
ŠEMPETER - VRTOJBA**2660. Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Šempeter - Vrtojba**

Na podlagi 55. člena Zakona o izvrševanju poračunov Republike Slovenije za leti 2024 in 2025 (Uradni list RS, št. 123/23 in 12/24) ter na podlagi 15. člena Statuta Občine Šempeter - Vrtojba (Uradni list RS, št. 5/18) je Občinski svet Občine Šempeter - Vrtojba na 18. redni seji dne 26. septembra 2024 sprejel

O D L O K**o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Šempeter - Vrtojba****I. SPLOŠNA DOLOČBA****1. člen**

(predmet odloka)

(1) S tem odlokom se določi podlage za obračun in odmero nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča (v nadaljevanju: nadomestilo) za zazidana in nezazidana stavbna zemljišča.

(2) Podlage za obračun in odmero nadomestila so določene ob upoštevanju naslednjih kriterijev:

- določitev območja, na katerem se odmerja nadomestilo,
- meril za določitev višine nadomestila,
- določitve zavezancev za plačilo nadomestila in način odmere nadomestila,
- določitve oprostitev plačila nadomestila.

II. DOLOČITEV ZAZIDANIH IN NEZAZIDANIH STAVBNIH ZEMLJIŠČ**2. člen**

(zazidana stavbna zemljišča)

(1) Za zazidana stavbna zemljišča štejejo zemljišča, na katerih so parcele objektov z zgrajenimi stavbami in/ali gradbenimi inženirskimi objekti, ki niso objekti gospodarske javne infrastrukture in zemljišča, na katerih se je na podlagi dokončnega gradbenega dovoljenja pričelo z gradnjo stavb in/ali gradbenih inženirskih objektov, ki niso objekti gospodarske javne infrastrukture.

(2) Če določena stavba ali gradbeni inženirski objekt, ki ni objekt gospodarske javne infrastrukture, gradbene parcele nima določene, za zazidano stavbno zemljišče šteje del zemljiške parcele, na katerem stoji stavba (fundus) ali gradbeni inženirski objekt, pomnožen s faktorjem 1,5.

3. člen

(nezazidana stavbna zemljišča)

(1) 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, če je na njih zagotovljena oskrba s pitno vodo in energijo, odvajanje odpadkov in odstranjevanje odpadkov ter dostop na javno cesto.

(2) Če gradbena parcela objekta ali površina stavbišča s pripadajočim funkcionalnim zemljiščem objekta ni določena, 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

(površina zazidanega stavbnega zemljišča)

(1) Nadomestilo za zazidano stavbno zemljišče se plačuje od stanovanjske oziroma poslovne površine stavbe. Poslovne površine so tudi površine zemljišč, ki so namenjene poslovni dejavnosti.

(2) Osnovo za določitev površine zazidanega stavbnega zemljišča predstavlja uradna evidenca katastra nepremičnin, ki ga vodi pristojna geodetska uprava in iz katere občina za potrebe odmere nadomestila pridobiva podatke.

(3) Površina zazidanega stavbnega zemljišča za stanovanjski namen se določi kot neto tlorisna površina (SIST ISO: 9836) vseh zaprtih prostorov posameznega stavbnega dela, namenjenega bivanju, vključujoč garažo.

(4) Površina zazidanega stavbnega zemljišča za poslovni namen se določi kot neto tlorisna površina (SIST ISO: 9836) vseh prostorov posameznega stavbnega dela in neto tlorisna površina vseh stavbnih delov, ki so funkcionalno povezani z njim. Poslovni namen pomeni opravljanje dejavnosti v katerikoli organizacijski obliki, ki je vpisana v poslovni register Slovenije.

(5) Površina zazidanega stavbnega zemljišča za poslovni namen – zunanje poslovne površine (ZPP), se določi kot tlorisna projekcija površine zemljišč na parceli objekta, ki se uporabljajo kot spremljevalne površine za opravljanje poslovne dejavnosti, med katere sodijo predvsem zunanja parkirišča, zunanje manipulative površine, delavnice na prostem, skladišča, športna igrišča, deponije ipd., ki se klasificirajo kot gradbeno inženirski objekti.

(6) Če se ugotovi, da se kot zunanje 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) Nadomestilo za uporabo zazidanega stavbnega zemljišča se odmeri tudi za nelegalne gradnje.

(8) Na podlagi določil petega odstavka tega člena, občina vzpostavi lastno evidenco zunanjih poslovnih površin.

5. člen

(površina nezazidanega stavbnega zemljišča)

(1) Nadomestilo za nezazidano stavbno zemljišče se plačuje od površine nezazidanega stavbnega zemljišča.

(2) Osnovo za določitev površine nezazidanega stavbnega zemljišča predstavlja uradna evidenca katastra nepremičnin, ki ga vodi pristojna geodetska uprava in iz katere občina za potrebe odmere nadomestila pridobiva podatke.

(3) Površina nezazidanega stavbnega zemljišča se določi kot površina zemljiške parcele, ki je namenjena gradnji, ob upoštevanju pogojev 3. člena tega odloka, pogojev vsakokratnega veljavnega izvedbenega prostorskega akta ter pogojev oziroma omejitev, določenih z drugimi pravnimi akti.

(4) Na podlagi določil prvega in drugega odstavka tega člena, občina vzpostavi lastno evidenco nezazidanih stavbnih zemljišč.

III. OBMOČJE ODMERE NADOMESTILA

6. člen

(območje)

Območje odmere nadomestila je enotno in predstavlja območje celotne občine.

IV. MERILO ZA DOLOČITEV VIŠINE NADOMESTILA

7. člen

(splošno merilo)

Za določitev višine nadomestila, se upošteva merilo namena stavbnega zemljišča.

