

PREDLOG NOVEGA ODLOKA

Na podlagi 59. člena Zakona o izvrševanju proračunov Republike Slovenije za leti 2017 in 2018 (Uradni list RS, št. 80/16 in 33/17) v povezavi s VI. poglavjem Zakona o stavbnih zemljiščih (Uradni list SRS, št. 18/84, 32/85 – popravek in 33/89 ter Uradni list RS, št. 24/92 – odločba US, 29/95 – ZPDF, 44/97 – ZSZ in 27/98 – odločba US), 218. členom in 218.a do 218.d členom 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 in 19/15) ter na podlagi 16. člena Statuta Občine Hoče-Slivnica (MUV, št. 6/10, 19/10, je Občinski svet Občine Hoče-Slivnica na svoji ___ redni seji dne _____ sprejel

O D L O K

o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v občini Hoče - Slivnica

1. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

S tem odlokom se ureja plačevanje nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča (v nadaljnjem besedilu: nadomestilo) v Občini Hoče - Slivnica.

2. člen

(1) Nadomestilo se plačuje za zazidana in za nezazidana stavbna zemljišča.

(2) Za zazidana stavbna zemljišča se štejejo tiste zemljiške parcele ali njihovi deli, na katerih so gradbene parcele z zgrajenimi stavbami ali gradbenimi inženirskimi objekti, ki niso objekti gospodarske javne infrastrukture in tiste zemljiške parcele ali njihovi deli, na katerih se je na podlagi dokončnega gradbenega dovoljenja začelo z gradnjo stavb ali 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 katerem stoji takšna stavba (fundus), pomnožena s faktorjem 1,5, preostali del površine takšne zemljiške parcele pa se šteje za nezazidano stavbno zemljišče.

(3) Za nezazidana stavbna zemljišča se štejejo tiste zemljiške parcele, za katere 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 ali 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. Zemljiška parcela, ki se jo šteje za nezazidano stavbno zemljišče, mora imeti najmanj površino, kot jo za gradnjo določa izvedbeni prostorski akt.

(4) Zemljiške parcele iz prejšnjega odstavka tega člena se štejejo za nezazidana stavbna zemljišča po tem odloku in se zanje plačuje nadomestilo, če imajo urejen dostop do javnega cestnega omrežja in če je zanje možno izvesti priključke na javno vodovodno omrežje, javno elektroenergetsko omrežje in javno kanalizacijsko omrežje, kolikor ni dovoljena gradnja greznic oziroma malih čistilnih naprav.

(5) Za nezazidano stavbno zemljišče se štejejo tudi zemljiške parcele, za katere je z izvedbenim prostorskim načrtom določeno, da so namenjene za površinsko izkoriščanje mineralnih surovin:

- če je z izvedbenim prostorskim načrtom določeno, da se po opustitvi izkoriščanja na njih izvede sanacija tako, da se namenijo za gradnjo;

- če je za izkoriščanje mineralnih surovin na njih že podeljena koncesija, z izkoriščanjem pa se še ni pričelo;
- če se je z izkoriščanjem na njih že prenehalo, z izvedbenim prostorskim načrtom določena sanacija tako, da se vzpostavi prejšnje stanje, uredijo kmetijska zemljišča ali gozd, pa še ni izvedena.

3. člen

(1) Nadomestilo za uporabo zazidanega stavbnega zemljišča se plačuje od stanovanjske oziroma poslovne površine stavbe.

(2) Stanovanjska površina je čista tlorisna površina sob, predsob, hodnikov v stanovanju, kuhinje, kopalnice, shrambe in drugih zaprtih prostorov stanovanja ter čista tlorisna površina garaž za osebne avtomobile.

(3) Poslovna površina je čista tlorisna površina poslovnega prostora in vseh prostorov, ki so funkcionalno povezani s poslovnim prostorom.

