



OBČINA KOMEN

Številka: 007-8/2023-1
Datum: 8. 11. 2023

OBČINA KOMEN OBČINSKI SVET

Zadeva: Predlog odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča na območju Občine Komen

I. Naslov

Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča na območju Občine Komen

II. Uvod

Pravna podlaga

Podlaga za nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča je vsebinsko določena v prvi in tretji alineji 41. člena ter določbah VI. poglavja Zakona o stavbnih zemljiščih (Ur. l. RS, št. 18/84, 32/85-popr. in 33/89 ter Ur. l. RS, št. 24/92 – odločba US, 29/95- ZPDF, 44/97 – ZSZ in 27/98 - odločba US, v nadaljevanju ZSZ), in 218., 218.a, 218.b, 218.c, 218.č in 218.d členih Zakona o graditvi objektov (Ur. l. RS, št. 102/04-UPB, 14/05-popr., 92/05-ZJC-B; 93/05-ZVMS, 111/05-odločba US, 126/07, 108/09, 61/10-ZRud-1, 20/11-odločba US in 57/12; v nadaljevanju ZGO-1), postopkovno pa z določbami 403. do 406. člena Zakona o davčnem postopku (Ur. l. RS, št. 13/11- UPB, 32/12, 94/12, 101/13-ZDavNepr, 111/13, 25/14-ZFU, 40/14-ZIN-B, 90/14, 91/15, 63/16, 69/17, 13/18 – ZJF-H, 36/19, 66/19, 145/20 – odl. US, 203/20 – ZIUPOPĐVE, 39/22 – ZFU-A, 52/22 – odl. US, 87/22 – odl. US, 163/22 in 109/23 – odl. US; ZdavP-2).

Razlogi za sprejem in ocena stanja

Institut nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča (v nadaljevanju NUSZ) je bil uveden z uveljavitvijo Zakona o stavbnih zemljiščih iz leta 1984 (Ur. l. RS, št. 18/14, v nadaljevanju ZSZ). ZSZ je s sprejetjem novega istoimenskega zakona prenehal veljati v letu 1997, ta pa je prenehal veljati s sprejetjem nove prostorske zakonodaje v letu 2002 oz. 2007. VI. poglavje ZSZ, ki ureja NUSZ je namreč ostalo v veljavi, saj naj bi bilo prehodnega značaja, ker je bila že v tistem času predvidena uvedba drugačne obdavčitve nepremičnin, občine pa bi z ukinitvijo NUSZ ostale brez unikatnega vira dohodkov.

Z uveljavitvijo Zakona o davku na nepremičnine (Ur. l. RS, št. 101/13; v nadaljnjem besedilu: ZdavNepr) so bile navedene določbe ZSZ, ZGO-1, ZDavP-2 in občinskih odlokov razveljavljene. Ustavno sodišče je s svojo odločbo, št. U-I-313/13-86 z dne 21. 3. 2014 (Ur. l. RS, št. 22/14) s katero je razveljavilo ZDavNepr, med drugim določilo, da se do drugačne zakonske ureditve obdavčitve nepremičnin uporabljajo predpisi iz prve do pete alineje 33. člena Zakona o davku na nepremičnine. Zgoraj omenjene določbe ZSZ, ZGO-1, ZDavP-2 in občinskih odlokov so bile do drugačne zakonske obdavčitve nepremičnin le vrnjene v uporabo, kar pa je onemogočalo njihovo sprejemanje, spreminjanje itd..

Spreminjanje odlokov, ki so bili razveljavljeni z Zakonom o davku na nepremičnine, ni možno, lahko pa se v povezavi s 59. členom Zakona o izvrševanju proračunov Republike Slovenije za leti 2023 in 2024 (Uradni list RS, št. 150/22, 65/23, 76/23 – ZJF-I in 97/23), sprejemajo novi odloki, ki urejajo to področje.

Obstoječi odlok Občine Komen je bil sprejet leta 2003 in spremenjen leta 2005 (UR. I. RS, št. 118/03 in 56/05).

Z novim odlokom se spremenijo nekateri termini in merila za določitev višine nadomestila, nekatere določbe so bile natančneje opredeljene in nekatere opuščene.

Na novo so bila določena merila in točkovanje komunalne opremljenosti. Opuščena je delitev na območja in namembnost zemljišča za proizvodne namene. V novem odloku je enotno obravnavano celotno območje občine, stavbna zemljišča pa se po namembnosti loči na stanovanjsko namembnost, poslovno namembnost za pridobitno dejavnost in poslovno namembnost za nepridobitno dejavnost.

