

Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča na območju Občine Sveta Trojica v Slovenskih goricah

Uradno glasilo slovenskih občin, št. 57/2017

Datum sprejema: 14.12.2017
 Datum objave: 15.12.2017
 Datum začetka veljavnosti: 16.12.2017
 Datum začetka uporabe: 1.1.2018

Na podlagi določb VI. poglavja **Zakona o stavbnih zemljiščih** (Uradni list RS, št. 44/97, 67/02 - ZV-1, 110/02 - ZUreP-1 in 110/02 - ZGO-1), 218., 218.a, 218.b, 218.c, 218.d člena Zakona o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 110/02, 97/03 - odl. US, 46/04 - ZRud-A, 47/04, 41/04 - ZVO-1, 45/04 - ZVZP-A, 62/04 - odl. US, 102/04 - uradno prečiščeno besedilo, 14/05 - popr., 92/05 - ZJC-B, 111/05 - odl. US, 93/05 - ZVMS, 120/06 - odl. US, 126/07, 108/09, 61/10 - ZRud-1, 76/10 - ZRud-1A, 20/11 - odl. US, 57/12, 110/13, 101/13 - ZDavNepr, 22/14 - odl. US, 19/15, 66/17 in 61/17 - GZ), 59. člena **Zakona o izvrševanju proračunov Republike Slovenije za leti 2017 in 2018** (Uradni list RS, št. 80/16, 33/17 in 59/17) ter na podlagi 16. člena **Statuta Občine Sveta Trojica v Slovenskih goricah** (Medobčinski uradni vestnik št. 22/10 in 12/14) je Občinski svet Občine Sveta Trojica v Slovenskih goricah na 22. redni seji dne 14.12.2017 sprejel

ODLOK
O NADOMESTILU ZA UPORABO STAVBNEGA ZEMLJIŠČA NA OBMOČJU OBČINE SVETA TROJICA V SLOVENSКИH GORICAH
SPLOŠNA DOLOČILA
1. člen
Ta odlok določa območja, na katerih se v Občini Sveta Trojica v Slovenskih goricah plačuje nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča (v nadaljevanju: nadomestilo), vrste zemljišč, zavezanca za plačilo, merila za določitev višine nadomestila, merila za popolno ali delno oprostitev plačila nadomestila ter kazenske določbe.
OBMOČJE ZA PLAČILO NADOMESTILA
2. člen
Nadomestilo se plačuje za nezazidana in zazidana stavbna zemljišča na celotnem območju Občine Sveta Trojica v Slovenskih goricah, ki izpolnjujejo naslednje pogoje:
<ul style="list-style-type: none"> · 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.
VRSTE ZEMLJIŠČ ZA KATERE SE ODMERJA NADOMESTILO
3. člen
Nadomestilo se plačuje za zazidana in nezazidana stavbna zemljišča.
V primeru nelegalne gradnje plačevanje nadomestila za zazidano stavbno zemljišča ne vpliva na njegovo legalizacijo oziroma na izdajo in izvršitev inšpekcijskega ukrepa po določbah tega zakona.
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, in novo stanje evidentira na Geodetski uprav. 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.
4. člen
Zazidana stavbna zemljišča
Zazidana stavbna zemljišča so 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 objekt, ki ni objekt gospodarske javne infrastrukture nima določene gradbene parcele se do njene določitve šteje, da je pozidano stavbno zemljišče fundus objekta pomnožen z 1,5 - kratnikom fundusa. Preostali del zemljišča se šteje za nezazidano stavbno zemljišče.
Za določitev površine zazidanega stavbnega zemljišča se uporabljajo uradni podatki Geodetske uprave RS (v nadaljnjem besedilu: GURS), ki se nanašajo na stavbe oziroma dele stavb. Osnovo za izračun nadomestila predstavljajo vsi zaprti prostori v stavbi oziroma dela stavbe. Za določitev površine se uporablja standard SIST ISO 9836.
Dejansko rabo stavbe ali dela stavbe se določi na osnovi uradnih podatkov GURS, ki se nanašajo na dejansko rabo stavbe ali dela stavbe.

