



OBČINA IZOLA – COMUNE DI ISOLA
ŽUPAN – IL SINDACO
Sončno nabrežje 8 – Riva del Sole 8
6310 Izola – Isola
Tel: +386 5 66 00 100
E-mail: posta.oizola@izola.si
Internet: www.izola.si

Številka: 422-277/2020

Datum: 27.10.2020

OBČINA IZOLA- COMUNE DI ISOLA
OBČINSKI SVET

ZADEVA: Predlog Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča na območju občine Izola (v nadaljevanju Odlok) – **prva obravnava s predlogom za skrajšani postopek**

PRAVNA PODLAGA: 55.člen Zakona o izvrševanju proračunov Republike Slovenije za leti 2020 in 2021 (Uradni list RS, št. 75/19), v povezavi s VI. poglavjem Zakona o stavbnih Zakon o stavbnih zemljiščih : Uradni list SRS, št. 18/84, 32/85 – popr., 33/89, NPB1, Uradni list RS, št. 24/92 – odl. US, NPB2, 44/97 – ZSZ, NPB3, 101/13 – ZDavNepr, NPB4, 22/14 – odl. US in NPB5), ter določbami 281. člena in 281.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)

POSTOPEK SPREJEMANJA: PRVA OBRAVNAVA S PREDLOGOM ZA SKRAJŠANI POSTOPEK

PRIPRAVLJALEC

GRADIVA:

Urad za prostor in nepremičnine

POROČEVALEC:

mag. Marko Starman – Vodja UPN

Priloge:

- obrazložitev (priloga I.),
- predlog odloka (priloga II.),
- delovni pripomoček - veljaven odlok z vidnimi predlaganimi spremembami (priloga III.)

PRILOGA I. (obrazložitev)

OBRAZLOŽITEV:

1. Razlogi za sprejem in pravna podlaga

Pravna podlaga za sprejem novega odloka je:

- 55.člen Zakona o izvrševanju proračunov Republike Slovenije za leti 2020 in 2021 (Uradni list RS, št. 75/19),
- v povezavi s VI. poglavjem Zakona o stavbnih zemljiščih (Uradni list SRS, št. 18/84, 32/85 – popr., 33/89, NPB1, Uradni list RS, št. 24/92 – odl. US, NPB2, 44/97 – ZSZ, NPB3, 101/13 – ZDavNepr, NPB4, 22/14 – odl. US in NPB5),
- 281. člen in 281.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)

Vsled zakonodajnim spremembam vezane na način odmere NUSZ, ter zahtev pristojnih inštitucij, skladno z odločbo Ustavnega sodišča U-I-313/13-86, ter zgoraj navedeno pravno podlago, predlagamo sprejem novega odloka, kot sledi v priloženem gradivu. Besedilo odloka se usklajuje s predpisano zakonodajo, vendar kot sledi iz nadaljnje obrazložitve, v tem specifičnem primeru ni dovoljeno sprejemati sprememb in dopolnitev odloka, zato lahko občinski svet sprejme zgolj novi odlok.

Ministrstvo za finance je pozvalo občine k zakonski uskladitvi odlokov o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča, skupaj z Ministrstvom za okolje in prostor in Ministrstvom za javno upravo pa je podalo tudi smernice, za vsebinsko pripravo novih odlokov. Občina z novim odlokom sprejme manjše spremembe, ki so vezane na zakonsko uskladitev odloka. Ker občine odlokov sprejetih pred odločbo US o razveljavitvi zakona o davku na nepremičnine, ne morejo spreminjati, temveč lahko zgolj sprejemajo nove odloke, Občina Izola sprejema nov odlok, ki izpolnjuje vse smernice podane s strani pristojnih ministrstev. Več o spremembi pravne podlage sprejemanja občinskih odlokov o NUSZ sledi v nadaljevanju.

Zakonske določbe, ki urejajo NUSZ in občinske odloke, ki so bili izdani na podlagi 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, 29/95 – ZPDF, 44/97 – ZSZ in 101/13 – Odl. US), je Zakon o davku na nepremičnine (Uradni list RS 101/13 in 22/14-odl. Ustavnega sodišča) – v nadaljevanju ZdavNepr, v 33. členu razveljavil.

Nadalje je Ustavno sodišče RS z odločbo U-I-313/13-86 razveljavilo ZDavNepr, in sicer je v tretji točki izreka Odločbe US RS, odločilo, da se do drugačne zakonske ureditve obdavčitve nepremičnin še naprej uporabljajo predpisi iz prve do pete alineje 33. člena ZDavNepr. Slednje pomeni, da se je ponovno uveljavila le njihova uporaba v stanju, kot so veljali na dan njihove razveljavitve. Torej je bila uporaba navedenih predpisov podaljšana do drugačne zakonske ureditve obdavčitve nepremičnin (t.i. prehodno obdobje).

Nadalje je z uveljavitvijo 55. člena Zakona o izvrševanju proračunov Republike Slovenije za leti 2020 in 2021, občinam bila dana pravna podlaga za sprejemanje novih občinskih odlokov o NUSZ. Slednje pomeni, da morajo občine sprejeti nove odloke, starejših (sprejetih pred odločbo US o razveljavitvi

zakona o davku na nepremičnine), pa ne morejo spreminjati. Nadzor zakonitosti odlokov za plačilo NUSZ izvaja Ministrstvo za okolje in prostor (MOP) in od občin zahteva, da jih uskladijo z zakonodajo, ki se uporablja na tem področju. Uskladiti je potrebno predvsem zakonsko podlago za sprejem novih odlokov, definicije stavbnih zemljišč in definirati način določitve vrednosti točke.

Na osnovi priporočil, ki jih je izdalo Ministrstvo za okolje in prostor skupaj z Ministrstvom za finance in Ministrstvom za javno upravo, se je Občina Izola odločila za pripravo novega odloka. Z novim odlokom bo Občina upoštevala ustrezno pravno podlago za sprejem novega odloka in izvajanje NUSZ, uskladila definicije z 218. členi Zakona o graditvi objektov (ZGO-1) in v celoti sledila priporočilom MOP, MF in MJU.

2. Vsebina odloka

V novem odloku so definicije stavbnih zemljišč usklajene z zakonsko podlago, navedeno v preambuli novega odloka, ki se uporablja na tem področju.

Slednje je razvidno iz 1.točke 2. člena Odloka, v katerem je definicija zazidanega stavbnega zemljišča usklajena z 218. členom ZGO (Uradni list RS, št. 110/02), ki določa odmero nadomestila za uporabo stavbnih zemljišč v prehodnem obdobju.

Ravno tako je usklajen 4. člen Odloka, in sicer v 3. in 4. točki, ki v celoti nadomeščata določitev površine nezazidanega stavbnega zemljišča iz 5.člena veljavnega odloka, ki se v celoti črta.

Nadalje se v 14.členu v 1.točki črta besedilo "za zemljišča, ki se uporabljajo za potrebe Ministrstva za obrambo", ki se nadomesti z besedilom "za zemljišča, ki se neposredno uporabljajo za potrebe obrambe in zaščite". 14.člen se v novem odloku spremeni v 13.člen.

Vrednost točke za odmero nadomestila se je v praksi že do sedaj usklajevala s predvidenim indeksom rasti cen za nizko gradnjo, ki ga vsak mesec objavlja ZGS – Sekcija za gradbeništvo in IGM, in jo je na podlagi veljavnega odloka sprejel občinski svet. Z novim odlokom, ki sledi priporočilom MOK, MF in MJU, se spremeni 17. člen Odloka, ki določa vrednost točke za leto 2021 isto, kot prejšnje leto, nadalje določa, da se vrednost točke za odmero leto z ugotovitvenim sklepom župana letno revalorizira z indeksom rasti cen za nizko gradnjo. Ugotovitveni sklep se objavi v Uradnih objavah. V primeru drugačne določitve vrednosti točke, novo vrednost točke sprejeme Občinski svet, na predlog župana. 17.člen se v novem odloku spremeni v 16.člen. S tem, ko se vrednost točke letno revalorizira z ugotovitvenim sklepom župana, se zgolj zagotavlja operativna izvedba določb odloka. Župan na podlagi tega določila nima nobenih novih pooblastil.

