



OBČINA MIREN-KOSTANJEVICA

Številka: 007-0017/2024

Datum: 19. 9. 2024

Občinskemu svetu Občine Miren-Kostanjevica

Predlog

Naslov zadeve za obravnavo in sprejem

Predlog Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča na območju Občine Miren-Kostanjevica – prva obravnava

Gradivo za obravnavo na seji	14. redni seji
Točka dnevnega reda	6. točka
Predlagatelj	Mauricij Humar, župan
Pripravljaivec gradiva	Igor Martinšek, TerraGIS d.o.o., Andreja Trampuž, strokovna sodelavka za kmetijstvo, okolje in prostor
Poročevalec	Igor Martinšek, TerraGIS d.o.o., Andreja Trampuž, strokovna sodelavka za kmetijstvo, okolje in prostor
Pristojna delovna telesa	Statutarno pravna komisija, Odbor za gospodarstvo in proračun

ŽUPAN
Mauricij Humar

Priloge:

- Predlog Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča na območju Občine Miren-Kostanjevica – prva obravnava.

Predlog za prvo obravnavo

Na podlagi 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 in 101/13 – ZDavNepr), 218., 218.a, 218.b, 218.c, 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 in 19/15), 59. člena Zakona o izvrševanju proračunov Republike Slovenije za leti 2023 in 2024 (Uradni list RS, št. 150/22, 65/23, 76/23-ZJF, 97/23 in 123/23 – ZIPRS24/25), 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, 11/18 – ZSPDSLS-1 in 30/18) ter na podlagi 17. člena Statuta Občine Miren-Kostanjevica (Uradni list RS, št. 2/16 – uradno prečiščeno besedilo, 62/16 in 14/23) je Občinski svet Občine Miren-Kostanjevica na __redni seji dne _____ sprejel

ODLOK o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča na območju Občine Miren- Kostanjevica

I. Splošne določbe

1. člen (vsebina urejanja)

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

- vrste zemljišč, za katere se odmerja nadomestilo,
- zavezance za plačilo nadomestila,
- določitev višine nadomestila.

2. člen (območje za odmero nadomestila)

Nadomestilo se plačuje za stavbna zemljišča na celotnem območju Občine Miren-Kostanjevica (v nadaljnjem besedilu: občina).

II. Vrste zemljišč, za katere se odmerja nadomestilo

3. člen (zazidana stavbna zemljišča)

(1) Zazidana stavbna zemljišča so tiste zemljiške parcele ali njihovi deli, na katerih je zgrajena ali se na podlagi dokončnega gradbenega dovoljenja gradi katera koli vrsta stavbe ali gradbenega inženirskega objekta, ki ni objekt gospodarske javne infrastrukture.

(2) Če objekt, ki ni objekt gospodarske javne infrastrukture nima določene gradbene parcele, se do njene določitve šteje, da je zazidano stavbno zemljišče fundus objekta (zemljišče pod stavbo) pomnožen s faktorjem 1,5. Preostali del zemljišča se šteje za nezazidano stavbno zemljišče, če izpolnjuje vse pogoje iz 5. člena tega odloka.

(3) Za določitev površine zazidanega stavbnega zemljišča se uporabljajo uradni podatki Katastra nepremičnin Geodetske uprave RS (v nadaljevanju: GURS), ki se nanašajo na dele stavb. Šteje se neto tlorisna površina delov stavbe, zmanjšana za odprte površine.

(4) Dejansko rabo (namembnost) dela stavbe se določi na osnovi uradnih podatkov GURS, ki se nanašajo na del stavbe.

(5) Če v uradnih evidencah ni ustreznega podatka glede na določila tega člena, je le-ta pomanjkljiv ali ni pravilen, občinska uprava ali zavezanec za plačilo nadomestila o tem obvesti pristojno enoto GURS, da le-ta pridobi prave podatke. Do pridobitve podatkov GURS-a občina lahko uporablja podatke iz drugih uradnih evidenc, ki so ji na voljo (projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja, podatki za izdajo odločbe o plačilu komunalnega prispevka, ortofoto posnetek). Občina lahko tudi pozove lastnika objekta, da sporoči pravilne podatke. Postopek uskladitve podatkov se izvaja skladno s predpisi, ki urejajo evidentiranje nepremičnin.

(6) Za določitev gradbene parcele se lahko upoštevajo tudi določila v občinskih planskih aktih (OPN, OPPN). Če le-ta ni določena se za določitev gradbene parcele uporablja priročnik »Načrtovanje in organizacija gradbene parcele stavbe«, DPR, MOP, september 2021.