8. člen

(namen stavbnega zemljišča)

Uporaba stavbnega zemljišča se vrednoti v odvisnosti od njegovega namena na naslednji način:

Namen stavbnega zemljišča	Število točk
Zazidano stavbno zemljišče	
Stanovanjski namen	13
Poslovni namen – pridobitna dejavnost	30
Poslovni namen – pridobitna dejavnost – zunanje poslovne površine	21
Poslovni namen – nepridobitna dejavnost	13
Poslovni namen – nepridobitna dejavnost – zunanje poslovne površine	9
Nezazidano stavbno zemljišče	
Nezazidano stavbno zemljišče – območje urejeno s prostorskim aktom – stanovanjska pozidava	2,5
Nezazidano stavbno zemljišče – območje urejeno s prostorskim aktom – nestanovanjska pozidava	5
Nezazidano stavbno zemljišče – območje urejeno s podrobnim prostorskim aktom – stanovanjska pozidava	5
Nezazidano stavbno zemljišče – območje urejeno s podrobnim prostorskim aktom – nestanovanjska pozidava	9

9. člen

(določitev višine nadomestila)

(1) Letno višino nadomestila za zazidano stavbno zemljišče predstavlja vsota točk iz 8. člena tega odloka, ki se pomnoži s površino zazidanega stavbnega zemljišča ter z vrednostjo točke za odmero nadomestila za zazidano stavbno zemljišče.

(2) Letno višino nadomestila za nezazidano stavbno zemljišče predstavlja vsota točk iz 8. člena tega odloka, ki se pomnoži s površino nezazidanega stavbnega zemljišča ter z vrednostjo točke za odmero nadomestila za nezazidano stavbno zemljišče.

10. člen

(vrednost točke)

(1) Letna vrednost točke za odmero nadomestila za posamezno odmerno leto se lahko pred pričetkom odmernega leta določi s sklepom občinskega sveta, ki se objavi v uradnem glasilu občine.

(2) Če sklepa iz prejšnjega odstavka ni, velja vrednost točke iz predhodnega leta, ki se revalorizira z indeksom cen v obdobju enega leta na dan 1. januarja, katerega vodi statistični urad Republike Slovenije. Vrednost točke se potrdi z ugotovitvenim sklepom, ki se objavi v uradnem glasilu občine.

V. ODMERA NADOMESTILA**11. člen**

(zavezanec za plačilo nadomestila)

(1) Zavezanec za plačilo nadomestila za zazidano stavbno zemljišče je neposredni uporabnik zemljišča oziroma dela stavbe (lastnik ali najemnik stanovanja oziroma poslovnega prostora).

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

12. člen

(odmera nadomestila)

(1) Postopek odmere nadomestila izvede pristojna finančna uprava.

(2) Nadomestilo za zazidano stavbno zemljišče se odmeri za vsak del stavbe in vzpostavljeno zunanjo poslovno površino posebej.

(3) Nadomestilo za nezazidano stavbno zemljišče se odmeri za vsako zemljiško parcelo posebej.

13. člen

(neusklajenost podatkov)

Če podatek o površini stavbe oziroma zunanje poslovne površine, namenu oziroma dejavnosti v uradnih evidencah ne obstaja, se ne vodi oziroma obstaja dvom o njegovi pravilnosti, le-tega na podlagi javnega naznanila ter izvedene javne razgrnitve podatkov oziroma izvedenega ugotovitvenega postopka določi organ občine, pristojen za odmero nadomestila. Občina postopek vodi v skladu s predpisi, ki urejajo evidentiranje nepremičnin.

VI. OPROSTITVE PLAČILA NADOMESTILA**14. člen**

(oprostitve)

Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča se oprosti za:

– zavezanca, ki je kupil novo stanovanje kot posamezni del stavbe ali zgradil, dozidal ali nadzidal družinsko stanovanjsko hišo, če je v ceni stanovanja oziroma družinske stanovanjske hiše ali neposredno plačal komunalni prispevek. 5-letna oprostitvev prične teči z dnem prijave stalnega bivališča, upošteva pa se od dneva popolnosti vloge za priznanje 5-letne oprostitve.

VII. PREHODNI DOLOČBI IN KONČNI DOLOČBI**15. člen**

(obravnavajo pritožbe v prehodnem obdobju)

Pritožbe zavezancev, vezane na odmero nadomestila za posamezna odmerni leta, se obravnavajo na podlagi veljavnega odloka v letu odmere.

16. člen

(vrednost točke NUSZ)

(1) Letna vrednost točke NUSZ za leto 2025 za zazidano stavbno zemljišče – stanovanjski namen, znaša 0,0516 EUR/m².

(2) Letna vrednost točke NUSZ za leto 2025 za zazidano stavbno zemljišče – poslovni namen, znaša 0,0645 EUR/m².

(3) Letna vrednost točke NUSZ za leto 2025 za nezazidano stavbno zemljišče znaša 0,0516 EUR/m².

17. člen

(prenehanje veljavnosti odloka)

Z dnem uveljavitve tega odloka preneha veljati Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča na območju Občine Šempeter - Vrtojba (Uradne objave, št. 5/01 in 14/01 in Uradni list RS, št. 6/04, 83/04, 74/05, 111/06, 114/08, 45/11, 105/11 in 98/13), uporablja pa se do 1. 1. 2025.

18. člen

(uveljavitev odloka)

Ta odlok začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije, uporabljati pa se začne s 1. januarjem 2025.

Št. 007-001/2024-19

Šempeter pri Gorici, dne 27. septembra 2024

Župan

Občine Šempeter - Vrtojba

mag. Milan Turk