



Številka: 422-21/2020

Datum: 3. 12. 2020

Občinski svet Občine Ajdovščina

Zadeva:

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

Predlagatelj:

NSi Jožko Premrn, svetnik občine Ajdovščina
SDS Miha Kapelj, svetnik občine Ajdovščina

Gradivo pripravili:

Jožko Premrn in Miha Kapelj in Oddelek za prostor

Pristojno delovno telo:

Odbor za finance,
Odbor za urejanje prostora in varstvo okolja

_. točka 17. redne seje Občinskega sveta Občine Ajdovščina

Predlagamo, da Občinski svet Občine Ajdovščina na 17. redni seji dne 17. 12. 2020 obravnava in sprejme Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča za območje Občine Ajdovščina:

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. 80/19) 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, za površino, ki presega to mejo.

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 1.500 m², preostali del površine zemljiške parcele pa se šteje za nezazidano stavbno zemljišče.

V primeru dveh ali več nezazidanih stavbnih zemljišč istega lastnika oziroma solastnikov, 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
- tega, ker nima urejenega dostopa do javne ceste.

Ustreznost zemljišča po navedenih kriterijih ugotavlja občinska uprava po uradni dolžnosti.«

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 stavbna zemljišča v naseljih: Budanje, Cesta, Dobravlje, Dolenje, Dolga poljana, Grivče, Kožmani, Lokavec, Plače, Ustje, Vipavski križ in Žapuže

III. območje – stavbna zemljišča v naseljih: Batuje, Brje, Col, Črniče, Gabrje, Gojače, Kamnje, Male Žablje, Malovše, Planina, Potoče, Ravne, Selo, Skrilje, Stomaž, Šmarje, Tevče, Velike Žablje, 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

8. člen se spremeni tako, da se glasi:

»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	150	90	60	40
– enodružinske vrstne stanovanjske hiše in strnjena pozidava	140	80	50	30
– večstanovanjske hiše (stanovanjski bloki, samski in dijaški domovi)	120	70	40	20
2. Družbene dejavnosti, javna uprava in druge negospodarske dejavnosti	300	200	100	50
3. Gospodarska dejavnost	500	360	180	90

4. člen

10. člen se spremeni tako, da se glasi:

»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,
- javno kanalizacijsko omrežje,
- javno vodovodno omrežje,
- distribucijsko elektroenergetsko omrežje,
- javno telekomunikacijsko omrežje,
- javno distribucijsko plinovodno omrežje.

Popolna komunalna opremljenost se točkuje s 120 točkami, minimalna pa s 40 točkami. Za vmesne stopnje komunalne opremljenosti se točkuje dejansko število prisotnih komunalnih objektov in naprav iz drugega odstavka tega člena, in sicer po 20 točk za vsako vrsto.

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

5. člen

Drugi odstavek 11. člena se spremeni tako, da se glasi:

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

		I.	II.	III.	IV.
1	gradnja stanovanjskih objektov:				
	individualna gradnja	90	45	30	20
	strnjena gradnja	80	40	25	15
2	mešana gradnja (stanovanjskih ali poslovnih objektov)	250	175	100	50
3	gradnja poslovnih objektov	300	200	125	75

6. člen

12. člen se spremeni tako, da se glasi:

»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 1 m² zazidanega in nezazidanega stavbnega zemljišča za leto 2021 znaša 0,00256 EUR.

Letna vrednost točke za izračun nadomestila za 1 m² 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 %.

Za zemljišča v naseljih Dolenje, Dolga Poljana, Budanje, Kožmani, Ustje in Žapuže, ki ležijo v vplivnem območju odlagališča odpadkov pod Dolgo Poljano se upošteva vrednost točke v višini:

- Dolga Poljana in Kožmani 80%,
- Dolenje, Budanje in Žapuže 85%,
- Ustje 90 %.

7. člen

Drugi odstavek 15. člena se spremeni tako, da se glasi:

»Pravico do oprostitev 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. marca

za tekoče leto. Zahtevku je treba priložiti ustrezna dokazila, ki potrjujejo njihovo upravičenost do oprostitve. Oprostitve oziroma delne oprostitve iz tega člena se ne uporabljajo za nezazidana stavbna zemljišča.«

8. člen

Prvi odstavek 16. člena se spremeni tako, da se glasi:

»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. marca za tekoče leto. O oprostitvi izda občinska uprava ustrezno odločbo.«

9. člen

Doda se nov 16. b člen tako, da se glasi:

»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 treh mesecih 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.«

10. člen

17. člen se spremeni tako, da se glasi:

»Za določitev osnove in stopnje nadomestila ter njegovega izračuna se uporabljajo podatki iz uradnih evidenc. Površino objekta oziroma nezazidanega stavbnega zemljišča se določi skladno s podatki iz uradnih nepremičninskih evidenc, ki jih vodi Geodetska uprava RS.

