

OBČINA KAMNIK
ŽUPAN

Glavni trg 24
1240 Kamnik

Številka: 007-0006/2011

Datum: 11.10.2011

OBČINSKI SVET
OBČINE KAMNIK

**ZADEVA: PREDLOG ODLOKA O NADOMESTILU ZA UPORABO STAVBNEGA
ZEMLJIŠČA V OBČINI KAMNIK – DRUGA OBRAVNAVA**

PREDLAGATELJ: Marjan Šarec, župan Občine Kamnik

POROČEVALEC: mag. Matjaž Srša, podsekretar – vodja Oddelka za
gospodarske javne službe,
mag. Tadeja Križnar Jamnikar, podsekretarka – vodja
Oddelka za urejanje prostora,
Gvido Modrijan, univ. dipl. inž. gradb., predstavnik podjetja
Locus d.o.o.

PRAVNA OSNOVA: VI. poglavje Zakona o stavbnih zemljiščih (Uradni list SRS, št. 18/1984), 56. člen Zakona o stavbnih zemljiščih (Uradni l. RS, št. 44/1997), 180. člen Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 110/2002, 08/2003-popr., 58/2003-ZZK-1, 33/2007-ZPNačrt., 108/2009-ZGO-1-C, 79/2010-Odl.U.S., 80/2010-ZUPUDPP) in 14. člen Statuta občine Kamnik, (Uradni list RS, št. 101/2008 in 45/10)

NAMEN: Obravnava in sprejem

PREDLOG SKLEPA:

Občinski svet sprejme predlog Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča.

O b r a z l o ž i t e v

1. Razlogi za sprejem odloka in ocena stanja:

Začetki nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča segajo v leto 1962, ko je bil sprejet Splošni zakon o urejanju in uporabi mestnega zemljišča (Ur.l. FLRJ, 12/62). Ta zakon je dal podlago, da lahko republika s svojim predpisom pooblasti občinske ljudske odbore, da na svojem območju predpišejo t.i. prispevek za uporabo mestnega zemljišča. Tako je bilo do leta 1984, ko je bil sprejet Zakon o stavbnih zemljiščih (Ur.l. SRS, 18/84; v nadaljevanju ZSZ-84), ki je na novo določil pojem nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča, kot ga uporabljamo še danes.

V naslednjih letih so bili sprejeti zakoni, ki so podaljšali veljavnost ZSZ-84 ali dodatno pojasnili odmero nadomestila. Tako je od uveljavitve ZSZ-84, na podlagi katerega temelji večji del obstoječega odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v občini Kamnik, odlok ostal nespremenjen. Spremembe, ki so bile izvedene, so vezane zgolj na spremembe, katere je vpeljal Zakon o graditvi objektov.

Tako se bistvena neskladja obstoječega odloka z veljavno zakonodajo kažejo v naslednjem:

- odlok ne določa dovolj natančno površine, za katero se odmeri nadomestilo za zazidano stavbno zemljišče za stanovanjski namen, območja, na katerih se obračunava nadomestilo, meril za ugotavljanje komunalne opremljenosti posameznega objekta, za katerega se odmeri nadomestila, ter različnih dejavnosti, za katere se odmeri nadomestilo;
- odlok določa odmero nadomestila začasne objekte na javnih površinah, česar pa ni mogoče izvajati in se obveznost najemodajalec/najemnik uredi že s samo najemno pogodbo;
- odlok določa izjemno ugodnost (dodatne točke za odmero nadomestila) za posamezno namembnost objekta, ki pa je ustavno sporna;
- odlok ne določa dovolj natančno faktorja izrabe zemljišča, ker ga veže zgolj na določeno vrsto objektov (ustavno sporno);
- odlok določa ugodnosti točkovanja v primeru motenj s hrupom, onesnaženostjo ali dostopom do objekta, ki pa ni primerno določljiva oziroma je celo nedoločljiva;
- odlok določa možnosti oprostitve plačila nadomestila, katera je potrebno uskladiti z veljavno zakonodajo (zavezanca plačila nadomestila oprosti DURS in ne več občina – Zakon o davčnem postopku);
- odlok določa obveznost zavezancev posredovati podatke občinskemu organu, kar pa v primeru vpisanih podatkov v javnih evidencah ni več dolžnost zavezancev;
- odlok določa kazenske določbe, katere veljavna zakonodaja obravnava že z drugimi inštrumenti (podvajanje kazenskih določb).

2. Cilji in načela predloga odloka:

Predlog novega odloka zgoraj navedena neskladja odpravlja in vzpostavlja sistem, skladen s trenutno veljavno zakonodajo.

