



OBČINA LOGATEC

ŽUPAN

www.logatec.si

e: obcina.logatec@logatec.si

Tržaška cesta 50 A, 1370 Logatec

t: 01 759 06 00, f: 01 759 06 20

Številka:007-44/2012-1

Datum: 22. 11. 2012

OBČINSKI SVET OBČINE LOGATEC

Zadeva: PREDLOG ODLOKA O NADOMESTILU ZA UPORABO STAVBNEGA ZEMLJIŠČA V
OBČINI LOGATEC, I. OBRAVNAVA

PREDLAGATELJ:

- Berto Menard, župan

POROČEVALKA:

- Špela Bezgovšek, višji svetovalec za stvarno premoženje občine

PREDLOG SKLEPA: Občinski svet Občine Logatec sprejme Odlok o nadomestilu za uporabo
stavbnega zemljišča v občini Logatec v predloženem besedilu, v I. obravnavi

ŽIG

Berto Menard
ŽUPAN

PRILOGI:

- Predlog odloka
- Obrazložitev

PREDLOG ODLOKA O NADOMESTILU ZA UPORABO STAVBNEGA ZEMLJIŠČA V OBČINI LOGATEC

I. UVOD

1. Ocena stanja in razlogi za sprejetje odloka

Sedaj je v veljavi Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnih zemljišč na območju občine Logatec, ki ga je Občinski svet sprejel na svoji 2. redni seji, 18. 2. 1999, nato pa so sledile spremembe odloka v letih 2000, 2001, 2003 in 2005. Pojavila se je potreba po uskladitvi z veljavno zakonodajo, kar pa predstavlja spremembo velikega dela besedila dosedanjega odloka, zato se je Občinska uprava odločila za pripravo predloga novega odloka.

2. Cilji in načela odloka

Cilji in načela odloka predstavljajo uskladitev odloka z veljavno zakonodajo.

3. Ocena finančnih posledic

Predlagani odlok ima finančne posledice na proračun Občine Logatec. Iz naslova nezazidanih stavbnih zemljišč se bodo prihodki povečali za približno 9.500 EUR, medtem ko se bodo sredstva iz naslova industrijske poslovne dejavnost (nadomestilo, ki se je sedaj obračunalo samostojnim podjetnikom, ki so dejavnost opravljali na naslov stalnega prebivališča, površine 20 m²) zmanjšala. Po predlogu tega odloka, se površina 20 m², za navedene samostojne podjetnike, prenese na stanovanjski namen, pri tem nastane razlika v vrednosti približno 20.000 EUR. Na leto bo tako približno 20.000 EUR manj sredstev za občinski proračun.

II. BESEDILO ČLENOV

Na podlagi 218. člena Zakona o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 102/04 - uradno prečiščeno besedilo (14/05 popr.), 92/05-ZJC-B, 93/05-ZVMS, 126/07, 108/09, 61/10-ZRud-1 (62/10 popr.), 57/12), določb Zakona o stavnih zemljiščih (Uradni list RS, št. 4/97) in 16. člena Statuta Občine Logatec (Logaške novice 10/10 - uradno prečiščeno besedilo) je, občinski svet občine Logatec, na ___ . redni seji, dne _____ sprejel

Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v občini Logatec

I. SPLOŠNA DOLOČILA

1. člen

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

2. člen

V tem odloku uporabljeni izrazi imajo enak pomen kot v Zakonu o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 102/04 - uradno prečiščeno besedilo (14/05 popr.), 92/05-ZJC-B, 93/05-ZVMS, 126/07, 108/09, 61/10-ZRud-1 (62/10 popr.), 57/12, v nadaljevanju: ZGO).

3. člen

Nadomestilo se plačuje za uporabo zazidanega in nezazidanega stavbnega zemljišča, kot to določa ZGO.

Za zazidana stavbna zemljišča se po tem členu 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. 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.

Za nezazidana stavbna zemljišča po tem členu 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.

