

Številka:007-0006/2017-5

Datum: 20. 09. 2017

Občinski svet Občine Divača
Kolodvorska ulica 3a
6215 Divača

Zadeva: Predlog Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Divača – 1. obravnava

Predlagatelj: županja občine Divača

Pripravljaivec/ci: občinska uprava – zanjo Nataša Macarol, zunanji sodelavec – podjetje REALIS, zanj Ana Stiplošek

I. Uvod

Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča (v nadaljevanju: NUSZ) se plačuje na območju mest in naselij mestnega značaja; na območjih, ki so določena za stanovanjsko in drugačno kompleksno graditev; na območjih, za katere je sprejet prostorski izvedbeni načrt in na drugih območjih, ki so opremljena z vodovodnim in električnim omrežjem.

Občina z odlokom sprejme podlage za odmero NUSZ, oziroma določi merila za določanje višine nadomestila neposrednim uporabnikom stavbnih zemljišč.

II. Pravna podlaga

- 16. člen Statuta Občine Divača (Uradno glasilo slovenskih občin št. 4/14 s spremembami)
- 29. člen Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF in 14/15 – ZUJFO)
- Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 110/02, 8/03 - popr., 58/03 - ZZK-1, 33/07 - ZPNačrt, 108/09 - ZGO-1C in 80/10 - ZUPUDPP)
- 58. člen Zakona o izvrševanju proračunov Republike Slovenije za leti 2016 in 2017 (Uradni list RS, št. 96/15-ZIPRS1617)
- prva in tretja alineja 41. člena ter določbe VI. poglavja Zakona o stavbnih zemljiščih (Uradni list SRS, št. 18/84, 32/85 – popr. in 33/89 ter Uradni list RS, št. 24/92 – odl. US, 29/95 – ZPDF, 44/97 – ZSZ in 27/98 – odl. US; v nadaljnjem besedilu: ZSZ)
- 218. člen, 218.a člen, 218.b člen, 218.c člen, 218.č člen in 218.d člen 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 in 57/12)

III. Obrazložitev

Ministrstvo za Finance (MF) je pozvalo občine k zakonski uskladitvi odlokov o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča, skupaj z Ministrstvom za okolje in prostor (MOP) in Ministrstvom za javno upravo (MJU) pa je podalo tudi smernice, ki naj bodo upoštevane pri vsebinski pripravi novega odloka.

Obstoječi odlok občine Divača je bil sprejet leta 1997 in nazadnje dopolnjen leta 2011. Odlok ne upošteva vseh veljavnih pravnih podlag in je v nekaterih delih zastarel.

