

Številka: 007-0006/2017-11

Datum: 22. 11. 2017

Občinski svet Občine Divača
Kolodvorska ulica 3a
6215 Divača

Zadeva: Predlog Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Divača – II. obravnava

Predlagatelj: županja občine Divača

**Pripravljavec/ci: občinska uprava – zanjo Nataša Macarol,
zunanji sodelavec – podjetje REALIS, zanj Ana Stiplošek**

Dne 19.10.2017 je občinski svet Občine Divača potrdil Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v občini Divača v I. branju z naslednjimi pripombami in predlogi:

- 5. členu odloka se v prvo skupini uvrsti tudi Dolnje Ležeče – **pripomba ni bila upoštevana**. Vas Dolnje Ležeče ni primerljiva z Senožecami in Divačo. Nima urejene ustrezne kanalizacije, nima optike, nima pošte, zdravstvenega doma in gasilskega doma, nima ustrezne javne razsvetljave, pločnika,..... Skratka Dolnje Ležeče niso primerljive z ostalima dvema krajema, zato ni primerna, da bi ga uvrstili v prvo območje.
- Izjemne ugodnosti v zvezi s pridobivanjem dohodka iz 10. člena se pri dejavnosti proizvodnja, prenos in distribucija električne energije poveča za 1. skupino na 4150 točk – **pripomba je bila upoštevana**.
- V 9. členu naj se pri opremljenosti stavbnega zemljišča doda še optika – 5 točk – **pripomba ni bila upoštevana, ampak se 9. člen na novo določi:**

- Opremljenost	Število točk
a.) cesta v makadamski izvedbi	10
b.) cesta v asfaltni izvedbi	15
c.) vodovodno omrežje	10
d.) električno omrežje	10
e.) omrežje elektronskih komunikacij	10
f.) javna razsvetljava	10
g.) kanalizacijsko omrežje	30

Pod točko e) je vključeno od telefona, interneta, kabelske,.....

- V 1. členu se doda nov odstavek z naslednjo vsebino:
V odloku uporabljeni izrazi v slovnični obliki za moški spol se uporabljajo kot nevtralni za ženski in moški spol.

Dne 11.10.2017 je strokovna služba občine Divača po elektronski pošti poslala na Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za prostor, graditev in stanovanja, Sektor za urbani razvoj in zemljiško politiko predlog Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v občini Divača s prošnjo njihovega stališča oz. mnenja k navedenem odloku.

S strani ministrstva smo v grobem prejeli pripombe z naslednjo vsebino:

- *skozi celoten odlok se izogibajte imenom zakonov oz. drugih predpisov, ki se lahko skozi leto spreminjajo in s tem posledično je potrebno delati tudi spremembe v odloku,*
- *v odloku naj upoštevamo opise stavb ne klasifikacije, ker je tudi že podan predlog za spremembo klasifikacij objektov in bo to ponovno sprožilo nepotrebne spremembe v odloku.*

Pregled predlogov sprememb v odloku po členih:

1. člen

V odloku uporabljeni izrazi v slovnični obliki za moški spol se uporabljajo kot nevtralni za ženski in moški spol.

Predlog spremembe v prvem stavku 2. člena z naslovom (zazidana in nezazidana stavbna zemljišča)

~~Za zazidana in nezazidana stavbna zemljišča se štejejo tista zemljišča, kot jih določa 218. in 218. b člen Zakona o graditvi objektov (ZGO-1) in sicer:~~ Predlagajo, da se ta stavek v celoti izbriše iz 2. člena, saj je v nadaljevanju člena vse podrobno pojasnjeno.

Pripomba ministrstva je bila upoštevana, stavek se je zbrisal iz 2. člena.

Predlog spremembe v 5. in 6. točki 3. člena z naslovom (določitev površine zazidanega stavbnega zemljišča)

(5) Če podatek o površini zazidanega stavbnega zemljišča ali podatek o dejanski rabi dela stavbe 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 s ~~predpisi, ki urejajo evidentiranje nepremični z 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. ~~Lahko pa to storijo tudi zavezanci sami.~~

Obe pripombi (označeni z rdečo barvo) ministrstva sta bili upoštevani.

