

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 in 14/15 – ZUUJFO), 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 in 61/17-ZUreP-2) ter 19. in 94. členov člena Statuta Občine Mokronog-Trebelno (Uradni list RS, št. 66/2010 – uradno prečiščeno besedilo), 59. člena Zakona o izvrševanju proračunov Republike Slovenije za leti 2017 in 2018 (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, 57/12, 101/13-ZDavNepr, 110/13, 19/15 in 61/17-GZ), je Občinski svet Občine Mokronog-Trebelno na 17. seji, dne 13. 12. 2017, sprejel

ODLOK
o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča
v Občini Mokronog-Trebelno

I. SPLOŠNA DOLOČBA

1. člen
(predmet odloka)

Ta odlok določa način, zavezanca, podlage za odmero nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča (v nadaljevanju: nadomestilo) in oprostitev nadomestila na območju občine Mokronog-Trebelno (v nadaljevanju tudi: občina), ki se odmerja za zazidana in nezazidana stavbna zemljišča.

II. DOLOČITEV ZAZIDANIH IN NEZAZIDANIH STAVBNIH ZEMLJIŠČ

2. člen
(zazidana in nezazidana stavbna zemljišča)

Za zazidana in nezazidana stavbna zemljišča se štejejo tista zemljišča, kot določajo predpisi, ki urejajo nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča (NUSZ).

3. člen
(določitev površine zazidanega stavbnega zemljišča)

(1) Osnovo za določitev površine zazidanega stavbnega zemljišča predstavljajo Register nepremičnin, Kataster stavb in Zemljiški kataster oziroma druge javne evidence, ki jih vodi Geodetska uprava Republike Slovenije, in iz katerih občina za namen odmere nadomestila črpa potrebne podatke. Osnovo za določitev poslovnih subjektov predstavlja Poslovni register Slovenije.

(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.

(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.

(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 predvsem, ne pa samo, zunanja parkirišča, zunanje manipulativne površine, delavnice na prostem, nepokrita skladišča in 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 z veljavnimi predpisi s področja evidentiranja nepremičnin se na ta način pridobljen podatek pred odmero posreduje zavezancu v pregled.

(6) Občina pristojni geodetski upravi lahko predlaga vpis novih podatkov oziroma sprememb ali uskladitev podatkov v ustrezne evidence v skladu s predpisi, ki urejajo evidentiranje nepremičnin.

(7) Podatki, ki jih občina v skladu s prejšnjim odstavkom sama ne more vpisati v ustrezne evidence, zavezanci pa v skladu z zakonom, ki ureja graditev objektov, 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) Osnova za določitev površine nezazidanega stavbnega zemljišča predstavljata evidenci Zemljiški kataster in Kataster stavb oziroma druge javne evidence, ki jih vodi Geodetska uprava Republike Slovenije, in iz katerih občina za namen odmere nadomestila črpa potrebne podatke.

(2) Površina nezazidanega stavbnega zemljišča se določi kot površina zemljiške parcele, ki je namenjena gradnji, ob upoštevanju pogojev 2. člena tega odloka, prostorsko izvedbenih pogojev vsakokratnega veljavnega prostorskega akta občine in pogojev oziroma omejitev določenih z drugimi pravnimi akti.

III. DOLOČITEV OBMOČIJ ODMERE NADOMESTILA

5. člen

(območja odmere nadomestila)

Območja, ki so predmet odmere nadomestila, se delijo na tri kakovostne skupine na podlagi kriterijev lokalnega pomena območja in dostopnosti do javnih funkcij. Določena so na mejo naselij po Registru prostorskih enot natančno.

1. skupina: Mokronog

2. skupina: Trebelno

3. skupina: vsa ostala naselja v Občini Mokronog-Trebelno.

IV. MERILA ZA DOLOČITEV VIŠINE NADOMESTILA

6. člen

(splošna merila)

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

- opremljenost stavbnega zemljišča s posamezno vrsto gospodarske javne infrastrukture ali z omrežji infrastrukture gospodarskih javnih služb,
- lega (območje) in namen zazidanega stavbnega zemljišča,
- izjemne ugodnosti zazidanega stavbnega zemljišča v zvezi s pridobivanjem dohodka in
- nenamenska uporaba zazidanega stavbnega zemljišča.

