

PREDLOG ODLOKA (PREDLOG Z DNE 8.11.2017)

Na podlagi 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF in 14/15 – ZUJFO), Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 110/02, 8/03 - popr., 58/03 - ZZZK-1, 33/07 - ZPNačrt, 108/09 - ZGO-1C in 80/10 - ZUPUDPP), 59. člena Zakona o izvrševanju proračunov Republike Slovenije za leti 2017 in 2018 (Uradni list RS, št. 80/16 in 33/17 - ZIPRS1718), prve in tretje alineje 41. člena ter določb 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, 29/95 – ZPDF, 44/97 – ZSZ in 27/98 – odl. US; v nadaljnjem besedilu: ZSZ), 218. člena, 218.a člena, 218.b člena, 218.c člena, 218.č člena 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 in 57/12) ter 14. člena Statuta Občine Semič (Uradni list RS, št. 57/10 in 27/16) je Občinski svet Občine Semič na _____ seji, dne _____, sprejel

ODLOK o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Semič

I. SPLOŠNA DOLOČBA

1. člen (predmet odloka)

Ta odlok določa način, zavezance, podlage za odmero nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča (v nadaljevanju: nadomestilo) in oprostitve nadomestila na območju občine Semič (v nadaljevanju tudi: občina).

II. DOLOČITEV ZAZIDANIH IN NEZAZIDANIH STAVBNIH ZEMLJIŠČ

2. člen (zazidana in nezazidana stavbna zemljišča)

(1) Za zazidana stavbna zemljišča štejejo 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.

(2) Kot zazidana stavbna zemljišča so določene tiste zemljiške parcele ali njihovi deli, na katerih je zgrajena oziroma se na podlagi dokončnega gradbenega dovoljenja gradi katera koli vrsta stavbe ali gradbeni inženirski objekt, ki ni objekt gospodarske javne infrastrukture, če so takšne parcele oziroma njihovi deli v skladu z določbami tega zakona določene kot gradbene parcele. V kolikor je bilo gradbeno dovoljenje za poseg pridobljeno, vpis v geodetske evidence pa še ni izveden, se pri odmeri nadomestila upoštevajo površine iz projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja.

(3) Če zemljiške parcele iz prejšnjega odstavka oziroma njihovi deli še niso določeni kot gradbene parcele, pridobijo takšne zemljiške parcele oziroma njihovi deli status zazidanega stavbnega zemljišča

s pravnomočno odločbo o parcelaciji, izdano v skladu z veljavno zakonodajo s področja gradnje objektov ali pa, ko postane gradbeno dovoljenje, izdano za objekt, ki naj bi se gradil na njej, dokončno. Do pravnomočnosti odločbe o parcelaciji oziroma dokončnosti gradbenega dovoljenja, se površina parcel iz prejšnjega odstavka, ko se od nje odšteje površina, na kateri stoji stavba ali gradbeni inženirski objekt, ki ni objekt gospodarske javne infrastrukture, pomnožena s faktorjem 1,5, šteje kot površina nezazidanega stavbnega zemljišča, vendar samo, če takšen preostali deli takšnih zemljiških parcel hkrati izpolnjujejo tudi pogoje za določitev nezazidanega stavbnega zemljišča.

(4) Za nezazidana stavbna zemljišča 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.

(5) Kot nezazidana stavbna zemljišča so določene tiste zemljiške parcele, za katere je z izvedbenim prostorskim aktom določeno, da je na njih dopustna gradnja določene vrste objekta iz prejšnjega odstavka, če je za njih zagotovljena oskrba s pitno vodo in energijo, odvajanje odplak in odstranjevanje odpadkov ter dostop na javno cesto in če ležijo znotraj območja, za katerega je občina z odlokom o nadomestilu določila, da se plačuje nadomestilo za uporabo nezazidanega stavbnega zemljišča.

(6) Šteje se, da je za zemljiške parcele iz 5. odstavka tega člena 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. Če je za območje, na katerem ležijo zemljiške parcele iz druge alineje prvega odstavka tega člena, sprejet občinski prostorski red, se šteje, da je za njih zagotovljena oskrba s pitno vodo in energijo, odvajanje odplak in odstranjevanje odpadkov, če imajo takšne parcele urejen dostop 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.