Predlog spremembe v 5. členu odloka z naslovom (območja odmere nadomestila)

Območja, ki so predmet odmere nadomestila, določa veljaven prostorski akt. Delijo se na dve ~~kakovostni skupini na podlagi kriterijev lokalnega pomena območja in dostopnosti do javnih funkcij:~~

1. ~~kakovostne skupine~~ območij: naselja Divača in Senožče
2. ~~kakovostne skupine~~ območij: ostala naselja v občini

Pripombe ministrstva so bile v celoti upoštevane.

Predlog spremembe v 7. členu odloka z naslovom (lega in namen zazidanega stavbnega zemljišča)

Pripomba ministrstva se nanaša na to, kako bo zavezanec razumel kaj je zajeto pod posamezno oznako. Predlagajo, da se opisno navede pojmovanja, znakovna pa izpusti. Ni pa imelo ministrstvo pripombe na višino posameznih točk.

Predlogi spremembe:

A. Stavbe za stanovanjske namene:

- enostanovanjske, dvostanovanjske ter tri- in večstanovanjske stavbe,
- garaže, ki se ne uporabljajo v povezavi s poslovno dejavnostjo.

B. Industrijske stavbe in skladišča ter stavbe za promet:

- stavbe za proizvodnjo, delavnice, klavnice, pivovarne, montažne hale, avtomehanične in podobne delavnice,
- žitni silosi, silosi za cement idr. suhe snovi,
- hladilnice in specializirana skladišča,
- pokrite in nadkrite skladiščne površine,
- postajna poslopja, terminali, stavbe za izvajanje komunikacij in z njimi povezane stavbe,
- garaže in drugi nezahtevni ter enostavni objekti, ki se uporabljajo v povezavi z dejavnostmi, naštetimi v tej alineji.

C. Stavbe, v katerih se opravlja dejavnost turizma, gostinstva in trgovine ter stavbe, ki se uporabljajo za poslovne in upravne namene:

- hotelske stavbe in stavbe za kratkotrajno nastanitev,
- gostilne, restavracije in točilnice,
- trgovske stavbe in stavbe za storitvene dejavnosti,
- sejemske dvorane, razstavišča,
- pošte, banke zavarovalnice,
- druge poslovne stavbe (notar, odvetnik, ...),
- garaže in drugi nezahtevni ter enostavni objekti, ki se uporabljajo v povezavi z dejavnostmi, naštetimi v tej alineji.

D. Stavbe, ki so splošnega družbenega pomena:

- muzeji, knjižnice, stavbe za vzgojo, izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo,
- stavbe za zdravstveno oskrbo,
- stavbe za šport,
- gasilski domovi,
- stavbe javne uprave,
- garaže in drugi nezahtevni ter enostavni objekti, ki se uporabljajo v povezavi z dejavnostmi, naštetimi v tej alineji.

E. Stavbe za kmetijski namen, če se uporabljajo za kmetijsko dejavnost:

- stavbe za rastlinsko pridelavo: rastlinjaki za vrtnine, okrasne rastline in podobno,
- stavbe za rejo živali: perutninske farme, hlevi, svinjaki, staje, kobilarne in podobno,
- stavbe za spravilo pridelka: kmetijski silosi, kašče, kleti, vinske kleti, zidanice, seniki, skednji, kozolci, koruznjaki in podobno,
- sirarne, sušilnice sadja in podobno,
- stavbe za shranjevanje kmetijskih strojev, orodja in mehanizacije,
- garaže in drugi nezahtevni ter enostavni objekti, ki se uporabljajo v povezavi z dejavnostmi, naštetimi v tej alineji.

(2) Namen uporabe zazidanega stavbnega zemljišča se glede na geografsko lego ovrednoti s točkami po naslednji tabeli:

Namen	Skupina	
	1.	2.
A	50	20
B	200	200
C	250	200
D	100	50
E	50	20

(3) Stanovanjski in poslovni namen se odmerita tudi za druge nestanovanjske stavbe (vrsta objektov po CC-SI 127), 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.

