

527

Na podlagi 56. člena Zakona o stavbnih zemljiščih (Uradni list RS, št. 44/97), 5. točke prvega odstavka 179. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 110/02, 8/03 - popravek, 58/03 -ZZK-1 in 33/07 - ZPNačrt), 218. člena Zakona o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 102/04 - UPB1, 14/05 -popravek, 92/05 - ZJC-B, 111/05 - odločba US, 93/05 - ZVMS in 126/07 – ZGO-1B) ter 7. in 16. člena Statuta Občine Sveta Trojica v Slovenskih goricah (MUV št. 02/2007 in 29/2007) je Občinski svet Občine Sveta Trojica v Slovenskih goricah na 19. redni seji, dne 20. novembra 2008, sprejel

O D L O K

o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča na območju Občine Sveta Trojica v Slovenskih goricah

I. SPLOŠNA DOLOČILA

1. člen

Ta odlok določa območja, na katerih se v Občini Sveta Trojica v Slovenskih goricah plačuje nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča (v nadaljevanju: nadomestilo), zavezance za plačilo, merila za določitev višine nadomestila ter merila za popolno ali delno oprostitvev plačila nadomestila.

2. člen

Zavezanec za plačilo nadomestila je lastnik ali neposredni uporabnik zemljišča oz. stavbe ali dela stavbe oz. drugega objekta (najemniki zemljišč ali objektov), ki je lahko fizična oseba, pravna oseba ali samostojni podjetnik oz. fizična oseba, ki opravlja dejavnost in je vpisana v ustreznih register ali v drugo predpisano evidenco.

V primeru solastništva je zavezanec za plačevanje nadomestila tisti od solastnikov, ki je neposredni uporabnik stavbnega zemljišča oz. tisti, za katerega se solastniki dogovorijo. Odločba o odmeri nadomestila se praviloma izda večinskemu lastniku oz. enemu od solastnikov, če jih je več v istem deležu oziroma na zahtevo solastnika tudi vsakemu solastniku posebej. V primeru da do dogovora med solastniki o zavezancu ne pride, se nadomestilo odmeri vsakemu solastniku sorazmerno z njegovim lastniškim deležem.

II. OBMOČJA, NA KATERIH SE PLAČUJE NADOMESTILO

3. člen

Glede na gostoto javnih funkcij in poslovnih dejavnosti, dostopnost z javnimi prometnimi sredstvi in splošno opremljenost s komunalno infrastrukturo ter dostop na avtocesto, se območje občine Sveta Trojica v Slovenskih goricah razdeli na :

I. območje

- stavbna zemljišča znotraj ureditvenih območij opredeljenih s prostorskimi akti občine v naseljih občine Sveta Trojica v Slovenskih goricah in za katere je sprejet občinski podrobni prostorski načrt (OPPN).

II. območje

- stavbna zemljišča znotraj ureditvenih območij opredeljenih s prostorskimi akti Občine Sveta Trojica v Slovenskih goricah izven območij OPPN;

III. območje

- ostala stavbna zemljišča opredeljena s prostorskimi akti Občine Sveta Trojica v Slovenskih goricah na območju občine Sveta Trojica v Slovenskih goricah-območja razpršene poselitve.

4. člen

Meje območij iz prejšnjega člena, na katerih se za uporabo stavbnega zemljišča plačuje nadomestilo, so razvidna iz grafičnih kart v merilu 1:5000 iz kartografskega dela prostorskih sestavin prostorskega plana občine Sveta Trojica v Slovenskih goricah in so sestavni del tega odloka (Priloga 1) ter so občanom na vpogled pri Občinski upravi občine Sveta Trojica v Slovenskih goricah.

III. MERILA ZA DOLOČITEV VIŠINE NADOMESTILA

5. člen

Za zazidana stavbna zemljišča se 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 in kot so opredeljena v 218. členu Zakona o graditvi objektov.

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.

Nadomestilo za uporabo zazidanega stavbnega zemljišča se plačuje od površine stavbe.

Pri stanovanjskih objektih se upošteva čista tlorisna površina vseh prostorov v njej, torej sob, predsob, hodnikov v stanovanju, kuhinje, kopalnice, shrambe, kotlovnice, garaže in drugih zaprtih prostorov stanovanja ter čista tlorisna površina garaže za osebne avtomobile, ki pripada stavbi, če ni njen sestavni del, pri čemer se upoštevajo vse etaže v objektu, ne glede na dejansko uporabo.

Poslovna površina je čista tlorisna površina poslovnega prostora in vseh prostorov, ki so funkcionalno povezani s poslovnim prostorom.

