

O D L O K

o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Gorenja vas-Poljane

(PREČIŠČENO BESEDILO OBJAV Uradni listi RS, št. 60/98, 102/01, 82/04, 55/02, 106/05, 59/11 in 95/14)

I. SPLOŠNA NAČELA

1. člen

Ta odlok ureja območja stavbnih zemljišč, za katera se plačuje nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča (v nadaljevanju: nadomestilo) in določa kriterije za odmero nadomestila.

2. člen

Zavezanec za plačilo nadomestila je neposredni uporabnik zemljišča oziroma stavbe ali dela stavbe (imetnik pravice razpolaganja oziroma lastnik, najemnik stanovanja ali poslovnega prostora, imetnik stanovanjske pravice).

3. člen

Nadomestilo se plačuje od zazidanega in nezazidanega stavbnega zemljišča.

1. Zazidano stavbno zemljišče

Za zazidano stavbno zemljišče se 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, se do njene določitve za zazidano stavbno zemljišče šteje tisti del površine zemljiške parcele, na kateri stoji takšna stavba (fundus), pomnožene s faktorjem 1.5, preostali del površine takšne zemljiške parcele pa se šteje za nezazidano stavbno zemljišče.

1. Nezazidano stavbno zemljišče

Za nezazidana stavbna zemljišča se po tem odloku štejejo tista 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 ali znana, kot nezazidano stavbno zemljišče šteje površina zemljiške parcele, na kateri stoji objekt, od katere se odšteje površina fundusa objekta, pomnožena s faktorjem 1,5

4. člen

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, ali v primeru novogradnje na zemljišču, na katerih se je na podlagi dokončnega gradbenega dovoljenja pričelo z gradnjo stavb in/ali gradbenih inženirskih objektov le-tega na podlagi terenskega ogleda in podatkov iz projektne dokumentacije objekta določi organ občine, pristojen za odmero nadomestila. V skladu z zakonom, ki ureja graditev objektov, se ti podatki javno razgrnejo.

Občina pristojni geodetski upravi predlaga vpis novih podatkov, oziroma vpis sprememb ali uskladiitev podatkov v ustrezne evidence v skladu s predpisi, ki urejajo evidentiranje nepremičnin.

Podatki, ki jih občina v skladu s prejšnjim odstavkom ne more vpisati v ustrezne evidence, zavezanci pa v skladu z zakonom, ki ureja graditev objektov sami niso predlagali vpisa novih ali spremenjenih podatkov, se štejejo za pravilne, dokler v ugotovljenem 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.

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 odmerja na enak način kot za površine, ki se nahajajo znotraj gradbene parcele objekta

5. člen

Osnovo za določitev površine nezazidanega stavbnega zemljišča predstavljajo Zemljiški kataster, občinski prostorski akti in odločbe upravnega organa (gradbena in njim podobna dovoljenja).

II. OBMOČJA, NA KATERIH SE PLAČUJE NADOMESTILO

6. člen

Nadomestilo za zazidana stavbna zemljišča se plačuje za vsa naselja v občini, ki so razvrščena v štiri območja. Območja so določena glede na opremljenost stavbnih zemljišč s komunalno infrastrukturo, gostoto javnih funkcij in poslovnih dejavnosti, oddaljenost od upravnega središča občine in dostopnost z javnimi prometnimi sredstvi. Pri uvrščanju zavezancev za plačilo nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča v IV. območje se dodatno upošteva strnjjenost poselitve.

