

10. seja 3. točka

MNENJE ODBOROV NA PREDLOG ODLOKA O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH ODLOKA O NUSZ

Na 9. seji dne 13. 12. 2019 je Odbor za finance in premoženjske zadeve ter Odbor za urejanje prostora in varstvo okolja obravnaval Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča za območje Občine Ajdovščina in predlagal naslednje dodatne dopolnitve:

1. V 10.členu Odloka o NUSZ se spremeni oz. posodobi nazive infrastrukture v drugem odstavku tako, da se ta glasi:

»Šteje se, da ima območje popolno komunalno opremljenost, če je v območju:

- omrežje javnih cest,
- javno kanalizacijsko omrežje,
- javno vodovodno omrežje,
- distribucijsko elektroenergetsko omrežje,
- javno telekomunikacijsko omrežje,
- javno distribucijsko plinovodno omrežje.«

2. V 19.členu Odloka o NUSZ se spremeni oz. zaokroži višina kazni, tako, da se glasi:

Z globo v znesku 850 eur se kaznuje za prekršek pravna oseba, samostojni podjetnik posameznik ali posameznik, ki samostojno opravlja dejavnost:

- če pristojnemu organu ne sporoči vseh sprememb, ki vplivajo na višino nadomestila (17. člen),
- če na zahtevo pristojnega organa ne sporoči zahtevanih podatkov ali če sporoči netočne podatke (18. člen).

Z globo v znesku 250 eur se kaznuje tudi odgovorna oseba pravne osebe, samostojnega podjetnika posameznika ali posameznika, ki samostojno opravlja dejavnost, kot tudi posameznik, če stori prekršek iz prejšnjega odstavka tega člena.

Nadzor nad izvajanjem določb tega odloka opravlja pristojni inšpektorat Občine Ajdovščina.

3. Spremeni se Priloga 1:

Priloga 1 prikazuje delitev teritorija Občina na pet območij (I., II., III., IV. In V.). Predlagana je sprememba V.območja, ki zajema lokacije poslovnih prostorov izjemno ugodnih v zvezi s pridobivanjem dohodka. S predlagano spremembo se V. območje je v mestu Ajdovščina razširi na celotno poslovno cono Pod železnico in celotno cono v območju Na Rusnah. V V.območje se doda tudi strnjeni del naselja Vipavski Križ.

Po uskladitvi predlaganega odloka sta odbora mnenja, da je predlagani odlok primeren za obravnavo na Občinskemu svetu Občine Ajdovščina in mu predlagata, da ga sprejme.

Igor Česnik l.r.

Predsednik odbora za finance in premoženjske zadeve

Kazimir Čebren l. r.,

Predsednik odbora za urejanje prostora in varstvo okolja



OBČINA AJDOVŠČINA

Župan

Cesta 5. maja 6a
5270 Ajdovščina
t / 05 36 59 110
e / obcina@ajdovscina.si
w / www.ajdovscina.si

Številka: 422-011/2017

Datum: 26. 11. 2019

Občinski svet Občine Ajdovščina

Zadeva: Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka
o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča za območje
Občine Ajdovščina

Predlagatelj: Tadej Beočanin, župan Občine Ajdovščina

Gradivo pripravil: Oddelek za okolje in prostor

Pristojno delovno telo: Odbor za finance in premoženjske zadeve
Odbor za urejanje prostora in varstvo okolja

3. točka 10. redne seje Občinskega sveta Občine Ajdovščina

Predlagam, da Občinski svet Občine Ajdovščina na 10. redni seji dne 19. 12. 2019 obravnava in sprejme:

Na podlagi 55. člena Zakona o izvrševanju proračunov Republike Slovenije za leti 2018 in 2019 (Ur. l. RS, št. 71/17, 13/18-ZJF-H, 83/18 in 19/19), v povezavi s VI. poglavjem Zakona o stavbnih zemljiščih (Ur. l. SRS, 18/84, 32/85 - popr., 33/19, Ur. l. RS, št. 24/92 - Odl. US, 29/95 - ZPDF, 44/97 - ZSZ, 101/13 - ZDavNepr, 22/14 - Odl. US) in 16. člena Statuta Občine Ajdovščina (Ur. l. RS št. 44/12, 85/15, 8/18, 38/18) je Občinski svet Občine Ajdovščina na __. seji dne _____ sprejel

Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča za območje Občine Ajdovščina

1. člen

V Odloku o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča (Ur. l. RS, št. 74/17) se 5. člen spremeni tako, da se glasi:

»Če določena stavba še nima določene gradbene parcele, 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 te zemljiške parcele se šteje za nezazidano stavbno zemljišče, če je njena površina večja ali enaka kot 500 m².

Če gre v primeru iz prejšnjega odstavka tega člena za stavbo, ki predstavlja eno ali dvostanovanjski objekt, se šteje za gradbeno parcelo površina zemljišča do največ 700 m², preostali del površine zemljiške parcele pa se šteje za nezazidano stavbno zemljišče, če je njena površina večja ali enaka kot 500 m²

Če gre za objekt zaščitene kmetije, ki je vpisana v register zaščitene kmetij, se šteje za gradbeno parcelo površina zemljišča do največ 1.500m², preostali del površine zemljiške parcele pa se šteje za nezazidano stavbno zemljišče.

V primeru dveh ali več nezazidanih stavbnih zemljišč istega lastnika oziroma lastnikov, ki neposredno mejijo ena na drugo, tako da jih je mogoče šteti kot zaključeno celoto, se kot nezazidano stavbno zemljišče šteje skupna površina teh zemljišč.

V osnovo za odmero nadomestila za nezazidano stavbno zemljišče se ne upošteva tisti del zemljišča, na katerem gradnja ni mogoča zaradi njegove oblike oziroma reliefnih značilnosti zemljišča, omejitev zaradi poteka javne infrastrukture ter zemljišč, ki nimajo urejenega dostopa do javne ceste.«

2. člen

6. člen se spremeni tako, da se glasi:

»Glede na lego zemljišča, od katerega se zajema nadomestilo, se teritorij občine razdeli na naslednja območja:

I. območje – mesto Ajdovščina,

II. območje – Grivče, Žapuže in Kožmani

III. območje – stavbna zemljišča v naseljih: Batuje, Brje, Budanje, Cesta, Col, Črniče, Dobravlje, Dolenje, Dolga poljana, Gabrje, Gojače, Kamnje, Lokavec, Male Žablje, Malovše, Plače, Planina, Potoče, Ravne, Selo, Skrilje, Stomaž, Šmarje, Tevče, Ustje, Velike Žablje, Vipavski križ, Vrtovče, Vrtovin in Zavino,

IV. območje – stavbna zemljišča v naseljih: Bela, Gozd, Kovk, Križna gora, Malo polje, Otlica, Podkraj, Predmeja, Višnje, Vodice, Žagolič

V. območje – območje lokacij poslovnih prostorov izjemno ugodnih v zvezi s pridobivanjem dohodka.

Meje območij za obračun nadomestila so razvidne v prilogi 1 tega odloka.«

3. člen

Drugi odstavek 10.člena se spremeni tako, da se glasi:

»Šteje se, da ima območje popolno komunalno opremljenost, če je v območju:

- omrežje javnih cest,
- javno kanalizacijsko omrežje,
- javno vodovodno omrežje,
- distribucijsko elektroenergetsko omrežje,
- javno telekomunikacijsko omrežje,
- javno distribucijsko plinovodno omrežje.«

4. člen

11. člen se spremeni tako, da se glasi:

»Višina nadomestila za uporabo nezazidanega stavbnega zemljišča se določi z metodo točkovanja, pri kateri se točkuje:

- lego,
- namembnost zemljišča in
- opremljenost zemljišča s komunalnimi in drugimi objekti ter napravami.

