**Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnih zemljišč za občino Bistrica ob Sotli**

Na podlagi 55. člena Zakona o izvrševanju poračunov Republike Slovenije za leti 2021 in 2022 (Uradni list RS, št. 174/20 in 15/21 – ZDUOP), 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 – ZSZ, 101/13 –ZDavNepr in 22/14 – odl. US), 218., 218.a, 218.b, 218.c, 218.č in 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, 22/14 – odl. US, 19/15, 61/17 – GZ in 66/17 – odl. US) ter 15. člena Statuta Občine Bistrica ob Sotli (št. 82/16-uradno prečiščeno besedilo) je Občinski svet Občine Bistrica ob Sotli na \_\_redni seji dne \_\_\_\_\_\_\_\_\_ sprejel

**ODLOK**

**o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča na območju Občine Bistrica ob Sotli**

**SPLOŠNA DOLOČILA**

1. **člen**

Ta odlok določa območja, na katerih se v Občini Bistrica ob Sotli plačuje nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča (v nadaljevanju: nadomestilo), vrste zemljišč, zavezance za plačilo, merila za določitev višine nadomestila, merila za popolno ali delno oprostitev plačila nadomestila in kazenske določbe.

**OBMOČJE ZA PLAČILO NADOMESTILA**

1. **Člen**

Nadomestilo se plačuje za nezazidana in zazidana stavbna zemljišča na celotnem območju Občine Bistrica ob Sotli, ki izpolnjujejo naslednje pogoje:

* dostop do zemljišča po javni cesti,
* možnost priključitve na električno energijo,
* možnost priključitve na javni vodovod,
* možnost priključitve na kanalizacijsko omrežje, ali če je dovoljena gradnja greznic oziroma malih čistilnih naprav.

**VRSTE ZEMLJIŠČ ZA KATERE SE ODMERJA NADOMESTILO**

1. **člen**

Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča se plačuje za zazidana in nezazidana stavbna zemljišča.

V primeru nelegalne gradnje plačevanje nadomestila za zazidano stavbno zemljišče ne vpliva na njegovo legalizacijo oziroma na izdajo in izvršitev inšpekcijskega ukrepa.

Obveznost plačevanja nadomestila za zazidano stavbno zemljišče 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 na Geodetski upravi. 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 takšno nadomestilo in izpolnjuje vse pogoje navedene v 5. členu tega odloka.

Če pa se za stavbo oziroma del stavbe, ki je bil zgrajen brez gradbenega dovoljenja, pridobi gradbeno dovoljenje oziroma se takšna gradnja legalizira, se takšna gradnja ne šteje za novo gradnjo in se zato s plačevanjem nadomestila za uporabo zazidanega stavbnega zemljišča nadaljuje.

1. **člen**

**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.

Če objekt, ki ni objekt gospodarske javne infrastrukture nima določene gradbene parcele se do njene določitve šteje, da je pozidano stavbno zemljišče fundus objekta pomnožen z 1,5 - kratnikom fundusa. Preostali del zemljišča se šteje za nezazidano stavbno zemljišče, če izpolnjuje vse pogoje iz 5. člena tega odloka.

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

Dejanska raba stavbe ali dela stavbe se določi na osnovi uradnih podatkov GURS, ki se nanašajo na dejansko rabo stavbe ali dela stavbe.

Kot pozidana stavbna zemljišča štejejo tudi zunanja zemljišča, ki so funkcionalno povezana s poslovnimi oziroma proizvodnimi stavbami in so v naravi zunanje manipulativne površine, zunanja skladišča, zunanja parkirišča, delavnice na prostem in podobno – druga stavbna zemljišča.

Če v uradnih evidencah ni ustreznega podatka glede na zgornje alineje tega člena , je pomanjkljiv ali ni pravilen, občinska uprava ali zavezanec sam o tem obvesti Območno enoto GURS, da pridobi te podatke. Do pridobitve podatkov s strani GURS, Občina lahko uporablja podatke iz drugih uradnih evidenc, ki so ji na voljo (projekti za pridobitev gradbenega dovoljenja, podatki za izdajo odločbe o plačilu komunalnega prispevka, ortofoto posnetkov). Občina lahko tudi pozove lastnika objekta, da sporoči pravilne podatke. Postopek uskladitve podatkov se izpelje skladno s predpisi, ki urejajo evidentiranje nepremičnin.

1. **člen**

**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 in javne uprave. Zanje mora biti zagotovljena oskrba s pitno vodo iz javnega omrežja, električno energijo, odvajanje odplak in odstranjevanje odpadkov ter dostop na javno cesto. Za odvajanje odplak se štejejo tudi območja na katerih je dovoljena gradnja greznic in malih čistilnih naprav.

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.