Nov odlok ne vsebuje določb o neplačevanju NUSZ v skladu s 59. členom ZSZ, ki je bil razveljavljen z Odločbo US RS, št. U-I-11/16-29. Prav tako so opuščene kazenske določbe, ki so bile predvidene za kaznovanje nesporočanja podatkov o površinah in spremembah, kajti v skladu z zakonodajo mora občina pridobiti podatke iz uradnih evidenc.

Z novim odlokom se tudi spreminja določitev vrednosti točke. Po dosedanem odloku je letno vrednost točke določil občinski svet. V besedilu predloženega odloka je navedeno, da se točka letno revalorizira z ugotovitvenim sklepom župana, v kolikor je količnik večji od ena. V primeru drugačne določitve vrednosti točke, vrednost točke določi občinski svet.

Cilji in načela

Občina je pristopila k sprejemu novega odloka, da bi dosegla sledeče cilje:

- odpravo določil v obstoječem odloku, ki niso skladna s trenutno veljavno zakonodajo,
- ustrezno uskladitev s predpisi in priporočili ministrstev,
- omogočiti, da se podatki povzamejo iz uradnih evidenc.

Poleg tega bo občina pristopila k vzpostavitvi evidence nezazidanih stavbnih zemljišč, saj v trenutnem odloku sicer predvideva, da se nadomestilo obračunava tudi za ta zemljišča, ker pa občina ni razpolagala z evidenco nezazidanih stavbnih zemljišč, se za ta namen nadomestilo ni obračunavalo.

Ocena finančnih in drugih posledic

Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča je eden od virov prihodka proračuna Občine Komen. V letu 2023 je bilo iz naslova NUSZ za zazidana zemljišča fizičnim osebam obračunano 134.138,54 EUR in pravnim osebam 25.574,15 EUR.

V primeru točkovanja kot je predlagano v odloku bi prejeli v občinski proračun okrog 15% več prihodkov na podlagi obračuna NUSZ za zazidana stavbna zemljišča fizičnim osebam in 18% več na podlagi obračuna za zazidana stavbna zemljišča pravnim osebam.

V primeru vzpostavitve evidence nezazidanih stavbnih zemljišč predvidevamo, da bi znašali prihodki okrog 100.000 EUR.

V spodnji tabeli so prikazane točke in vrednost nadomestila na m² za zazidana stavbna zemljišča po trenutno veljavnem odloku in po predlaganem odloku.

Tabela 1: Primerjava točk in vrednosti v eur/m² med sedanjim in predlaganim odlokom za zazidana stavbna zemljišča

Obračun <u>po trenutno veljavnem odloku</u>	Stanovanjska namembnost		Proizvodna namembnost		Poslovna namembnost		Družbena namembnost	
	točke	vrednost eur/ m ²	točke	vrednost eur/ m ²	točke	vrednost eur/ m ²	točke	vrednost eur/ m ²
I. Območje (Komen)								
- brez kanalizacije	90	0,46	150	0,78	160	0,83	105	0,54
- z kanalizacijo	120	0,62	180	0,99	190	0,93	135	0,70
II. območje (preostale vasi)	75	0,39	105	0,55	140	0,72	85	0,44
Nepokrite površine								
I. Območje (Komen)								
- brez kanalizacije			90	0,46	96	0,49	63	0,32
- s kanalizacijo			108	0,59	114	0,56	81	0,42
II. območje (preostale vasi)			63	0,33	84	0,43	51	0,26
Obračun <u>po predloženem odloku</u>	Stanovanjska namembnost				Poslovna namembnost – profitna dejavnost		Poslovna namembnost – neprofitna dejavnost	
	točke	vrednost eur/ m ²			točke	vrednost eur/ m ²	točke	vrednost eur/ m ²
Enotno območje								
- brez kanalizacije	90	0,46			145	0,75	90	0,46
- s kanalizacijo	120	0,62			175	0,91	120	0,62
Nepokrite površine								
- brez kanalizacije					115	0,60	82	0,43
- s kanalizacijo					145	0,75	112	0,58

V tabeli 2 pa so prikazane točke in vrednost nadomestila v eur/m² za nezazidana stavbna zemljišča po trenutno veljavnem odloku in po predlaganem odloku. V obeh odlokih je navedeno, da je vrednost nadomestila za nezazidana stavbna zemljišča odmerjana v višini 45% vrednosti nadomestila zazidanih stavbnih zemljišč. V tabeli so navedene točke in vrednost točk po območjih, namembnosti in legi v višini 45% točk oz. vrednosti točk zazidanega stavbnega zemljišča.