(4) Poslovne površine so tudi površine zemljišč, ki so namenjene poslovni dejavnosti, kot so nepokrita skladišča, parkirišča, delavnice na prostem, bencinski servisi, manipulativne površine, na katerih se opravlja gospodarska dejavnost, gostinski vrtovi, ki niso stavbe in druge površine, namenjene za opravljanje poslovne dejavnosti.

(5) Čiste 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 površini iz registra nepremičnin, zmanjšani za odprte površine, kot so terase, balkoni ipd.

4. člen

Nadomestilo za uporabo nezazidanega stavbnega zemljišča se plačuje od površine zemljiških parcel, na katerih je po izvedbenem prostorskem aktu dopustna gradnja objektov iz tretjega odstavka 2. člena tega odloka oz. izkoriščanje mineralnih surovin v skladu s petim odstavkom 2. člena tega odloka.

2. OBMOČJE, NA KATEREM SE PLAČUJE NADOMESTILO

5. člen

(1) Nadomestilo za zazidana in nezazidana stavbna zemljišča se plačuje na celotnem območju občine Hoče - Slivnica.

(2) Na območju iz prvega odstavka tega člena se nadomestilo za zazidana stavbna zemljišča, na katerih so zgrajene stavbe, ne plačuje, če stavbno zemljišče ni opremljeno vsaj z javnim vodovodnim in javnim elektroenergetskim omrežjem.

6. člen

(1) Za namene plačevanja nadomestila se območje občine razvrsti v dve območji:

- I. območje, ki obsega stavbna zemljišča na strnjenih delih naselij Spodnje Hoče, Zgornje Hoče, Rogoza, Bohova, Slivnica, Orehova vas, Hotinja vas, Radizel in Čreta ter dele naselij Pivola, Hočko Pohorje in Polana;
- II. območje, ki obsega stavbna zemljišča na preostalem delu območja občine Hoče - Slivnica.

(2) Meje območij iz prejšnjega odstavka tega člena so prikazane na kartah, ki so sestavni del tega odloka. Karte so občanom na vpogled na Občinski upravi Občine Hoče - Slivnica.

3. MERILA ZA DOLOČANJE NADOMESTILA ZA ZAZIDANA STAVBNA ZEMLJIŠČA - STAVBE

7. člen

Za določitev nadomestila za zazidana stavbna zemljišča oz. stavbe se upoštevajo:

1. opremljenost stavbnega zemljišča z objekti infrastrukture in možnost priključitve na te objekte,
2. lega stavbnega zemljišča,
3. oziroma namen uporabe stavbnega zemljišča oz. vrsta dejavnosti.

3.1. Ovrednotenje opremljenosti stavbnega zemljišča

8. člen

(1) Opremljenost zazidanega stavbnega zemljišča z objekti javne infrastrukture in možnost priključka na te objekte se ovrednoti z naslednjimi točkami:

1. Cesta v protiprašni izvedbi	30 točk
2. Vodovodno omrežje	20 točk
3. Javno kanalizacijsko omrežje	20 točk
4. Javno električno omrežje	10 točk
5. Plinovod	10 točk

(2) Šteje se, da so vsa zazidana stavbna zemljišča opremljena s cesto.

(3) Šteje se, da ima zazidano stavbno zemljišče možnost priključka na javno vodovodno, javno kanalizacijsko, električno omrežje, telekomunikacijsko omrežje ter plinovod, če je omrežje, na katerega se je možno priključiti, oddaljeno od meje stavbnega zemljišča največ 50 m in obstaja tudi dejanska možnost priključitve in koriščenja teh infrastrukturnih objektov.

3.2. Lega stavbnega zemljišča

9. člen

Pri legi stavbnega zemljišča se upošteva lokacija oz. položaj stavbe na območjih iz 6. člena tega odloka.