IV. Obrazložitev odloka po členih

- Prvi člen določa kaj je namen odloka.
- V drugem členu sta pojasnjena pojma zazidanega in nezazidanega stavbnega zemljišča. Pojma sta povzeta po 218. in 218.b. členu Zakona o graditvi objektov.
- Tretji in četrti člen pojasnjujeta na kakšen način se določi površina zazidanega in nezazidanega stavbnega zemljišča. Osnovo za določitev površine zazidanega stavbnega zemljišča predstavlja Register nepremičnin, ki ga vodi Geodetska uprava RS. Površina zazidanega stavbnega zemljišča za stanovanjski namen je neto tlorisna površina zmanjšana za odprte dele (odprte balkone, terase,...). Za poslovni namen je površina zazidanega stavbnega zemljišča neto tlorisna površina vseh prostorov namenjenih za poslovno dejavnost. V površino zazidanega stavbnega zemljišča pri poslovni dejavnosti se štejejo tudi zunanje poslovne površine (zunanja parkirišča, delavnice na prostem, zunanji gostinski vrtovi, zunanja odprta skladišča,...). Tudi za določitev površine nezazidanega stavbnega zemljišča se upoštevajo uradne evidence (Zemljiški kataster in Kataster stavb).
- Določitev kakovostnih skupin območij (5. člen):
Območja so določena na podlagi opremljenosti naselja s centralnimi funkcijami in glede na geografsko lego. V prvo območje spadata kraja Divača in Senožče, v drugo območje pa vsi ostali kraji. Ta delitev je bila določena tudi že v starem odloku za odmero NUSZ.
- Šesti člen določa, da je višina NUSZ odvisna od lege / namembnosti stavbnega zemljišča in komunalne opremljenosti zemljišča.
- Sedmi člen določa, da je višina NUSZ odvisna od lege in namena uporabe nepremičnine (stanovanjski namen, gospodarska dejavnost, poslovna, trgovska in turistična dejavnost in družbena dejavnost).
Veljavni odlok je ločeval med stanovanjskim, počitniškim in poslovnim namenom, ki se je dalje ločil na pridobitno in nepridobitno dejavnost. Pomanjkljivost je ta, da je bil namen določen glede na klasifikacijo dejavnosti podjetij in ne glede na klasifikacijo dejanske rabe dela stavbe (Uredba o klasifikaciji vrst objektov in objektih državnega pomena), ki je vezana na posamezen stavbni del. Prav tako je izločeno točkovanje počitniških objektov, saj je Ustavno sodišče v številnih primerih ugotovilo, da ločevanje po počitniškem namenu ni predmet in namen obdavčitve NUSZ. Ker občina te namembnosti v trenutni odmeri ni upoštevala, sprememba nima finančnih posledic. Nov odlok predvideva naslednjo delitev:

Namen	Kakovostna skupina	
	1.	2.
Stanovanjski namen (dejanska raba 11-, 1242- (garaže), če se prostor ne uporablja za opravljanje dejavnosti)	50	20
Gospodarske dejavnosti (124-, 125-)	200	200
Poslovna, trgovska in turistična dejavnost	250	200

(dejanska raba 121-, 122-, 123-)		
Družbene dejavnosti (dejanska raba 126-)	100	50

- Namembnost zazidanega stavbnega zemljišča (8. člen):
S točkovanjem namembnosti zazidanega stavbnega zemljišča na podlagi lege v posamezni kakovostni skupini, občina usmerja poselitev in razvoj.

Namembnost zemljišča	Kakovostna skupina	
	1.	2.
Območja za izgradnjo stanovanjskih stavb	50	20
Območja za izgradnjo poslovnih stavb	200	200

Razlika zaradi novega točkovanja namembnosti pomeni **2.613,69 EUR več sredstev.**

- Komunalna opremljenost (9. člen):
Vpeljava oddaljenosti od omrežja, ki omogoča občini lažjo določitev posamezne komunalne opremljenosti. Ob tem se upošteva tudi dejanska možnost priključitve. Ločeno so dodane točke za asfalt, ki predstavlja višjo stopnjo opremljenosti. Razlika zaradi dodatnih točk za asfalt v novi odmeri pomeni **7.124,31 EUR več sredstev.**

- Izjemna ugodnost (10. člen):
Kriterij izjemne ugodnosti se določi na podlagi izjemne ugodnosti v zvezi s pridobivanjem dohodka v gospodarski dejavnosti, ugodne lokacije ter obremenitve gospodarske javne infrastrukture.
Za površine, namenjene prenosu in distribuciji električne energije, štejejo tiste površine, v kolikor ne gre za površine zemljišč, na katerih so daljnovodi ali objekti, namenjeni prenosu ali distribuciji električne energije (objekti javne gospodarske infrastrukture).
Nepremičnine, ki so dodatno obremenjene s točkami izjemne ugodnosti se nahajajo na lokaciji, ki bistveno prispeva k pridobivanju prihodka (v centru Divače – banka in pošta, ...).