Za poslovne površine se po tem odloku štejejo tudi nepokrita skladišča, parkirišča, delavnice na prostem in javna parkirišča trajnejšega značaja, kampi, teniška igrišča, hipodromi, odprti bazeni in kopališča, ter vsi ostali infrastrukturni objekti in površine, ki služijo za opravljanje poslovnih dejavnosti in ki po Zakonu o graditvi objektov niso objekti gospodarske javne infrastrukture.

V primeru drugih nestanovanjskih in neposlovnih objektov se upošteva čista tlorisna površina prostorov oz. zemljišč, ki so v uporabi.

6. člen

Za določitev višine nadomestila se upoštevajo naslednja merila:

1. opremljenost stavbnega zemljišča s komunalnimi in drugimi objekti in napravami ter dejanske možnosti priključitve na te objekte in naprave in uporabe le teh,

2. lega stavbnega zemljišča,
3. namembnost oziroma vrsta dejavnosti,
4. izjemne ugodnosti lokacije v zvezi s pridobivanjem dohodka v gospodarskih in poslovnih dejavnostih,
5. nezazidana stavbna zemljišča.

7. člen
(Opremljenost stavbnega zemljišča)

Opremljenost stavbnega zemljišča s komunalnimi in drugimi napravami individualne in skupne rabe ter dejanske možnosti priključitve na te naprave se ovrednoti z naslednjimi točkami:

	Opis opremljenosti	Število točk
1.	CESTA - asfaltna ali druga protiprašna cestna površina	20
	- makadamska izvedba	10
2.	UREJENI PLOČNIKI ob robu zemljišča	10
3.	KANALIZACIJA	20
4.	VODOVODNO OMREŽJE-javno	10
5.	TELEKOMUNIKACIJSKO OMREŽJE (širokopasovno)-TK	10
6.	JAVNA RAZSVETLJAVA	10
7.	ODVOZ ODPADKOV	10

Pri komunalni opremljenosti stavbnega zemljišča se upoštevajo dejanske možnosti priključitve na te naprave.

V primeru spora glede dejanske možnosti priključka oz. obstoja komunalne opreme, se upošteva mnenje upravljavca objekta ali naprave, ki si ga pridobi zavezanec.

8. člen

(Lega in namembnost oziroma vrsta dejavnosti)

Glede na lego in namembnost oziroma vrsto dejavnosti se stavbna zemljišča točkujejo z naslednjim številom točk:

Vrsta dejavnosti oziroma namembnost	Lega stavbnega zemljišča/ število točk	Lega stavbnega zemljišča/ število točk		
		I. območje	II. območje	III. območje
A Stavbna zemljišča za stanovanjske namene		100	75	50
B na stavbna zemljišča za poslovne namene gospodarskih dejavnosti, obrtnih dejavnosti in obrti podobnih dejavnosti, vsa vrsta trgovine;		500	400	300
C na stavbna zemljišča, ki služijo kmetijskim dejavnostim in pomožni objekti za kmetijske dejavnosti (hlevi, silosi, lope, garaže za kmetijsko mehanizacijo itd.) in pomožni objekti zemljišč za stanovanjski namen (npr. lope)		50	20	10

D	na stavbna zemljišča za poslovne namene bančništva, poštinih in telekomunikacijskih storitev, upravne dejavnosti, odvetništvo, notarstvo, zavarovalništvo, menjalnice, leasing prodaja ...	1000	750	500
E	na stavbna zemljišča za poslovne namene ostalih dejavnosti;	500	300	200
F	na stavbna zemljišča za počitniške objekte	800	800	800

Pri nezasedenih prostorih se pri izračunu nadomestila upošteva dosedanja dejavnost oziroma uporaba.

Kjer se obstoječa dejavnost ne sklada s predvideno dejavnostjo in namembnostjo v prostorskem aktu, se pri točkovanju zazidanih stavbnih zemljišč upošteva obstoječa dejavnost.

9. člen

Pri posameznih dejavnostih se pri uporabi stavbnega zemljišča upošteva izjemne ugodnosti v zvezi z ustvarjanjem dobička v gospodarskih dejavnostih. Dodatne točke za vrednotenje nadomestila za izjemne ugodnosti se obračunavajo za naslednje vrste dejavnosti:

Šifra iz SKD	Dodatno število točk/m ²
G Posredništvo in trgovina (G/50, G/51)	750
I/64 Poštne in telekomunikacijske storitve	1800
J Finančno posredništvo	2000
K Poslovanje z nepremičninami, druge poslovne dejavnosti, najem in poslovne storitve	500
H Gostinstvo, kmečki turizmi, vinotoči in trgovine (G/52)	500