4. člen (nelegalna gradnja)

(1) V primeru nelegalne gradnje plačevanje nadomestila ne vpliva na njeno legalizacijo oziroma na izdajo in izvršitev inšpekcijskega ukrepa.

(2) Obveznost plačevanja nadomestila preneha, ko se stavba oziroma del stavbe, ki je bil zgrajen brez gradbenega dovoljenja, odstrani in vzpostavi prejšnje stanje in ko investitor oziroma lastnik zemljišča, na katerem je stala takšna stavba oziroma del stavbe, to dejstvo sporoči občini ter novo stanje evidentira pri GURS. Hkrati pa se uvede obveznost plačevanja nadomestila za nezazidano stavbno zemljišče, če leži takšno zemljišče na območju, za katerega je Občina določila, da se na njem plačuje nadomestilo in izpolnjuje vse pogoje navedene v 5. členu tega odloka.

(3) Če se za stavbo oziroma del stavbe, ki je bil zgrajen brez gradbenega dovoljenja, pridobi gradbeno dovoljenje oziroma se takšna gradnja legalizira, se ne šteje za novogradnjo in se zato s plačevanjem nadomestila za zazidano stavbno zemljišče nadaljuje.

5. člen (nezazidana stavbna zemljišča)

(1) Nezazidana stavbna zemljišča so tiste zemljiške parcele ali deli parcel, za katere je z izvedbenim prostorskim aktom določeno, da je na njih dopustna gradnja določene vrste objekta ali objektov, ki niso objekti gospodarske javne infrastrukture, niso namenjeni za gradnjo objektov za potrebe zdravstva, socialnega in otroškega varstva, šolstva, kulture, športa in javne uprave. Zanje mora biti zagotovljena možnost priključka oziroma oskrba z električno energijo, odvajanje odpadnih voda in odstranjevanje odpadkov ter dostop na

javno cesto. Za odvajanje odpadnih voda se štejejo tudi območja, na katerih je dopustna gradnja greznic in malih čistilnih naprav.

(2) Če zazidano stavbno zemljišče nima določene gradbene parcele, se nezazidani del stavbnega zemljišča določi tako, da se od površine parcele odšteje fundus objekta (zemljišče pod stavbo) pomnožen s faktorjem 1,5, in sicer za objekte, ki niso objekti javne gospodarske infrastrukture in izpolnjujejo vse zahteve prvega odstavka tega člena. Za določitev gradbene parcele se lahko upoštevajo tudi določila v občinskih planskih aktih (OPN, OPPN). Če le-ta ni določena se za določitev gradbene parcele uporablja priročnik »Načrtovanje in organizacija gradbene parcele stavbe«, DPR, MOP, september 2021.

(3) Površina nezazidanega stavbnega zemljišča se določi glede na površino parcele ali dela parcele, ki ustreza pogojem iz tega člena.

(4) Podatki o površinah nezazidanih zemljiških parcel se pridobivajo iz uradnih evidenc GURS in prostorskih aktov občine.

III. Zavezanci za plačilo nadomestila

6. člen (zavezanci)

(1) Nadomestilo mora plačevati lastnik ali neposredni uporabnik zemljišča, stavbe ali dela stavbe.

(2) Lastništvo se določi na podlagi vpisa lastninske pravice v zemljiško knjigo ali na osnovi pravnega akta, s katerim oseba ali pravna oseba dokazuje, da je pridobila lastninske pravice (pogodba, zakon, odločba).

(3) Fizični ali pravni osebi se pravico uporabe določi na podlagi najemne, zakupne, služnostne pogodbe ali drugega akta, ki dokazuje, da ima pravico uporabe stavbnega zemljišča.

IV. Določitev višine nadomestila

7. člen (merila za določitev višine nadomestila)

Merila za določitev višine nadomestila so:

- (1) lega stavbnega zemljišča,
- (2) dejanska raba (namembnost) stavbnega zemljišča,
- (3) opremljenost stavbnega zemljišča s komunalno infrastrukturo.

8. člen (lega stavbnega zemljišča)

(1) Območje občine je razdeljeno na tri območja:

1. območje predstavljajo naselja: Miren, Vrtoče, Bilje, Orehovlje;
2. območje predstavljajo naselja: Opatje selo, Kostanjevica na Krasu;
3. območje predstavljajo naselja: Lokvica, Vojščica, Temnica, Lipa, Novelo, Nova vas, Sela na Krasu, Korita na Krasu, Hudi log.

