

Na podlagi 58. in 61. člena Zakona o stavbnih zemljiščih (Uradni list SRS, št. 18/84, 32/85 in 33/89) ter 10. in 17. člena Statuta občine Kranjska Gora (UVG 4/95) je Občinski svet občine Kranjska Gora na 27.seji dne 27.11.1996 sprejel

ODLOK o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

Ta odlok določa območja na katerih se v občini Kranjska Gora plačuje nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča (v nadaljnjem besedilu: nadomestilo), merila za določanje višine nadomestila ter merila za oprostitvev plačila nadomestila.

2. člen

Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča se plačuje za vsa zazidana in nezazidana stavbna zemljišča.

Za zazidana stavbna zemljišča se po tem členu, štejejo tista zemljišča, na katerih so gradbene parcele z zgrajenimi stavbami in gradbenimi inženirskimi objekti, ki niso objekti gospodarske javne infrastrukture in tista zemljišča, na katerih se je na podlagi dokončnega gradbenega dovoljenja začelo z gradnjo stavb in gradbenih inženirskih objektov, ki niso objekti gospodarske javne infrastrukture. Če določena stavba gradbene parcele še nima določene, se do njene določitve za zazidano stavbno zemljišče šteje tisti del površine zemljiške parcele, na kateri stoji takšna stavba (fundus), pomnožena s faktorjem 1,5, preostali del površine takšne zemljiške parcele pa se šteje za nezazidano stavbno zemljišče.

Za nezazidana stavbna zemljišča se po tem členu štejejo tista zemljišča, za katera je z izvedbenim prostorskim aktom določeno, da je na njih dopustna gradnja stanovanjskih in poslovnih stavb, ki niso namenjene za potrebe zdravstva, socialnega in otroškega varstva, šolstva, kulture, znanosti, športa in javne uprave in da je na njih dopustna gradnja gradbenih inženirskih objektov, ki niso objekti gospodarske javne infrastrukture in tudi niso namenjeni za potrebe zdravstva, socialnega in otroškega varstva, šolstva, kulture, znanosti, športa in javne uprave.

II. OBMOČJA ZAJEMANJA NADOMESTILA

3. člen

Območja, na katerih se plačuje nadomestilo so:

območje A: območja naselja Kranjska Gora z rekreacijskimi in športnimi površinami, Log in Jasna z rekreacijskimi in športnimi površinami ter mejni prehodi,

območje B: območja naselij Podkoren, Planica, Rateče, Gozd-Martuljek,

območje C: območja naselij Dovje, Mostrana,

območje D: območja naselij Belca, Zgornja Radovna, Srednji Vrh,

območje E: ostala območja, ki so opremljena z vodovodom, električnim in

cestnim omrežjem.

4. člen

Območja na katerih se plačuje nadomestilo so označena na grafičnih kartah v merilu 1:5000, ki so sestavni del odloka in so na vpogled pri občinskem upravnem organu za urejanje prostora in DURS izpostavi Jesenice.

Grafične karte zazidanih in nezazidanih stavbnih zemljišč so izdelane v digitalni obliki na katastrski podlagi DKN. Karte vzdržuje Oddelek za okolje in prostor Občine Kranjska Gora.

III. MERILA ZA DOLOČITEV VIŠINE NADOMESTILA

5. člen

Za določitev višine nadomestila se upoštevajo naslednja merila:

- a) opremljenost stavbnega zemljišča s komunalnimi in drugimi objekti in napravami ter dejanske možnosti priključitve na te objekte in naprave in uporabe le-teh,
- b) lega, namembnost ter smotna uporaba stavbnega zemljišča,
- c) izjemne ugodnosti v zvezi s pridobivanjem dohodka v gospodarskih dejavnostih,
- d) večje motnje pri uporabi zemljišč.