Ob sprejemu novega odloka bo odmera nadomestila pravičnejša in preglednejša. Tudi zavezanci bodo iz odloka lažje razbrali svoje obveznosti. Največjo korist z uveljavitvijo spremembe odloka bodo imeli občinski in davčni organi, ker bodo v primeru pritožb zavezancev lažje podali stališče, ki bo zdržalo tudi morebitno sodno presojo.

3. Spremembe odloka napram besedilu odloka iz prve obravnave občinskega sveta:

- Predlaga se sprememba 4. odstavka 4. člena Odloka na način, da se zadnji stavek izloči iz besedila odloka. Navedeni stavek je v neposrednem neskladju z delom preglednice iz 9. člena odloka 13 – skupna raba (poslovni namen: skupna raba), ki prostorom skupne rabe določa enotno število točk, ne glede na namembnost prostorov, ki so lastniško povezani s posameznim skupnim delom.

Predlog spremenjenega besedila 4. odstavka 4. člena Odloka glasi:

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.

- Predlaga se dopolnitev 5. odstavka 4. člena na način, da se vanj vključi tudi »športna igrišča«.
- Predlaga se sprememba preglednice iz 8. člena Odloka. Iz obstoječe preglednice se predlaga izbris celotnega zapisa o vročevodnem omrežju. Navedeno utemeljujemo z dejstvom, da je na obstoječe vročevodno omrežje priključenih zgolj nekaj objektov, kateri se večinoma uporabljajo v družbene namene (vrtec, šola), zato določitev točk za navedeni komunalni namen, ni smiselna.

Predlog spremenjene preglednice glasi:

Infrastruktura	Opremljenost stavbnega zemljišča	Število točk
prometno omrežje	vsa zemljišča	9
električno omrežje	zemljišča, katera je mogoče priključiti	6
vodovodno omrežje	zemljišča, katera je mogoče priključiti	6
kanalizacijsko omrežje	zemljišča, katera je mogoče priključiti	8
plinovodno omrežje	zemljišča, katera je mogoče priključiti	6
omrežje javne razsvetljave	vsa zemljišča v naselju, ki ima vzpostavljeno omrežje javne razsvetljave	6
javna parkirišča	vsa zemljišča v naselju, ki ima vzpostavljena javna parkirišča	6
zelene in rekreativne površine	vsa zemljišča v naselju, ki ima vzpostavljene zelene in/ali rekreativne površine	6
avtobusna postaja, železniška postajališča in žičniška postaja	vsa zemljišča v naselju, ki ima vzpostavljeno avtobusno postajališče in/ali železniško postajališče in/ali žičniško postajo	6

- Predlaga se sprememba preglednice iz 9. člena Odloka. V obstoječi preglednici se predlaga sprememba točk. Navedeno utemeljujemo z izpostavljeno zahtevo,

da se predvideni prihodki občinskega proračuna s spremembo odloka bistveno ne spremenijo. Na podlagi dodatno izvedenih preračunov je bilo ugotovljeno, da sedaj predlagana višina točk ne zadošča zahtevanemu kriteriju, zato se predlaga sprememba točkovanja.

Predlog spremenjene preglednice glasi:

Namen stavbnega zemljišča	Kakovostna skupina območja			
	1. kakovostna skupina	2. kakovostna skupina	3. kakovostna skupina	4. kakovostna skupina
12303 – Trgovska dejavnost (poslovni namen: bencinski servis)	500	450	350	300
12202 – Pisarniška raba (poslovni namen: finančno poslovanje)	430	400	250	200
1251 – Industrijska raba (poslovni namen: industrija)	400	350	200	150
121 – Gostinska raba (poslovni namen: gostinstvo)				
12203 – Pisarniška raba (poslovni namen: pisarna)	350	300	200	100
12301, 12302 – Trgovska dejavnost (poslovni namen: trgovina)				
12304 – Trgovska dejavnost (poslovni namen: storitvena dejavnost)	300	250	150	80
1252 – Raba skladišča (poslovni namen: skladišče)	250	220	100	60
1241 – Raba prometa (poslovni namen: promet)	80	60	40	20
127 – Druga nestanovanjska raba (poslovni namen: druga raba)				
12201 – Upravna raba (poslovni namen: javna funkcija)	60	45	30	15
126 – Raba splošnega družbenega pomena (poslovni namen: družbeni namen)				
11 – Stanovanjske stavbe (stanovanjski namen)				
1242 – Raba garaže (poslovni ali stanovanjski namen: garaža)	50	40	20	15
13 – Skupna raba (poslovni namen: skupna raba)				
2 – Gradbeni inženirski objekti (poslovni namen: zunanje poslovne površine)	40	30	20	10

