

Na podlagi določb VI. poglavja Zakona o stavbnih zemljiščih (Uradni list SRS, št. 18/84, 32/85 – popr., 33/89, Uradni list RS, št. 24/92 – odl. US, 44/97 – ZSZ in 101/13 – ZDavNepr), 218., 218.a, 218.b, 218.c, 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 in 19/15), 60. člena Zakona o izvrševanju proračunov Republike Slovenije (Uradni list RS, št. 150/22, 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, 11/18 – ZSPDSL-1 in 30/18), 3. in 17. člena Zakona o prekrških (Uradni list RS, št. 29/11 - uradno prečiščeno besedilo, 21/13, 111/13, 74/14 - odl. US, 92/14 - odl. US, 32/16, 15/17 - odl. US, 27/17 - ZPro, 73/19 - odl. US, 175/20 - ZIUOPDVE, 195/20, 5/21 - odl. US, 15/21 - ZDUOP, 123/21 - ZPrCP-F) ter na podlagi 13. člena statuta Občine Kobilje (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 26/2016, 40/2019) je Občinski svet Občine Kobilje na __redni seji dne _____ sprejel

O D L O K

o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča na območju Občine Kobilje

SPLOŠNA DOLOČILA

1. člen

S tem odlokom se sprejmejo podlage za odmero nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča za zazidana in nezazidana stavbna zemljišča (v nadaljevanju: nadomestilo), ki določajo:

- območje za plačilo nadomestila,
- vrste zemljišč,
- zavezance za plačilo nadomestila,
- merila za določitev višine nadomestila,
- merila za oprostitev plačila nadomestila,
- kazni za neupoštevanja določil tega odloka.

OBMOČJE ZA PLAČILO NADOMESTILA

2. člen

Nadomestilo se plačuje za stavbna zemljišča na celotnem območju Občine Kobilje, ki izpolnjujejo naslednje pogoje:

- dostop do zemljišča po javni cesti,
- možnost priključitve na električno energijo,
- možnost priključitve na javni vodovod,
- možnost priključitve na kanalizacijsko omrežje, ali če je dovoljena gradnja greznic oziroma malih čistilnih naprav.

VRSTA ZEMLJIŠČ ZA KATERA SE PLAČUJE NADOMESTILO

3. člen

(1) Zazidana stavbna zemljišča

Za zazidana stavbna zemljišča se po tem odloku štejejo tiste zemljiške parcele ali njihovi deli, na katerih je zgrajena, oziroma se na podlagi dokončnega gradbenega dovoljenja gradi katerakoli vrsta stavbe ali gradbeno inženirski objekt, ki ni objekt 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.

Za določitev površine zazidanega stavbnega zemljišča se uporabljajo uradni podatki Geodetske uprave RS (v nadaljevanju: GURS), ki se nanašajo na dele stavb (kataster nepremičnin – površina dela stavbe zmanjšana za odprte površine).

Dejansko rabo (namembnost) dela stavbe se določi na osnovi uradnih podatkov GURS, ki se nanašajo na del stavbe.

Če v uradnih evidencah ni ustreznega podatka glede na določila tega člena, ali je le-ta pomanjkljiv ali ni pravilen, občinska uprava ali zavezanec za plačilo nadomestila o tem obvesti pristojno enoto GURS, da le-ta pridobi prave podatke. Do pridobitve podatkov GURS-a občina lahko uporablja podatke iz drugih uradnih evidenc, ki so ji na voljo (projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja, podatki za izdajo odločbe o plačilu komunalnega prispevka, ortofoto posnetek). Občina lahko tudi pozove lastnika objekta, da sporoči pravilne podatke. Postopek uskladitve podatkov se izvaja skladno s predpisi, ki urejajo evidentiranje nepremičnin.

(2) Nelegalne gradnje

V primeru nelegalne gradnje plačevanje nadomestila za uporabo zazidanega stavbnega zemljišča ne vpliva na njeno legalizacijo oziroma na izdajo in izvršitev inšpekcijskega ukrepa.

Obveznost plačevanja nadomestila za uporabo zazidanega stavbnega zemljišča 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, hkrati pa se uvede obveznost plačevanja nadomestila za uporabo nezazidanega stavbnega zemljišča, če leži takšno zemljišče na območju, za katerega je občina določila, da se na njem plačuje takšno nadomestilo. Če pa se za stavbo oziroma del stavbe, ki je bil zgrajen brez gradbenega dovoljenja, pridobi gradbeno dovoljenje oziroma se takšna gradnja legalizira, se takšna gradnja ne šteje za novo gradnjo in se zato s plačevanjem nadomestila za uporabo zazidanega stavbnega zemljišča nadaljuje.

(3) Nezazidana stavbna zemljišča

Za nezazidana stavbna zemljišča se šteje tista parcela ali del parcele, za katero je z izvedbenim prostorskim aktom določeno, da je na njej 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.

Če zazidano stavbno zemljišče nima določene gradbene parcele, se nezazidani del stavbnega zemljišča določi tako, da se od površine parcele odšteje fundus objekta pomnožen s faktorjem 1,5 in sicer za objekte, ki niso objekti javne gospodarske infrastrukture in izpolnjuje vse zahteve prvega odstavka tega člena.