Namembnost zemljišča se glede na njegovo lego točkuje z naslednjim številom točk:

		I.	II.	III.	IV.
1	gradnja stanovanjskih objektov:				
	individualna gradnja	130	80	50	20
	strnjena gradnja	120	75	40	15
2	mešana gradnja(stanovanjskih ali poslovnih objektov)	250	175	100	50
3	gradnja poslovnih objektov	300	250	175	100

Opremljenost stavbnega zemljišča s komunalnimi in drugimi objekti ter napravami se glede na njegovo lego točkuje tako, da se na posameznih območjih znotraj območij iz 6. člena tega odloka, to je v tistih conah, kjer je večja opremljenost s komunalnimi in drugimi objekti ter napravami, številu točk iz drugega odstavka tega člena prišteje dodatne točke, kot sledi:

- cone v mestu Ajdovščina: površine za centralne dejavnosti (CU, CDm,) površine za trgovino in storitve (BD) in gospodarske cone (IG) 400
- cone v ureditvenih območjih naselij Batuje, Črniče, Gojače in Selo: površine za centralne dejavnosti (CDm), površine za trgovino in storitve (BD) in gospodarske cone (IG): 200
- ostala območja nezazidanih zemljišč kjer je sprejet občinski podrobni prostorski načrt 100.

Meje območij iz tretjega odstavka tega člena so razvidne v prilogi 2 tega odloka.«

5. člen

Tretji odstavek 12. člena se spremeni tako, da se glasi:

»Letna vrednost točke za izračun nadomestila za 1m² zazidanega in nezazidanega stavbnega zemljišča za leto 2020 znaša 0,00256.«

6. člen

15. člen se spremeni tako, da se glasi:

»Poleg primerov iz 59. člena Zakona o stavbnih zemljiščih (Ur. l. SRS, 18/84, 32/85 - popr., 33/19, Ur. l. RS, št. 24/92 - Odl. US, 29/95 - ZPDF, 44/97 - ZSZ, 101/13 - ZDavNepr, 22/14 - Odl. US) so plačila nadomestila oproščeni tudi:

- zavezanci, ki predložijo dokazilo centra za socialno delo, iz katerega je razvidna njegova socialna ogroženost (mnenje, odločba),
- lastniki oziroma uporabniki poslovnih prostorov, ki so namenjeni dejavnosti društev oziroma karitativni in humanitarni dejavnosti,
- zavezanci, ki so kupili novo stanovanje kot posamezni del stavbe ali zgradili, dozidali ali nadzidali družinsko stanovanjsko hišo, če je v ceni stanovanja oziroma družinske stanovanjske hiše ali neposredno plačan komunalni prispevek. 5-letna oprostitev prične teči z dnem prijave stalnega bivališča, upošteva pa se od dneva popolnosti vloge za priznanje 5-letne oprostitve.

Pravico do oprostitve iz tega člena zavezanci uveljavljajo z zahtevkom na občinsko upravo, ki o oprostitvi odloči z odločbo. Zahtevek za oprostitev plačila nadomestila morajo zavezanci vložiti najkasneje do 31. januarja za tekoče leto. Zahtevku je treba priložiti ustrezna dokazila, ki potrjujejo njihovo upravičenost do oprostitve. Oprostitev oziroma delne oprostitve iz tega člena se ne uporabljajo za nezazidana stavbna zemljišča.

Občina Ajdovščina in krajevne skupnosti ne plačujejo nadomestila za zemljišča in objekte, ki jih same uporabljajo.«

7. člen

16. b člen se črta.

8. člen

19. člen se spremeni tako, da se glasi:

»Z globo v znesku 850 eur se kaznuje za prekršek pravna oseba, samostojni podjetnik posameznik ali posameznik, ki samostojno opravlja dejavnost:

- če pristojnemu organu ne sporoči vseh sprememb, ki vplivajo na višino nadomestila (17. člen),
- če na zahtevo pristojnega organa ne sporoči zahtevanih podatkov ali če sporoči netočne podatke (18. člen).

Z globo v znesku 250 eur se kaznuje tudi odgovorna oseba pravne osebe, samostojnega podjetnika posameznika ali posameznika, ki samostojno opravlja dejavnost, kot tudi posameznik, če stori prekršek iz prejšnjega odstavka tega člena.

Nadzor nad izvajanjem določb tega odloka opravlja pristojni inšpektorat Občine Ajdovščina.«

KONČNA DOLOČBA

9. člen

Ta odlok se objavi v Uradnem listu RS in začne veljati s 1.1.2020.

Tadej Beočanin, l. r.
župan

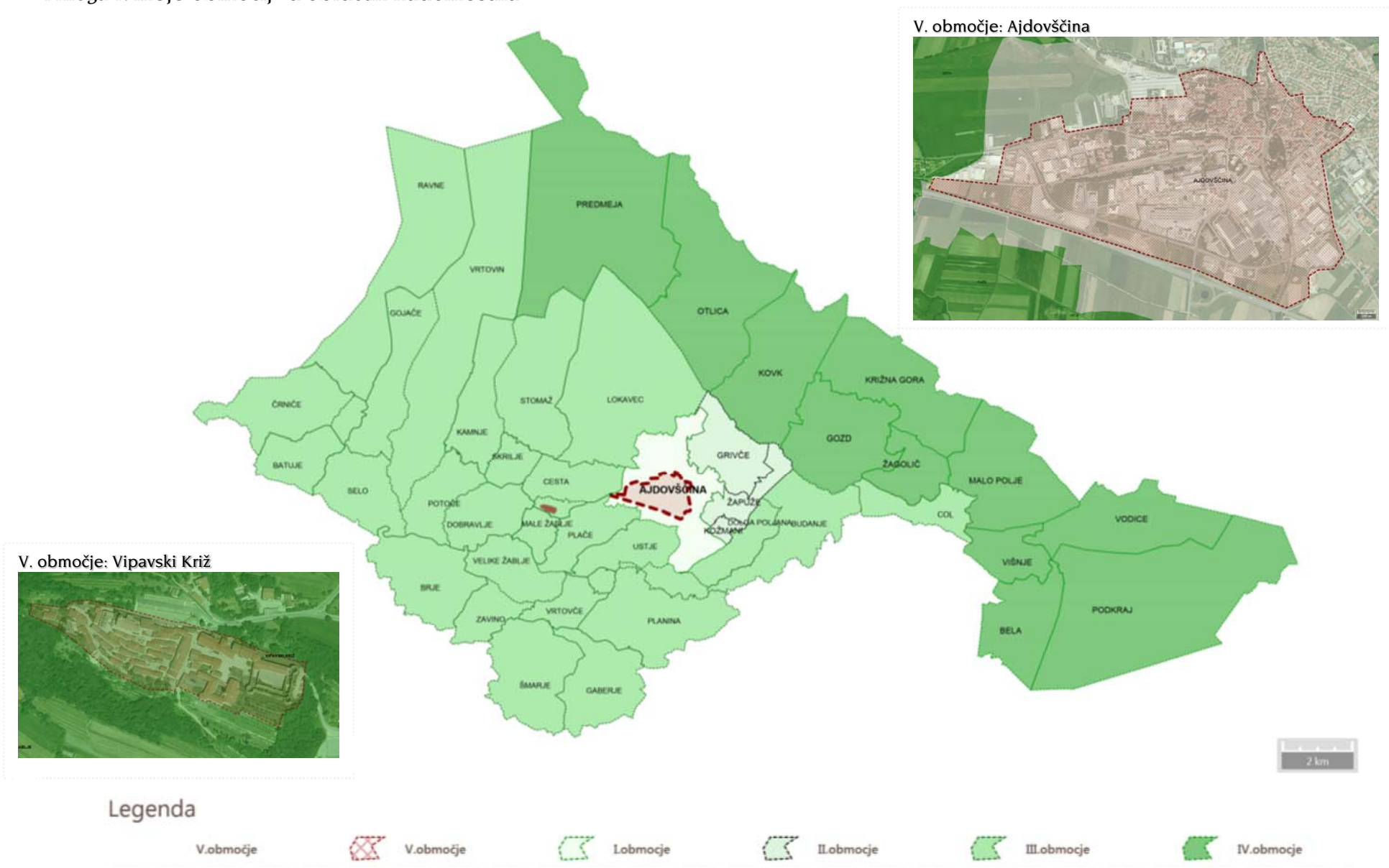
Priloga 1: meje območij za obračun nadomestila