- Predlaga se izbris 3. odstavka 14. člena Odloka. Obstoječe določilo govori o plačniku nadomestila. Po dodatnih preverjanjih veljavnosti tovrstnega določila na Davčni upravi RS, je bilo ugotovljeno, da veljavni davčni predpisi določajo drugačno obravnavo zavezancev, zato se za predmetno določbo Odloka predlaga izbris. Podobno velja za 7. alineo 2. odstavka 16. člena. 5-letna oprostitev prične teči z dnem prijave stalnega bivališča in ne z naslednjim odmernim letom.
- Na predlog Statutarno-pravne komisije se v Odlok vključi prehodna določba – 17. člen, ki glasi: »Pritožbe zavezancev, oddane na Davčni urad pred uveljavitvijo tega odloka, se obravnavajo v skladu s takrat veljavno zakonodajo.«
- Predlaga se izbris oprostitve plačila nadomestila za stavbne dele in zunanje poslovne površine iz območja UN K1 in dela UN K2 – Šutna do Močnikove ulice, če se v njih opravlja ena od poslovnih dejavnosti.

4. Ocena finančnih in drugih posledic, ki jih bo imel sprejem odloka na proračun:

Neposrednih finančnih posledic izvajanja samega odloka ni.

5. Predlagatelj podaja naslednje odgovore na vprašanja in pripombe, podane pri prvi obravnavi odloka:

g. Zvonimir Kolenik v imenu svetniške skupine SD:

Sprememba odloka bo uveljavljena z odmero nadomestila v letu 2012, ko davek na nepremičnine še ne bo uveden.

g. Janez Stražar v imenu svetniške skupine NSi:

Pri odmeri nadomestila bi neposredna uporaba obstoječih podatkov iz Registra nepremičnin povzročila veliko število pritožb zavezancev iz razloga napačnih podatkov o namembnosti objekta, njegovi površini in plačniku. Po zakonodaji o nadomestilu je zavezanec uporabnik objekta. V Registru nepremičnin pa je vpisan njegov lastnik. V Registru nepremičnin podatki o zunanjih poslovnih površinah ne obstajajo. Ocenjujemo, da bi pritožbe na odmero nadomestila v primeru neposredne uporabe podatkov iz Registra nepremičnin povzročile količinsko toliko pripomb, da je le te smiselno dodatno preveriti.

3. odstavek 2. člena odloka govori o površini zazidanega stavbnega zemljišča, ki se uporablja pri odmeri nadomestila za nezazidano stavbno zemljišče. Površina, ki se odmeri za zazidano stavbno zemljišče se pridobi na podlagi določil 4. člena odloka. Hkrati dodajamo, da površina kot zmožek fundusa objekta in faktorja 1,5 velja v primeru, ko gradbena parcela objekta ni bila nikoli določena. Torej za objekte, zgrajene pred letom 1967, če se jim do sedaj v geodetskih evidencah ni določila gradbena parcela ali funkcionalno zemljišče k objektu.

Definicija objekta v 2. in 3. odstavku 3. člena je povzeta po veljavni zakonodaji. (Člen je prepisan iz državne zakonodaje.) Objekt pomeni stavbo ali gradbeni inženirski objekt. Če objekt v prostoru opravlja svojo funkcijo, potem je prav, da se površina preostale parcele ustrezno zniža. Predlagamo, da besedilo člena ostane nespremenjeno.

Obvezno komunalno opremo, da se lahko za zemljišče odmeri nadomestilo za nezazidano stavbno zemljišča, določa državna zakonodaja in je kot taka nespremenljiva. Strinjamo pa se, da bi rešitev morala biti drugačna ter da zgrajena komunalna oprema na parceli ne bi smela biti pogoj za odmero nadomestila za nezazidano stavbno zemljišče.

Podatek o NTP objekta se pridobi iz Registra nepremičnin. Če so lastniki stavb podali očitno napačni podatek ima občinska uprava možnost terenskega ogleda in vpisa tako pridobljenega podatka, kateri velja dokler lastnik v Register nepremičnin ne predlaga vpisa novih podatkov. (To določa 4. člen odloka.)

Plačnik nadomestila je po določbah Zakona o stavbnih zemljiščih iz leta 1984, ki predstavlja temelj odmere nadomestila, uporabnik. Če ta ni znan, pa lastnik objekta. Tega dejstva ni mogoče zaobiti in položnico poslati neposredno lastniku. V primeru nadomestila za uporabo nezazidanih stavbnih zemljišč gre za drugačni način

uporabe zemljišča, kjer najemne pogodbe niso znane, zato se nadomestilo v prvi vrsti odmeri lastniku. Na njegovo pritožbo se nadomestilo lahko odmeri tudi uporabniku. Ne glede na določbe odloka to možnost določa Zakon.