Ne glede na določbe tega člena, se kot nezazidano stavbno zemljišče štejejo tudi zemljiške parcele, za katere je s prostorsko izvedbenim aktom določeno, da so namenjene za površinsko izkoriščanje mineralnih surovin, če:

- je s prostorsko izvedbenim aktom določeno, da se po opustitvi izkoriščanja na njih izvede sanacija tako, da se namenijo za gradnjo,

Predlog odloka za NUSZ Kobilje
September 2023

- je za takšno izkoriščanje na njih že podeljena koncesija, vendar se z izkoriščanjem na njih še ni začelo;
- se je z izkoriščanjem na njih že prenehalo in je s prostorsko izvedbenim aktom 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.

Površina nezazidanega stavbnega zemljišča se določi glede na površino parcele ali dela parcele, ki ustreza pogojem iz tega člena.

Nezazidana stavbna zemljišča so tista, na katerih je 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.

Da je zagotovljena oskrba s pitno vodo in energijo, odvajanje odplak in odstranjevanje odpadkov se šteje, 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.

ZAVEZANEC ZA PLAČILO NADOMESTILA

4. člen

Zavezanec za plačilo nadomestila je lastnik ali neposredni uporabnik zemljišča oziroma stavbe ali dela stavbe oziroma drugega objekta (imetnik pravice razpolaganja, najemnik stanovanja oziroma poslovnega prostora).

V primeru solastništva se lahko solastniki medsebojno dogovorijo, kdo je zavezanec za plačilo nadomestila in o tem pisno obvestijo Občino Kobilje. V primeru da do dogovora med solastniki ne pride, se nadomestilo odmeri vsakemu solastniku sorazmerno z njegovim lastniškim deležem.

OBMOČJA, NA KATERIH SE PLAČUJE NADOMESTILO

5. člen

NUSZ se odmeri za celotno območje Občine Kobilje.

MERILA ZA DOLOČITEV VIŠINE NADOMESTILA

6. člen

Merila za določitev višine nadomestila so:

- Lega stavbnega zemljišča, ki je opredeljeno v 5 členu Odloka,
- Dejanska raba zemljišča, ki je opredeljena v 7 in 8 členu Odloka,
- Opremljenosti zemljišča s komunalno infrastrukturo, ki je opredeljena v 8 členu tega Odloka .

7. člen

Nadomestilo za uporabo zazidanega stavbnega zemljišča se plačuje od dejanske rabe delov stavb za zazidana stavbna zemljišča in od površine nezazidanih stavbnih zemljišč.

Predlog odloka za NUSZ Kobilje
September 2023

Pri zazidanih stavbnih zemljiščih se upošteva neto tlorisna površina dela stavbe zmanjšana za površino odprtih prostorov (odprti balkoni, odprte lože, odprte terase, in podobno), pri nezazidanih stavbnih zemljiščih pa se upošteva površina dela parcele na katerem je dejansko mogoče graditi objekte.

Za poslovne površine se po tem odloku štejejo tudi gradbeno inženirski objekti, ki niso objekti javne gospodarske infrastrukture, nepokrita skladišča, parkirišča, delavnice na prostem, kampi, teniška igrišča, hipodromi, odprti bazeni in kopališča, ter vsi ostali infrastrukturni objekti in površine, ki služijo za opravljanje poslovnih dejavnosti in niso objekti gospodarske javne infrastrukture.

Za nezazidana stavbna zemljišča se upošteva celotna površina parcele, del parcele, ki izpolnjuje pogoje iz 3 odstavka 3. člena, oziroma tisti del parcele na katerem je mogoče zgraditi objekt, kot to določa občinski prostorski načrt, občinski podrobni prostorski načrt ali državni prostorski načrt.

8. člen

DEJANSKA RABA DELOV STAVB

Glede na namembnost oziroma vrsto dejanske rabe delov stavb se zazidana stavbna zemljišča točkujejo z naslednjim številom točk:

Dejanska raba dela stavbe	Število točk
Stanovanjski namen	55
Poslovni namen	125

Nezazidana stavbna zemljišča	Število točk
Za stanovanjsko gradnjo	5
Za poslovni namen	60

Pri določanju višine nadomestila za nezazidana stavbna zemljišča se komunalna oprema ne točkuje.

OPREMLJENOST STAVBNEGA ZEMLJIŠČA

9. člen

Opremljenost zazidanega stavbnega zemljišča s komunalno infrastrukturo se ovrednoti z naslednjimi točkami:

	Opis opremljenosti	Število točk
1.	Cesta (protiprašna cestna površina)	15
2.	Cesta (makadamska izvedba)	10
3.	Kanalizacija	10
4.	Vodovodno omrežje	5
5.	Električno omrežje	5

DOLOČANJE VIŠINE NADOMESTILA

10. člen

Višina nadomestila se določi po naslednji formuli:

Nadomestilo = površina dela stavbe x število točk (seštevek točk za dejansko rabo dela stavbe glede na območje in komunalne opreme) x vrednost točke.