V 8. členu odloka se iz tabele črta beseda »kakovostna« in enako je pri 10. členu odloka, kjer se iz tabele črta beseda »kakovostna« - gre za uskladitev glede na spremembe iz 5. člena odloka.

Predlog spremembe v 12. členu odloka z naslovom (vrednost točke).

(1) ~~Vrednost točke za izračun nadomestila za zazidano in nezazidano stavbno zemljišče na območju občine Divača lahko za posamezno leto določi s sklepom občinski svet na predlog župana. V letu 2018 znaša vrednost točke 0,0045 EUR~~

(2) ~~Sprememba vrednosti točke je vezana na indeks 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.~~

(3) ~~V letu 2018 znaša vrednost točke 0,0045 EUR.~~

Sprememba je bila v celoti upoštevana, tako da se besedilo 12. člena po novem glasi:

(1) V letu 2018 znaša vrednost točke 0,0045 EUR.

(2) Vrednost točke je vezana na indeks 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, če je indeks pozitiven. V primeru, da je indeks negativen ostane vrednost točke enaka prejšnjemu letu.

(3) Župan do 30. novembra tekočega leta z ugotovitvenim sklepom revalorizira vrednost točke za ugotovljeni indeks in ga objavi v Uradnem glasilu slovenskih občin.

S strani svetovalca pri odloku, podjetja REALIS pa smo prejeli še en predlog spremembe, ki se nanaša na 15. člen odloka in sicer v zvezi z oprostitvami plačila NUSZ za zavezance, ki so prejemniki denarne socialne pomoči in sicer predlog se nanaša, da bi se te črtalo iz oprostitvev, saj niso zakonsko določeni in težko je določiti merilo za takšno oprostitvev.

Nova vsebina 2. točke 15. člena:

(2) Oprostitev plačila nadomestila za zazidano stavbno zemljišče velja 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 pravnomočnosti odločbe o priznanju oprostitev, ki se izda na podlagi vloge zavezanca,

- zavezanca, ki je prejemnik denarne socialne pomoči na podlagi zakona, ki ureja uveljavljanje pravic iz javnih sredstev. Odločbo o enoletni oprostitvi izda pristojni organ Občine Divača na podlagi vloge zavezanca. Če je bila odločba pristojnega organa Občine Divača o enoletni oprostitvi izdana najkasneje do izdaje odločbe o odmeri nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča, se oprostitev upošteva za odmerno leto, v katerem je bila odločba izdana. V nasprotnem primeru se oprostitev upošteva za naslednje odmerno leto.

Tudi ta predlog spremembe je bil upoštevan.

Kot je iz zgornjih predlogov sprememb razvidno, nobena sprememba ne vpliva na višini odmere NUSZ, ampak gre zgolj za praktične popravke oz. popravke v smislu razumevanja odloka.

Občinskemu svetu se na podlagi navedenega predlaga da predloženi odlok sprejme v predlagani vsebini.

Predlog odloka bo posredovan v mnenje Odboru za gospodarstvo in okolje.

I. Priloge

- Predlog Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Divača – II. Obravnava,
- Predlog sklepa,

Pripravil-a:

Nataša Macarol



Županja Občine Divača

Alenka Štrucl Dovgan



Vložiti:

- Arhiv sej OS,
- v zadevo.

PREDLOG SKLEPA

Na podlagi 16. člena Statuta Občine Divača (Uradno glasilo slovenskih občin št. 4/14, 24/14 in 9/15) je Občinski svet Občine Divača na svoji ... redni seji, dne ... sprejel naslednji

SKLEP

1. člen

V drugem branju se sprejme Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v občini Divača v predlagani obliki.

2. člen

Ta sklep začne veljati takoj.

Županja Občine Divača
Alenka Štrucl Dovgan

Sklep prejmejo:

- Občinska uprava
- arhiv, tu.

PREDLOG ODLOKA – 2. Obravnava

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 in 80/10 - ZUPUDPP) ter 16. člena Statuta Občine Divača (Uradno glasilo slovenskih občin št. 4/14 s spremembami), 59. člena Zakona o izvrševanju proračunov Republike Slovenije za leti 2016 in 2017 (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 in 57/12), je Občinski svet Občine Divača na _____ seji, dne _____, sprejel

ODLOK

o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Divača

I. SPLOŠNA DOLOČBA

1. člen

(predmet odloka)

(1) Ta odlok določa način, zavezance, podlage za odmero nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča (v nadaljevanju: nadomestilo) in oprostitve nadomestila na območju občine Divača (v nadaljevanju tudi: občina).