Prehodna določba je vključena v predlog odloka.

g. Jože Zagorc v imenu svetniške skupine LTS:

Sprememba zakonodaje od leta 1984, ko je bil sprejet Zakon o stavbnih zemljiščih, na katerem temelji občinski odlok, do danes, je tako obsežna, da je sprememba celotnega odloka smiselna, zato jo občinska uprava tudi predlaga.

Sprememba odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča je samostojni projekt, ki s posodobitvijo občinske evidence nadomestila ni povezan. Je pa res, da je Občina objavila javni razpis za posodobitev celotne evidence nadomestila za uporabo zazidanih stavbnih zemljišč. Posodobitev namerava izvesti predvsem zaradi neustreznega obstoječega stanja, ko v primerjavi s podatki Registra nepremičnin več kot 40% zavezancev za plačilo nadomestila plačuje manj kot polovico zanje predvidenega zneska. Občinska uprava se zaveda, da bo država uzakonila davek na nepremičnine, ampak ta davek država obljublja že več let, lokalne skupnosti pa na ta račun vsakoletno beležijo visok izpad finančnih sredstev, ki bi jih pridobile, če bi posodobile obstoječe evidence nadomestila. Davek na nepremičnine v letu 2012 ni predviden, zato občina negativnih izkazov stroški/prihodki ne predvideva.

Sprememba odloka bo povzročila velike spremembe pri odmeri nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča za posameznika. V primeru poslovnih objektov se odmera lahko spremeni tudi, če je posameznik sedaj plačeval nadomestilo na resnične/realne podatke. To je bilo na predstavitvi osnutka odloka na I. obravnavi tudi posebej poudarjeno. V primeru stanovanjskih objektov pa do velikih sprememb pri znesku nadomestila ne bo prišlo, če je posamezni zavezanec že sedaj plačeval nadomestilo na pravilno površino objekta.

Na predstavitvi osnutka odloka na 1. obravnavi so bile prikazane primerjave višine nadomestila z občino Domžale in Lukovica. Občina Kamnik ima primerljivo najnižji znesek nadomestila na enoto površine stavbe. Menimo, da je tovrstni način odmere nadomestila do zavezancev korekten. Hkrati Občina želi izvesti pravično obravnavo vseh zavezancev v občini, zato želi vzpostaviti novo evidenco nadomestila za uporabo zazidanih stavbnih zemljišč, v kateri ne bo nepravilnosti, ki so bile ugotovljene v obstoječi evidenci nadomestila.

g. Jože Korošec:

Odštevanje površin zemljišč, na katerih ni mogoče neposredno postaviti objekta, ni smiselno. Vsak objekt za svoje delovanje potrebuje gradbeno parcelo oziroma funkcionalno zemljišče, katero lahko obsega tudi tisti del zemljišča, na katerem neposredno ni mogoče graditi. Primer: dvorišče objekta je lahko tudi v vplivnem pasu cestnega omrežja ali koridorju daljnovoda ter hkrati predstavlja gradbeno parcelo objekta.

Možnost priključitve na toplovodno in plinovodno omrežje je urejena na način, da se priključitev objekta na plinovodno omrežje izloči iz predloga odloka.

Državna zakonodaja kot možnost točkovanja odmere nadomestila določa tudi ekonomičnost izrabe prostora. Ekonomičnost izrabe se teoretično najenostavneje prikaže v razmerju površine objekta napram površini gradbene parcele. Ker pa podatek o površini gradbene parcele v uradnih evidencah ne obstaja, le tega ni mogoče upoštevati. Zato je občinska uprava predvidela možnost etažnosti objekta, ki prav tako smiselno ločuje različne ekonomičnosti izrabe prostora. Za razliko od prvega načina, je tega mogoče upoštevati. Objekta, ki prostor koristijo bolj na široko – objekti do treh etaž, bodo obremenjeni z večjim številom točk, kar se z vidika medsebojne primerjave stanovanja in hiše zdi smiselno.

g. Ivan Miroslav Sekavčnik:

Kot samostojni stavbni del se za stanovanjski namen in namen garaže določi stavba, v katero je mogoče vstopiti in je hkrati zaprta. Na ta način se nadstreški ločijo od zaprtih garaž ali prizidkov. Za nadstreške se torej nadomestilo ne odmeri. Za garaže, kot prizidek k objektu ali del objekta pa se nadomestilo seveda odmeri.