Tabela 2: Primerjava točk in vrednosti v eur/m² med sedanjim in predlaganim odlokom za nezazidana stavbna zemljišča

Obračun <u>po trenutno veljavnem odloku</u>	Stanovanjska namembnost		Proizvodna namembnost		Poslovna namembnost		Družbena namembnost	
	točke	vrednost eur/ m ²	točke	vrednost eur/ m ²	točke	vrednost eur/ m ²	točke	vrednost eur/ m ²
III. Območje (Komen)								
- brez kanalizacije	41	0,21	68	0,35	72	0,37	47	0,24
- z kanalizacijo	54	0,28	81	0,44	86	0,44	61	0,31
IV. območje (preostale vasi)	34	0,18	47	0,24	63	0,33	38	0,20
Obračun <u>po predloženem odloku</u>	Stanovanjska namembnost				Poslovna namembnost – profitna dejavnost		Poslovna namembnost – neprofitna dejavnost	
	točke	vrednost eur/ m ²			točke	vrednost eur/ m ²	točke	vrednost eur/ m ²
Enotno območje								
- brez kanalizacije	41	0,21			65	0,33	41	0,21
- s kanalizacijo	54	0,28			78	0,41	54	0,28

V spodnji tabeli so za primerjavo prikazane vrednosti nadomestila v eur/m² v sosednjih občinah razdeljena po območjih in namembnosti.

Tabela 3: Vrednost nadomestila v eur/m² v sosednjih občinah

		stan. stanovjski	nezazidano	industrijski	industrijski nezazidano	poslovni	poslovni nezazidano	družbeni	družbeni nezazidano
Divača	I. območje (Divača , Senožeče)	0,47	0,09	1,15	0,23	1,37	0,27	0,70	0,14
	s kanalizacijo	0,60	0,12	1,28	0,26	1,51	0,30	0,83	0,17
	II. Druga naselja	0,33	0,07	1,15	0,23	1,15	0,23	0,47	0,09
Hrpelje- Kozina	I. območje (Hrpelje, Kozina)	0,64	0,21	1,30	0,86	1,12	0,70	0,72	0,29
	II. območje (Gradišče, Tublje, Materija)	0,53	0,19	1,10	0,76	0,95	0,62	0,54	0,21
	III. območje (Slivje, Slope)	0,29	0,13	0,82	0,66	0,70	0,54	0,33	0,17
Sežana	II. območje (Dutovlje, Tomaj, Križ)	0,41	0,21	0,69	0,35	0,74	0,37	0,48	0,24
	III. območje druge vasi v OS	0,34	0,17	0,48	0,24	0,64	0,32	0,39	0,20
	I. območje (Miren , Bilje Orehovlje)	0,37	0,01	1,22	0,10	1,54	0,13	0,41	0,02
Miren Kostanjevica	II. območje (Opatje Selo, Kostanjevica)	0,34	0,01	0,41	0,05	0,83	0,08	0,41	0,02
	III. Druge vasi	0,29	0,00	0,26	0,02	0,50	0,03	0,41	0,02
	Vipava	I. območje (Vipava)	0,38	0,13	1,18	0,43	1,18	0,43	0,94
s kanalizacijo		0,44	0,16	1,55	0,46	1,55	0,46	1,01	
(knalizacija+plin)		0,51	0,18	1,62	0,49	1,62	0,49	1,08	
II. Druge vasi		0,32	0,13	1,21	0,48	1,21	0,48	0,81	
s kanalizacijo		0,39	0,15	1,28	0,40	1,28	0,40	0,87	
s kanalizacijo in plinom		0,46	0,18	1,35	0,43	1,35	0,43	0,94	
Ajdovščina	III. območje (Batuje, Brje...)	0,54	0,14			0,55	0,47	0,69	
Kanal	I. območje (kanal, Deskle)	0,41		2,47		4,11		0,04	
	II. območje druge strnjene vasi	0,29		1,85		3,29		0,04	
Nova Gorica	III. območje (Šempas, del Dornberka)	0,45	0,35	1,35	0,48	2,77	0,52	1,16	
	IV. območje (Branik, Dornberk)	0,39	0,29	1,10	0,39	1,81	0,42	0,97	
	V. območje - primerljive	0,35	0,16	0,77	0,19	0,84	0,23	0,71	