Dejavnost	Kakovostna skupina	
	1.	2.
Banka	1500	/
Proizvodnja, prenos in distribucija električne energije	3500	/
Pridobivanje kamnin, peska in glin	500	500
Poštne in telekomunikacijske storitve	500	/

Razlika med prejšnjim odlokom je v številu točk pri prenosu in distribuciji el. energije (prej 4150 točk, predlog novega odloka 3500 točk). To pomeni **10.934,52 EUR sredstev manj v proračunu.**

- 11. Člen določi na kakšen način se določi višina nadomestila .
- 12. Člen določa vrednost točke in način spreminjanja vrednosti točke. V novem odloku se predvideva rahlo povišanje točk (prej točka v višini 0,004310 po novem odloku predlog 0,0045 EUR). Razlika v odmeri na račun povečanja točk pomeni **11.711,56 EUR več v proračun.** Vrednost na m2 odmere po sedanjem odloku je 0,50 EUR, po novem odloku bi bila 0,53 EUR.
- 13. Člen določa kdo je zavezanec za plačilo NUSZ. Enako kot v starem odloku (lastnik, najemnik, uporabnik).

- 14. Člen določa kdo prijavi NUSZ. Če spremembe, ki vplivajo na odmero NUSZ ne prijavi zavezanec ima pristojnost občinska uprava, da si sama pridobi podatke iz uradnih evidenc.
- Oprostitev nadomestila (15. člen).
Izločene vse oprostitve, ki nimajo zakonske podlage (zazidana stavbna zemljišča za potrebe obrambe in zaščite RS, tuja diplomatska in konzularna predstavništva, verske skupnosti, objekti mednarodnih organizacij).
Oprostitev plačila NUSZ velja še vedno za novogradnje – 5. letna oprostitev in za socialno šibkejše zavezance – 1. letna oprostitev.
Odlok se zaključuje s kazenskimi določbami in prehodno in končno določbo.

V. Zaključek

Predlagan nov Odlok bo zagotavljal podlago za enakovredno porazdelitev nadomestila, celovit zajem vhodnih podatkov in lažjo kontrolo podatkov, ki so uporabljeni v odmeri NUSZ.

Sprejem novega Odloka ne bo imel večjih posledic na občinski proračun:

	Znesek
Odmera zdaj	265.667,56
Razlika v odmeri na račun povečanja točke	11.711,56
Razlika zaradi novega točkovanja namembnosti	2.613,69
Razlika zaradi dodanih točk za asfalt	7.124,31
Razlika zaradi točkovanja distribucije el. energije s 3500 točkami	-10.934,52
Skupaj odmera po spremembi odloka	276.182,6

Razlika med odmero prej in po sprejemu odloka bi tako bila dobrih 10.000€ v plus občine.

Občinskemu svetu se na podlagi navedenega predlaga da predloženi odlok sprejme v predlagani vsebini.

Predlog odloka bo posredovan v mnenje Odboru za gospodarstvo in okolje.

VI. Priloge

- Predlog Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Divača – 1. Obravnava,
- Predlog sklepa,
- Sklep o javni razgrnitvi predloga odloka.

Pripravil-a:

Nataša Macarol in Ana Stiplošek



Županja Občine Divača

Alenka Štrucl Dovgan



Vložiti:

- Arhiv sej OS,
- v zadevo.



PREDLOG SKLEPA

Na podlagi 16. člena Statuta Občine Divača (Uradno glasilo slovenskih občin št. 4/14, 24/14 in 9/15) je Občinski svet Občine Divača na svoji ... redni seji, dne ... sprejel naslednji

SKLEP

1. člen

V prvem branju se potrdi Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v občini Divača v predlagani obliki.

2. člen

Ta sklep začne veljati takoj.

Županja Občine Divača
Alenka Štrucl Dovgan

Sklep prejmejo:

- Občinska uprava
- arhiv, tu.

