

PREDLOG – PRVA OBRAVNAVA

Na podlagi 55. člena ZIPRS1819 (Uradni list RS, št. 71/2017, 13/2018 - ZJF-H, 83/2018, 19/2019), VI. poglavja Zakona o stavbnih zemljiščih (Ur. l. SRS, št. 18/84, 32/85 – popr., 33/89, Ur. l. RS, št. 24/92 – Odl. US, 29/95 – ZPDF in 44/97 – ZSZ), 218. In 218.a do 218.d člena ZGO-1 (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, 22/14 – odl. US, 19/15, 61/17 – GZ in 66/17 – odl. US) in 16. člena Statuta Občine Braslovče (Uradni list RS št. 69/12, 22/17) je Občinski svet Občine Braslovče na redni seji dne sprejel

ODLOK

o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v občini Braslovče

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen (predmet odloka)

(1) S tem odlokom se določijo podlage za odmero nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča (v nadaljevanju: nadomestilo), ki določajo:

- predmet odmere nadomestila,
- zavezanca za plačilo nadomestila,
- zazidana in nezazidana stavbna zemljišča,
- merila za določitev višine nadomestila,
- oprostitve plačila nadomestila.

2. člen (predmet odmere nadomestila)

(1) Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča se plačuje na območju celotne Občine Braslovče.

(2) Nadomestilo se plačuje za zazidana in nezazidana stavbna zemljišča.

(3) Za zazidana stavbna zemljišča štejejo zemljišča, na katerih so gradbene parcele z zgrajenimi stavbami in gradbenimi inženirskimi objekti, ki niso objekti gospodarske javne infrastrukture in tista zemljišča, na katerih se je na podlagi dokončnega gradbenega dovoljenja začelo z gradnjo stavb in gradbenih inženirskih objektov, ki niso objekti gospodarske javne infrastrukture. Če določena stavba gradbene parcele še nima določene, so do njene določitve za zazidano stavbno zemljišče šteje tisti del površine zemljiške parcele, na kateri stoji takšna stavba (fundus), pomnožena s faktorjem 1,5, preostali del površine takšne zemljiške parcele pa se šteje za nezazidano stavbno zemljišče.

(4) Za 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.

(5) Za nezazidana stavbna zemljišča se, poleg pogojev iz prejšnjega odstavka, štejejo tista zemljišča, na katerih je zagotovljena možnost izvedbe priključka na javno vodovodno omrežje, javno elektroenergetsko omrežje in javno kanalizacijsko omrežje, kolikor ni dovoljena gradnja greznic oziroma malih čistilnih naprav ter možnost dostopa na javno cesto.

3. člen
(plačilo nadomestila za nelegalno zgrajen objekt)

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

(2) V kolikor se za stavbo oziroma del stavbe, ki je bil zgrajen brez gradbenega dovoljenja, pridobi gradbeno dovoljenje oziroma se gradnja legalizira, se le-ta ne šteje za novo gradnjo in se zanjo z odmero nadomestila nadaljuje.

4. člen
(prenehanje plačila NUSZ)

Obveznost plačila nadomestila za uporabo zazidanega stavbnega zemljišča preneha, ko se stavba oziroma del stavbe odstrani in vzpostavi prejšnje stanje in ko investitor oziroma lastnik zemljišča, na katerem je stala takšna stavba oziroma del stavbe, to dejstvo sporoči občini. Občina nato za predmetno zemljišče uvede postopek odmere nadomestila za uporabo nezazidanega stavbnega zemljišča, če to zemljišče leži na območju, za katerega je takšno nadomestilo določeno.

5. člen
(zavezanec za plačilo nadomestila)

(1) Zavezanec za plačilo nadomestila je njegov uporabnik. Če le-ta ni znan je zavezanec za plačilo lastnik.

(2) Uporabnik se določi na podlagi:

- a. najemne pogodbe;
- b. dokazila o ustanovitvi stavbne pravice ali služnostne pravice;
- c. izjave zavezanca, ki prevzema obveznost plačila oziroma dogovora souporabnikov oziroma solastnikov;
- d. dogovora med lastnikom in uporabnikom.

(3) V primeru več souporabnikov je zavezanec za plačilo nadomestila tisti, za katerega se souporabniki dogovorijo ter predložijo dogovor ali izjavo. V kolikor se souporabniki ne dogovorijo, se nadomestilo odmeri vsakemu souporabniku sorazmerno.