(2) Podrobneje so območja prikazana na kartografskem prikazu v Prilogi 1, ki je sestavni del tega odloka.

9. člen **(dejanska raba (namembnost) stavbnega zemljišča)**

(1) Nadomestilo za zazidana stavbna zemljišča se plačuje za stavbe oz. dele stavb z naslednjo dejansko rabo:

Zap. št.	Dejanska raba (namembnost)	Število točk 1. območje	Število točk 2. območje	Število točk 3. območje
1.	Stanovanjske stavbe in garažne stavbe, ki se ne uporabljajo za poslovno dejavnost	40	30	15
2.	Stavbe za poslovni namen (gostinske stavbe, poslovne in upravne stavbe, trgovske stavbe in stavbe za storitvene dejavnosti, stavbe za promet in izvajanje komunikacij)	400	300	150
3.	Industrijske stavbe in skladišča	300	225	113
4.	Stavbe splošnega družbenega pomena	50	50	50
5.	Kmetijski objekti za tržno proizvodnjo (pridobitna kmetijska dejavnost)	50	38	19

(2) Nadomestilo se plačuje tudi za gradbeno inženirske objekte (zunanje poslovne površine), kamor štejejo terase gostinskih lokalov, parkirišča, utrjena dvorišča, zunanja skladišča, manipulativne površine ipd. Gradbeno inženirski objekti se točkujejo enako kot zazidana stavbna zemljišča (upoštevajo se točke za dejansko rabo oz. namembnost in komunalno opremo), le da se upošteva faktor 0,3.

(3) Nadomestilo se plačuje tudi za nezazidana stavbna zemljišča, določena glede na podrobno namensko rabo objektov iz prvega odstavka tega člena, oziroma podrobnejše namenske rabe zemljišč iz občinskih planskih aktov. Nezazidana stavbna zemljišča se točkujejo enako kot zazidana stavbna zemljišča (upoštevajo se točke za dejansko rabo oz. namembnost in komunalno opremo), le da se upošteva faktor 0,2.

10. člen **(opremljenost stavbnega zemljišča s komunalno infrastrukturo)**

(1) Šteje se, da ima stavbno zemljišče možnost dostopa do javnega prometnega omrežja, če ima neposreden stik z javno cesto v širini najmanj 3m, oziroma ima možnost dostopa

preko povezanih zemljišč v lasti ali solasti, ali ima urejeno služnostno pravico preko parcel drugega lastnika in ima možnost priključitve.

(2) Šteje se, da ima stavbno zemljišče možnost priključitve na javni vodovod, če se vsaj del stavbnega zemljišča nahaja v 50 metrskem pasu od osi obstoječega javnega vodovodnega omrežja in ima možnost priključitve.

(3) Šteje se, da ima stavbno zemljišče možnost priključitve na kanalizacijsko omrežje, če se vsaj del stavbnega zemljišča nahaja v 50 metrskem pasu od osi obstoječega javnega kanalizacijskega omrežja in ima možnost priključitve.

(4) Šteje se, da ima objekt možnost priključitve na javno energetska omrežje, če se vsaj del stavbnega zemljišča nahaja v 100 metrskem pasu od osi javnega nizkonapetostnega elektroenergetskega omrežja.

(5) O možnosti dejanske priključitve odloča upravljavec posamezne infrastrukture.

(6) Odvoz odpadkov je zagotovljen na celotnem območju Občine Miren-Kostanjevica.

(7) Opremljenost stavbnega zemljišča s komunalnimi in drugimi objekti in napravami individualne in skupne rabe z dejansko možnostjo priključka na te objekte in naprave oz. možnostjo uporabe se ovrednotijo z naslednjimi točkami:

Vrsta komunalne opreme	Število točk
Javna cesta	25
Vodovod	25
Kanalizacija	25
Električno omrežje	15
Odvoz odpadkov	10

11. člen (višina nadomestila)

(1) Višina nadomestila se določi po naslednji formuli:

Nadomestilo = površina v m² x število točk (seštevek za dejansko rabo oz. namembnost in komunalno opremo) x vrednost točke x število mesecev.

12. člen (vrednost točke)

(1) Vrednost točke za izračun nadomestila za leto 2025 znaša 0,00031 EUR/m².