III. Obrazložitev

Predlog odloka je razdeljen na naslednja poglavja:

- I. Splošne določbe
- II. Zavezanci za plačilo
- III. Določitev zazidanih in nezazidanih stavbnih zemljišč
- IV. Merila za določitev višine nadomestila
- V. Odmera nadomestila
- VI. Oprostitve plačila nadomestila
- VII. Končne določbe

I. Splošne določbe (besedilo 1. čelna)

Prvi člen navaja kaj je namen odloka.

II. Zavezanci za plačilo (besedilo 2. čelna)

Drugi člen določa, da je zavezanec za plačilo nadomestila za uporabo stavbnih zemljišč neposredni uporabnik stavbnega zemljišča. To pomeni, da je zavezanec bodisi lastnik ali uživalec (najemnik oz. zakupnik ali tisti, ki ima pravico razpolaganja s stavbnimi zemljišči), ter natančneje opredeljuje zavezance za plačilo v primeru solastništva.

III. Določitev zazidanih in nezazidanih stavbnih zemljišč (besedilo 3. do 5. člena)

V tem delu odloka so pojasnjeni pojmi zazidanega in nezazidanega stavbnega zemljišča. Pojma sta povzeta po 218. in 218. b členu Zakona o graditvi objektov (ZGO-1). V 4. in 5. členu je opredeljen način upoštevanja površine zazidanega oz. nezazidanega stavbnega zemljišča, ki je predmet obdavčitve.

Nadomestilo za uporabo zazidanega stavbnega zemljišča se plačuje od stanovanjske in poslovne površine objekta, nadomestilo za nezazidano stavbno zemljišče pa se plačuje od površine, ki je predvidena za pozidavo in je zemljišče komunalno opremljeno.

IV. Merila za določitev višine nadomestila (besedilo 6. do 9. člena)

Kot merila za določitev višine nadomestila se upoštevajo namembnost stavbnega zemljišča, opremljenost s komunalno infrastrukturo in možnosti priključitve na komunalno infrastrukturo.

Opremljenost stavbnega zemljišča s komunalnimi napravami je opredeljena v 7. členu odloka. Točkuje se možnost dostopa na javno cesto, priključitve na vodovodno, elektro in kanalizacijsko omrežje, urejen odvoz odpadkov in javna razsvetljava.

V 8. členu so določene točke glede na namen uporabe stavbnega zemljišča. Točke so določene za stanovanjski in poslovni namen, kateri se loči na pridobitno in nepridobitno dejavnost. Posebej so opredeljene točke za nepokrite površine, ki se uporabljajo kot poslovni prostori.

Za nezazidana stavbna zemljišča se upoštevata točki določene v 7. in 8. členu, nadomestilo pa se ovrednoti v višini 45% vrednosti nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča.

V. Določanje višine nadomestila (besedilo 10. do 13. člena)

10. člen določa vrednost točke in način spreminjanja točke. Predlagana vrednost točke znaša 0,0052 EUR, in se z ugotovitvenim sklepom župana letno revalorizira v kolikor je količnik večji od 1.

Višina nadomestila za m² stavbenega zemljišča se določi na podlagi skupnega števila točk glede na ustrezno stopnjo komunalne opremljenosti in namenom uporabe ter vrednosti točke. Višina nadomestila za m² stavbnega zemljišča je zmnožek skupnega števila točk in vrednosti točke.

Podatke za vzpostavitev evidence za plačilo nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča se pridobi iz uradnih evidenc kot so kataster nepremičnin GURS in drugih državnih in občinskih evidenc (centralni register prebivalstva – CRP, gospodarska javna infrastruktura – GJI...).

Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča plačuje v skladu z določili predpisov o davkih občanov in o davčnem postopku. Zavezanec plača nadomestilo na podlagi odločbe, ki mu jo izda davčni organ, ki je pristojen za območje, kjer leži nepremičnina. Davčni organ izda odločbe po uradni dolžnosti na podlagi občinskega odloka in vrednosti točke, veljavne na dan 1. januarja leta za katero se določa nadomestilo. Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča določi zavezancem davčni organ na podlagi podatkov, ki mu jih posredujejo občine.

