

Na podlagi 55. člena Zakona o izvrševanju poračunov Republike Slovenije za leti 2021 in 2022 (Uradni list RS, št. 174/20, 15/21 – ZDUOP, 74/21, 172/21, 187/21 – ZIPRS2223 in 206/21 – ZDUPŠOP), določb VI. poglavja Zakona o stavbnih zemljiščih (Uradni list SRS, št. 18/84, 32/85 – popr., 33/89, Uradni list RS, št. 24/92 – odl. US, 44/97 – ZSZ, 101/13 – ZDavNepr in 22/14 – odl. US), - 218., 218.a, 218.b, 218.c, 218.č 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, 22/14 – odl. US, 19/15, 61/17 – GZ in 66/17 – odl. US) in 15. člena Statuta Občine Prebold (Uradni list RS, št. 52/13, 45/14) je Občinski svet Občine Prebold na seji dne sprejel

O D L O K

o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Prebold

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

(predmet odloka)

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,
- merila za oprostitve plačila nadomestila.

2. člen

(pomen izrazov)

Posamezni izrazi uporabljeni v tem odloku imajo naslednji pomen:

1. zavezanec je fizična ali pravna oseba, ki je plačnik nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča;
2. uporabnik je fizična ali pravna oseba, ki neposredno uporablja nepremičnino;
3. ostala poslovna površina je spremljevalna površina za opravljanje poslovne dejavnosti;

4. zemljiška parcela je prostorsko odmerjen del zemeljske površine skupaj z vsemi sestavinami;
5. zazidana stavbna zemljišča so tista 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;
6. nezazidana stavbna zemljišča so 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.

3. člen

(predmet odmere nadomestila)

- (1) Na območju Občine Prebold se plačuje nadomestilo znotraj meje, določene s prostorskimi akti Občine Prebold.
- (2) Nadomestilo se plačuje za zazidana in nezazidana stavbna zemljišča.
- (3) V primeru nelegalne gradnje plačevanje nadomestila za uporabo zazidanega stavbnega zemljišča ne vpliva na njeno legalizacijo oziroma izdajo in izvršitev inšpekcijskega ukrepa.
- (4) 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 in so izpolnjeni ostali pogoji za odmero nadomestila za nezazidano stavbno zemljišče.

4. člen

(zavezanec za plačilo nadomestila)

- (1) Zavezanec za plačilo nadomestila je lastnik oziroma uporabnik.
- (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 pisni 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 solastnik za katerega se solastniki tako dogovorijo ter predložijo pisni dogovor oziroma pisno izjavo solastnika, ki prevzema celotno plačilo obveznosti. V kolikor se solastniki ne dogovorijo, se nadomestilo odmeri vsakemu solastniku sorazmerno z njegovim lastniškim deležem.

II. DOLOČITEV POVRŠIN ZA ODMERO NADOMESTILA

5. člen

(določitev površin za zazidano stavbno zemljišče)

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

- 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 prostostojećih garaž;
- 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.

Osnova za določitev površin zazidanega stavbnega zemljišča predstavljajo podatki iz registra nepremičnin, katastra stavb in zemljiškega katastra ter drugih uradnih evidenc. V primeru, da podatki iz prej navedenih evidenc niso dostopni, občina pridobi podatke iz dokončnih gradbenih dovoljenj oziroma dokumentacije na podlagi katere je bilo gradbeno dovoljenje izdano.

(2) 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 pridobitni dejavnosti,
- javne površine, namenjene trajni ali začasni pridobitni 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.

(3) Osnova za določitev površin pri ostalih poslovnih površinah so:

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

(4) 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.

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

6. 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.

(3) V primeru, ko je na zemljiški parceli objekt, ki še nima določene gradbene parcele, se do njene določitve za zazidano stavbno zemljišče šteje tisti del površine gradbene parcele, na kateri stoji takšna stavba, z dodano površino 1,5 površine stavbišča, preostali del površine takšne zemljiške parcele pa se šteje za nezazidano stavbno zemljišče.

III. MERILA ZA DOLOČITEV VIŠINE NADOMESTILA

7. člen

(splošna merila)

Za določitev višine nadomestila se uporabljajo naslednja merila:

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

8. člen

(lega zemljišča)

(1) Glede na lego se stavbna zemljišča uvršča v dva območja, in sicer v:

- v I. območje se uvrščajo stavbna zemljišča na območju nižinskega dela občine Prebold oziroma naselij Prebold, Dolenja vas, Latkova vas, Sv. Lovrenc, Kaplja vas in Šešče,
- v II. območje se uvrščajo stavbna zemljišča na območju višinskega dela občine Prebold oziroma naselja Matke in Marija Reka.

