



26

Hitri postopek

Na podlagi določb VI. poglavja Zakona o stavbnih zemljiščih (Uradni list SRS, 18/84, 32/85 - popr., 33/89, Uradni list RS, št. 24/92 - Odl. US, 29/95 - ZPDF, 44/97 - ZSZ, 101/13 - ZDavNepr, 22/14 - Odl. US) in 19. člena Statuta Mestne občine Nova Gorica, (Uradni list RS, št. 13/12) je Mestni svet Mestne občine Nova Gorica na seji dne _____ sprejel

ODLOK O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH ODLOKA O ODMERI NADOMESTILA ZA UPORABO STAVBNEGA ZEMLJIŠČA V MESTNI OBČINI NOVA GORICA

1. člen

V Odloku o odmeri nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča v Mestni občini Nova Gorica (Uradni list RS, št. 95/14, v nadaljevanju: odlok) se v petem odstavku 4. člena črta besedilo »s 1. točko prvega odstavka 72. člena« in nadomesti z besedilom » z 72. členom«.

Za šestim odstavkom 4. člena odloka se dodata nova sedmi in osmi odstavek, ki se glasita:

»(7) Ne glede na določilo prejšnjega odstavka tega člena se kot površine nezazidanega stavbnega zemljišča ne upoštevajo površine delov zemljiških parcel, ki ležijo na območjih varovanj in omejitev nosilcev urejanja prostora (varovalni pasovi elektrovodov, plinovodov, javnih cest, priobalni pasovi, ipd.) in na katerih državni ali občinski predpisi gradnjo objektov omejujejo oziroma jo ne dovoljujejo.

(8) V kolikor strokovne službe občinske uprave na podlagi predpisov, ki urejajo gradnjo, ugotovijo, da na površinah nezazidanih stavbnih zemljišč, določenih skladno s šestim in sedmim odstavkom tega člena, zaradi lege, oblike ali velikosti preostale površine nezazidanega stavbnega zemljišča ni možna gradnja objektov skladno s prostorskim aktom občine, se takšne površine ne upoštevajo kot površine nezazidanega stavbnega zemljišča«.

2. člen

Enajsti odstavek 5.člena odloka se spremeni tako, da se za besedilom »(gradbena dela, ki predstavljajo spremembo neto tlorisne površine objekta)« doda besedilo », do tedaj, ko se stavba (ali njeni deli) evidentira v uradnih evidencah iz prvega odstavka tega člena.«.

3. člen

Tabela v prvem odstavku 11. člena odloka se spremeni na naslednji način:

- v delu tabele, ki sledi naslovu »POSLOVNI NAMEN« se na začetku doda nova, prva vrstica, ki se glasi:
»

Nestanovanjske stavbe	1200000 – nestanovanjski del stavbe, ki je neprimeren za uporabo	380	280	180	130	80	30
-----------------------	--	-----	-----	-----	-----	----	----

»

- Dosedanja šesta vrstica (»Industrijska raba in skladišča«), ki je v delu tabele, ki sledi naslovu »POSLOVNI NAMEN« se spremeni tako, da se na novo glasi:

»

Industrijska raba in skladišča	1251 – industrija	430	240	180	140	90	40
	1252 – skladišče	280	240	170	150	70	25

«.

Drugi odstavek 11. člena odloka se spremeni tako da se v besedilu točke a. za številko »1,5« črta pika in doda besedilo», razen za prazne stavbne dele, ki ležijo v kakovostnem območju 6.«

Za točko a. drugega ostavka 11. člena odloka se doda nova b. točka, ki se glasi:

»V primeru praznih stavbnih delov iz točke a tega odstavka se točke pomnožijo s faktorjem 1,1, za stavbne dele, ki imajo določen namen 1110000 – stanovanje neprimerno za bivanje, v stavbi z enim stanovanjem ali 1120000 – stanovanje neprimerno za bivanje, v stavbi z dvema ali več stanovanji, razen za tiste stavbne dele, ki ležijo na kakovostnem območju 6.«.