VI. Oprostitev plačila nadomestila (besedilo 14. člena)

Na podlagi 59. člena ZSZ se oprosti plačila NUSZ na lastno zahtevo zavezanca za obdobje petih let od dneva vselitve, ki so kupili stanovanje oz. stanovanjsko hišo ali zgradili, dozidali ali nadzidali stanovanjsko hišo, pod pogojem, da so plačali komunalni prispevek. Na podlagi vloge zavezanca se oprosti tudi zavezanca, ki prejemajo denarne dodatke po predpisih o socialnem varstvu.

VII. Končne določbe (besedilo 15. in 16. člena)

S sprejetjem tega odloka preneha uporaba Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča na Območju Občine Komen (Ur. l. RS, št. 118/3, 56/05).

V primeru sprejetja odloka bo ta odlok v uporabi od 1. januarja 2024 dalje.

Pripravila:
mag. Katja Mulič



mag. Erik Modic
župan





Občina Komen
Občinski svet
Komen 86
6223 Komen

PREDLOG SKLEPA

Številka:
Datum:

Na podlagi 16. člena Statuta Občine Komen (Uradni list RS, št. 80/09, 39/14 in 39/16) je Občinski svet občine Komen na svoji ____ redni seji dne ____ sprejel naslednji

SKLEP

1.

V prvem branju se potrdi Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča na območju Občine Komen v predlagani obliki.

2.

Ta sklep prične veljati takoj

mag. Erik Modic
župan

Na podlagi 59. člena Zakona o izvrševanju proračunov Republike Slovenije za leti 2023 in 2024 (Uradni list RS, št. 150/22, 65/23, 76/23 – ZJF-I in 97/23), 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, 101/13 – ZdavNepr in 22/814 – odl.US; v nadaljnjem besedilu: ZSZ), 218., 218.a, 218.b, 218.c, 218.č in 218.d člena Zakona o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 102/04 – UPB, 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, 101/13 – ZDavNepr, 110/13, 22/14 – odl. US, 19/15 in 61/17 – GZ in 66/17 – odl.US) ter 16. člena Statuta Občine Komen (Uradni list RS, št. 80/09, 39/14 in 39/16), je Občinski svet Občine Komen naseji, dne....., sprejel

ODLOK

o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča na območju Občine Komen

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

(1) Ta odlok ureja plačevanje nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča na območju Občine Komen.

II. ZAVEZANCI ZA PLAČILO

2. člen

(1) Zavezanec za plačilo nadomestila je lastnik ali neposredni uporabnik zemljišča oziroma stavbe ali dela stavbe (imetnik pravice razpolaganja oziroma lastnik, najemnik, zakupnik, uživalec), od katere se plačuje nadomestilo. Uporabnik se določi na podlagi najemne pogodbe, dokazila o ustanovitvi stavbne ali služnostne pravice, izjave zavezanca, ki prevzema obveznost, dogovora med lastnikom in uporabnikom.

(2) V primeru solastništva so zavezanci vsi solastniki glede na sorazmerni delež lastništva nepremičnine razen, če se dogovorijo drugače, in sicer, da je zavezanec za plačevanje nadomestila le tisti od solastnikov, ki je neposredni uporabnik zemljišča ali stavbe ali tisti, za katerega se solastniki dogovorijo.

(3) Za stanovanja, poslovne prostore in zemljišča v lasti občine, ki so v najemu oz. uporabi, plačujejo nadomestilo najemniki oz. uporabniki nepremičnine.

(4) V primeru dvoma o zavezancu za plačilo nadomestila, lahko občinska uprava izvede ugotovitelni postopek za določitev neposrednega uporabnika stavbnega zemljišča oz. stavbe ali dela stavbe. Če kljub izvedenemu ugotovitelnemu postopku, ni mogoče določiti neposrednega uporabnika, je zavezanec za plačilo zemljiškoknjižni lastnik nepremičnine.

III. DOLOČITEV ZAZIDANIH IN NEZAZIDANIH STAVBNIH ZEMLJIŠČ

3. člen

(1) Nadomestilo se plačuje za zazidana in nezazidana stavbna zemljišča.

4. člen

(1) Za zazidana stavbna zemljišča po tem členu 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. Če določena stavba gradbene parcele še nima določene, se 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) Nadomestilo za uporabo zazidanega stavbnega zemljišča se plačuje od stanovanjske oziroma poslovne površine stavbe.