Občina se problema javne razsvetljave in opremljenosti naselij z njo zaveda. Ni pa mogoče z odlokom na objekt natančno določiti njegove opremljenosti s svetilko javne razsvetljave. Občina je sprejela odločitev, da s točkami za javno razsvetlavo obremeni vse objekte znotraj naselja, ki ima le to vzpostavljeno, z utemeljitvijo, da tudi tisti objekti, ki svetilke nimajo neposredno pred objektom na poti po javnem cestnem omrežju kmalu pridejo do območja, ki pa z javno razsvetlavo je opremljen.

Marjan Šarec
ŽUPAN

PRILOGA:

- Predlog Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Kamnik
- Grafični prikaz kategorij območij odmere nadomestila

Na podlagi določb VI. poglavja Zakona o stavbnih zemljiščih Uradni list SRS, št. 18/1984, prvega odstavka 56. člena Zakona o stavbnih zemljiščih Uradni list RS, št. 44/1997, 180. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni l. RS, št. 110/2002, 08/2003-popr., 58/2003-ZZK-1, 33/2007-ZPNačrt., 108/2009-ZGO-1-C, 79/2010-Odl.U.S., 80/2010-ZUPUDPP) in 14. člena Statuta občine Kamnik, (Uradni list RS, št. 101/2008 in 45/10) je Občinski svet Občine Kamnik na ... redni seji, dne sprejel

ODLOK

o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Kamnik

1. SPLOŠNA DOLOČBA

1. člen

(predmet odloka)

S tem odlokom se sprejmejo naslednje podlage za odmero nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča (v nadaljevanju: nadomestilo):

- podlage, ki določajo zazidana in nezazidana stavbna zemljišča,
- podlage, ki določajo območja, katera so predmet odmere nadomestila,
- podlage, ki določajo merila za določitev višine nadomestila,
- podlage, ki določajo zavezanca za plačilo nadomestila in način odmere nadomestila,
- podlage, ki določajo oprostitev plačila nadomestila.

2. DOLOČITEV ZAZIDANIH IN NEZAZIDANIH STAVBNIH ZEMLJIŠČ

2. člen

(zazidana stavbna zemljišča)

Kot zazidana stavbna zemljišča štejejo zemljišča, na katerih so gradbene parcele z zgrajenimi stavbami in/ali gradbenimi inženirskimi objekti, ki niso objekti gospodarske javne infrastrukture in zemljišča, na katerih se je na podlagi dokončnega gradbenega dovoljenja pričelo z gradnjo stavb in/ali gradbenih inženirskih objektov, ki niso objekti gospodarske javne infrastrukture.

Če določena stavba ali gradbeni inženirski objekt, ki ni objekt gospodarske javne infrastrukture, gradbene parcele nima določene, za zazidano stavbno zemljišče šteje del zemljiške parcele, na katerem stoji stavba (fundus) ali gradbeni inženirski objekt, pomnožen s faktorjem 1,5.

3. člen

(nezazidana stavbna zemljišča)

Kot nezazidana stavbna zemljišča štejejo zemljišča, za katera 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 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 na posameznem od zgoraj navedenih zemljišč stoji objekt, se kot nezazidano stavbno zemljišče določi zemljiška parcela, na kateri stoji takšen objekt, od katere se odšteje površino gradbene parcele objekta ali površino stavbišča s pripadajočim funkcionalnim zemljiščem takega objekta.

Če gradbena parcela objekta ali površina stavbišča s pripadajočim funkcionalnim zemljiščem objekta ni določena, kot nezazidano stavbno zemljišče šteje površina zemljiške parcele, na kateri stoji objekt, od katere se odšteje površina fundusa objekta, pomnožena s faktorjem 1,5.

Kot nezazidana stavbna zemljišča s tem členom štejejo zemljišča, na katerih je zagotovljena oskrba s pitno vodo in energijo iz javnega omrežja, odvajanje odplak in odstranjevanje odpadkov ter dostop na javno cesto.

4. člen

(določitev površine zazidanega stavbnega zemljišča)

Osnovo za določitev površine zazidanega stavbnega zemljišča predstavljajo Register nepremičnin, Kataster stavb in Zemljiški kataster, katere vodi Geodetska uprava RS in iz katerih Občina za potrebe odmere nadomestila črpa potrebne podatke.

Če podatek o površini zazidanega stavbnega zemljišča 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. Tako določen podatek o površini zazidanega stavbnega zemljišča ostane v veljavi, dokler iz navedenih uradnih evidenc ni razvidno drugače.

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.

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.

Površina zazidanega stavbnega zemljišča za poslovni namen – zunanje poslovne površine, se določi kot tlorisna projekcija površine zemljišč na gradbeni parceli objekta, ki se uporabljajo kot spremljevalne površine za opravljanje poslovne dejavnosti, med katere sodijo predvsem zunanja parkirišča, zunanje manipulativne površine, delavnice na prostem, skladišča, športna igrišča, ipd.

