

Na podlagi 1. odst. 41. čl. in 58.–63. čl. Zakona o stavbnih zemljiščih (ZSZ; Uradni list SRS, št. 18/84, 32/85 - popr., 33/89, Uradni list RS, št. 24/92 - odl. US, 29/95 - ZPDF, 44/97 - ZSZ, 101/13 - ZDavNepr in 22/14 - odl. US), 218.–218.d čl. Zakona o graditvi objektov (ZGO-1; Uradni list RS, št. 102/04 - UPB, 14/05 - popr., 92/05 - ZJC-B, 111/05 - odl. US, 93/05 - ZVMS, 120/06 - odl. US, 126/07, 108/09, 61/10 - ZRud-1, 76/10 - ZRud-1A, 20/11 - odl. US, 57/12, 110/13, 101/13 - ZDavNepr, 22/14 - odl. US in 19/15) in 17. čl. Statuta Občine Miren - Kostanjevica (Uradni list RS, št. 2/2016 – UPB, 62/2016) je Občinski svet Občine Miren - Kostanjevica na svoji 32. redni seji, dne 14. 12. 2017 sprejel naslednji

ODLOK

o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Miren - Kostanjevica

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

Ta odlok ureja postopek odmere in plačila nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča na območju Občine Miren - Kostanjevica (v nadaljevanju: nadomestilo).

2. člen

Nadomestilo se plačuje za zazidana in nezazidana stavbna zemljišča.

II. DOLOČITEV ZAZIDANIH STAVBNIH ZEMLJIŠČ

3. člen

(1) **Zazidana stavbna zemljišča** so 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.

(2) 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), pomnožena s faktorjem 1,5, preostali del površine takšne zemljiške parcele pa se šteje za nezazidano stavbno zemljišče.

4. člen

(1) Osnovo za določitev površine zazidanega stavbnega zemljišča predstavljata uradni evidenci katastra stavb in zemljiškega katastra, iz katerih občina za potrebe odmere nadomestila pridobiva 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. Zaprti prostori stavbnega dela so vsi prostori, ki se v

registru nepremičnin ne vodijo pod naslednjimi opisi: odprta terasa, zaprta terasa, odprt balkon, zaprt balkon in odprta loža.

- (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. Poslovni namen pomeni opravljanje pridobitne ali nepridobitne dejavnosti (v nadaljevanju: dejavnost) v katerikoli organizacijski obliki, ki je vpisana v Poslovni register Slovenije.
- (4) **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 nepokrita skladišča, zunanja parkirišča, gostinski vrtovi, rastlinjaki, peskokopi, delavnice na prostem in druge podobne površine.
- (5) 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.
- (6) Če podatek o površini stavbe v uradnih evidencah ne obstaja, se ne vodi oz. obstaja dvom o njegovi pravilnosti, le-tega na podlagi izvedenega ugotovitvenega postopka, določi občinska uprava.

III. DOLOČITEV NEZAZIDANIH STAVBNIH ZEMLJIŠČ

5. čl.

- (1) **Nezazidana stavbna zemljišča** so 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, in
 - za katera so zagotovljeni oskrba s pitno vodo in energijo, odvajanje odplak in odstranjevanje odpadkov ter dostop na javno cesto, in
 - ki ležijo znotraj območja, kjer se plačuje nadomestilo za uporabo nezazidanega stavbnega zemljišča.
- (2) Če na posameznem zemljišču 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.
- (3) 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.

6. člen

- (1) Osnovo za določitev površine nezazidanega stavbnega zemljišča predstavljata uradni evidenci zemljiškega katastra in katastra stavb, iz katerih občina za potrebe odmere nadomestila pridobiva potrebne podatke.
- (2) Površina nezazidanega stavbnega zemljišča se določi kot površina zemljiške parcele, ki je namenjena gradnji, ob upoštevanju pogojev 5. člena tega odloka, pogojev vsakokratnega veljavnega izvedbenega prostorskega akta občine ter pogojev oz. omejitev, določenih z drugimi pravnimi akti.

IV. ZAVEZANCI ZA PLAČILO

7. člen

- (1) Zavezanec za plačilo nadomestila je neposredni uporabnik stavbnega zemljišča oz. stavbe ali dela stavbe, imetnik pravice razpolaganja oz. lastnik, najemnik stanovanja oz. poslovnega prostora, imetnik stanovanjske pravice.
- (2) V primeru solastništva plačujejo nadomestilo:
 - tisti od solastnikov, ki nepremičnino dejansko uporablja, ali
 - solastnik, za katerega so se solastniki tako dogovorili, ali
 - vsi solastniki.
- (3) Za stanovanja, poslovne prostore in zemljišča v lasti občine oz. krajevnih skupnosti, ki so v najemu oz. uporabi, plačujejo nadomestilo najemniki oz. uporabniki nepremičnine.
- (4) V primeru dvoma o zavezancu za plačilo nadomestila, lahko občinska uprava izvede ugotovitveni postopek za določitev neposrednega uporabnika stavbnega zemljišča oz. stavbe ali dela stavbe. Če kljub izvedenemu ugotovitvenem postopku, ni mogoče določiti neposrednega uporabnika, je zavezanec za plačilo nadomestila zemljiškoknjižni lastnik nepremičnine.

