OBČINA MIRNA
ŽUPAN
Glavna cesta 28
8233 Mirna
T 07 30 47 153
obcina@mirna.si
http//www.mirna.si

M I R N A

Številka: 007-0004/2017-2
Datum: 05.12. 2017

Zadeva: PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA SEJI OBČINSKEGA SVETA

Naslov gradiva: **Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Mirna – 2. obravnava**

Gradivo pripravil: mag. ŠTEFAN VELEČIČ

Pristojno delovno telo: ODBOR ZA OKOLJE IN PROSTOR
STATUTARNO PRAVNA KOMISIJA

Predlagatelj: Dušan Skerbiš, župan

Poročevalec: mag. Štefan Velečič, višji svetovalec I
na podlagi 75. člena Poslovnika Občinskega sveta Občine Mirna (Uradno glasilo slovenskih občin št. 24/2011)

PREDLOG SKLEPA:

Sprejme se Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Mirna v drugi obravnavi v predloženem besedilu.

Občina Mirna
Dušan Skerbiš, župan

OBČINA MIRNA
ŽUPAN

Priloge:
- obrazložitev odloka
- predlog Odloka

OBRAZLOŽITEV ODLOKA

NASLOV

Naslov odloka se glasi: " **Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Mirna** "

1. UVOD

Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča (v nadaljevanju: NUSZ) se plačuje za zazidana in nezazidana stavbna zemljišča na celotnem območju občine.
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; nezazidana stavbna zemljišča pa so tiste zemljiške parcele, za katere je z izvedbenim prostorskim aktom določeno, da je na njih dopustna gradnja določene vrste objekta , 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 stavbnega zemljišča (ZGO-1; Uradni list RS, št. 47/2004).

Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Mirna je bil obravnavan in sprejet v prvem branju na 19. redni seji občinskega sveta, 14.11.2017. V skladu s sprejetim sklepom OS je zatem Odlok bil posredovan v javno obravnavo, in sicer v času od 16.11.2017 do 03.12.2017 (http://www.mirna.si/objava/109958). Pripomb javnosti na predlagani odlok v tem času ni bilo. V priloženem odloku (drugo branje) pa občinska uprava predlaga, da se v 8. členu odloka, v točki C. iz odloka izvzamejo gasilski domovi. Menimo, da so gasilski domovi objekti širšega družbenega pomena in hkrati služijo za namene zaščite in reševanja, kot podobni objekti republiškega pomena, ki so tudi izvzeti iz sistema obračunavanja NUSZ (15. člen odloka).
Občina z odlokom sprejme podlage za odmero NUSZ, oziroma določi merila za določanje višine nadomestila neposrednim uporabnikom stavbnih zemljišč.

Razlogi za sprejem Odloka

Ministrstvo za Finance (MF) ter Ministrstvo za okolje in prostor (MOP) sta v letošnjem letu pozvala k zakonski uskladitvi odlokov o nadomestilu več kot 100 občin. Skupaj z Ministrstvom za javno upravo (MJU) pa so ministrstva podala tudi sistemska priporočila za izboljšanje sistema za nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča, ki naj bodo upoštevane pri vsebinski pripravi novega odloka (št. MOP: 35206-3/2016-77, št. MF: 422-9/2016, št. MJU: 007-896/2014), v nadaljevanju: sistemska priporočila Ministrstev.
Ministrstva so na temo prenove odlokov NUSZ in posodobitve podatkov organizirala tudi več strokovnih srečanj, katerega se je udeležil tudi predstavnik Občine Mirna. Na podlagi rezultatov analiz ugotavljajo, da imajo občine še veliko rezervo za povečanje prihodkov v občinske proračune in lahko hkrati poskrbijo za stabilnost lastnega financiranja iz tega vira.