Priloga 2: meje območij za nezazidana zemljišča

Številka: 422-011/2017

Datum:

Priloga 1: meje območij za obračun nadomestila



V. območje: Ajdovščina



V. območje: Vipavski Križ



Legenda

V.območje



V.območje



I.območje



II.območje



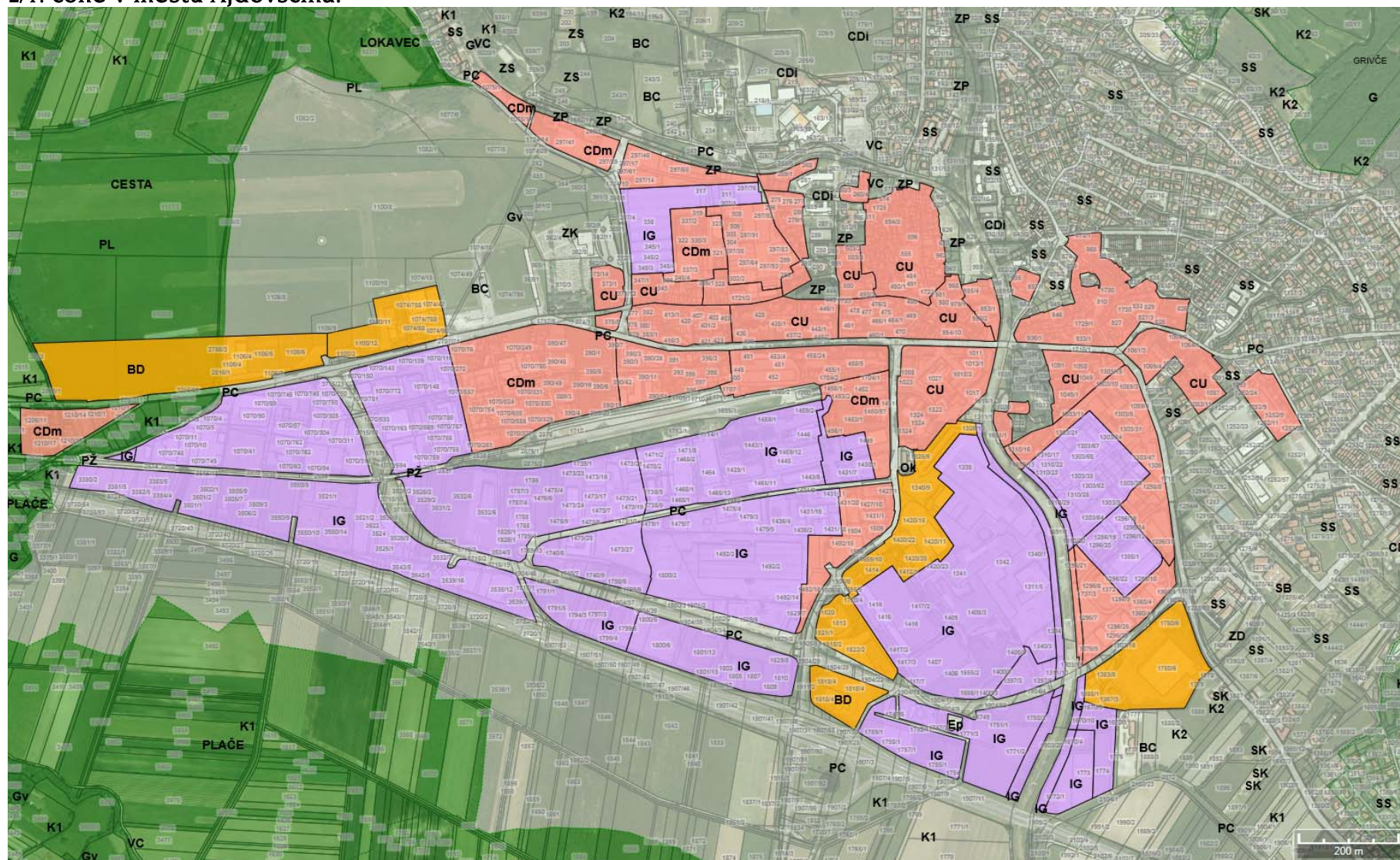
III.območje



IV.območje



Priloga 2: meje območij za nezazidana zemljišča
2/1: cone v mestu Ajdovščina:



2/2: cone v ureditvenih območjih naselij Batuje, Črniče, Gojače in Selo:



Obrazložitev:

1. pravna podlaga:

Zakon o izvrševanju proračunov Republike Slovenije za leti 2018 in 2019 (Ur. l. RS, št. 71/17, 13/18-ZJF-H, 83/18 in 19/19), v povezavi s VI. poglavjem Zakona o stavbnih zemljiščih (Ur. l. SRS, 18/84, 32/85 - popr., 33/19, Ur. l. RS, št. 24/92 - Odl. US, 29/95 - ZPDF, 44/97 - ZSZ, 101/13 - ZDavNepr, 22/14 - Odl. US) in 16. člen Statuta Občine Ajdovščina (Ur. l. RS št. 44/12, 85/15, 8/18, 38/18).

2. Razlogi za sprejem Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča za območje Občine Ajdovščina (v nadaljevanju Odlok o NUSZ):

S spremembo in dopolnitvijo Odloka o NUSZ želi Občina Ajdovščina vzpodbuditi gradnjo na nezazidanih stavbnih zemljiščih. Po podatkih za OPN je na območju naše občine vseh stavbnih zemljišč skoraj 1.200 ha, od tega je 1/3 nepozidanih (*Vir: prostorski plan občine Ajdovščina, MKGP raba in analiza Urbi d.o.o.*). Zato so bile številne pobude občanov za spremembo kmetijskih zemljišč v stavbne, v postopku priprave novega OPN, s strani Ministrstva za kmetijstvo zavrnjene.

Obenem se s spremembami in dopolnitvami Odloka o NUSZ tudi podrobneje in jasneje definira posamezna določila veljavnega Odloka predvsem glede nezazidanih stavbnih zemljišč.

3. Poglavitne spremembe in dopolnitve:

S predlaganim Odlokom so predlagane nove točke glede na lego nezazidanih stavbnih zemljišč. Predlagana je sprememba območij naselij, ki izhajajo iz nove metodologije za vrednotenje nepremičnin. Tako je delitev naselij po območjih glede na lego razdeljeno v štiri skupine: območje mesta (I.), obrobje mesta (II.), dolina in Vip.griči (III.) ter območje Trnovske planote in Nanosa (IV.). V območje je znotraj mesta in je usklajeno z namensko rabo in dejansko ureditvijo v mestu.