V. MERILA ZA DOLOČITEV VIŠINE NADOMESTILA

8. člen

Mesečna višina nadomestila je odvisna od geografske lege in namembnosti stavbnega zemljišča, stopnje opremljenosti s posamezno vrsto komunalne opreme, površine stavbnega zemljišča in vrednosti točke.

9. člen

(1) Glede na namembnost in geografsko lego, se stavbno zemljišče vrednoti na naslednji način:

Namembnost	I. območje	II. območje	III. območje
STANOVANJSKI NAMEN			
stanovanjske stavbe – oznaka 11 v klasifikaciji CC-SI;	40	30	15
garažne stavbe – oznaka 12420 v klasifikaciji CC-SI, če se ne uporablja za poslovno dejavnost			
POSLOVNI NAMEN			
1. gostinske stavbe – oznaka 121 v klasifikaciji CC-SI; poslovne in upravne stavbe – oznaka 122 v klasifikaciji CC-SI; trgovske stavbe in stavbe za storitvene dejavnosti – oznaka 123 v klasifikaciji CC-SI; stavbe za promet in izvajanje komunikacij – oznaka 124 v klasifikaciji CC-SI	400	250	80
2. industrijske stavbe in skladišča – oznaka 125 v klasifikaciji CC-SI	300	150	50
3. stavbe splošnega družbenega pomena – oznaka 126 v klasifikaciji CC-SI	50	50	50
4. nestanovanjske kmetijske stavbe, če se uporabljajo za izvajanje kmetijske dejavnosti – oznaka 1271 v klasifikaciji CC-SI	55	50	30

(2) Območja iz prvega odstavka 9. člena obsegajo:

- I. območje: naselja Miren, Vrtoče, Bilje in Orehovlje
- II. območje: naselja Opatje selo, Kostanjevica na Krasu
- III. območje: naselja Lokvica, Vojščica, Temnica, Lipa, Novelo, Nova vas, Sela na Krasu, Korita na Krasu, Hudi log.

(3) V primeru drugih stavb, ki niso uvrščene drugje – oznaka 1274 CC-SI, se za del stavbe, ki se uporablja za stanovanjski ali poslovni namen, določijo točke glede na ugotovljeno namembnost v skladu s tabelo iz prvega odstavka tega člena.

(4) Zunanje poslovne površine, določene v četrtem odstavku 4. člena se ovrednotijo s 30% točk po tabeli iz prvega odstavka tega člena.

(5) Nezazidana stavbna zemljišča se ovrednotijo glede na njihovo namembnost z 20% točk, določenih v tabeli iz prvega odstavka tega člena.

10. člen

(1) Če namembnosti oz. dejanske rabe stavbnega zemljišča ni mogoče ugotoviti iz podatkov uradnih evidenc, ali obstaja dvom o njihovi pravilnosti, lahko občinska uprava na podlagi ugotovitvenega postopka določi namembnost stavbnega zemljišča za obračun nadomestila.

- (2) Pri odmeri nadomestila se v primeru gradnje in spremembe namembnosti uporabijo podatki iz dokončnega gradbenega dovoljenja ali spremembe gradbenega dovoljenja, in predstavljajo bodoče stanje (gradbena dela, ki predstavljajo spremembo neto tlorisne površine objekta) do tedaj, ko se stavba (ali njeni stavbni deli) evidentira v uradnih evidencah, ki jih vodi Geodetska uprava Republike Slovenije. Zavezanci so dolžni sami ali na poziv občinske uprave javiti pričetek gradnje.

11. člen

- (1) Stopnja opremljenosti stavbnega zemljišča s posamezno vrsto komunalne opreme se vrednoti z naslednjimi točkami:

Vrsta infrastrukture	Kriterij	Število točk
1. prometno omrežje	možnost priključitve	25
2. kanalizacijsko omrežje	možnost priključitve	25
3. vodovodno omrežje	možnost priključitve	25
4. elektroenergetsko omrežje	možnost priključitve	15
5. omrežje javne razsvetljave	možnost uporabe	10

- (2) Na območjih, ki niso opremljena z vodovodnim in elektroenergetskim omrežjem, se nadomestilo ne plačuje.