Povzeta sistemska priporočila Ministrstev:
1. Izboljšanje in način priprave podatkov za odmero NUSZ: ustrezna uporaba enoličnih oznak, uporaba podatkov uradnih evidenc in izboljšanja le-teh.
2. Spreminjanje občinskih odlokov: Občine odlokov, ki so bili razveljavljeni z Zakonom o davku na nepremičnine, in so bili na podlagi prenehanja veljave tega predpisa zopet vrnjeni v uporabo, ne morejo spreminjati, lahko pa v povezavi z 59. členom Zakona o izvrševanju proračunov RS (ZIPRS 1718) sprejemajo nove odloke.
3. Občine naj obračunavajo NUSZ za vsa stavbna zemljišča. Občine, ki NUSZ do sedaj niso odmerjale oziroma so ga odmerjale le za določena območja znotraj občine, morajo za zajem nadomestila upoštevati vsa območja občine, ki izpolnjujejo zakonske pogoje. Zakonske določbe je potrebno izvajati ob spoštovanju osnovnih ustavnih načel, zlasti načela enakosti.
4. Občine naj zagotovijo obremenitve stavbnih zemljišč v skladu z načelom sorazmernosti. Občine naj preverijo skladnost svojih odlokov z veljavnimi predpisi in pri tem upoštevajo tudi obstoječo sodno prakso s tega področja. Pri določanju razlik v obremenitvi z NUSZ za

istovrstna stavbna zemljišča morajo občine upoštevati načelo sorazmernosti, ki je v razumni povezavi z namenom NUSZ.
5. Oprostitve, za katere ni zakonske podlage naj se v novih odlokih ne določajo. Dosledno je potrebno upoštevati oprostitve, kot jih določa 59. člen Zakona o stavbnih zemljiščih.

Občina spreminja odlok tudi z namenom, da je prijazen do prejemnika odločbe. Navedba meril na podlagi katerih se nadomestilo odmerja je jasna in v primerih, kjer je to potrebno, dodatno obrazložena.

2. ANALIZA TRENUTNEGA STANJA IN SPREMEMBE

Občina Mirna uporablja Odlok občine Trebnje, ki je bil sprejet leta 1998 in dopolnjen leta 1999, 2000, 2003 in 2006. Odlok ne upošteva vseh veljavnih pravnih podlag in je v nekaterih delih zastarel:

- Območja za odmero nadomestila zajemajo naselja izven občine Mirna.
- Namembnost stavbnega dela je določena na podlagi dejavnosti podjetja in ne na podlagi vrste, oziroma dejanske rabe dela stavbe.
- Neutemeljena razlika v odmeri počitniških in stanovanjskih objektov in neutemeljena merila za določitev počitniškega namena, kar dopušča arbitrarno odločanje.
- Neutemeljena razlika v številu točk za izjemno ugodnost.
- Odlok navaja oprostitve plačila NUSZ, ki niso opredeljene v veljavni zakonodaji.

2.1. Določitev površine zazidanih stavbnih zemljišč

Določbe 218.c in 218.č členov ZGO-1 v zvezi s pridobivanjem podatkov za namene odmere NUSZ občine usmerjajo na upoštevanje podatkov iz uradnih evidenc (kataster stavb, zemljiški kataster, register nepremičnin - v nadaljevanju: REN).
Vpeljava pojma neto tlorisna površina, ki v REN predstavlja površino dela stavbe.

2.2. Območja plačevanja nadomestila

Območja se določijo glede na mejo naselij v skladu z Registrom prostorskih enot. Določita se dve kakovostni skupini območij.

2.3. Merila za določitev višine nadomestila

2.3.1. Namen

Veljavni odlok je ločeval med stanovanjskim, počitniškim in poslovnim namenom, ki se je dalje ločil na pridobitni in nepridobitni namen. Pomanjkljivost je ta, da je bil namen določen glede na klasifikacijo dejavnosti podjetij in ne glede na klasifikacijo dejanske rabe dela stavbe (Uredba o klasifikaciji vrst objektov in objektih državnega pomena), ki je vezana na posamezen stavbni del.

Na podlagi podatkov REN, ima vsak del stavbe določen namen njegove uporabe, ki ni nujno vezan na dejavnost podjetja. Dejavnost je namreč določena zaradi delitve podjetij in ni nujno, da podjetje v vsakem delu stavbe opravlja svojo primarno dejavnost.

Namen stavbnega zemljišča se povzame po vrsti dela stavbe, ki jo uporablja REN. Točke za namen se ne spreminjajo.

