

**OBČINA BRDA
OBČINSKI SVET**

Na podlagi določb VI. poglavja Zakona o stavbnih zemljiščih (Uradni list SRS, št. 18/84, 32/85 – popr., 33/89, Uradni list RS, št. 24/92 – odl. US, 44/97 – SZS in 101/13 – ZDavNepr), 218., 218.a, 218.b, 218.c, 218.d člena Zakona o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 102/04 – uradno prečiščeno besedilo, 14/05 – popr., 92/05 – ZJC-B, 93/05 – ZVMS, 111/05 – odl. US, 126/07, 108/09, 61/10 – ZRud-1, 20/11 – odl. US, 57/12, 101/13 – ZDavNepr, 110/13 in 19/15), 59. člena Zakona o izvrševanju proračunov Republike Slovenije za leti 2023 in 2024 (Uradni list RS, št. 150/22, 65/23, 76/23-ZJF, 97/23 in 123/23 – ZIPRS24/25), 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUUJFO, 11/18 – ZSPDSLS-1 in 30/18) ter na podlagi 18. člena Statuta Občine Brda (Uradno glasilo slovenskih občin 26/2017, 16/2018) je Občinski svet Občine Brda na ___redni seji dne _____ sprejel

ODLOK**o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča na območju Občine Brda****I. Splošna določba****1. člen**

S tem odlokom se sprejmejo podlage za odmero nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča za zazidana in nezazidana stavbna zemljišča (v nadaljevanju: nadomestilo), ki določajo:

- vrste zemljišč,
- zavezance za plačilo nadomestila,
- merila za določitev višine nadomestila in
- merila za oprostitev plačila nadomestila.

Območje za odmero nadomestila**2. člen**

Nadomestilo se plačuje za stavbna zemljišča na celotnem območju Občine Brda, ki izpolnjujejo naslednje pogoje:

- dostop do zemljišča po javni cesti,
- možnost priključitve na električno energijo,
- možnost priključitve na kanalizacijsko omrežje ali možnost izgradnje greznic oziroma malih čistilnih naprav.

II. Vrste zemljišč za katere se odmerja nadomestilo**3. člen****Zazidana stavbna zemljišča**

(1) Zazidana stavbna zemljišča so tiste zemljiške parcele ali njihovi deli, na katerih je zgrajena, oziroma se na podlagi dokončnega gradbenega dovoljenja gradi katera koli vrsta stavbe ali gradbeni inženirski objekt, ki ni objekt gospodarske javne infrastrukture.

(2) Če objekt, ki ni objekt gospodarske javne infrastrukture nima določene gradbene parcele, se do njene določitve šteje, da je zazidano stavbno zemljišče fundus objekta (zemljišče pod stavbo) pomnožen s faktorjem 1,5 . Preostali del zemljišča se šteje za nezazidano stavbno zemljišče, če izpolnjuje vse pogoje iz 5. člena tega odloka.

(3) Za določitev površine zazidanega stavbnega zemljišča se uporabljajo uradni podatki Geodetske uprave RS (v nadaljevanju: GURS), ki se nanašajo na dele stavb (Kataster nepremičnin – površina dela stavbe zmanjšana za odprte površine).

(4) Dejansko rabo (namembnost) dela stavbe se določi na osnovi uradnih podatkov GURS, ki se nanašajo na del stavbe.

(5) Če v uradnih evidencah ni ustreznega podatka glede na določila tega člena, je le-ta pomanjkljiv ali ni pravilen, občinska uprava ali zavezanec za plačilo nadomestila o tem obvesti pristojno enoto GURS,

da le-ta pridobi prave podatke. Do pridobitve podatkov GURS-a občina lahko uporablja podatke iz drugih uradnih evidenc, ki so ji na voljo (projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja, podatki za izdajo odločbe o plačilu komunalnega prispevka, ortofoto posnetek). Občina lahko tudi pozove lastnika objekta, da sporoči pravilne podatke. Postopek uskladitve podatkov se izvaja skladno s predpisi, ki urejajo evidentiranje nepremičnin.

(6) Za določitev gradbene parcele se lahko upoštevajo tudi določila v občinskih prostorskih aktih (OPN, OPPN). Če le-ta ni določena se za določitev gradbene parcele uporablja priložnik »Načrtovanje in organizacija gradbene parcele stavbe«, DPR, MOP, september 2021.