II. OBMOČJA ZAJEMANJA NADOMESTILA

4. člen

Območja na katerih neposredni uporabniki plačujejo nadomestilo so:

I. območje: območje prostorske enote naselij Logatec in Kalce,

II. območje: območje prostorske enote naselij Rovte, Hotedršica in Laze, kjer je opredeljeno z namensko rabo območja stanovanj, centralne dejavnosti in proizvodne dejavnosti,

III. območje: območje prostorske enote naselij Lavrovec, Vrh svetih treh kraljev, Hleviše, Hlevni vrh, Praprotno Brdo, Medvedje Brdo, Rovtarske Žibrše, Žibrše Petkovec, Žibrše, Novi svet,

Zaplana-del, Ravnik pri Hotedršici, Grčarevec, Jakovica ter naselij Rovte, Hotedršica in Laze, kjer je opredeljeno z namensko rabo površine razpršene poselitve.

5. člena

Nadomestilo za uporabo zazidanih stavbnih zemljišč se plačuje od stanovanjske oziroma poslovne površine:

a) za uporabno tlorisno površino stanovanja se šteje čista tlorisna površina sob, predsob, hodnikov v stanovanju, kuhinj, kopalnic, shramb in drugih zaprtih prostorov stanovanja ter čista tlorisna površina garaž za osebne avtomobile,

b) za uporabno tlorisno površino poslovnih prostorov se šteje čista poslovna površina poslovnega prostora in vseh prostorov, ki tvorijo funkcionalno celoto s poslovnim prostorom. Za poslovne prostore se štejejo tudi nepokrita skladišča, parkirišča, delavnice na prostem in podobno, vendar se v obračunu upošteva le 50% točkovanja.

Nadomestilo za uporabo nezazidanih stavbnih zemljišč se plačuje od površine nezazidanega stavbnega zemljišča.

6. člen

Višina nadomestila se določi z metodo točkovanja, pri kateri se upoštevajo naslednja merila:

- a) opremljenost stavbnega zemljišča s komunalnimi in drugimi objekti in napravami ter možnost priključitve na te objekte in naprave,
- b) lega in namembnost stavbnega zemljišča,

III. MERILA ZA DOLOČITEV VIŠINE NADOMESTILA

7. člen

Opremljenost stavbnega zemljišča s komunalnimi in drugimi objekti in napravami se vrednoti z naslednjimi točkami:

	točk
- vodovod	15
- kanalizacija	20
- elektrika	10
- telefon	10
- plinovod	15
- javna cesta z asfaltnim cestiščem in hodnikom za pešce	20
- javna cesta z asfaltnim cestiščem brez hodnikov za pešce	15
- javna cesta – makadam	10
- javna razsvetljava	10

8. člen

Po namembnosti se stavbna zemljišča uvrstijo v naslednje skupine:

a) stanovanjski namen: stanovanja v individualnih stanovanjskih hišah, stanovanja v večstanovanjskih stavbah, samski domovi, domovi za starejše občane ter vsi drugi objekti stanovanjskega namena

b) počitniški namen: objekti za občasno bivanje

c) proizvodni namen: kmetijstvo in gozdarstvo (A), rudarstvo (B), predelovalne dejavnosti (C), oskrba z električno energijo in plinom (D) ter vodo (E), gradbeništvo (F), ravnanje z odpadki

d) poslovni namen: finančne in zavarovalniške dejavnosti (K), poslovanje z nepremičninami (L)

e) za druge poslovne namene in storitveno dejavnost: trgovina (G), vzdrževanje in popravila motornih vozil (G), promet in skladiščenje (H), gostinstvo (I), informacijske in komunikacijske dejavnosti (J), strokovne, znanstvene in tehnične dejavnosti (M), druge raznovrstne poslovne dejavnosti (N)

f) namene družbenih dejavnosti, uprave in drugih javnih dejavnosti: dejavnosti javne uprave in obrambe (O), dejavnosti obvezne socialne varnosti (O), izobraževanje (P), zdravstvo in socialno varstvo (Q), kulturne, razvedrilne in rekreacijske dejavnosti (R), druge dejavnosti (S).

g) nezazidano stavbno zemljišče

Pri razvrstitvi posameznih dejavnosti v skupine dejavnosti c), d), e) in f) se upošteva uredba o standardni klasifikaciji dejavnosti (Uradni list RS, št. 69/07, 17/08)

Stavbna zemljišča se razvrstijo glede na opremljenost s komunalnimi in drugimi objekti, glede na namen ter glede na lego v I., II., III. območje in se vrednotijo z naslednjimi točkami:

Dejavnost oz. namen	območje		
	I.	II.	III.
a)	80	60	40
b)	100	80	60
c)	750	600	500
d)	800	700	600
e)	700	600	500
f)	70	60	50
g)	800	700	600

9. člen

Nadomestilo mora plačati neposredni uporabnik zemljišča oziroma stavbe ali dela stavbe (lastnik ali najemnik).