Kot pozidana stavbna zemljišča štejejo tudi zunanja zemljišča, ki so funkcionalno povezana s poslovnimi oziroma proizvodnimi stavbami in so v naravi zunanje manipulativne površine, zunanja skladišča, zunanja parkirišča, športne površine, terase, gostinski vrtovi, površine za kempiranje, deponije različnih materialov in druge odprte površine na katerih se odvija tržna dejavnost – druga stavbna zemljišča.

Če v uradnih evidencah ni ustreznega podatka glede na zgornje alineje tega člena, je pomanjkljiv ali ni pravilen, občinska uprava ali zavezanec sam o tem obvesti Območno enoto GURS, da pridobi te podatke. Do pridobitve podatkov s strani GURS, Občina lahko uporablja podatke iz drugih uradnih evidenc, ki so ji na voljo (projekti za pridobitev gradbenega dovoljenja, podatki za izdajo odločbe o plačilu komunalnega prispevka, ortofoto posnetkov). Občina lahko tudi pozove lastnika objekta, da sporoči pravilne podatke. Postopek uskladitve podatkov se izpelje skladno s predpisi, ki urejajo evidentiranje nepremičnin.

5. člen

Nezazidana stavbna zemljišča:

Nezazidana stavbna zemljišča so tiste zemljiške parcele, za katere je z izvedbenim prostorskim aktom določeno, da je na njih dopustna gradnja določene vrste objekta ali objektov, ki niso objekti gospodarske javne infrastrukture, niso namenjeni za gradnjo objektov za potrebe zdravstva, socialnega in otroškega varstva, šolstva, kulture, športa in javne uprave. Zanje mora biti zagotovljena oskrba s pitno vodo iz javnega omrežja, električno energijo, odvajanje odplak in odstranjevanje odpadkov ter dostop na javno cesto. Za odvajanje odplak se štejejo tudi območja na katerih je dovoljena gradnja greznic in malih čistilnih naprav.

Da so pogoji o komunalni opreми zagotovljeni se smatra, če:

- je na območju nezazidanega stavbnega zemljišča zgrajena in predana v upravljanje komunalna oprema ter objekti in omrežja druge gospodarske javne infrastrukture, ki so določeni v prostorskem aktu občine, ali
- je v prostorskem aktu občine predvidena komunalna oprema ter objekti in omrežja druge javne gospodarske infrastrukture vključena v občinski načrt razvojnih programov v okviru občinskega proračuna za tekoče ali naslednje leto,
- gradnja objektov in omrežij, razen objektov gospodarske javne infrastrukture, je dovoljena na opremljenih stavbnih zemljiščih,
- ne glede na določbe prejšnjega odstavka je gradnja dovoljena tudi na neopremljenih stavbnih zemljiščih, če se sočasno z gradnjo objektov zagotavlja tudi opremljanje stavbnih zemljišč po pogodbi.

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 izpolnjujejo vse zahteve prvega odstavka tega člena.

Nezazidana stavbna zemljišča je lahko tudi več parcel ali delov parcel, ki skupaj izpolnjujejo pogoje za gradnjo na osnovi občinskih prostorskih aktov in skupna površina ustreza minimalni površini, ki je potrebna za gradnjo objekta in je opredeljena v ustreznem izvedbenem prostorskem aktu občine.

Ne glede na določbe tega člena, 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,
- 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.

6. člen

Obveščanje zavezancev za nezazidano stavbno zemljišče

Občina obvesti zavezance za plačilo za nezazidana stavbna zemljišča o podatkih za odmero nezazidanih stavbnih zemljišč, ki jih je pridobila iz veljavnih planskih aktov občine z javnim naznanilom. V naznanilu mora biti postavljen rok za pripombe zavezancev, ki ne sme biti krajši od 8 dni po objavi javnega naznanila.

Občina je dolžna obvestiti lastnike nezazidanih stavbnih zemljišč v primerih, ko pride do spremembe namembnosti podrobne namenske rabe v planskih Občine Sveta Trojica v Slovenskih goricah ali če so za parcele izpolnjeni vsi pogoji iz 5. člena, da Občina lahko odmeri nadomestilo.