6. člen

Opremljenost stavbnega zemljišča s komunalnimi napravami v območjih kjer se plačuje nadomestilo se ovrednoti z naslednjim številom točk:

Opremljenost	Število točk
- vodovod	15
- kanalizacija	30
- elektrika	15
- PTT storitve	20
- plinovod	20
- vročevod	30
- urejene zelene in rekreacijske površine	10
- mestni promet	20
- urejena parkirišča	20
- makadamska cesta	15
- asfaltna cesta	20
- sodobno opremljena cesta z robniki, hodnikom za pešce, javno razsvetljavo itd.	30

7. člen

Po namembnosti se stavbna zemljišča na območjih iz 3. člena tega odloka razvrstijo v skupine za:

a1) Stalno stanovanje (bivanje):

stanovanja v blokih, družinske hiše, samski domovi, dijaški domovi, domovi za starejše občane, družinske in kmečke hiše z apartmaji in tujskimi sobami za katere ni potrebna sprememba namembnosti stavbe.

a2) Počitniški namen:

počitniške hiše, počitniška stanovanja in počitniški apartmaji, stanovanjske hiše in stanovanja začasno prebivanje (za fizične osebe).

a3) stanovanja v poslovnih prostorih:

Stanovanjske enote nastale v objektih ali delih objekta, ki so bili na podlagi pravnomočnega gradbenega dovoljenja zgrajeni kot poslovni objekti oziroma poslovni prostori. V to skupino spadajo tudi stanovanjske enote ali stanovanjski objekti zgrajeni brez gradbenega dovoljenja (črne gradnje) in poslovni prostori, ki se ne uporabljajo za poslovni namen, nimajo označbe v skladu z določili Zakona o gospodarskih družbah in nimajo označenega delovnega časa v skladu z veljavnimi predpisi.

b1) Družbene dejavnosti:

javna uprava, javne ustanove s področja zdravstva, izobraževanja, kulture, umetnosti in druge socialne storitve, javna varnost, civilna zaščita, politične organizacije, kulturna, folklorna, športna in druga društva, ki ne opravljajo pridobitne dejavnosti, amaterska gledališča, osnovno izobraževanje, kulturne dejavnosti itd.

b2) Javne službe in storitve:

javni potniški promet, cestni, zračni, pomorski in rečni promet, komunalna energetika, PTT storitve, telekomunikacije, komunalna dejavnost, osebne storitve in storitve v gospodinjstvih itd.

b3) Šport in rekreacijo:

obratovanje športnih objektov, dejavnosti smučarskih centrov (tek na smučeh, drsanje itd); rekreacijski centri, trim steze, fitness klubi in druge športne in rekreacijske dejavnosti, s katerim se opravljajo pridobitne dejavnosti, ter zemljišča, ki jih športna društva uporabljajo za pridobitne dejavnosti.

b4) Gospodarske dejavnosti:

industrija in rudarstvo, kmetijska proizvodnja, ribištvo, gradbeništvo, transportna in skladiščna dejavnost, proizvodna obrt, prevoznništvo, urejanje naselij in prostora, elektrogospodarstvo, prekladalne storitve, geološka raziskovalna dejavnost itd.

b5) Storitve in trgovino:

prodaja, vzdrževanje in popravila motornih vozil, trgovina na drobno z motornimi gorivi, posredništvo in trgovina na debelo, trgovina na drobno, storitve potovalnih in turističnih organizacij, projektiranje in tehnične storitve, obrtne storitve, servisne dejavnosti, kmetijske storitve, vrtnarstvo, drevesnice itd,

b6) Gostinstvo:

dejavnost hotelov, motelov, penzionov, počitniških domov in druge nastanitvene zmogljivosti za krajši čas (oddajanje sob, apartmajski objekti, počitniška stanovanja pravnih oseb), planinski in drugi domovi, storitve prehrane, točenje pijač in napitkov, menz, priprava in dostava hrane in ostale gostinske dejavnosti.

b7) Poslovne dejavnosti:

finančno posredništvo, poslovanje z nepremičninami, zunanja trgovina, agencije, zavarovalnice, poslovne storitve, igralnice, prirejanje iger na srečo, bančništvo, menjalnice, poslovna združenja, zasebne zdravstvene ustanove itd.