(7) Ne glede na določbe 5. odstavka tega člena se štejejo za nezazidano stavbno zemljišče tudi zemljiške parcele, za katere je z lokacijskim načrtom določeno, da so namenjene za površinsko izkoriščanje mineralnih surovin:

1. če je z občinskim podrobnim prostorskim načrtom določeno, da se po opustitvi izkoriščanja na njih izvede sanacija tako, da se namenijo za gradnjo;
2. če je za takšno izkoriščanje na njih že podeljena koncesija, vendar se z izkoriščanjem na njih še ni začelo;
3. če se je z izkoriščanjem na njih že prenehalo in je z občinskim podrobnim prostorskim načrtom določeno, da se po opustitvi izkoriščanja izvede sanacija tako, da se vzpostavi prejšnje stanje oziroma da se na njih uredijo kmetijska zemljišča ali gozd, takšna sanacija pa še ni izvedena.

3. člen

(določitev površine zazidanega stavbnega zemljišča)

(1) Osnovo za določitev površine zazidanega stavbnega zemljišča predstavljajo Register nepremičnin, Kataster stavb in Zemljiški kataster, oziroma druge javne evidence, ki jih vodi Geodetska uprava RS in iz katerih občina za potrebe odmere nadomestila črpa potrebne podatke. Osnovo za določitev poslovnih subjektov predstavlja Poslovni register Slovenije oz. register, ki opredeljuje poslovne subjekte na območju Slovenije.

(2) 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.

(3) Površina zazidanega stavbnega zemljišča za poslovni namen se določi kot neto tlorisna površina (SIST ISO: 9836) vseh prostorov posameznega stavbnega dela poslovnega namena in neto tlorisna površina vseh stavbnih delov, ki so funkcionalno povezani z njim.

(4) V površino zazidanega stavbnega zemljišča za poslovni namen se štejejo tudi zunanje poslovne površine, ki se uporabljajo kot spremljevalne površine za opravljanje poslovne dejavnosti. To so zunanja parkirišča, zunanje manipulativne površine, delavnice na prostem, nepokrita skladišča, športna igrišča.

(5) Če podatek o površini zazidanega stavbnega zemljišča ali podatek o dejanski rabi dela stavbe v navedenih uradnih evidencah ne obstaja ali je očitno napačen, le-tega na podlagi terenskega ogleda ali podatkov iz projektne dokumentacije objekta določi organ občine, pristojen za odmero nadomestila. Skladno z zakonodajo se na ta način pridobljen podatek pred odmero posreduje zavezancu v pregled.

(6) 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.

(7) 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.

4. člen

(določitev površine nezazidanega stavbnega zemljišča)

(1) Osnovo za določitev površine nezazidanega stavbnega zemljišča predstavljata evidenci Zemljiški kataster in Kataster stavb, oz. druge evidence, ki jih vodi Geodetska uprava RS in iz katerih občina za potrebe odmere nadomestila črpa potrebne podatke.

(2) 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.

III. DOLOČITEV OBMOČIJ ODMERE NADOMESTILA

5. člen

(območja odmere nadomestila)

Območja, ki so predmet odmere nadomestila, izhajajo iz veljavnih prostorskih aktov. Delijo se na dve kakovostni skupini na podlagi kriterijev lokalnega pomena območja in dostopnosti do javnih funkcij in so določena na mejo naselij po Registru prostorskih enot oz. evidenci, ki določa območja do naselij natančno:

1. skupina: naselje Semič,
2. skupina: ostala naselja v občini.

IV. MERILA ZA DOLOČITEV VIŠINE NADOMESTILA

6. člen **(splošna merila)**

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

- a. opremljenost stavbnega zemljišča s posamezno vrsto gospodarske javne infrastrukture ali z omrežji infrastrukture gospodarskih javnih služb,
- b. lega in namen stavbnega zemljišča.

7. člen **(opremljenost stavbnega zemljišča)**

(1) Opremljenost stavbnega zemljišča z objekti in omrežji gospodarske javne infrastrukture ali z omrežji infrastrukture gospodarskih javnih služb se ovrednoti z naslednjimi točkami:

Opremljenost	Število točk
a.) vodovod	50
b.) električno omrežje	20
c.) javna kanalizacija	50
d.) omrežje elektronskih komunikacij	30
e.) toplovod	60
f.) cesta v asfaltni izvedbi	30
g.) cesta v makadamski izvedbi	10
h.) javna razsvetljava	15

(2) Šteje se, da ima stavba na stavbnem zemljišču možnost priključka na javno vodovodno oz. javno kanalizacijsko omrežje, če je od njega oddaljena do vključno 200 m in obstaja tudi dejanska možnost priključitve. Za ostalo infrastrukturo iz prejšnjega odstavka se šteje, da ima stavba možnost priključitve nanjo, če je od infrastrukture oddaljena do vključno 50 m oz. dlje, če je stavba že dejansko priključena. Pri merjenju razdalje se šteje najkrajša zračna razdalja od omrežja do stavbe.

