

Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Videm

Uradno glasilo slovenskih občin, št. 55/2017

Datum sprejema:	28.11.2017
Datum objave:	01.12.2017
Datum začetka veljavnosti:	02.12.2017
Datum začetka uporabe:	01.01.2018

Na podlagi 29. člena [Zakona o lokalni samoupravi](#) (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUUJFO in 76/16 – odl. US), [Zakona o urejanju prostora](#) (Uradni list RS, št. 110/02, 8/03 – popr., 58/03 – ZZK-1, 33/07 – ZPNačrt, 108/09 – ZGO-1C, 80/10 – ZUPUDPP in 61/17 - ZUreP-2) ter 16. člena [Statuta Občine Videm](#) (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 11/2016-UPB-2, 45/2017), 59. člena [Zakona o izvrševanju proračunov Republike Slovenije za leti 2017 in 2018](#) (Uradni list RS, št.80/16 in 33/17-ZIPRS1718), prve in tretje alineje 41. člena ter določb VI. poglavja Zakona o stavbnih zemljiščih (Uradni list SRS, št. 18/84, 32/85 – popr. in 33/89 ter Uradni list RS, št. 24/92 – odl. US, 29/95 – ZPDF, 44/97 – ZSZ in 27/98 – odl. US; v nadaljnjem besedilu: ZSZ), 218. člena, 218.a člena, 218.b člena, 218.c člena, 218.č člena in 218.d člena [Zakona o graditvi objektov](#) (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, 19/15 in 61/17 - GZ), je Občinski svet Občine Videm na 25. seji, dne 28.11.2017, sprejel

ODLOK O NADOMESTILU ZA UPORABO STAVBNEGA ZEMLJIŠČA V OBČINI VIDEM

I. Splošna določba

1. člen (predmet odloka)

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

- lego in namembnost ter smotrno izkoriščanje stavbnega zemljišča,
- opremljenost stavbnega zemljišča s komunalnimi in drugimi objekti in napravami in možnost priključitve za te objekte in naprave,
- izjemne ugodnosti v zvezi s pridobivanjem dohodka v gospodarskih dejavnostih,
- merila za oprostitev plačevanja nadomestila.

II. Določitev zazidanih in nezazidanih stavbnih zemljišč

2. člen (zazidana in nezazidana stavbna zemljišča)

Za zazidana in nezazidana stavbna zemljišča se štejejo tista zemljišča, kot jih določajo predpisi o urejanju prostora in predpisi o graditvi objektov.

3. člen (določitev površine zazidanega stavbnega zemljišča)

(1) Osnovo za določitev površine zazidanega stavbnega zemljišča predstavljajo Register nepremičnin, Kataster stavb in Zemljiški kataster, ki jih vodi Geodetska uprava RS in iz katerih občina za potrebe odmere nadomestila črpa potrebne podatke.

(2) 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.

(3) Površina zazidanega stavbnega zemljišča za poslovni namen se določi kot neto tlorisna površina (SIST ISO: 9836) vseh prostorov posameznega stavbnega dela poslovnega namena in neto tlorisna površina vseh stavbnih delov, ki so funkcionalno povezani z njim.

(4) V površino zazidanega stavbnega zemljišča za poslovni namen se štejejo tudi zunanje poslovne površine, ki se uporabljajo kot spremljevalne površine za opravljanje poslovne dejavnosti. To so predvsem zunanja parkirišča, zunanje manipulativne površine, delavnice na prostem, nepokrita skladišča, športna igrišča.

(5) 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. Skladno z državno zakonodajo se na ta način pridobljen podatek pred odmero posreduje zavezancu v pregled.

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

(7) 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 ugotovitvenem 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.

4. člen

(določitev površine nezazidanega stavbnega zemljišča)

(1) Osnovo za določitev površine nezazidanega stavbnega zemljišča predstavljata evidenci Zemljiški kataster in Kataster stavb, ki ju vodi Geodetska uprava RS in iz katerih občina za potrebe odmere nadomestila črpa potrebne podatke.