Počitniški objekti se točkujejo glede na dejansko rabo dela stavbe in nimajo dodatnih točk, saj Občina nima podlage za različno obremenitev. Na podlagi sodne prakse je bilo že večkrat ugotovljeno, da je določanje, ali gre za počitniški objekt ali ne arbitrarno (npr. sodbe ustavnega sodišča Odločba o razveljavitvi 9. člena Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča, na katerih so počitniški objekti (Uradni list RS, št. 25/04), Odločba o razveljavitvi 11. člena Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča Občine Ig, kolikor se nanaša na zazidana stavbna zemljišča za počitniški namen (Uradni list RS, št. 43/04), ipd.)

Stanovanjski namen je ločen na eno - in dvostanovanjske stavbe, vrstne stavbe in večstanovanjske stavbe. Točke so povišane, ker vsebujejo tudi točke, ki se bi sicer odmerile za smotrnost.

Odlok poleg stanovanjskega namena loči še stavbe, ki se uporabljajo za poslovno dejavnost, stavbe družbenega namena in stavbe, ki se uporabljajo za kmetijsko dejavnost.

Sprememba je v dodani kmetijski dejavnosti, za katero do sedaj ni bilo odmerjeno nadomestilo, pravna podlaga namreč ne predvideva oprostitve odmere za to dejavnost.

Z novim odlokom želimo v odmero zajeti tudi enostavne in nezahtevne objekte, ki po dejanski rabi spadajo med druge nestanovanjske objekte in imajo šifro CC-SI 127 (npr. zidanica, ...). Te je mogoče skladno z Uredbo o razvrščanju objektov glede na zahtevnost gradnje (Uradni list RS, št. 18/2013, 24/2013 in 26/2013), v nadaljevanju Uredba, graditi z gradbenim dovoljenjem po zelo enostavnem postopku ali celo brez njega, kar je za občane sicer bistveno ceneje od klasičnih postopkov pridobitve gradbenega dovoljenja, lahko pa postopoma privede v stihijo v prostoru in pomeni tudi izogibanje plačila komunalnega prispevka in nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča ter s tem manj prihodkov v občinski proračun. Uredba namreč dovoljuje velikost nezahtevnega kmetijsko gozdarskega objekta do 150 m2. V kolikor Občina za takšne objekte ugotovi, da se uporabljajo za stanovanjski ali poslovni namen, jih odmeri skladno z namenom.

2.3.2. Komunalna opremljenost stavbnega zemljišča

Izločene so točke za plinovod, saj ta komunalna opremljenost v občini ne obstaja, graditev omrežja pa tudi ni predvidena v kratkem.

2.3.3. Izjemna ugodnost

Kriterij se določi na podlagi izjemne ugodnosti v zvezi s pridobivanjem dohodka v gospodarski dejavnosti, ugodne lokacije ter obremenitve gospodarske javne infrastrukture.

Občina je točke za izjemno ugodnost določila v sorazmerju z ostalimi točkami, kot določa tudi Dogovor o usklajevanju meril za določanje območij, na katerih se plačuje nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča, in meril za določanje višine tega nadomestila (Uradni list SRS, št. 19/1986).

Izjemno ugodnost Občina zaradi ugodne lokacije v 1. območju določa poštnim, zavarovalniškim in bančnim storitvam, nakupovalnim centrom in prodajalnam, zaradi večjega vpliva na okolje in obremenitve gospodarske javne infrastrukture, pa tudi industriji in pripadajočim skladiščem.

Izjemno ugodnost Občina zaradi ugodne lokacije v 1. območju določa poštnim, zavarovalniškim in bančnim storitvam, nakupovalnim centrom in prodajalnam. Industriji in pripadajočim skladiščem pa Občina določa točke izjemne ugodnosti v 1. območju zaradi zniževanja kakovosti bivanja, zaradi ugodne lokacije in dostopnosti ter posledično obremenitve cest s tovornjaki in zaradi večjega vpliva na okolje in obremenitve gospodarske javne infrastrukture.

2.3.4. Smotrnost uporabe zazidanega stavbnega zemljišča

Obstoječi odlok je določal smotrnost glede na vrsto zazidave in sicer je ločeval individualno samostojno hišo, vrstno hišo, hišo z gospodarskim poslopjem in blokovno gradnjo. Zaradi preglednosti odloka se točke za smotrnost upoštevajo pri točkah za namen, kjer ločimo eno in dvostanovanjske hiše, vrstne hiše in tri in večstanovanjske stavbe.