8. člen **(namen zazidanega stavbnega zemljišča)**

(1) Namen uporabe zazidanega stavbnega zemljišča, oziroma dela stavbe na tem stavbnem zemljišču, se določi na podlagi evidenc o nepremičninah. Glede na vrsto dejanske rabe dela stavbe in geografsko lego, se zazidano stavbno zemljišče vrednoti na naslednji način:

- A. Stavbe za stanovanjski namen:
 - enostanovanjske, dvostanovanjske ter tri- in večstanovanjske stavbe,
 - garaže, ki se ne uporabljajo v povezavi s poslovno dejavnostjo.
- B. Stavbe, v katerih se opravlja dejavnost turizma, gostinstva in trgovine:
 - hotelske stavbe in stavbe za kratkotrajno nastanitev,
 - gostilne, restavracije in točilnice,
 - trgovske stavbe in stavbe za storitvene dejavnosti,
 - sejemske dvorane, razstavišča,
 - garaže, ki se uporabljajo v povezavi z dejavnostmi, naštetimi v tej alineji.
- C. Stavbe, ki se uporabljajo za poslovne in upravne namene:
 - pošte, banke zavarovalnice,

- druge poslovne stavbe,
 - garaže, ki se uporabljajo v povezavi z dejavnostmi, naštetimi v tej alineji.
- D. Industrijske stavbe in skladišča in stavbe za promet in izvajanje komunikacij:
- stavbe za proizvodnjo, delavnice, klavnice, pivovarne, montažne hale, avtomehanične in podobne delavnice,
 - rezervoarji in cisterne za tekočine in pline,
 - žitni silosi, silosi za cement idr. suhe snovi,
 - hladilnice in specializirana skladišča,
 - pokrite skladiščne površine,
 - postajna poslopja, terminali.
- E. Stavbe, ki so splošnega družbenega pomena:
- muzeji, knjižnice, stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo,
 - stavbe za zdravstveno oskrbo,
 - stavbe za šport,
 - gasilski domovi,
 - stavbe javne uprave.
- a. Namen uporabe stavbnega zemljišča se ovrednoti s točkami po naslednji tabeli:

Namen	Območje/ število točk	
	1.	2.
A.	40	30
B.	150	100
C.	150	100
D.	150	100
E.	50	40

(2) Stanovanjski in poslovni namen se odmerita tudi za druge stavbe, ki niso uvrščene drugje, v kolikor se ugotovi, da se del stavbe uporablja za stanovanjski ali poslovni namen. V tem primeru se določijo točke glede na ugotovljen namen uporabe iz zgornje tabele.

b. Smotrnost uporabe stavbnega zemljišča se določa za stanovanjski namen glede na tip gradnje:

Vrsta zazidave	Območje/število točk	
	1.	2.
Individualne stavbe	50	30
Vrstne stavbe	30	20
Večstanovanjske stavbe	20	10

9. člen **(namen nezazidanega stavbnega zemljišča)**

Namen uporabe nezazidanega stavbnega zemljišča se določi glede na namensko rabo območja, kot jo določa veljavni prostorski akt in se vrednoti na naslednji način:

Namembnost zemljišča	Območje/ število točk	
	1.	2.
Nezazidana stavbna zemljišča na območjih za proizvodnjo, servise in storitve	600	300
Ostala nezazidana stavbna zemljišča	40	30

V. ODMERA NADOMESTILA

10. člen **(določitev višine nadomestila)**

(1) Letna višina nadomestila za zazidana stavbna zemljišča se določi kot vsota točk, dobljenih iz 7. in 8. a in 8. b člena tega odloka, ki se pomnoži s površino zazidanega stavbnega zemljišča ter z letno višino točke za odmero nadomestila za zazidana stavbna zemljišča.

(2) Letna višina nadomestila za nezazidana stavbna zemljišča se določi kot število točk, dobljenih iz 7. in 9. člena tega odloka, ki se pomnožijo s površino nezazidanega stavbnega zemljišča, ter z letno višino točke za odmero nadomestila za nezazidana stavbna zemljišča.

(3) Letna višina nadomestila za zunanje površine iz 4. odstavka 3. člena tega odloka se določi kot število točk dobljenih iz 7. in 8. člena tega odloka, ki se pomnožijo s površino nezazidanega stavbnega zemljišča, z letno višino točke za odmero nadomestila za nezazidana stavbna zemljišča ter faktorjem 0,3.

11. člen **(vrednost točke)**

(1) Vrednost točke za leto 2018 znaša 0,00192 EUR/m². Vrednost točke se zaokroži na pet decimalnih mest natančno.

