



MESTNA OBČINA LJUBLJANA
Ž U P A N

Mestni trg 1, p.p. 25, 1001 Ljubljana
☎ 306 10-10 , ✉ 306-12-14

Številka: 422-2652/2008-1

Datum: 04.09.2008

MESTNA OBČINA LJUBLJANA
MESTNI SVET

ZADEVA: Osnutek za obravnavo na seji Mestnega sveta Mestne občine Ljubljana

GRADIVO PRIPRAVIL: Mestna občina Ljubljana, Mestna uprava, Oddelek za ravnanje z nepremičninami

NASLOV: Osnutek Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča

POROČEVALEC: Nataša Turšič, univ. dipl. inž. arh., načelnica Oddelka za ravnanje z nepremičninami
Jakob Zdravko Maček, spec. manag., vodja Odseka za urbano ekonomiko - Oddelek za ravnanje z nepremičninami

**PRISTOJNO DELOVNO
TELO:** Odbor za finance

PREDLOG SKLEPA:

Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme osnutek Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča.

Župan
Mestne občine Ljubljana
Zoran Janković

PRILOGA:
- osnutek odloka z obrazložitvijo

Na podlagi 56. člena Zakona o stavbnih zemljiščih (Uradni list RS, št. 44/97), 5. točke prvega odstavka 179. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 110/02, 8/03 - popravek, 58/03 - ZZK-1 in 33/07 - ZPNačrt), Zakona o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 102/04 - UPB1, 14/05 - popravek, 92/05 - ZJC-B, 111/05 - odločba US, 93/05 - ZVMS in 126/07 - ZGO-1B) in 27. člena Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 66/07 - uradno prečiščeno besedilo) je Mestni svet Mestne občine Ljubljana na ____seji dne ____ sprejel

ODLOK o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča

I. SPLOŠNA DOLOČBA

1. člen

S tem odlokom se v Mestni občini Ljubljana na območjih, ki jih določa ta odlok, skladno z zakonom ureja odmera nadomestila za uporabo stavbnih zemljišč (v nadaljevanju: nadomestilo).

II. OBMOČJA ZAJEMANJA NADOMESTILA

2. člen

Območja, na katerih se plačuje nadomestilo, so določena po kriterijih, ki upoštevajo lokacijske prednosti posameznih stavbnih zemljišč, in sicer:

- gostoto javnih funkcij in poslovnih dejavnosti,
- dostopnost z javnimi prometnimi sredstvi,
- splošno opremljenost s komunalno infrastrukturo,
- ustrezno namensko rabo po prostorskem aktu.

Območja iz prejšnjega odstavka tega člena so:

- I.A območje: stavbna zemljišča v ožjem mestnem središču (historično mestno jedro, ožje območje mestnega središča),
- I. območje: stavbna zemljišča v širšem mestnem središču,
- II. območje: stavbna zemljišča s strnjeno pozidavo in pomembnejša lokalna središča (kompaktno mesto),
- III. območje: ostala stavbna zemljišča na območju Mestne občine Ljubljana (obmestje).

Območja iz prejšnjega odstavka tega člena so razvidna iz karte območij, ki je Priloga 1 in sestavni del tega odloka.

3. člen

Meje območij iz prejšnjega člena tega odloka so določene in razvidne iz grafičnih kart v merilu 1:5000 in 1:25000.

Grafične karte iz prejšnjega odstavka tega člena v merilu 1: 5000 so na vpogled pri organu Mestne uprave Mestne občine Ljubljana, pristojnem za ravnanje z nepremičninami (v nadaljevanju: pristojen organ). Grafične karte v merilu 1:25000 so na vpogled pri izpostavah Davčne uprave Republike Slovenije.

III. OSNOVA ZA DOLOČITEV VIŠINE NADOMESTILA

4. člen

Osnova za določitev višine nadomestila za zazidano stavbno zemljišče je:

- v primeru enostanovanjske stavbe, to je samostojno stoječe enodružinske hiše, vile, atrijske hiše, vrstne hiše, počitniške hiše in podobno: površina vseh prostorov v njej in tudi garaže, ki pripada stavbi, če ni njen sestavni del,
- v primeru enostanovanjske stavbe s poslovnim prostorom: površina vseh prostorov v njej in tudi garaže in drugih individualnih prostorov, kot so pokrito ali nepokrito skladišče, parkirišče, delavnica na prostem in podobno, ki pripadajo stavbi, če niso njen sestavni del,
- v primeru dvo ali večstanovanjske stavbe: površina etažnih stanovanj, ki so v njej in individualnih prostorov, ki pripadajo določenim stanovanjem, kot so kleti, drvarnice, garaže, če niso sestavni del stanovanja,
- v primeru večstanovanjske stavbe s poslovnimi prostori: površina etažnih stanovanj in poslovnih prostorov, ki so v njej in individualnih prostorov, ki pripadajo določenim stanovanjem, kot so kleti, drvarnice, garaže, če niso sestavni del stanovanja ter individualnih prostorov, ki pripadajo določenim poslovnim prostorom, kot so pokrito ali nepokrito skladišče, parkirišče, delavnica na prostem in podobno, če niso sestavni del poslovnega prostora,
- v primeru nestanovanjske stavbe: površina poslovnih prostorov v njej in individualnih prostorov, ki pripadajo določenim poslovnim prostorom, kot so pokrito ali nepokrito skladišče, parkirišče, delavnica na prostem in podobno, če niso sestavni del poslovnega prostora,
- v primeru gradbenega inženirskega objekta, ki ni objekt gospodarske javne infrastrukture: površina zemljiške parcele, na kateri je zgrajen,
- v primeru zemljišča, namenjenega poslovni dejavnosti, to je nepokrito skladišče, parkirišče, delavnica na prostem: površina zemljiških parcel, na katerih se opravlja takšna poslovna dejavnost.

Površina pri objektih iz prve, druge, tretje, četrte in pete alineje prejšnjega odstavka tega člena se skladno z veljavnim slovenskim standardom SIST ISO 9836 določi kot osnova za izračun višine nadomestila. Površina iz šeste in sedme alineje pa se skladno z geodetskimi predpisi določi kot osnova za izračun višine nadomestila.

5. člen

Osnova za določitev višine nadomestila za nezazidano stavbno zemljišče je površina določena v kvadratnih metrih, kot določa zakon, ki ureja področje graditve objektov.

Kot vir podatkov o površinah stavbnega zemljišča se uporabljajo podatki iz javnih listin in uradnih evidenc. V primeru razhajajočih se podatkov ali dvoma se podatki pridobijo z ugotovitvenim postopkom.

6. člen

Stavbna zemljišča iz 4. in 5. člena tega odloka se po tem odloku, glede na namembnost, razvrščajo v skupine za:

- A) Gospodarske namene
- B) Gospodarske in poslovne namene
- C) Poslovne namene
- D) Storitvene in trgovske namene
- E) Javne službe in storitve
- F) Družbene dejavnosti
- G) Stanovanjske namene
- H) Kmetijstvo in gozdarstvo

Razvrstitev stavbnih zemljišč glede na namembnost v skupine iz prejšnjega odstavka tega člena je razvidna iz Priloge 2, ki je sestavni del tega odloka.

IV. MERILA ZA DOLOČITEV VIŠINE NADOMESTILA

7. člen

Pri določitvi višine nadomestila se upoštevajo naslednja merila:

- namembnost stavbnega zemljišča,
- lega – območje v katerem se nahaja stavbno zemljišče in
- opremljenost stavbnega zemljišča s komunalno infrastrukturo in dejanske možnosti priključitve na komunalno infrastrukturo.

8. člen

Stavbna zemljišča se glede na namembnost in lego ovrednotijo z naslednjimi točkami:

Skupina	Namembnost	OBMOČJE (2. člen odloka)			
		I.A	I.	II.	III.
A	Za gospodarske namene	1100	1100	700	600
B	Za gospodarske in poslovne namene	1100	1100	800	600
C	Za poslovne namene	1430	1430	900	600
D	Za storitvene in trgovske namene	1000	1000	600	400
E	Za javne službe in storitve	400	400	250	200
F	Za družbene dejavnosti	100	100	90	70
G	Za stanovanjske namene	100	100	90	70
H	Za kmetijstvo in gozdarstvo	300	300	150	70

Pri nezasedenih prostorih se pri izračunu nadomestila upošteva dosedanja dejavnost oziroma uporaba. Kjer se obstoječa dejavnost ne sklada s predvideno dejavnostjo in namembnostjo v prostorskem aktu, se pri točkovanju zazidanih stavbnih zemljišč upošteva obstoječa dejavnost. Za nezazidana stavbna zemljišča se upošteva namembnost, ki je določena v prostorskih aktih občine. V primeru mešano določene namembnosti se upošteva višje število točk.