(4) V primeru solastništva je zavezanec za plačilo nadomestila tisti od solastnikov, ki je neposredni uporabnik oziroma tisti, za katerega se solastniki tako dogovorijo ter predložijo pisni dogovor oziroma pisno izjavo solastnika, ki prevzema celotno plačilo obveznosti. V kolikor se lastniki ne dogovorijo, se nadomestilo odmeri vsakemu solastniku sorazmerno z njegovim lastniškim deležem.

II. DOLOČITEV POVRŠIN ZA ODMERO NADOMESTILA

6. člen
(določitev površin za zazidano stavbno zemljišče)

(1) Nadomestilo za uporabo zazidanega stavbnega zemljišča se plačuje od stanovanjske oziroma poslovne površine.

(2) Za določitev površin za odmero nadomestila za zazidano stavbno zemljišče se upošteva:

1. pri stanovanjskih objektih neto tlorisna površina vseh zaprtih prostorov posameznega dela stanovanjskega namena, določena v skladu s standardom SIST ISO: 9836 ter neto tlorisna površina prostostoječih garaž;
2. pri poslovnih prostorih neto tlorisna površina vseh prostorov posameznega dela poslovnega namena in neto tlorisna površina vseh stavbnih delov, ki so funkcionalno povezani s poslovnim prostorom, določena v skladu s standardom SIST ISO: 9836.

(3) Osnova za določitev površin zazidanega stavbnega zemljišča predstavljajo podatki iz uradnih evidenc oziroma podatki iz dokončnih gradbenih dovoljenj, iz katerih občina za potrebe odmere nadomestila črpa potrebne podatke.

(4) Za določitev površin za odmero nadomestila za ostale poslovne površine se upoštevajo:

- nepokrita in pokrita parkirišča, skladišča in dvorišča,
- zunanje manipulativne in prodajne površine,
- delavnice na prostem,
- odprte športno rekreacijske površine, namenjene pridobivanju dobička,
- javne površine, ki so v povezavi z opravljanjem poslovne dejavnosti (gostinske terase in plesišča, kioski, samostojne stojnice, razstave in sejmi, vodne in obvodne površine, ki niso vodna zemljišča po zakonu),
- površine za obratovanje bencinskih servisov (celotna gradbena parcela) ter
- druge površine, ki so namenjene za opravljanje poslovne dejavnosti.

(5) Osnova za določitev površin iz prejšnjega odstavka tega člena so:

- veljavni predpisi za evidentiranje dejanske rabe zemljišč,
- uradne evidence,
- prijava zavezanca,
- tlorisne projekcije površine zemljišč ali
- poseben ugotovitveni postopek.

(6) V kolikor se ugotovi, da se za ostale 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.

(7) Določila tega člena se uporabljajo tudi za določitev površine za odmero nadomestila za nelegalno zgrajene objekte.

7. člen

(določitev površin za nezazidano stavbno zemljišče)

(1) Za določitev površine za odmero nadomestila za nezazidana stavbna zemljišča se upošteva velikost zemljiške parcele, namenjene gradnji, na kateri še ni zgrajen objekt in za katero je z veljavnim izvedbenim prostorskim aktom določeno, da je namenjena gradnji stanovanjskega ali poslovnega objekta, ki ni namenjen za potrebe zdravstva, socialnega in otroškega varstva, šolstva, kulture, znanosti, športa in javne uprave.

(2) Zemljiška parcela iz prejšnjega odstavka tega člena se določa na podlagi enega od naslednjih kriterijev:

- določil izvedbenih prostorskih aktov,
- zemljiškega katastra in ostalih uradnih evidenc, iz katerih je razvidna površina zemljiške parcele.

III. MERILA ZA DOLOČITEV VIŠINE NADOMESTILA

8. člen

(splošna merila)

(1) Za določitev višine nadomestila se uporabljajo naslednja merila:

- namembnost zemljišča,
- opremljenost stavbnega zemljišča s posamezno vrsto komunalne opreme, gospodarske javne infrastrukture ali javne infrastrukture (v nadaljevanju: komunalna opremljenost).

9. člen
(namembnost stavbnega zemljišča)

- (1) Namembnost stavbnega zemljišča se določi skladno z Uredbo o razvrščanju objektov:
1. stanovanjski namen, vključno individualni počitniški (vikendi),
 2. poslovni namen:
 - stavbe splošnega družbenega pomena
 - industrijske stavbe
 - gospodarsko-poslovne stavbe
 - gostinstvo, turizem
 - trgovske stavbe in storitvena dejavnost
 - druge nestanovanjske stavbe.