(2) Površina nezazidanega stavbnega zemljišča se določi kot površina zemljiške parcele, ki je namenjena gradnji, ob upoštevanju pogojev 2. člena tega odloka in pogojev vsakokratnega veljavnega prostorskega akta.

III. Določitev območij odmere nadomestila

5. člen

(območja odmere nadomestila)

Območja, ki so predmet odmere nadomestila, določa veljaven prostorski akt. Na celotnem območju Občine Videm se plačuje nadomestilo v eni kakovostni skupini.

IV. Merila za določitev višine nadomestila

6. člen

(splošna merila)

(1) Za določitev višine nadomestila za zazidana in nezazidana stavbna zemljišča se upoštevajo naslednja merila:

- lega in namen stavbnega zemljišča,
- opremljenost stavbnega zemljišča s posamezno vrsto gospodarske javne infrastrukture ali z omrežji infrastrukture gospodarskih javnih služb.

(2) Za zazidana stavbna zemljišča se upoštevajo tudi merila:

- smotrnost uporabe zazidanega stavbnega zemljišča,
- izjemne ugodnosti v zvezi s pridobivanjem dohodka.

7. člen

(lega in namen zazidanega stavbnega zemljišča)

(1) Namen uporabe zazidanega stavbnega zemljišča, oziroma dela stavbe na tem stavbnem zemljišču, se določi na podlagi evidenc o nepremičninah. Glede na vrsto dejanske rabe dela stavbe in geografsko lego, se zazidano stavbno zemljišče vrednoti na naslednji način:

Namen	Število točk
A – Stanovanjski namen Sem spadajo: - enostanovanjske stavbe, - dvostanovanjske stavbe, - tri- in večstanovanjske stavbe, - stanovanjske stavbe za posebne družbene skupine, - garažne stavbe, če se prostor ne uporablja za opravljanje dejavnosti.	150
B – Poslovni namen Sem spadajo: - gostinske stavbe, - poslovne in upravne stavbe, - trgovske stavbe in stavbe za storitvene, - stavbe za promet in izvajanje komunikacij, - industrijske stavbe, - rezervoarji, silosi in skladišča, - stavbe splošnega družbenega pomena, - garažne stavbe, če se uporabljajo za opravljanje dejavnosti.	250
C – Kmetijska dejavnost Sem spadajo: - stavbe za rastlinsko pridelavo, - stavbe za rejo živali, - stavbe za spravilo pridelka, - druge nestanovanjske kmetijske stavbe, če se deli stavbe uporabljajo za izvajanje kmetijske dejavnosti.	250

Zunanje površine iz 4. odstavka 3. člena	250
--	-----

(2) Stanovanjski in poslovni namen se odmerita tudi za druge nestanovanjske stavbe, v kolikor se ugotovi, da se del stavbe uporablja za stanovanjski ali poslovni namen. V tem primeru se določijo točke glede na ugotovljen namen uporabe iz zgornje tabele.

8. člen

(lega in namen nezazidanega stavbnega zemljišča)

Namen uporabe nezazidanega stavbnega zemljišča se določi glede na namensko rabo območja, kot jo določa veljavni prostorski akt in se vrednoti na naslednji način:

Namembnost zemljišča	Število točk
Območja za izgradnjo stanovanjskih stavb	10
Območja za izgradnjo stanovanjsko poslovnih stavb	15
Območja za izgradnjo poslovnih stavb	30

9. člen

(opremljenost stavbnega zemljišča)

(1) Opremljenost stavbnega zemljišča z objekti in omrežji gospodarske javne infrastrukture ali z omrežji infrastrukture gospodarskih javnih služb se ovrednoti z naslednjimi točkami:

Opremljenost	Število točk
a.) cesta v makadamski izvedbi	5
b.) cesta v asfaltni izvedbi	10
c.) vodovodno omrežje	5
d.) električno omrežje	5
e.) omrežje elektronskih komunikacij	10
f.) javna razsvetljava	5
g.) kanalizacijsko omrežje	10

(2) Šteje se, da ima stavbno zemljišče možnost priključka, če je omrežje, na katerega se je možno priključiti, oddaljeno od meje stavbnega zemljišča do vključno 50 m in obstaja tudi dejanska možnost priključitve in koriščenja teh komunalnih objektov in naprav.

