

Predlagatelj:
MARJAN POLJŠAK
ŽUPAN OBČINE AJDOVŠČINA

Datum: 13.11.2009

OBČINSKI SVET OBČINE AJDOVŠČINA

Zadeva: **Odlok spremembah in dopolnitvah odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča - 1. obravnava**

Gradivo pripravil/a: **Oddelek za okolje in prostor, Marica Žen Brecelj**
Pristojno delovno telo Občinskega sveta: **Odbor za okolje in prostor**
Odbor za finance

Predlagam, da Občinski svet Občine Ajdovščina na ____ . redni seji dne _____ obravnava in sprejme:

1. OBRAVNAVA

Na podlagi 56. člena Zakona o stavbnih zemljiščih (Uradni list RS št. 44/97) v povezavi z 58. do 63. členom Zakona o stavbnih zemljiščih (Uradni list SRS št. 18/84, 33/89 in Uradni list RS št. 24/92) in 33. člena Statuta Občine Ajdovščina (Uradno glasilo št. 7/99 in Uradni list RS št. 2/02, 41/05, 92/05,) je občinski svet na seji dne _____ sprejel

O D L O K

O SPREMEMBAH ODLOKA O NADOMESTILU ZA UPORABO STAVBNEGA ZEMLJIŠČA

1. člen

V drugem odstavku 20. člena Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča (Uradni list RS št. 132/03, 139/04, 108/05, 120/05, 119/07, 116/08) se besedilo »200%« nadomesti z besedilom »300%«.

Četrty odstavek 20. člena se spremeni tako, da se glasi:

»Meja dela območja Mirc in dela območja Pod železnico, za katero se nadomestilo odmeri v višini, določeni v drugem odstavku tega člena, je razvidna iz grafične priloge Odloka o spremembah Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča (Uradni list RS št. 16/09). Meje Servisne cone, Poslovno obrtne cone Na gmajni, Pod obvoznico I., Pod Letališčem in Poslovno obrtne cone Gojače, za katere se tudi odmeri nadomestilo v višini, določeni v drugem odstavku tega člena, pa 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. 96/04).«.

2. člen

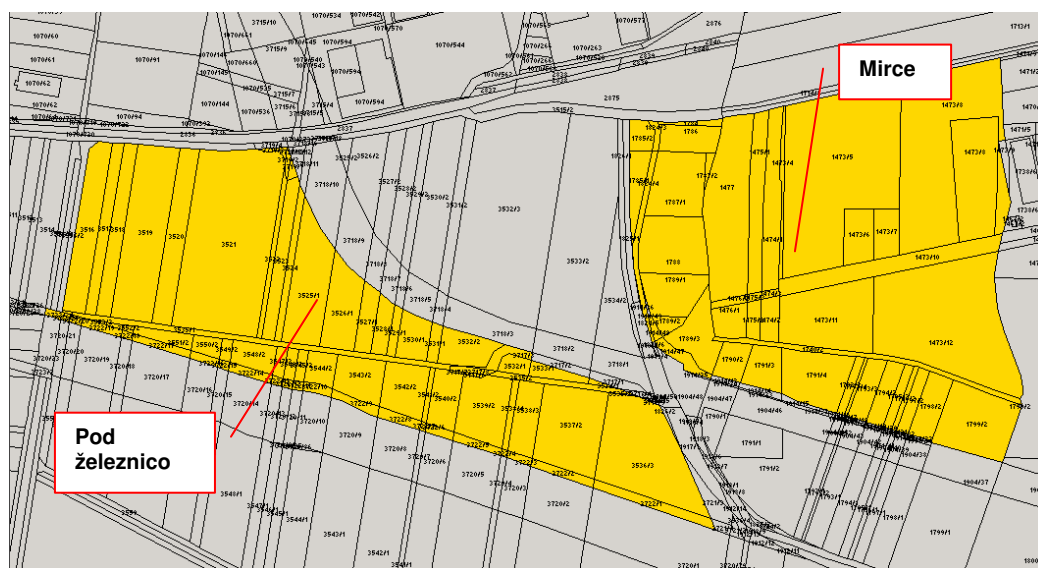
Ta odlok se objavi v Uradnem listu RS in prične veljati petnajsti dan po objavi, uporabljati pa se začne 01.01.2010.

Številka: 414-119/2004

Datum:

ŽUPAN
Marjan POLJŠAK, l.r.