10. člen

- (1) Namembnost stavbnega zemljišča se ovrednoti na naslednji način:

	Št. točk
1. stanovanjske površine objekta	15
2. gospodarsko-poslovne stavbe gostinstvo, turizem trgovske stavbe in storitvena dejavnost industrijske stavbe	120
3. ostale poslovne površine	110
4. stavbe splošnega družbenega pomena	45
5. druge nestanovanjske kmetijske stavbe	60
6. nezazidana stavbna zemljišča – stanovanjski namen	20
7. nezazidana stavbna zemljišča – poslovni namen	120

11. člen
(komunalna opremljenost stavbnega zemljišča)

- (1) Komunalna opremljenost se ovrednoti z naslednjimi točkami:

Vrsta opremljenosti	Merila za določitev opremljenosti stavbnega zemljišča	Število točk
1. asfaltna cesta (asfalt, beton, tlaki, pločnik)	lastni makadamski dovoz se ne upošteva kot neasfaltiran dovoz	41
2. makadamska cesta		20
3. vodovod		10
4. elektrika		10

5. kanalizacija		20
6. javna razsvetljava		12
7. javne zelene površine	ob večstanovanjskih objektih	9

(2) Po tem odloku se šteje, da ima stavbno zemljišče dejansko možnost priključka na objekte in omrežja komunalne opreme, gospodarske javne infrastrukture ali javne infrastrukture, če je rob stavbnega zemljišča oddaljen največ 100 m od njihovega sekundarnega omrežja oziroma objekta ali naprave. V primeru spora glede dejanske možnosti priključka se upošteva mnenje oziroma podatki upravljavca objekta ali naprave.

(3) Stopnja komunalne opremljenosti po tem členu se določa na podlagi pridobljenih baz podatkov upravljavcev posamezne komunalne opreme.

IV. ODMERA NADOMESTILA

12. člen (metoda točkovanja)

(1) Višina nadomestila za kvadratni meter zazidanega stavbnega zemljišča se določi kot zmnožek:

- skupnega števila točk, ugotovljenih po merilih iz 10. in 11. člena tega odloka,
- površine, ugotovljene v skladu s 5., in 7. členom tega odloka in
- vrednosti točke za izračun nadomestila, določene v skladu z 14. členom tega odloka.

$$\text{Nadomestilo} = \text{skupno število točk} \times \text{površina} \times \text{vrednost točke}$$

(2) Višina nadomestila za kvadratni meter nezazidanega stavbnega zemljišča in za ostale poslovne površine se določi kot zmnožek:

- 50 % skupnega števila točk, ugotovljenih po merilih iz 10. in 11. člena tega odloka,
- površine ugotovljene v skladu s 7. členom tega odloka in
- vrednosti točke za izračun nadomestila, določene v skladu z 14. členom tega odloka.

$$\text{Nadomestilo} = 50 \% \text{ skupnega števila točk} \times \text{površina} \times \text{vrednost točke}$$

(3) Dobljena vrednost po prejšnjih dveh odstavkih tega člena predstavlja višino odmerjenega nadomestila, ki se v primeru iz 12. člena tega odloka zmanjša za 10%.

13. člen (vrednost točke)

(1) Vrednost točke za izračun nadomestila za leto 2020 znaša 0,00473.

(2) Vrednost točke se letno valorizira s količnikom, ugotovljenim na podlagi letnega povprečnega indeksa rasti cen življenjskih potrebščin po podatkih Statističnega urada RS. Župan o tem sprejme ugotovitveni sklep in ga objavi v Uradnem listu RS.

(3) V primeru drugačnega načina določitve vrednosti točke, o tem odloči občinski svet na predlog župana.

14. člen

Odločbo o plačilu nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča izda pristojni finančni urad, na podlagi podatkov, ki jih uradu pošlje Občinska uprava Občine Braslovče.