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

- opremljenost stavbnega zemljišča s posamezno vrsto gospodarske javne infrastrukture ali z omrežji infrastrukture gospodarskih javnih služb in
- lega (območje) nezazidanega stavbnega zemljišča.

7. 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) vodovodno omrežje	20
b) elektroenergetsko omrežje	20
c) javno kanalizacijsko omrežje	40
d) omrežje elektronskih komunikacij	20
e) plinovod	40
f) cesta v makadamski izvedbi	10
g) cesta v asfaltni izvedbi	30
h) javna razsvetljava	40

(2) Šteje se, da ima stavbno zemljišče možnost priključka na omrežja iz točk od a) do e) iz tabela prvega odstavka tega člena, če je omrežje, na katerega se je možno priključiti, oddaljeno od meje stavbnega zemljišča do vključno 100 m in obstaja tudi dejanska možnost priključevanja ter koriščenja teh objektov in naprav.

(3) Za javno cesto se upošteva opremljenost po samo enem kriteriju, cesta v makadamski ali asfaltni izvedbi, in sicer tistem, ki ustreza dejanski opremljenosti.

(4) Šteje se, da ima stavbno zemljišče javno razsvetljava, če v naselju, znotraj katerega se nahaja stavbno zemljišče, obstaja odjemno mesto javne razsvetljave.

8. člen **(namen zazidanega stavbnega zemljišča)**

(1) Zazidano stavbno zemljišče se vrednoti glede na namen njegove uporabe oziroma dela stavbe na tem stavbnem zemljišču. 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,
- objekti za občasno bivanje,
- garaže, ki se ne uporabljajo v povezavi s poslovno dejavnostjo.

B. Stavbe splošnega družbenega pomena:

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

C. Stavbe, ki se uporabljajo za poslovno dejavnost:

- gostinske stavbe:
 - hotelske stavbe in stavbe za kratkotrajno nastanitev,
 - gostilne, restavracije, bifeji in točilnice,
 - garaže in drugi nezahtevni ter enostavni objekti, ki se uporabljajo v povezavi z dejavnostmi, naštetimi v tej alineji,
- poslovne in uprave stavbe:
 - pošte, banke, zavarovalnice,
 - druge poslovne stavbe (notar, odvetnik, pisarne in podobno),
 - garaže in drugi nezahtevni ter enostavni objekti, ki se uporabljajo v povezavi z dejavnostmi, naštetimi v tej alineji,
- trgovske stavbe in stavbe za storitvene dejavnosti:
 - trgovske stavbe in stavbe za storitvene dejavnosti,
 - sejemske dvorane, razstavišča,
 - garaže in drugi nezahtevni ter enostavni objekti, ki se uporabljajo v povezavi z dejavnostmi, naštetimi v tej alineji,
- postajna poslopja, terminali, stavbe za izvajanje komunikacij ter z njimi povezane stavbe,
- industrijske stavbe in skladišča:
 - stavbe za proizvodnjo, delavnice, klavnice, pivovarne, montažne hale, žage, avtomehanične in podobne delavnice,
 - žitni silosi, silosi za cement idr. suhe snovi,
 - hladilnice in specializirana skladišča,
 - pokrite in nadkrite skladiščne površine,
 - garaže in drugi nezahtevni ter enostavni objekti, ki se uporabljajo v povezavi z dejavnostmi, naštetimi v tej alineji.

D. Stavbe za kmetijski namen, če se uporabljajo za kmetijsko poslovno 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 ovrednoti s točkami po naslednji tabeli:

Namen	Območje/št. točk		
	I.	II.	III.
A.	80	65	50
B.	400	350	300
C.	620	540	450
D.	40	20	10

(3) Stanovanjski in poslovni namen se odmerita tudi za druge stavbe, ki niso uvrščene drugje in stavbne dele v skupni rabi, 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.

9. člen

(izjemne ugodnosti zazidanega stavbnega zemljišča v zvezi s pridobivanjem prihodka)

Pri izjemnih dejavnostih se pri uporabi stavbnega zemljišča dodatno točkujejo izjemne ugodnosti v zvezi s pridobivanjem dohodka v gospodarskih dejavnostih, kar je posledica ugodne lokacije stavbnega zemljišča glede na možnost ustvarjanja dohodka, in obremenitve gospodarske javne infrastrukture oziroma intenzivnejše rabe komunalnih ter drugih objektov in naprav.