ZAVEZANCI ZA PLAČILO NADOMESTILA

7. člen

Nadomestilo mora plačevati neposredni uporabnik zemljišča, stavbe ali dela stavbe, oziroma lastnik.

Lastništvo se izkazuje z vpisom lastninske pravice v zemljiško knjigo ali na osnovi pravnega akta s katerim oseba ali pravna oseba dokazuje, da je pridobila lastninske pravice (pogodba, zakon, odločba).

Pravico uporabe lahko fizična ali pravna oseba dokazuje z najemno, zakupno, služnostno pogodbo ali drugim aktom, ki dokazuje, da ima pravico uporabe stavbnega zemljišča.

Če se zavezanec za plačilo nadomestila za nezazidana stavbna zemljišča ne strinja s podatki občine, mora v roku enega meseca od javnega naznanila predlagati vpis novih podatkov ali predlagati vpis sprememb podatkov v uradne evidence.

MERILA ZA DOLOČITEV VIŠINE NADOMESTILA

8. člen

Merila za določitev višine nadomestila so:

- lega stavbnega zemljišča,
- namenska raba zemljišča,
- smotrno izkoriščanje stavbnega zemljišča,
- opremljenosti zemljišča s komunalno infrastrukturo.

9. člen

Lega stavbnega zemljišča:

Območje Občine Sveta Trojica v Slovenskih goricah je glede na gostoto javnih funkcij in poslovnih dejavnosti, dostopnost z javnimi prometnimi sredstvi in splošno opremljenostjo s komunalno infrastrukturo ter dostopom na avtocesto razdeljeno na:

· I. območje:

Območja urejanja prostora: ST 4, ST 9, ST 9/1, ST 13, ST 21.

· II. območje:

območja urejanja prostora, brez površin razpršene poselitve in gradnje(A): ST 1, ST 1/1, ST 2, ST 3, ST 5, ST 7, ST 8, ST 10, ST 11, ST 12, ST 14, ST 15, ST 16, ST 17, ST 18, ST 19, ST 20, ST 22, ZP 1, ZP 2, ZP 3, GO 1, GO 2, GO 3, GO 4, ZS 1, SS 1, SS 1/1, SS 1/2, OS 1, OS 2, OS 3, OS 4, SV 1, SV 2.

· III. območje:

Območja urejanja prostora: ST6, ZP 4, SS 2, EU1-DPA, EU 2-DPA, EU 3-DPA, EU 4-DPA, EU 5, EU 6, EU 7, EU 7/1, EU 7/2, EU 8, EU 9, EU 10, EU 10/1, EU 11, EU 12, EU 13, EU 14, EU 14/1, EU 14/2, EU 15, EU 16, EU 17, EU 18, EU 19, EU 20, vse površine razpršene poselitve in gradnje(A) ne glede na enoto urejanja prostora in območja, ki niso opredeljena kot I. ali II. območje.

Osnovo za določitev predstavljajo enote urejanja prostora (EUP) iz veljavnega občinskega prostorskega načrta z grafičnim delom občinskega prostorskega načrta v merilu 1:5000.

10. člen

Dejanska raba zemljišč

Nadomestilo za zazidana stavbna zemljišča se plačuje za objekte in dele stavb z naslednjim namenom:

Dejanska raba stavbe ali dela stavbe	Število točk I. območje	Število točk II. območje	Število točk III. območje
Stanovanjske stavbe	100	75	50
Hoteli in gostinstvo	500	400	300
Stavbe in poslovni prostori javne uprave	1	1	1
Pošta,	2800	2550	2300
Banka, zavarovalnica	3000	2750	2500
Poslovni prostori	500	400	300
Trgovski namen	1250	1150	1050
Bencinski servis	4000	4000	4000
Prostori za storitvene dejavnosti	500	400	300
Avtopralnica	500	400	300
Prometna dejavnost	500	400	300
Garaža - samostojna	100	75	50
Industrija	500	400	300
Odlagališča, ki niso del gospodarske javne infrastrukture (gradbeni material...)	3000	3000	3000
Družbene neprifitne dejavnosti (vzgoja in izobraževanje, kultura, šport, zdravstvo in sociala)	1	1	1
Pokopališke stavbe	1	1	1
Kmetijska dejavnost	50	20	10
Zavetišče in hotel za živali	500	400	300
Žaga	500	400	300
Sušilnica lesa	500	400	300
Sušilnica žit	500	400	300
Sušilnica sadja	500	400	300
Druge poslovne površine - odlagališča, ki niso del GJI	3000	3000	3000
	200	200	200