2.3.5. Nenamenska uporaba in motnje pri uporabi stavbnega zemljišča

Občina nima določenih podrobnejših meril za določitev točk za motenost stavbnega zemljišča, zaradi česar dopušča arbitrarno odločanje. Odločitev Občine je, da se točke v novem odloku ne določajo. Prav tako je zaradi preglednosti odloka in neupoštevanja tega kriterija v obstoječi odmeri izločena nenamenska uporaba stavbnega zemljišča.

3. Finančne posledice

Finančne posledice za občino na podlagi simulacije odmere po novem odloku so razvidne v spodnji tabeli. Simulacija je narejena na objektih, ki so povezljivi s podatki iz REN.

	Znesek [€]
Odmera zdaj	**158.975,11**
Razlika zaradi novega točkovanja namembnosti*	+2.732,17
Razlika zaradi točkovanja počitniških objektov po namenu uporabe	-1.004,93
Skupaj odmera po spremembi odloka	**160.702,35**

4. Simulacija odmere za posamezen namen na podlagi novega odloka

1. območje

Namen	**Površina [m2]**	**Točke (1. območje)**	**Točke opremljenost (ASF, JR, VODA, ELE, TEL, KAN)**	**Točke skupaj**	**Znesek [€]**
A1	150	65	170	235	77,83
A2	150	55	170	225	74,52
A3	150	60	170	230	76,18
B	150	400	170	570	188,78
C	150	350	170	520	172,22
D	300	55	170	225	149,04

2. območje

Namen	**Površina [m2]**	**Točke (1. območje)**	**Točke opremljenost (MAK, VODA, ELE, TEL)**	**Točke skupaj**	**Znesek [€]**
A1	150	35	70	105	34,78
A2	150	30	70	100	33,12
A3	150	30	70	100	33,12
B	150	300	70	370	122,54
C	150	200	70	270	89,42
D	300	30	70	100	66,24

Namen:
A1. Eno- in dvostanovanjske stavbe
A2. Vrstne hiše
A3. Tri- in večstanovanjske stavbe
B. Stavbe, ki se uporabljajo za poslovno dejavnost
C. Stavbe, ki so splošnega družbenega pomena
D. Stavbe za kmetijski namen, če se uporabljajo za kmetijsko dejavnost

Opremljenost:
ASF – asfalt
MAK – makadam
JR – javna razsvetljava
VODA – vodovod
ELE – električno omrežje
TEL – omrežje elektronskih komunikacij
KAN – javna kanalizacija

OBRAZLOŽITEV ČLENOV ODLOKA

1. *člen določa splošna določila oz. podlage za odmero NUSZ*
2. *– 4. člen opredeljujejo pojem zazidanih in nezazidanih zemljišč ter določanje površin le-teh*
5. *člen opredeljuje območja odmere NUSZ*
6. *– 10. člen opredeljujejo merila za določitev višine NUSZ*
11. *– 14. člen opredeljujejo način odmere NUSZ*
15. *člen govori o oprostitvah za plačilo NUSZ*
16. *člen opredeljuje kazenske sankcije*
17. *in 18. člen (prenehanje veljavnosti aktualnega Odloka o NUSZ in pričetek veljavnosti predlaganega Odloka)*

Pripravil:
Mag. Štefan Velečič
Višji svetovalec I

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 17. člena Statuta Občine Mirna (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 21/2011), 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 Zakon 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 Mirna na _____ seji, dne _____, sprejel

ODLOK
o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Mirna

I. SPLOŠNA DOLOČBA

1. člen
(predmet odloka)

S tem odlokom se določijo podlage za odmero nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča (v nadaljevanju: nadomestilo) v Občini Mirna.

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, ki urejajo NUSZ.

3. člen
(določitev površine zazidanega stavbnega zemljišča)

(1) Osnovo za določitev površine zazidanega stavbnega zemljišča predstavljajo uradne evidence, 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 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 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 predvsem, ne pa samo, zunanja parkirišča, zunanje manipulativne površine, delavnice na prostem, nepokrita skladišča, športna igrišča.