(2) V odloku uporabljeni izrazi v slovnični obliki za moški spol se uporabljajo kot nevtralni za ženski in moški spol.

II. DOLOČITEV ZAZIDANIH IN NEZAZIDANIH STAVBNIH ZEMLJIŠČ

2. člen

(zazidana in nezazidana stavbna zemljišča)

(1) Za zazidana stavbna zemljišča po tem členu štejejo 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, 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.

(2) Kot zazidana stavbna zemljišča so določene tiste zemljiške parcele ali njihovi deli, na katerih je zgrajena oziroma se na podlagi dokončnega gradbenega dovoljenja gradi katera koli vrsta stavbe ali gradbeni inženirski objekt, ki ni objekt gospodarske javne infrastrukture, če so takšne parcele oziroma njihovi deli v skladu z določbami tega zakona določene kot gradbene parcele.

(3) Če zemljiške parcele iz prejšnjega odstavka oziroma njihovi deli še niso določeni kot gradbene parcele, pridobijo takšne zemljiške parcele oziroma njihovi deli status zazidanega stavbnega zemljišča s pravnomočno odločbo o parcelaciji, izdano v skladu z določbami predpisov o gradnji objektov ali pa, ko postane gradbeno dovoljenje, izdano za objekt, ki naj bi se gradil na njej, dokončno.

Do pravnomočnosti odločbe o parcelaciji oziroma dokončnosti gradbenega dovoljenja, se površina parcel iz prejšnjega odstavka, ko se od nje odšteje površina, na kateri stoji stavba ali gradbeni inženirski objekt, ki ni objekt gospodarske javne infrastrukture, pomnožena s faktorjem 1,5, šteje kot površina nezazidanega stavbnega zemljišča, vendar samo, če takšen preostali deli takšnih zemljiških parcel hkrati izpolnjujejo tudi pogoje za določitev nezazidanega stavbnega zemljišča.

(4) Za nezazidana stavbna zemljišča štejejo 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.

(5) Kot nezazidana stavbna zemljišča so določene tiste zemljiške parcele, za katere je z izvedbenim prostorskim aktom določeno, da je na njih dopustna gradnja določene vrste objekta iz prejšnjega odstavka, če je za njih zagotovljena oskrba s pitno vodo in energijo, odvajanje odplak in odstranjevanje odpadkov ter dostop na javno cesto in če ležijo znotraj območja, za katerega je občina z odlokom o nadomestilu določila, da se plačuje nadomestilo za uporabo nezazidanega stavbnega zemljišča.

(6) Šteje se, da je za zemljiške parcele iz 5. odstavka tega člena zagotovljena oskrba s pitno vodo in energijo, odvajanje odplak in odstranjevanje odpadkov ter dostop na javno cesto, če je za območje, na katerem ležijo, sprejet državni ali občinski lokacijski načrt. Če je za območje, na katerem ležijo zemljiške parcele iz druge alineje prvega odstavka tega člena, sprejet občinski prostorski red, se šteje, da je za njih zagotovljena oskrba s pitno vodo in energijo, odvajanje odplak in odstranjevanje odpadkov, če imajo takšne parcele urejen dostop do javnega cestnega omrežja, za njih pa je tudi možno izvesti priključke na javno vodovodno omrežje, javno elektroenergetsko omrežje in javno kanalizacijsko omrežje, kolikor ni dovoljena gradnja greznic oziroma malih čistilnih naprav.