V Odloku je podrobneje opredeljen način upoštevanja nezazidanih stavbnih zemljišč za obračun NUSZja: delež zazidane in nezazidane parcele, kjer ni določene gradbene parcele

Za območja zaščitene kmetije je upoštevano večje funkcionalno zemljišče (1.500m²), zato se del nezazidanih stavbnih zemljišč znotraj tega območja ne obračunava. Z odlokom se določa tudi upoštevanje drugih omejitev za gradnjo na nezazidanih stavbnih zemljiščih (potek javne infrastrukture, dostop do javne ceste, relief,..).

Pri določanju posameznih območij nezazidanih zemljišč, kjer je večja opremljenost s komunalnimi in drugimi objekti ter napravami in se zato pri obračunu NUSZja upošteva dodatne točke, so zajeta cone za centralne dejavnosti, površine za trgovino in storitve ter gospodarske cone (v naseljih kjer so te cone).

Z Odlokom se ukinja možnost oprostitve plačila NUSZja, na podlagi ponudbe Občini za prodajo nezazidanega stavbnega zemljišča za polovično ceno, kot jo je Občina kupovala v preteklem letu.

V odloku se določi tudi nova vrednost točke za izračun NUSZja za l.2020 in ta je 0,00256 ,.

4. Ocena finančnih in drugih posledic sprejema odloka: Predviden prihodek v letu 2020 iz naslova NUSZja je 2.5 mio .

Pripravila:

Marica Žen Breclj udia

Tadej Beočanin, l.r.
župan

Izračun NUSZja v letu 2020:

objekt	I.območje		II.območje		III.območje		IV.območje	
	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020
<i>objekt=100m2, parcela=1000m2</i>								
	0,00233	0,00256		0,00256		0,00256	0,00233	0,00256
stan.individ.obj.	72,23	79,45	60,58	58,95	45,44	49,98	32,62	35,88
stan.vrstne hiše	69,90	76,89	59,42	65,36	44,27	48,70	31,46	34,60
večstan.objekt	67,57	74,33	58,25	64,08	43,11	47,42	30,29	33,32
družbene dej.	108,76	119,64	88,54	97,39	58,25	64,08	39,61	43,57
poslovni obj.	181,74	199,91	135,14	148,65	81,55	89,71	51,26	56,39
poslov.obj.-finance +300	250,55	275,61	-	-			-	
poslov.obj.-trgovine, gostinstvo +200	227,35	250,09	-	-			-	
poslov.obj.-storitve +100	204,15	224,57	-	-			-	
nezaz.sz.za stan.gradnjo	151,45	486,97	93,20	307,56	58,25	192,23	23,30	69,90
nezaz.sz.za stan.gradnjo-OPPN +100		589,49		461,34		384,45		307,56
nezaz.sz.za posl.gradnjo	699,00	768,90	466,00	640,75	233,00	448,53	116,50	256,30
nezaz.sz.za posl.gradnjo +400	1.631,00	1.794,10	-	-	-	-	-	
nezaz.sz.za posl.gradnjo +200	-	-	-	-	699,00	961,13	-	
nezaz.sz.za posl.gradnjo-OPPN +100	-	1.025,20	-	897,05	-	704,83	-	512,60

Odbor za finance in premoženjske zadeve ter Odbor za urejanje prostora in varstvo okolja, sta na skupni seji, dne 13. 12. 2019 sprejela mnenje, da se z Odlokom o spremembah in dopolnitvah Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča za območje Občine Ajdovščina spremeni tudi:

1. 10. člen Odloka o NUSZ, kjer se posodobi nazive infrastrukture (javna in distribucijska omrežja),
2. V 19. členu se višine kazni spremeni oz. zaokroži, ker so bile dosedanje le prevedene iz sit,
3. V Prilogi I., ki prikazuje delitev teritorija Občina na pet območij (I., II., III., IV. in V.) se spremeni V. območje (ki zajema lokacije poslovnih prostorov izjemno ugodnih v zvezi s pridobivanjem dohodka) tako, da zajema celotno poslovno cono Pod železnico in celotno cono v območju Na Rusnah. V V.območje se doda tudi strnjeni del naselja **Vipavski Križ**.

Občinska uprava je na podlagi mnenja odborov pripravila dopolnjen Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o NUSZ, ter dopolnjen neuradni čistopis Odloka o NUSZ, ki vključuje mnenje odborov.

Pripravila:
Marica Žen Breclj

Priloga: Neuradni čistopis

NEURADNI ČISTOPIS

Na podlagi 55. člena Zakona o izvrševanju proračunov Republike Slovenije za leti 2018 in 2019 (Ur. l. RS, št. 71/17, 13/18-ZJF-H, 83/18 in 19/19), v povezavi s VI. poglavjem Zakona o stavbnih zemljiščih (Ur. l. SRS, 18/84, 32/85 - popr., 33/19, Ur. l. RS, št. 24/92 - Odl. US, 29/95 - ZPDF, 44/97 - ZSZ, 101/13 - ZDavNepr, 22/14 - Odl. US) in 16. člena Statuta Občine Ajdovščina (Ur. l. RS št. 44/12, 85/15, 8/18, 38/18) je Občinski svet Občine Ajdovščina na ___ seji dne _____ sprejel

ODLOK O NADOMESTILU ZA UPORABO STAVBNEGA ZEMLJIŠČA ZA OBMOČJE OBČINE AJDOVŠČINA (neuradni čistopis)

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

V Občini Ajdovščina se za uporabo stavbnega zemljišča, na območjih, ki jih določa ta odlok, plačuje nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča (v nadaljevanju: nadomestilo).

2. člen

Nadomestilo se plačuje od površine zazidanega in nezazidanega stavbnega zemljišča.

3. člen

Za zazidana stavbna zemljišča se po tem odloku 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.

Za določitev površine za odmero nadomestila za zazidano stavbno zemljišče se upošteva stanovanjska oziroma poslovna površina stavbe kot tudi površina zemljišč, ki je namenjena poslovni dejavnosti, kot so: nepokrita skladišča, parkirišča, delavnice na prostem in podobne površine.

Stanovanjska površina je čista tlorisna površina sob, predsob, hodnikov v stanovanju, kuhinje, kopalnice, shrambe in drugih zaprtih prostorov stanovanja ter čista tlorisna površina garaže za osebne avtomobile.

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

4. člen

Za nezazidana stavbna zemljišča se po tem odloku 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.

Za določitev površine za odmero nadomestila za nezazidano stavbno zemljišče se upošteva površina nezazidanega stavbnega zemljišča iz prejšnjega odstavka tega člena ter površina nezazidanega stavbnega zemljišča iz 5. člena tega odloka.

5. člen

~~Če določena stavba še nima določene gradbene parcele, 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.~~

Če določena stavba še nima določene gradbene parcele, 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 te zemljiške parcele se šteje za nezazidano stavbno zemljišče, če je njena površina večja ali enaka **kot 500 m²**.

Če gre v primeru iz prejšnjega odstavka tega člena za stavbo, ki predstavlja eno ali dvostanovanjski objekt, se šteje za gradbeno parcelo površina zemljišča do največ 700 m², preostali del površine zemljiške parcele pa se šteje za nezazidano stavbno zemljišče, če je njena površina večja ali enaka kot 500 m²

Če gre za objekt zaščitene kmetije, ki je vpisana v register zaščitene kmetij, se šteje za gradbeno parcelo površina zemljišča do največ 1.500m², preostali del površine zemljiške parcele pa se šteje za nezazidano stavbno zemljišče.

V primeru dveh ali več nezazidanih stavbnih zemljišč istega lastnika oziroma lastnikov, ki neposredno mejijo ena na drugo, tako da jih je mogoče šteti kot zaključeno celoto, se kot nezazidano stavbno zemljišče šteje skupna površina teh zemljišč.