3.3. Namen uporabe stavbnega zemljišča oziroma vrsta dejavnosti

10. člen

Glede na namen uporabe oziroma vrsto dejavnosti so zazidana stavbna zemljišča razvrščena v naslednje skupine:

- A – stavbna zemljišča, na katerih so zgrajeni stanovanjski objekti;
- B – stavbna zemljišča, na katerih so zgrajeni objekti za poslovne in gospodarske namene;
- C – stavbna zemljišča, na katerih so zgrajeni objekti družbene infrastrukture;
- D - stavbna zemljišča, na katerih so zgrajeni počitniški objekti.

11. člen

Glede na namene uporabe oziroma vrsto dejavnosti iz 10. člena tega odloka ter lego na območju iz 6. člena tega odloka se število točk za m² stanovanjske oziroma poslovne površine določi po naslednji tabeli:

Namen uporabe	A	B	C	D
Lega zemljišča				
I. območje	20	200	10	200
II. območje	10	150	5	100

4. MERILA ZA DOLOČITEV NADOMESTILA ZA DRUGA ZAZIDANA STAVBNA ZEMLJIŠČA

12. člen

(1) Poslovne površine iz četrtega odstavka 3. člena tega odloka se točkujejo z upoštevanjem lege v območju iz 6. člena tega odloka po naslednji tabeli:

Vrsta zazidanega stavbnega zemljišča - površine zemljišča	Območje	
	I.	II.
gostinski vrtovi, ki niso stavbe, bencinski servisi, nepokrita skladišča, delavnice na prostem, parkirišča	300	250
druge površine, namenjene opravljanju poslovne dejavnosti	150	100

(2) Kot površina za nepokrita skladišča, parkirišča, delavnice na prostem, gostinske vrtove, ki niso stavbe in druge površine, namenjene opravljanju poslovne dejavnosti, se upoštevajo dejanske površine, ki jih zavezanec uporablja za poslovne namene.

(3) Za površino bencinskega servisa se šteje površina celotnega zemljišča, na katerem je zgrajen bencinski servis oz. se uporablja za potrebe bencinskega servisa. V primeru, da je na bencinskem servisu zgrajena tudi stavba, se v izračunu v površini zemljišča upošteva zemljišče skupaj s površino zemljišča, na katerem stoji stavba, poslovna površina stavbe pa se v izračunu posebej ne upošteva.

5. MERILA ZA DOLOČITEV NADOMESTILA ZA NEZAZIDANA STAVBNA ZEMLJIŠČA

13. člen

(1) Nadomestilo za nezazidano stavbno zemljišče iz tretjega odstavka 2. člena tega odloka se odmeri, če ima zemljiška parcela urejen dostop do javnega cestnega omrežja in če je zanj možno izvesti priključke na javno vodovodno omrežje, javno elektroenergetsko omrežje ter javno kanalizacijsko omrežje, kolikor ni dovoljena gradnja greznic oziroma malih čistilnih naprav.

(2) Število točk za m² nezazidanega stavbnega zemljišča se določi glede na podrobno namensko rabo prostora, določeno v prostorskih aktih občine in glede na lego v območju iz 6. člena tega odloka po naslednji tabeli:

Namembnost nezazidanega stavbnega zemljišča	Območje	
	I.	II.
Območja stanovanj in površine razpršene poselitve	15	10
Območja centralnih dejavnosti	120	90
Območja proizvodnih dejavnosti	100	70

Posebna območja	120	90
-----------------	-----	----

(3) Pri izračunu nadomestila se upošteva površina zemljiške parcele, ki se jo šteje za nezazidano stavbno zemljišče po tem odloku.

14. člen

(1) Nadomestilo za nezazidano stavbno zemljišče iz petega odstavka 2. člena tega odloka se točkuje s 400 točk/m².

(2) Za površino nezazidanega stavbnega zemljišča po tem členu se šteje površina, ki je določena z izvedbenim prostorskim načrtom in ustreza pogojem iz petega odstavka 2. člena tega odloka.