2.točka 18. člena se črta in se nadomesti z novim besedilom, ker je pri odmeri nadomestila za nezazidana stavbna zemljišča potrebno upoštevati, poleg prostorskih aktov, ki veljajo na območju občine Izola, tudi uradne evidence Geodetske uprave R Slovenije. Točka se v tem smislu poenostavi in uskladi z določili 218.členom ZGO. 18.člen se v novem odloku spremeni v 17.člen.

23.člen se spremeni, ker se s sprejemom novega odloka razveljavi Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča na območju občine Izola (Ur.objave št. 4/09, št. 17/10 in 5/17 – uradno prečiščeno besedilo).

3. Cilji in načela

S sprejemom novega odloka bo Občina Izola dosegla naslednje cilje:

- upoštevala bo ustrezno pravno podlago za sprejem novega odloka in izvajanje NUSZ,
- uskladila definicije z 218. členi Zakona o graditvi objektov (ZGO-1),
- sledila bo smernicam MOP, MF in MJU.

Z navedenimi cilji bo Občina Izola, pri sprejemu novega Odloka, uresničevala načelo zakonitosti, ki določa obveznost, da pri sprejemu pravnega akta in njegovega izvrševanja izhajamo iz zakona. Ni odveč pripomniti, da MOP v prehodnem obdobju (do sprejema novih zakonskih določil na področju uvedbe davka na nepremičnine) izvaja tudi nadzor zakonitosti odlokov za odmero NUSZ.

4. Ocena finančnih posledic

Novi odlok ne bo vplival na prihodke proračuna iz naslova NUSZ.

5. Predlog Občinskemu svetu Občine Izola

Občinskemu svet Občine Izola predlagamo, da v skladu z drugim odstavkom 110. člena Poslovnika občinskega sveta Občine Izola, (Uradne objave Občine Izola, št. 15/2018 –uradno prečiščeno besedilo), v povezavi s 118.členom Poslovnika, sprejme predlog Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča na območju občine Izola, v skrajšanem postopku, ker se odlok zgolj usklajujejo z zakonodajo ter sledi priporočilom Ministrstva za okolje in prostor, Ministrstva za finance in Ministrstva za javno upravo.

Obrazložitev pripravili:

Aleksandra Venišnik, l.r.
Višji referent za nepremičnine

Ž u p a n
Danilo MARKOČIČ

Nina Tepeš
Svetovalec za nepremičnine

Vodja UPN
mag. Marko Starman

PRILOGA II. (predlog Odloka)

Na podlagi 55.člena Zakona o izvrševanju proračunov Republike Slovenije za leti 2020 in 2021 (Uradni list RS, št. 75/19), v povezavi s VI.poglavjem Zakona o stavbnih zemljiščih (Uradni list SRS, št. 18/84, 32/85 – popr., 33/89, NPB1, Uradni list RS, št. 24/92 – odl. US, NPB2, 44/97 – ZSZ, NPB3, 101/13 – ZDavNepr, NPB4, 22/14 – odl. US in NPB5) ter določbami 281. člena in 281.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 30. in 101. člena Statuta Občine Izola, (Uradne objave št. 5/2018 – uradno prečiščeno besedilo), je občinski svet Občine Izola na _____ redni seji, dne _____ sprejel

O D L O K

O NADOMESTILU ZA UPORABO STAVBNEGA ZEMLJIŠČA NA OBMOČJU OBČINE IZOLA

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

(1) Odlok opredeljuje območja, na katerih se v občini Izola plačuje nadomestilo za uporabo zazidanega in nezazidanega stavbnega zemljišča (v nadaljevanju: nadomestilo), merila, na podlagi katerih se določa višina nadomestila, neposredne uporabnike in merila za oprostitev plačila nadomestila.

2. člen

(1) Za **zazidana stavbna zemljišča** se po tem odloku štejejo tiste zemljiške parcele ali njihovi deli, na katerih je zgrajena, oziroma se na podlagi dokončnega gradbenega dovoljenja gradi katerakoli vrsta stavbe ali gradbeno inženirski objekt, ki ni objekt 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) **Poslovna površina** je čista tlorisna površina poslovnega prostora in vseh prostorov, ki so funkcionalno povezani s poslovnim prostorom.

Kot poslovni prostor se štejejo tudi: nepokrita skladišča, interna parkirišča, delavnice na prostem, kioski, gostinski vrtovi, sejmišča, kampi, teniška igrišča in drugi športni objekti, ki niso javnega značaja, odprti bazeni in kopališča, kamnolomi ter peskokopi, marine, pristanišča in pristaniške naprave in druge manipulativne površine, ki so potrebne za normalno obratovanje poslovne dejavnosti in se jih točkuje po vrsti rabe oziroma namembnosti kot to določa odlok.

(3) **Stanovanjska površina** je čista tlorisna površina sob, predsobe, hodnikov, kuhinje, kopalnice, shrambe in drugih zaprtih prostorov stanovanja ter čista tlorisna površina garaže za osebna vozila.

(4) **Površina za normalno rabo bencinskega servisa** predstavlja celotno funkcionalno zemljišče bencinskega servisa brez objektov.

3. člen

(1) V primeru **nelegalne gradnje** plačevanje nadomestila za uporabo zazidanega stavbnega zemljišča ne vpliva na njeno legalizacijo oziroma na izdajo in izvršitev inšpekcijskega ukrepa po določbah tega zakona.

(2) Obveznost plačevanja nadomestila za uporabo zazidanega stavbnega zemljišča preneha, ko se stavba oziroma del stavbe, ki je bil zgrajen brez gradbenega dovoljenja, odstrani in vzpostavi v prejšnje stanje in ko investitor oziroma lastnik zemljišča, na katerem je stala takšna stavba oziroma del stavbe, to dejstvo sporoči občini, hkrati pa se uvede obveznost plačevanja nadomestila za uporabo nezazidanega stavbnega zemljišča, če leži takšno zemljišče na območju, za katerega je občina določila, da se na njem plačuje takšno nadomestilo.

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 novogradnjo in se za to s plačevanjem nadomestila za uporabo zazidanega stavbnega zemljišča nadaljuje.

4. člen

(1) Za **nezazidana stavbna zemljišča** se po tem odloku štejejo tista zemljišča, za katera je s prostorskim izvedbenim aktom določeno, da je na njih dopustna gradnja stanovanjskih in poslovnih stavb, ki niso namenjena 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 niso namenjeni za potrebe zdravstva, socialnega in otroškega varstva, šolstva, kulture, znanosti, športa in javne uprave.

(2) Nezazidana stavbna zemljišča so tiste zemljiške parcele ali njihovi deli, za katere je z izvedbenim prostorskim aktom določeno, da je na njih dopustna gradnja določene vrste objekta, 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 določila, da se plačuje nadomestilo za uporabo nezazidanega stavbnega zemljišča.

(3) Da je zagotovljena oskrba s pitno vodo in energijo, odvajanje odplak in odstranjevanje odpadkov se šteje, da 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.

(4) Površina nezazidanega stavbnega zemljišča se določi glede na površino parcele ali dela parcele, ob upoštevanju pogojev tega odloka, pogojev veljavnega izvedbenega prostorskega akta ter pogojev in omejitev, določenih z drugimi pravnimi akti.

II. OBMOČJA, NA KATERIH SE PLAČUJE NADOMESTILO

5. člen

(1) Celotna občina Izola je razvrščena v **tri območja**, na katerih se plačuje nadomestilo. Območja opredeljujejo lokacijske in druge prednosti, določene na podlagi naslednjih kriterijev:

- gostota javnih funkcij in poslovnih dejavnosti
- splošna opremljenost z infrastrukturo
- ustrezna namenska raba po prostorskem dokumentu
- dostopnost z javnimi prometnimi sredstvi
- strategija razvoja posameznih območij.

(2) Območja iz prvega odstavka so:

1. območje:

stavbna zemljišča, ki ležijo znotraj območja strnjene pozidave starega mestnega jedra Izole, za katero velja Odlok o sprejemu načrta prenove (asanacije) starega mestnega jedra Izole (I. faza), (Ur. Objave občine Izola, št. 25/81), ter so predvidena za prenovo.

2. območje:

a/ stavbna zemljišča, ki ležijo severno od Obalne ceste in vsa zemljišča, ki so znotraj ureditvenega območja mesta Izola (območje bivše Rude, Splošne bolnišnice Izola in turističnega naselja Belvedere), razen stavbnih zemljišč iz I.območja;

b/ naselja: Mališa, Šared, Korte, Medoši, Nožed, Cetore, Mala Seva, Draga in Baredi.