10. člen

(smotrnost uporabe zazidanega stavbnega zemljišča)

Smotrnost uporabe zazidanega stavbnega zemljišča se, glede na gostoto zazidave vrednoti na naslednji način:

Smotrnost	Število točk
Enostanovanjske stavbe	12
Večstanovanjske stavbe	5

11. člen

(izjemne ugodnosti v zvezi s pridobivanjem dohodka)

Pri posameznih dejavnostih se pri uporabi stavbnega zemljišča upoštevajo izjemne ugodnosti v zvezi s pridobivanjem dohodka v gospodarskih dejavnostih, kar je posledica ugodne lokacije stavbnega zemljišča glede na možnost ustvarjanja dohodka.

Dejavnost	Točke izjemne ugodnosti
Bencinski servisi	700
Dejavnosti na mejnem prehodu Cvetlin (pas 150 m)	900
Proizvodnja in distribucija električne energije	200

V. Odmera nadomestila

12. člen

(določitev višine nadomestila)

(1) Letna višina nadomestila za zazidana stavbna zemljišča se določi kot vsota točk, dobljenih iz 7., 9., 10. in 11. člena tega odloka, ki se pomnoži s površino zazidanega stavbnega zemljišča ter z letno višino točke za odmero nadomestila za zazidana stavbna zemljišča.

(2) Letna višina nadomestila za nezazidana stavbna zemljišča se določi kot število točk, dobljenih iz 8. in 9. 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)

(1) Vrednost točke za izračun nadomestila za zazidano in nezazidano stavbno zemljišče na območju občine Videm določi s sklepom občinski svet na predlog župana. Če občinski svet ne določi vrednosti točke za izračun nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča do 31. decembra za prihodnje leto, se vrednost točke s 1. januarjem tekočega leta valorizira z indeksom rasti cen življenjskih potrebščin, ki ga ugotovi Statistični urad RS, za obdobje prvih devetih mesecev leta pred letom, za katero se nadomestilo odmerja, v primerjavi z enakim obdobjem prejšnjega leta.

(2) V letu 2018 znaša vrednost letne točke 0,0014 EUR.

14. člen (zavezanec)

(1) Zavezanec za plačilo nadomestila za zazidano stavbno zemljišče je neposredni uporabnik zemljišča oziroma dela stavbe (imetnik pravice razpolaganja oziroma lastnik, najemnik stanovanja oziroma poslovnega prostora, imetnik stanovanjske pravice). Če le-ta ni znan, je zavezanec za plačilo lastnik.

(2) Zavezanec za plačilo nadomestila za nezazidano stavbno zemljišče je njegov lastnik oziroma imetnik stavbne pravice, če je le-ta vzpostavljena na zemljiški parceli.

15. člen (prijava nadomestila)

Zavezanec za plačilo nadomestila je dolžan občinski upravi sporočiti vse spremembe, ki bi kakorkoli vplivale na odmero nadomestila v roku petnajstih dni po nastanku spremembe. V kolikor zavezanec tega ne sporoči si občinska uprava pridobi sama podatke iz ustreznih evidenc.

VI. Oprostitev plačila nadomestila

16. člen (oprostitev plačila nadomestila)

(1) 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.

(2) 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 komunalnega prispevka. Petletna oprostitev začne teči od dneva vselitve v stanovanje ali stanovanjsko hišo.

VII. Prehodna in končna določba

17. člen (prenehanje veljavnosti obstoječega odloka)

(1) Z dnem uveljavitve tega odloka preneha veljati Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Videm (Uradni list RS, št. 118/2003).

(2) Pritožbe zavezancev, vezane na odmero nadomestila za pretekla odmernata leta, se obravnavajo na podlagi takrat veljavnega odloka.

18. člen (uveljavitev odloka)

Ta odlok začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem glasilu slovenskih občin, uporabljati pa se začne 1. januarja 2018.

Številka: 007-04/2017-07

Datum: 28.11.2017

Občina Videm
Friderik Bračič, župan