ZAKON
O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH ZAKONA O GRADITVI OBJEKTOV (ZGO-1A)

218.b člen

(uskladitev **opredelitve** zazidanega in nezazidanega stavbnega zemljišča)

- (1) Z dnem uveljavitve tega **zakona** se šteje:
- da so z drugim **odstavkom** 218. člena tega **zakona** kot zazidana stavbna zemljišča 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;

Na podlagi te zakonske podlage, vrinemo 1. odstavek tako, da glasi:

8. člen

Namembnost zazidanih stavbnih zemljišč, se določi glede na namembnost, ki izhaja iz pravnomočnega gradbenega dovoljenja, oziroma občinskih prostorskih aktov.

Glede na lego in namembnost se stavbna zemljišča točkujejo z naslednjim številom točk:

Namembnost	Številko točk za namembnost				
	A	B	C	D	E
A - STANOVANJSKI NAMEN:					
a1 - za stalno stanovanje (bivanje)	70	60	50	35	15
a2 - za počitniški namen	1800	1620	1260	900	360
a3) stanovanja v poslovnih prostorih	7000	5000	3000	2000	1000
B - POSLOVNI NAMEN:					
b1 - Družbene dejavnosti	120	100	70	50	20
b2- Javne službe in storitve	160	140	105	75	30
b3 - Šport in rekreacija	200	175	160	100	40
b4 - Proizvodne dejavnosti	400	350	275	200	80
b5 - Storitve in trgovina	450	400	300	225	90
b6 - Gostinstvo	475	425	325	240	100
b7 - Poslovne dejavnosti	600	540	420	300	120

Kjer se obstoječa namembnost ne sklada s predvideno namembnostjo v prostorskem aktu in namembnostjo predvideno v pravnomočnem gradbenem dovoljenju, se zaradi uporabe stavbnega zemljišča v nasprotju z njegovo predvideno namembnostjo, ter zaradi njegove nesmoterne uporabe, se vrednost izračunanega nadomestila pomnoži s faktorjem 3.

Namembnost nezazidanega stavbnega zemljišča je določena z izvedbenim prostorskim načrtom oz. s pravnomočnim lokacijskim dovoljenjem.

9. člen

Nepokrita skladišča, proizvodni obrati in delavnice na prostem, površine za stalne deponije materialov, kamnolomi, peskokopi, interna parkirišča, javna parkirišča za katera se plačuje parkirnina ali najemnina, tržnice na javnih površinah za katere se plačuje najemnina, teniška igrišča, golf igrišča in drugi športni objekti in površine, kampi, hipodromi, odprti bazeni in kopališča, so po tem odloku poslovne površine in se jih točkuje po stopnjah glede na lego oz. namembnost zemljišča v tabeli iz 8. člena tega odloka.

10. člen

Za poslovne površine iz 9. člena, ki presegajo 2.000 m² na zahtevo zavezanca, lahko občinski svet, na podlagi predhodnega mnenja pristojnega občinskega organa za urejanje prostora, delno zniža število točk.

11. člen

Smotrna uporaba zemljišča se meri s faktorjem izkoriščenosti zemljišč, ki predstavlja razmerje med bruto zazidano površino obstoječih objektov in površino s prostorskim dokumentom zaokroženega območja ter se točkuje po naslednji tabeli:

Faktor izkoriščenosti zemljišča	Število točk za namembnost				
	A	B	C	D	E
do 0,2	120	100	80	40	10
do 0,4	60	40	20	10	5
do 0,6	30	20	10	5	0
do 0,8	15	10	5	0	0
nad 0,8	0	0	0	0	0

12. člen

Za poslovne dejavnosti, gostinstvo, trgovino in storitve ter komercialne športne dejavnosti (dejavnosti namenjene pridobitveni dejavnosti) se pri uporabi stavbnega zemljišča upoštevajo izjemne ugodnosti lokacije poslovnega prostora glede na možnost ustvarjanja dohodka. Kot izjemno ugodne lokacije se štejejo: pridobitne športne in rekreacijske površine z 200 m obrobim pasom, območja A in B ter mejni prehodi.