Grafična priloga Odloka o spremembah Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča (Uradni list RS št. 16/09):



OBRAZLOŽITEV:

Na podlagi Sklepa o strateških usmeritvah Občine Ajdovščina na področju razvoja malega gospodarstva, je prelagano, da v obrtnih conah, kjer je že izvedena oz. je v izvedbi komunalna oprema in je možno pridobiti gradbena dovoljenja za posamezne objekte, se obračunava NUSZ v višini 300%.

V letu 2010 se bo tako odmerjalo nadomestilo za nezazidana stavbna zemljišča v višini 300 % v obrtnih conah v Ajdovščini: Servisna cona, Poslovno obrtna cona Na gmajni, Pod obvoznico I, Pod letališčem, del območja Mirce in del območja Pod železnico ter v Poslovno obrtni coni Gojače.

Za vsa ostala nezazidana stavbna zemljišča se bo nadomestilo obračunavalo v višini 100%.

Izračun NUSZja za leto 2010 za nezazidano stavbno zemljišče v obrtnih conah, (kjer se obračunava 300%), velikosti 1000m2, v območju mesta in izven:

Obrtna cona	Površina	Ob.	točke	Vrednost točke	100%	300%
Servisna cona, Na gmajni, Pod obvoznico I., Pod letališčem, Mirce, Pod železnico,	1000 m2	II.	200	0,00208	416,0 €	832,0 €
Mirce, Pod železnico, V talih, Pod obvoznico II	1000 m2	II.	200	0,00208	416,0 €	
POC Gojače	1000 m2	III.	100	0,00208	208,0 €	416,0 €
OC Črniče, Pod Batujami, Batuje-Mlake, OC Selo	1000 m2	III.	100	0,00208	208,0	

Pripravila: Marica Žen Breclj udia

ŽUPAN
Marjan POLJŠAK, I.r.

OBČINA AJDOVŠČINA
Občinski svet

Na podlagi 218. člena Zakona o graditvi objektov (Uradni list RS št. 102/04 – uradno prečiščeno besedilo ter št. 14/05 - popravek), 179. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS št. 110/02, št. 8/03 – popravek in št. 58/003), 56. člena Zakona o stavbnih zemljiščih (Uradni list RS št. 44/97) v povezavi s 58. do 63. členi Zakona o stavbnih zemljiščih (Uradni list SRS št. 18/84, 33/89 in Uradni list RS št. 24/92), 3. in 17. člena Zakona o prekrških (Uradni list RS št. 7/03 in št. 86/04) in 33. člena Statuta Občine Ajdovščina (Uradno glasilo št. 7/99 in Uradni list RS št. 2/02) je občinski svet na seji dne _____ sprejel

O D L O K
O NADOMESTILU ZA UPORABO STAVBNEGA ZEMLJIŠČA
(neuradno prečiščeno besedilo)

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 gradbene parcele še nima določene, se do njene določitve za zazidano stavbno zemljišče šteje tisti del površine zemljiške parcele, na kateri stoji takšna stavba (fundus), pomnožena s faktorjem 1,5, preostali del površine takšne zemljiške parcele pa se šteje za nezazidano stavbno zemljišče.

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 območij 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 1. in 5. območja razvidne iz grafičnih kart DKN v merilu 1:5000, ki so priloga tega odloka (priloga 1).

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:

1. lega in namembnost ter smotrna uporaba stavbnega zemljišča
2. izjemne ugodnosti v zvezi s pridobivanjem dohodka v gospodarskih dejavnostih
3. 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 oz. namen uporabe	I.	II.	III.	IV.
1. Stanovanja in počitniški objekti, samski in dijaški domovi				
- enodružinske prosto stoječe stan. hiše in počit. objekti	130	80	45	20
- enodružinske vrstne stan. hiše in strjena pozidava	120	75	40	15
- večstanovanjske (st. bloki, sam. in dijaški domovi)	110	70	35	10
2. Družbene dejavnosti, javna uprava in druge neg. dej.	300	200	100	50
3. Gospodarska dejavnost	600	400	200	100

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.

Popolna komunalna opremljenost se točkjuje s 180 točkami, minimalna pa s 60 točkami. Za vmesne stopnje komunalne opremljenosti se točkjuje 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 točkjujejo in se od takih zazidanih stavbnih zemljišč ne plačuje nadomestilo. Glede ugotavljanja možnosti priključka se upoštevajo merila iz Odloka o komunalnem prispevku v občini Ajdovščina.