Vrednost točke za izračun nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča je določena posebej za m² zazidanih stavbnih zemljišč in posebej za m² nezazidanih stavbnih zemljišč.

Vrednost točke za zemljišča v letu 2024 znaša 0,0022.

Vrednost točke za odmerno leto se z ugotovitvenim sklepom župana letno revalorizira s količnikom, ugotovljenim na podlagi letnega indeksa rasti cen življenjskih potrebščin po podatkih Statističnega urada RS, za obdobje pred letom za katero se nadomestilo odmerja, če je količnik večji od ena. Ugotovitveni sklep se objavi v Uradnem listu RS

V primeru drugačne določitve vrednosti točke, kot je določena v prejšnjem odstavku, novo vrednost točke določi Občinski svet Občine Kobilje, na predlog župana.

NAČIN PLAČEVANJA

11. člen

Odločbo o odmeri nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča izda zavezancu pristojni organ v Finančni upravi RS, ki tudi vodi postopek odmere, pobiranja in vračanja, izterjave, odpisa nadomestila zaradi neizterljivosti, zastaranja, plačila obresti in druge postopke v skladu s predpisi s tega področja.

Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča plačujejo zavezanci – fizične osebe glede na višino nadomestila v enem do štiri obrokih, zavezanci – pravne osebe pa v 12 mesečnih obrokih.

PRIDOBIVANJE PODATKOV ZA ODMERO NADOMESTILA

12. Člen

- (1) Podatke o zazidanih in nezazidanih stavbnih zemljiščih za izračun nadomestila se pridobijo iz uradnih evidenc Geodetske uprave RS, prostorskih aktov, ki veljajo na območju Občine Kobilje in pristojnih organizacijah, ki vodijo katastre infrastrukturnih vodov, ki vplivajo na višino nadomestila.
- (2) Občina Kobilje lahko zavezance na krajevno običajen način pozove, da potrdijo pravilnost podatkov, ki jih je Občina Kobilje pridobila iz uradnih evidenc. Če se z njimi ne strinjajo, morajo podatke spremeniti pri pristojnem organu in spremembe sporočiti Občini Kobilje.
- (3) Zavezanec mora sporočiti pristojnemu občinskemu organu, podatke, ki so potrebni za odmero nadomestila – če ti podatki še niso v evidenci GURS,

Če nastane oziroma preneha obveznost za plačilo nadomestila po tem odloku, ali pride do sprememb v podatkih, ki vplivajo na izračun nadomestila med letom, mora zavezanec prijaviti spremembe za odmero nadomestila v petnajstih dneh od nastanka spremembe .

Za tekoče odmerno leto se lahko upoštevajo le spremembe, ki bodo sporočene do 31.12. preteklega leta, naknadne spremembe se bodo upoštevale za odmero v naslednjem letu.

OPROSTITVE PLAČILA NADOMESTILA

13. člen

Oprostitve plačila nadomestila so upravičeni:

- (1) za dobo 5 let občan, ki je kupil novo stanovanje kot posamezen del stavbe, ki je zgradil, dozidal ali nadzidal družinsko stanovanjsko hišo, če je v ceni stanovanja ali družinske hiše ali neposredno plačal komunalni prispevek. Oprostitev začne teči z dnem začetka uporabe stanovanjske hiše ali posameznega dela stanovanjskega objekta. Kar zavezanec dokazuje s potrdilom upravne enote o prijavi stalnega bivališča na naslovu, ki je predmet oprostitve. Vlogo za oprostitev mora vložiti občan sam z ustreznim dokazilom.
- (2) zavezanec, ki prejema socialno podporo,

Zavezanci morajo vlogo za oprostitev vložiti za tekoče leto odmere do 28. 2., sicer začnejo odobrene vloge veljati za naslednje odmerno leto.

14. člen

O oprostitvah plačila nadomestila odloča na podlagi pisnega zahtevka občinska uprava Zahtevki za oprostitev plačila nadomestila skupaj z dokazili vložijo zavezanec na vložišče Občine Kobilje.

KAZENSKÉ DOLOČBE

15. člen

Za prekršek iz 3. odstavka 11. člena se z globo 850 EUR se kaznuje pravna oseba oziroma 650 EUR podjetnik posameznik, ki:

- ne sporoči pristojnemu organu podatkov, ki so potrebni za odmero nadomestila – če ti podatki še niso v evidenci GURS,
- prijavi nepravilne podatke za odmero nadomestila,
- ne prijavi spremembe za odmero nadomestila v petnajstih dneh od nastanka spremembe,
- odgovorna oseba pravne osebe se kaznuje za prekršek iz prejšnjega odstavka tega člena z globo 250 EUR.

Za prekršek iz 3. odstavka 11. člena se z globo 150 EUR kaznuje fizična oseba.

Kazen izda pristojni občinski organ.

KONČNE DOLOČBE

16. člen

Z dnem uveljavitve tega odloka, preneha veljati Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča (Uradni list RS 2/2004).

17. člen

Ta odlok začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem glasilu slovenskih občin, uporablja pa se od 01.01.2024

Številka:
Datum:

Župan Občine Kobilje
Darko Horvat, l.r.