(5) Če podatek o površini zazidanega stavbnega zemljišča ali kateri drugi podatek o stavbi ali delu stavbe v uradnih evidencah ne obstaja ali je očitno napačen, le-tega na podlagi terenskega ogleda ali podatkov iz projektne dokumentacije objekta določi občinska uprava. Skladno z veljavnimi predpisi 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, 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 predstavljajo uradne 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 2. člena tega odloka in pogojev vsakokratnega veljavnega izvedbenega prostorskega akta ter pogojev oziroma omejitev, določenih z drugimi pravnimi akti. Občina vzpostavi lastne evidence nezazidanih stavbnih zemljišč.

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 kakovostni skupini na podlagi kriterijev lokalnega pomena območja in dostopnosti do javnih funkcij in so določena na mejo naselij po Registru prostorskih enot natančno:
1. skupina: Naselje Mirna.
2. skupina: Obsega območja ostalih naselij v Občini Mirna, ki niso zajeta v prvem območju.

(2) Območja iz prve alineje tega člena so razvidna iz grafične priloge k temu Odloku.

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.

(2) Za zazidana stavbna zemljišča se upošteva tudi merilo:
- izjemne ugodnosti v zvezi s pridobivanjem dohodka.

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	10
b.) cesta v asfaltni izvedbi	30
c.) javna razsvetljava	40
d.) vodovod	20
e.) električno omrežje	20
f.) javna kanalizacija	40
g.) omrežje elektronskih komunikacij	20

8. člen
(lega in namen zazidanega stavbnega zemljišča)

(1) Namen uporabe 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 individualne stavbe,
- garažne stavbe, ki se ne uporabljajo v povezavi s poslovno dejavnostjo.

A2. Vrstne hiše
A3. 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, pokrita in nepokrita parkirišča, ki se ne uporabljajo v povezavi s poslovno dejavnostjo.

B. Stavbe, ki se uporabljajo za poslovno dejavnost:
- nestanovanjski del stavbe, neprimeren za uporabo
- gostinske stavbe:
  - hotelske stavbe in stavbe za kratkotrajno nastanitev,
  - gostilne, restavracije in točilnice,
  - garažne stavbe in drugi nezahtevni ter enostavni objekti, ki se uporabljajo v povezavi z dejavnostmi, naštetimi v tej alineji.
- poslovne in upravne stavbe:
  - pošte, banke, zavarovalnice,
  - druge poslovne stavbe (notar, odvetnik, pisarne, ...),
  - garažne stavbe in drugi nezahtevni ter enostavni objekti, ki se uporabljajo v povezavi z dejavnostmi, naštetimi v tej alineji.
- trgovske stavbe in stavbe za storitvene dejavnosti:
  - trgovske stavbe in stavbe za storitvene dejavnosti,
  - sejemske dvorane, razstavišča,
  - garažne stavbe in drugi nezahtevni ter enostavni objekti, ki se uporabljajo v povezavi z dejavnostmi, naštetimi v tej alineji.
- postajna poslopja, terminali, stavbe za izvajanje komunikacij ter z njimi povezane stavbe
- industrijske stavbe in skladišča:
  - stavbe za proizvodnjo, delavnice, klavnice, pivovarne, montažne hale, avtomehanične in podobne delavnice,
  - žitni silosi, silosi za cement in druge suhe snovi,
  - hladilnice in specializirana skladišča,
  - pokrite in nadkrite skladiščne površine,
  - garažne stavbe in drugi nezahtevni ter enostavni objekti, ki se uporabljajo v povezavi z dejavnostmi, naštetimi v tej alineji.

C. Stavbe, ki so splošnega družbenega pomena:
- muzeji, knjižnice, stavbe za vzgojo, izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo,
- kulturni spomeniki, gradovi,
- stavbe za zdravstveno oskrbo,
- stavbe za šport,
- stavbe javne uprave,
- garažne stavbe in drugi nezahtevni ter enostavni objekti, ki se uporabljajo v povezavi z dejavnostmi, naštetimi v tej alineji.