VI. ODMERA NADOMESTILA

12. člen

Višina nadomestila se določi po naslednji formuli:

nadomestilo = površina x število točk x vrednost točke x št. mesecev

13. člen

- (1) Vrednost točke za izračun nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Miren - Kostanjevica znaša 0,00027 EUR/m² na mesec.
- (2) Vrednost točke se za nadaljnja leta revalorizira na podlagi indeksa rasti cen življenjskih potrebščin. Valorizirano vrednost točke za naslednje leto določi konec leta župan s sklepom. Če se indeks ne poveča, ostane v veljavi vrednost točke iz prejšnjega leta.

14. člen

Na podlagi podatkov iz uradnih evidenc občinska uprava določi osnovo in stopnjo obremenitve z nadomestilom, pristojni finančni organ pa z odločbo zavezancem odmeri višino nadomestila.

15. člen

- (1) Na podlagi poziva občinske uprave morajo zavezanci v določenem roku sporočiti podatke, na podlagi katerih se ugotovi osnova in stopnja obremenitve z nadomestilom.
- (2) Zavezanci so občinski upravi dolžni sporočiti tudi vse morebitne spremembe na nepremičnini, ki je obremenjena z nadomestilom (spremembe površine, namembnosti, uporabniškega oz. lastniškega stanja ipd.), v roku 8 dni od nastale spremembe.

- (3) V primeru, da zavezanec občinski upravi ne sporoči podatkov, potrebnih za izračun višine nadomestila, se pri odmeri nadomestila upoštevajo podatki iz razpoložljivih uradnih evidenc.
- (4) V primeru novonastale obveznosti za plačilo nadomestila ali spremembe obveznosti med letom, se le-ta upošteva od prvega naslednjega obračuna, po katerem je bila sprememba sporočena.

16. člen

Občinska uprava je dolžna vzpostaviti uradno evidenco podatkov, na podlagi katerih se ugotavlja osnova in stopnja obremenitve z nadomestilom. Evidenca podatkov se lahko spreminja in dopolnjuje na podlagi podatkov iz uradnih in drugih javno dostopnih evidenc.

VII. OPROSTITVE

17. člen

- (1) Oprostitev plačila nadomestila so mogoče v primerih, ki so določeni z zakonom.
- (2) Nadomestilo se po uradni dolžnosti ne plačuje za:
- zemljišča, ki se uporabljajo za potrebe obrambe,
 - objekte tujih držav, ki jih uporabljajo tuja diplomatska in konzularna predstavništva ali v njih stanuje njihovo osebje,
 - 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 lastno dejavnost.

18. člen

Nadomestilo se ne plačuje za objekte in omrežja javne infrastrukture ter za zemljišča, na katerih so zgrajeni (grajeno javno dobro).

19. člen

- (1) Plačila nadomestila so deloma ali v celoti začasno oproščeni občani, ki prejemajo denarno socialno pomoč.
- (2) Uveljavljanje oprostitev je mogoče na podlagi zahtevka, ki ga zavezanec, skupaj z ustreznimi dokazili, dostavi občinski upravi, najkasneje do konca leta za naslednje leto.
- (3) O zahtevku za oprostitev plačila nadomestila odloči občinska uprava z odločbo, za vsako leto posebej.
- (4) Zoper prvostopenjsko odločbo je dovoljena pritožba na župana v roku 8 dni od dneva vročitve odločbe. Odločitev župana je dokončna.
- (5) V primeru, da je finančna uprava že izdala odločbo o odmeri nadomestila, je mogoče oprostitev uveljavljati s pritožbo zoper to odločbo.

VIII. KAZENSKE DOLOČBE

20. člen

- (1) Z denarno kaznijo 2.000,00 EUR se kaznuje pravna oseba ali samostojni podjetnik posameznik ali posameznik, ki samostojno opravlja dejavnost, ki:
1. občinski upravi na njeno zahtevo ne sporoči podatkov ali če sporoči netočne podatke, na podlagi katerih se ugotavlja osnovo in stopnjo obremenitve posameznega zavezanca z nadomestilom (prvi odstavek 15. člena);
 2. občinski upravi v določenem roku ne sporoči nastale spremembe ali če sporoči netočne podatke (drugi odstavek 15. člen).
- (2) Z denarno kaznijo 500,00 EUR se kaznuje odgovorna oseba pravne osebe, ki stori prekršek iz prejšnjega odstavka tega člena.
- (3) Z denarno kaznijo 250,00 EUR se kaznuje fizična oseba, ki stori prekršek iz prvega odstavka tega člena.
- (4) Nadzor nad izvajanjem tega odloka in naloge prekrškovnega organa opravlja medobčinska inšpekcijska služba.

IX. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

21. člen

Z dnem uveljavitve tega odloka preneha veljati Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča (Uradni list RS, št. 133/03, 110/05).

22. člen

Ta odlok začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije, uporablja pa se od 1. 1. 2018.

Številka: 007-0020/2017-2

Datum: 14. 12. 2017

ŽUPAN
Mauricij Humar