(7) Ne glede na določbe 5. odstavka tega člena se štejejo za nezazidano stavbno zemljišče tudi zemljiške parcele, za katere je z lokacijskim načrtom določeno, da so namenjene za površinsko izkoriščanje mineralnih surovin:

1. če je z občinskim podrobnim prostorskim načrtom določeno, da se po opustitvi izkoriščanja na njih izvede sanacija tako, da se namenijo za gradnjo;
2. če je za takšno izkoriščanje na njih že podeljena koncesija, vendar se z izkoriščanjem na njih še ni začelo;
3. če se je z izkoriščanjem na njih že prenehalo in je z občinskim podrobnim prostorskim načrtom določeno, da se po opustitvi izkoriščanja izvede sanacija tako, da se vzpostavi prejšnje stanje oziroma da se na njih uredijo kmetijska zemljišča ali gozd, takšna sanacija pa še ni izvedena.

3. člen

(določitev površine zazidanega stavbnega zemljišča)

(1) Osnovo za določitev površine zazidanega stavbnega zemljišča predstavljajo evidence, ki jih vodi Geodetska uprava RS in iz katerih občina za potrebe odmere nadomestila črpa potrebne podatke. Osnovo za določitev poslovnih subjektov predstavlja tudi Poslovni register Slovenije.

(2) Površina zazidanega stavbnega zemljišča za stanovanjski namen se določi kot neto tlorisna površina 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 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 zunanja parkirišča, zunanje manipulativne površine, delavnice na prostem, nepokrita skladišča, športna igrišča.

(5) Če podatek o površini zazidanega stavbnega zemljišča ali podatek o dejanski rabi dela stavbe 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 s predpisi, ki urejajo evidentiranje nepremičnin 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. To lahko stori tudi zavezanec sam.

(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 3. 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. Delijo se na dve skupini:

1. skupina: Divača in Senožeče
2. skupina: ostala naselja v občini

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 upošteva tudi merilo:

- 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, se zazidano stavbno zemljišče vrednoti na naslednji način:

A. Stavbe za stanovanjske namene:

- enostanovanjske, dvostanovanjske ter tri- in večstanovanjske stavbe,
- garaže, ki se ne uporabljajo v povezavi s poslovno dejavnostjo.

B. Industrijske stavbe in skladišča ter stavbe za promet:

- stavbe za proizvodnjo, delavnice, klavnice, pivovarne, montažne hale, avtomehانيčne in podobne delavnice,
- žitni silosi, silosi za cement idr. suhe snovi,
- hladilnice in specializirana skladišča,
- pokrite in nadkrite skladiščne površine,
- postajna poslopja, terminali, stavbe za izvajanje komunikacij in z njimi povezane stavbe,
- garaže in drugi nezahtevni ter enostavni objekti, ki se uporabljajo v povezavi z dejavnostmi, naštetimi v tej alineji.

C. Stavbe, v katerih se opravlja dejavnost turizma, gostinstva in trgovine ter stavbe, ki se uporabljajo za poslovne in upravne namene:

- hotelske stavbe in stavbe za kratkotrajno nastanitev,
- gostilne, restavracije in točilnice,
- trgovske stavbe in stavbe za storitvene dejavnosti,
- sejemske dvorane, razstavišča,
- pošte, banke zavarovalnice,
- druge poslovne stavbe (notar, odvetnik, ...),

- garaže in drugi nezahtevni ter enostavni objekti, ki se uporabljajo v povezavi z dejavnostmi, naštetimi v tej alineji.

D. Stavbe, ki so splošnega družbenega pomena:

- muzeji, knjižnice, stavbe za vzgojo, izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo,
- stavbe za zdravstveno oskrbo,
- stavbe za šport,
- gasilski domovi,
- stavbe javne uprave,
- garaže in drugi nezahtevni ter enostavni objekti, ki se uporabljajo v povezavi z dejavnostmi, naštetimi v tej alineji.

E. Stavbe za kmetijski namen, če se uporabljajo za kmetijsko dejavnost:

- stavbe za rastlinsko pridelavo: rastlinjaki za vrtnine, okrasne rastline in podobno,
- stavbe za rejo živali: perutninske farme, hlevi, svinjaki, staje, kobilarne in podobno,
- stavbe za spravilo pridelka: kmetijski silosi, kašče, kleti, vinske kleti, zidanice, seniki, skednji, kozolci, koruznjaki in podobno,
- sirarne, sušilnice sadja in podobno,
- stavbe za shranjevanje kmetijskih strojev, orodja in mehanizacije,
- garaže in drugi nezahtevni ter enostavni objekti, ki se uporabljajo v povezavi z dejavnostmi, naštetimi v tej alineji.

