Na podlagi 15. člena Statuta Občine Podlehnik (Uradni list RS, št. 96/2009 in Uradno glasilo Slovenskih občin, št. 21/2017) Občinski svet Občine Podlehnik na \_\_. redni seji, dne \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ob obravnavi točke z naslovom »Predlog Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Podlehnik«, sprejel naslednji

**SKLEP**

Občinski svet Občine Podlehnik sprejme Predlog Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Podlehnik, v predloženem besedilu.

Številka: 007-1/2017

Datum:

 Marko MAUČIČ,

 župan Občine Podlehnik

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, 14/15 – ZUUJFO in 76/16 – odl. US), Zakona o urejanju prostora (Uradni list 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) ter 7. člena Statuta Občine Podlehnik (Uradni list RS, št. 96/2009 in 21/2017), 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, 57/12, 101/13 – ZDavNepr, 110/13, 19/15 in 61/17 - GZ), je Občinski svet Občine Podlehnik na \_\_\_\_\_\_\_ seji, dne \_\_\_\_\_\_\_, sprejel

**ODLOK**

**o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča**

 **v Občini Podlehnik**

I. SPLOŠNA DOLOČBA

**1. člen**

**(predmet odloka)**

S tem odlokom se določijo podlage za odmero nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča (v nadaljevanju: nadomestilo), ki določajo:

* lego in namembnost ter smotrno izkoriščanje stavbnega zemljišča,
* opremljenost stavbnega zemljišča s komunalnimi in drugimi objekti in napravami in možnost priključitve za te objekte in naprave,
* merila za oprostitev plačevanja nadomestila.

II. DOLOČITEV ZAZIDANIH IN NEZAZIDANIH STAVBNIH ZEMLJIŠČ

**2. člen**

**(zazidana in nezazidana stavbna zemljišča)**

Za zazidana in nezazidana stavbna zemljišča se štejejo tista zemljišča, kot določajo predpisi o gradnji objektov.

**3. člen**

**(določitev površine zazidanega stavbnega zemljišča)**

(1) Osnovo za določitev površine zazidanega stavbnega zemljišča predstavljajo Register nepremičnin, Kataster stavb in Zemljiški kataster, ki jih vodi Geodetska uprava RS in iz katerih občina za potrebe odmere nadomestila črpa potrebne podatke. Osnovo za določitev poslovnih subjektov predstavlja tudi Poslovni register 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 ipd.

(5) Če podatek o površini zazidanega stavbnega zemljišča ali kateri drugi podatek o stavbi ali delu 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 državno 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 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.

**4. člen**

**(določitev površine nezazidanega stavbnega zemljišča)**

(1) Osnovo za določitev površine nezazidanega stavbnega zemljišča predstavljata evidenci Zemljiški kataster in Kataster stavb, ki ju 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, kot določajo predpisi o gradnji objektov in pogojev vsakokratnega veljavnega izvedbenega prostorskega akta.

III. DOLOČITEV OBMOČIJ ODMERE NADOMESTILA

**5. člen**

**(območja odmere nadomestila)**

(1) Območja, ki so predmet odmere nadomestila, določa veljaven prostorski akt. Delijo se na dve skupini:

1. skupina: Podlehnik, Kozminci, Spodnje Gruškovje, Stanošina, Zakl ter del naselij Gorca, Jablovec, Sedlašek, Zgornje Gruškovje in Ložina.

2. skupina: Obsega vsa območja ostalih naselij in delov naselij v Občini Podlehnik, ki niso zajeta v prvem območju.

(2) Meje območij iz prejšnjega odstavka so prikazane na pregledni karti, ki je sestavni del tega odloka. Grafične karte v merilu 1:5.000 so na vpogled na Občini Podlehnik.

(3) Priloga k temu odloku je tudi seznam hišnih številk, ki spadajo v posamezno skupino območij.

IV. MERILA ZA DOLOČITEV VIŠINE NADOMESTILA

**6. člen**

**(splošna merila)**

(1) Za določitev višine nadomestila za zazidana in nezazidana stavbna zemljišča se upoštevata naslednji merili:

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

**7. člen**

**(opremljenost stavbnega zemljišča)**

Opremljenost stavbnega zemljišča s komunalnimi in drugimi objekti in napravami individualne in skupne rabe z dejansko možnostjo priključka na te objekte in naprave se ovrednoti z naslednjimi točkami:

|  |  |
| --- | --- |
| Opremljenost | Število točk |
| a.) cesta v makadamski izvedbi | 5 |
| b.) cesta v asfaltni izvedbi | 15 |
| c.) vodovod | 5 |
| d.) električno omrežje | 5 |
| e.) omrežje elektronskih komunikacij | 5 |
| f.) javna razsvetljava | 15 |
| g.) javna kanalizacija | 15 |

**8. člen**

**(lega in 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, se zazidano stavbno zemljišče vrednoti na naslednji način:

A. Stavbe za stanovanjske namene:

A1. Eno- in dvostanovanjske stavbe:

* enostanovanjske, dvostanovanjske stavbe,
* garažne stavbe, ki se ne uporabljajo v povezavi s poslovno dejavnostjo.

A2. Tri- in večstanovanjske stavbe:

* stanovanjske stavbe s tremi ali več stanovanji,
* stanovanjske stavbe za posebne družbene skupine, oskrbovana stanovanja,
* stanovanje, neprimerno za bivanje v stavbi z dvema in več stanovanji,
* garaže v garažni hiši in pokrita parkirišča, 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 in drugi nezahtevni ter enostavni objekti, 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 (notar, odvetnik, …),
* garaže in drugi nezahtevni ter enostavni objekti, ki se uporabljajo v povezavi z dejavnostmi, naštetimi v tej alineji.