Razdelitev naselij na posamezna območja je naslednja:

I. območje:

Gorenja vas (razen Lajš), Poljane, Hotavlje,

II. območje:

Trebija, Podgora, Hotovlja, Dobje, Predmost, Todraž, Gorenja Dobrava, Dolenja Dobrava, Dobravšče, Dobenska Amerika, Lajše (Gorenja vas),

III. območje:

Delnice, Volča, Javorje, Murave, Žabja vas, Podobeno, Srednja vas, Sovodenj, Fužine, Lučine, Dolge Njive,

IV. območje:

Bačne, Čabrače, Debeni, Hlavče Njive, Jelovica, Kopačnica, Leskovica, Krnice pri Novakih, Laze, Robidnica, Srednje Brdo, Studor, Suša, Volaka, Žirovski Vrh Sv. Antona, Žirovski Vrh Sv. Urbana, Bukov Vrh, Dolenja Ravan, Dolenje Brdo, Gorenje Brdo, Jazbine, Kremenik, Lajše, Lom nad Volčo, Lovsko Brdo, Malenski Vrh, Smoldno, Vinharje, Zakobiljek, Hobovše pri Stari Oselici, Javorjev Dol, Laniše, Nova Oselica, Podjelovo Brdo, Stara Oselica, Četena Ravan, Dolenčice, Gorenja Ravan, Dolenja Žetina, Gorenja Žetina, Jarčje Brdo, Krivo Brdo, Mlaka nad Lušo, Podvrh, Zapreval, Brebovnica, Goli Vrh, Prelesje, Zadobje, Kladje.

6. člen

Območja iz prejšnjega člena tega odloka so zarisana na grafičnih kartah, ki so sestavni del tega odloka in so na vpogled pri Občini Gorenja vas-Poljane.

III. MERILA ZA DOLOČITEV VIŠINE NADOMESTILA

7. člen

Za določitev višine nadomestila se upoštevajo naslednja merila:

- opremljenost stavbnega zemljišča s komunalnimi in drugimi objekti in napravami ter dejanska možnost priključitve,
- namembnost in lega stavbnega zemljišča.

Višina nadomestila se določa z metodo točkovanja.

8. člen

Glede na komunalno opremljenost stavbnih zemljišč se posamezno stavbno zemljišče ovrednoti z naslednjim številom točk:

	Infrastruktura	Opremljenost stavbnega zemljišča	Število točk
1.	vodovodno omrežje	zemljišča, katera je mogoče priključiti	10
2.	električno omrežje	zemljišča, katera je mogoče priključiti	10
3.	kanalizacijsko omrežje	zemljišča, katera je mogoče priključiti	10
4.	omrežje javne razsvetljave	vsa zemljišča v strnjenem delu naselja, ki ima vzpostavljeno omrežje javne razsvetljave	10
5.	prometno omrežje - utrditev v makadamu	utrditev v makadamu v točki zasebnega priključka na javno prometno omrežje	5
6.	prometno omrežje - utrditev v asfaltu	utrditev v asfaltu v točki zasebnega priključka na javno prometno omrežje	15
7.	prometno omrežje - utrditev v asfaltu s hodniki za pešce	utrditev v asfaltu s hodniki za pešce v točki zasebnega priključka na javno prometno omrežje	20
8.	kabelsko- informacijsko omrežje	zemljišča, katera je mogoče priključiti	15
9.	območje urejenih javnih parkirišč	vsa zemljišča v strnjenem delu	5

		naselja, ki ima	
		vzpostavljena	
		urejena parkirišča	
+-----+			
10.	območje urejenih	vsaj zemljišča v	10
	zelenih ali	strnjenem delu	
	rekreacijskih	naselja, ki ima	
	površin	vzpostavljene	
		zelene ali	
		rekreacijske	
		površine	
+-----+			

9. člen

Namembnost stavbnih zemljišč se po tem odloku razvršča v skupine po dejavnostih, ki so v skladu z uredbo o uvedbi in uporabi standardne klasifikacije dejavnosti (Uradni list RS, št. 69/07 in 17/08), kot sledi:

A – gospodarske dejavnosti:

predelovalne in proizvodne dejavnosti, rudarstvo, gradbeništvo, oskrba z elektriko in plinom;

B – poslovne dejavnosti in poslovne storitve:

finančno posredništvo, zavarovalništvo, poslovanje z nepremičninami, izposoja in dajanje v najem izdelkov široke porabe, računalništvo, pravne, računovodske, knjigovodske in revizijske dejavnosti, davčno svetovanje, podjetniško svetovanje, projektiranje, inženiring in tehnično svetovanje, prirejanje iger na srečo in druge poslovne dejavnosti;