3. območje:

vs ostala stavbna zemljišča na območju občine Izola, ki se nahajajo izven 1. in 2. območja in so opremljena najmanj z vodovodnim, električnim in cestnim omrežjem.

6. člen

(1) Podrobnejše meje območij iz prejšnjega člena, na katerih se plačuje nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča, so razvidne iz grafične priloge, ki je sestavni del tega odloka.

(2) Grafični prikazi območij po prvem odstavku tega člena, so na vpogled pri pristojnem občinskem upravnem organu.

III. MERILA ZA DOLOČITEV VIŠINE NADOMESTILA

7. člen

(1) Za **določitev višine nadomestila** se uporabljajo naslednja merila:

- a/ opremljenost stavbnega zemljišča s komunalnimi in drugimi objekti in napravami ter možnost priključitve na te objekte in naprave
- b/ območja, namembnost ter smotrna izkoriščenost stavbnega zemljišča
- c/ izjemne ugodnosti v zvezi z pridobivanjem dohodka.

8. člen

(1) Opremljenost stavbnega zemljišča s komunalnimi in drugimi napravami individualne in skupne rabe in možnost priključitve na te naprave se ovrednoti z naslednjim številom točk:

OPIS KOMUNALNE OPREMLJNOSTI	ŠTEVILO TOČK
a/ Opremljenost s cestami oziroma ulicami	
makadamska utrditev cestišča	5
asfaltirana utrditev cestišča ali tlakovana ulica	10
asfaltirana utrditev cestišč z enim hodnikom za pešce	15
urejene prometnice z obojestranskim hodnikom za pešce	20
b/ Opremljenost z javno razsvetljavo	10
c/ Opremljenost s parkirišči	
posebej urejena parkirišča in parkirne hiše	15
parkiranje ob vozišču	10
d/ Opremljenost z rekreacijskimi površinami	5
e/ Opremljenost z javnim potniškim prometom	5
f/ Opremljenost s kanalizacijo	
ločen sistem fekalne kanalizacije	5
ločen sistem meteorne kanalizacije	5
mešan sistem kanalizacije	7
g/ Opremljenost z vodovodnim omrežjem	10
h/ Opremljenost s hidrantnim omrežjem	5
i/ Opremljenost z električnim omrežjem	10
j/ Opremljenost s telefonskim omrežjem	10
k/ Opremljenost s kabelskim omrežjem	10
l/ Opremljenost s plinovodom	10

(2) Če je stanovanjska oziroma poslovna površina stavbe ali zemljišča priključena oziroma če obstaja možnost izvedbe priključka na komunalno infrastrukturo, se šteje, da je taka stanovanjska oziroma poslovna površina stavbe ali zemljišča komunalno opremljena.

(3) Šteje se, da ima stavbno zemljišče možnost priključka, če je omrežje, na katerega se je možno priključiti, oddaljeno od meje stavbnega zemljišča do 100m.

9. člen

(1) Po **namembnosti** se stavbna zemljišča iz 5. člena odloka v skladu s standardno klasifikacijo dejavnosti razvrstijo v naslednje skupine:

Skupina A: proizvodne dejavnosti

PRVA OBRAVNAVA S PREDLOGOM ZA SKRAJŠANI POSTOPEK

Proizvodnja hrane in pijače, proizvodnja naftnih derivatov, proizvodnja tekstilij, usnjenih oblačil, tekstilnih in krznenih izdelkov, proizvodnja usnja, obutve in usnjenih izdelkov, obdelava in predelava lesa, proizvodnja izdelkov iz lesa, proizvodnja vlaknin, papirja in kartona ter izdelkov iz papirja in kartona, založništvo in tiskarstvo, proizvodnja kemikalij, kemičnih izdelkov in umetnih vlaken, proizvodnja izdelkov iz gume in plastičnih mas, proizvodnja drugih nekovinskih mineralnih izdelkov, proizvodnja kovin in kovinskih izdelkov, proizvodnja strojev in naprav, proizvodnja električne in optične opreme, proizvodnja vozil in plovil, proizvodnja pohištva, gradbeništvo, rudarstvo in druge predelovalne dejavnosti, reciklaža, oskrba z električno energijo, plinom in vodo ter ostala dela v okviru predelovalnih dejavnosti;

Skupina B: kmetijstvo, lov in gozdarstvo, ribištvo in ribiške storitve

Skupina C: storitvene dejavnosti

- za trgovske namene, popravila motornih vozil in izdelkov široke porabe: prodaja, vzdrževanje in popravila motornih vozil, trgovina na drobno z motornimi gorivi, posredništvo in trgovina na debelo, razen z motornimi vozili in trgovina na drobno, razen z motornimi vozili, popravila izdelkov široke porabe;
- gostinstvo: dejavnost hotelov in podobnih obratov, dejavnost domov (razen dijaških in samskih domov), kampov in drugih nastanitvenih obratov, dejavnost prehrabnih gostinskih obratov, točenje pijač in dejavnost menz ter priprava in dostava hrane;
- promet, skladiščenje in zveze: kopenski promet, vodni promet, pomožne prometne dejavnosti, dejavnosti potovalnih in turističnih organizacij, pošta in telekomunikacije;
- druge storitvene dejavnosti: dejavnost pralnic in kemičnih čistilnic, frizerska, kozmetična in pedikerska dejavnost, druge dejavnosti za nego telesa, zasebne zdravstvene ustanove in druge osebne storitve;

Skupina D: poslovne dejavnosti

Poslovanje z nepremičninami, najem in poslovne storitve in finančno posredništvo;

Skupina E: za namene javnih služb in storitev

Dejavnost javne uprave in obrambe, obvezno socialno zavarovanje, izobraževanje, zdravstvo in socialno varstvo, druge javne skupne in osebne storitvene dejavnosti (razen drugih storitvenih dejavnosti);

Skupina F: za stanovanjske namene

Stanovanja v več stanovanjskih stavbah, stanovanjske družinske hiše, samski domovi, dijaški domovi, počitniške enote in objekti, ki se uporabljajo za zasebno rabo.

Skupina G: poslovne dejavnosti – odprte (zunanje) površine

Nepokrita skladišča, interna parkirišča, delavnice na prostem, sejmišča, kampi, teniška igrišča in druge odprte površine namenjene športu, ki niso javnega značaja, odprti bazeni in kopališča, kamnolomi ter peskokopi, marine, pristanišča in pristaniške naprave in druge manipulativne površine, ki so potrebne za normalno obratovanje poslovne dejavnosti.

(2) **Glede na lokacijo in namembnost** se stavbna zemljišča točkujejo z naslednjim številom točk:

NAMEMBNOST OBMOČJA	I. OBMOČJE	II. OBMOČJE	III. OBMOČJE
Skupina A	250	300	120

PRVA OBRAVNAVA S PREDLOGOM ZA SKRAJŠANI POSTOPEK

Skupina B	100	150	120
Skupina C	200	250	75
Skupina D	300	350	200
Skupina E	100	130	50
Skupina F	25	40	20
Skupina G	100	120	60

(3) Za počitniške hiše in stanovanja se po tem odloku štejejo tisti objekti, za katere je bilo za ta namen izdano lokacijsko in gradbeno dovoljenje oziroma objekti, ki se uporabljajo za počitek ali oddih, oziroma hiše in stanovanja, v katerih nihče stalno ne prebiva.

10. člen

(1) Kjer obstoječa namembnost ni skladna s predvideno namembnostjo v prostorskem aktu, se pri točkovanju zazidanih stavbnih zemljišč upošteva obstoječa namembnost.

(2) Če ima zavezanec pri pristojnem sodišču registriranih večje število dejavnosti, se pri določitvi namembnosti upošteva tista dejavnost, ki se dejansko oz. pretežno izvaja v poslovnem prostoru.

(3) Za nezazidana stavbna zemljišča se upošteva namembnost, ki jo določa prostorski izvedbeni načrt oziroma pravnomočno lokacijsko dovoljenje.