(3) Površina zazidanega stavbnega zemljišča za stanovanjski namen se določi kot neto tlorisna površina vseh zaprtih prostorov posameznega stanovanjskega dela stanovanjskega namena in neto tlorisna površina garaže za osebna vozila, če je le-ta vpisana kot samostojni stavbni del. Zaprti prostori stavbnega dela so vsi prostori, ki se v katastru nepremičnin ne vodijo pod naslednjimi opisi: odprta terasa, odprt balkon, odprta loža.

(4) 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. Poslovni namen pomeni opravljanje pridobitne ali nepridobitne dejavnosti (v nadaljevanju: dejavnost) v katerikoli organizacijski obliki, ki je vpisana v Poslovni register Slovenije.

(5) Površina zazidanega stavbnega zemljišča za poslovni namen – zunanja poslovna površina se določi kot tlorisna projekcija površine zemljišč na gradbeni parceli objekta, ki je namenjena za izvajanje poslovne dejavnosti in je funkcionalno povezana s poslovnimi prostori oziroma se uporabljajo kot spremljevalna površina za opravljanje poslovne dejavnosti. Med te površine sodijo predvsem nepokrita skladišča, zunanja parkirišča, gostinski vrtovi in terase, rastlinjaki, peskokopi, delavnice na prostem, površine za obratovanje bencinskih servisov, odprte športno rekreacijske površine namenjene pridobitni dejavnosti in druge podobne površine.

5. člen

(1) Za nezazidana stavbna zemljišča po tem členu se štejejo tiste zemljiške parcele ali deli parcel, za katere 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 gradbene javne infrastrukture in tudi niso namenjeni za potrebe zdravstva, socialnega in otroškega varstva, šolstva, kulture, znanosti, športa in javne uprave ter je njih zagotovljena oskrba s pitno vodo in energijo, odvajanje odplak, odstranjevanje odpadkov ter dostop na javno cesto. Za odvajanje odplak se štejejo tudi območja na katerih je dopustna gradnja greznic in malih čistilnih naprav.

(2) Če določena stavba še nima določene gradbene parcele, se do njene določitve za zazidano stavbno zemljišče šteje tisti del parcele, na kateri stoji takšna stavba (fundus), pomnožena s faktorjem 1,5. Preostali del te zemljiške parcele se šteje za nezazidano stavbno zemljišče, če je njena površina večja ali enaka 300 m² v območjih podrobnejše namenske rabe A in SK ter 400 m² na območjih IG, IK, CD, CU, BT in BC, kot so prikazana in opredeljena v prostorskih aktih Občine Komen.

(3) Nadomestilo za nezazidano stavbno zemljišče se ne odmerja, če je površina zemljišča manjša od predpisane površine v posamezni enoti urejanja prostora iz veljavnega prostorskega akta in na njem ni mogoče graditi.

(4) Za nezazidano stavbno zemljišče se šteje nezazidana zemljiška parcela, kot tudi del nezazidane zemljiške parcele oziroma več zemljiških parcel istega lastnika oz. lastnikov in iste namenske rabe, ki neposredno mejijo ena na drugo tako, da jih je mogoče šteti za zaključeno celoto.

(5) Za nezazidano stavbno zemljišče se ne štejejo tiste zemljiške parcele, na katerih gradnja ni mogoča zaradi njihove oblike oziroma reliefnih značilnosti zemljišča, omejitev zaradi poteka infrastrukture, zemljišča, ki nimajo urejenega dostopa do javne ceste ter drugih določil vsakokratnega veljavnega prostorskega akta.

IV. MERILA ZA DOLOČITEV VIŠINE NADOMESTILA

6. člen

(1) Za določitev višine nadomestila se upoštevajo naslednja merila:

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

7. člen

(1) 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.	urejeno cestišče	20
2.	vodovodno omrežje	20
3.	električno omrežje	10
4.	javna razsvetljava	10
5.	odvoz odpadkov	10
6.	kanalizacija	30

8. člen

(1) Namen uporabe zazidanega stavbnega zemljišča, oziroma dela stavbe na tem stavbnem zemljišču, se določi na podlagi katastra nepremičnin. Glede na namen se za m² stavbnega zemljišča določijo naslednje točke:

Stanovanjski namen	Poslovni namen – pridobitna dejavnost	Poslovni namen- nepridobitna dejavnost
20	75	20

(2) Nadomestilo za uporabo nepokritih površin, ki se uporabljajo kot poslovni prostori, se določijo naslednje točke:

Poslovni namen – pridobitna dejavnost	Poslovni namen- nepridobitna dejavnost
45	12

9. člen

(1) Pri določanju višine nadomestila za uporabo nezazidanega stavbnega zemljišča se uporabljajo merila kot so določena v 7. in 8. členu tega odloka.