Ne glede na določbe tega člena, se kot nezazidano stavbno zemljišče štejejo tudi zemljiške parcele, za katere je s prostorsko izvedbenim aktom določeno, da so namenjene za površinsko izkoriščanje mineralnih surovin, če:

* je s prostorsko izvedbenim aktom določeno, da se po opustitvi izkoriščanja na njih izvede sanacija tako, da se namenijo za gradnjo,
* je za takšno izkoriščanje na njih že podeljena koncesija, vendar se z izkoriščanjem na njih še ni začelo;
* se je z izkoriščanjem na njih že prenehalo in je s prostorsko izvedbenim aktom določeno, da se po opustitvi izkoriščanja izvede sanacija tako, da se vzpostavi prejšnje stanje oziroma da se na njih uredijo kmetijska zemljišča ali gozd, takšna sanacija pa še ni izvedena.

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

1. **člen**

**ZAVEZANCI ZA PLAČILO NUSZ**

Nadomestilo mora plačevati neposredni uporabnik zemljišča, stavbe ali dela stavbe, oziroma lastnik.

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).

Pravico uporabe fizična ali pravna oseba dokazuje z najemno, zakupno, služnostno pogodbo ali drugim aktom, ki dokazuje, da ima pravico uporabe stavbnega zemljišča.

**MERILA ZA DOLOČITEV VIŠINE NUSZ**

1. **člen**

Merila za določitev višine nadomestila so:

* lega stavbnega zemljišča,
* dejanska raba zemljišča,
* opremljenosti zemljišča s komunalno infrastrukturo,
* smotrna izkoriščenost stavbnega fonda.
1. **člen**

**Lega stavbnega zemljišča:**

Celotno območje Občine Bistrica ob Sotli je razdeljeno na tri območja za odmero nadomestila:

* I. območje: v to območje se uvrščajo stavbna zemljišča, ki ležijo v delu naselja Bistrica ob Sotli, Polje pri Bistrici, Hrastje, Zagaj,
* II. območje: v to območje se uvrščajo stavbna zemljišča, ki ležijo v delu naselja Kunšperk, Črešnjevec, Trebče, Hrastje, Ples, Srebrnik, Dekmanca, Polje pri Bistrici, Zagaj,
* III. območje: v to območje se uvrščajo vsa ostala stavbna zemljišča, ki ležijo v občini Bistrica ob Sotli.

Kartografski prikaz območij je na vpogled na sedežu občine Bistrica ob Sotli.

1. **člen**

**Dejanska raba zemljišč**

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

|  |  |
| --- | --- |
| **Dejanska raba stavbe ali dela stavbe** | **Število točk** |
| Individualne stanovanjske stavbe | 80 |
| Stanovanjski objekti z 2-4 deli stavb za stanovanjski namen | 50 |
| Stanovanjski objekt s 5 ali več delov stavb za stanovanjski namen | 30 |
| Hoteli in gostinstvo | 300 |
| Poslovni prostori za upravo in javne zavode  | 150 |
| Banka, pošta, telekomunikacije, finančne storitve | 400 |
| Zavarovalništvo | 400 |
| Trgovski namen | 300 |
| Bencinski servis | 400 |
| Prostori za storitvene dejavnosti | 300 |
| Industrija, gradbeništvo, promet | 350 |
| Druga stavbna zemljišča | 50 |

Za II. območje se seštevek točk iz 9. in 11. člena Odloka pomnoži s faktorjem 0,75, za III. območje s faktorjem 0,50.

1. **člen**

**Nezazidana stavbna zemljišča**

Za nezazidana stavbna zemljišča se štejejo zemljišča določena glede na podrobno namensko rabo zemljišč iz občinskih planskih aktov.

1. **člen**

**Komunalna opremljenost stavbnih zemljišč:**

|  |  |
| --- | --- |
| Vrsta | Število točk |
| Makadamska cesta | 5 |
| Asfaltna cesta | 15  |
| Hodnik za pešce ob cesti | 20 |
| Javna razsvetljava | 10 |
| Kanalizacija | 15 |

Šteje se, da ima stavbno zemljišče možnost priključka na komunalno infrastrukturo, če je sekundarno omrežje, na katerega se je možno priključiti, oddaljeno od meje stavbnega zemljišča največ 50 m in obstaja tudi dejanska možnost priključitve in koriščenja komunalne infrastrukture. O možnosti dejanske priključitve daje soglasje upravljavec posamezne komunalne infrastrukture.

Opremljenost stavbnega zemljišča se točkuje s seštevkom točk posameznih alinei prejšnjega odstavka, ki se nanašajo na posamezno opremljenost stavbnega zemljišča.

Pri drugih poslovnih površinah iz 9. člena in nezazidanih stavbnih zemljiščih iz 10. člena se komunalna oprema ne točkuje.

1. **člen**

**Določitev višine nadomestila**

Mesečna višina nadomestila se izračuna tako, da se medsebojno pomnožijo:

* površina stavbnega zemljišča izražena v m2,
* s seštevkom točk glede na dejansko rabo zemljišča in skupnim številom točk glede na komunalno opremo – razen pri izračunu nadomestila za druga stavbna zemljišča in nezazidana stavbna zemljišča,
* vrednostjo točke.
1. **člen**

**Določevanje vrednost vrednosti točke**

Vrednost točke za stavbna zemljišča v letu 2021 znaša **0,00062 EUR** .