11. člen

(1)) Za uporabo stavbnih zemljišč za namene, ki so navedeni v tem členu in ležijo v I. in II. območju, se obračunava nadomestilo z naslednjim številom točk:

NAMEN UPORABE POVRŠIN	I. OBMOČJE	II. OBMOČJE
Kioski in drugi začasni objekti :		
a/ za čas do 1 leta	200	250
b/ za čas nad 1 letom	150	200
Točilnice na prostem	300	400
Gostinski vrtovi	200	250
Ostale poslovne površine iz 2. člena	100	200

IV. ZAVEZANCI ZA PLAČILO

12. člen

(1) Zavezanci za plačilo nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča so neposredni uporabniki zemljišča oziroma stavbe ali dela stavbe (imetniki pravice razpolaganja oziroma lastniki, najemniki stanovanj oziroma poslovnih prostorov, imetniki stanovanjske pravice in zakupniki, v kolikor ni to v najemnih in drugih pogodbah drugače dogovorjeno) in je o tem pisмено obveščen pristojni občinski upravni organ.

(2) Prav tako so zavezanci plačila nadomestila uporabniki - najemniki stavbnih zemljišč, stavb in posameznih delov stavb, ki so v lasti Občine Izola.

(3) Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča se obračunava ne glede na to ali je stavbno zemljišče v uporabi ali ne, pri čemer se pri obračunu nadomestila upošteva namembnost za dejavnost, ki se je zadnja opravljala v objektu.

(4) Plačilna obveznost plačila nadomestila nastane:

a/ **ob nakupu novega stanovanja** z dnem, ko je sklenjena in notarsko overjena pogodba o nakupu nepremičnine, ki služi za vpis lastništva v pristojno zemljiško knjigo;

b/ **za graditelje novih stanovanjskih objektov** z dnem vselitve v objekt;

c/ **v primerih najema, zakupa ali služnosti** z dnem sklenitve pravnega posla;

č/ **v primeru nedokončanih objektov**, za katere je bilo izdano ustrezno dovoljenje za gradnjo, se obveznost plačevanja določi na osnovi izvedenega inšpekcijskega ogleda in ugotovljenega stanja na terenu.

V. OPROSTITEV PLAČILA NADOMESTILA

13. člen

(1) Nadomestilo **se ne plačuje**:

- 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,
- za zemljišča, ki se neposredno uporabljajo za potrebe obrambe in zaščite,
- ter v ostalih z zakonom določenih primerih.

(2) Plačila nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča se, na zahtevo, **za dobo 5 let**, oprosti občan, ki je kupil novo stanovanje kot posamezen 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 (komunalni prispevek) in je ves čas trajanja oprostitve stalno prijavljen na naslovu, za katerega se uveljavlja oprostitev.

Zahteva za oprostitev mora biti:

- formalno popolna, utemeljena ter podana s strani upravičene osebe, najkasneje v roku 15 dni po nastanku obveznosti. V primeru pozitivne rešitve zahteve se pridobljena pravica do 5-letne oprostitve uveljavi z dnem prijave stalnega bivališča;
- v primeru nepopolne vloge upravni organ pozove zavezanca, da jo v določenem roku dopolni. Vloga se šteje za popolno z dnem, ko zavezanec odpravi njene pomanjkljivosti. Če kljub pozivu stranka v roku ne odpravi pomanjkljivosti, organ s sklepom takšno vlogo zavrže.

Zavezancu preneha pravica do oprostitve plačila nadomestila v primeru odtujitve nepremičnine pred potekom 5-letne oprostitve oziroma v primeru prekinitve stalnega bivanja na naslovu nepremičnine.

Pravica oprostitve plačila nadomestila, priznana prvemu lastniku nepremičnine, ni prenosljiva.

(3) Nadalje so oproščeni plačila nadomestila:

- invalidi po Zakonu o družbenem varstvu duševno in telesno prizadetih oseb
- zavezanci v primeru, da bi plačilo nadomestila ogrozilo njihovo nujno preživetje
- zavezanci, ki prejemajo denarno socialno pomoč po določilih Zakona o socialnem varstvu
- zavezanci, ki prejemajo varstveni dodatek po določilih Zakonu o varstvenem dodatku.

V primeru uveljavljanja oprostitev iz prve, druge in tretje alineje so zavezanci občinskemu upravnemu organu dolžni predložiti pisno mnenje Centra za socialno delo. Zavezanec se oprostitev prizna le za obdobje, ki je navedeno v mnenju pristojne službe za socialno delo.

(4) Oprostitev plačila nadomestila zavezanec lahko uveljavlja tudi v primeru elementarnih in drugih nezgod.

14. člen

(1) Javni zavodi, katerih ustanovitelj je Občina Izola in se pretežno financirajo iz občinskega proračuna, so oproščeni plačila nadomestila.

(2) O oprostitvi plačila nadomestila iz 2., 3. in 4. odstavka 13. člena tega odloka, odloča župan Občine Izola, na predlog pristojnega občinskega organa.

(3) O morebitnih drugih oprostitvah, ki v tem odloku niso navedene, odloča Občinski svet Občine Izola na predlog župana.

(4) Plačila nadomestila so v celoti oproščeni tudi lastniki oziroma uporabniki posameznih objektov, ki so kot umetnostni, arhitekturni in etnološki spomeniki razglašeni po 6. in 7. členu Odloka o razglasitvi kulturnih in zgodovinskih spomenikov na območju občine Izola (Ur. Objave št. 31/84 in 15/90).

IV. DOLOČANJE VIŠINE NADOMESTILA

15. člen

(1) Letna višina nadomestila po merilih iz 5., 8. in 9. člena tega odloka se določi tako, da se skupno število točk pomnoži z zavezančevo stanovanjsko ali poslovno površino oziroma s površino zavezančevega nezazidanega stavbnega zemljišča in z vrednostjo točke za izračun nadomestila.

(2) Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča iz 11. člena tega odloka se določi tako, da se vsota točk pomnoži z velikostjo zasedene površine ter vrednostjo točke in se poračuna skladno s številom dni uporabe.

16. člen

(1) Vrednost točke za odmero nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča – NUSZ na območju občine Izola v letu 2021 znaša za zazidana stavbna zemljišča 0,00564752975 EUR/m² ter za nezazidana stavbna zemljišča 0,00732 EUR/m².

PRVA OBRAVNAVA S PREDLOGOM ZA SKRAJŠANI POSTOPEK

(2) Vrednost točke za odmero nadomestila se z ugotovitvenim sklepom župana letno revalorizira s predvidenim indeksom rasti cen za nizko gradnjo, ki ga vsak mesec objavlja ZGS - Sekcija za gradbeništvo in IGM. Ugotovitveni sklep se objavi v Uradnih objavah Občine Izola.

(3) V primeru drugačne določitve vrednosti točke, kot je določena v prejšnjem odstavku, novo vrednost točke določi Občinski svet Občine Izola, na predlog župana.

(4) Vrednost točke je lahko različna za zazidano in nezazidano stavbno zemljišče.

(5) Postopek odmere nadomestila izvede pristojna finančna uprava.

17. člen

(1) Občina mora za namene nadomestila za uporabo zazidanega stavbnega zemljišča uporabiti podatke, ki so vpisani v kataster stavb kot katastrski ali registrski podatki v skladu s predpisi, ki urejajo evidentiranje nepremičnin. Lahko pa uporabi tudi podatke katastra stavb, ki so prevzeti iz drugih evidenc. Podatke o površini zemljiških parcel, ki so vključene v območja plačila nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča, pridobi občina iz uradnih evidenc v zemljiškem katastru.

(2) Za namene odmere nadomestila za uporabo nezazidanega stavbnega zemljišča pridobi občina podatke iz uradnih evidenc GURS in iz prostorskih aktov, ki veljajo na območju občine Izola.

18. člen

(1) Za izračun nadomestila se uporabljajo podatki, ki jih je občinski upravi dolžan posredovati zavezanec sam ali na poziv občinske uprave, in sicer v roku 15 dni od prejema poziva, ter podatki pridobljeni iz uradnih evidenc. V istem roku je zavezanec dolžan posredovati vse spremembe, ki vplivajo na odmero nadomestila. V kolikor zavezanci ne posredujejo zahtevanih podatkov v 15.dneh od poziva in pristojni upravni organ ne razpolaga z ustreznimi podatki o nepremičnini, se za osnovo pri odmeri nadomestila upoštevajo pavšalne površine:

- za individualno stanovanjsko hišo 300 m²
- za stanovanja v več stanovanjskih hišah 150 m².