PREDLOG SKLEPA

Na podlagi 16. člena Statuta Občine Divača (Uradno glasilo slovenskih občin št. 4/14, 24/14 in 9/15) in 84. člena Poslovnika občinskega sveta Občine Divača (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 4/14, 9/15) je Občinski svet Občine Divača na svoji ... redni seji, dne ... sprejel naslednji

SKLEP

1. člen

O predlogu Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v občini Divača se opravi javna razprava.

2. člen

Javna razprava poteka od do

3. člen

Predlog Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v občini Divača se objavi na internetni strani občine Divača www.divaca.si, pisni izvod pa je na vpogled na sedežu občinske uprave občine Divača v času uradnih ur.

4. člen

V času javne razprave obravnavajo predlog Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v občini Divača delovna telesa sveta, sveti ožjih delov občine ter zainteresirana javnost. Pripombe in predlogi k predlogu Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v občini Divača se pošljejo županji občine Divača:

- Pisno na naslov: Občina Divača, Kolodvorska ulica 3a, 6215 Divača , z dopisom »Pripombe na predlog Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v občini Divača«,
- V elektronski obliki na elektronski naslov: obcina@divaca.si ali
- Osebno z vpisom v knjigo pripomb, ki se nahaja v sejni sobi občine Divača.

5. člen

Ta sklep začne veljati takoj.

Županja Občine Divača
Alenka Štrucl Dovgan

Sklep prejmejo:

- Občinska uprava
- arhiv, tu.

Na podlagi 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF in 14/15 – ZUUJFO), Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 110/02, 8/03 - popr., 58/03 - ZZK-1, 33/07 - ZPNačrt, 108/09 - ZGO-1C in 80/10 - ZUPUDPP) ter 16. člena Statuta Občine Divača (Uradno glasilo slovenskih občin št. 4/14 s spremembami), 58. člena Zakona o izvrševanju proračunov Republike Slovenije za leti 2016 in 2017 (Uradni list RS, št. 96/15-ZIPRS1617), prve in tretje alineje 41. člena ter določb VI. poglavja Zakona o stavbnih zemljiščih (Uradni list SRS, št. 18/84, 32/85 – popr. in 33/89 ter Uradni list RS, št. 24/92 – odl. US, 29/95 – ZPDF, 44/97 – ZSZ in 27/98 – odl. US; v nadaljnjem besedilu: ZSZ), 218. člena, 218.a člena, 218.b člena, 218.c člena, 218.č člena 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 in 57/12), je Občinski svet Občine Divača na _____ seji, dne _____, sprejel

ODLOK

o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Divača

I. SPLOŠNA DOLOČBA

1. člen (predmet odloka)

Ta odlok določa način, zavezanca, podlage za odmero nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča (v nadaljevanju: nadomestilo) in oprostitve nadomestila na območju občine Divača (v nadaljevanju tudi: občina).

II. DOLOČITEV ZAZIDANIH IN NEZAZIDANIH STAVBNIH ZEMLJIŠČ

2. člen (zazidana in nezazidana stavbna zemljišča)

Za zazidana in nezazidana stavbna zemljišča se štejejo tista zemljišča, kot jih določa 218. in 218. b člen Zakona o graditvi objektov (ZGO-1) in sicer:

- (1) Za zazidana stavbna zemljišča 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.
- (2) Kot zazidana stavbna zemljišča so določene 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 so takšne parcele oziroma njihovi deli v skladu z določbami tega zakona določene kot gradbene parcele.
- (3) Če zemljiške parcele iz prejšnjega odstavka oziroma njihovi deli še niso določeni kot gradbene parcele, pridobijo takšne zemljiške parcele oziroma njihovi deli status zazidanega stavbnega zemljišča s pravnomočno odločbo o parcelaciji, izdano v skladu z določbami 215., 216. oziroma 217. člena ZGO-1 ali pa, ko postane gradbeno dovoljenje, izdano za objekt, ki naj bi se gradil na njej, dokončno.
- (4) Do pravnomočnosti odločbe o parcelaciji oziroma dokončnosti gradbenega dovoljenja, se površina parcel iz prejšnjega odstavka, ko se od nje odšteje površina, na kateri stoji stavba ali gradbeni inženirski objekt, ki ni objekt gospodarske javne infrastrukture, pomnožena s faktorjem 1,5, šteje kot površina nezazidanega stavbnega zemljišča, vendar samo, če takšen preostali deli takšnih zemljiških parcel hkrati izpolnjujejo tudi pogoje za določitev nezazidanega stavbnega zemljišča.