(2) Vrednost točke za odmerno leto se z ugotovitvenim sklepom župana letno revalorizira s količnikom, ugotovljenim na podlagi letnega indeksa rasti cen življenjskih potrebščin po podatkih Statističnega urada RS, za obdobje pred letom, za katero se nadomestilo odmerja.

(3) V primeru drugačne določitve vrednosti točke, kot je določena v prejšnjem odstavku, novo vrednost točke določi občinski svet, na predlog župana.

(4) Sklep o vrednosti točke za izračun nadomestila se objavi v Uradnem listu RS.

13. člen (odmera nadomestila)

(1) Nadomestilo se odmeri za vsak objekt oz. del stavbe in nezazidano stavbno zemljišče posebej.

(2) Odločbo za plačilo nadomestila izda pristojna finančna uprava, ki izvaja tudi izterjavo v primeru neplačila.

(3) Osnova za izdajo odločbe so podatki, ki jih pristojni finančni upravi vsako leto posreduje občinska uprava.

(4) Plačilo nadomestila zavezanci plačujejo v skladu s predpisi o davčnem postopku.

(5) Postopek pritožbe na odločbo za plačilo nadomestila se izvede v skladu s predpisi o davčnem postopku.

14. člen (oprostitvev plačila nadomestila)

(1) Zavezanec lahko z vlogo zaprosi za petletno oprostitev plačila NUSZ, v primeru da je kupil novo stanovanje kot posamezen del stavbe ali da je zgradil, dozidal ali nadzidal družinsko stanovanjsko hišo, če je v ceni stanovanja oziroma družinske stanovanjske hiše ali neposredno plačal komunalni prispevek. Oprostitev začne teči od dneva vselitve v stanovanje oz. stanovanjsko hišo, kar zavezanec dokazuje s potrdilom upravne enote o prijavi stalnega bivališča na naslovu, ki je predmet oprostitve.

(2) O oprostitvi odloči občinski upravni organ z odločbo.

15. člen (vzdrževanje podatkov za odmero nadomestila)

(1) Podatke za odmero nadomestila vodi in vzdržuje občinska uprava na osnovi uradnih podatkov in lastnih evidenc. V primerih, ko potrebnih podatkov ni mogoče pridobiti iz uradnih evidenc, občinska uprava pozove lastnika nepremičnine, da sporoči potrebne podatke občini v roku 30 dni od prejema poziva.

(2) Zavezanci so dolžni urediti podatke, da ti odražajo resnično stanje.

IV. Prehodne in končna določba

16. člen

(prenehanje veljavnosti in dokončanje začelih postopkov)

(1) Z dnem uveljavitve tega odloka preneha veljati Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Miren-Kostanjevica (Uradni list RS, št. 75/2017), ki pa se uporablja do 31. 12. 2024.

(2) Postopki odmere NUSZ, začeti po odloku iz prejšnjega odstavka, se nadaljujejo in končajo po njegovih določilih.

17. člen

(začetek veljavnosti)

Ta odlok začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem listu RS, uporablja pa se od 1. 1. 2025.