Odsek B: za nezazidana stavbna zemljišča

11. člen

Višina nadomestila za uporabo nezazidanega stavbnega zemljišča se določi z metodo točkovanja, pri kateri se točkjuje samo merilo lege in podrobnejše namenske rabe zemljišča in sicer z naslednjim številom točk:

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

IV. VIŠINA NADOMESTILA

12. člen

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

Mesečna višina nadomestila za uporabo nezazidanega stavbnega zemljišča se po merilu iz 11. člena tega odloka določi tako, da se točke pomnožijo s površino nezazidanega stavbnega zemljišča in vrednostjo točke za izračun nadomestila.

Letna višina nadomestila se izračuna tako, da se mesečna višina nadomestila iz prejšnjih dveh odstavkov tega člena pomnoži s številom mesecev v koledarskem letu.

Mesečno oziroma letno vrednost točke za 1 m² zazidanega in nezazidanega stavbnega zemljišča določi vsako leto občinski svet s sklepom.

Za nepokrita skladišča, parkirišča, delavnice na prostem in podobno znaša vrednost točke 50% vrednosti iz prejšnjega odstavka.

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 zaradi neizterljivosti, zastaranja in plačila 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 v 59. členu Zakona o stavbnih zemljiščih (Uradni list SRS, št. 18/84, 33/89 in Uradni list RS št. 24/92) so plačila nadomestila oproščeni tudi:

1. 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.
2. Lastniki oziroma uporabniki poslovnih prostorov, ki so namenjeni dejavnosti društev oziroma karitativni in humanitarni dejavnosti.
3. Plačila nadomestila so za dobo 5 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 oprostitve iz tega člena zavezanci uveljavljajo z zahtevkom na občinsko upravo Občine Ajdovščina, ki o oprostitvi odloči z odločbo. Zahtevke za oprostitve plačila nadomestila v naslednjem letu morajo zavezanci vložiti najkasneje do 30. novembra tekočega leta. Zahtevku je treba priložiti ustrezna dokazila, ki potrjujejo njihovo upravičenost do oprostitve.

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

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

Ne glede na določbo drugega odstavka tega člena je oprostitve 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 prejete 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 Občine Ajdovščina ne sporočijo oziroma tega ne storijo na njeno zahtevo ali se ugotovi, da so sporočili netočne podatke, se odmeri nadomestilo od 200m² za stanovanjske površine in od 1000m² za poslovno površino. Če občinska uprava občine Ajdovščina oceni, da je stanovanjskih površin več kot 200m², poslovnih površin pa več kot 1000m² 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 € 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 € 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 Občinski inšpektorat Občine Ajdovščina.

IX. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

20. člen

Na območjih stavbnih zemljišč, ki jih Občina Ajdovščina prioritetno razvija, se lahko določi višji procent odmere nadomestila za uporabo nezazidanega stavbnega zemljišča.

Na območjih obrtnih con, kjer je možno pridobiti gradbeno dovoljenje za posamezne objekte, se nadomestilo odmerja v višini **300%** od izračunane višine nadomestila, ki odpade na posamezno nezazidano zemljišče.

Ta območja so: Servisna cona, Poslovno obrtna cona Na gmajni, Pod obvoznico I, Pod letališčem, del območja Mirc, del območja Pod železnico in Poslovno obrtna cona Gojače.

Meja dela območja Mirc in dela območja Pod železnico, za katero se nadomestilo odmeri v višini, določeni v drugem odstavku tega člena, je razvidna iz grafične priloge Odloka o spremembah Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča (Uradni list RS št. 16/09). Meje Servisne cone, Poslovno obrtne cone Na gmajni, Pod obvoznico I., Pod Letališčem in Poslovno obrtne cone Gojače, za katere se tudi odmeri nadomestilo v višini, določeni v drugem odstavku tega člena, pa 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. 96/04).

21. člen

Z dnem uveljavitve tega odloka se za območje občine Ajdovščina preneha uporabljati Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča (Uradni list št. 109/2001).

22. člen

Ta odlok se objavi v Uradnem listu RS in začne veljati naslednji dan po objavi, uporabljati pa se začne 01.01.2004.

Številka: 414-119/2004

Datum: 16.11.2009

ŽUPAN
Marjan POLJŠAK, l.r.