- (5) Za nezazidana stavbna zemljišča 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.
- (6) Kot nezazidana stavbna zemljišča so določene tiste zemljiške parcele, za katere je z izvedbenim prostorskim aktom določeno, da je na njih dopustna gradnja določene vrste objekta iz prejšnjega odstavka, če je za njih zagotovljena oskrba s pitno vodo in energijo, odvajanje odplak in odstranjevanje odpadkov ter dostop na javno cesto in če ležijo znotraj območja, za katerega je občina z odlokom o nadomestilu določila, da se plačuje nadomestilo za uporabo nezazidanega stavbnega zemljišča.
- (7) Šteje se, da je za zemljiške parcele iz 5. odstavka tega člena zagotovljena oskrba s pitno vodo in energijo, odvajanje odplak in odstranjevanje odpadkov ter dostop na javno cesto, če je za območje, na katerem ležijo, sprejet državni ali občinski lokacijski načrt. Če je za območje, na katerem ležijo zemljiške parcele iz druge alineje prvega odstavka tega člena, sprejet občinski prostorski red, se šteje, da je za njih zagotovljena oskrba s pitno vodo in energijo, odvajanje odplak in odstranjevanje odpadkov, če imajo takšne parcele urejen dostop do javnega cestnega omrežja, za njih pa je tudi možno izvesti priključke na javno vodovodno omrežje, javno elektroenergetsko omrežje in javno kanalizacijsko omrežje, kolikor ni dovoljena gradnja greznic oziroma malih čistilnih naprav.
- (8) Ne glede na določbe 5. odstavka tega člena se štejejo za nezazidano stavbno zemljišče tudi zemljiške parcele, za katere je z lokacijskim načrtom določeno, da so namenjene za površinsko izkoriščanje mineralnih surovin:
 1. če je z občinskim podrobnim prostorskim načrtom določeno, da se po opustitvi izkoriščanja na njih izvede sanacija tako, da se namenijo za gradnjo;
 2. če je za takšno izkoriščanje na njih že podeljena koncesija, vendar se z izkoriščanjem na njih še ni začelo;
 3. če se je z izkoriščanjem na njih že prenehalo in je z občinskim podrobnim prostorskim načrtom 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.

3. člen

(določitev površine zazidanega stavbnega zemljišča)

- (1) Osnovo za določitev površine zazidanega stavbnega zemljišča predstavljajo Register nepremičnin, Kataster stavb in Zemljiški kataster, ki jih vodi Geodetska uprava RS in iz katerih občina za potrebe odmere nadomestila črpa potrebne podatke. Osnovo za določitev poslovnih subjektov predstavlja tudi Poslovni register Slovenije.
- (2) Površina zazidanega stavbnega zemljišča za stanovanjski namen se določi kot neto tlorisna površina (SIST ISO: 9836) vseh zaprtih prostorov posameznega stavbnega dela stanovanjskega namena in neto tlorisna površina garaže za osebna vozila, če je le-ta vpisana kot samostojni stavbni del.
- (3) Površina zazidanega stavbnega zemljišča za poslovni namen se določi kot neto tlorisna površina (SIST ISO: 9836) vseh prostorov posameznega stavbnega dela poslovnega namena in neto tlorisna površina vseh stavbnih delov, ki so funkcionalno povezani z njim.
- (4) V površino zazidanega stavbnega zemljišča za poslovni namen se štejejo tudi zunanje poslovne površine, ki se uporabljajo kot spremljevalne površine za opravljanje poslovne dejavnosti. To so zunanja parkirišča, zunanje manipulativne površine, delavnice na prostem, nepokrita skladišča, športna igrišča.
- (5) Če podatek o površini zazidanega stavbnega zemljišča ali podatek o dejanski rabi dela stavbe v navedenih uradnih evidencah ne obstaja ali je očitno napačen, le-tega na podlagi terenskega ogleda ali podatkov iz projektne dokumentacije objekta določi organ občine, pristojen za odmero nadomestila. Skladno z zakonodajo se na ta način pridobljen podatek pred odmero posreduje zavezancu v pregled.
- (6) Občina pristojni geodetski upravi predlaga vpis novih podatkov oziroma vpis sprememb ali uskladitev podatkov v ustrezne evidence v skladu s predpisi, ki urejajo evidentiranje nepremičnin.