(7) Kot zazidana stavbna zemljišča se štejejo tudi gradbeno inženirski objekti, ki predstavljajo zunanja parkirišča, zunanja skladišča, zunanje manipulativne površine in druge zunanje površine, ki se uporabljajo za poslovne namene.

4. člen

(1) V primeru nelegalne gradnje plačevanje nadomestila ne vpliva na njeno legalizacijo oziroma na izdajo in izvršitev inšpekcijskega ukrepa.

(2) Obveznost plačevanja nadomestila preneha, ko se stavba oziroma del stavbe, ki je bil zgrajen brez gradbenega dovoljenja, odstrani in vzpostavi prejšnje stanje in ko investitor oziroma lastnik zemljišča, na katerem je stala takšna stavba oziroma del stavbe, to dejstvo sporoči občini ter novo stanje evidentira pri GURS. Hkrati pa se uvede obveznost plačevanja nadomestila za nezazidano stavbno zemljišče, če leži takšno zemljišče na območju, za katerega je občina določila, da se na njem plačuje nadomestilo in izpolnjuje vse pogoje navedene v 5. členu tega odloka.

(3) Če se za stavbo oziroma del stavbe, ki je bil zgrajen brez gradbenega dovoljenja, pridobi gradbeno dovoljenje oziroma se takšna gradnja legalizira, se ne šteje za novogradnjo in se zato s plačevanjem nadomestila za zazidano stavbno zemljišče nadaljuje.

5. člen

Nezazidana stavbna zemljišča

(1) Nezazidana stavbna zemljišča so tiste zemljiške parcele ali deli parcel, za katere je z izvedbenim prostorskim aktom določeno, da je na njih dopustna gradnja določene vrste objekta ali objektov, ki niso objekti gospodarske javne infrastrukture, niso namenjeni za gradnjo objektov za potrebe zdravstva, socialnega in otroškega varstva, šolstva, kulture, športa-nepridobitna dejavnost in javne uprave. Zanje mora biti zagotovljena možnost priključka oziroma oskrba z električno energijo, odvajanje odpadnih voda in odstranjevanje odpadkov ter dostop na javno cesto. Za odvajanje odpadnih voda se štejejo tudi območja na katerih je dopustna gradnja greznic in malih čistilnih naprav.

(2) Če zazidano stavbno zemljišče nima določene gradbene parcele, se nezazidani del stavbnega zemljišča določi tako, da se od površine parcele odšteje fundus objekta pomnožen s faktorjem 1,5, in sicer za objekte, ki niso objekti javne gospodarske infrastrukture in izpolnjujejo vse zahteve prvega odstavka tega člena. Za določitev gradbene parcele se lahko upoštevajo tudi določila prostorsko izvedbenih aktov (OPN, OPPN). Če le-ta ni določena se za določitev gradbene parcele uporablja priložnik »Načrtovanje in organizacija gradbene parcele stavbe«, DPR, MOP, september 2021.

(3) Površina nezazidanega stavbnega zemljišča se določi glede na površino parcele ali dela parcele, ki ustreza pogojem iz tega člena.

(4) Podatki o površinah nezazidanih zemljiških parcel se pridobivajo iz uradnih evidenc GURS in prostorskih izvedbenih aktov občine.

III. Zavezanci za plačilo nadomestila

6. člen

(1) Zavezanec za plačilo nadomestila je lastnik ali neposredni uporabnik zemljišča, stavbe ali dela stavbe.

(2) Lastništvo se izkazuje z vpisom lastninske pravice v zemljiško knjigo ali na osnovi pravnega akta s katerim oseba ali pravna oseba dokazuje, da je pridobila lastninske pravice (pogodba, zakon, odločba).

(3) Fizična ali pravna oseba pravico uporabe dokazuje z najemno, zakupno, služnostno pogodbo ali drugim aktom, ki dokazuje, da ima pravico uporabe stavbnega zemljišča.

IV. Merila za določitev višine nadomestila

7. člen

Merila za določitev višine nadomestila so:

- (1) lega stavbnega zemljišča,
- (2) dejanska raba (namembnost) dela stavbe za zazidana zemljišča,
- (3) opremljenost stavbnega zemljišča s komunalno infrastrukturo,
- (4) namenska raba zemljišča (vir; OPN) za nezazidana stavbna zemljišča.