10. člen

Mesečna višina nadomestila po merilih iz 6., 7. in 8. člena tega odloka se določi tako, da se skupno število točko pomnoži s površino iz 4. člena tega odloka.

11. člen

Vrednost točke za izračun nadomestila se določa letno s sklepom občinskega sveta, praviloma ob koncu leta za naslednje leto.

12. člen

Za izračun nadomestila se uporabljajo uradni podatki in evidence.

IV. OPROSTITEV PLAČILA NADOMESTILA

13. člen

Nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča se v skladu s 59. členom Zakona o stavbnih zemljiščih ne plačuje za primere:

- za objekte tujih držav, ki jih uporabljajo tuja diplomatska in 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 stavbe, ki jih uporabljajo verske skupnosti za svoje verske dejavnosti.

Nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča se na lastno zahtevo za dobo pet let oprosti občan, ki je kupil novo stanovanje kot posamezni del stavbe ali zgradil, dozidal ali nadzidal družinsko stanovanjsko hišo, če je v ceni stanovanja oziroma družinske stanovanjske hiše ali neposredno plačal stroške za urejanje stavbnega zemljišča po določbah tega zakona.

Petletna doba oprostitve plačevanja nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča začne teči od dneva vselitve v stanovanje ali stanovanjsko hišo.

V. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

14. člen

Pet letna oprostitev plačila nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča za poslovne stavbe v višini 80%, ki je bila določena pred uveljavitvijo tega odloka, velja do izteka roka, določenega za posamezno poslovno stavbo.

15. člen

Vrednost točke, ki jo je sprejel občinski svet. za leto 2013, se uporabi za potrebe nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča v skladu s tem odlokom.

16. člen

Z dnem veljavnosti tega odloka preneha veljati Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnih zemljišč na območju občine Logatec (Logaške novice, št. 2/99, 4/00, 5/01, 12/03, 12/05).

17. člen

Ta odlok začne veljati naslednji dan po objavi v Logaških novicah.

Številka: 007-44/2012-2
Datum: 22. 11. 2012

Berto Menard
župan

III. OBRAZLOŽITEV ČLENOV

1. K splošnim določilom

V tem delu je določeno, da se nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča plačuje na območju občine Logatec. Definira se tudi kaj se šteje za zazidana in kaj za nezazidana stavbna zemljišča.

2. K območjem zajema nadomestila

Območje celotne občine Logatec se razdeli na tri območja. V vseh treh območjih se plačuje nadomestilo za uporabo zazidanega stavbnega zemljišča, in sicer za stanovanjske in poslovne površine ter nezazidanega stavbnega zemljišča. Višina nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča pa se določi z metodo točkovanja.

3. K merilom za določitev višine nadomestila

Višina nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča je odvisna od več kriterijev, in sicer:

- od opremljenosti zemljišča s komunalnimi in drugimi objekti in napravami ter
- od namembnosti, kjer se upošteva Uredba o standardni klasifikaciji dejavnosti.

Stavbno zemljišče se točkuje glede na opremljenost in namembnost.

Na podlagi seštevka točk ter vrednosti točke se izračuna višina nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča, ki se ga odmeri neposrednemu uporabniku zemljišča.

4. K oprostitvi plačila nadomestila

59. člen Zakona o stavbnih zemljiščih določa za katere primere se nadomestilo ne plačuje.

5. K prehodnim in končnim določbam

S tem odlokom ostane v veljavi 80% oprostitev za poslovne dejavnosti, in sicer do izteka petletnega obdobja oprostive.

Z dnem uveljavitve tega odloka preneha veljati Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnih zemljišč na območju občine Logatec (Logaške novice, št. 2/99, 4/00, 5/01, 12/03, 12/05).

Špela Bezgovšek
Višji svetovalec za
stvarno premoženje občine

Berto Menard
župan