4. člen

V 13. členu odloka se črta pika in doda besedilo », razen za namen 1242 – garaža«.

5. člen

14. člen odloka se spremeni tako, da se na novo glasi:

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

Namembnost zemljišča	Kakovostna skupina območja					
	1	2	3	4	5	6
S – območja stanovanj	160	135	110	90	50	0
C – območja centralnih dejavnosti	240	200	165	135	70	0
I – območja proizvodnih dejavnosti	255	190	155	120	60	0
B – posebna območja	255	190	155	120	60	0
ostala območja, kjer je dovoljena gradnja objektov	255	190	155	120	60	0

«

6. člen

Prvi odstavek 17. člena odloka se spremeni tako da se v drugem stavku črta pika in doda besedilo » oz. upravljavec.«.

Za točko d. drugega ostavka 17. člena odloka se doda nova e. točka, ki se glasi:

»druge verodostojne listine, ki dokazujejo uporabnika oz. upravljavca.«

Tretji odstavek 17. člena odloka se spremeni tako, da glasi »Zavezanec za plačilo nadomestila za nezazidano stavbno zemljišče je njegov lastnik, upravljavec ali najemnik.«.

PREHODNI IN KONČNA DOLOČBA

7. člen

Ne glede na določbe 15. člena odloka se za leto 2016 za stavbne dele z namenom uporabe 1251 – industrija in 1252 – skladišče nadomestilo, določeno na podlagi 15. člena odloka, pomnoži s faktorjem 0,75.

8. člen

Postopki pričeti pred uveljavitvijo tega odloka, se dokončajo v skladu s takrat veljavnimi predpisi.

9. člen

Ta odlok začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije, uporabljati pa se začne 1. januarja 2016.

Številka:
Nova Gorica,

Matej Arčon
ŽUPAN



MESTNA OBČINA NOVA GORICA
TRG EDVARDA KARDELJA 1
5000 NOVA GORICA



TEL.: +386 (0)5 335 01 12
FAX: +386 (0)5 302 74 70

Župan-Mayor

Številka:

Nova Gorica, 10. decembra 2015

O B R A Z L O Ž I T E V

(1) Razlogi, ki utemeljujejo potrebo po spremembah in dopolnitvah Odloka o odmeri nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča Mestni občini Nova Gorica (v nadaljevanju: odlok)

V letu 2014 je po skoraj 20 letih bil sprejet popolnoma nov odlok na področju odmere nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča. Za razliko od prejšnjega predpisa slednji sloni na podatkih, ki so povzeti iz uradnih evidenc nepremičnin in ne več na dejavnosti, ki se v objektu izvaja. Z novim odlokom je bilo potrebno torej ne samo uravnotežiti način odmere glede na nov sistem temveč tudi uskladiti višino obremenitve v luči razvojnih ciljev občine.

Ker so tovrstne spremembe izjemno zahtevne in spremembe sistema zajema podatkov ni mogoče izvesti z neposredno povezavo kot tudi z zavedanjem, da je še veliko stavb, ki v evidencah niso primerno zavedene, je uprava Mestne občine Nova Gorica v letu 2015 budno spremljala področje odmere za potrebe ugotavljanja morebitnih nepričakovanih posledic s ciljem da se to za naslednje odmerno leto tudi uredi.

Pri izvajanju odmere je bilo ugotovljeno, da je prišlo do prevelikega odstopanja obremenitve segmenta zazidanih stavbnih zemljišč za poslovni namen »Industrijska raba in skladišča« v odnosu do drugih dejavnosti, ki se odvijajo na drugih vrstah zazidanih stavbnih zemljišč poslovnega namena.