Namembnost, dejavnost	Število točk za namembnost		
	A	B	C
Finančno posredovanje, menjalnice, igralnice, poslovne storitve, komercialne športne površine in objekti (žičnice, vlečnice) trgovina na drobno z motornimi gorivi, specializirane prodajalne z	360	320	250

alkoholnimi in brezalkolnimi pijačami in druge specializirane prodajalne (npr. duty free shop) itd.			
Točenje pijač in napitkov, storitve prehrane in druge gostinske storitve, oddajanje sob (penzioni, apartmajski objekti) hotelske storitve, turistično posredovanje itd.	260	230	180
Obrtne pridobitvene storitve, saloni za osebno nego, zasebne zdravstvene ustanove, trgovina na drobno z živili, pijačami in tobakom.	230	200	150

Meje izjemno ugodnih lokacij so razvidne iz grafičnih kart v merilu 1:5000 (podatki so geokodirani), ki so sestavni del odloka in so na vpogled pri pristojnem občinskem organu za urejanje prostora in organu pristojnem za odmero nadomestila.

13. člen

Nadomestilo se obračuna tudi za uporabo javnih površin za namene določene v tabeli, ki so znotraj mej območij A, B in C.

Dejavnost, namen uporabe	Število točk		
	A	B	C
Stojnice in kioski na tržnici in na za to določenih prostorih, sejnih, zabavnih ali športno rekreativnih prireditvah, točilnice na prostem	600	540	420
Obrtne storitve, poslovna dejavnost, sejmišča	400	350	200
Začasni gostinski in turistični objekti, objekti za reklamo, gostinski vrtovi in druge površine, ki se uporabljajo za strežbo na prostem	350	300	170

K javni površini, ki se uporablja za namene navedene v tabeli se šteje tudi površina, ki je potrebna za redno opravljanje dejavnosti in, ki jo določi lastnik oz. upravljalec javne površine ob oddaji zemljišča v začasno uporabo.

V. DOLOČANJE VIŠINE NADOMESTILA

14. člen

Mesečna višina nadomestila za zazidano stavbno zemljišče se odmerja od stanovanjske ali poslovne površine zavezančevega objekta oz. nepremičnine, oziroma se vrši izterjava po predpisih o davčnem postopku.

Višina nadomestila se določi tako, da se stanovanjska ali poslovna površina (odmerena v kvadratnih metrih - m²) pomnoži s skupnim številom točk ugotovljenih po merilih iz 6., 8., 12. in 13. člena tega odloka in z vrednostjo točke za izračun nadomestila.

»Temu izračunu se doda višina nadomestila za zazidano stavbno zemljišče – gradbeno parcelo v skladu z ZGO-1. Površino v m² se pomnoži s številom točk iz spodnje tabele in z vrednostjo točke«.

Tabela »A«

	Štev.točk
Območje A	70
Območje B	60

Območje C	50
Območje D	35
Območje E	15

15. člen

Mesečna višina nadomestila za nezazidano stavbno zemljišče se odmerja od kvadratnega metra površine, ki je po prostorskem izvedbenem načrtu določena za gradnjo oziroma za katero je pristojni organ izdal lokacijsko dovoljenje.

Višina nadomestila za nezazidano stavbno zemljišče, se izračuna tako, da se površina v m² pomnoži s številom točk iz tabele «A» ter z vrednostjo točke

16. člen

Za uporabo javnih površin, se določi višina nadomestila tako, da se številu točk iz 14. člena prištejejo točke za komunalno opremljenost iz 6. člena tega odloka. Ta vsota se pomnoži s številom dni uporabe zemljišč, s m² uporabljene površine in z vrednostjo točke za izračun nadomestila.

17. člen

Vrednost točke za izračun nadomestila za zazidano in nezazidano stavbno zemljišče, na predlog župana, določi do konca leta za naslednje leto s sklepom Občinski svet občine Kranjska Gora. Vrednost točke je lahko različna za zazidano in nezazidano stavbno zemljišče oz. za posamezne namembnosti. Vrednost točke se polletno valorizira na podlagi indeksa rasti cen na drobno po podatkih Zavoda za statistiko Republike Slovenije. Višino tako določene valorizacije vrednosti točke določi z odredbo župan.

