



OBČINA TABOR

TABOR 21, 3304 TABOR

Tel./fax: 03 705 70 80/705 70 86 E-pošta: info@obcina-tabor.si

OBRAZLOŽITEV 4. TOČKE DNEVNEGA REDA

PREDLAGATELJ: OU/ŽUPAN

Vsebina: Predlog Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča za območje Občine Tabor (prva obravnava)

Občinski svet Občine Tabor je leta 2003 sprejel Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Tabor. Odlok je v osnovi ostal vsa leta nespremenjen z manjšo dopolnitvijo v letu 2008.

Z novim Odlokom želimo uskladiti terminologijo v aktualnem odloku z dejanskim stanjem, določena pa je tudi vrednost točke za leto 2018.

Pripravili smo tudi primerjalno analizo s sosednjimi občinami SSD:

OBČINA	VREDNOST TOČKE	OSTALO
BRASLOVČE	0,004730 EUR/leto	
POLZELA	0,004603 EUR/leto	za zazidano zemljišče
POLZELA	0,004694 EUR/leto	za nezazidano zemljišče
PREBOLD	0,004560 EUR/leto	
VRANSKO	0,005307 EUR/leto	
TABOR	0,003726 EUR/leto	
ŽALEC	0,0048 EUR/leto	

PREDLOG SKLEPA:

Občinski svet Občine Tabor se je seznanil s predlogom Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča za območje Občine Tabor ter soglaša, da je primeren za nadaljnjo obravnavo.

Pripravila:
Alenka Kreča Šmid



OBČINA TABOR

Župan

Anton Grobler

PRILOGA:

- Predlog Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča za območje Občine Tabor

Na podlagi 58. člena Zakona o izvrševanju poračunov Republike Slovenije za leti 2016 in 2017 (Ur. list RS, št. 96/15), 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) ter uporabe določb 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. 110/2002, 97/2003 - Odl. US, 46/04 - ZRud-A, 47/04, 41/04 - ZVO-1, 45/04 - ZVZP-A, 62/04 - Odl. US, 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, Odl. US, 57/12) in 6. člena Statuta Občine Tabor (Ur.l. RS, št. 120/06, 51/10, 60/15), je Občinski svet Občine Tabor na _____ redni seji, dne _____. sprejel

O D L O K

o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča za območje občine Tabor

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

Ta odlok ureja izračun, odmero in obveznost plačevanja nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča na območju občine Tabor. Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča (v nadaljevanju: nadomestilo) se plačuje za zazidana in nezazidana stavbna zemljišča.

S tem odlokom se natančneje določi:

- zavezance za plačevanje nadomestila,
- območja zajemanja nadomestila,
- določitev površin za odmero nadomestila,
- merila za določitev višine nadomestila,
- določitev vrednosti točke,
- določanje višine nadomestila,
- oprostitve plačila nadomestila,
- obračunavanje in pobiranje nadomestila,
- druge obveznosti zavezancev in evidenca zavezancev

2. člen

Posamezni izrazi, uporabljeni v tem odloku, imajo naslednji pomen:

- Zavezanec za plačilo nadomestila je fizična ali pravna oseba zasebnega ali javnega prava, ki je neposredni uporabnik stavbnega zemljišča, stavbe ali dela stavbe ter gradbenega inženirskega objekta na območju občine Tabor.
- Neposredni uporabnik je:

- lastnik, katerega lastninska pravica je vpisana v zemljiško knjigo oziroma je lastninsko pravico pridobil na podlagi splošnega ali posamičnega pravnega akta (pogodba, odločba, zakon) ali
 - uporabnik, ki je pridobil pravico uporabe na podlagi najemne ali zakupne pogodbe ali
 - uporabnik, ki je pridobil pravico uporabe na podlagi ustanovljene osebne služnosti (užitek, raba, služnost stanovanja) ali
 - uporabnik, ki je pridobil pravico uporabe na podlagi ustanovljene stavbne pravice ali
 - uporabnik, ki je pridobil pravico uporabe na podlagi drugega pravnega posla.
- 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, se do njene določitve za zazidano stavbno zemljišče šteje tisti del površine zemljiške parcele, na kateri stoji stavba, pomnožena s faktorjem 1.5, preostali del zemljiške parcele pa se šteje za nezazidano stavbno zemljišče.
 - 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, če je za njih zagotovljena oskrba s pitno vodo in energijo, odvajanje odplak in odstranjevanje odpadkov ter dostop na javno cesto. Šteje se, da je za navedena zemljišča zagotovljena oskrba s pitno vodo in energijo, odvajanje odplak in odstranjevanje odpadkov ter dostop na javno cesto, če imajo takšne parcele zagotovljen dostop do javnega cestnega omrežja ter da je za njih tudi možno izvesti priključke na javno vodovodno omrežje, javno elektroenergetsko omrežje in javno kanalizacijsko omrežje, kolikor ni dovoljena gradnja greznic oziroma malih čistilnih naprav, če je za območje, na katerem ležijo sprejet občinski prostorski načrt.
 - Stanovanjska površina je čista tlorisna površina sob, predsobe, hodnikov v stanovanju, kuhinje, kopalnice, shrambe in drugih zaprtih prostorov stanovanja ter čista tlorisna površina garaže za osebne avtomobile. Kot stanovanjska površina se v skladu z veljavnim predpisom, ki ureja klasifikacijo vrst objektov, šteje tudi čista tlorisna površina počitniških objektov.
 - Poslovna površina je čista tlorisna površina poslovnega prostora in vseh prostorov, ki so funkcionalno povezani s poslovnim prostorom, in je namenjena opravljanju poslovne dejavnosti. Po tem odloku so poslovne površine tudi površine zemljišč, ki so namenjene poslovni dejavnosti, kot so: nepokrita skladišča, proizvodni obrati in delavnice na prostem, površine za stalne deponije materialov, interna parkirišča, javna parkirišča, za katera se plačuje parkirnina ali najemnina, kampi, bencinski

servisi, odprte športno-rekreativne površine in druge površine, ki so namenjene opravljanju poslovne dejavnosti.

Izrazi, uporabljeni v tem odloku, katerih pomen ni določen v prejšnjem odstavku tega člena, imajo enak pomen, kot jih določajo predpisi s področja urejanja prostora, graditve objektov, davčnega, stanovanjskega področja ter stvarnih in obligacijskih razmerij.

II. OBMOČJA ZAJEMANJA NADOMESTILA

3. člen

Nadomestilo se plačuje za zazidana in nezazidana stavbna zemljišča na celotnem območju občine glede na območje EUP, določenim z OPN:

1. območje: ureditveno območje Tabor (TA01 do TA11)
2. območje: ureditvena območja naselij Kapla (KA02, KA03), Loke (LO01), Ojstriška vas (OJ01, OJ02, OJ03, OJ04, OJ05, OJ06), Pondor (PO01, PO02, PO03, PO04)
3. območje: ostala območja, ki ležijo izven 1. in 2. območja

Natančna lega in meje območij zajemanja nadomestila so razvidne iz grafičnega prikaza območij zajemanja nadomestila, ki je sestavni del odloka in je na vpogled pri notranji organizacijski enoti Občinske uprave Občine Tabor, pristojni za urejanje prostora ter na spletni strani Občine Tabor.

III. DOLOČITEV POVRŠIN ZA ODMERO NADOMESTILA

4. člen

Nadomestilo za uporabo zazidanega stavbnega zemljišča se plačuje od stanovanjske in poslovne površine, ne glede na to, ali se površine dejansko uporabljajo ali ne.

Nadomestilo za uporabo zazidanega stavbnega zemljišča se plačuje tudi za nelegalne gradnje, kot to določa zakon.

Nadomestilo za uporabo nezazidanega stavbnega zemljišča se plačuje za tisti del zemljišča, za katerega je z izvedbenim prostorskim aktom določeno, da je na njem 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 njem 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.

Nadomestilo za uporabo nezazidanega stavbnega zemljišča se ne plačuje za nezazidana stavbna zemljišča, ki s sosednjimi nezazidanimi stavbnimi zemljišči ne dosegajo skupne površine 500 m².

5. člen

Podatke o površinah zazidanih in nezazidanih stavbnih zemljiščih pristojni organ občinske uprave Občine Tabor pridobi iz napovedi zavezancev ter javnih evidenc iz lastne pristojnosti in iz pristojnosti državnih organov na način in po postopku, ki ga določa zakon.

Osnovo za določitev površine zazidanega stavbnega zemljišča predstavljajo tudi naslednje uradne evidence: register nepremičnin, kataster stavb in zemljiški kataster, ki jih vodi Geodetska uprava RS in iz katerih Občina za potrebe odmere nadomestila pridobiva potrebne podatke.

Osnovo za določitev površine nezazidanega stavbnega zemljišča predstavljata tudi naslednji uradni evidenci: zemljiški kataster in kataster stavb, iz katerih Občina za potrebe odmere nadomestila pridobiva potrebne podatke.

IV. MERILA ZA DOLOČITEV VIŠINE NADOMESTILA

6. člen

Za določitev višine nadomestila za zazidana stavbna zemljišča se upoštevajo naslednja merila:

1. lega in namembnost stavbnega zemljišča,
2. opremljenost stavbnega zemljišča s komunalnimi ter drugimi objekti in napravami

Za določitev višine nadomestila za nezazidana stavbna zemljišča se upošteva lega stavbnega zemljišča.

7. člen

Glede na lego in namembnost stavbnega zemljišča se nadomestilo za zazidano stavbno zemljišče točkuje po naslednji tabeli:

Namen uporabe	Lega stavbnega zemljišča		
	1	2	3
1. Stanovanjski objekti	100	75	50
2. Poslovni objekti – gospodarska dejavnost, industrija, turizem, gostinstvo, trgovina, storitvena dejavnost, farme	500	400	300

Poslovni namen – pridobitna dejavnost se določi za vse dele stavb, ki se v registru nepremičnin vodijo pod skupino CC-SI klasifikacije (dejanska raba) »12 – Nestanovanjske stavbe« ali katere koli njene podskupine, z izjemo podskupine »1271 – Nestanovanjske kmetijske stavbe« ali katere koli njene podskupine, če se v stavbnem delu opravlja dejavnost oziroma je namenjen opravljanju dejavnosti.

Stanovanjski namen se določi za vse vrste delov stavb, ki so v registru nepremičnin označeni pod skupino CC-SI klasifikacije »11 – Stanovanjske stavbe« ali katere koli njene podskupine in »1242 – Garažne stavbe«, če se hkrati v delu stavbe ne opravlja Poslovni namen – pridobitna dejavnost.

Če podatek o dejanski rabi stavbe v uradnih evidencah ne obstaja, se ne vodi oziroma obstaja dvom o njegovi pravilnosti, le-tega na podlagi javnega naznanila ter posledično izvedene javne razgrnitve podatkov oziroma izvedenega ugotovitvenega postopka, določi občinska uprava.

8. člen

Opremljenost zazidanega stavbnega zemljišča s komunalnimi in drugimi objekti in napravami individualne in skupne rabe se ugotavlja po možnosti priključka na te objekte in naprave in se ovrednoti z naslednjimi točkami:

		št. točk
1.	urejeno cestišče - asfalt	30
1.	urejeno cestišče- makadam	10
2.	električno omrežje	10
3.	oskrba z vodo (javni vodovod)	10
4.	odvajanje odpadnih voda	20
6	javna razsvetljava	10
7	telekomunikacijski vod	5

Šteje se, da ima stavbno zemljišče možnost: priključka na javno cestno, vodovodno, kanalizacijsko, električno, telefonsko, plinovodno omrežje in kabelsko televizijo, če je omrežje na katerega se je možno priključiti, oddaljeno od meje stavbnega zemljišča največ 100 m in obstaja tudi dejanska možnost priključitve.

9. člen

Za nezazidana stavbna zemljišča se nadomestilo vrednoti po naslednji tabeli:

Namen uporabe	Lega stavbnega zemljišča		
	1	2	3
Nezazidano stavbno zemljišča	90	70	30

V. DOLOČITEV VREDNOSTI TOČKE

10. člen

Vrednost točke za izračun nadomestila na območju občine Tabor sprejme do konca leta za naslednje leto Občinski svet občine Tabor s sklepom. Če Občinski svet občine Tabor ne sprejme vrednosti točke za naslednje leto, se vrednost točke s 1. januarjem tekočega leta revalorizira z indeksom rasti cen življenjskih potrebščin za obdobje leta pred letom, za katerega se nadomestilo odmerja.

Vrednost točke za leto 2018 znaša 0,003726€.

VI. DOLOČANJE VIŠINE NADOMESTILA

11. člen

Mesečna višina nadomestila se izračuna na naslednji način:

$$\text{NUSZ} = \text{POV} * \text{ŠT} * \text{VT}$$

Zgornje oznake pomenijo:

NUSZ ... mesečna višina nadomestila [€/mesec]

POV ... površina zazidanega oziroma nezazidanega stavbnega zemljišča [m²]

ŠT ... skupno število točk, določeno z merili iz 7., 8. in 9. člena tega odloka

VT ... vrednost točke

VII. OPROSTITEV PLAČILA NADOMESTILA

12. člen

Za vse vrste objektov, za katere je zakonsko določena oprostitvev plačila, se nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča ne plačuje.

Plačila nadomestila so oproščeni občani, ki so kupili novo stanovanje ali zgradili, dozidali ali nadzidali družinsko stanovanjsko hišo, če so v ceni stanovanjske hiše ali neposredno plačali stroške urejanja stavbnega zemljišča po določbah zakona o stavbnih zemljiščih. Oprostitev plačevanja nadomestila začne teči z dnem prijave stalnega bivališča. Oprostitev traja 5 let in se uvede na zahtevo občana.

Če občani prejemajo denarni dodatek ali denarno pomoč kot edini vir preživljanja so oproščeni plačila nadomestila.

Občina Tabor lahko tudi v drugih primerih (elementarne ali druge nezgode, bolezen v družini, invalidnost...) oprosti zavezanca plačila nadomestila, če ugotovi, da bi plačevanje nadomestila ogrožalo socialno varnost zavezanca in njegove družine.

Vlogo za oprostitvev plačila nadomestila po 1. odstavku tega člena, z dokaznimi listinami vložijo zavezanci pri občinski upravi v zadnjem mesecu tekočega leta. Na

podlagi predloženih dokazil občinska uprava odloči o oprostitvi. Oprostitev je možna največ za dobo enega leta.

Zavezanci, ki prevzamejo opuščene kmetije v last, najem, zakup, uživanje z namenom opravljanja kmetijske dejavnosti, so oproščeni plačila za dobo petih let.

13. člen

Nadomestilo se ne plačuje za:

- stanovanjske in poslovne površine, katera uporabljajo gasilska društva,
- nezazidana stavbna zemljišča, ki jih neposredno za namen obrambe in delovanja uporablja Slovenska vojska,
- stanovanjske in poslovne površine v uporabi tujih držav, ki jih uporabljajo tuja diplomatska in konzularna predstavništva ali v njih stanuje njihovo osebje,
- stanovanjske in poslovne površine 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 svojo versko dejavnost,
- prostore, ki jih za opravljanje svoje dejavnosti uporabljajo društva in organizacije s statusom delovanja v javnem interesu;
- objekte, v lasti Občine Tabor, ki so namenjeni opravljanju njihovih lastnih dejavnosti;
- objekte, namenjene opravljanju dejavnosti javnih zavodov, skladov in organizacij, katerih ustanovitelj je Občina Tabor;
- objekte gospodarske javne infrastrukture.

VIII. OBRAČUNAVANJE IN POBIRANJE NADOMESTILA

14. člen

Nadomestilo določi zavezancem pristojni davčni organ na podlagi podatkov občine.

Glede postopka za odmero in pobiranje ter vračanje nadomestila, izvršbe, odpisa, delnega odpisa, odloga, zastaranja in plačila obresti od nadomestila se uporabljajo določbe Zakona o davčnem postopku.

IX. DRUGE OBVEZNOSTI ZAVEZANCEV IN EVIDENCA ZAVEZANCEV

15. člen

Zavezanci so dolžni pristojni strokovni službi občinske uprave posredovati registracijske podatke najkasneje v petnajstih dneh po nastanku obveznosti plačevanja nadomestila in v istem roku tudi vse druge spremembe v zvezi z lastništvom oziroma

uporabo ter površino stanovanjskih in poslovnih prostorov in dejansko komunalno opremljenostjo zazidanega in nezazidanega stavbnega zemljišča. V istem roku so zavezanci dolžni izpolniti zahtevo pristojne službe občinske uprave, če se podatki pridobivajo na podlagi poziva. Spremembe podatkov se pri odmeri nadomestila upoštevajo od prvega dne v naslednjem mesecu.

Enotno evidenco zavezancev pristojni organ občinske uprave Občine Tabor dopolnjuje iz napovedi zavezancev ter javnih evidenc iz lastne pristojnosti in iz pristojnosti državnih organov na način in po postopku, ki ga določa zakon.

X. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

16. člen

Z dnem uveljavitve tega odloka preneha veljati Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča občine Tabor (Ur. list RS, št. 117/2003).

Postopki, pričeti pred uveljavitvijo tega odloka, ki še niso pravnomočno zaključeni, se končajo po določbah prejšnjega odloka.

17. člen

Ta odlok se objavi v občinskem časopisu Uradne objave občine Tabor in začne veljati 1.1.2018.

Številka:
Tabor, dne

Občina Tabor
ŽUPAN
Anton Grobler