Občinska uprava Občine Ajdovščina lahko podatke za odmero nadomestila ter njegovega izračuna spreminja in dopolnjuje na podlagi podatkov, pridobljenih s strani zavezancev in podatkov iz uradnih ter drugih javno dostopnih evidenc, iz katerih črpa podatke za potrebe odmere nadomestila.

Skrbnik podatkovnih zbirk, ki so osnova za odmero nadomestila po tem odloku je Občina Ajdovščina«

11. člen

18. člen se spremeni tako, da se glasi:

»Zavezanci za plačilo nadomestila so dolžni sporočiti Občini Ajdovščina vsako spremembo, ki vpliva na določitev višine nadomestila in spremembo statusa zavezanca (npr. spremembo površine stavb, njihove namembnosti, uporabniškega ali lastniškega stanja nepremičnine ...), najpozneje v roku 30 dni od nastanka spremembe.

Če nastane obveznost za plačilo nadomestila ali sprememba med letom, se takšna sprememba upošteva od prvega dne v naslednjem mesecu, ki sledi mesecu v katerem je bila sprememba evidentirana.

V primeru, da zavezanec občinski upravi ne sporoči podatkov iz prvega odstavka tega člena, potrebnih za izračun višine nadomestila, se pri odmeri nadomestila upoštevajo podatki iz razpoložljivih uradnih evidenc.«

12. člen

19. člen se spremeni tako, da se glasi:

Z denarno kaznijo 850,00 EUR se kaznuje za prekršek pravna oseba, ali podjetnik posameznik, ki stori prekršek v zvezi s samostojnim opravljanjem dejavnosti:

- če pristojnemu organu v določenem roku ne sporoči nastale spremembe (18. člen) ali če sporoči netočne podatke.

Z globo v znesku 250,00 EUR se kaznuje tudi odgovorna oseba pravne osebe, ali podjetnik posameznik, 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

13. člen

Ta odlok se objavi v Uradnem listu RS in začne veljati s 1.1.2021.

Jožko Premrn, l.r.
Miha Kapelj, l.r.
svetnik

Priloga 1: meje območij za obračun nadomestila

Priloga 2: meje območij za nezazidana zemljišča

Številka:

Datum:

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 - ZDavNep, 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 želimo čim bolj objektivno zajeti dejansko stanje posameznih stavbnih zemljišč po naseljih ter prednosti in razlike, ki so pogojene s stopnjo razvoja posameznih naselij in bližino javnih ustanov in objektov.

S spremembo Odloka NUSZ se odzivamo tudi na pripombe občanov in podjetnikov ter na sedanjo zdravstveno in gospodarsko krizo.

3. Poglavitne spremembe in dopolnitve:

S predlaganim Odlokom se širi II. območje z naselji, ki mejijo na KS Ajdovščina in so časovno najbližja Ajdovščini.

V odloku so še naslednje spremembe ali dopolnitve:

- a. v spremenjenem točkovanju zemljišč je pri stanovanjskih objektih večja teža dana I. območju glede na ostala območja,
- b. zmanjšanje števila točk je pri gospodarski dejavnosti in zemljiščih za gradnjo poslovnih objektov,
- c. posamezna komunalna opremljenost se točkuje po 20 točk,
- d. za zemljišča v naseljih Dolenje, Dolga Poljana, Budanje, Kožmani, Ustje in Žapuže, ki ležijo v vplivnem območju odlagališča odpadkov pod Dolgo Poljano se upošteva nižja vrednost točke,
- e. zahtevek za oprostitev plačila nadomestila in pisni predlog, da se določenemu nezazidanemu stavbnemu zemljišču odvzame status stavbnega zemljišča lahko zavezanec odda do 31.3. v tekočem letu,
- f. z Odlokom se ponovno uveljavlja možnost oprostitve plačila NUSZ-ja, na podlagi ponudbe Občini za prodajo nezazidanega stavbnega zemljišča za polovično ceno, kot jo je Občina kupovala v preteklem letu,
- g. delno spremenjen je tudi način pridobivanja podatkov in vodenje evidenc.