(2) Nadomestilo za nezazidano stavbno zemljišče se ovrednoti v višini 45% vrednosti nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča.

V. ODMERA NADOMESTILA

10. člen

(1) Vrednost točke za izračun nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča za leto 2024 znaša 0,0052 EUR/m².

(2) Vrednost točke se vsako leto revalorizira z ugotovitvenim sklepom župana, in sicer s količnikom, ugotovljenim na podlagi 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 listu Republike Slovenije.

(3) V primeru drugačne določitve vrednosti točke, kot je določena v prvem in drugem odstavku, novo vrednost točke določi Občinski svet Občine Komen, na predlog župana. Sklep se objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

11. člen

(1) Zavezancu za plačilo nadomestila po tem odloku se višino nadomestila določi z upoštevanjem metode točkovanja, določene s tem odlokom in ob upoštevanju vrednosti točke za določitev višine nadomestila.

(2) Letna višina nadomestila za zazidana stavbna zemljišča in za nepokrite površine, ki se uporabljajo kot poslovni prostori, je vsota točk iz 7. in 8. člena tega odloka, ki se pomnožijo s površino zazidanega stavbnega zemljišča, kot izhaja iz 4. člena tega odloka ter z letno višino točke za odmero nadomestila.

(3) Letna višina nadomestila za nezazidana stavbna zemljišča je vsota točk iz 7. in 9. člena tega odloka, ki se pomnožijo s površino nezazidanega stavbnega zemljišča, kot izhaja iz 5. člena tega odloka.

12. člen

(1) Podatke za vzpostavitev, dopolnjevanje in posodabljanje evidence zavezancev za plačilo nadomestila občina pridobiva iz uradnih evidenc.

(2) V kolikor se zavezanec s podatki iz uradne evidence ne strinja, mora predlagati vpis spremenjenih podatkov pri upravljalcu posamezne uradne evidence.

(3) V kolikor občina dvomi v pravilnost razpoložljivih podatkov, na podlagi katerih je bilo odmerjeno nadomestilo, lahko uvede ugotovitveni postopek po uradni dolžnosti skladno z določili zakona, ki ureja splošni upravni postopek.

(4) Sprememba podatkov, ki vpliva na odmero nadomestila, se pri odmeri nadomestila upošteva od prvega dne naslednjega meseca.

13. člen

- (1) Nadomestilo se plačuje za tekoče odmerno leto, v skladu z določili predpisov o davkih občanov in o davčnem postopku.
- (2) Davčni postopek odmere nadomestila vodi Finančna uprava Republike Slovenije.
- (3) Finančni urad začne postopek na podlagi podatkov o stavbnih zemljiščih in o zavezancih za nadomestilo, ki mu jih posreduje občinska uprava Občine Komen.
- (4) Za vse postopke v zvezi z odmero, pobiranjem in vračanjem, izterjavo, odpisom nadomestila zaradi neizterljivosti, zastaranja, plačila obresti v zvezi z nadomestilom se uporabljajo določbe predpisov o davčnem postopku.

VI. OPROSTITVE PLAČILA NADOMESTILA

14. člen

(1) Oprostitev plačila nadomestila za 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. Petletna oprostitev prične teči z dnem prijave stalnega bivališča.
- zavezanca, za čas, ko je prejemal denarne dodatke po predpisih o socialnem varstvu in to z ustreznimi dokazili izkaže. Izredna socialna pomoč se skladno s tem členom ne uvršča med socialne dodatke.

(2) Odločbo o oprostitvi izda pristojni organ Občine Komen na podlagi vloge zavezanca. Če je bila odločba pristojnega organa Občine Komen o 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 odločba upošteva za naslednje odmerno leto.

VII. KONČNE DOLOČBE

15. člen

(1) Z dnem uveljavitve tega odloka preneha veljati Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča na območju Občine Komen (Ur. l. RS, št. 118/03, 56/05).

16. člen

(1) Ta odlok začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije, uporablja pa se od 1. januarja 2024.

Številka: 007-8/2023

Datum:

mag. Erik Modic
župan