9. člen

(namembnost stavbnega zemljišča)

Namembnost stavbnega zemljišča se določi glede na:

1. stanovanjski namen, vključno individualni počitniškimi objekti (vikendi),
2. poslovni namen,
3. proizvodni namen,
4. stavbe splošnega družbenega pomena,
5. nevarni objekti

10. člen

(ovrednotenje lege in namembnosti stavbnega zemljišča)

(1) Lega, namembnost oziroma druge karakteristike zazidanega stavbnega zemljišča se ovrednotijo na naslednji način:

Lega zemljišča v coni	Stanovanjski namen (enostanovanjske, večstanovanjske in garažne stavbe	Poslovni namen	Proizvodni namen	Stavbe splošnega družbenega namena	Nearni objekti
1. cona	20	140	120	50	170
2. cona	10	100	100	40	130

(2) Pri nezazidanih stavbnih zemljiščih se upoštevajo pri ovrednotenju lege in namembnosti enake točke kot pri zazidanih. Glede namena se upoštevajo podatki iz planskih aktov občine ali drugih uradnih evidenc.

(3) Kot nezazidana stavbna zemljišča se štejejo tista zemljišča, ki imajo možnost dostopa do javne ceste, možnost priključka na javno vodovodno omrežje, javno elektroenergetsko omrežje in javno kanalizacijsko omrežje v kolikor ni dovoljena gradnja greznic oziroma malih čistilnih naprav.

(4) Kot nevarni objekti se štejejo objekti, ki ne izpolnjujejo bistvenih zahtev, kot so gradbenotehnične lastnosti, ki jih morajo izpolnjevati objekti za zagotavljanje njihove varne in učinkovite uporabe, neposredno ogrožajo zdravje in življenje ljudi, premoženje večje vrednosti, promet ali sosednje objekte.

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...)	lasten makadamski dovoz se ne upošteva kot neasfaltiran dovoz	41
2. makadamska cesta		23
3. vodovod		10
4. električna		10
5. kanalizacija		13
6. javna razsvetljava	rob stavbnega zemljišča oddaljen največ 100 m od javne razsvetljave	10
7. javne zelene površine	ob večstanovanjskih objektih	5

(2) 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.

(4) Šteje se, da ima zazidano in nezazidano 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.

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. členom tega odloka in
- vrednosti točke za izračun nadomestila iz 13. člena 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 6. členom tega odloka in
- vrednosti točke za izračun nadomestila iz 13. člena 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.

13. člen

(vrednost točke)

(1) Vrednost točke za izračun nadomestila za leto 2023 znaša 0,00456 €/leto.

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

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

14. člen

(uskladitev pridobivanja podatkov za odmero nadomestila)

(1) Občina Prebold 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.

(5) Morebitne spremembe, ki bi vplivale na odmero nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča za tekoče leto je potrebno na Občino Prebold sporočiti do 31. januarja.

(5) Če se med letom spremeni zavezanec za plačilo nadomestila, se uporabijo določila predpisov s področja davčnega postopka.

15. 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 sporočiti vse spremembe, ki vplivajo na odmero nadomestila v roku 30 dni od nastanka spremembe.

16. člen

(namen zbranih sredstev)

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

V. OPROSTITEV PLAČILA NADOMESTILA

17. člen

(splošne oprostitve)

Nadomestilo se ne plačuje za:

- (1) zemljišča, ki se neposredno uporabljajo za potrebe obrambe RS ter za potrebe zaščite in reševanja;
- (2) objekte tujih držav, ki jih uporabljajo tuja diplomatska in konzularna predstavništva ali v njih stanuje njihovo osebje;
- (3) za objekte mednarodnih in meddržavnih organizacij, ki jih uporabljajo te organizacije ali v njih stanuje njihovo osebje, če ni v mednarodnem sporazumu drugače določeno;
- (4) stavbe, ki jih uporabljajo verske skupnosti za svojo versko dejavnost.

18. 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 4. člena tega odloka.
- (3) O oprostitvi odloča občinska uprava po splošnem upravnem postopku.

19. člen

(petletna oprostitve)

- (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 neposredno plačal komunalni prispevek in ima na tem naslovu stalno bivališče.

(2) Petletna doba oprostitve plačevanja nadomestila začne teči z dnem prijave stalnega bivališča, upošteva pa se od dneva pravnomočne odločbe o priznanju oprostitve, ki se izda na podlagi vloge zavezanca. Zoper odločbo o oprostitvi je možna pritožba v roku petnajstih dni od njene vročitve.

20. člen

(vložitev zahtevka za oprostitev)

Za oprostitev plačila nadomestila mora zavezanec vložiti pisni zahtevek v vsakem koledarskem letu posebej (ne velja za petletne oprostitve) skupaj z vsemi dokazili do 31. januarja za tekoče leto na Občino Prebold.

VI. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

21. člen

(prenehanje veljavnosti odloka)

Z dnem uveljavitve odloka preneha veljati Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča (Uradni list RS, št. 56/05) in Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča (Ur. list RS št. 122/2008)

22. člen

(uveljavitev odloka)

Ta odlok začne veljati osmi dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije, uporablja pa se od 1. 1. 2023.

Št.:

Datum:

Župan
Občine Prebold
Vinko Debelak