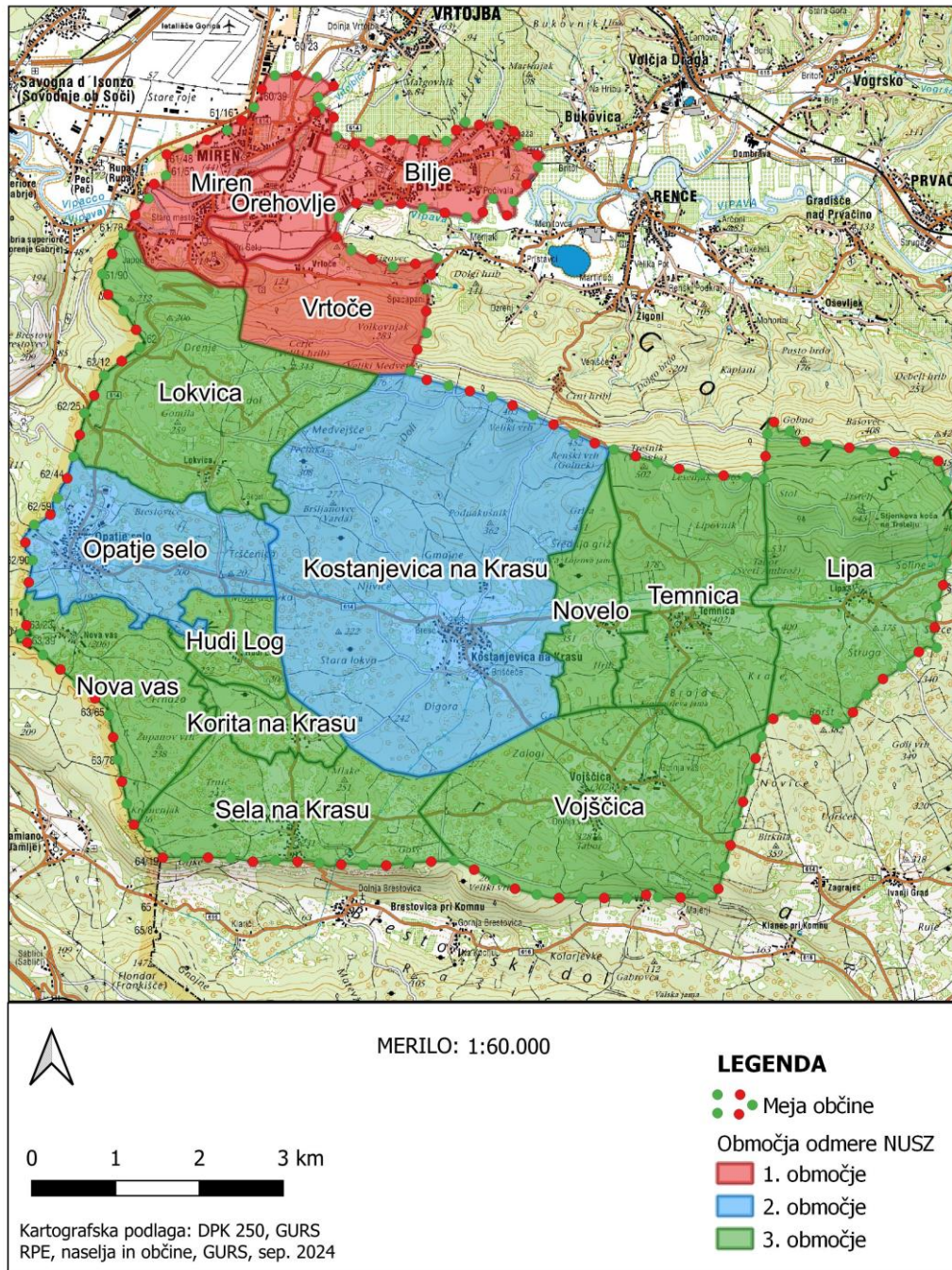
Št.: _____

Miren, dne _____

Župan
Občine Miren-Kostanjevica
Mauricij Humar

Priloga 1: Kartografski prikaz območij

Občina Miren-Kostanjevica Območja odmere NUSZ



O B R A Z L O Ž I T E V:

1. OCENA STANJA, RAZLOGI ZA SPREJEM PREDLAGANEGA ODLOKA IN CILJI:

Trenutno je v veljavi Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Miren-Kostanjevica (Uradni list RS, št. 75/2017) iz leta 2017.

Predlagan nov odlok v večjem delu sledi vsebini veljavnega odloka, vneseni so nekateri redakcijski popravki, uskladitve z novejšo zakonodajo, sodno prakso in priporočili Ministrstva za okolje in prostor.

Glavni cilji spremembe prejšnjega oziroma sprejema novega odloka so:

- uskladitev točk med območji,
- uskladitev komunalne opreme,
- vrednost točke,
- poenotenje baze podatkov na osnovi katastra nepremičnin,
- vzpostavitev evidence nezazidanih stavbnih zemljišč in odmera nadomestila,
- oprostitev plačila nadomestila.

Uskladitev točk med območji

Delitev na tri osnovna območja stavbnih zemljišč na katerih se plačuje NUSZ se ne spreminja. Območja so razdeljena glede na lego, pridobitne ugodnosti in namembnosti zemljišč. Upoštevana je oddaljenost krajev od šol, vrtcev, pošte, zdravstvenega doma, dostopnost z javnimi prevoznimi sredstvi, bližine mest, kjer so upravni centri.

Z novim odlokom bi se uravnotežila razmerja obremenitev med istovrstnimi dejavnostmi, kot predlagano v sistemskih priporočilih Ministrstva za okolje in prostor. Razmerja, ki so med območji določena pri stanovanjskih stavbah se prenesejo še na stavbe za poslovni namen ter na industrijske stavbe in skladišča. Pri stavbah družbenega pomena točke ostanejo iste, pri kmetijskih objektih za tržno proizvodnjo (pridobitna kmetijska dejavnost) pa se točke nekoliko znižajo, z namenom ohranjanja oz. spodbujanja kmetijske dejavnosti.