Obenem je bilo ugotovljeno, da je predvidena odmera za nezazidana stavbna zemljišča previsoka v luči ciljev občine in sicer ohranjanje prebivalstva na demografsko ogroženih območjih ter ohranjanja tradicionalnih poselitvenih vzorcev na sub-urbanih in podeželskem območju. Poleg tega je potrebno odmero na segmentu nezazidanih stavbnih zemljišč uskladiti tudi z dogajanjem na področju trga nepremičnin v letu 2015.

Ugotovljeno je bilo tudi, da je potrebno posamezna določila v manjšem delu dopolniti, da se lažje in bolj transparentno lahko urejajo evidence za potrebe odmere kot tudi odgovarja na pritožbe občanov.

Podrobnejša vsebinska pojasnila razlogov, ki utemeljujejo potrebo po spremembi odloka so v prilogi k tej obrazložitvi.

(2) Cilji, ki jih želimo doseči s sprejemom sprememb in dopolnitev odloka

Cilj spremembe in dopolnitve odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o odmeri nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča v Mestni občini Nova Gorica je namreč odpraviti nesorazmernost obremenitve stavb in delov stavb z namenom rabe »industrija« in »skladišče« na način, da se slednje uskladi v odnosu do drugih dejavnosti, vendar ne na način, da se s tem nesorazmerno obremeni gospodarske dejavnosti, ki se v teh stavbah odvijajo.

Predvsem gre za uravnoteženje obremenitve med dejavnostmi in sicer na način, da obremenitev iz naslova namena »industrije« in »skladišča« ne prinese prevelikih odstopanj iz naslova do sedaj odmerjenega nadomestila na tem segmentu gospodarstva. Ob tem se uskladitev na kakovostnem območju za namen rabe »industrija« in »skladišče« opravi na način, da postane kakovostno območje 1 manj zaželeno za morebitna nova vlaganja podjetij, katerih dejavnost terja ekstenzivno rabo površin, obenem pa se obstoječim tovrstnim podjetjem obremenitev ne prekomerno poveča.

Uprava Mestne občine Nova Gorica se zaveda, da je potrebno, iz naslova spodbujanja umeščanja podjetij na temu primerna območja, predvideti tudi ukrepe spodbujevalne narave, na kar se osredotoča pri pripravi dokumentov za pridobitev sredstev na osnovi katerih bo k tem ukrepom možno intenzivneje pristopiti.

Z namenom zagotoviti ustrezno obdobje za ureditev podatkov nepremičnin in z namenom uravnotežiti odmero iz leta 2015 se kot ukrep predlaga tudi prehodno dodatno znižanje odmere samo za leto 2016.

Na področju nezazidanih stavbnih zemljišč se želi odmero uskladiti s cilji občine o ohranjanju prebivalstva na demografsko ogroženih območjih in ohranjanja tradicionalnih poselitvenih območij ter odmero uskladiti tudi stanjem trga nepremičnin. Skladno z dogajanjem na trgu nepremičnin se predlaga ukinitve odmere za nezazidana stavbna zemljišča za kakovostno območje 6 ter znižanje odmere za nezazidana stavbna zemljišča za preostala kakovostna območja, na način, da odraža tudi poselitvene vzorce saj so kulturno pogojena pričakovanja posameznikov na suburbanih in podeželskih območjih, da imajo ob objektih večji obseg zemljišč, kot na strnjenih urbaniziranih območjih.

(3) Pravne podlage in načela, po katerih naj se uredijo razmerja na področju

Pravno podlago za sprejem in ureditev področja odmere nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča so določene v naslednjih predpisih:

- Zakon o stavbnih zemljiščih (Uradni list SRS, št. 18/1984, 32/1985 - popr., 33/1989, Uradni list RS, št. 24/1992 - Odl. US, 29/1995 - ZPDF, 44/1997 - ZSZ, 101/2013 - ZDavNepr, 22/2014 - Odl. US),
- Zakon o graditvi objektov (110/2002, 97/2003 - Odl. US, 46/2004 - ZRud-A, 47/2004, 41/2004 - ZVO-1, 45/2004 - ZVZP-A, 62/2004 - Odl. US, 92/2005 - ZJC-B, 111/2005 - Odl. US, 93/2005 - ZVMS, 120/2006 - Odl. US, 126/2007, 108/2009, 61/2010 - ZRud-1, 76/2010 - ZRud-1A, 20/2011 - Odl. US, 57/2012, 110/2013, 101/2013 - ZDavNepr, 22/2014 - Odl. US);
- Zakon o urejanju prostora (110/2002, 8/2003 - popr., 58/2003 - ZZK-1, 33/2007 - ZPNačrt, 108/2009 - ZGO-1C, 80/2010 - ZUPUDPP),
- Zakon o prostorskem načrtovanju (33/2007, 70/2008 - ZVO-1B, 108/2009, 80/2010 - ZUPUDPP, 43/2011 - ZKZ-C, 57/2012, 57/2012 - ZUPUDPP-A, 109/2012, 35/2013 - Skl. US, 76/2014 - Odl. US),
- Zakon o evidentiranju nepremičnin (47/2006, 65/2007 - Odl. US, 106/2010 - ZDoh-2H, 47/2012 - ZUKD-1A, 79/2012 - Odl. US),
- Zakon o davčnem postopku (117/2006, 24/2008 - ZDDKIS, 125/2008, 85/2009, 110/2009, 1/2010 - popr., 43/2010, 97/2010, 24/2012 - ZDDPO-2G, 24/2012 - ZDoh-2I, 32/2012, 94/2012, 101/2013 - ZDavNepr, 111/2013, 22/2014 - Odl. US, 40/2014 - ZFU, 25/2014),
- Dogovor o usklajevanju meril za določanje območij, na katerih se plačuje nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča in meril za določanje višine tega nadomestila (Uradni list SRS, št. 19/86),
- Odločba Ustavnega sodišča št. U-I-313/13-86 z dne 21.3.2014,
- Odločba Ustavnega sodišča št. U-I-286/04-46 z dne 26.10.2006,
- Statut Mestne občine Nova Gorica (Uradni list RS, št. 13/12).

(4) Rešitve in posledice, ki bodo nastale s sprejemom odloka

Z ustrezno spremembo števila točk za zazidana zemljišča s poslovnim namenom Industrijska raba in skladišča bodo opravljena neprimerna razmerja obremenitve med različnimi dejavnostmi. Z ukrepom v prehodnem obdobju bo zagotovljena izravnava za potrebe prilagoditve teh podjetij na nov način odmere nadomestila.

Z ustrezno spremembo števila točk za nezazidana stavbna zemljišča se bo višina odmere prilagodila ciljem občine in uskladila z dogajanjem na trgu nepremičnin. Popravki in dopolnitve določil bodo omogočali lažje urejanje evidenc za potrebe odmere nadomestila in izvajanje odloka.

(5) Materialne obveznosti, ki bodo nastale s odloka

Pri oceni finančnih posledic na proračun Mestne občine Nova Gorica ugotavljamo, da bo sicer prišlo do manjših odstopanj, ki pa niso bistvenega pomena za višino prihodkov v proračun Mestne občine Nova Gorica iz naslova NUSZ.

(6) Druge pomembne okoliščine, glede vprašanj, ki jih ureja predlagani odlok

Takšnih okoliščin ni.

Mestnemu svetu predlagamo, da predlagani odlok obravnava in ga sprejme.

Matej Arčon
ŽUPAN

Pripravila:

Aleksandra Torbica
Načelnica za okolje, prostor in javno infrastrukturo

Priloga:

- Podrobnejša pojasnila k Odlok o spremembah in dopolnitvah odloka o odmeri nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča v Mestni občini Nova Gorica;
- Primerjava predloga spremembe odloka z občinami;
- Analiza primerjave višine nadomestila 2014-2015.