15. člen
(uskladitev pridobivanja podatkov za odmero nadomestila)

- (1) Občina Braslovče za namene dopolnjevanja in posodabljanja baze zavezancev za plačilo nadomestila pridobiva podatke iz uradnih evidenc.
- (2) V kolikor se zavezanec s podatki iz posamezne uradne evidence ne strinja, mora predlagati vpis spremenjenih podatkov pri upravljavcu posamezne uradne evidence.
- (3) V kolikor občina dvomi v pravilnost razpoložljivih podatkov na podlagi katerih je bilo odmerjeno nadomestilo, lahko uvede upravni postopek po uradni dolžnosti.
- (4) Sprememba podatkov, ki vpliva na odmero nadomestila, se pri odmeri nadomestila upošteva od prvega dne naslednjega meseca v katerem je sprememba nastala. Sprememba, nastala po odmeri nadomestila za tekoče leto, se upošteva od 1. 1. naslednjega leta dalje.
- (5) Če se med letom spremeni zavezanec za plačilo nadomestila, se uporabijo določila predpisov s področja davčnega postopka.

16. člen
(nastanek obveznosti)

- (1) Davčna obveznost za plačilo nadomestila nastane z dnem sklenjene pogodbe o prodaji, najemu, zakupu, služnosti ali na podlagi drugega pravnega akta, ki izkazuje pravico uporabe stavbnega zemljišča.
- (2) Zavezanec za plačilo nadomestila je dolžan občinski upravi prijaviti uporabo stavbnega zemljišča vključno z vsemi spremembami v roku 30 dni od začetka uporabe oziroma nastanka spremembe.

17. člen

- (1) Vsa sredstva, zbrana iz plačil nadomestila za uporabo stavbnih zemljišč, so prihodek proračuna Občine Braslovče in se namensko uporabljajo za pridobivanje, pripravo in opremljanje stavbnih zemljišč ter investicije in vzdrževanje komunalne infrastrukture na območju vseh naselij v Občini Braslovče.

V. OPROSTITEV PLAČILA NADOMESTILA

18. člen
(splošne oprostitve)

- (1) Nadomestilo se ne plačuje za:
 - zemljišča, ki se neposredno uporabljajo za potrebe obrambe RS ter za potrebe zaščite in reševanja;
 - 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
 - stavbe, ki jih uporabljajo verske skupnosti za svojo versko dejavnost.

19. člen
(5 - letna oprostitvev)

- (1) Zavezanca, ki je kupil novo stanovanje kot posamezen del stavbe ali zgradil, dozidal ali nadzidal družinsko stanovanjsko hišo, se na njegovo zahtevo oprosti plačila nadomestila za dobo 5 let, če je v ceni stanovanja oziroma družinske stanovanjske hiše ali neposredno

plačal komunalni prispevek in ima na tem naslovu stalno bivališče.
(2) Petletna doba oprostitve plačevanja nadomestila začne teči z dnem prijave stalnega bivališča.

20. člen
(denarna socialna pomoč)

- (1) Plačila nadomestila je oproščen zavezanec, ki je prejemnik denarne socialne pomoči ali varstvenega dodatka.
(2) Oprostitev po prejšnjem odstavku tega člena se ne nanaša na delež ostalih solastnikov oziroma souporabnikov, ki niso oproščeni plačila po tem členu, kljub morebitnem dogovoru iz 5. člena tega odloka.

21. člen
(izredne oprostitve)

Zavezanci, ki jih prizadene elementarna nesreča (poplava, potres, požar, plaz) oziroma je zaradi izrednih dogodkov ogrožena njihova socialna varnost ali socialna varnost njihovih družin, so lahko oproščeni plačila nadomestila za določen čas – eno leto.

22. člen
(uveljavljanje oprostitve)

- (1) Zavezanec uveljavlja oprostitve plačila nadomestila na podlagi 21. in 22. člena tega odloka z vložitvijo vloge, ki jo vloži pisno ali ustno na zapisnik za vsako koledarsko leto posebej, najkasneje do 31. januarja za tekoče leto.
(2) Zavezanec mora vlogi priložiti vso ustrezno dokumentacijo, iz katere izhaja upravičenost oprostitve.
(3) Oprostitev plačila nadomestila, vložena po roku iz prvega odstavka tega člena, se upošteva pri odmeri za tekoče leto, razen, če je odločba o oprostitvi postala pravnomočna po izdaji odločbe o odmeri nadomestila. V slednjem primeru se oprostitve upošteva s 1. 1. naslednjega leta.
(4) O oprostitvi odloča občinska uprava, ki o oprostitvi izda odločbo.

VII. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

23. člen

- (1) Ta odlok začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem listu RS, uporabljati pa se začne s 1. 1. 2020.
(2) Z dnem začetka uporabe tega odloka preneha veljati Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča (Uradni list RS št. 131/03).

Številka:
Braslovče, dne

Tomaž Žohar
župan