V osnovo za odmero nadomestila za nezazidano stavbno zemljišče se ne upošteva tisti del zemljišča, na katerem gradnja ni mogoča zaradi njegove oblike oziroma reliefnih značilnosti zemljišča, omejitev zaradi poteka javne infrastrukture ter zemljišč, ki nimajo urejenega dostopa do javne ceste.

II. OBMOČJA, KJER SE PLAČUJE NADOMESTILO

6. člen

~~Glede na lego zemljišča, od katerega se zajema nadomestilo, se teritorij občine razdeli na naslednja območja:~~

~~I. območje — mestno središče,~~

~~II. območje — preostali del poselitvenega območja mesta Ajdovščina,~~

~~III. območje — stavbna zemljišča v naseljih: Budanje, Cesta, Col, Črniče, Dobravlje, Kamnje, Lokavec, Selo, Skrilje, Vipavski Križ, Vrtovin in stavbna zemljišča v Obrtni coni Pod Batujami, Obrtni coni Mlake in Poslovno obrtni coni Gojače,~~

~~IV. območje — stavbna zemljišča v ostalih naseljih,~~

~~V. območje — območje lokacij poslovnih prostorov izjemno ugodnih v zvezi s pridobivanjem dohodka.~~

~~Meje II., III. in IV. območja iz prejšnjega odstavka so razvidne iz kartografskega dela družbenega plana Občine Ajdovščina za območje Občine Ajdovščina (Uradni list RS, št. 96/04), DKN v merilu 1:5000, medtem ko so meje I. in V. območja iz prejšnjega odstavka razvidne iz grafične priloge tega odloka (*priloga 1*).~~

Glede na lego zemljišča, od katerega se zajema nadomestilo, se teritorij občine razdeli na naslednja območja:

- I. območje – mesto Ajdovščina,
 II. območje – Grivče, Žapuže in Kožmani
 III. območje – stavbna zemljišča v naseljih: Batuje, Brje, Budanje, Cesta, Col, Črniče, Dobravlje, Dolenje, Dolga poljana, Gabrije, Gojače, Kamnje, Lokavec, Male Žablje, Malovše, Plače, Planina, Potoče, Ravne, Selo, Skrilje, Stomaž, Šmarje, Tevče, Ustje, Velike Žablje, Vipavski križ, Vrtovče, Vrtovin in Zavino,
 IV. območje – stavbna zemljišča v naseljih: Bela, Gozd, Kovk, Križna gora, Malo polje, Otlica, Podkraj, Predmeja, Višnje, Vodice, Žagolič
 V. območje – območje lokacij poslovnih prostorov izjemno ugodnih v zvezi s pridobivanjem dohodka.

Meje območij so razvidne v prilogi I tega odloka.

III. MERILA ZA DOLOČANJE NADOMESTILA

Odsek A: za zazidana stavbna zemljišča

7. člen

Višina nadomestila za uporabo zazidanega stavbnega zemljišča se določi z metodo točkovanja, pri kateri se upoštevajo naslednja merila:

- lega in namembnost ter smotrna uporaba zazidanega stavbnega zemljišča,
- izjemne ugodnosti v zvezi s pridobivanjem dohodka v gospodarskih dejavnostih,
- opremljenost zemljišča s komunalnimi objekti in napravami.

8. člen

Glede na lego, namembnost ter smotrno uporabo se zazidano stavbno zemljišče točkuje z naslednjim številom točk:

Vrsta dejavnosti oziroma namen uporabe	I.	II.	III.	IV.
1. Stanovanja in počitniški objekti, samski in dijaški domovi				
– enodružinske prosto stoječe stanovanjske hiše in počitniški objekti	130	80	45	20
– enodružinske vrstne stanovanjske hiše in strnjena pozidava	120	75	40	15
– večstanovanjske hiše (stanovanjski bloki, samski in dijaški domovi)	110	70	35	10
2. Družbene dejavnosti, javna uprava in druge negospodarske dejavnosti	300	200	100	50
3. Gospodarska dejavnost	600	400	200	100
4.				

9. člen

Znotraj območja, ki je opredeljeno kot območje lokacij poslovnih prostorov, izjemno ugodnih v zvezi s pridobivanjem dohodka, se pri uporabi zazidanega stavbnega zemljišča upoštevajo dodatne točke za naslednje vrste dejavnosti:

- finančno posredništvo, poslovanje z nepremičninami, najem in poslovne storitve 300 točk
- gostinstvo in trgovina 200 točk
- druge storitvene dejavnosti 100 točk.

10. člen

Opremljenost zazidanega stavbnega zemljišča s komunalnimi in drugimi objekti in napravami individualne in kolektivne rabe se vrednoti glede na prisotno število teh objektov in naprav v območju.

~~Šteje se, da ima območje popolno komunalno opremljenost, če je v območju:~~

- ~~— omrežje javnih cest,~~
- ~~— kanalizacijsko omrežje,~~
- ~~— javno vodovodno omrežje,~~
- ~~— električno omrežje,~~
- ~~— telefonsko omrežje,~~
- ~~— plinovodno omrežje.~~

Šteje se, da ima območje popolno komunalno opremljenost, če je v območju:

- omrežje javnih cest,
- javno kanalizacijsko omrežje,
- javno vodovodno omrežje,
- distribucijsko elektroenergetsko omrežje,
- javno telekomunikacijsko omrežje,
- javno distribucijsko plinovodno omrežje.

Popolna komunalna opremljenost se točkuje s 180 točkami, minimalna pa s 60 točkami. Za vmesne stopnje komunalne opremljenosti se točkuje dejansko število prisotnih komunalnih objektov in naprav iz drugega odstavka tega člena in sicer po 30 točk za vsako vrsto.

Območja, ki niso opremljena z vodovodnim in električnim omrežjem, se ne točkujejo, in se od takih zazidanih stavbnih zemljišč ne plačuje nadomestilo.

Odsek B: za nezazidana stavbna zemljišča

11. člen

~~Višina nadomestila za uporabo nezazidanega stavbnega zemljišča se določi z metodo točkovanja, pri kateri se točkuje:~~

- ~~— lego,~~
- ~~— namembnost zemljišča in~~
- ~~— opremljenost zemljišča s komunalnimi in drugimi objekti ter napravami.~~

~~Namembnost zemljišča se glede na njegovo lego točkuje z naslednjim številom točk:~~

	I.	II.	III.	IV.
1. gradnja stanovanjskih objektov:				
— individualna gradnja	65	40	25	10
— strnjena gradnja	60	35	20	7
2. mešana gradnja (stanovanjskih ali poslovnih objektov)	225	150	75	35
3. gradnja poslovnih objektov	300	200	100	50.

~~Opremljenost stavbnega zemljišča s komunalnimi in drugimi objekti ter napravami se glede na njegovo lego točkuje tako, da se na posameznih območjih znotraj območij iz 6. člena tega odloka, to je v tistih conah, kjer je večja opremljenost s komunalnimi in drugimi objekti ter napravami, številu točk iz drugega odstavka tega člena prišteje dodatne točke, kot sledi:~~

cone v mestu Ajdovščina: Servisna cone, Poslovno obrtna cone Na gmajni, Pod obvoznico I, Pod letališčem, del območja Mirc, del območja Pod železnico	400
Poslovno obrtna cone Gojače	200

~~Meja dela območja Mirc in dela območja Pod železnico iz tretjega odstavka tega člena je razvidna iz grafične priloge tega odloka (priloga 2). Meje Servisne cone, Poslovno obrtne cone Na gmajni, Pod obvoznico I, Pod Letališčem in Poslovno obrtne cone Gojače iz tretjega odstavka tega člena so razvidne iz kartografskega dela Odloka o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in družbenega plana Občine Ajdovščina za območje Občine Ajdovščina (Uradni list RS št. 96/2004).~~

Višina nadomestila za uporabo nezazidanega stavbnega zemljišča se določi z metodo točkovanja, pri kateri se točkuje:

- lego,
- namembnost zemljišča in
- opremljenost zemljišča s komunalnimi in drugimi objekti ter napravami.