Vrsta objekta	Število točk
pošta, banka, zavarovalnica, drug poslovni prostor	100
gostilna, hotel, bife, trgovina, nakupovalni center, bencinski servis	200

10. člen

(nenamenska uporaba zazidanega stavbnega zemljišča)

Objekti, ki so zgrajeni na območjih, za katere je po veljavnem občinskem izvedbenem prostorskem aktu dopustna drugačna namembnost in dejavnost, kot je tista za katero se ti objekti uporabljajo, se dodatno točkujejo na naslednji način:

Območje	Število točk
1.	500
2.	400
3.	300

11. člen

(lega nezazidanega stavbnega zemljišča)

Nezazidano stavbno zemljišče se vrednoti glede na lego oziroma območje odmere nadomestila iz 5. člena tega odloka.

	Območje/št. točk		
	I.	II.	III.
Nezazidano stavbno zemljišče	50	40	35

V. ODMERA NADOMESTILA

12. člen (izračun nadomestila)

(1) Letna višina nadomestila za zazidana stavbna zemljišča se določi kot vsota točk iz 7., 8., 9. in 10. členov tega odloka, ki se pomnoži s površino zazidanega stavbnega zemljišča in z letno višino točke za odmero nadomestila. Zunanje poslovne površine se pomnožijo s faktorjem 0,3.

(2) Letna višina nadomestila za nezazidana stavbna zemljišča se določi kot vsota točk iz 7. in 11. členov tega odloka, ki se pomnoži s površino nezazidanega stavbnega zemljišča, z letno višino točke za odmero nadomestila in s faktorjem 0,3.

13. člen (vrednost točke)

(1) V letu uveljavitve tega odloka znaša vrednost točke za odmero nadomestila 0,0023 EUR/m².

(2) Vrednost točke za odmerno leto se z ugotovitvenim sklepom župana letno revalorizira z indeksom rasti gradbenih del »ostala nizka gradnja«, ki ga ugotovi ZGS – Zbornica gradbeništva in industrije gradbenega materiala za obdobje od zadnje spremembe vrednosti točke za odmero nadomestila, v kolikor je količnik večji od ena.

VI. PLAČILO NADOMESTILA

14. 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.

15. člen (prijava nadomestila)

(1) Zavezanec za plačilo nadomestila je dolžan občinski upravi sporočiti vse spremembe, ki bi kakorkoli vplivale na odmero nadomestila v roku tridesetih dni po nastali spremembi. V kolikor zavezanec tega ne stori, občinska uprava sama pridobi podatke iz ustreznih evidenc in jih uskladi skladno s predpisi s področja o evidentiranju nepremičnin.

(2) Če nastane sprememba med letom, se le-ta upošteva od prvega dne v naslednjem mesecu po poteku meseca, v katerem je sprememba nastala.

VII. OPROSTITVE PLAČILA NADOMESTILA

16. člen (oprostitve plačila nadomestila)

(1) Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča se ne plačuje:

- za 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,
- 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 Mokronog-Trebelno na podlagi vloge zavezanca. Če je bila odločba pristojnega organa Občine Mokronog-Trebelno 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.

VIII. KAZENSKÉ DOLOČBE

17. člen

(kazenske določbe)

(1) Z denarno kaznijo 500,00 EUR se kaznuje za prekršek pravna oseba in samostojni podjetnik posameznik, če:

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

(2) Z denarno kaznijo 200,00 EUR se kaznuje odgovorna oseba pravne osebe iz prejšnjega odstavka in fizična oseba, ki storijo prekrške iz prvega odstavka tega člena.

(3) Nadzor nad izvajanjem določb tega odloka, za katere je v primeru njihove kršitve po tem odloku predpisana sankcija, opravlja medobčinski inšpekcijski organ.

IX. PREHODNA IN KONČNA DOLOČBA

18. člen

(prenehanje veljavnosti obstoječega odloka)

(1) Z dnem uveljavitve tega odloka preneha veljati Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v občini Mokronog-Trebelno (Uradni list RS, št. 89/2014).

(2) Pritožbe zavezancev, vezane na odmero nadomestila za pretekla odmerna leta, se obravnavajo na podlagi takrat veljavnega odloka.

19. člen
(uveljavitev odloka)

Ta odlok začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem listu RS in se začne uporabljati 1. januarja 2018.

Številka: _____

Mokronog, dne _____

Župan
Anton Maver