8. člen

Lega stavbnega zemljišča:

Območje Občine Brda je razdeljeno na dve območji:

1. območje predstavljajo naselja: Barbana, Biljana, Brdice pri Neblem, Brestje, Ceglo, Dobrovo, Dolnje Cerovo, Drnovk, Fojana, Gonjače, Gornje Cerovo, Gradno, Hlevnik, Hruševlje, Hum, Imenje, Kojsko, Kozana, Kozarno, Krasno, Medana, Neblo, Plešivo, Podsabotin, Pristavo, Slavče, Snežatno, Snežeče, Šlovrenc, Šmartno, Vedrijan, Vipolže, Višnjevnik, Vrhovlje pri Kojskem, Zali Breg

2. območje predstavljajo naselja Nozno, Belo, Brdce pri Kožbani, Slapnik, Senik, Golo Brdo, Breg pri Golem Brdu, Kožbana, Vrhovlje pri Kožbani in Brezovk,

Podrobneje so območja prikazana na kartografskem prikazu v Prilogi 1 , ki je sestavni del tega odloka.

9. člen

Dejanska raba zemljišč:

Nadomestilo za zazidana stavbna zemljišča se plačuje za dele stavb z naslednjo dejansko rabo:

Zap. Št.	Dejanska raba zazidanega stavbnega zemljišča	Število točk 1. območje	Število točk 2. območje
1.	Stanovanjski namen	21	8
2.	Finančne in zavarovalniške dejavnosti, poštne in kurirske storitve, telekomunikacijske dejavnosti, pravne dejavnosti	500	250
3.	Gostinske storitve Hotelska dejavnost	200	100
4.	Turistične kmetije s sobami	150	75
5.	Predelava grozdja in vina, polnjenje, ponudba in prodaja vin	90	45
6.	Prodaja naftnih derivatov	850	200
7.	Prodaja naftnih derivatov v naseljih in izven naselij, ki niso zajeta v točki 5	400	200
8.	Prirejanje iger na srečo	1200	1200
9.	Oddajanje zasebnih sob gostom	45	20
10.	Trgovina pretežno z osnovnimi prehrabnenimi izdelki s površino nad 200m ²	150	75
11.	Trgovina pretežno z osnovnimi prehrabnenimi izdelki s površino do 200m ²	50	25
12.	Vse dejavnosti, ki jih opravljajo samostojni podjetniki ter pravne osebe in niso zajete pod zaportedno številko 1 - 11	150	75
13.	Dejavnost državnih organov (uprava, sodstvo, policija, carina, vojska,...)	100	50
14.	Dejavnosti javnih zavodov (vzgoja, šolstvo, varstvo, zdravstvo,kultura, znanost,...)	15	5
15.	Kmetijstvo – površine prostorov na kmetijah, ki niso zajeti pod točko 4	20	8
16.	Gradbeno inženirski objekti (parkirišča, utrjena dvorišča, zunanja skladišča, manipulativne površine, odprte površine, ki so povezane z dejavnostjo podjetja).	Glede na dejavnost x faktor 0,1	Glede na dejavnost x faktor 0,1

10. člen

Nezazidana stavbna zemljišča:

Za nezazidana stavbna zemljišča štejejo zemljišča določena glede na podrobno namensko rabo objektov iz 9. člena, oziroma podrobnejšo namensko rabo prostora iz občinskih prostorskih aktov.

Nezazidana stavbna zemljišča se točkujejo enako kot zazidana stavbna zemljišča, le da se upošteva faktor 0,5.

11. člen

Komunalna opremljenost stavbnih zemljišč:

- (1) Šteje se, da ima stavbno zemljišče možnost dostopa do javnega prometnega omrežja, če ima neposreden stik z javno cesto v širini najmanj 3m, oziroma ima možnost dostopa preko povezanih zemljišč v lasti ali solasti, ali ima urejeno služnostno pravico preko parcel drugega lastnika in ima možnost priključitve.