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, če je količnik večji od ena. Ugotovitveni sklep se objavi v Uradnem listu RS.

V primeru drugačne določitve vrednosti točke, kot je določena v prejšnjem odstavku, novo vrednost točke določi Občinski svet Občine Bistrica ob Sotli, na predlog župana.

1. **člen**

**Odmera nadomestila**

Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča se odmeri za vsak odmerni predmet posebej.

Odločbo za plačilo nadomestila izda ministrstvo pristojno za finance, ki tudi poskrbi za izterjavo plačila.

Osnova za izdajo odločb so podatki, ki jih vsako leto posreduje občinska uprava.

Plačilo nadomestila zavezanci plačujejo v skladu s predpisi o davčnem postopku.

Postopek pritožbe na odločbo za plačilo nadomestila se izvede v skladu s predpisi o davčnem postopku.

1. **člen**

**Oprostitve plačila nadomestila**

**Nadomestilo se ne plačuje za:**

* Zemljišče, ki se uporablja za potrebe obrambe RS in zemljišča, ki so trajno namenjena za potrebe reševanja in zaščite,
* Za objekte tujih držav, ki so v uporabi kot diplomatska ali konzularna predstavništva ali v njih stanuje njihovo osebje,
* Za objekte mednarodnih in meddržavnih organizacij, ki jih uporabljajo te organizacije ali v njih stanuje njihovo osebje, če ni v mednarodnem sporazumu drugače določeno,
* Za sakralne objekte v katerih verske skupnosti opravljajo verske obrede.

**Za oprostitev plačila lahko zaprosi zavezanec v naslednjih primerih:**

* za dobo 5 let občan, 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 z dnem začetka uporabe stanovanjske hiše ali posameznega dela stanovanjskega objekta. Kar zavezanec dokazuje s potrdilom upravne enote o prijavi stalnega bivališča na naslovu, ki je predmet oprostitve,
* zavezanec, ki prejema socialno podporo,
* zavezanec katerega skupni mesečni prejemki na družinskega člana ne presegajo zajamčenega osebnega dohodka kot minimalnega zneska, ki zagotavlja materialno in socialno varnost,
* zavezanec, katerega objekt je trajno neuporaben zaradi požara, poplave ali druge naravne nesreče in to lahko dokaže z ustreznim potrdilom. Oprostitev velja za obdobje, ko objekta ni mogoče uporabljati. To obdobje pa ne sme biti krajše od 3 mesecev. Dolžina oprostitve ne more trajati dlje kot je potrebno za izvedbo sanacije objekta. Dolžino sanacije določi strokovnjak gradbene stroke.

Zavezanci morajo vlogo za oprostitev vložiti za tekoče leto odmere do 28. 2., sicer začnejo odobrene vloge veljati za naslednje odmerno leto.

1. **Člen**

**Vzdrževanje podatkov za NUSZ**

Podatke za odmero nadomestila vzdržuje občinska uprava Občine Bistrica ob Sotli na osnovi uradnih podatkov in lastnih evidenc.

Vse spremembe podatkov, ki vplivajo na določevanje odmere nadomestila morajo zavezanci sporočiti Občini Bistrica ob Sotli najkasneje 15 dni od nastanka spremembe. Za tekoče odmerno leto se lahko upoštevajo le spremembe, ki bodo sporočene do 28. 2. tekočega leta, naknadne spremembe se bodo upoštevale za odmero v naslednjem letu.

1. **člen**

**Kazenske določbe**

Z denarno kaznijo 200 EUR se kaznuje za prekršek fizična oseba ki:

* ne sporoči pristojnemu organu podatkov, ki so mu potrebni za odmero nadomestila,
* ne prijavi sprememb v 15 dneh od dneva nastanka sprememb,
* prijavi napačne podatke.

Z denarno kaznijo 1000 EUR se kaznuje za prekršek pravna oseba in z denarno kaznijo v višini od 200 EUR se kaznuje odgovorna oseba, ki:

* ne sporoči pristojnemu organu podatkov, ki so mu potrebni za odmero nadomestila,
* ne prijavi sprememb v 15 dneh od dneva nastanka sprememb,
* prijavi napačne podatke.

**Prehodne določbe**

1. **člen**

## Z dnem uveljavitve tega odloka preneha veljati Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča na območju Občine Bistrica ob Sotli (Uradni list RS, št. 5/18) in Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča na območju Občine Bistrica ob Sotli (Uradni list RS, št. 36/19).

1. **člen**

Ta odlok začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem listu.

 Župan

Št.: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Občina Bistrica ob Sotli

Bistrica ob Sotli dne,\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Franjo Debelak