Druge poslovne površine - parkirišča, nepokrita skladišča, gostinski vrtovi, delavnice na prostem			
---	--	--	--

11. člen**Nezazidana stavbna zemljišča**

Nezazidana stavbna zemljišča se točkujejo:

Legra glede na območje	Za stanovanjski namen	Za turizem (počitniški namen)	Za poslovni namen
I. območje	100	200	200
II. območje	40	200	200
III. območje	20	100	100

Za nezazidana stavbna zemljišča štejejo zemljišča glede na podrobno namensko rabo zemljišč iz občinskih planskih aktov.

12. člen**Smotrno izkoriščanje stavbnega zemljišča**

Stanovanjski objekti v katerih ni stalno ali začasno prijavljenih oseb se dodatno točkuje s 700 točkami.

13. člen**Komunalna opremljenost stavbnih zemljišč:**

Vrsta	Število točk
Makadamska cesta	20
Cesta v protiprašni obliki	30
Javni vodovod	20
Kanalizacija	20
Javna razsvetljava	10
Urejen pločnik ob robu zemljišča	40

Šteje se, da ima stavbno zemljišče možnost priključka na vodovod, kanalizacijo, če je sekundarno omrežje na katerega se je možno priključiti oddaljeno od meje stavbnega zemljišča največ 50 m in obstaja tudi dejanska možnost priključitve in koriščenja komunalne infrastrukture. O možnosti dejanske priključitve daje soglasje upravljavec posamezne infrastrukture.

Točke za »Urejen pločnik ob robu zemljišča« se upošteva za zemljišča, ki so oddaljena do 50 metrov od cestnega telesa, ki ima urejen pločnik.

Pri drugih poslovnih površinah iz 10 člena in nezazidanih stavbnih zemljiščih iz 11 člena se komunalna oprema ne točkuje.

14. člen**Določitev višine NUSZ**

Mesečna višina NUSZ se izračuna tako, da se medsebojno pomnožijo:

- površina stavbnega zemljišča izražena v m²,
- s seštevkom točk glede na dejansko rabo zemljišča in skupnim številom točk glede na komunalno opremo – razen pri izračunu nadomestila za druge poslovne površine in nezazidana stavbna zemljišča,
- z vrednostjo točke,

kar je izraženo v formuli:

Nadomestilo za zazidana stavbna zemljišča = površina (4. člen) x število točk ((območje in namen (10. člen)) +komunalna oprema (13. člen)) x vrednost točke (15. člen) x (št. mesecev / 12)

Nadomestilo za nezazidana stavbna zemljišča=površina (5. člen) x število točk (območje in namen (11. člen)) x vrednost točke (15. člen) x (št. mesecev / 12)