IV. MERILA ZA DRUGA ZAZIDANA STAVBNA ZEMLJIŠČA

10. člen

Parkirišča, nepokrita skladišča, gostinski vrtovi, delavnice na prostem, površine potrebne za obratovanje bencinskih servisov, površine za dejavnosti ob avtocesti in odlagališča odpadkov se točkujejo po naslednji tabeli:

Odlagališča, ki niso del javne gospodarske infrastrukture (npr. gradbenega materiala)	Bencinski servisi	Parkirišča, nepokriti skladiščni prostori, gostinski vrtovi, delavnice na prostem
3000 t/m ²	4000 t/m ²	200 t/m ²

Površina za normalno rabo bencinskega servisa predstavlja celotno funkcionalno zemljišče bencinskega servisa, torej površina objekta in zemljišča, kjer se opravlja dejavnost bencinskega servisa.

Površine odlagališča predstavljajo celotno funkcionalno zemljišče odlagališča.

11. člen

Druga zazidana stavbna zemljišča iz 10. člena se točkujejo po kriterijih iz tega člena brez upoštevanja točk za komunalno opremo iz 7. člena tega odloka.

12. člen

(Nezazidana stavbna zemljišča)

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 in kot so opredeljena v 218. členu Zakona o graditvi objektov.

Nadomestilo za nezazidano stavbno zemljišče se ne odmerja, če je površina zemljišča manjša od 450 m² ali na njemu ni mogoče postaviti samostojnega objekta. Ne glede na površino nezazidanega stavbnega zemljišča se nadomestilo odmeri za parcele ali njihove dele za katere občinski organ ugotovi, da je na njih možna gradnja.

13. člen

Število točk za m² nezazidanega stavbnega zemljišča se glede na vrsto dejavnosti oziroma namen uporabe določi po naslednji tabeli:

Lega zemljišča Območje	Stanovanjski namen	Počitniški namen	Poslovni namen
1. območje	200	400	400
2. območje	40	400	400
3. območje	20	200	200

Pri nezazidanih stavbnih zemljiščih se točkuje celotna površina zemljišča namenjena za gradnjo, ne točkuje pa se komunalna opremljenost zemljišča po 7. členu tega odloka.

Zavezanec za plačilo nadomestila je lastnik nezazidanega stavbnega zemljišča.

Za nezazidana stavbna zemljišča se upošteva namembnost, ki je določena v prostorskih aktih občine.

Kadar je na nezazidanem stavbnem zemljišču predvidena kombinirana dejavnost (stanovanjska in poslovna) se upošteva kriterij, ki je za zavezanca za plačilo nadomestila ugodnejši.

V. DOLOČANJE VIŠINE NADOMESTILA

14. člen

Vrednost točke za izračun nadomestila na območju Občine Sveta Trojica v Slovenskih goricah na predlog župana določi Občinski svet s sklepom za vsako leto posebej.

Za leto 2009 se določi nadomestilo v višini 0,002 €.

V primeru, da se vrednost točke za prihodnje leto ne določi, velja za izračun zadnja veljavna vrednost točke, ki jo je sprejel s sklepom Občinski svet Občine Sveta Trojica v Slovenskih goricah.

15. člen

Višina nadomestila se določi po naslednji formuli:

Nadomestilo = površina x število točk x vrednost točke x (št. mesecev / 12)

16. člen

Odločbo o odmeri nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča izda zavezancu pristojni davčni organ, ki tudi vodi postopek odmere, pobiranja in vračanja, izterjave, odpisa nadomestila zaradi neizterljivosti, zastaranja in plačila obresti v skladu s predpisi s tega področja.

Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča plačujejo fizične in pravne osebe v največ dveh obrokih.

17. člen

Površine pozidanih gradbenih parcel in zazidljivih gradbenih parcel so podatki iz projektne in tehnične dokumentacije, strokovnih podlag, ki se izdelajo iz grafičnega dela zemljiškega katastra, katastra stavb in digitalnih podlag veljavnih prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega družbenega plana, drugih uradnih evidenc ter prijav zavezancev.

Občina Sveta Trojica v Slovenskih goricah lahko zavezance na krajevno običajen način pozove, da ji posredujejo vse potrebne resnične podatke za izračun nadomestila. Zavezanci so dolžni v 10 dneh po sprejemu obvestila oziroma poziva Občini Sveta Trojica v Slovenskih goricah sporočiti potrebne podatke za odmero nadomestila.

Če občinski organ, ki vodi evidence za odmero nadomestila, ugotovi, da podatki, ki so jih posredovali zavezanci, odstopajo od podatkov iz uradnih evidenc ali če kako drugače ugotovi, da so podatki neresnični, lahko odmeri nadomestilo na podlagi podatkov, ki jih občinski organ pridobi iz uradnih evidenc ali na drug način. Občinski organ je dolžan v tem primeru o tem obvestiti zavezanca za plačilo nadomestila.