(3) Če so na območju, namenjenem za površinsko izkoriščanje mineralnih surovin, tudi poslovni objekti, se ti štejejo za zazidano stavbno zemljišče. Nadomestilo za njih se odmeri na način, ki je s tem odlokom določen za zazidana stavbna zemljišča.

6. IZRAČUN VIŠINE NADOMESTILA

15. člen

(1) Mesečna višina nadomestila se določi tako, da se stavbno zemljišče točkuje po posameznih merilih tega odloka in se s seštevanjem izračuna skupno število točk. Skupno število točk se pomnoži z ustrezno površino zavezančevega objekta oziroma nezazidanega stavbnega zemljišča in z vrednostjo točke za izračun nadomestila.

16. člen

(1) Vrednost točke za izračun nadomestila za leto 2018 znaša 0,00035 EUR/m², za naslednja leta pa se jo revalorizira z indeksom cen življenjskih potrebščin, opredeljenim za obdobje prvih enajst mesecev leta.

(2) Sklep, s katerim ugotovi vrednost točke, sprejme župan najkasneje do konca leta za naslednje leto.

7. ODMERA NADOMESTILA

17. člen

(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), od katere se plačuje nadomestilo.

(2) Zavezanec za plačilo nadomestila za nezazidano stavbno zemljišče je lastnik nezazidanega stavbnega zemljišča oz. uporabnik zemljišča, če lastnik sporoči Občinski upravi Občine Hoče - Slivnica podatke o uporabniku.

18. člen

(1) Nadomestilo se zavezancu odmeri letno za tekoče leto z odločbo.

(2) Pravne osebe plačujejo svoje obveznosti iz naslova nadomestila na podlagi zadnje odmerne odločbe po mesečnih obrokih, ki zapadejo v plačilo vsakega prvega dne v mesecu, plačani pa morajo biti do 15. v mesecu.

(3) Fizične osebe plačujejo nadomestilo v dveh obrokih, če letni znesek nadomestila ne presega 60 EUR. Kadar je letna obveznost višja od 60 EUR, plačujejo nadomestilo v štirih obrokih.

(4) Odločbo o odmeri nadomestila izda zavezancu krajevno pristojna enota Finančne uprave Republike Slovenije (v nadaljevanju: finančni urad).

(4) Finančni urad začne postopek za odmero nadomestila na podlagi podatkov o stavbnih zemljiščih in o zavezancih za nadomestilo, ki mu jih posreduje Občinska uprava Občine Hoče - Slivnica.

(5) Podatke o zavezancih in stavbnih zemljiščih pridobiva občinska uprava iz uradnih evidenc, od upravnega organa, pristojnega za izdajo dovoljenj za posege v prostor, iz občinskih prostorskih aktov in drugih lastnih evidenc ter na podlagi prijave neposrednega uporabnika stavbnega zemljišča.

(6) S podatki, ki jih ne pridobi iz uradnih evidenc, občina seznanila lastnike na način, kot določajo predpisi o graditvi objektov.

(7) Zavezanci so dolžni prijaviti Občinski upravi Občine Hoče - Slivnica vse podatke, vezane na nastanek obveznosti plačila nadomestila po tem odloku in vse spremembe, ki vplivajo na odmero nadomestila, in sicer v najkasneje 15 dneh od nastanka obveznosti oz. spremembe.

(8) Če zavezanci ne sporočijo zahtevanih podatkov za odmero nadomestila v roku iz prejšnjega odstavka, občinski urad sam pridobi podatke iz uradnih evidenc in prične postopek po uradni dolžnosti.

(9) Če nastane obveznost za plačilo nadomestila po tem odloku ali sprememba med letom, se le-ta upošteva od prvega dne v naslednjem mesecu, v katerem je obveznost ali sprememba nastala.