9. člen

Stavbna zemljišča se, glede na opremljenost s komunalno infrastrukturo in dejanske možnosti priključitve nanjo ter glede na njihovo namembnost, ovrednotijo z naslednjimi točkami:

Opremljenost		NAMEMBNOST (6.člen)		
		A+B+C+D	E+F	G+H
1)	OPREMLJENOST S CESTAMI			
a)	zasilni cestni dovoz, makadamska ureditev cestišča	30	20	10
b)	protiprašna ureditev cestišča, javna razsvetljava na drogovi	40	30	15
c)	asfaltna utrditve cestišč z robniki in vsaj enim hodnikom za pešce, javna razsvetljava v kabelski izvedbi	60	40	15
2)	OPREMLJENOST S KANALIZACIJO	90	60	30
3)	OPREMLJENOST Z VODOVODOM	60	40	20
4)	OPREMLJENOST S PLINOVODOM			
a)	dimenzioniranje za kuhanje	30	20	10
b)	dimenzioniranje za kuhanje in ogrevanje	50	30	20
5)	OPREMLJENOST Z VROČEVODOM (TOPLOVODOM)	65	45	25
6)	OPREMLJENOST Z JAVNIM MESTNIM PROMETOM			
a)	proga s frekvenco do 20 min	45	30	15
b)	proga s frekvenco nad 20 min	20	20	10

10. člen

Kjer je po prostorskih izvedbenih načrtih mogoče graditi objekt, vendar ta še nima dokončnega gradbenega dovoljenja za gradnjo katere koli vrste stavbe ali gradbenega inženrskega objekta, ki ni objekt gospodarske javne infrastrukture oziroma se po dokončnem gradbenem dovoljenju še ni začela gradnja, se prvo leto plačuje nadomestilo za nezazidano stavbno zemljišče skladno z 12. členom tega odloka, drugo leto se plačuje nadomestilo povečano za 50% glede na prvo leto in v naslednjih letih povečano za 100% glede na prvo leto.

11. člen

Vrednost točke za izračun nadomestila na območju Mestne občine Ljubljana določi do konca leta za naslednje leto s sklepom Mestni svet Mestne občine Ljubljana in je lahko različna za zazidana in nezazidana stavbna zemljišča.

Če Mestni svet Mestne občine Ljubljana ne sprejme vrednosti točke do konca leta za naslednje leto, se vrednost točke s 1. januarjem tekočega leta revalorizira z indeksom rasti cen življenjskih potrebščin, ki ga ugotovi Statistični urad Republike Slovenije za obdobje leta pred letom, za katero se nadomestilo odmerja.

V. DOLOČITEV VIŠINE NADOMESTILA

12. člen

Mesečna višina nadomestila za stavbno zemljišče se izračuna tako, da se sešteje število točk iz 8. in 9. člena tega odloka. Seštevek teh točk se pomnoži pri zazidanem stavbnem zemljišču z ustrezno osnovo za izračun nadomestila iz 4. člena tega odloka, pri nezazidanem stavbnem zemljišču pa se pomnoži z ustrezno osnovo za izračun nadomestila iz 5. člena tega odloka. Tako dobljeni zmnožek se pomnoži še z vrednostjo točke za izračun nadomestila.

Višina nadomestila za odmerni leto se dobi tako, da se mesečna višina nadomestila pomnoži s številom mesecev.

13. člen

Mestna občina Ljubljana je lastnik in skrbnik podatkovne zbirke, ki je osnova za odmero nadomestila.

Zavezanci so dolžni sporočiti pristojnemu organu vse spremembe, ki vplivajo na določitev višine nadomestila in spremembo statusa zavezanca najpozneje v 30 dneh od nastanka spremembe.

Če nastane sprememba iz prejšnjega odstavka tega člena med letom, v obdobju pred odmero nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča, se takšna sprememba upošteva od prvega dne v naslednjem mesecu, ki sledi mesecu v katerem je bila sprememba evidentirana.

Spremembe, ki so nastale po odmeri nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča zavezancu, se upoštevajo od začetka novega koledarskega leta, ki sledi spremembi.

V kolikor se med letom spremeni zavezanec za plačilo nadomestila, ki mu je bila izdana odločba, se uporabijo določila s področja davčnega postopka.

14. člen

Davčna uprava Republike Slovenije odmeri zavezancu nadomestilo za odmerno leto z odločbo, skladno z 11. členom tega odloka.

15. člen

Odločbo o odmeri nadomestila izda zavezancu Davčna uprava RS za odmerno leto na podlagi določene vrednosti točke, meril za izračun nadomestila po tem odloku ter drugih podatkov in obvestil, ki so ji jih zavezanci dolžni sporočiti ali ji podatke posreduje Mestna občina Ljubljana oziroma jih Davčna uprava RS zbere po uradni dolžnosti.