Na tak način pridobljeni podatki se lahko tudi uvrstijo v uradne evidence.

Zavezanci so dolžni sporočiti vse spremembe, ki vplivajo na odmero nadomestila, in sicer v 30 dneh po nastalih spremembah.

Zavezancem za plačilo, ki pristojni službi občine Sveta Trojica v Slovenskih goricah ne sporočijo ustreznih zahtevanih podatkov pristojni službi, se odmeri nadomestilo od površin, ki so na razpolago v uradnih evidencah. Če teh podatkov ni, se lahko odmeri nadomestilo na podlagi uradnih podatkov, do katerih ima dostop občinska uprava.

Če nastane obveznost za plačilo nadomestila po tem odloku ali sprememba med letom, se le ta upošteva od prvega naslednjega meseca, v katerem je bila sprememba sporočena.

VI. OPROSTITVE PLAČILA NADOMESTILA

18. člen

Nadomestilo se ne plačuje za zemljišče, ki se uporablja:

- 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 potrebe obrambe in zaščite,
- za objekte, ki imajo status kulturnega spomenika,
- za objekte, ki so v lasti Občine Sveta Trojica v Slovenskih goricah in so namenjeni za opravljanje njene lastne dejavnosti,
- za javne zavode, sklade in agencije, katerih ustanovitelj je Občina Sveta Trojica v Slovenskih goricah (šole, vrtci, itd.),
- za stavbe, ki jih verske skupnosti uporabljajo za svojo versko dejavnost,
- za potrebe humanitarnih organizacij,
- za objekte javne gospodarske infrastrukture,
- za objekte, ki služijo za požarno varnost;
- za objekte, ki služijo za dejavnosti društev in drugih neprofitnih organizacij.

Nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča za prostore za počitek in rekreacijo ne plačujejo zavezanci za plačilo davka od premoženja po zakonu o davku občanov za prostore za počitek in rekreacijo.

19. člen

Plačevanja nadomestila so v celotnem znesku oproščeni občani (fizične osebe), ki prejemajo stalno socialno pomoč, varstveni dodatek in drugi dohodek (plača, pokojnina, katastrski dohodek itd.), če bruto mesečni dohodek na družinskega člana ne presega mesečne zjamčene plače, ki jo vsako leto objavlja Vlada RS v Uradnem listu RS.

O oprostitvah plačila nadomestila odloča na podlagi pisnega zahtevka občinska uprava za vsako leto posebej. Zahtevek za oprostitev plačila nadomestila skupaj z dokazili vloži zavezanec do 30. novembra za prihodnje leto.

V kolikor je bila odločba s strani davčne uprave že izdana, je možna pritožba skladno s pravnim poukom v izdani odločbi.

20. člen

Nadomestila plačila se oprosti zavezance za vse novozgrajene objekte za katere je bil plačan komunalni prispevek za dobo 5 let, šteto od datuma plačila.

Plačila se oprosti za tisti del zazidanega ali nezazidanega stavbnega zemljišča, za katerega je bil komunalni prispevek plačan.

VII. KAZENSKE DOLOČBE

21. člen

Z globo 850 EUR se kaznuje za prekršek pravna oseba oziroma 650 EUR podjetnik posameznik, ki:

- ne sporoči pristojnemu organu podatkov, ki so potrebni za odmero nadomestila,
- prijavi nepravilne podatke za odmero nadomestila,
- ne prijavi spremembe za odmero nadomestila v petnajstih dneh od nastanka spremembe.

Odgovorne osebe pravne osebe se kaznujejo za prekršek iz prvega odstavka tega člena z globo 250 EUR.

Fizična oseba se kaznuje za prekršek iz prvega odstavka tega člena z globo 150 EUR.

Nadzor nad izvajanjem tega odloka vrši Medobčinski inšpektorat.

VIII. KONČNE DOLOČBE

22. člen

Z dnem, ko začne veljati ta odlok, preneha veljati Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Lenart (Uradni list SRS št. 17/88) in Odlok o spremembah in dopolnitvah odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča Občine Lenart št. 5/2004) za Občino Sveta Trojica v Slovenskih goricah.

23. člen

Ta odlok začne veljati naslednji dan po objavi v Medobčinskem uradnem vestniku (MUV), uporablja pa se od 01.01.2009.

Župan

Občine Sveta Trojica v Slovenskih goricah
Darko Fras, univ. dipl. prav., s. r.

Številka: 387-2/2008

Datum: 20. november 2008