

Na podlagi 58. člena Zakona o stavbnih zemljiščih (Ur. l. SRS, št. 18/84, 32/85 – popr., 33/89, Ur. l. RS, št. 24/92, 29/95, 44/97, 101/13 in 22/14), 55. člena Zakona o izvrševanju proračunov Republike Slovenije za leti 2018 in 2019 (Ur. l. RS, št. 80/16 in 33/17) in 18. člena Statuta Občine Žirovnica (Uradni list RS, št. 23/99, 55/11-UPB-1, s spremembami) je Občinski svet Občine Žirovnica na __. redni seji, dne __. __. ____ sprejel

O D L O K

o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Žirovnica

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

Ta odlok določa območja, za katera se v Občini Žirovnica plačuje nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča (v nadaljnjem besedilu: nadomestilo), zavezance, merila za določitev višine nadomestila in merila za oprostitve plačila nadomestila.

2. člen

Zavezanec za plačilo nadomestila je uporabnik zemljišča oziroma stavbe ali njenega dela (lastnik oziroma drugi stvarnopravni upravičenec, najemnik in drugi neposredni uporabnik).

3. člen

Nadomestilo se plačuje od zazidanega in nezazidanega stavbnega zemljišča v skladu s tem odlokom.

Nadomestilo za uporabo zazidanega stavbnega zemljišča se plačuje od stanovanjske, počitniške, proizvodne in poslovne površine stavb za tista zemljišča, na katerih so gradbene parcele z zgrajenimi stavbami in gradbenimi inženirskimi objekti, ki niso objekti gospodarske javne infrastrukture in za tista zemljišča, na katerih se je na podlagi gradbenega dovoljenja začelo z gradnjo stavb in inženirskih objektov, ki niso objekti gospodarske javne infrastrukture. Če določena stavba gradbene parcele še nima določene, se do njene določitve za zazidano stavbno zemljišče šteje tisti del površine zemljiške parcele, na kateri stoji takšna stavba (fundus), pomnožena s faktorjem 1,5, preostali del parcele pa se šteje za nezazidano stavbno zemljišče.

Nadomestilo za nezazidano stavbno zemljišče se plačuje za tista zemljišča, za katera je z izvedbenim prostorskim aktom določeno, da je na njih dopustna gradnja stanovanjskih, počitniških, proizvodnih 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.

Nadomestilo za zazidano stavbno zemljišče se plačuje tudi za stanovanjske, počitniške, proizvodne in poslovne površine, ki se ne uporabljajo (so nezasedene) ter za opuščena zazidana stavbna zemljišča. Pri odmeri nadomestila se upošteva za take objekte zadnja znana namembnost objekta ter dejanska komunalna opremljenost zemljišča.

4. člen

Stanovanjska in počitniška površina je neto tlorisna površina sob, predsob, hodnikov v stanovanju, kuhinje, kopalnice, shramb in drugih zaprtih prostorov stanovanja ter čista tlorisna površina garaže za osebne avtomobile.

Poslovna oziroma proizvodna površina je neto tlorisna površina poslovnega oziroma proizvodnega prostora in vseh prostorov, ki so funkcionalno povezani s tem prostorom.

Za poslovne oziroma proizvodne površine se po tem odloku štejejo tudi nepokrita skladišča, parkirišča, delavnice na prostem, gostinski vrtovi ter druge površine, namenjene opravljanju osnovne dejavnosti.

Športno rekreacijske površine se štejejo kot površine, namenjene za družbene dejavnosti.

Čista igralna površina golf igrišča se upošteva kot površina za poslovne namene.

II. MERILA ZA DOLOČITEV VIŠINE NADOMESTILA

5. člen

Za določitev višine nadomestila se upoštevajo naslednja merila:

1. opremljenost stavbnega zemljišča s komunalnimi objekti in napravami,
2. lega, namembnost ter smotrna uporaba stavbnega zemljišča,
3. izjemne ugodnosti v zvezi s pridobivanjem dohodka v gospodarskih dejavnostih.

6. člen

Opremljenost zazidanega stavbnega zemljišča s komunalnimi napravami individualne in skupne rabe se ugotavlja po dejanski možnosti priključka na te objekte in se ovrednoti z naslednjimi točkami:

		točke
1.	cestišče v asfaltni izvedbi	30
2.	cestišče v makadamski izvedbi	15
3.	elektrika	20
4.	vodovod	30
5.	kanalizacija	30
6.	telekomunikacije	30
7.	plinovod	10
8.	javna razsvetljava	20

7. člen

Glede na lego se stavbna zemljišča razdelijo na dve območji:

1. območje obsega naselja Moste, Breg, Žirovnica, Selo, Breznica, Zabreznica, Doslovče, Smokuč, Rodine in Vrba,
2. območje obsega vsa ostala območja občine Žirovnica, ki niso opredeljena v 1. območju ali so razpršena gradnja v skladu z veljavnim občinskim prostorskim načrtom.