- (7) Podatki, ki jih občina v skladu s prejšnjim odstavkom ne more vpisati v ustrezne evidence, zavezanci pa v skladu z zakonom, ki ureja graditev objektov, sami niso predlagali vpisa novih ali spremenjenih podatkov, se štejejo za pravilne, dokler v ugotovitvenem postopku, začetem na podlagi pritožbe zavezanca zoper odločbo o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča, ni ugotovljeno dejansko stanje, ki predstavlja osnovo za odmero površine za tekoče leto in prihodnja odmerna leta.

4. člen

(določitev površine nezazidanega stavbnega zemljišča)

- (1) Osnovo za določitev površine nezazidanega stavbnega zemljišča predstavljata evidenci Zemljiški kataster in Kataster stavb, ki ju vodi Geodetska uprava RS in iz katerih občina za potrebe odmere nadomestila črpa potrebne podatke.
- (2) Površina nezazidanega stavbnega zemljišča se določi kot površina zemljiške parcele, ki je namenjena gradnji, ob upoštevanju pogojev 3. člena tega odloka in pogojev vsakokratnega veljavnega prostorskega akta.

III. DOLOČITEV OBMOČIJ ODMERE NADOMESTILA

5. člen

(območja odmere nadomestila)

Območja, ki so predmet odmere nadomestila, določa veljaven prostorski akt. Delijo se na dve kakovostni skupini na podlagi kriterijev lokalnega pomena območja in dostopnosti do javnih funkcij:

- A) 1. kakovostno skupino območij: naselji Divača in Senožeče
- B) 2. kakovostno skupino območij: ostala naselja v občini

IV. MERILA ZA DOLOČITEV VIŠINE NADOMESTILA

6. člen

(splošna merila)

- (1) Za določitev višine nadomestila za zazidana in nezazidana stavbna zemljišča se upoštevajo naslednja merila:
- lega in namen stavbnega zemljišča,
 - opremljenost stavbnega zemljišča s posamezno vrsto gospodarske javne infrastrukture ali z omrežji infrastrukture gospodarskih javnih služb.
- (2) Za zazidana stavbna zemljišča se upoštevajo tudi merila:
- izjemne ugodnosti v zvezi s pridobivanjem dohodka.

7. člen**(lega in namen zazidanega stavbnega zemljišča)**

Namen uporabe zazidanega stavbnega zemljišča, oziroma dela stavbe na tem stavbnem zemljišču, se določi na podlagi šifranta dejanske rabe CC-SI, ki ga povzema evidenca Registra nepremičnin. Glede na vrsto dejanske rabe dela stavbe in geografsko lego, se zazidano stavbno zemljišče vrednoti na naslednji način:

Namen	Kakovostna skupina	
	1.	2.
Stanovanjski namen (dejanska raba 11-, 1242- (garaže), če se prostor ne uporablja za opravljanje dejavnosti)	50	20
Gospodarske dejavnosti (124-, 125-)	200	200
Poslovna, trgovska in turistična dejavnost (dejanska raba 121-, 122-, 123-)	250	200
Družbene dejavnosti (dejanska raba 126-)	100	50