15. člen**Določevanje vrednosti točke**

Vrednost točke za stavbna zemljišča v letu 2018 znaša 0,002EUR.
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 glasilu občine.
V primeru drugačne določitve vrednosti točke, kot je določena v prejšnjem odstavku, novo vrednost točke določi Občinski svet Občine Sveta Trojica v Slovenskih goricah, na predlog župana.
16. člen
Odmera nadomestila
Odločbo za plačilo nadomestila izda ministrstvo pristojno za finance, ki tudi poskrbi za izterjavo plačila.
Osnova za izdajo odločb so podatki, ki jih vsako leto posreduje občinska uprava.
Plačilo nadomestila zavezanci plačujejo v skladu s predpisi o davčnem postopku.
Postopek pritožbe na odločbo za plačilo nadomestila se izvede v skladu s predpisi o davčnem postopku.
Zavezancu se odmeri nadomestilo v največ treh obrokih:
1 obrok: višina nadomestila znaša do 50 EUR,
2 obroka: višina nadomestila znaša od 50,01 EUR do 100 EUR
3 obroki: višina nadomestila znaša 100,01 EUR ali več.
17. člen
Oprostitev plačila nadomestila
NUSZ se ne plačuje za:
· zemljišče, ki se uporablja za potrebe obrambe RS in zemljišča, ki so trajno namenjena za potrebe reševanja in zaščite,
· za objekte tujih držav, ki so v uporabi kot diplomatska ali 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 sakralne objekte v katerih verske skupnosti opravljajo verske obrede,
· Za oprostitev plačila NUSZ lahko zaprosi:
· 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.
· zavezanec, ki prejema socialno podporo,
· zavezanec katerih skupni mesečni prejemki na družinskega člana ne presegajo zjamčenega osebnega dohodka kot minimalnega zneska, ki zagotavlja materialno in socialno varnost,
· zavezanec, katere objekt je trajno neuporaben zaradi požara, poplave ali druge naravne nesreče in to lahko dokaže z ustreznim potrdilom. Oprostitev velja za obdobje, ko objekta ni mogoče uporabljati. To obdobje pa ne sme biti krajše od 3 mesecev in daljše od časa potrebnega za sanacijo objekta. Rok sanacije določi izvedenec gradbene stroke,
· za dobo do 5 let lahko zaprosi občan, ki je plačal komunalni prispevek ali je sklenil z občino pogodbo o komunalnem opremljanju zemljišča. Če občan uveljavlja to oprostitev, ne more uveljavljati oprostitev iz prve alineje tega člena.
Če je bila vloga za tekoče leto oddana po prejemu odločbe za tekoče leto, se odobrena oprostitev nanaša na naslednje odmerno leto.
Zoper odločbo o oprostitvi je možna pritožba v roku 15 dni od vročitve odločbe na župana Občine Sveta Trojica v Slovenskih goricah.
18. člen
Vzdrževanje podatkov za NUSZ
Podatke za odmero nadomestila vzdržuje občinska uprava Občine Sveta Trojica v Slovenskih goricah na osnovi uradnih podatkov in lastnih evidenc.
Vse spremembe podatkov, ki vplivajo na določevanje odmere nadomestila morajo zavezanci sporočiti Občini Sveta Trojica v Slovenskih goricah najkasneje 15 dni od nastanka spremembe. Za tekoče odmerno leto se lahko upoštevajo le spremembe, ki bodo sporočene do 28.02. tekočega leta, naknadne spremembe se bodo upoštevale za odmero v naslednjem letu.
19. člen
Kazenske določbe
Z denarno kaznijo 850 EUR se kaznuje za prekršek pravna oseba oziroma z 650 EUR podjetnik posameznik, ki:
· ne sporoči pristojnemu organu podatkov, ki so mu potrebni za odmero nadomestila,
· ne prijavi sprememb v 15 dneh od dneva nastanka sprememb,
· prijavi napačne podatke.
Z denarno kaznijo 250 EUR se kaznuje za prekršek iz zgornjega odstavka tega člena odgovorna oseba pravne osebe.

Z denarno kaznijo v višini 150 EUR se kaznuje fizična oseba, za prekršek iz prvega odstavka tega člena.

PREHODNE DOLOČBE**20. člen**

Z dnem uveljavitve tega odloka preneha veljati Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča, ki ga je Občinski svet Občine Sveta Trojica v Slovenskih goricah sprejel 20.11.2008 in je bil objavljen v MUV št. 28/2008 z dne 28.11.2008.

21. člen

Ta odlok začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem glasilu slovenskih občin (UGSO), izvajati pa se začne s 1.1.2018.

Številka: 0341-1/2017

Datum: 14.12.2017

Občina Sveta Trojica v Slovenskih goricah
Darko Fras, župan