D. 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,
- garažne stavbe 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 lego ovrednoti s točkami po naslednji tabeli:

Namen	Skupina	
	1.	2.
A1	65	35
A2	55	30
A3	60	30
B	400	300
C	350	200
D	55	30

(3) Stanovanjski in poslovni namen se odmerita tudi za druge stavbe, ki niso uvrščene v nobeno od skupin iz prvega odstavka tega člena, če se ugotovi, da se del stavbe uporablja za stanovanjski ali poslovni namen. V tem primeru se določijo točke glede na ugotovljen namen uporabe iz tabele iz drugega odstavka tega člena.

9. člen
(lega in namen nezazidanega stavbnega zemljišča)

Namen uporabe nezazidanega stavbnega zemljišča se vrednoti na naslednji način:

Namembnost zemljišča	Skupina	
	1.	2.
Nezazidano stavbno zemljišče	40	25

10. člen
(izjemne ugodnosti v zvezi s pridobivanjem dohodka)

Pri posameznih dejavnostih se pri uporabi stavbnega zemljišča upoštevajo izjemne ugodnosti v zvezi s pridobivanjem dohodka v gospodarskih dejavnostih, kar je posledica ugodne lokacije stavbnega zemljišča glede na možnost ustvarjanja dohodka ter obremenitve gospodarske javne infrastrukture zaradi intenzivnejše rabe komunalnih in drugih objektov in naprav.

Vrsta objekta	Skupina
	1.
Pošta, banka, zavarovalnica	200
Nakupovalni center, prodajalna	300
Industrijski del stavbe	170
Skladišča	100

V. ODMERA NADOMESTILA

11. člen
(določitev višine nadomestila)

(1) Letna višina nadomestila za zazidana stavbna zemljišča se določi kot vsota točk, dobljenih iz 7., 8. in 10. 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 0,3.

(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.

12. člen
(vrednost točke)

(1) Vrednost točke za izračun nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča za leto 2018 znaša 0,002208 EUR/m^2.

(2) Občinski svet lahko vrednost točke za posamezno leto določi sklepom brez spremembe tega odloka. Občinski svet lahko s sklepom določi, da se vrednost točke uporablja od sprejetja sklepa naprej za vsa nadaljnja leta do sprejema novega sklepa.

(3) Vrednost točke za odmerno leto se z ugotovitvenim sklepom župana letno revalorizira s količnikom, ugotovljenim na podlagi indeksa rasti cen življenjskih potrebščin po podatkih Statističnega urada RS, za obdobje prvih deset mesecev pred letom za katero se nadomestilo odmerja, v kolikor je količnik večji od ena.

13. člen
(zavezanec)

(1) Zavezanec za plačilo nadomestila za zazidano stavbno zemljišče je lastnik zemljišča ali najemnik dela stavbe.

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

14. 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

15. 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. KAZENSKE DOLOČBE

16. člen
(denarne kazni za prekrške)

(1) Z denarno kaznijo 850 € se kaznuje za prekršek pravna oseba, ki je zavezanec za plačilo nadomestila, če:

- ne prijavi nastanka obveznosti plačila nadomestila po tem odloku ali vseh sprememb, ki vplivajo na odmero nadomestila, in sicer v 30 dneh po nastanku obveznosti oziroma sprememb;
- na poziv pristojnega občinskega organa v roku 30 dni od poziva ne posreduje točnih podatkov, ki omogočajo odmero nadomestila;
- prijavi lažne podatke ali prikriva podatke, ki so potrebni za izračun nadomestila.

(2) Z denarno kaznijo do 250 € se kaznuje tudi odgovorna oseba pravne osebe, ki stori prekršek iz prvega odstavka tega člena.

(3) Z denarno kaznijo do 450 € se kaznuje samostojni podjetnik, ki stori prekršek iz prvega odstavka tega člena.

(4) Z denarno kaznijo do 150 € se kaznuje fizična oseba, ki stori prekršek iz prvega odstavka tega člena.

VIII. PREHODNA IN KONČNA DOLOČBA

17. člen
(prenehanje veljavnosti obstoječega odloka)

(1) Z dnem uveljavitve tega odloka preneha veljati Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Trebnje (Uradni list RS, št. 71/1998, 64/1999, 101/2000, 109/2003, 119/2005).

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

18. člen
(uveljavitev odloka)

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

Številka: 007-0004/2017-

Mirna, dne _____

Župan Občine Mirna

Dušan Skerbiš