Namembnost zemljišča se glede na njegovo lego točkuje z naslednjim številom točk:

		I.	II.	III.	IV.
1	gradnja stanovanjskih objektov:				
	individualna gradnja	130	80	50	20
	strnjena gradnja	120	75	40	15
2	mešana gradnja (stanovanjskih ali poslovnih objektov)	250	175	100	50
3	gradnja poslovnih objektov	300	250	175	100

Opremljenost stavbnega zemljišča s komunalnimi in drugimi objekti ter napravami se glede na njegovo lego točkuje tako, da se na posameznih območjih znotraj območij iz 6. člena tega odloka, to je v tistih conah, kjer je večja opremljenost s komunalnimi in drugimi objekti ter napravami, številu točk iz drugega odstavka tega člena prišteje dodatne točke, kot sledi:

- cone v mestu Ajdovščina: površine za centralne dejavnosti (CU, CDm,) površine za trgovino in storitve (BD) in gospodarske cone (IG) 400
- cone v ureditvenih območjih naselij Batuje, Črniče, Gojače in Selo: površine za centralne dejavnosti (CDm), površine za trgovino in storitve (BD) in gospodarske cone (IG): 200
- Ostala območja nezazidanih zemljišč kjer je sprejet občinski podrobni prostorski načrt ali sklep o dispoziciji pozidave 100.

Meje območij iz tretjega odstavka tega člena so razvidne v prilogi 2 tega odloka.

IV. VIŠINA NADOMESTILA

12. člen

Letna višina nadomestila za uporabo zazidanega stavbnega zemljišča se določi tako, da se skupno število točk, prejetih po merilih iz 8., 9. in 10. člena tega odloka, pomnoži s stanovanjsko ali poslovno površino zavezančevega objekta in vrednostjo točke za izračun nadomestila.

Letna višina nadomestila za uporabo nezazidanega stavbnega zemljišča se določi tako, da se skupno število točk, prejetih po merilih iz 11. člena tega odloka, pomnoži s površino nezazidanega stavbnega zemljišča in vrednostjo točke za izračun nadomestila.

~~Letna vrednost točke za izračun nadomestila za 1m² zazidanega in nezazidanega stavbnega zemljišča za leto 2018 znaša 0,00228 EUR.~~

Letna vrednost točke za izračun nadomestila za 1m² zazidanega in nezazidanega stavbnega zemljišča za leto 2020 znaša 0,00256 eur.

Letna vrednost točke za izračun nadomestila za 1m² zazidanega in nezazidanega stavbnega zemljišča za vsako naslednje leto, se pred iztekom tekočega leta določi tako, da se letna vrednost točke iz tekočega leta revalorizira s povprečno stopnjo inflacije za prihodnje leto, po podatkih Urada za makroekonomske analize in razvoj, razen če se občinski svet odloči, da bo določil novo vrednost točke. Občinski svet določi novo vrednost točke za naslednje leto s sklepom, ki ga sprejme do konca tekočega leta.

Za nepokrita skladišča, parkirišča, delavnice na prostem in podobno se upošteva vrednost točke v višini 50%.

13. člen

Odmero, nadzor nad obračunavanjem in plačevanjem ter izterjavo nadomestila opravlja Ministrstvo za finance, Davčna uprava RS preko pristojnega davčnega urada.

Pristojni davčni urad ugotovi obveznost zavezancev za plačilo nadomestila z odločbo. Obveznost se odmeri letno.

Za vse postopke v zvezi z odmero, pobiranjem in vračanjem, izterjavo, odpisom in plačevanjem obveznosti v zvezi z nadomestilom, se uporabljajo določbe zakona o davčnem postopku in določbe zakonov in drugih predpisov, ki se nanašajo na odmero, obračun, plačilo in izterjavo nadomestila.

V. ZAVEZANCI

14. člen

Nadomestilo mora plačati neposredni uporabnik stavbe ali dela stavbe oziroma zemljišča kot lastnik, kot najemnik oziroma drug uporabnik stanovanja ali poslovnega prostora oziroma nezazidanega stavbnega zemljišča.

Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča se obračunava ne glede na to ali je stavbno zemljišče v uporabi ali ne, pri čemer se pri obračunu nadomestila za zazidana stavbna zemljišča upošteva zadnja namembnost, ki se je odvijala na stavbnem zemljišču.

VI. OPROSTITVE PLAČILA NADOMESTILA

15. člen

Poleg primerov iz 59. člena Zakona o stavbnih zemljiščih (Uradni list SRS, št. 18/84 (32/85 popr.), 33/89, RS, št. 24/92 Odl.US: U-I-105/91-18, 29/95-ZPDF, 44/97-ZSZ, 27/98 Odl.US: U-I-83/96, 120/06 Odl.US: U-I-286/04-46, 21/07 Odl.US: U-I-218/05-7), so plačila nadomestila oproščeni tudi:

- ~~— občani, ki prejemajo denarno socialno pomoč. Te se lahko začasno oprosti plačevanja nadomestila, če se na osnovi poročila Centra za socialno delo ugotovi, da bi plačevanje nadomestila ogrozilo socialno varnost zavezanca in njegove družine,~~
- ~~— lastniki oziroma uporabniki poslovnih prostorov, ki so namenjeni dejavnosti društev oziroma karitativni in humanitarni dejavnosti,~~
- ~~— plačila nadomestila so za dobo pet let oproščeni občani, ki so z uvedenim krajevnim samoprispevkom oziroma z lastnimi prispevki zbrali sredstva za izgradnjo posameznih komunalnih objektov in to v višini, kot so te komunalne naprave ovrednotene v 10. členu tega odloka. Petletna doba oprostitve velja od dneva vselitve v stanovanje ali stanovanjsko hišo oziroma zgraditve posameznega komunalnega objekta ali naprave.~~

~~Pravico do oprostitev iz tega člena zavezanci uveljavljajo z zahtevkom na občinsko upravo, ki o oprostitvi odloči z odločbo. Zahtevke za oprostitev plačila nadomestila morajo zavezanci vložiti najkasneje do 30. novembra tekočega leta. Zahtevku je treba priložiti ustrezna dokazila, ki potrjujejo njihovo upravičenost do oprostitev.~~

~~Oprostitev oziroma delne oprostitev iz prve, druge in tretje alineje prvega odstavka tega člena se ne uporabljajo za nezazidana stavbna zemljišča.~~

Poleg primerov iz 59. člena Zakona o stavbnih zemljiščih (Ur. l. SRS, 18/84, 32/85 - popr., 33/19, Ur. l. RS, št. 24/92 - Odl. US, 29/95 - ZPDF, 44/97 - ZSZ, 101/13 - ZDavNepr, 22/14 - Odl. US) so plačila nadomestila oproščeni tudi:

- zavezanci, ki predložijo dokazilo centra za socialno delo, iz katerega je razvidna njegova socialna ogroženost (mnenje, odločba),
- lastniki oziroma uporabniki poslovnih prostorov, ki so namenjeni dejavnosti društev oziroma karitativni in humanitarni dejavnosti,
- **zavezanci, ki so kupili novo stanovanje kot posamezni del stavbe ali zgradili, dozidali ali nadzidali družinsko stanovanjsko hišo, če je v ceni stanovanja oziroma družinske stanovanjske hiše ali neposredno plačan komunalni prispevek. 5-letna oprostitev prične teči z dnem prijave stalnega bivališča, upošteva pa se od dneva popolnosti vloge za priznanje 5-letne oprostitev.**

Pravico do oprostitev iz tega člena zavezanci uveljavljajo z zahtevkom na občinsko upravo, ki o oprostitvi odloči z odločbo. Zahtevke za oprostitev plačila nadomestila morajo zavezanci vložiti najkasneje do **31. januarja za tekoče leto**. Zahtevku je treba priložiti ustrezna dokazila, ki potrjujejo njihovo upravičenost do oprostitev. Oprostitev oziroma delne oprostitev iz tega člena se ne uporabljajo za nezazidana stavbna zemljišča.