Območje se določi po grafičnih kartah, ki so priloga veljavnega občinskega prostorskega načrta.

8. člen

Glede na namembnost zazidanega stavbnega zemljišča se le-ta v okviru območij iz 7. člena tega odloka razvrstijo še v tipe območij in sicer:

- za stanovanja,
- za počitniške objekte,
- za poslovne namene,
- za proizvodne namene (industrija in proizvodna obrt),
- za družbene dejavnosti.

9. člen

Število točk z upoštevanjem meril iz 7. in 8. člena se določi po sledeči tabeli:

lega zemljišča	število točk					
	stanovanjska	pocitniška	poslovna	proizvodna	družbena	nezazidana
1. območje	50	100	300	300	10	50
2. območje	10	100	300	300	10	50

10. člen

Smotrna uporaba zemljišča se meri s faktorjem izkoriščenosti zemljišča, ki predstavlja razmerje med neto tlorisno površino obstoječih objektov, ki je podlaga za izračun nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča in površino gradbene parcele ter se točkuje po naslednji tabeli:

faktor izkoriščenosti zemljišča	točk
do 0,2	120
do 0,4	60
do 0,6	30
nad 0,6	0

11. člen

Zaradi izjemne ugodnosti lokacije poslovnega prostora glede na možnosti ustvarjanja dohodka se določijo dodatne točke za vrednotenje nadomestila za:

- dejavnost proizvodnje električne energije 700 točk
- dejavnost golf igrišča 600 točk

Nadomestilo iz prejšnjega odstavka se obračunava od poslovne oz. proizvodne površine oz. od čiste igralne površine golf igrišča.

III. DOLOČANJE VIŠINE NADOMESTILA

12. člen

Višina nadomestila po merilih iz 5. - 11. člena tega odloka se določi tako, da se skupno število točk pomnoži z neto tlorisno površino prostorov ne glede na namembnost objekta, oziroma s površino zavezančevega nezazidanega stavbnega zemljišča in z vrednostjo točke za izračun nadomestila.

Za zazidana stavbna zemljišča iz tretjega odstavka četrtega člena se pri izračunu nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča upošteva enaka vrednost točke, kot je določena za stanovanjske površine.

13. člen

Vrednost točke za izračun nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča se določi na predlog župana s sklepom Občinskega sveta do konca leta za naslednje leto.

Če sklep iz prejšnjega odstavka ni sprejet, velja vrednost točke iz predhodnega leta.

14. člen

Zavezanci plačevanja nadomestila so dolžni pri občinski upravi ali pristojnemu finančnemu uradu vložiti prijavo nadomestila in sporočiti vse spremembe (vrsto dejavnosti, poslovno ali stanovanjsko površino, spremembo zavezanca) v roku trideset dni po nastanku obveznosti oziroma po nastanku spremembe.

Za izračun nadomestila se uporabijo uradni podatki in evidence, ki jih vodita Geodetska uprava RS in Sodstvo RS. Za določitev neto tlorisne površine in gradbene parcele lahko občinska uprava Občine Žirovnica uporabi tudi podatke, ki so razvidni iz dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja.

Zavezanec je dolžan na poziv občinske uprave ali finančnega urada dati podatke o izmerah oziroma vse podatke, ki so potrebni za odmero nadomestila, v roku petnajst dni od prejema poziva. Če zavezanec v predpisanem roku ne dostavi podatkov, se mu odmeri nadomestilo na podlagi predpisov, ki določajo uskladitev pridobivanja podatkov za odmero nadomestila za uporabo zazidanega in nezazidanega stavbnega zemljišča.

IV. OPROSTITEV PLAČILA NADOMESTILA

15. člen

Poleg primerov, navedenih v prvem in drugem odstavku 59. člena Zakona o stavbnih zemljiščih, so oproščeni plačevanja nadomestila tudi občani, ki prejemajo denarno pomoč kot edini in dopolnilni vir preživljanja.

Občinska uprava lahko tudi v drugih primerih (elementarne ali druge nezgode, bolezen v družini, invalidnost) oprosti zavezanca plačevanje nadomestila, če ugotovi, da bi plačevanje nadomestila ogrožalo socialno varnost zavezanca in njegove družine.

O oprostitvi odloča na podlagi zahtevka zavezanca občinska uprava v upravnem postopku.

V. OBRAČUNAVANJE IN POBIRANJE NADOMESTILA

16. člen

Glede postopka za odmero in pobiranje ter vračanje nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča, prisilne izterjave, odpisa zaradi neizterljivosti, zastaranja in plačila obresti od nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča, ki ga zavezanec ni plačal v predpisanem roku, se uporabljajo določbe zakona, ki ureja davčni postopek.

VI. KAZENSKÉ DOLOČBE

17. člen

Za kazenske določbe se uporabljajo določbe zakona o davčnem postopku, ki se nanašajo na davek od premoženja. Postopke izvaja pristojni Finančni urad.

VII. PREHODNA DOLOČBA IN KONČNI DOLOČBI

18. člen

Pritožbe zavezancev, vezane na odmero nadomestila za pretekla odmerná leta, se obravnavajo na podlagi takrat veljavnega odloka.

19. člen

Z dnem uveljavitve tega odloka, preneha veljati Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Žirovnica (UVG, št. 47/02 in 26/03, Ur. l. RS, št. 112/09).

20. člen

Ta odlok se objavi v Uradnem listu Republike Slovenije in začne veljati od 01.01.2019 dalje.

Št. _____
Žirovnica, dne _____.____.

Župan
Občine Žirovnica
Leopold Pogačar l.r.

OBRAZLOŽITEV

I. SPLOŠNE DOLOČBE (1. - 4. člen)

V 1. členu osnutka odloka so opredeljene podlage za obračun nadomestila, te so: območja odmere nadomestila, zavezance, merila za določitev višine nadomestila in merila za oprostitve plačila nadomestila.

V 2. členu osnutka odloka so opredeljeni zavezanci za plačilo nadomestila.

V 3. členu osnutka odloka so opredeljeni pojmi: zazidano stavbno zemljišče in nezazidano stavbno zemljišče.

V 4. členu osnutka odloka so opredeljeni pojmi površine zazidanega stavbnega zemljišča (stanovanjska, počitniška, poslovna, proizvodna, športno rekreacijska površina in igralna površina golf igrišča).

II. MERILA ZA DOLOČITEV VIŠINE NADOMESTILA (5. - 11. člen)

V poglavju Merila za določitev višine nadomestila so v 5. členu osnutka odloka opredeljeni: opremljenost zazidanega stavbnega zemljišča s komunalnimi objekti in napravami; lega, namen ter smotrna uporaba stavbnega zemljišča; izjemne ugodnosti v zvezi s pridobivanjem dohodka v gospodarskih dejavnostih.

Opremljenost zazidanega stavbnega zemljišča s komunalnimi napravami individualne in skupne rabe je opredeljena v 6. členu odloka in se ugotavlja glede na dejansko možnost priključitve na te objekte in se ovrednoti z naslednjimi točkami:

- cestišče v asfaltni izvedbi 30 točk, v makadamski izvedbi 15 točk,
- elektrika 20 točk,
- vodovod 30 točk,
- kanalizacija 30 točk,
- telefon 30 točk,
- plinovod 10 točk,
- javna razsvetljava 20 točk.

7. člen osnutka odloka določa opredeljeni dve območji stavbnih zemljišč glede na lego (1. Območje obsega 10 naselij na območju občine Žirovnica, 2. Območje so ostala območja izven naselij, ki niso opredeljena v 1. Območju ali se nanašajo na razpršeno gradnjo). Območje se določi glede na grafične podlage veljavnega občinskega prostorskega načrta.

8. člen osnutka odloka določa pet tipov območij glede na namembnost stavbnega zemljišča (stanovanja, počitniški objekti, poslovni in proizvodni namen, družbene dejavnosti).

9. člen osnutka odloka določa število točk z upoštevanjem meril iz 7. in 8. člena osnutka odloka (posebej za 1. in 2. območje stavbnih zemljišč ter za vsak posamezno namembnost zazidanega stavbnega zemljišča in za nezazidana stavbna zemljišča).

10. člen osnutka odloka določa smotrno uporabo zemljišča, ki se meri s faktorjem izkoriščenosti zemljišča (razmerje med neto tlorisno površino objektov in površino gradbene parcele), ki se točkuje sledeče:

- do 0,2 120 točk,
- do 0,4 60 točk,
- do 0,6 30 točk,
- nad 0,6 0 točk.

11. člen osnutka odloka določa število dodatnih točk zaradi izjemne lokacije poslovnega prostora glede na možnosti ustvarjanja dohodka in sicer za dejavnost proizvodnje električne energije 700 točk in za dejavnost golf igrišča 600 točk. Nadomestilo se obračuna od poslovne oziroma proizvodne površine oz. od čiste igralne površine golf igrišča.

III. DOLOČANJE VIŠINE NADOMESTILA (12. - 14. člen)

V 12. členu osnutka odloka je določena višina nadomestila, ki se po merilih iz 5. – 11. člena določi tako, da se skupno število točk pomnoži z neto tlorisno površino prostorov (ne glede na namembnost objekta) oziroma s površino nezazidanega stavbnega ter z vrednostjo točke za izračun nadomestila. V tem členu je tudi določeno, da se za zazidana stavbna zemljišča iz tretjega odstavka četrtega člena (zunanje površine pri poslovnih objektih) pri izračunu nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča upošteva enaka vrednost točke, kot je določena za stanovanjske površine.

V 13. členu osnutka odloka je določeno, da vrednost točke do konca leta za naslednje leto na predlog župana sprejme občinski svet. V primeru, da sklep o vrednosti točke ni sprejet, velja vrednost točke iz predhodnega leta.

V 14. členu osnutka odloka je določeno, da so zavezanci v roku 30 dni po nastanku obveznosti ali spremembe dolžni občinski upravi ali pristojnemu finančnemu uradu vložiti prijavo nadomestila in sporočati vse spremembe (vrsto

dejavnosti, površino, spremembo zavezanca). Za izračun nadomestila občinska uprava lahko uporabi uradne podatke in evidence. Prav tako je v tem členu določeno, da se podatki za izračun nadomestila pridobijo iz uradnih evidenc, ki jih vodita Geodetska uprava RS in Sodstvo RS oz. v kolikor občinska uprava razpolaga s projekti za pridobitev gradbenega dovoljenja, tudi te podatke. Ta člen določa tudi dolžnost zavezancev, da na poziv občinske uprave ali finančnega urada v petnajstih dneh predložijo zahtevane podatke. V nasprotnem primeru se mu odmeri nadomestilo na podlagi predpisov, ki določajo uskladitev pridobivanja podatkov za odmero nadomestila za uporabo zazidanega in nezazidanega stavbnega zemljišča.

IV. OPROSTITEV PLAČILA NADOMESTILA (15. člen)

V 15. členu osnutka odloka so določeni zavezanci, ki so oproščeni plačevanja NUSZ, to so:

- primeri navedeni v prvem in drugem odstavku 59. člena Zakona o stavbnih zemljiščih (*),
- občani, ki prejemajo denarno pomoč kot edini in dopolnilni vir preživetja,
- zavezanci, ki jih občinska uprava oprosti plačevanje NUSZ, če bi plačevanje NUSZ ogrožalo socialno varnost zavezanca in njegove družine (npr. elementarne ali druge nezgode, bolezen v družini, invalidnost).

O oprostitvi se odloči v upravnem postopku na zahtevo zavezanca.

V. OBRAČUNAVANJE IN POBIRANJE NADOMESTILA (16. člen)

V 16. členu osnutka odloka je določeno, da se za postopke odmere in pobiranja ter vračanja NUSZ, prisilne izterjave, odpisa zaradi neizterljivosti, zastaranja in plačila obresti od NUSZ uporabljajo določbe zakona, ki ureja davčni postopek.

VI. KAZENSKE DOLOČBE (17. člen)

V 18. členu osnutka odloka je določeno, da se do sedaj začeti postopki končajo po do sedaj veljavnem odloku.

VII. PREHODNA DOLOČBA IN KONČNI DOLOČBI (18. - 20. člen)

V 18. členu osnutka odloka je določeno, da se do sedaj začeti postopki končajo po do sedaj veljavnem odloku.

V 19. členu osnutka odloka je določeno, da z dnem uveljavitve novega odloka, preneha veljati sedaj veljaven odlok.

V 20. členu osnutka odloka je določeno, da se odlok objavi v Uradnem listu Republike Slovenije, veljati pa začne 01. 01. 2019, saj je odmerno leto NUSZ enako koledarskemu letu, zato je smiselno, da odlok začne veljati na začetku leta.

(*). Oprostitve plačila NUSZ skladno s prvim in drugim odstavkom 59. člena Zakona o stavbnih zemljiščih:

Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča se ne plačuje za zemljišče, ki se uporablja za potrebe ljudske obrambe, 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 in za stavbe, ki jih uporabljajo verske skupnosti za svojo versko dejavnost.

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 za urejanje stavbnega zemljišča po določbah tega zakona.