Če se ugotovi, da se kot zunanje poslovne površine uporabljajo tudi zemljišča izven gradbene parcele objekta, se nadomestilo zanje odmeri na enak način kot za površine, ki se nahajajo znotraj gradbene parcele objekta.

5. člen

(določitev površine nezazidanega stavbnega zemljišča)

Osnovo za določitev površine nezazidanega stavbnega zemljišča predstavljata Zemljiški kataster in Kataster stavb, iz katerih Občina za potrebe odmere nadomestila črpa potrebne podatke.

Površina nezazidanega stavbnega zemljišča se določi kot površina zemljiške parcele, ki je namenjena gradnji, ob upoštevanju pogojev 3. člena tega odloka in pogojev vsakokratnega veljavnega izvedbenega prostorskega akta.

3. DOLOČITEV OBMOČIJ ODMERE NADOMESTILA

6. člen

(območja odmere nadomestila)

Območja, ki so predmet odmere nadomestila, so določena na podlagi naslednjih kriterijev:

- kvaliteta dostopnosti območja do javnih funkcij
- kvaliteta dostopnosti do območja
- reliefne značilnosti območja

Območja iz prvega odstavka tega člena so praviloma določena na mejo naselij po Registru prostorskih enot natančno in se delijo na:

A. 1. kakovostno skupino območij, katero predstavljata naslednji naselji:

Kamnik in Šmarca.

B. 2. kakovostno skupino območij, katero predstavljajo naslednja naselja:

Godič, Jeranovo, Košiše, Kršič, Mekinje, Nevlje, Oševak, Podgorje, Podjelše, Rudnik pri Radomljah, Spodnje Stranje, Tunjiška Mlaka, Volčji Potok, Vrhpolje pri Kamniku, Zagorica nad Kamnikom, Zduša in Zgornje Stranje.

C. 3. kakovostno skupino območij, katero predstavljajo naslednja naselja:

Bela, Bistričica, Brezje nad Kamnikom, Briše, Buč, Češnjice v Tuhinju, Cirkuše v Tuhinju, Črna pri Kamniku, Črni Vrh v Tuhinju, Golice, Gradišče v Tuhinju, Hrib pri Kamniku, Hruševka, Kališe, Kamniška Bistrica, Klemenčevo, Kostanj, Kregarjevo, Krivčevo, Laniše, Laze v Tuhinju, Liplje, Loke v Tuhinju, Mali Hrib, Markovo, Motnik, Okroglo, Pirševo, Podhruška, Podlom, Podstudenec, Poreber, Potok, Potok v Črni, Rožično, Sela pri Kamniku, Sidol, Šmartno v Tuhinju, Smrečje v Črni, Snovik, Soteska, Špitalič, Srednja vas pri Kamniku, Stahovica, Stara sela, Stebljevek, Stolnik, Tučna, Tunjice, Vaseno, Veliki Hrib, Vir pri Nevljah, Vodice nad Kamnikom, Žaga (z izjemo območij Male planine in Dovje Ravni), Zakal, Zavrh pri Črnicu, Zgornje Palovče, Zgornji Tuhinj in Županje Njive.

D. 4. kakovostno skupino območij, katero predstavljajo naslednja naselja:

Bela Peč, Gabrovica, Gozd, Laseno, Mali Rakitovec, Okrog pri Motniku, Podbreg, Poljana, Praproče v Tuhinju, Pšajnovica, Ravne pri Šmartnem, Sovinja Peč, Spodnje

Palovče, Studenca, Trebelno pri Palovčah, Trobelno, Velika Lašna, Veliki Rakitovec, Vranja Peč, Zajasovnik - del, Zgornji Motnik, Znojile in Žubejevo.

Območja iz 2. odstavka tega člena so prikazana na pregledni karti »Pregledna karta območij odmere nadomestila«, ki je sestavni del tega odloka in je na vpogled na sedežu Občine Kamnik.

Za območje naselja Velika planina in dela naselja Žaga (območje Male planine in Dovje Ravni) se nadomestilo ne odmeri.

4. MERILA ZA DOLOČITEV VIŠINE NADOMESTILA

7. člen

(splošna merila)

Za določitev višine nadomestila za zazidana stavbna zemljišča se upoštevajo naslednja merila:

- opremljenost zazidanega stavbnega zemljišča s posamezno vrsto komunalne opreme, gospodarske javne infrastrukture ali javne infrastrukture,
- lega in namen zazidanega stavbnega zemljišča,
- ekonomičnost izrabe zazidanega stavbnega zemljišča.