8. člen**(lega in namen nezazidanega stavbnega zemljišča)**

Namen uporabe nezazidanega stavbnega zemljišča se določi glede na namensko rabo območja, kot jo določa veljavni prostorski akt in se vrednoti na naslednji način:

Namembnost zemljišča	Kakovostna skupina	
	1.	2.
Območja za izgradnjo stanovanjskih stavb	50	20
Območja za izgradnjo poslovnih stavb	200	200

9. člen**(opremljenost stavbnega zemljišča)**

- (1) Opremljenost stavbnega zemljišča z objekti in omrežji gospodarske javne infrastrukture ali z omrežji infrastrukture gospodarskih javnih služb se ovrednoti z naslednjimi točkami:

Opremljenost	Število točk
a.) cesta v makadamski izvedbi	10
b.) cesta v asfaltni izvedbi	15
c.) vodovodno omrežje	10
d.) električno omrežje	10
e.) telekomunikacijsko omrežje	10
f.) javna razsvetljava	10
g.) kanalizacijsko omrežje	30

- (2) Šteje se, da ima stavbno zemljišče možnost priključka, če je omrežje, na katerega se je možno priključiti, oddaljeno od meje stavbnega zemljišča do vključno 50 m in obstaja tudi dejanska možnost priključitve in koriščenja teh komunalnih objektov in naprav.

10. člen
(izjemne ugodnosti v zvezi s pridobivanjem dohodka)

Pri posameznih dejavnostih se pri uporabi stavbnega zemljišča upoštevajo izjemne ugodnosti v zvezi s pridobivanjem dohodka v gospodarskih dejavnostih, kar je posledica ugodne lokacije stavbnega zemljišča glede na možnost ustvarjanja dohodka ter obremenitve gospodarske javne infrastrukture.

Dejavnost	Kakovostna skupina	
	1.	2.
Banka	1500	/
Proizvodnja, prenos in distribucija električne energije	3500	/
Pridobivanje kamnin, peska in gline	500	500
Poštna in telekomunikacijske storitve	500	/

V. ODMERA NADOMESTILA

11. člen
(določitev višine nadomestila)

- (1) Letna višina nadomestila za zazidana stavbna zemljišča se določi kot vsota točk, dobljenih iz 7., 9., 10. in 11. člena tega odloka, ki se pomnoži s površino zazidanega stavbnega zemljišča ter z letno višino točke za odmero nadomestila za zazidana stavbna zemljišča.
- (2) Letna višina nadomestila za nezazidana stavbna zemljišča se določi kot število točk, dobljenih iz 8. in 9. člena tega odloka, ki se pomnožijo s površino nezazidanega stavbnega zemljišča, z letno višino točke za odmero nadomestila za nezazidana stavbna zemljišča ter faktorjem 0,1.

12. člen
(vrednost točke)

- (1) Vrednost točke za izračun nadomestila za zazidano in nezazidano stavbno zemljišče na območju občine Divača lahko za posamezno leto določi s sklepom občinski svet na predlog župana.
- (2) Sprememba vrednosti točke je vezana na indeks rasti cen življenjskih potrebščin, ki ga ugotovi Statistični urad RS, za obdobje prvih devetih mesecev leta pred letom, za katero se nadomestilo odmerja, v primerjavi z enakim obdobjem prejšnjega leta.
- (3) V letu 2018 znaša vrednost točke 0,0045 EUR.

13. člen
(zavezanec)

- (1) Zavezanec za plačilo nadomestila za zazidano stavbno zemljišče je neposredni uporabnik zemljišča oziroma dela stavbe (imetnik pravice razpolaganja oziroma lastnik, najemnik stanovanja oziroma poslovnega prostora, imetnik stanovanjske pravice). Če le-ta ni znan, je zavezanec za plačilo lastnik.
- (2) Zavezanec za plačilo nadomestila za nezazidano stavbno zemljišče je njegov lastnik oziroma imetnik stavbne pravice, če je le-ta vzpostavljena na zemljiški parceli.