C – trgovinske in storitvene dejavnosti:

trgovina na debelo in drobno ter posredništvo, kmetijstvo, gozdarstvo, lov, ribištvo, domača obrtna dejavnost, popravila motornih vozil in izdelkov široke porabe, gostinstvo in turizem, storitve potovalnih agencij, poštna in telekomunikacijske storitve, promet in skladiščenje, proizvodne dejavnosti in varovanje, filmska in video dejavnost, zasebne zdravstvene in veterinarske storitve, ostale osebne storitve (saloni) in druge dejavnosti, namenjene pridobitni dejavnosti;

D – za namene družbenih dejavnosti ter javnih funkcij in storitev:

javne ustanove s področja zdravstva, vzgoje in izobraževanja, kulture in umetnosti, socialno varstvo, politične organizacije, raziskovanje in razvoj, komunalna dejavnost, dejavnost pomožnih služb vlade, ~~posebne dejavnosti za celotno družbeno skupnost;~~

E – za stanovanjske namene (stalno bivanje):

individualni stanovanjski objekti, večstanovanjski objekti, samski domovi, dijaški domovi, domovi za ostarele občane;

F – za počitniške objekte:

hiše, stanovanja in apartmaji, ki so namenjeni za počitek ali oddih.

10. člen

Glede na lego in namembnost stavbnega zemljišča se skladno s 5. in 9. členom tega **odloka** določi naslednje število točk:

Namembnost		Število točk			
	I.	II.	III.	IV.	
	območje	območje	območje	območje	
A – gospodarske	150	110	90	70	
dejavnosti					

B - poslovne		200	150	100	70
+-----+	+-----+	+-----+	+-----+	+-----+	+-----+
C - trgovinske in		160	120	70	50
storitvene					
+-----+	+-----+	+-----+	+-----+	+-----+	+-----+
D - družbene		100	80	60	30
dejavnosti, javne					
funkcije					
+-----+	+-----+	+-----+	+-----+	+-----+	+-----+
E - stanovanjski		50	40	20	10
namen					
+-----+	+-----+	+-----+	+-----+	+-----+	+-----+
F - počitniški		50	50	50	50
+-----+	+-----+	+-----+	+-----+	+-----+	+-----+

11. člen

Nadomestilo za nezazidano stavbno zemljišče se plačuje na območju celotne občine, glede na razvrstitev naselij v 5. členu tega odloka in skladno z namensko rabo, določeno v vsakokratnem veljavnem izvedbenem prostorskem aktu občine. Obračuna se tako, da seštevek točk, ugotovljenih po merilih iz 8. in 10. člena odloka, pomnožimo s faktorjem 0,4.

IV. DOLOČANJE VIŠINE NADOMESTILA

12. člen

Nadomestilo za zazidano stavbno zemljišče se odmerja letno od stanovanjske oziroma poslovne površine stavbe (v kvadratnih metrih).

Višina nadomestila za zazidano stavbno zemljišče se določi tako, da se skupno število točk (8. in 10. člen) pomnoži s stanovanjsko ali poslovno površino in z vrednostjo točke za izračun nadomestila. Za obstoječe dotrajane objekte, ki zaradi tega trenutno niso v uporabi, se za stanovanjsko oziroma poslovno površino šteje tlorisna površina objekta in se pri vrednotenju upošteva 50% točk, ugotovljenih skladno z 8. in 10. členom tega odloka.

Višina nadomestila za nezazidano stavbno zemljišče se odmeri letno od kvadratnega metra površine, ki je po prostorskem izvedbenem aktu določena za gradnjo, pomnoženo s številom točk skladno z 11. členom tega odloka in vrednostjo točke.

13. člen

Vrednost točke za izračun nadomestila, na predlog župana, določi do konca leta za naslednje leto s sklepom Občinski svet občine Gorenja vas-Poljane.

14. člen

Za odmero, pobiranje, izterjavo in nadziranje plačevanja nadomestila je skladno z davčno zakonodajo pristojen davčni organ.