V odloku je določena tudi vrednost točke za izračun NUSZ-ja, ki se za leto 2021 ne spreminja in ostaja 0,00256€.

4. Ocena finančnih in drugih posledic sprejema odloka: Predviden prihodek v letu 2021 iz naslova NUSZ-ja je 1.972 mio eur .

Pripravila:

Jožko Premrn, Miha Kapelj

Izračun NUSZ-ja v letu 2021:

		I.območje			II.območje			III.območje			VI.območje		
		2020	2021_ObA	2021_JP	2020	2021_ObA	2021_JP	2020	2021_ObA	2021_JP	2020	2021_ObA	2021_JP
		0,00256	0,00256	0,00256	0,00256	0,00256	0,00256	0,00256	0,00256	0,00256	0,00256	0,00256	0,00256
ZAZIDANO ZEMLJIŠČE - OBJEKTI													
stanovanjska													
	individualna	79,36	76,80	69,12	58,88	58,88	48,64	42,24	42,24	40,96	35,84	35,84	30,72
	strnjena	76,80	74,24	64,00	57,60	58,88	46,08	40,96	40,96	38,40	34,56	34,56	28,16
	bloki	74,24	79,36	61,44	56,32	58,88	43,52	39,68	39,68	35,84	33,80	33,28	25,60
	družbene	122,88	122,88	107,52	89,60	89,60	76,80	46,08	46,08	51,20	43,52	43,52	33,28
	gospodarstvo	199,68	174,08	158,72	140,80	140,80	117,76	81,92	81,92	71,68	56,32	56,32	43,52
NEZAZIDANO ZEMLJIŠČE - PARCELE													
	stan.ind.gradnja	332,80	332,80	230,40	204,80	204,80	115,20	128,00	128,00	76,80	51,20	51,20	51,20
	stan.strnjena gr.	307,20	307,20	204,80	192,00	192,00	102,40	102,40	102,40	64,00	38,40	38,40	38,40
	mešana gr.	640,00	640,00	640,00	448,00	448,00	448,00	256,00	256,00	256,00	128,00	128,00	128,00
	gradnja posl.obj.	768,00	768,00	768,00	640,00	650,00	512,00	448,00	448,00	320,00	256,00	256,00	192,00

izračun NUSZja za leto 2021		
	I.2020	I.2021
		(sprememba 8.čl)
		sprememba Odloka JP
	2.323.687,14 €	2.186.874,97 €
		1.972.689,21 €

Na podlagi 55. člena Zakona o izvrševanju proračunov Republike Slovenije za leti 2020 in 2021 (Uradni list RS, št. 75/19, 61/20 – ZDLGPE in 133/20), v povezavi s VI. poglavjem Zakona o stavbnih zemljiščih Uradni list SRS, 18/84, 32/85 - popr., 33/19, Uradni list 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 (Uradni list 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

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 te zemljiške parcele se šteje za nezazidano stavbno zemljišče, če je njena površina večja ali enaka kot 500 m², za površino, ki presega to mejo.

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 1.500 m², preostali del površine zemljiške parcele pa se šteje za nezazidano stavbno zemljišče.

V primeru dveh ali več nezazidanih stavbnih zemljišč istega lastnika oziroma solastnikov, 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
- tega, ker nima urejenega dostopa do javne ceste.

Ustreznost zemljišča po navedenih kriterijih ugotavlja občinska uprava po uradni dolžnosti.

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 – mesto Ajdovščina,

II. območje stavbna zemljišča v naseljih: Budanje, Cesta, Dobravlje, Dolenje, Dolga poljana, Grivče, Kožmani, Lokavec, Plače, Ustje, Vipavski Križ in Žapuže

III. območje – stavbna zemljišča v naseljih: Batuje, Brje, Col, Črniče, Gabrje, Gojače, Kamnje, Male Žablje, Malovše, Planina, Potoče, Ravne, Selo, Skrilje, Stomaž, Šmarje, Tevče, Velike Žablje, 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.

