

Na podlagi 55. člena Zakona o izvrševanju proračunov za leti 2020 in 2021 (Uradni list RS, št. 75/19 in 61/20), 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, 44/97 – ZSZ, 101/13 – ZDavNepr in 22/14 – odl. US), 218. člena, 218.a člena, 218.b člena, 218.c člena, 218.č člena in 218.d člena Zakona o graditvi objektov (Uradni list SRS, št. 18/84, 32/85 – popr. in 33/89 ter Uradni list RS, št. 24/92 – odl. US, 44/97 – ZSZ, 101/13 – ZDavNepr in 22/14 – odl. US;) in Statuta Občine Cerklje (Uradni list RS, št. 112/07, 94/14 in 75/15)

je občinski svet Občine Cerklje na _____ seji, dne _____ sprejel

ODLOK

o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča

v Občini Cerklje

I. SPLOŠNA DOLOČBA

1. člen (predmet odloka)

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

- za zazidana in nezazidana stavbna zemljišča,
- lego stavbnega zemljišča
- namembnost stavbnega zemljišča,
- opremljenost stavbnega zemljišča s komunalnimi in drugimi objekti in napravami in možnost priključitve za te objekte in naprave,
- merila za oprostitev plačevanja nadomestila.

II. DOLOČITEV ZAZIDANIH IN NEZAZIDANIH STAVBNIH ZEMLJIŠČ

2. člen (zazidana in nezazidana stavbna zemljišča)

(1) Za zazidana stavbna zemljišča 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. V kolikor je bilo gradbeno dovoljenje za poseg pridobljeno, vpis v geodetske evidence pa še ni izveden, se pri odmeri nadomestila upoštevajo površine iz projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja.

(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 veljavno zakonodajo s področja gradnje 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) Površina zazidanega stavbnega zemljišča za stanovanjski namen se določi kot neto tlorisna površina (SIST ISO: 9836) vseh prostorov posameznega stavbnega dela stanovanjskega namena, od katere se odšteje površina odprte terase, odprtega balkona, odprte lože in kot neto tlorisna površina garaže za osebna vozila, če je le-ta vpisana kot samostojni stavbni del.

(2) 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.

(3) 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 nepokrita skladišča, parkirišča, delavnice na prostem in podobno.

4. člen
(določitev površine nezazidanega stavbnega zemljišča)

Površina nezazidanega stavbnega zemljišča se določi kot površina zemljiške parcele, ki je namenjena gradnji, ob upoštevanju pogojev 2. člena tega odloka in pogojev vsakokratnega veljavnega prostorskega akta.

5. člen
(podatki za odmero nadomestila)

(1) Podatke za določitev površine zazidanega stavbnega zemljišča občina pridobiva iz Registra nepremičnin, Katastra stavb in Zemljiškega katastra. Osnovo za določitev poslovnih subjektov predstavlja tudi Poslovni register Slovenije.

(2) Osnovo za določitev površine nezazidanega stavbnega zemljišča predstavljata Zemljiški kataster in Kataster stavb ter vsakokratni občinski prostorski akti.

(3) Občina vzpostavi lastno evidenco zazidanih in nezazidanih stavbnih zemljišč.

III. DOLOČITEV OBMOČIJ ODMERE NADOMESTILA

6. člen
(območja odmere nadomestila)

(1) Nadomestilo se plačuje na celotnem območju občine.

(2) Območje občine je razdeljeno na dve območji:

- 1. območje: naselje Cerčno
- 2. območje: ostala območja v občini.

(3) Meje območij iz prejšnjega odstavka so prikazane na pregledni karti v merilu 1:80000, ki je kot Priloga 1 sestavni del odloka in je na vpogled tudi v prostorih občine Cerčno ter na spletni strani občine.

IV. MERILA ZA DOLOČITEV VIŠINE NADOMESTILA

7. člen **(merila za določitev nadomestila)**

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

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

8. 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
Urejeno cestišče (asfalt)	25
Neurejeno cestišče (makadam)	15
Vodovod	25
Kanalizacija	25
Električno omrežje	15
Javna razsvetljava	10

(2) Stavbnemu zemljišču se določijo točke za opremljenost stavbnega zemljišča za takšno komunalno opremljenost, za katero obstaja dejanska možnost priključitve in koriščenja komunalne infrastrukture.

9. člen **(lega in namen stavbnega zemljišča)**

(1) Zazidana stavbna zemljišča se glede na lego in namembnost ovrednotijo z naslednjimi točkami:

Namen	Območje	
	1. območje	2. območje
A - stanovanjski namen	30	15
B - storitveni in trgovski namen	300	150
C - proizvodni namen	200	100
D - družbeni namen	100	50

(2) Razvrstitev zazidanih stavbnih zemljišč v skupine iz tabele iz 1. odstavka tega člena je razvidna iz Priloge 2 tega odloka.

(3) Namen za zazidana stavbna zemljišča, katerih dejanska raba po uradnih evidencah iz 5. člena tega odloka se razlikuje od dejanske rabe v naravi, se lahko opredeli drugače, če se ugotovi, da se del

stavbe uporablja za drugačen namen, ki je naveden v tabeli iz 1. odstavka tega člena. V tem primeru se določijo točke glede na dejansko ugotovljen namen uporabe iz zgornje tabele.

(4) Nezazidana stavbna zemljišča se glede na lego in namensko rabo območja, kot jo določa veljavni prostorski akt, ovrednoti z naslednjimi točkami:

Namen	Območje	
	1. območje	2. območje
Območja za izgradnjo stanovanjskih stavb	30	15
Območja za izgradnjo poslovnih stavb	300	150

(5) Za nezazidana stavbna zemljišča se upošteva namembnost, ki je določena v prostorskih aktih občine. V primeru mešano določene namembnosti se upošteva namembnost, ki je ovrednotena z najnižjim številom točk.

V. ODMERA NADOMESTILA

10. člen **(določitev višine nadomestila)**

(1) Letna višina nadomestila za zazidana stavbna zemljišča je vsota točk iz 8. in 9. člena tega odloka, ki se pomnožijo s površino zazidanega stavbnega zemljišča kot izhaja iz 3. člena tega odloka ter z letno višino točke za odmero nadomestila.

(2) Letna višina nadomestila za nezazidana stavbna zemljišča je vsota točk iz 8. in 9. člena tega odloka, ki se pomnožijo s površino nezazidanega stavbnega zemljišča, kot izhaja iz 4. člena tega odloka in faktorjem 0,2 ter z letno višino točke za odmero nadomestila.

(3) Letna višina nadomestila za zunanje površine iz 3. odstavka 3. člena tega odloka se določi kot vsota točk iz 8. in 9. člena tega odloka, ki se pomnožijo s površino, ki se uporablja za ta namen, z letno višino točke za odmero nadomestila ter faktorjem 0,5.

11. člen **(vrednost točke)**

(1) Vrednost točke za odmero nadomestila leto 2021 je 0,0041472 EUR.

(2) Vrednost točke se z ugotovitvenim sklepom župana letno revalorizira s količnikom, ugotovljenim na podlagi letnega povprečnega indeksa rasti cen življenjskih potrebščin po podatkih Statističnega urada Republike Slovenije, za obdobje pred letom za katero se nadomestilo odmerja, v kolikor je količnik večji od ena. Sklep se objavi v ... uradnem glasilu...

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

12. 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.

13. člen **(sporočanje podatkov za odmero 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, občinska uprava sama pridobi podatke iz ustreznih evidenc in na podlagi ustreznih postopkov.

14. člen **(pobiranje nadomestila)**

(1) Nadomestilo se zavezancu odmeri letno za tekoče leto z odločbo, ki jo izda krajevno pristojna enota Finančne uprave Republike Slovenije.

(2) Za vse aktivnosti v zvezi z odmero, evidentiranjem, izterjavo, odpisom zaradi neizterljivosti, zastaranja in plačila obresti v zvezi z nadomestilom na uporabo stavbnega zemljišča se uporabljajo določbe zakona, ki ureja področje davkov.

(3) Finančni urad začne postopek za odmero nadomestila na podlagi podatkov o stavbnih zemljiščih in o zavezancih za nadomestilo, ki mu jih posreduje občinska uprava Občine Cerklje ob Gori.

VI. OPROSTITVE PLAČILA NADOMESTILA

15. člen **(oprostitve plačila nadomestila)**

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

- za stavbna zemljišča, ki 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) Nadomestila se na lastno zahtevo oprosti zavezanec, ki je kupil novo stanovanje kot posamezen del stavbe ali zgradil družinsko stanovanjsko hišo, če je v ceni ali neposredno plačal komunalni prispevek. Oprostitev plačevanja nadomestila traja 5 let. Oprostitev začne teči od dneva vselitve v stanovanje oziroma v stanovanjsko hišo.

(3) Plačila nadomestila so oproščeni tudi zavezanci, ki so prejemniki denarne socialne pomoči ali varstvenega dodatka, največ za eno leto in jo lahko zavezanec po poteku tega roka ponovno zahteva.

(4) Oprostitev plačevanja nadomestila se uvede na pisno zahtevo zavezanca, ki jo mora zavezanec skupaj z ustreznimi dokazili vložiti pri občinski upravi Občine Cerklje.

VII. KAZENSKÉ DOLOČBE

16. člen **(kazenske določbe)**

(1) Z globo 250 EUR se kaznuje za prekršek pravna oseba ali samostojni podjetnik posameznik, če:

- a) ne sporoči podatkov za plačilo nadomestila skladno s tem odlokom 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) sporoči lažne podatke ali prikriva podatke, ki so potrebni za izračun nadomestila.

(2) Z globo 100 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 Medobčinski inšpektorat občin Idrija in Cerčno.

VIII. PREHODNA IN KONČNA DOLOČBA

17. člen **(prenehanje veljavnosti obstoječega odloka)**

(1) Z dnem uveljavitve tega odloka preneha veljati Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnih zemljišč (Ul. RS, št. 42/85, Uradni list RS, št. 126/03, 65/2018).

18. člen **(uveljavitev odloka)**

Ta odlok začne veljati 15 dan po objavi v Uradnem listu RS, uporabljati pa se začne 1. januarja 2021.

Številka: _____

Župan
Gašper Uršič

Občina Cerčno, dne _____