(2) Namen uporabe zazidanega stavbnega zemljišča se glede na geografsko lego ovrednoti s točkami po naslednji tabeli:

Namen	Skupina	
	1.	2.
A	50	20
B	200	200
C	250	200
D	100	50
E	50	20

(3) Stanovanjski in poslovni namen se odmerita tudi za druge nestanovanjske stavbe, ki niso uvrščene drugje, 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	Skupina	
	1.	2.
Območja za izgradnjo stanovanjskih stavb	50	20
Območja za izgradnjo poslovnih stavb	200	200

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	10
b.) cesta v asfaltni izvedbi	15
c.) vodovodno omrežje	10
d.) električno omrežje	10
e.) omrežje elektronskih komunikacij	10
f.) javna razsvetljava	10
g.) kanalizacijsko omrežje	30

(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

(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 ter obremenitve gospodarske javne infrastrukture.

Dejavnost	Skupina	
	1.	2.
Banka	1500	/
Proizvodnja, prenos in distribucija električne energije	4150	/
Pridobivanje kamnin, peska in gline	500	500
Poštne in telekomunikacijske storitve	500	/

IV. ODMERA NADOMESTILA

11. člen

(določitev višine nadomestila)

(1) Letna višina nadomestila za zazidana stavbna zemljišča se določi kot vsota točk, dobljenih iz 7., 9. in 10. 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, z letno višino točke za odmero nadomestila za nezazidana stavbna zemljišča ter faktorjem 0,1.

12. člen

(vrednost točke)

(1) V letu 2018 znaša vrednost točke 0,0045 EUR.

(2) Vrednost točke je vezana na indeks 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, če je indeks pozitiven. V primeru, da je indeks negativen ostane vrednost točke enaka prejšnjemu letu.

(3) Župan do 30. novembra tekočega leta z ugotovitvenim sklepom revalorizira vrednost točke za ugotovljeni indeks in ga objavi v Uradnem glasilu slovenskih občin.

13. 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.

14. 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 sama pridobi podatke na način naveden v 3. členu tega odloka.

V. OPROSTITVE PLAČILA NADOMESTILA

15. člen (oprostitve 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) Oprostitev plačila nadomestila za zazidano stavbno zemljišče velja 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 oprostitev prične teči z dnem prijave stalnega bivališča, upošteva pa se od dneva pravnomočnosti odločbe o priznanju oprostitve, ki se izda na podlagi vloge zavezanca,

(3) Plačilo nadomestila se odloži, delno odpiše, odpiše ali poravna v obrokih skladno z določili veljavne davčne zakonodaje.

VII. KAZENSKÉ DOLOČBE

16. člen **(kazenske določbe)**

(1) Z globo 500 EUR se kaznuje za prekršek pravna oseba ali samostojni podjetnik posameznik, če:

- a) ne prijavi nastanka obveznosti plačila nadomestila po tem odloku ali vseh sprememb, ki vplivajo na odmero nadomestila, in sicer v 15 dneh po nastanku obveznosti oziroma sprememb,
- b) na poziv pristojnega občinskega organa v roku 15 dni od poziva ne posreduje točnih podatkov, ki omogočajo odmero nadomestila ali
- c) prijavi lažne podatke ali prikriva podatke, ki so potrebni za izračun nadomestila.

(2) Z globo 200 EUR se za prekrške iz prejšnjega odstavka kaznuje posameznik ali odgovorna oseba pravne osebe iz prejšnjega odstavka.

(3) Nadzor nad izvajanjem tistih določb tega odloka, za katere je v primeru njihove kršitve po tem odloku predpisana sankcija, opravlja organ Občine Divača, pristojen za nadzor.

VIII. 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 Divača (Primorske novice-uradne objave št. 46/97, 1/98, Uradni list RS, št. 66/03 in 106/11).

(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: _____

Divača, dne _____

Županja Občine Divača

Alenka Štrucl Dovgan