D. Industrijske stavbe in skladišča ter stavbe za promet:

* stavbe za proizvodnjo, delavnice, klavnice, pivovarne, montažne hale, avtomehanične in podobne delavnice,
* žitni silosi, silosi za cement idr. suhe snovi,
* hladilnice in specializirana skladišča,
* pokrite in nadkrite skladiščne površine,
* postajna poslopja, terminali, stavbe za izvajanje komunikacij in z njimi povezane stavbe,
* garaže in drugi nezahtevni ter enostavni objekti, ki se uporabljajo v povezavi z dejavnostmi, naštetimi v tej alineji.

E. Stavbe, ki so splošnega družbenega pomena:

* muzeji, knjižnice, stavbe za vzgojo, izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo,
* stavbe za zdravstveno oskrbo,
* stavbe za šport,
* gasilski domovi,
* stavbe javne uprave,
* garaže in drugi nezahtevni ter enostavni objekti, ki se uporabljajo v povezavi z dejavnostmi, naštetimi v tej alineji.

F. Stavbe za kmetijski namen, če se uporabljajo za kmetijsko dejavnost:

* stavbe za rastlinsko pridelavo: rastlinjaki za vrtnine, okrasne rastline in podobno,
* stavbe za rejo živali: perutninske farme, hlevi, svinjaki, staje, kobilarne in podobno,
* stavbe za spravilo pridelka: kmetijski silosi, kašče, kleti, vinske kleti, zidanice, seniki, skednji, kozolci, koruznjaki in podobno,
* sirarne, sušilnice sadja in podobno,
* stavbe za shranjevanje kmetijskih strojev, orodja in mehanizacije,
* garaže in drugi nezahtevni ter enostavni objekti, ki se uporabljajo v povezavi z dejavnostmi, naštetimi v tej alineji.

(2) Namen uporabe zazidanega stavbnega zemljišča se glede na geografsko lego ovrednoti s točkami po naslednji tabeli:

|  |  |
| --- | --- |
| Namen | Skupina |
| 1. | 2. |
| A1 | 95 | 50 |
| A2 | 90 | 45 |
| B | 150 | 100 |
| C | 300 | 200 |
| D | 320 | 280 |
| E | 100 | 80 |
| F | 100 | 30 |

(3) 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.

**9. člen**

**(lega in 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 | Kakovostna skupina |  |
| 1. | 2. |
| Območja za izgradnjo stanovanjskih stavb | 80 | 40 |
| Območja za izgradnjo poslovnih stavb | 150 | 100 |

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. člena tega odloka, ki se pomnoži s površino zazidanega stavbnega zemljišča ter z letno višino točke za odmero nadomestila za zazidana stavbna zemljišča. Zunanje poslovne površine se pomnožijo še s faktorjem 0,5.

(2) Letna višina nadomestila za nezazidana stavbna zemljišča za izgradnjo stanovanjskih stavb se določi kot število točk, dobljenih iz 7. in 9. 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.

(3) ) Letna višina nadomestila za nezazidana stavbna zemljišča za izgradnjo poslovnih stavb se določi kot število točk, dobljenih iz 7. in 9. člena tega odloka, ki se pomnožijo s površino nezazidanega stavbnega zemljišča, z letno višino točke za odmero nadomestila za nezazidana stavbna zemljišča ter faktorjem 0,5.

**11. člen**

**(vrednost točke)**

(1) Vrednost letne točke za izračun nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča leto 2018 znaša 0,00326 EUR/m2.

(2) Vrednost točke za izračun nadomestila na območju Občine Podlehnik določi do konca leta za naslednje leto s sklepom Občinski svet občine Podlehnik na predlog župana.

.

**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**

**(prijava nadomestila)**

Zavezanec za plačilo nadomestila je dolžan občinski upravi sporočiti vse spremembe, ki bi kakorkoli vplivale na odmero nadomestila v roku petnajstih dni po nastanku spremembe. V kolikor zavezanec tega ne sporoči, občinska uprava sama pridobi podatke iz ustreznih evidenc in jih uskladi skladno s predpisi s področja o evidentiranju nepremičnin.

VI. OPROSTITVE PLAČILA NADOMESTILA

**14. člen**

**(oprostitve plačila nadomestila)**

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

* za zazidana stavbna zemljišča, katera 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 za svojo versko dejavnost.

(2) Nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča se na lastno zahtevo za dobo pet let oprosti občan, ki je kupil novo stanovanje kot posamezen del stavbe ali zgradil, dozidal ali nadzidal družinsko stanovanjsko hišo, če je v ceni stanovanja oziroma družinske stanovanjske hiše ali neposredno plačal stroške komunalnega prispevka. Petletna oprostitev začne teči od dneva vselitve v stanovanje ali stanovanjsko hišo.

VII. PREHODNA IN KONČNA DOLOČBA

**15. člen**

**(prenehanje veljavnosti obstoječega odloka)**

(1) Z dnem uveljavitve tega odloka preneha veljati Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 28/2009, 24/2014).

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

**16. člen**

**(uveljavitev odloka)**

Ta odlok začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem glasilu slovenskih občin, uporabljati pa se začne 1. januarja 2018.

Številka: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Župan Občine Podlehnik

Podlehnik, dne \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Marko Maučič