(10) Za zadeve v zvezi z odmero nadomestila, plačevanjem, izterjavo idr., ki niso določene s tem odlokom, se uporabljajo določbe predpisov o davkih občanov.

8. OPROSTITVE PLAČILA NADOMESTILA

19. člen

(1) Nadomestilo se ne plačuje za zemljišča, ki se uporabljajo za potrebe obrambe, za objekte tujih držav, ki jih uporabljajo tuja diplomatska in konzularna predstavništva, za objekte mednarodnih in meddržavnih organizacij, ki jih uporabljajo te organizacije, če ni v mednarodnem sporazumu drugače določeno in za stavbe, ki jih uporabljajo verske skupnosti za svojo versko dejavnost.

(2) Nadomestila se na lastno zahtevo oprosti zavezanec, ki je kupil novo stanovanje kot posamezen del stavbe ali zgradil družinsko stanovanjsko hišo, če je v ceni ali neposredno plačal komunalni prispevek ali izvedel opremljanje po pogodbi o opremljanju po določbah zakona, ki ureja prostorsko načrtovanje.

(3) Plačila nadomestila so oproščeni tudi občani, ki so prejemniki denarne socialne pomoči, varstvenega dodatka, nadomestila za brezposelnost, upravičenci do subvencije najemnine in občani, katerih skupni mesečni prejemki ne presegajo osnovnega zneska minimalnega dohodka.

(4) Oprostitev plačevanja nadomestila se uvede na pisno zahtevo zavezanca, ki jo mora zavezanec skupaj z ustreznimi dokazili vložiti najkasneje do 31. januarja za tekoče leto pri Občinski upravi Občine Hoče - Slivnica.

(5) O oprostitvi plačila na podlagi listinskih dokazov odloči Občinski urad Občine Hoče - Slivnica. Zoper odločitev je dovoljena pritožba na župana Občine Hoče - Slivnica.

(6) Oprostitev plačila nadomestila, razen oprostitve iz drugega odstavka tega člena, je možna največ za eno leto in jo lahko zavezanec po poteku tega roka ponovno zahteva.

(7) Oprostitev plačevanja nadomestila iz drugega odstavka tega člena traja 5 let. Oprostitev začne teči od dneva vselitve v stanovanje oz. v stanovanjsko hišo.

9. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

20. člen

(1) Za izvedbeni prostorski akt po tem odloku se šteje občinski prostorski načrt po Zakonu o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09, 80/10 – ZUPUDPP, 43/11 – ZKZ-C, 57/12, 57/12 – ZUPUDPP-A, 109/12, 35/13 – sklep US, 86/14 –

odločba US in 14/15 – ZUUJFO; v nadaljnjem besedilu: ZPNačrt) in izvedbeni prostorski načrt.

(2) Za izvedbeni prostorski načrt po tem odloku se šteje:

- prostorski izvedbeni načrt iz druge alineje 21. člena oziroma od 27. do vključno 32. člena Zakona o urejanju naselij in drugih posegov v prostor (Uradni list SRS, št. 18/84, 37/85 in 29/86, Uradni list RS, št. 26/90, 18/93, 47/93, 71/93, 44/97, 9/01 – ZPPreb in 23/02 – odločba US, v nadaljnjem besedilu: ZUN) ter zazidalni načrt iz drugega odstavka 82. člena ZUN;
- občinski lokacijski načrt iz 72. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 110/02, 8/03 – popravek in 58/03 – ZZK-1)
- občinski podrobni prostorski načrt iz 55. člena ZPNačrt.

21. člen

Z dnem uveljavitve tega odloka preneha veljati Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča (Medobčinski uradni vestnik, št. 31/08 – UPB in 14/09).

22. člen

Ta odlok začne veljati naslednji dan po objavi v Medobčinskem uradnem vestniku, uporabljati pa se začne 01. januarja 2018.

Številka:

Datum:

Župan
Občine Hoče - Slivnica
Dr. Marko Soršak