19. člen

(1) Pristojna služba Ministrstva za finance izda zavezancem za plačilo nadomestila odločbe o odmeri nadomestila, na podlagi vrednosti točke in meril za izračun nadomestila po tem odloku, v skladu z določili zakona, ki ureja davčni postopek.

(2) Glede postopka izvršbe, vračila in odpisa nadomestila se uporabljajo določila zakona, ki ureja davčni postopek.

IX. KAZENSKÉ DOLOČBE

20. člen

(1) Pravna oseba, ki ne vloži prijave za nadomestilo ali ne prijavi pravih površin oziroma sprememb, se kaznuje z denarno kaznijo do 1500 EUR.

PRVA OBRAVNAVA S PREDLOGOM ZA SKRAJŠANI POSTOPEK

(2) Z denarno kaznijo do 250 EUR se kaznuje tudi odgovorna oseba pravne osebe, ki stori prekršek iz prvega odstavka tega člena ter vse fizične osebe, ki ne vložijo prijave za nadomestilo ali ne prijavijo pravih površin oziroma sprememb.

21. člen

(1) Nadzor nad izvajanjem določil tega odloka opravlja občinska inšpekcija.

X. KONČNE DOLOČBE

22. člen

(1) Z dnem uveljavitve tega odloka, preneha veljati Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča na območju občine Izola (Uradne objave Občine Izola, št. 4/2009, Uradne objave Občine Izola, št. 17/2010, Uradne objave Občine Izola, št. 5/2017 – uradno prečiščeno besedilo).

(2) Ta odlok stopi v veljavo 15. dan po objavi v Uradnih objavah Občine Izola in se uporablja od 01.01.2021.

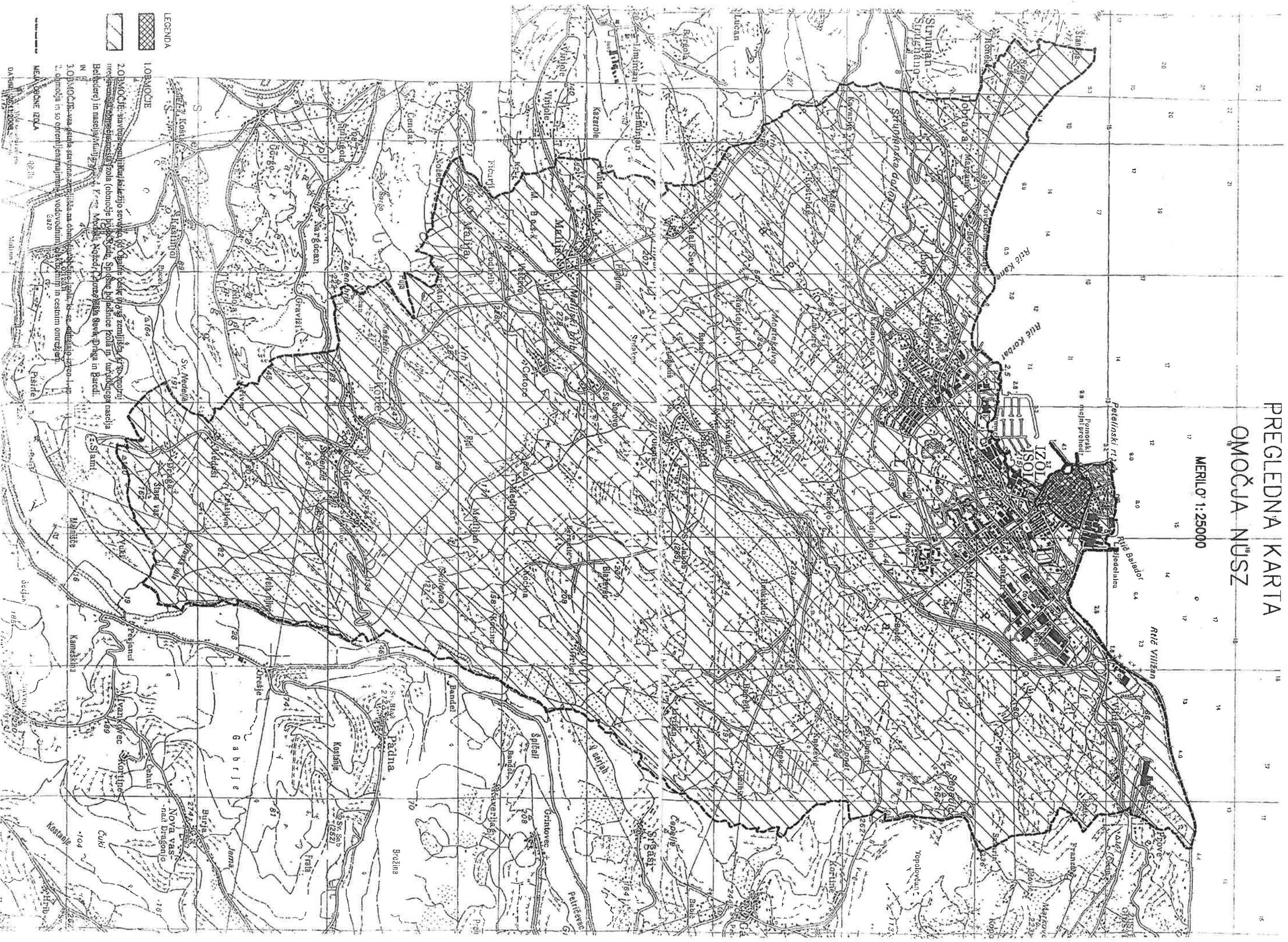
Številka: _____

Datum : _____

Župan
Danilo MARKOČIČ

OMOČJA NUSZ

MERILO⁷ 1:25000



PRILOGA III. (delovni pripomoček - veljaven odlok z vidnimi predlaganimi spremembami)

Na podlagi 55.člena Zakona o izvrševanju proračunov Republike Slovenije za leti 2020 in 2021 (Uradni list RS, št. 75/19), 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 281. člena in 281.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 30. člena in 101. člena Statuta Občine Izola (Uradne objave št. 5/2018 – uradno prečiščeno besedilo), je občinski svet Občine Izola na _____ redni seji, dne _____ sprejel

O D L O K

**O NADOMESTILU ZA UPORABO STAVBNEGA ZEMLJIŠČA NA OBMOČJU OBČINE
IZOLA**

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

(1) Odlok opredeljuje območja, na katerih se v občini Izola plačuje nadomestilo za uporabo zazidanega in nezazidanega stavbnega zemljišča (v nadaljevanju: nadomestilo), merila, na podlagi katerih se določa višina nadomestila, neposredne uporabnike in merila za oprostitev plačila nadomestila.

2. člen

~~(1) Za zazidana stavbna zemljišča se po tem odloku 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.~~

~~(2) Če zemljiške parcele 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 ali pa ko postane gradbeno dovoljenje, izdano za objekt, ki naj bi se gradil na njej, dokončno.~~

(1) **Za zazidana stavbna zemljišča** se po tem odloku štejejo tiste zemljiške parcele ali njihovi deli, na katerih je zgrajena, oziroma se na podlagi dokončnega gradbenega dovoljenja gradi katerakoli vrsta stavbe ali gradbeno inženirski objekt, ki ni objekt 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) **Poslovna površina** je čista tlorisna površina poslovnega prostora in vseh prostorov, ki so funkcionalno povezani s poslovnim prostorom.

Kot poslovni prostor se štejejo tudi: nepokrita skladišča, interna parkirišča, delavnice na prostem, kioski, gostinski vrtovi, sejmišča, kampi, teniška igrišča in drugi športni objekti, ki niso javnega značaja, odprti bazeni in kopališča, kamnolomi ter peskokopi, marine, pristanišča in pristaniške naprave in druge manipulativne površine, ki so potrebne za normalno obratovanje poslovne dejavnosti in se jih točkuje po vrsti rabe oziroma namembnosti kot to določa odlok.

(3) **Stanovanjska površina** je čista tlorisna površina sob, predsobe, hodnikov, kuhinje, kopalnice, shrambe in drugih zaprtih prostorov stanovanja ter čista tlorisna površina garaže za osebna vozila.

(4) **Površina za normalno rabo bencinskega servisa** predstavlja celotno funkcionalno zemljišče bencinskega servisa brez objektov.