Občina Ajdovščina in krajevne skupnosti ne plačujejo nadomestila za zemljišča in objekte, ki jih same uporabljajo.«

16. člen

Če zavezanec poda pisni predlog, da se določenemu nezazidanemu stavbnemu zemljišču odvzame status stavbnega zemljišča in občinska uprava po predhodnem mnenju odbora za urejanje prostora in varstvo okolja presodi, da je ta predlog utemeljen, se zavezanca za to nezazidano stavbno zemljišče oprosti plačila nadomestila. Zavezanci morajo utemeljene predloge vložiti pri občinski upravi do 31. januarja za tekoče leto. O oprostitvi izda občinska uprava ustrezno odločbo.

Kolikor se na nezazidanem stavbnem zemljišču, za katerega je bil podan predlog za odvzem statusa stavbnega zemljišča in se ni obračunavalo nadomestilo, pridobiva gradbeno dovoljenje, je investitor dolžan za celotno obdobje oprostitev poravnati nadomestilo za uporabo nezazidanega stavbnega zemljišča z zakonitimi zamudnimi obrestmi.

16. a člen

Zavezanca za plačilo nadomestila za uporabo nezazidanega stavbnega zemljišča se v letu, v katerem pridobi dokončno gradbeno dovoljenje na tem nezazidanem stavbnem zemljišču, oprosti plačila nadomestila za to nezazidano zemljišče.

Za uveljavljanje oprostitev po tem členu morajo zavezanci vložiti pisno vlogo s potrebnimi dokazili o dokončnosti gradbenega dovoljenja v letu uveljavljanja oprostitev, praviloma do prejema odločbe o odmeri nadomestila. O oprostitvi izda občinska uprava ustrezno odločbo.

Ne glede na določbo drugega odstavka tega člena je oprostitev mogoče uveljavljati tudi po prejetju odločbe o odmeri nadomestila in po plačilu nadomestila s tem, da ob povračilu že plačanega nadomestila ni mogoče uveljavljati obresti.

16. b člen

~~Zavezanca za plačilo nadomestila za uporabo nezazidanega stavbnega zemljišča se oprosti plačila nadomestila za določeno nezazidano zemljišče, če Občini Ajdovščina poda ponudbo za prodajo tega nezazidanega zemljišča po ceni, ki ni višja od 50% maksimalno dosežene cene, po kateri je Občina Ajdovščina v preteklem letu kupovala oziroma prodajala zemljišča v primerljivih conah. Zavezanec se mora v ponudbi zavezati, da ga ponudba Občini Ajdovščina veže za celotno tekoče leto. Zavezanec lahko nezazidano zemljišče proda tudi drugim kupcem po drugačni ceni, vendar le do dneva prejetja obvestila Občine Ajdovščina, da sprejema ponudbo. Ponudbo mora zavezanec vložiti za vsako leto odmere nadomestila posebej in sicer do 25. marca tekočega leta. O oprostitvi izda občinska uprava ustrezno odločbo.~~

~~Zavezanec, ki z Občino Ajdovščina v mesecu dni po sprejemu ponudbe ne sklene pogodbe o prodaji zemljišča, mora za celotno obdobje oprostitve poravnati nadomestilo za uporabo nezazidanega stavbnega zemljišča z zakonitimi zamudnimi obrestmi.~~

VII. PODATKI ZA IZRAČUN NADOMESTILA

17. člen

Za izračun nadomestila se uporabijo uradni podatki in evidence, s katerimi razpolaga občinska uprava. Zavezanci so dolžni sporočiti pristojnemu organu občinske uprave vse spremembe, ki vplivajo na višino nadomestila (sprememba vrste dejavnosti, spremembe poslovne in stanovanjske površine oziroma površine nezazidanega stavbnega zemljišča) najkasneje v 30 dneh od nastanka spremembe.

18. člen

Na zahtevo občinske uprave in v roku, ki ga ta določi, so zavezanci dolžni sporočiti vse zahtevane podatke, ki so potrebni za izračun nadomestila.

Zavezanci, ki podatka o površini občinski upravi ne sporočijo, oziroma tega ne storijo na njeno zahtevo ali se ugotovi, da so sporočili netočne podatke, se odmeri nadomestilo od 200 m² za stanovanjske površine in od 1000 m² za poslovno površino. Če občinska uprava oceni, da je stanovanjskih površin več kot 200 m², poslovnih površin pa več kot 1000 m² in zavezanec podatkov ne prijavi oziroma tega ne stori na njeno zahtevo ali se ugotovi, da je sporočil netočne podatke, se nadomestilo odmeri na podlagi ocene površine celotne parcele zavezanca.

VIII. KAZENSKÉ DOLOČBE

19. člen

Z globo v znesku ~~835 eur~~ **850 eur** se kaznuje za prekršek pravna oseba, samostojni podjetnik posameznik ali posameznik, ki samostojno opravlja dejavnost:

- če pristojnemu organu ne sporoči vseh sprememb, ki vplivajo na višino nadomestila (17. člen),
- če na zahtevo pristojnega organa ne sporoči zahtevanih podatkov ali če sporoči netočne podatke (18. člen).

Z globo v znesku ~~208 eur~~ **250 eur** se kaznuje tudi odgovorna oseba pravne osebe, samostojnega podjetnika posameznika ali posameznika, ki samostojno opravlja dejavnost, kot tudi posameznik, če stori prekršek iz prejšnjega odstavka tega člena.

Nadzor nad izvajanjem določb tega odloka opravlja pristojni inšpektorat Občine Ajdovščina.

IX. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

20. člen

Z dnem uveljavitve tega odloka preneha veljati Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča – uradno prečiščeno besedilo (UPB1) (Uradni list RS št. 12/2013).

21. člen

Ta odlok začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije, uporabljati pa se začne 1. januarja 2018.

Tadej Beočanin, l.r.
župan

~~Priloga 1: meje območij~~

~~Priloga 2: meje območij za nezazidana zemljišča~~

Priloga 1: meje območij za obračun nadomestila

Priloga 2: meje območij za nezazidana zemljišča

Številka: 422-011/2017

Datum:

Odlok o spremembah in dopolnitvah odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča za območje Občine Ajdovščina (Ur. l. RS št. _____)

7. člen

Ta odlok se objavi v Uradnem listu RS in začne veljati s 1.1.2020.