Uskladitev komunalne opreme

Pri komunalni opremi se v skladu s Pravilnikom o merilih za določitev komunalno opremljenega nepozidanega stavbnega zemljišča (Uradni list RS, št. 12/2024) podrobneje določi, kdaj se šteje, da ima stavbno zemljišče možnost priključitve oz. uporabe posamezne vrste komunalne opreme. Namesto točk za javno razsvetljavo se upošteva točke za odvoz odpadkov. Število točk pri posamezni komunalni opremi pa se ne spreminja.

Vrednost točke

Vrednost točke se vse od sprejema Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Miren-Kostanjevica (Uradni list RS, št. 75/2017) v letu 2017 ni revalorizirala in znaša 0,00027 EUR/m². Predlaga se dvig točke na 0,00031 EUR/m², s čimer zasledujemo višino odmere nadomestila v sosednjih občinah.

Poenotenje baze podatkov na osnovi katastra nepremičnin

Dosedanja baza podatkov temelji na podatkih, ki so jih zavezanci sporočili na podlagi anket. Kasneje se je baza vzdrževala tako na osnovi sprememb, ki so jih sporočali zavezanci, kot tudi na osnovi novih podatkov iz katastra nepremičnin (predvsem za nove zavezance).

Da bodo vsi zavezanci enakopravno obravnavani bo Občina podatke za NUSZ črpala iz katastra nepremičnin, ki ga vodi GURS, kot edine uradne baze podatkov, ki se nanašajo na objekte. S prehodom na podatke GURS bo vsako stavbno zemljišče dobilo svoj identifikator, kar bo pomenilo lažje vzdrževanje baze v prihodnje in zadostitev zahtevam MNVP in FURS.

Pred izdajo odločb bo Občina vse lastnike stavb oziroma delov stavb obvestila o podatkih za njihove objekte in dele stavb na osnovi podatkov iz katastra nepremičnin, da bodo lahko na GURS-u izvedli popravke podatkov, če so ti v GURS evidenci napačni. Na osnovi dopoljenih podatkov bodo podatki za nadomestilo v letu 2025 poslani na FURS, ki bo izdal odločbe.

Vzpostavitev evidence nezazidanih stavbnih zemljišč in odmera nadomestila

Pripravlja se evidenca nezazidanih stavbnih zemljišč, podatki zanjo se bodo črpali iz katastra nepremičnin, ki ga vodi GURS. Pred odmero bodo lastniki nepozidanih stavbnih zemljišč prav tako prejeli obvestila s podatki o njihovih nezazidanih stavbnih zemljiščih.

Predlaga se, da se za nezazidana stavbna zemljišča odmera NUSZ zviša iz faktorja 0,1 na 0,2 (iz 10% na 20%), saj želi s tem Občina motivirati lastnike, da se taka zemljišča pozidajo.

Oprostitev plačila nadomestila

Predlaga se, da se za oprostitev ohrani zakonska določba, in sicer, da se za dobo pet let oprosti plačila nadomestila občan, ki je kupil novo stanovanje kot posamezen del stavbe, ki je zgradil, dozidal ali nadzidal družinsko stanovanjsko hišo, če je v ceni stanovanja ali družinske hiše ali neposredno plačal komunalni prispevek. Oprostitev začne teči od dneva vselitve. Ker v primeru oprostitve za socialno ogrožene občane lahko pride do zapletov, saj Center za socialno delo večkrat izdaja odločbe le za nekaj mesecev, podatke za odmero pa Občina FURS-u praviloma odda v prvih treh mesecih leta, se predlaga, da taki občani lahko vložijo vlogo za dodatno denarno socialno pomoč pri Centru za socialno delo ali na Občini, v kolikor računa za NUSZ ne bi uspeli poravnati.

2. OCENA FINANČNIH POSLEDIC

Zaradi prevzema podatkov iz katastra nepremičnin in upoštevanja nezazidanih stavbnih zemljišč se pričakuje višje prilive v občinski proračun.

3. PREDLOG SKLEPA

Občinski svet Občine Miren-Kostanjevica sprejme Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Miren-Kostanjevica v prvi obravnavi.

Pripravila:

Igor Martinšek, TerraGIS, d.o.o.,

Andreja Trampuž, strokovna sodelavka za kmetijstvo,
okolje in prostor

Mauricij Humar
Župan