14. člen
(prijava nadomestila)

Zavezanec za plačilo nadomestila je dolžan občinski upravi sporočiti vse spremembe, ki bi kakorkoli vplivale na odmero nadomestila v roku petnajstih dni po nastanku spremembe. V kolikor zavezanec tega ne sporoči si občinska uprava pridobi sama podatke iz ustreznih evidenc.

VI. OPROSTITVE PLAČILA NADOMESTILA

15. člen (oprostitve plačila nadomestila)

- (1) (1) Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča se ne plačuje:
- za zazidana stavbna zemljišča, katera se neposredno uporabljajo za potrebe obrambe in zaščite RS,
 - 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 svojo versko dejavnost.
- (2) Oprostitev plačila nadomestila za zazidano stavbno zemljišče velja za:
- zavezanca, 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 komunalni prispevek. 5-letna oprostitev prične teči z dnem prijave stalnega bivališča, upošteva pa se od dneva pravnomočnosti odločbe o priznanju oprostitve, ki se izda na podlagi vloge zavezanca,
 - zavezanca, ki je prejemnik denarne socialne pomoči na podlagi zakona, ki ureja uveljavljanje pravic iz javnih sredstev. Odločbo o enoletni oprostitvi izda pristojni organ Občine Divača na podlagi vloge zavezanca. Če je bila odločba pristojnega organa Občine Divača o enoletni oprostitvi izdana najkasneje do izdaje odločbe o odmeri nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča, se oprostitev upošteva za odmerno leto, v katerem je bila odločba izdana. V nasprotnem primeru se oprostitev upošteva za naslednje odmerno leto.
- (3) Plačilo nadomestila se odloži, delno odpiše, odpiše ali poravna v obrokih skladno z določili veljavne davčne zakonodaje.

VII. KAZENSKÉ DOLOČBE

16. člen (kazenske določbe)

- (1) Z globo 500 EUR se kaznuje za prekršek pravna oseba ali samostojni podjetnik posameznik, če:
- a) ne prijavi nastanka obveznosti plačila nadomestila po tem odloku ali vseh sprememb, ki vplivajo na odmero nadomestila, in sicer v 15 dneh po nastanku obveznosti oziroma sprememb,
 - b) na poziv pristojnega občinskega organa v roku 15 dni od poziva ne posreduje točnih podatkov, ki omogočajo odmero nadomestila ali
 - c) prijavi lažne podatke ali prikriva podatke, ki so potrebni za izračun nadomestila.
- (2) Z globo 200 EUR se za prekrške iz prejšnjega odstavka kaznuje posameznik ali odgovorna oseba pravne osebe iz prejšnjega odstavka.
- (3) Nadzor nad izvajanjem tistih določb tega odloka, za katere je v primeru njihove kršitve po tem odloku predpisana sankcija, opravlja organ Občine Divača, pristojen za nadzor.

VIII. PREHODNA IN KONČNA DOLOČBA

17. člen

(prenehanje veljavnosti obstoječega odloka)

- (1) Z dnem uveljavitve tega odloka preneha veljati Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Divača (Primorske novice-uradne objave št. 46/97, 1/98, Uradni list RS, št. 66/03 in 106/11).
- (2) Pritožbe zavezancev, vezane na odmero nadomestila za pretekla odmerna leta, se obravnavajo na podlagi takrat veljavnega odloka.

18. člen

(uveljavitev odloka)

Ta odlok začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem glasilu slovenskih občin, uporabljati pa se začne 1. januarja 2018.

Številka: _____

Divača, dne _____

Županja Občine Divača

Alenka Štrucl Dovgan