3. člen

(1) V primeru **nelegalne gradnje** plačevanje nadomestila za uporabo zazidanega stavbnega zemljišča ne vpliva na njeno legalizacijo oziroma na izdajo in izvršitev inšpekcijskega ukrepa po določbah tega zakona.

(2) Obveznost plačevanja nadomestila za uporabo zazidanega stavbnega zemljišča preneha, ko se stavba oziroma del stavbe, ki je bil zgrajen brez gradbenega dovoljenja, odstrani in vzpostavi v prejšnje stanje in ko investitor oziroma lastnik zemljišča, na katerem je stala takšna stavba oziroma del stavbe, to dejstvo sporoči občini, hkrati pa se uvede obveznost plačevanja nadomestila za uporabo nezazidanega stavbnega zemljišča, če leži takšno zemljišče na območju, za katerega je občina določila, da se na njem plačuje takšno nadomestilo.

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 novogradnjo in se za to s plačevanjem nadomestila za uporabo zazidanega stavbnega zemljišča nadaljuje.

4. člen

(1) Za **nezazidana stavbna zemljišča** se po tem odloku štejejo tista zemljišča, za katera je s prostorskim izvedbenim aktom določeno, da je na njih dopustna gradnja stanovanjskih in poslovnih stavb, ki niso namenjena 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 niso namenjeni za potrebe zdravstva, socialnega in otroškega varstva, šolstva, kulture, znanosti, športa in javne uprave.

(2) Nezazidana stavbna zemljišča so tiste zemljiške parcele ali njihovi deli, za katere je z izvedbenim prostorskim aktom določeno, da je na njih dopustna gradnja določene vrste objekta, 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 določila, da se plačuje nadomestilo za uporabo nezazidanega stavbnega zemljišča.

~~(3) Ne glede na gornje določbe se šteje, da je za zemljiške parcele iz prejšnjega odstavka 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:~~

~~a/ državni ali občinski lokacijski načrt~~

~~b/ občinski prostorski red, kadar imajo takšne parcele urejen dostop do javnega cestnega omrežja, za njih pa je tudi možno izvesti priključke na javno vodovodno omrežje, javno električno energetsko omrežje in javno kanalizacijsko omrežje, kolikor ni dovoljena gradnja greznic oziroma malih čistilnih naprav.~~

Da je zagotovljena oskrba s pitno vodo in energijo, odvajanje odplak in odstranjevanje odpadkov se šteje, da 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.

(4) Površina nezazidanega stavbnega zemljišča se določi glede na površino parcele ali dela parcele, ob upoštevanju pogojev tega odloka, pogojev veljavnega izvedbenega prostorskega akta ter pogojev in omejitev, določenih z drugimi pravnimi akti.

5. člen

~~(1) Za določitev površine za odmero nadomestila za nezazidana stavbna zemljišča iz prejšnjega člena tega odloka se upošteva:~~

~~2. v primerih, kjer prostorski akt določa gradbene parcele:~~

- ~~— se določi površina za odmero nadomestila od celotne površine gradbene parcele, na kateri še ni zgrajena nobena stavba in za katero je s prostorskim aktom določeno, da je zazidljiva za stanovanjske ali poslovne stavbe;~~
- ~~— za nezazidano stavbno zemljišče iz prejšnje alineje se po tem odloku šteje le tisto zemljišče, ki predstavlja samostojno gradbeno parcelo ali del takšne parcele po prostorskem aktu, na kateri je mogoče graditi stanovanjsko oziroma poslovno stavbo, in sicer ne glede na trenutno vrsto rabe zemljišča po zemljiškem katastru;~~

~~3. v primerih, kjer prostorski akt ne določa gradbenih parcel:~~

- ~~— se določi površina za odmero nadomestila od celotne površine zemljiških parcel, za katere je s prostorskim aktom določeno, da so zazidljive za stanovanjske ali poslovne stavbe (v nadaljevanju: zazidljive parcele), pri čemer se upošteva:~~

~~a/ v kolikor stoji na površini zazidljivih parcel stavba, ki ima določeno gradbeno parcelo, se ta površina šteje za zazidano stavbno zemljišče, in se odšteje od površin zazidljivih parcel, preostali del površine pa tvori površino nezazidanega stavbnega zemljišča, od katerega se odmerja nadomestilo;~~

~~b/ v kolikor stoji na površini zazidljivih parcel stavba, ki še nima določene gradbene parcele, 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 v skladu z določili tega odloka.~~

II. OBMOČJA, NA KATERIH SE PLAČUJE NADOMESTILO

6. člen

(1) Celotna občina Izola je razvrščena v **tri območja**, na katerih se plačuje nadomestilo. Območja opredeljujejo lokacijske in druge prednosti, določene na podlagi naslednjih kriterijev:

- gostota javnih funkcij in poslovnih dejavnosti
- splošna opremljenost z infrastrukturo
- ustrezna namenska raba po prostorskem dokumentu

PRVA OBRAVNAVA S PREDLOGOM ZA SKRAJŠANI POSTOPEK

- dostopnost z javnimi prometnimi sredstvi
- strategija razvoja posameznih območij.

(2) Območja iz prvega odstavka so:

1. območje:

stavbna zemljišča, ki ležijo znotraj območja strnjene pozidave starega mestnega jedra Izole, za katero velja Odlok o sprejemu načrta prenove (asanacije) starega mestnega jedra Izole (I. faza), (Ur. Objave občine Izola, št. 25/81), ter so predvidena za prenovo.

2. območje:

a/ stavbna zemljišča, ki ležijo severno od Obalne ceste in vsa zemljišča, ki so znotraj ureditvenega območja mesta Izola (območje bivše Rude, Splošne bolnišnice Izola in turističnega naselja Belvedere), razen stavbnih zemljišč iz I.območja;

b/ naselja: Mališa, Šared, Korte, Medoši, Nožed, Cetore, Mala Seva, Draga in Baredi.

3. območje:

vs ostala stavbna zemljišča na območju občine Izola, ki se nahajajo izven 1. in 2. območja in so opremljena najmanj z vodovodnim, električnim in cestnim omrežjem.

7. člen

(1) Podrobnejše meje območij iz prejšnjega člena, na katerih se plačuje nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča, so razvidne iz grafične priloge, ki je sestavni del tega odloka.

(2) Grafični prikazi območij po prvem odstavku tega člena, so na vpogled pri pristojnem občinskem upravnem organu.

III. MERILA ZA DOLOČITEV VIŠINE NADOMESTILA

8. člen

(1) Za **določitev višine nadomestila** se uporabljajo naslednja merila:

- a/ opremljenost stavbnega zemljišča s komunalnimi in drugimi objekti in napravami ter možnost priključitve na te objekte in naprave
- b/ območja, namembnost ter smotrna izkoriščenost stavbnega zemljišča
- c/ izjemne ugodnosti v zvezi z pridobivanjem dohodka.

9. člen

(1) Opremljenost stavbnega zemljišča s komunalnimi in drugimi napravami individualne in skupne rabe in možnost priključitve na te naprave se ovrednoti z naslednjim številom točk:

OPIS KOMUNALNE OPREMLJENOSTI	ŠTEVILO TOČK
a/ Opremljenost s cestami oziroma ulicami	

makadamska utrditev cestišča	5
asfaltirana utrditev cestišča ali tlakovana ulica	10
asfaltirana utrditev cestišč z enim hodnikom za pešce	15
urejene prometnice z obojestranskim hodnikom za pešce	20
b/ Opremljenost z javno razsvetljavo	10
c/ Opremljenost s parkirišči	
posebej urejena parkirišča in parkirne hiše	15
parkiranje ob vozišču	10
d/ Opremljenost z rekreacijskimi površinami	5
e/ Opremljenost z javnim potniškim prometom	5
f/ Opremljenost s kanalizacijo	
ločen sistem fekalne kanalizacije	5
ločen sistem meteorne kanalizacije	5
mešan sistem kanalizacije	7
g/ Opremljenost z vodovodnim omrežjem	10
h/ Opremljenost s hidrantnim omrežjem	5
i/ Opremljenost z električnim omrežjem	10
j/ Opremljenost s telefonskim omrežjem	10
k/ Opremljenost s kabelskim omrežjem	10
l/ Opremljenost s plinovodom	10

(2) Če je stanovanjska oziroma poslovna površina stavbe ali zemljišča priključena oziroma če obstaja možnost izvedbe priključka na komunalno infrastrukturo, se šteje, da je taka stanovanjska oziroma poslovna površina stavbe ali zemljišča komunalno opremljena.