Predlog

- (2) Šteje se, da ima stavbno zemljišče možnost priključitve na javni vodovod, če se vsaj del stavbnega zemljišča nahaja v 50 metrskem pasu od osi obstoječega javnega vodovodnega omrežja in ima možnost priključitve.
- (3) Šteje se, da ima stavbno zemljišče možnost priključitve na kanalizacijsko omrežje, če se vsaj del stavbnega zemljišča nahaja v 50 metrskem pasu od osi obstoječega javnega kanalizacijskega omrežja in ima možnost priključitve.
- (4) Šteje se, da ima objekt možnost priključitve na javno energetska omrežje, če se vsaj del stavbnega zemljišča nahaja v 100 metrskem pasu od osi javnega nizkonapetostnega elektroenergetskega omrežja.
- (5) Odvoz odpadkov je zagotovljen na celotnem območju Občine Brda.
- (6) O možnosti dejanske priključitve odloča upravljavec posamezne infrastrukture *individualne in skupne rabe z dejansko možnostjo priključka na te objekte in naprave se ovrednotijo z naslednjimi točkami:*

Vrsta komunalne opreme	Število točk
Javna cesta	4
Vodovod	2
Kanalizacija , MČN, greznica	2
Električno omrežje	1
Odvoz odpadkov	1

Višina nadomestila

12. člen

(1) Mesečna višina nadomestila se izračuna tako, da se s seštevkom točk glede na dejansko rabo zemljišča *in skupnim številom točk glede na komunalno opremo* pomnoži površina stavbnega zemljišča izražena v m² in z vrednostjo točke.

Vrednost točke

13. člen

- (1) Vrednost točke za izračun nadomestila za leto 2025 znaša 0,001373 EUR-a.
- (2) Vrednost točke za odmerno leto se z ugotovitvenim sklepom župana letno revalorizira s količnikom, ugotovljenim na podlagi letnega indeksa rasti cen življenjskih potrebščin po podatkih Statističnega urada RS, za obdobje pred letom za katero se nadomestilo odmerja, v kolikor je količnik večji od ena.
- (3) V primeru drugačne določitve vrednosti točke, kot je določena v prejšnjem odstavku, novo vrednost točke določi Občinski svet Občine Brda, na predlog župana.
- (4) Sklep o vrednosti točke za izračun nadomestila se objavi v Uradnem listu RS

Odmera nadomestila

14. člen

- (1) Nadomestilo se odmeri za vsak odmerni predmet posebej.
- (2) Odločbo za plačilo nadomestila izda ministrstvo pristojno za finance, ki izvaja tudi izterjavo v primeru neplačila.
- (3) Osnova za izdajo odločbe so podatki, ki jih pristojni finančni upravi vsako leto posreduje občinska uprava.
- (4) Plačilo nadomestila zavezanci plačujejo v skladu s predpisi o davčnem postopku.
- (5) Postopek pritožbe na odločbo za plačilo nadomestila se izvede v skladu s predpisi o davčnem postopku.

Oprostitev plačila nadomestila

15. člen

- (1) Za oprostitev plačila NUSZ za dobo 5 let lahko z vlogo zaprosi zavezanec, ki je kupil novo stanovanje kot posamezen del stavbe, ki je zgradil, dozidal ali nadzidal družinsko stanovanjsko hišo, če je v ceni stanovanja ali družinske hiše ali neposredno plačal komunalni prispevek. Oprostitev začne teči od dneva vselitve v stanovanje oz. stanovanjsko hišo, kar zavezanec dokazuje s potrdilom upravne enote o prijavi stalnega bivališča na naslovu, ki je predmet oprostitve,
- (2) O oprostitvi odloči občinski upravni organ z odločbo.

Vzdrževanje podatkov za odmero nadomestila

16. člen

- (1) Podatke za odmero nadomestila vodi in vzdržuje občinska uprava Občine Brda na osnovi uradnih podatkov in lastnih evidenc.

Kazenske določbe

17. člen

- (1) Z denarno kaznijo 250 EUR se kaznuje za prekršek fizična oseba ki:
- pristojnemu organu ne sporoči podatkov, ki so potrebni za odmero nadomestila,
 - ne prijavi sprememb,
- (2) Z denarno kaznijo 850 EUR se kaznuje za prekršek pravna oseba in z denarno kaznijo v višini 250 EUR se kaznuje odgovorna oseba, ki:
- pristojnemu organu ne sporoči podatkov, ki so potrebni za odmero nadomestila,
 - ne prijavi sprememb,

Prehodne določbe

18. člen

- (1) Z dnem uveljavitve tega odloka preneha veljati Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Brda (Uradno glasilo občine Brda št. 6/2003), uporablja pa se do 31.12.2024.

19. člen

Ta odlok začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem glasilu slovenskih občin, izvajati pa se začne s 1. 1. 2025.

Številka: 4220-33/2024

Datum:

Župan
Franc Mužič