavbnega zemljišča se ne plačuje:
- za zazidana stavbna zemljišča, ki se neposredno uporabljajo za potrebe obrambe in zaščite RS;
 - za objekte tujih držav, ki jih uporabljajo tuja diplomatska in konzularna predstavništva ali v njih stanuje njihovo osebje;
 - za objekte mednarodnih in meddržavnih organizacij, ki jih uporabljajo te organizacije ali v njih stanuje njihovo osebje, če ni v mednarodnem sporazumu drugače določeno;
 - za stavbe, ki jih uporabljajo verske skupnosti neposredno za svojo versko dejavnost.
- (2) Oprostitev plačila nadomestila za zazidano stavbno zemljišče velja za:
- zavezanca, za katerega center za socialno delo izda potrdilo o socialni ogroženosti;
 - zavezanca, ki je kupil novo stanovanje kot posamezni del stavbe ali zgradil, dozidal ali nadzidal družinsko stanovanjsko hišo, če je v ceni stanovanja oziroma družinske stanovanjske hiše neposredno plačal komunalni prispevek. 5-letna oprostitev začne teči z dnem prijave stalnega bivališča oziroma od dneva popolnosti vloge za priznanje 5-letne oprostitve.
- (3) Oprostitve plačevanja nadomestila se uvede na zahtevo občana. Pisno zahtevo za oprostitev plačila nadomestila ter ustrezna dokazila (pogodba o nakupu, gradbeno dovoljenje, potrdilo o prijavi stalnega bivališča in drugo) mora zavezanec vložiti najkasneje do 31. 1. za tekoče leto pri občinski upravi Občine Brezovica.
- (4) Občina Brezovica lahko tudi v drugih primerih, kot so elementarne ali druge nezgode, oprosti zavezanca plačila nadomestila, če ugotovi, da bi plačevanje nadomestila ogrozilo socialno varnost zavezanca. Oprostitev velja za eno leto.

7. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

18. člen
(dokončanje postopkov v prehodnem obdobju)

Postopek za odmero nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča, ki je bil začel pred uveljavitvijo tega odloka, se obravnava na podlagi takrat veljavnega odloka.

19. člen
(prenehanje veljavnosti obstoječega odloka)

Z dnem uveljavitve tega odloka preneha veljati Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnih zemljišč (Uradni list RS; št. 113/2003 in 104/2009).

20. člen
(uveljavitev odloka)

Predmetni odlok začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem listu RS, uporabljati pa se začne 1. 1. 2018.

Št.:
Datum:

Župan Občine Brezovica:
Metod Ropret