(3) Šteje se, da ima stavbno zemljišče možnost priključka, če je omrežje, na katerega se je možno priključiti, oddaljeno od meje stavbnega zemljišča do 100m.

10. člen

(1) Po **namembnosti** se stavbna zemljišča iz 6. člena odloka v skladu s standardno klasifikacijo dejavnosti razvrstijo v naslednje skupine:

Skupina A: proizvodne dejavnosti

Proizvodnja hrane in pijače, proizvodnja naftnih derivatov, proizvodnja tekstilij, usnjenih oblačil, tekstilnih in krznjenih izdelkov, proizvodnja usnja, obutve in usnjenih izdelkov, obdelava in predelava lesa, proizvodnja izdelkov iz lesa, proizvodnja vlaknin, papirja in kartona ter izdelkov iz papirja in kartona, založništvo in tiskarstvo, proizvodnja kemikalij, kemičnih izdelkov in umetnih vlaken, proizvodnja izdelkov iz gume in plastičnih mas, proizvodnja drugih nekovinskih mineralnih izdelkov, proizvodnja kovin in kovinskih izdelkov, proizvodnja strojev in naprav, proizvodnja električne in optične opreme, proizvodnja vozil in plovil, proizvodnja pohištva, gradbeništvo, rudarstvo in druge predelovalne dejavnosti, reciklaža, oskrba z električno energijo, plinom in vodo ter ostala dela v okviru predelovalnih dejavnosti;

Skupina B: kmetijstvo, lov in gozdarstvo, ribištvo in ribiške storitve

Skupina C: storitvene dejavnosti

- za trgovske namene, popravila motornih vozil in izdelkov široke porabe: prodaja, vzdrževanje in popravila motornih vozil, trgovina na drobno z motornimi gorivi, posredništvo in trgovina na debelo, razen z motornimi vozili in trgovina na drobno, razen z motornimi vozili, popravila izdelkov široke porabe;

- gostinstvo: dejavnost hotelov in podobnih obratov, dejavnost domov (razen dijaških in samskih domov), kampov in drugih nastanitvenih obratov, dejavnost prehrabnih gostinskih obratov, točenje pijač in dejavnost menz ter priprava in dostava hrane;

- promet, skladiščenje in zveze: kopenski promet, vodni promet, pomožne prometne dejavnosti, dejavnosti potovalnih in turističnih organizacij, pošta in telekomunikacije;

- druge storitvene dejavnosti: dejavnost pralnic in kemičnih čistilnic, frizerska, kozmetična in pedikerska dejavnost, druge dejavnosti za nego telesa, zasebne zdravstvene ustanove in druge osebne storitve;

Skupina D: poslovne dejavnosti

Poslovanje z nepremičninami, najem in poslovne storitve in finančno posredništvo;

Skupina E: za namene javnih služb in storitev

Dejavnost javne uprave in obrambe, obvezno socialno zavarovanje, izobraževanje, zdravstvo in socialno varstvo, druge javne skupne in osebne storitvene dejavnosti (razen drugih storitvenih dejavnosti);

Skupina F: za stanovanjske namene

Stanovanja v več stanovanjskih stavbah, stanovanjske družinske hiše, samski domovi, dijaški domovi, počitniške enote in objekti, ki se uporabljajo za zasebno rabo.

Skupina G: poslovne dejavnosti – odprte (zunanje) površine

Nepokrita skladišča, interna parkirišča, delavnice na prostem, sejmišča, kampi, teniška igrišča in druge odprte površine namenjene športu, ki niso javnega značaja, odprti bazeni in kopališča, kamnolomi ter peskokopi, marine, pristanišča in pristaniške naprave in druge manipulativne površine, ki so potrebne za normalno obratovanje poslovne dejavnosti.

(2) **Glede na lokacijo in namembnost** se stavbna zemljišča točkujejo z naslednjim številom točk:

NAMEMBNOŠT OBMOČJA	I. OBMOČJE	II. OBMOČJE	III. OBMOČJE
Skupina A	250	300	120
Skupina B	100	150	120
Skupina C	200	250	75
Skupina D	300	350	200
Skupina E	100	130	50

PRVA OBRAVNAVA S PREDLOGOM ZA SKRAJŠANI POSTOPEK

Skupina F	25	40	20
Skupina G	100	120	60

(3) Za počitniške hiše in stanovanja se po tem odloku štejejo tisti objekti, za katere je bilo za ta namen izdano lokacijsko in gradbeno dovoljenje oziroma objekti, ki se uporabljajo za počitek ali oddih, oziroma hiše in stanovanja, v katerih nihče stalno ne prebiva.

11. člen

(1) Kjer obstoječa namembnost ni skladna s predvideno namembnostjo v prostorskem aktu, se pri točkovanju zazidanih stavbnih zemljišč upošteva obstoječa namembnost.

(2) Če ima zavezanec pri pristojnem sodišču registriranih večje število dejavnosti, se pri določitvi namembnosti upošteva tista dejavnost, ki se dejansko oz. pretežno izvaja v poslovnem prostoru.

(3) Za nezazidana stavbna zemljišča se upošteva namembnost, ki jo določa prostorski izvedbeni načrt oziroma pravnomočno lokacijsko dovoljenje.

12. člen

(1)) Za uporabo stavbnih zemljišč za namene, ki so navedeni v tem členu in ležijo v I. in II. območju, se obračunava nadomestilo z naslednjim številom točk:

NAMEN UPORABE POVRŠIN	I. OBMOČJE	II. OBMOČJE
Kioski in drugi začasni objekti :		
a/ za čas do 1 leta	200	250
b/ za čas nad 1 letom	150	200
Točilnice na prostem	300	400
Gostinski vrtovi	200	250
Ostale poslovne površine iz 2. člena	100	200

IV. ZAVEZANCI ZA PLAČILO

13. člen

(1) Zavezanci za plačilo nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča so neposredni uporabniki zemljišča oziroma stavbe ali dela stavbe (imetniki pravice razpolaganja oziroma lastniki, najemniki stanovanj oziroma poslovnih prostorov, imetniki stanovanjske pravice in zakupniki, v kolikor ni to v najemnih in drugih pogodbah drugače dogovorjeno) in je o tem pismeno obveščen pristojni občinski upravni organ.

(2) Prav tako so zavezanci plačila nadomestila uporabniki - najemniki stavbnih zemljišč, stavb in posameznih delov stavb, ki so v lasti Občine Izola.

(3) Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča se obračunava ne glede na to ali je stavbno zemljišče v uporabi ali ne, pri čemer se pri obračunu nadomestila upošteva namembnost za dejavnost, ki se je zadnja opravljala v objektu.

(4) Plačilna obveznost plačila nadomestila nastane:

a/ **ob nakupu novega stanovanja** z dnem, ko je sklenjena in notarsko overjena pogodba o nakupu nepremičnine, ki služi za vpis lastništva v pristojno zemljiško knjigo;

b/ **za graditelje novih stanovanjskih objektov** z dnem vselitve v objekt;

c/ v **primerih najema, zakupa ali služnosti** z dnem sklenitve pravnega posla;

č/ v **primeru nedokončanih objektov**, za katere je bilo izdano ustrezno dovoljenje za gradnjo, se obveznost plačevanja določi na osnovi izvedenega inšpekcijskega ogleda in ugotovljenega stanja na terenu.

V. OPROSTITEV PLAČILA NADOMESTILA

14. člen

(1) Nadomestilo **se ne plačuje**:

- ~~za zemljišča, ki se uporabljajo za potrebe Ministrstva za obrambo,~~
- 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,
- **za zemljišča, ki se neposredno uporabljajo za potrebe obrambe in zaščite,**
- ter v ostalih z zakonom določenih primerih.

(2) Plačila nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča se, na zahtevo, **za dobo 5 let**, oprosti občan, ki je kupil novo stanovanje kot posamezen 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 (komunalni prispevek) in je ves čas trajanja oprostitve stalno prijavljen na naslovu, za katerega se uveljavlja oprostitvev.