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	150	90	60	40
– enodružinske vrstne stanovanjske hiše in strnjena pozidava	130	80	50	30
– večstanovanjske hiše (stanovanjski bloki, samski in dijaški domovi)	120	70	40	20
2. Družbene dejavnosti, javna uprava in druge negospodarske dejavnosti	300	200	100	50
3. Gospodarska dejavnost	500	360	180	90

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

Popolna komunalna opremljenost se točkuje s 120 točkami, minimalna pa s 40 točkami. Za vmesne stopnje komunalne opremljenosti se točkuje dejansko število prisotnih komunalnih objektov in naprav iz drugega odstavka tega člena, in sicer po 20 točk za vsako vrsto.

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

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	90	45	30	20
	strnjena gradnja	80	40	25	15
2	mešana gradnja (stanovanjskih ali poslovnih objektov)	250	175	100	50
3	gradnja poslovnih objektov	300	200	125	75

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 1 m² zazidanega in nezazidanega stavbnega zemljišča za leto 2021 znaša 0,00256 EUR.

Letna vrednost točke za izračun nadomestila za 1 m² 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 %.

Za zemljišča v naseljih Dolenje, Dolga Poljana, Budanje, Kožmani, Ustje in Žapuže, ki ležijo v vplivnem območju odlagališča odpadkov pod Dolgo Poljano se upošteva vrednost točke v višini:

- Dolga Poljana in Kožmani 80%,
- Dolenje, Budanje in Žapuže 85%,
- Ustje 90 %.

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., 33/19, Uradni list 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. marca** 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.

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. marca** 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 prejema 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 treh mesecih po sprejemu ponudbe ne sklene pogodbe o prodaji zemljišča, mora za celotno obdobje oprostitev poravnati nadomestilo za uporabo nezazidanega stavbnega zemljišča z zakonitimi zamudnimi obrestmi.

VII. PODATKI ZA IZRAČUN NADOMESTILA

17. člen

Za določitev osnove in stopnje nadomestila ter njegovega izračuna se uporabljajo podatki iz uradnih evidenc. Površino objekta oziroma nezazidanega stavbnega zemljišča se določi skladno s podatki iz uradnih nepremičninskih evidenc, ki jih vodi Geodetska uprava RS.

Občinska uprava Občine Ajdovščina lahko podatke za odmero nadomestila ter njegovega izračuna spreminja in dopolnjuje na podlagi podatkov, pridobljenih s strani zavezancev in podatkov iz uradnih ter drugih javno dostopnih evidenc, iz katerih črpa podatke za potrebe odmere nadomestila.

Skrbnik podatkovnih zbirk, ki so osnova za odmero nadomestila po tem odloku je Občina Ajdovščina.

18. člen

Zavezanci za plačilo nadomestila so dolžni sporočiti Občini Ajdovščina vsako spremembo, ki vpliva na določitev višine nadomestila in spremembo statusa zavezanca (npr. spremembo površine stavb, njihove namembnosti, uporabniškega ali lastniškega stanja nepremičnine ...), najpozneje v roku 30 dni od nastanka spremembe.

Če nastane obveznost za plačilo nadomestila ali sprememba med letom, se takšna sprememba upošteva od prvega dne v naslednjem mesecu, ki sledi mesecu v katerem je bila sprememba evidentirana.

V primeru, da zavezanec občinski upravi ne sporoči podatkov iz prvega odstavka tega člena, potrebnih za izračun višine nadomestila, se pri odmeri nadomestila upoštevajo podatki iz razpoložljivih uradnih evidenc.

VIII. KAZENSKÉ DOLOČBE

19. člen

Z denarno kaznijo 850,00 EUR se kaznuje za prekršek pravna oseba, ali podjetnik posameznik, ki stori prekršek v zvezi s samostojnim opravljanjem dejavnosti:

- če pristojnemu organu v določenem roku ne sporoči nastale spremembe (18. člen) ali če sporoči netočne podatke

Z globo v znesku 250,00 EUR se kaznuje tudi odgovorna oseba pravne osebe, ali podjetnik posameznik, 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. PREDHODNE IN KONČNE DOLOČBE

20. člen

Z dnem uveljavitve tega odloka preneha veljati Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča – Uradni list RS št. 80/2019.

21. člen

Ta odlok začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije, uporabljati pa se začne 1. januarja 2021.

Tadej Beočanin, l.r.
župan

Priloga 1: meje območij

Priloga 2: meje območij za nezazidana zemljišča

Številka: 422-21/2020

Datum:

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