Za določitev višine nadomestila za nezazidana stavbna zemljišča se upošteva naslednje merilo:

- lega in namen nezazidanega stavbnega zemljišča,

8. člen

(opremljenost zazidanega stavbnega zemljišča z infrastrukturo)

Opremljenost zazidanega stavbnega zemljišča z objekti in omrežji komunalne opreme, gospodarske javne infrastrukture ali javne infrastrukture se vrednoti z naslednjimi točkami:

Infrastruktura	Opremljenost stavbnega zemljišča	Število točk
prometno omrežje	vsa zemljišča	9
električno omrežje	zemljišča, katera je mogoče priključiti	6
vodovodno omrežje	zemljišča, katera je mogoče priključiti	6
kanalizacijsko omrežje	zemljišča, katera je mogoče priključiti	8
plinovodno omrežje	zemljišča, katera je mogoče priključiti	6
omrežje javne razsvetljave	vsa zemljišča v naselju, ki ima vzpostavljeno omrežje javne razsvetljave	6
javna parkirišča	vsa zemljišča v naselju, ki	6

Infrastruktura	Opremljenost stavbnega zemljišča	Število točk
	ima vzpostavljena javna parkirišča	
zelene in rekreativne površine	vsa zemljišča v naselju, ki ima vzpostavljene zelene in/ali rekreativne površine	6
avtobusna postaja, železniška postajališča in žičniška postaja	vsa zemljišča v naselju, ki ima vzpostavljeno avtobusno postajališče in/ali železniško postajališče in/ali žičniško postajo	6

9. člen

(lega in namen zazidanega stavbnega zemljišča)

Namen uporabe zazidanega stavbnega zemljišča se vrednoti v odvisnosti od njegove geografske lege ter namena uporabe na naslednji način:

Namen stavbnega zemljišča	Kakovostna skupina območja			
	1. kakovostna skupina	2. kakovostna skupina	3. kakovostna skupina	4. kakovostna skupina
12303 – Trgovska dejavnost (poslovni namen: bencinski servis)	500	450	350	300
12202 – Pisarniška raba (poslovni namen: finančno poslovanje)	430	400	250	200
1251 – Industrijska raba (poslovni namen: industrija)	400	350	200	150
121 – Gostinska raba (poslovni namen: gostinstvo)				
12203 – Pisarniška raba (poslovni namen: pisarna)	350	300	200	100
12301, 12302 – Trgovska dejavnost (poslovni namen: trgovina)				
12304 – Trgovska dejavnost (poslovni namen: storitvena dejavnost)	300	250	150	80
1252 – Raba skladišča (poslovni namen: skladišče)	250	220	100	60
1241 – Raba prometa (poslovni namen: promet)				
127 – Druga nestanovanjska raba (poslovni namen: druga raba)	80	60	40	20
12201 – Upravna raba (poslovni namen: javna)	60	45	30	15

Namen stavbnega zemljišča	Kakovostna skupina območja			
	1. kakovostna skupina	2. kakovostna skupina	3. kakovostna skupina	4. kakovostna skupina
funkcija)				
126 – Raba splošnega družbenega pomena (poslovni namen: družbeni namen)				
11 – Stanovanjske stavbe (stanovanjski namen)				
1242 – Raba garaže (poslovni ali stanovanjski namen: garaža)	50	40	20	15
13 – Skupna raba (poslovni namen: skupna raba)				
2 – Gradbeni inženirski objekti (poslovni namen: zunanje poslovne površine)	40	30	20	10

Namen uporabe zazidanega stavbnega zemljišča se določi na podlagi podatka Registra nepremičnin - dejanska raba, kot jo določa CC-SI klasifikacija, vzpostavljena na podlagi veljavne nepremičninske zakonodaje.

Če podatek o vrsti posameznega stavbnega dela v Registru nepremičnin ne obstaja, ni dovolj natančen ali je očitno napačen, le tega na podlagi terenskega ogleda ali podatkov iz projektne dokumentacije objekta določi organ občine, pristojen za odmero nadomestila. Tako določen podatek o vrsti posameznega stavbnega dela ostane v veljavi, dokler iz navedene uradne evidence ni razvidno drugače.

10. člen

(ekonomičnost izrabe zazidanega stavbnega zemljišča)

Ekonomičnost izrabe zazidanega stavbnega zemljišča se vrednoti na naslednji način:

Etažnost objekta	1. kakovostna skupina	2. kakovostna skupina	3. kakovostna skupina	4. kakovostna skupina
do vključno tri etaže	45	20	10	5
štiri ali pet etaž	30	15	5	0
šest in več etaž	15	10	0	0

V primeru odmere nadomestila za zazidano stavbno zemljišče za poslovni namen – zunanje poslovne površine se upošteva etažnost objekta: »do vključno tri etaže«.