Zahteva za oprostitvev mora biti:

- formalno popolna, utemeljena ter podana s strani upravičene osebe, najkasneje v roku 15 dni po nastanku obveznosti. V primeru pozitivne rešitve zahteve se pridobljena pravica do 5- letne oprostitve uveljavi z dnem prijave stalnega bivališča;
- v primeru nepopolne vloge upravni organ pozove zavezanca, da jo v določenem roku dopolni. Vloga se šteje za popolno z dnem, ko zavezanec odpravi njene pomanjkljivosti. Če kljub pozivu stranka v roku ne odpravi pomanjkljivosti, organ s sklepom takšno vlogo zavrže.

Zavezancu preneha pravica do oprostitve plačila nadomestila v primeru odtujitve nepremičnine pred potekom 5-letne oprostitve oziroma v primeru prekinitve stalnega bivanja na naslovu nepremičnine.

Pravica oprostitve plačila nadomestila, priznana prvemu lastniku nepremičnine, ni prenosljiva.

(3) Nadalje so oproščeni plačila nadomestila:

- invalidi po Zakonu o družbenem varstvu duševno in telesno prizadetih oseb
- zavezanci v primeru, da bi plačilo nadomestila ogrozilo njihovo nujno preživetje
- zavezanci, ki prejemajo denarno socialno pomoč po določilih Zakona o socialnem varstvu
- zavezanci, ki prejemajo varstveni dodatek po določilih Zakonu o varstvenem dodatku.

V primeru uveljavljanja oprostitev iz prve, druge in tretje alineje so zavezanci občinskemu upravnemu organu dolžni predložiti pisno mnenje Centra za socialno delo. Zavezancu se oprostitev prizna le za obdobje, ki je navedeno v mnenju pristojne službe za socialno delo.

(4) Oprostitev plačila nadomestila zavezanec lahko uveljavlja tudi v primeru elementarnih in drugih nezgod.

15. člen

(1) Javni zavodi, katerih ustanovitelj je Občina Izola in se pretežno financirajo iz občinskega proračuna, so oproščeni plačila nadomestila.

(2) O oprostitvi plačila nadomestila iz 2., 3. in 4. odstavka 13. člena tega odloka, odloča župan Občine Izola, na predlog pristojnega občinskega organa.

(3) O morebitnih drugih oprostitvah, ki v tem odloku niso navedene, odloča Občinski svet Občine Izola na predlog župana.

(4) Plačila nadomestila so v celoti oproščeni tudi lastniki oziroma uporabniki posameznih objektov, ki so kot umetnostni, arhitekturni in etnološki spomeniki razglašeni po 6. in 7. členu Odloka o razglasitvi kulturnih in zgodovinskih spomenikov na območju občine Izola (Ur. Objave št. 31/84 in 15/90).

IV. DOLOČANJE VIŠINE NADOMESTILA

16. člen

(1) Letna višina nadomestila po merilih iz 5., 8. in 9. člena tega odloka se določi tako, da se skupno število točk pomnoži z zavezančevo stanovanjsko ali poslovno površino oziroma s površino zavezančevega nezazidanega stavbnega zemljišča in z vrednostjo točke za izračun nadomestila.

(2) Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča iz 11. člena tega odloka se določi tako, da se vsota točk pomnoži z velikostjo zasedene površine ter vrednostjo točke in se poračuna skladno s številom dni uporabe.

17. člen

~~(1) Vrednost točke za izračun nadomestila na območju Občine Izola določi, do konca leta za naslednje leto, Občinski svet na predlog župana in je lahko različna za zazidano in nezazidano stavbno zemljišče.~~

~~(2) Podatke za odmero nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča posreduje Občina Izola pristojnemu davčnemu organu najpozneje do 31. decembra tekočega leta.~~

(1) Vrednost točke za odmero nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča – NUSZ na območju občine Izola v letu 2021 znaša za zazidana stavbna zemljišča 0,00564752975 EUR/m² ter za nezazidana stavbna zemljišča 0,00732 EUR/m².

(2) Vrednost točke za odmero nadomestila se z ugotovitvenim sklepom župana letno revalorizira s predvidenim indeksom rasti cen za nizko gradnjo, ki ga vsak mesec objavlja ZGS - Sekcija za gradbeništvo in IGM. Ugotovitveni sklep se objavi v Uradnih objavah Občine Izola.

(3) V primeru drugačne določitve vrednosti točke, kot je določena v prejšnjem odstavku, novo vrednost točke določi Občinski svet Občine Izola, na predlog župana.

(4) Vrednost točke je lahko različna za zazidano in nezazidano stavbno zemljišče.

(5) Postopek odmere nadomestila izvede pristojna finančna uprava.

18. člen

(1) Občina mora za namene nadomestila za uporabo zazidanega stavbnega zemljišča uporabiti podatke, ki so vpisani v kataster stavb kot katastrski ali registrski podatki v skladu s predpisi, ki urejajo evidentiranje nepremičnin. Lahko pa uporabi tudi podatke katastra stavb, ki so prevzeti iz drugih evidenc. Podatke o površini zemljiških parcel, ki so vključene v območja plačila nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča, pridobi občina iz uradnih evidenc v zemljiškem katastru.

~~(2) Za namene odmere nadomestila za uporabo nezazidanega stavbnega zemljišča pridobi občina podatke o namenski rabi prostora iz lastnih evidenc, ki so določene z veljavnimi prostorskimi sestavinami občinskega dolgoročnega in srednjeročnega družbenega plana oziroma občinskim prostorskim planom in veljavnimi izvedbenimi prostorskimi akti.~~

~~Podatke o površini zemljiških parcel, ki so vključene v območja, za katera je občina določila, da se na njih plačuje nadomestilo za uporabo nezazidanega stavbnega zemljišča, pridobi občina iz uradnih evidenc zemljiškega katastra.~~

(2) Za namene odmere nadomestila za uporabo nezazidanega stavbnega zemljišča pridobi občina podatke iz uradnih evidenc GURS in iz prostorskih aktov, ki veljajo na območju občine Izola.

19. člen

(1) Za izračun nadomestila se uporabljajo podatki, ki jih je občinski upravi dolžan posredovati zavezanec sam ali na poziv občinske uprave, in sicer v roku 15 dni od prejema poziva, ter podatki pridobljeni iz uradnih evidenc. V istem roku je zavezanec dolžan posredovati vse spremembe, ki vplivajo na odmero nadomestila. V kolikor zavezanci ne posredujejo zahtevanih podatkov v 15.dneh od poziva in pristojni upravni organ ne razpolaga z ustreznimi podatki o nepremičnini, se za osnovo pri odmeri nadomestila upoštevajo pavšalne površine:

- za individualno stanovanjsko hišo 300 m²
- za stanovanja v več stanovanjskih hišah 150 m².

20. člen

(1) Pristojna služba Ministrstva za finance izda zavezancem za plačilo nadomestila odločbe o odmeri nadomestila, na podlagi vrednosti točke in meril za izračun nadomestila po tem odloku, v skladu z določili zakona, ki ureja davčni postopek.

(2) Glede postopka izvršbe, vračila in odpisa nadomestila se uporabljajo določila zakona, ki ureja davčni postopek.

IX. KAZENSKÉ DOLOČBE

21. člen

(1) Pravna oseba, ki ne vloži prijave za nadomestilo ali ne prijavi pravih površin oziroma sprememb, se kaznuje z denarno kaznijo do 1500 EUR.

(2) Z denarno kaznijo do 250 EUR se kaznuje tudi odgovorna oseba pravne osebe, ki stori prekršek iz prvega odstavka tega člena ter vse fizične osebe, ki ne vložijo prijave za nadomestilo ali ne prijavijo pravih površin oziroma sprememb.

22. člen

(1) Nadzor nad izvajanjem določil tega odloka opravlja občinska inšpekcija.

23. člen

~~(1) Z uveljavitvijo tega odloka preneha veljati Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča na območju občine Izola (Uradno prečiščeno besedilo, Uradne objave Občine Izola, št. 21/ 2005).~~

(1) Z dnem uveljavitve tega odloka, preneha veljati Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča na območju občine Izola (Uradne objave Občine Izola, št. 4/2009, Uradne objave Občine Izola, št. 17/2010, Uradne objave Občine Izola, št. 5/2017 – uradno prečiščeno besedilo).

Ta odlok stopi v veljavo 15. dan po objavi v Uradnih objavah Občine Izola in se uporablja od 01.01.2021.

Številka: _____

Datum : _____

Župan
Danilo MARKOČIČ