(2) Vrednost točke za posamezno leto določi župan občine s sklepom. Nova vrednost točke se določi tako, da se uskladi z napovedano rastjo cen življenjskih stroškov Urada za makroekonomske analize in razvoj za leto odmere nadomestila.

(3) V primeru potreb po drugačni določitvi vrednosti točke, kot je določeno v prejšnjem odstavku, novo vrednost točke določi s sklepom občinski svet.

VI. PLAČILO NADOMESTILA

12. člen **(zavezanec)**

(1) Zavezanec za plačilo nadomestila za zazidano stavbno zemljišče je neposredni uporabnik zemljišča oziroma dela stavbe (imetnik pravice razpolaganja oziroma lastnik, najemnik stanovanja oziroma poslovnega prostora, imetnik stanovanjske pravice). Če le - ta ni znan, je zavezanec za plačilo lastnik.

(2) Zavezanec za plačilo nadomestila za nezazidano stavbno zemljišče je njegov lastnik oziroma imetnik stavbne pravice, če je le-ta vzpostavljena na zemljiški parceli.

13. člen **(dolžnosti zavezanca)**

(1) Zavezanci morajo prijaviti Občini Semič vse spremembe podatkov, ki bi lahko vplivale na odmero, in sicer v tridesetih dneh po nastali spremembi v zvezi z uporabo stavbnega zemljišča.

(2) Če nastane sprememba med letom, se le-ta upošteva od prvega dne v naslednjem mesecu po poteku meseca, v katerem je sprememba nastala.

VII. OPROSTITVE PLAČILA NADOMESTILA

14. člen **(oprostitve plačila nadomestila)**

(1) Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča se ne plačuje:

- a) za zazidana stavbna zemljišča, katera se neposredno uporabljajo za potrebe obrambe in zaščite RS,
- b) za objekte tujih držav, ki jih uporabljajo tuja diplomatska in konzularna predstavništva ali v njih stanuje njihovo osebje,
- c) za objekte mednarodnih in meddržavnih organizacij, ki jih uporabljajo te organizacije ali v njih stanuje njihovo osebje, če ni v mednarodnem sporazumu drugače določeno,
- d) za stavbe, ki jih uporabljajo verske skupnosti za svojo versko dejavnost.

(2) Oprostitev plačila nadomestila za zazidano stavbno zemljišče velja za:

- a) 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 ali neposredno plačal komunalni prispevek. 5-letna oprostitev prične teči z dnem prijave stalnega bivališča, upošteva pa se od dneva pravnomočnosti odločbe o priznanju oprostitve, ki se izda na podlagi vloge zavezanca,
- b) zavezanca, ki je prejemnik denarne socialne pomoči na podlagi zakona, ki ureja uveljavljanje pravic iz javnih sredstev. Odločbo o enoletni oprostitvi izda pristojni organ Občine Semič na podlagi vloge zavezanca. Če je bila odločba pristojnega organa Občine Semič o enoletni oprostitvi izdana najkasneje do izdaje odločbe o odmeri nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča, se oprostitev upošteva za odmerno leto, v katerem je bila odločba izdana. V nasprotnem primeru se oprostitev upošteva za naslednje odmerno leto.

VIII. KAZENSKÉ DOLOČBE

15. člen **(kazenske določbe)**

(1) Z globo 900,00 EUR do 5.000,00 EUR se kaznuje za prekršek pravna oseba ali samostojni podjetnik posameznik, če:

- a) v predpisanem roku ne prijavi nastanka obveznosti plačila nadomestila po tem odloku ali vseh sprememb, ki vplivajo na odmero nadomestila,
- b) prijavi lažne podatke ali prikriva podatke, ki so potrebni za izračun nadomestila.

(2) Z globo od 100,00 EUR do 500,00 EUR se za prekrške iz prejšnjega odstavka kaznuje odgovorna oseba pravne osebe iz prejšnjega odstavka.

(3) Z globo od 100,00 EUR do 500,00 EUR se kaznuje fizična oseba, ki stori prekršek iz prvega odstavka tega člena.

(4) Nadzor nad izvajanjem določb tega odloka, opravlja Medobčinska inšpekcija in redarstvo oz. pristojen organ.

IX. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

16. člen **(prenehanje veljavnosti obstoječega odloka)**

(1) Z dnem uveljavitve tega odloka preneha veljati Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v občini Semič (Ur. l. RS, št. 124/04, 70/05, 102/12).

(2) Pritožbe zavezancev, vezane na odmero nadomestila za pretekla odmerna leta, se obravnavajo na podlagi takrat veljavnega odloka.

17. člen **(uporaba izrazov)**

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

18. člen **(uveljavitev odloka)**

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

Številka:

Datum:

Občinski svet Občine Semič
Polona Kambič, županja