11. člen

(lega in namen nezazidanega stavbnega zemljišča)

Namen uporabe nezazidanega stavbnega zemljišča se vrednoti v odvisnosti od njegove geografske lege ter namena uporabe na naslednji način:

Namembnost zemljišča	1. kakovostna skupina	2. kakovostna skupina	3. kakovostna skupina	4. kakovostna skupina
S – območja stanovanj	100	80	60	40
C – območja centralnih dejavnosti	150	120	90	60
I – območja proizvodnih dejavnosti	200	160	120	80
B – posebna območja	130	104	78	52
ostala območja, kjer je dovoljena gradnja objektov	120	96	72	48

5. ODMERA NADOMESTILA

12. člen

(določitev višine nadomestila)

Letna višina nadomestila za zazidana stavbna zemljišča se določi kot vsota točk, dobljenih iz 8., 9. 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.

Letna višina nadomestila za nezazidana stavbna zemljišča se določi kot število točk, dobljenih iz 11. člena tega odloka, ki se pomnožijo s površino nezazidanega stavbnega zemljišča ter z letno višino točke za odmero nadomestila za nezazidana stavbna zemljišča.

13. člen

(vrednost točke)

Letna vrednost točke za odmero nadomestila za posamezno odmerno leto se določi na predlog župana s sklepom občinskega sveta.

14. člen

(zavezanec za plačilo nadomestila)

Zavezanec za plačilo nadomestila za zazidano stavbno zemljišče je njegov uporabnik. Če le-ta ni znan, je zavezanec za plačilo lastnik.

Zavezanec za plačilo nadomestila za nezazidano stavbno zemljišče je njegov lastnik.

15. člen

(odmera nadomestila)

Nadomestilo za zazidano stavbno zemljišče se odmeri za vsak stavbni del in vzpostavljeno zunanjo poslovno površino posebej.

Nadomestilo za nezazidano stavbno zemljišče se odmeri za vsako zemljiško parcelo posebej.

Če se poleg stanovanjskega namena posameznega stavbnega dela le-ta uporablja tudi za poslovni namen, se površina posameznega poslovnega dela določi kot

desetina (1/10) površine stavbnega dela. Vrsto namena uporabe na podlagi podatkov iz uradnih evidenc določi občinski organ, pristojen za odmero nadomestila.

Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča na poziv Občine Kamnik izvede pristojni davčni organ.

6. OPROSTITVE PLAČILA NADOMESTILA

16. člen

(oprostitve plačila nadomestila)

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.

Oprostitev plačila nadomestila za zazidano stavbno zemljišče velja za:

- stavbne dele ali zunanje poslovne površine, ki se oddajajo v najem za neprofitno najemnino,
- stavbne dele ali zunanje poslovne površine, v katerih se izvaja nepridobitna dejavnost,
- stavbne dele in zunanje poslovne površine, ki se neposredno uporabljajo za delovanje občinskih služb ali delovanje zavodov in organizacij, katerih ustanovitelj je Občina Kamnik,
- kulturne spomenike državnega ali lokalnega pomena – CC-SI: 1273,
- zavezance, prizadete z naravno nesrečo, če tako odloči župan
- nestanovanjske kmetijske stavbe in stavbne dele enakega namena – CC-SI: 1271
- zavezanca, ki je kupil novo stanovanje kot posamezni del stavbe ali zgradil, dozidal ali nadzidal družinsko stanovanjsko hišo, če je v ceni stanovanja oziroma družinske stanovanjske hiše ali neposredno plačal komunalni prispevek. 5-letna oprostitev prične teči z dnem prijave stalnega bivališča oziroma vložitev popolne vloge. Oprostitev velja samo za stanovanje ali hišo, za katero je zavezanec podal utemeljeno vlogo za oprostitev.

7. PREHODNA DOLOČBA IN KONČNI DOLOČBI

17. člen

(obravnavanje pritožb v prehodnem obdobju)

Pritožbe zavezancev, oddane na Davčni urad pred uveljavitvijo tega odloka, se obravnavajo v skladu s takrat veljavno zakonodajo.

18. člen

(prenehanje veljavnosti obstoječega odloka)

Z dnem uveljavitve tega odloka preneha veljati Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v občini Kamnik (Uradni list RS, št. 47/95, 11/97, 07/00, 093/00, 54/01, 117/03, 78/04 in 116/08).

19. člen

(začetek veljave in uporabe)

Ta odlok začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem listu RS, uporabljati pa se začne 1. januarja 2012.

Številka: 007-0006/2011
Kamnik, dne

Župan
Občine Kamnik
Marjan Šarec