18. člen

Nadomestilo se plačuje mesečno ali trimesečno. Izpostava republiškega organa, pristojnega za javne prihodke izda zavezancem odločbe o odmeri nadomestila oz. določi mesečne ali trimesečne akontacije nadomestila za tekoče leto na podlagi določene vrednosti točke, meril za izračun nadomestila ter drugih podatkov, ki so jim jih zavezanci dolžni sporočiti ali ki jih ta izpostava izbere po uradni dolžnosti.

Za vse aktivnosti v zvezi z odmero, evidentiranjem, izterjavo, odpisom zaradi neizterljivosti, zastaranja in plačila obresti v zvezi z nadomestilom se uporabljajo določbe zakona o davkih občanov.

19. člen

Zavezanec do plačila nadomestila po tem odloku je neposredni uporabnik zemljišča, stavbe ali dela stavbe in drugega objekta (imetnik pravice razpolaganja, oziroma lastnik, najemnik stanovanja oziroma poslovnega prostora).

20. člen

Za izračun nadomestila se uporabljajo uradni podatki in evidence. Če podatki iz prejšnjega odstavka niso dostopni je zavezanec dolžan na poziv pristojnega občinskega organa, v roku trideset dni od prejema poziva, posredovati verodostojne podatke, ki omogočijo odmero nadomestila. Če zavezanec teh podatkov ne posreduje v predpisanem roku, izda Občinski svet sklep, s katerim določi višino akontacije za nadomestilo, ki jo zavezanec plačuje mesečno. Akontacija za nadomestilo se plačuje do izdaje odločbe o plačilu nadomestila, izdane na podlagi verodostojnih podatkov. Zavezanci so dolžni sporočiti občini spremembo vrste dejavnosti, spremembo poslovne

oz. stanovanjske površine, pa tudi vse ostale podatke in obvestila, ki vplivajo na odmero nadomestila.

IV. OPROSTITVE PLAČILA NADOMESTILA

21. člen

Poleg primerov navedenih v prvem in drugem odstavku 59. člena zakona o stavbnih zemljiščih so zavezanci lahko oproščeni plačevanja nadomestila v naslednjih primerih:

- če zavezanec prejema stalno socialno pomoč,
- zaradi elementarnih in drugih nezgod,

Zavezanci so, na lastno zahtevo lahko oproščeni plačila nadomestila, delno ali v celoti.

22. člen

O oprostitvi plačila nadomestila, na podlagi zahteve zavezanca, v primerih iz prejšnjega člena tega odloka, na podlagi predhodnega mnenja pristojnega občinskega organa za urejanje prostora, odloča Občinski svet občine Kranjska Gora.

23. člen

Za motenost pri uporabi stavbnega zemljišča za stanovanjske, počitniške, gostinske, športne in rekreacijske namene se določijo negativne točke glede na stalen prekomeren hrup in onesnaženost zraka (čez predpisane standarde) ter estetsko-vizualne omejitve.

Motenost se ovrednoti z naslednjimi točkami:

- območje A: 120
- območje B: 90
- območje C: 60
- ostala območja: 30

Negativne točke za motenost se določijo tako, da se upošteva stvarna površina zemljišča, ki je neposredno izpostavljena prekomernem hrupu, onesnaženosti zraka ali estetsko-vizualnimi motnjami (omejitvami). O določanju negativnih točk za motenost pri uporabi stavbnega zemljišča, na zahtevo zavezanca, odloča Občinski svet občine.

VI. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

24. člen

Z dnem uveljavitve tega odloka na območju občine Kranjska Gora se preneha uporabljati odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča nekdanje občine Jesenice (UVG 3/87, 21/88 in UL RS 20/93).

25. člen

Ta odlok začne veljati osmi dan po objavi v Uradnem vestniku Gorenjske, uporablja pa se od 01. 01. 1997.