Nadomestilo se zavezancu odmeri na podlagi podatkov, ki jih posreduje uprava Občine Gorenja vas-Poljane.

V. OPROSTITVE PLAČILA NADOMESTILA

15. člen

Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča se ne plačuje za zemljišča, ki se uporabljajo za namene iz prvega odstavka 59. člena zakona o stavbnih zemljiščih ter se ne plačuje za objekte, ki so oproščeni plačila odškodnine zaradi spremembe namembnosti po 12. členu zakona o kmetijskih zemljiščih.

Nadomestilo se ne plačuje za objekte in zemljišča v lasti Občine Gorenja vas-Poljane, ki so namenjeni za opravljanje dejavnosti občinske uprave, ter za objekte posebnih dejavnosti za celotno družbeno skupnost (gasilski domovi...).

Nadomestilo se ne plačuje za nezazidano stavbno zemljišče, če je površina parcele manjša od 400 m².

Nadomestilo se ne plačuje za objekte na stavbnih zemljiščih, ki so znotraj območja gospodarskih con, in sicer za čas 5 let od sklenitve kupoprodajne pogodbe za nakup zemljišč z občino.

16. člen

Na obrazloženo zahtevo zavezanca se lahko oprosti plačila nadomestila v naslednjih primerih:

– če zavezanec prejema socialno pomoč (pisno mnenje Centra za socialno delo) ali varstveni dodatek, za čas trajanja takšnega socialnega stanja;

– zaradi prizadetosti z elementarnimi nesrečami, do odprave posledic, ki so s tem dogodkom nastale in vplivajo na zavezančevo zmožnost plačila nadomestila.

(2) Plačevanje nadomestila se na vlogo zavezanca za dobo 5 let oprosti zavezanca, ki je fizična oseba in kupi stanovanje v novozgrajenem večstanovanjskem objektu kot posamezen del stavbe ali zgradi družinsko stanovanjsko hišo, če je ob ceni stanovanja oziroma v dokazljivem delu v ceni stanovanja ali za gradnjo družinske stanovanjske hiše Občini Gorenja vas - Poljane neposredno plačal stroške za opremljanje stavbnega zemljišča (odločba občine o odmeri komunalnega prispevka). Doba oprostitve plačevanja nadomestila začne teči z dnem, ko organ prejme popolno vlogo.

(3) Petletna doba oprostitve plačevanja nadomestila iz drugega odstavka tega člena začne teči od dneva vselitve v novozgrajeno stanovanje ali stanovanjsko hišo. Zavezanec je oproščen plačevanja nadomestila od dneva, ko organ prejme popolno vlogo, do izteka 5 let od dneva vselitve (pričetek uporabe objekta za bivanje).

17. člen

O oprostitvi plačevanja nadomestila na vlogo zavezanca odloči Občina Gorenja vas - Poljane.

VI. KAZENSKÉ DOLOČBE

18. člen

Zavezanec za plačilo nadomestila, ki je fizična oseba, se kaznuje za prekršek z globo v višini 250,00 evrov:

– če ~~daje~~ sporoči napačne podatke, ~~ki vplivajo na višino nadomestila~~ ki se vrednotijo z 8. ali 10. členom tega odloka

Pravna oseba se za prekršek iz prvega odstavka tega člena kaznuje z globo v višini 1.200,00 evrov.

Za posledice iz alinee prvega odstavka se zavezancu višina nadomestila poračuna skupaj z odmerjenimi zamudnimi obrestmi.

19. člen

Zavezanec se kaznuje za prekršek z globo v višini 100,00 evrov, če v roku trideset dni od dneva spremembe, glede katere se oprostitev plačila nadomestila iz 18. člena tega odloka ne more več upoštevati, le-te ne sporoči Občini Gorenja vas - Poljane.

VII. KONČNA DOLOČBA

20. člen

Ta odlok začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem listu RS.

Št.

Gorenja vas, dne

Župan
Občine Gorenja vas - Poljane
Milan Čadež l.r.