

17. člen

(uveljavitev odloka)

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

Št. 410-0015/2019-12

Borovnica, dne 19. decembra 2019

Župan
Občine Borovnica
Bojan Čebela

3737. Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Borovnica

Na podlagi 55. člena Zakona o izvrševanju poračunov Republike Slovenije za leti 2018 in 2019 (Uradni list RS, št. 71/17, 13/18 – ZJF-H in 83/18) v povezavi s VI. poglavjem Zakona o stavbnih zemljiščih (Uradni list SRS, št. 18/84, 32/85 – popr., 33/89, Uradni list RS, št. 24/92 – odl. US, 29/95 – ZPDF, 44/97 – ZSZ in 101/13 – odl. US) ter določbami 218. člena in 218.a do 218.d člena Zakona o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 102/04 – UPB, 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, 19/15, 61/17 – GZ in 66/17 – odl. US) ter na podlagi Statuta Občine Borovnica (Uradni list RS, št. 67/16) je Občinski svet Občine Borovnica na 8. redni seji dne 19. 12. 2019 sprejel

O D L O K

o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Borovnica

1. SPLOŠNI DOLOČBI

1. člen

(predmet odloka)

S tem odlokom se določijo podlage za obračun nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča (v nadaljevanju: nadomestilo) za zazidana in nezazidana stavbna zemljišča.

Podlage za obračun in odmero nadomestila so določene ob upoštevanju naslednjih kriterijev:

- določitve zazidanih in nezazidanih stavbnih zemljišč,
- določitve območij, katera so predmet odmere nadomestila,
- meril za določitev višine nadomestila,
- določitve zavezancev za plačilo nadomestila in način odmere nadomestila,
- določitve oprostitev plačila nadomestila.

Nadomestilo se plačuje za zazidana in nezazidana stavbna zemljišča.

2. člen

(pojmi)

Zaprti prostori stavbnega dela so vsi prostori, ki se v registru nepremičnin ne vodijo pod naslednjimi opisi: odprta terasa, balkon, loža.

Poslovni namen pomeni opravljanje pridobitne ali nepridobitne dejavnosti (dejavnost) v katerikoli organizacijski obliki, ki je vpisana v Poslovni register Slovenije.

2. DOLOČITEV ZAZIDANIH IN NEZAZIDANIH STAVBNIH ZEMLJIŠČ

3. člen

(zazidana stavbna zemljišča)

Kot zazidana stavbna zemljišča štejejo zemljišča, na katerih so gradbene parcele z zgrajenimi stavbami in/ali gradbenimi

inženirskimi objekti, ki niso objekti gospodarske javne infrastrukture, in zemljišča, na katerih se je na podlagi dokončnega gradbenega dovoljenja pričelo z gradnjo stavb in/ali gradbenih inženirskih objektov, ki niso objekti gospodarske javne infrastrukture.

Če določena stavba ali gradbeni inženirski objekt, ki ni objekt gospodarske javne infrastrukture, gradbene parcele nima določene, za zazidano stavbno zemljišče šteje del zemljiške parcele, na katerem stoji stavba (fundus) ali gradbeni inženirski objekt, pomnožen s faktorjem 1,5.

4. člen

(nezazidana stavbna zemljišča)

Kot nezazidana stavbna zemljišča štejejo 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, če je na njih zagotovljena oskrba s pitno vodo in energijo, odvajanje odplak in odstranjevanje odpadkov ter dostop na javno cesto.

Če na posameznem od zgoraj navedenih zemljišč stoji objekt, se kot nezazidano stavbno zemljišče določi zemljiška parcela, na kateri stoji takšen objekt, od katere se odšteje površina gradbene parcele objekta ali površino stavbišča s pripadajočim funkcionalnim zemljiščem takega objekta.

Če gradbena parcela objekta ali površina stavbišča s pripadajočim funkcionalnim zemljiščem objekta ni določena, kot nezazidano stavbno zemljišče šteje površina zemljiške parcele, na kateri stoji objekt, od katere se odšteje površina fundusa objekta, pomnožena s faktorjem 1,5.

5. člen

(določitev površine zazidanega stavbnega zemljišča)

Nadomestilo za uporabo zazidanega stavbnega zemljišča se plačuje od stanovanjske oziroma poslovne površine stavbe. Poslovne površine so tudi površine zemljišč, ki so namenjene poslovni dejavnosti.

Osnovo za določitev površine zazidanega stavbnega zemljišča predstavljajo naslednje uradne evidence: register nepremičnin, kataster stavb in zemljiški kataster, katere vodi Geodetska uprava RS in iz katerih občina za potrebe odmere nadomestila pridobiva potrebne podatke.

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.

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. Poslovni namen pomeni opravljanje pridobitne ali nepridobitne dejavnosti v katerikoli organizacijski obliki, ki je vpisana v Poslovni register Slovenije.

Površina zazidanega stavbnega zemljišča za poslovni namen – zunanje poslovne površine (ZPP), se določi kot tlorisna projekcija površine zemljišč na parceli objekta, ki se uporabljajo kot spremljevalne površine za opravljanje poslovne dejavnosti, med katere sodijo predvsem zunanja parkirišča, zunanje manipulativne površine, delavnice na prostem, skladišča, športna igrišča, deponije ipd.

Če se ugotovi, da se kot zunanje poslovne površine uporabljajo tudi zemljišča izven gradbene parcele objekta, se nadomestilo zanje odmeri na enak način kot za površine, ki se nahajajo znotraj gradbene parcele objekta.

Nadomestilo za uporabo zazidanega stavbnega zemljišča se odmeri tudi za nelegalne gradnje.

6. člen

(določitev površine nezazidanega stavbnega zemljišča)

Nadomestilo za uporabo nezazidanega stavbnega zemljišča se plačuje od površine nezazidanega stavbnega zemljišča.

Osnovo za določitev površine nezazidanega stavbnega zemljišča predstavljata naslednji uradni evidenci: zemljiški kataster in kataster stavb, iz katerih občina za potrebe odmere nadomestila pridobiva potrebne podatke.

Površina nezazidanega stavbnega zemljišča se določi kot površina zemljiške parcele, ki je namenjena gradnji, ob upoštevanju pogojev 4. člena tega odloka, pogojev vsakokratnega veljavnega izvedbenega prostorskega akta in pogojev oziroma omejitev, določenih z drugimi pravnimi akti.

Na podlagi določil prvega in drugega odstavka tega člena, občina vzpostavi lastno evidenco nezazidanih stavbnih zemljišč.

3. DOLOČITEV OBMOČIJ ODMERE NADOMESTILA

7. člen

(območja odmere nadomestila)

Območja, ki so predmet odmere nadomestila, so določena na podlagi naslednjih kriterijev:

- dostopnosti območja,
- dostopnosti do javnih funkcij,
- reliefne značilnosti območja,
- komunalne opremljenosti naselij.

Območja iz prvega odstavka tega člena so praviloma določena na mejo naselij po registru prostorskih enot natančno in se delijo na:

1. območje, ki ga predstavlja del naselja Borovnica.
 2. območje, ki ga predstavljajo naselja Breg pri Borovnici, Dol pri Borovnici, Laze pri Borovnici in Pako.
 3. območje, ki ga predstavljajo naselja Brezovica pri Borovnici, Dražica, Niževce, Ohonica in Zabočevo.
 4. območje, ki ga predstavljata naselji Lašče in Pristava.
- Pregledna karta območij je priloga tega odloka.

4. MERILA ZA DOLOČITEV VIŠINE NADOMESTILA

8. člen

(splošna merila)

Za določitev višine nadomestila za zazidana in nezazidana stavbna zemljišča, se upoštevajo naslednja merila:

- opremljenost zazidanega stavbnega zemljišča s posamezno vrsto komunalne opreme ali gospodarske javne infrastrukture,

- lega in namen zazidanega stavbnega zemljišča,
- lega nezazidanega stavbnega zemljišča.

9. člen

(opremljenost zazidanega stavbnega zemljišča z infrastrukturo)

Opremljenost zazidanega stavbnega zemljišča z objekti in omrežji komunalne opreme, javne infrastrukture in gospodarske javne infrastrukture se vrednoti z naslednjimi točkami:

Infrastruktura	Opremljenost stavbnega zemljišča	Število točk
prometno omrežje	vsa zemljišča v naselju	20
kanalizacijsko omrežje	zemljišča, katera je mogoče priključiti	15
vodovodno omrežje	zemljišča, katera je mogoče priključiti	15
električno omrežje	zemljišča, katera je mogoče priključiti	10
parkirne površine, rekreacijske površine oziroma igrišča	vsa zemljišča v naselju, ki ima vzpostavljene javne parkirne površine, rekreacijske površine oziroma igrišča	10
omrežje javne razsvetljave	vsa zemljišča v naselju, ki ima vzpostavljeno omrežje javne razsvetljave	5

Opremljenost stavbnega zemljišča z objekti in omrežji komunalne opreme, gospodarske javne infrastrukture in javne infrastrukture, določi upravljavec infrastrukture.

10. člen

(lega in namen zazidanega in nezazidanega stavbnega zemljišča)

Uporaba stavbnega zemljišča se vrednoti v odvisnosti od njegove geografske lege ter namena uporabe na naslednji način:

Namen stavbnega zemljišča	Kakovostna skupina območja			
	1. kakovostna skupina	2. kakovostna skupina	3. kakovostna skupina	4. kakovostna skupina
Poslovni namen – pridobitna dejavnost	360	270	250	100
Poslovni namen – zunanja poslovna površina – pridobitna dejavnost	250	190	175	70
Poslovni namen – nepridobitna dejavnost	135	110	100	40
Poslovni namen – zunanja poslovna površina – nepridobitna dejavnost	95	75	70	30
Stanovanjski namen	55	45	40	20
Nezazidano stavbno zemljišče	55	45	40	20

5. ODMERA NADOMESTILA

11. člen

(določitev višine nadomestila)

Letna višina nadomestila za zazidana stavbna zemljišča se določi kot vsota točk, dobljenih iz 9. in 10. člena tega odloka, ki se pomnoži s površino zazidanega stavbnega zemljišča,

kot jo določa 5. člen odloka, ter z vrednostjo točke za odmero nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča.

Letna višina nadomestila za nezazidana stavbna zemljišča se določi kot število točk, dobljenih iz 10. člena tega odloka, ki se pomnožijo s površino nezazidanega stavbnega zemljišča, kot jo določa 6. člen odloka, ter z vrednostjo točke za odmero nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča.

12. člen

(vrednost točke)

Letna vrednost točke za odmero nadomestila za posamezno odmerno leto se določi na predlog župana s sklepom občinskega sveta.

Če sklep iz prejšnjega odstavka ni sprejet, velja vrednost točke iz predhodnega leta, ki se revalorizira z indeksom cen v obdobju enega leta na dan 1. januarja, katerega vodi Statistični urad Republike Slovenije. Župan vrednost točke potrdi z ugotovljenim sklepom.

Vrednost točke za leto 2020 znaša 0,0032 EUR/m².

13. člen

(zavezanec za plačilo nadomestila)

Zavezanec za plačilo nadomestila za zazidano stavbno zemljišče je neposredni uporabnik zemljišča oziroma stavbe ali dela stavbe (lastnik ali najemnik stanovanja oziroma poslovnega prostora).

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

(odmera nadomestila)

Davčni postopek odmere nadomestila pristojna Finančna uprava Republike Slovenije.

Nadomestilo za zazidano stavbno zemljišče se odmeri za vsak stavbni del in vzpostavljeno zunanjo poslovno površino posebej.

Nadomestilo za nezazidano stavbno zemljišče se odmeri za vsako zemljiško parcelo posebej.

15. člen

(neusklajenost podatkov)

Če podatek o površini stavbe oziroma zunanje poslovne površine, namenu oziroma dejavnosti v uradnih evidencah ne obstaja, se ne vodi oziroma obstaja dvom o njegovi pravilnosti, le-tega na podlagi javnega naznanila ter izvedene javne razgrnitve podatkov oziroma izvedenega ugotovitvenega postopka, določi organ občine, pristojen za odmero nadomestila.

6. OPROSTITVE PLAČILA NADOMESTILA

16. člen

(oprostitve plačila nadomestila)

Oprostitev plačila nadomestila za zazidano stavbno zemljišče na podlagi vloge velja za:

- zavezanca, za katerega center za socialno delo izda mnenje oziroma potrdilo o socialni ogroženosti,
- 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 popolnosti vloge za priznanje 5-letne oprostitve.

7. PREHODNA DOLOČBA IN KONČNI DOLOČBI

17. člen

(obravnava pritožb v prehodnem obdobju)

Pritožbe zavezancev, vezane na odmero nadomestila za posamezna odmerna leta, se obravnavajo na podlagi veljavnega odloka v letu odmere.

18. člen

(prenehanje veljavnosti obstoječega odloka)

Z dnem uveljavitve tega odloka preneha veljati Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Borovnica (Uradni list SRS, št. 1/90; Uradni list SRS, št. 13/90 in Naš časopis, št. 344/2007), uporablja pa se do 1. 1. 2020.

19. člen

(uveljavitev odloka)

Ta odlok začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije, uporablja pa se od 1. 1. 2020 dalje.

Št. 007-003/2019-10

Borovnica, dne 19. decembra 2019

Župan
Občine Borovnica
Bojan Čebela

OBČINA BOROVNICA

LEGENDA:

- 1. območje
- 2. območje
- 3. območje
- 4. območje
- meja naselja
- meja območja

Priloga 1: Pregledna karta območij, M 1:20.000

Uradno področje SI83C11RAD00, November 2019