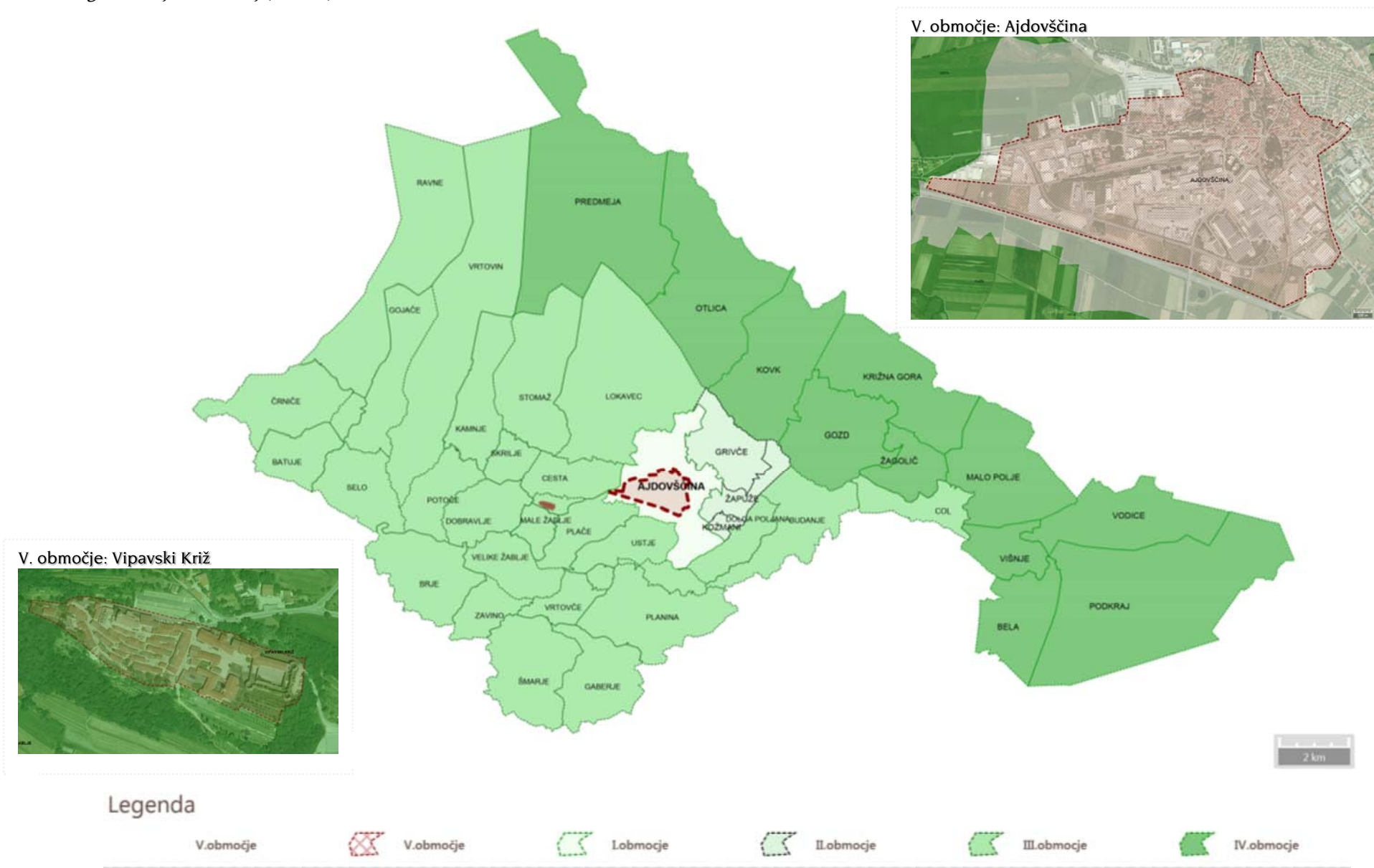
Tadej Beočanin, l.r.
župan

Številka: 422-011/2017

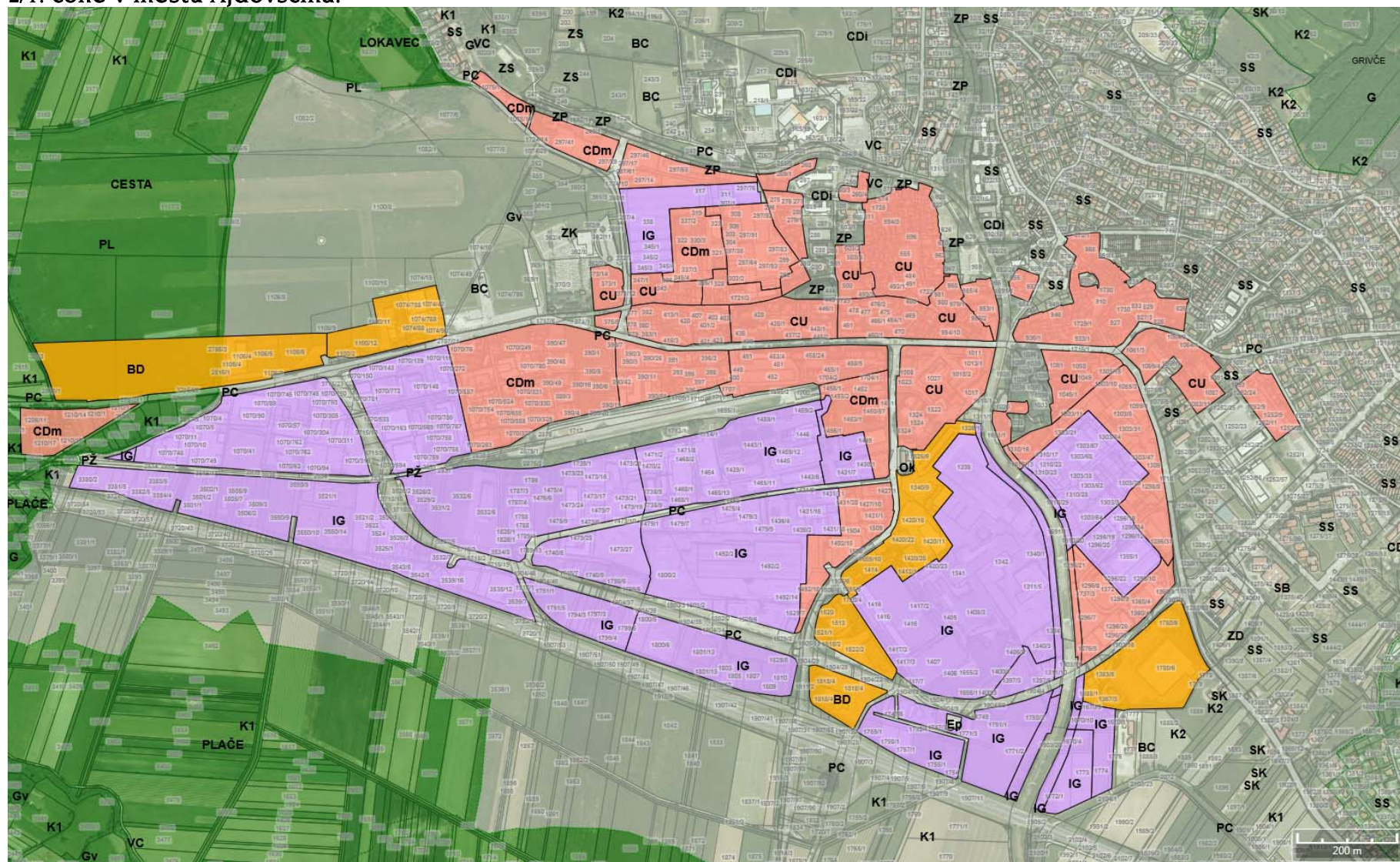
Datum:

Priloga 1:

Priloga 1: meje območij (3.člen):



Priloga 2:
2/1: cone v mestu Ajdovščina:



2/2: cone v ureditvenih območjih naselij Batuje, Črniče, Gojače in Selo:

