

OPOZORILO!

Neuradno prečiščeno besedilo predpisa predstavlja zgolj informativni delovni pripomoček, glede katerega organ ne jamči odškodninsko ali kako drugače.

O D L O K

o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča na območju Občine Lendava

(neuradno prečiščeno besedilo)¹

I. SPLOŠNA DOLOČILA

1. člen

Ta odlok določa območja, na katerih se v Občini Lendava plačuje nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča (v nadaljnjem besedilu: nadomestilo), zavezance za plačilo, merila za določitev višine nadomestila ter merila za popolno ali delno oprostitev plačila nadomestila.

2. člen

Zavezanec za plačilo nadomestila je lastnik ali neposredni uporabnik zemljišča oziroma stavbe ali dela stavbe oziroma drugega objekta (najemniki zemljišč ali objektov), ki je lahko fizična oseba, pravna oseba ali samostojni podjetnik oziroma fizična oseba, ki opravlja dejavnost in je vpisana v ustrezni register ali v drugo predpisano evidenco.

V primeru solastništva je zavezanec za plačevanje nadomestila le tisti od solastnikov, ki je neposredni uporabnik stavbnega zemljišča oziroma tisti, za katerega se solastniki dogovorijo. V primeru da do dogovora med solastniki o zavezancu ne pride, se nadomestilo odmeri vsakemu solastniku sorazmerno z njegovim lastniškim deležem. Odločba o odmeri nadomestila se praviloma izda večinskemu lastniku oziroma enemu od solastnikov, če jih je več v istem deležu oziroma na zahtevo solastnika tudi vsakemu solastniku posebej.

II. OBMOČJA, NA KATERIH SE PLAČUJE NADOMESTILO

3. člen

Nadomestilo se plačuje na celotnem območju Občine Lendava. Nadomestilo se plačuje za zazidana in nezazidana stavbna zemljišča (gradbene parcele) na območjih z oznako:

PUP ML: v mejah ureditvenega območja mesta Lendave,

PUP ND: v mejah ureditvenih območij ostalih strnjenih naselji v Občini Lendava,

¹ Neuradno prečiščeno besedilo Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča na območju Občine Lendava obsega:

- Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča na območju Občine Lendava (Ur. l. RS, št. 141/04)
- Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča na območju Občine Lendava (Ur. l. RS, št. 139/06)
- Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča na območju Občine Lendava (Ur. l. RS, št. 122/07)
- Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča na območju Občine Lendava (Ur. l. RS, št. 5/10)

PUP GD: območja razpršene gradnje, v katero spadajo tudi vinorodni okoliši, ki se vsa nahajajo znotraj meja, v prostorskih sestavinah planskih aktov opredeljenih območij stavbnih zemljišč (gradbenih parcel) Občine Lendava. Grafične karte s prikazom navedenih območij so izdelane na katastrski podlagi digitalnega katastrskega načrta in so sestavni del tega odloka. Na vpogled so pri Občinski upravi občine Lendava. Karte vzdržuje Občinska uprava občine Lendava.

III. OPREDELITEV POJMOV

4. člen

Na območju Občine Lendava se odmeri in plačuje nadomestilo za gradbene parcele, ki so lahko zazidana stavbna zemljišča (pozidana) in nezazidana stavbna zemljišča (zazidljiva).

Za zazidana se štejejo tista zemljišča, na katerih:

- so gradbene parcele z zgrajenimi stavbami in gradbenimi inženirskimi objekti, ki niso objekt gospodarske javne infrastrukture ter
- se je na podlagi dokončnega gradbenega dovoljenja začelo z gradnjo stavb in gradbenih inženirskih objektov, ki niso objekt gospodarske javne infrastrukture.

Med gradbene inženirske objekte, ki niso objekt gospodarske javne infrastrukture štejemo objekte, ki so namenjeni zadovoljevanju tistih človekovih materialnih in duhovnih potreb ter interesov, ki niso bivanje ali opravljanje dejavnosti v stavbah.

Objekti gospodarske javne infrastrukture so tisti gradbeno inženirski objekti, ki tvorijo omrežje, ki služi določeni vrsti gospodarske javne službe državnega ali lokalnega pomena ali tvorijo omrežje, ki je v javno korist.

5. člen

Za zazidana stavbna zemljišča ali pozidane gradbene parcele se štejejo tista zemljišča, na katerih:

- a) so zgrajene stavbe,
- b) so gradbeni inženirski objekti, ki niso objekti gospodarske javne infrastrukture,
- c) se je na podlagi dokončnega gradbenega dovoljenja začelo z gradnjo stavb in gradbenih inženirskih objektov, ki niso objekti gospodarske javne infrastrukture.

Zazidano stavbno zemljišče zajema zemljišče pod objektom (fundus) in zemljišče, ki je potrebno za nemoteno obratovanje objekta (funkcionalno zemljišče). Zazidano stavbno zemljišče je določeno s pravnomočnim gradbenim dovoljenjem oziroma odločbo o funkcionalnem zemljišču.

Nadomestilo za uporabo zazidanega stavbnega zemljišča se plačuje od neto stanovanjske ali poslovne površine stavbe ali dela stavbe, ki stoji na tem zazidanem stavbnem zemljišču. Pri izračunu se upošteva le neto koristna površina objekta ali dela objekta. V primeru, da gre za zemljiško parcelo, na kateri stoji stavba, takšne parcele pa po ZGO-1 ni mogoče šteti kot pozidano gradbeno parcelo, se nadomestilo za zazidljivo gradbeno parcelo odmeri od površine, ki se izračuna tako, da se od celotne površine takšne zemljiške parcele odšteje površina fundusa takšne stavbe, pomnožene s faktorjem 1,5. Za takšen preostanek površine zemljišča se nadomestilo za zazidljivo gradbeno parcelo odmeri samo v primeru, če je ta površina večja (ali enaka) od 3 a.

6. člen

Nezazidano stavbno zemljišče ali zazidljiva gradbena parcela je tisto zemljišče, za katero je z izvedbenim prostorskim aktom določeno, da je na njem 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 objekt javne gospodarske infrastrukture.

Za nezazidano stavbno zemljišče se plačuje nadomestilo od celotne površine zazidljive gradbene parcele, ki je po prostorskem aktu določena za gradnjo. Nadomestilo se ne obračunava od naslednjih zazidljivih gradbenih parcel:

- preko katerih poteka daljnovod, pod katerim ni možna gradnja objektov,
- do katerih ni možno urediti dostopa.

Na območju, za katero je že sprejet prostorski izvedbeni načrt (zazidalni, ureditveni ali lokacijski), je višina točke, ki se nanaša na take zazidljive gradbene parcele, enaka višini točke kot velja za pozidane gradbene parcele.

IV. MERILA ZA DOLOČITEV VIŠINE NADOMESTILA

7. člen

Za določitev višine nadomestila se upoštevajo naslednja merila:

1. opremljenost stavbnega zemljišča s komunalnimi in drugimi objekti in napravami ter dejanska možnost priključitve na te objekte in naprave,
2. lega in namembnost stavbnega zemljišča,
3. izjemne ugodnosti v zvezi s pridobivanjem dohodka v gospodarskih dejavnostih,
4. večje motnje pri uporabi zemljišč.

8. člen

Opremljenost stavbnega zemljišča (zazidanega in nezazidanega) s komunalnimi in drugimi objekti in napravami individualne in kolektivne komunalne rabe in možnosti priključka na objekte in naprave se ovrednotijo z naslednjimi točkami:

Opremljenost	Število točk za zazidana SZ
1. cesta (protiprašna cestna površina)	10
2. javna razsvetljava	10
3. vodovod	15
4. električna energija	15
5. kanalizacija	15
6. telekomunikacije (PTT omrežje - telefon)	10
7. urejeni pločniki (asfalt, tlakovci)	10
8. plinovod	10

Šteje se, da ima zazidano in nezazidano stavbno zemljišče možnost priključka na javno cestno, vodovodno, električno, telefonsko, kanalizacijsko in plinovodno omrežje, če je sekundarno omrežje, na katerega se je možno priključiti, oddaljeno od meje gradbene parcele največ 50 m in obstaja tudi dejanska možnost priključitve in koriščenja teh komunalnih objektov in naprav.

9. člen

Pri merilu glede na lego – namembnost se ta del nadomestila za stavbna zemljišča (zazidana in nezazidana) obračunava po naslednji tabeli:

Legra zemljišča (območja)	Namen uporabe prostorov			
	Stanovanjski	Neprofitne dejavnosti	Ostale profitne dejavnosti	Proizvodnja (po IPPC, BAT), prodaja naftnih derivatov
PUP ML	40	50	100	200
PUP ND	30	40	80	160
PUP GD	20	30	60	120

Pri opredeljevanju dejavnosti se upoštevajo določila sprejetih prostorskih aktov na predmetnih območjih. Če v prostorskem aktu namembnost ni določena, se pri izračunu upošteva stanovanjska namembnost.

Ob istih pogojih se nadomestilo plačuje na vseh območjih tudi za nezasedena stavbna zemljišča in opuščena zazidana stavbna zemljišča.

Med stanovanjsko površino se šteje tudi površina vinskih kleti, počitniških objektov in drugih pomožnih objektov.

Med poslovno površino se šteje tudi površina poslovnih prostorov in vseh prostorov, ki so funkcionalno povezani s poslovnim prostorom, v katerih se opravlja gospodarska dejavnost z registracijo gospodarskih družb in samostojnih podjetnikov.

10. člen

Pri posameznih dejavnostih se pri uporabi stavbnega zemljišča upoštevajo izjemne ugodnosti v zvezi s pridobivanjem dohodka v gospodarskih dejavnostih, kar je posledica izjemno ugodne lokacije gradbene parcele. Izjemno ugodne lokacije so na stavbnih zemljiščih znotraj območja, ki je določeno v prostorskih aktih Občine Lendava.

11. člen

Pri merilu – večje motnje pri uporabi zemljišč – se ta del nadomestila računa za stavbna zemljišča, ki se uporabljajo za stanovanjske namene. Za večje motnje zaradi povečanega tovarnega prometa ob glavni cesti GI/3 – Lendava – Murska Sobota, se stavbnemu zemljišču, ki neposredno meji z magistralno cesto GI/3, v času trajanja motenj vrednost nadomestila zniža za 30 točk.

V. DOLOČANJE VIŠINE NADOMESTILA

12. člen

Vrednost točke za izračun nadomestila na območju Občine Lendava na predlog župana določi občinski svet s sklepom za vsako leto posebej. V primeru, da se vrednost točke za prihodnje leto ne določi, velja za izračun zadnja veljavna vrednost točke, ki jo je sprejel s sklepom Občinski svet občine Lendava.

13. člen

Višina nadomestila se določi po naslednji formuli:

Nadomestilo = površina x višina točk x vrednost točke x korekcijski faktor K x 12 (št. mesecev)

Korekcijski faktorji, ki se upoštevajo pri izračunu nadomestila so naslednji:

- za zazidano stavbno zemljišče K = 1
- za nezazidano stavbno zemljišče K = 0,1
- za vinske kleti K = 3.

Pri površini stanovanjskih prostorov se upošteva površina zemljišča pod objektom (fundus) in del funkcionalno zemljišče v višini 5 % od fundusa.

Pri površini poslovnih objektov se upošteva površina zemljišča pod objektom (fundus) in funkcionalno zemljišče v celoti.

Nadomestilo se izračuna ločeno za zazidano in nezazidano stavbno zemljišče. V stavbah, kjer so razen stanovanjskih tudi poslovni prostori, se izračun nadomestila opravi ločeno.

14. člen

Odločbo o odmeri nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča izda zavezancu pristojni davčni organ, ki tudi vodi postopek odmere, pobiranja in vračanja, izterjave, odpisa nadomestila zaradi neizterljivosti, zastaranja in plačila obresti v skladu s predpisi s tega področja.

Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča plačujejo fizične in pravne osebe v dveh obrokih.

15. člen

Površine pozidanih gradbenih parcel in zazidljivih gradbenih parcel so podatki iz strokovnih podlag, ki se izdelajo iz grafičnega dela zemljiškega katastra, katastra stavb in digitalnih podlag veljavnih prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega družbenega plana in drugih uradnih evidenc.

Občina Lendava lahko zavezance na krajevno običajen način pozove, da ji posredujejo vse potrebne resnične podatke za izračun nadomestila. Zavezanci so dolžni v 30 dneh po sprejemu obvestila oziroma poziva Občini Lendava sporočiti potrebne podatke za odmero nadomestila. Na tak način pridobljeni podatki se lahko tudi uvrstijo v uradne evidence.

Zavezanci so dolžni sporočiti vse spremembe, ki vplivajo na odmero nadomestila, in sicer v 15 dneh po nastalih spremembah.

Zavezancem za plačilo, ki pristojni službi Občine Lendava ne sporočijo ustreznih in resničnih podatkov pristojni službi, se odmeri nadomestilo od površin, ki so na razpolago v uradnih evidencah. Če teh podatkov ni, se lahko odmeri nadomestilo na podlagi uradnih podatkov, do katerih ima dostop občinska uprava.

VI. OPROSTITVE PLAČILA NADOMESTILA

16. člen

Nadomestilo se ne plačuje za zemljišče, ki se uporablja:

- 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 potrebe obrambe in zaščite;
- za objekte, ki imajo status kulturnega spomenika;
- za objekte, ki so v lasti Občine Lendava in so namenjeni za opravljanje njene lastne dejavnosti;
- za javne zavode, sklade in agencije, katerih ustanovitelj je Občina Lendava (šole, vrtci itd.);
- za stavbe, ki jih verske skupnosti uporabljajo za svojo versko dejavnost (cerkve, kapele, župnišča, mrliške veže);
- za potrebe humanitarnih organizacij;
- za vodovodna zajetja;
- za objekte, ki služijo za požarno varnost;
- za objekte, ki služijo za dejavnosti kulturnih društev.

Nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča za prostore za počitek in rekreacijo ne plačujejo zavezanci za plačilo davka od premoženja po zakonu o davku občanov za prostore za počitek in rekreacijo.

17. člen

Na zahtevo zavezanca se lahko oprosti plačilo nadomestila za dobo največ 3 let, če je zavezanec pridobil zazidano ali nezazidano stavbno zemljišče in so bili v ceni zemljišča plačani stroški za urejanje stavbnega zemljišča (komunalni prispevek). Plačilo se oprosti za tisti del zazidanega ali nezazidanega stavbnega zemljišča, za katerega je bil komunalni prispevek plačan. Triletna doba oprostitve plačevanja nadomestila začne teči od dneva izdaje gradbenega dovoljenja.

Na podlagi vloge pravne in fizične osebe se lahko zniža višina odmerjenega nadomestila, če je pravna ali fizična oseba z lastnim delom in/ali sredstvi zgradila določen komunalni objekt ali napravo ali kakor koli drugače vplivala na urejenost in opremljenost stavbnega zemljišča. V tem primeru se lahko pri določanju višine nadomestila za stavbno zemljišče ustrezno zniža število točk in sicer v razmerju z vlaganjem v infrastrukturo oziroma komunalno opremo. Medsebojne obveznosti, ki so podlaga za takšno znižanje višine nadomestila, se določijo v posebni pogodbi.

O vseh oprostitvah do višine 5 milijonov tolarjev iz tega člena odloča župan, o oprostitvah nad 5 milijonov tolarjev pa občinski svet. O oprostitvah, o katerih odloča župan, je le-ta dolžan obvestiti občinski svet.

VII. KAZENSKÉ DOLOČBE

18. člen

Z globo 834,5852 EUR se kaznuje za prekršek pravna oseba oziroma 625,9390 EUR podjetnik posameznik, ki:

- ne sporoči pristojnemu organu podatkov, ki so pomembni za odmero nadomestila,
- ne prijavi spremembe za odmero nadomestila v petnajstih dneh od nastanka spremembe.

Odgovorne osebe pravne osebe se kaznujejo za prekršek iz prvega odstavka tega člena z globo 250,3756 EUR. Fizična oseba se kaznuje za prekršek iz prvega odstavka tega člena z globo 250,3756 EUR.

Nadzor nad izvajanjem tega odloka vrši Medobčinska inšpekcija.

VIII. KONČNI DOLOČBI

19. člen

Z dnem ko začne veljati ta odlok, preneha veljati Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča na območju Občine Lendava (Uradni list RS, št. 59/02) za Občino Lendava.

20. člen

Ta odlok začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije, uporablja pa se od 1. 1. 2005.

Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča na območju Občine Lendava (Ur. l. RS, št. 139/06) vsebuje naslednjo končno določbo:

2. člen

Ta odlok začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije, uporablja pa se od 1. 1. 2007 naprej.

Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča na območju Občine Lendava (Ur. l. RS, št. 122/07) vsebuje naslednjo končno določbo:

4. člen

Ta odlok začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije, uporablja pa se od 1. 1. 2008 naprej.

Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča na območju Občine Lendava (Ur. l. RS, št. 5/10) vsebuje naslednjo končno določbo:

2. člen

Ta odlok začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije, uporablja pa se za določitev višine nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča za leto 2011.