Izterjavo zavezancev po tem odloku opravlja Davčna uprava RS po zakonu o davčnem postopku.

16. člen

Glede postopka za odmero in pobiranje ter vračanje nadomestila, prisilne izterjave, odpisa zaradi neizterljivosti, zastaranja in plačila obresti od nadomestila, ki ga zavezanec ni plačal v predpisanem roku, se uporabljajo določbe zakona o davčnem postopku.

Davčna uprava RS je dolžna o pritožbah zavezancev obvestiti občino. O odpisu zaradi neizterljivosti, zastaranja, odpisu obresti in podobnih posegih v prihodek občinskega proračuna, je Davčna uprava RS od občine dolžna pridobiti soglasje.

VI. PLAČEVANJE IN OPROSTITVE PLAČILA NADOMESTILA

17. člen

Zavezanci ne plačujejo nadomestila v primerih, določenih z zakonom.

Zavezanci so lahko oproščeni plačila nadomestila v naslednjih primerih:

- če prejemajo socialno pomoč,
- zaradi elementarnih ali drugih nezgod,
- zaradi ogroženosti življenjskega obstoja zavezanca in njegovih družinskih članov.

Zavezanci so lahko oproščeni plačila nadomestila delno ali v celoti in sicer za čas trajanja vzroka za uveljavljanje oprostitve plačila nadomestila.

O oprostitvah plačila nadomestila odloča na podlagi zahtevka zavezanca v primerih iz prvega in drugega odstavka tega člena Mestna uprava Mestne občine Ljubljana, oziroma po pooblastilu pristojni organ.

Po tem odloku se ne plačuje nadomestilo za:

- javne zavode s področja družbenih dejavnosti, katerih ustanovitelj je Mestna občina Ljubljana,
- javni zavod Gasilska brigada Ljubljana in gasilska društva,
- izvajanje javnih kulturnih programov, kulturnih projektov, humanitarnih prireditev, ki jih financira država ali Mestna občina Ljubljana, če potekajo na stavbnih zemljiščih v lasti Mestne občine Ljubljana,
- izvajanje letnih programov športa, ki jih izvajajo izvajalci, ki so izbrani s strani Mestne občine Ljubljana na javnem razpisu,
- nezazidana stavbna zemljišča, v lasti Mestne občine Ljubljana ali Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana, namenjena gradnji neprofitnih najemnih stanovanj, bivalnih enot, oskrbovanih stanovanj ali domov za starejše,
- upravne prostore, ki jih za izvajanje svoje dejavnosti uporabljajo Mestna občina Ljubljana ter zavodi, javni zavodi, javni gospodarski zavodi in javni skladi, katerih ustanoviteljica in 100% lastnica je Mestna občina Ljubljana,

- stavbna zemljišča, ki so uvrščena, po prilogi iz 6. člena tega odloka, znotraj skupine D v oddelek 47 TRGOVINA NA DROBNO, RAZEN Z MOTORNI MI VOZILI ter se nahajajo po drugem odstavku 2. člena tega odloka v I.A območju in katerih površina ne presega 200 m² površine,
- podjetja, ki so v Tehnološkem parku Ljubljana v fazi inkubacijske dobe, ob predložitvi dokumentacije iz katere je razvidno, da je podjetje v inkubacijski dobi.

VII. NADZOR

18. člen

Nadzor nad izvajanjem določb drugega odstavka 13. člena tega odloka izvaja Inšpektorat Mestne uprave Mestne občine Ljubljana.

VIII. KAZENSKE DOLOČBE

19. člen

Zavezanec, ki ravna v nasprotju z drugim odstavkom 13. člena tega odloka, se za prekršek kaznuje:

- posameznik z globo 250 evrov,
- pravna oseba, samostojni podjetnik posameznik in posameznik, ki samostojno opravlja dejavnost, z globo 850 evrov.

Odgovorna oseba pravne osebe, samostojnega podjetnika posameznika in posameznika, ki samostojno opravlja dejavnost, se za prekršek iz prejšnjega odstavka tega člena kaznuje z globo 250 evrov.

IX. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

20. člen

Z dnem uveljavitve tega odloka preneha veljati Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča (Uradni list RS, št. 130/03, 120/05, 4/06 – popravek, 57/06, 122/07),

21. člen

Postopki, pričeti pred dnem uveljavitve tega odloka se končajo po določbah dosedanjega odloka.

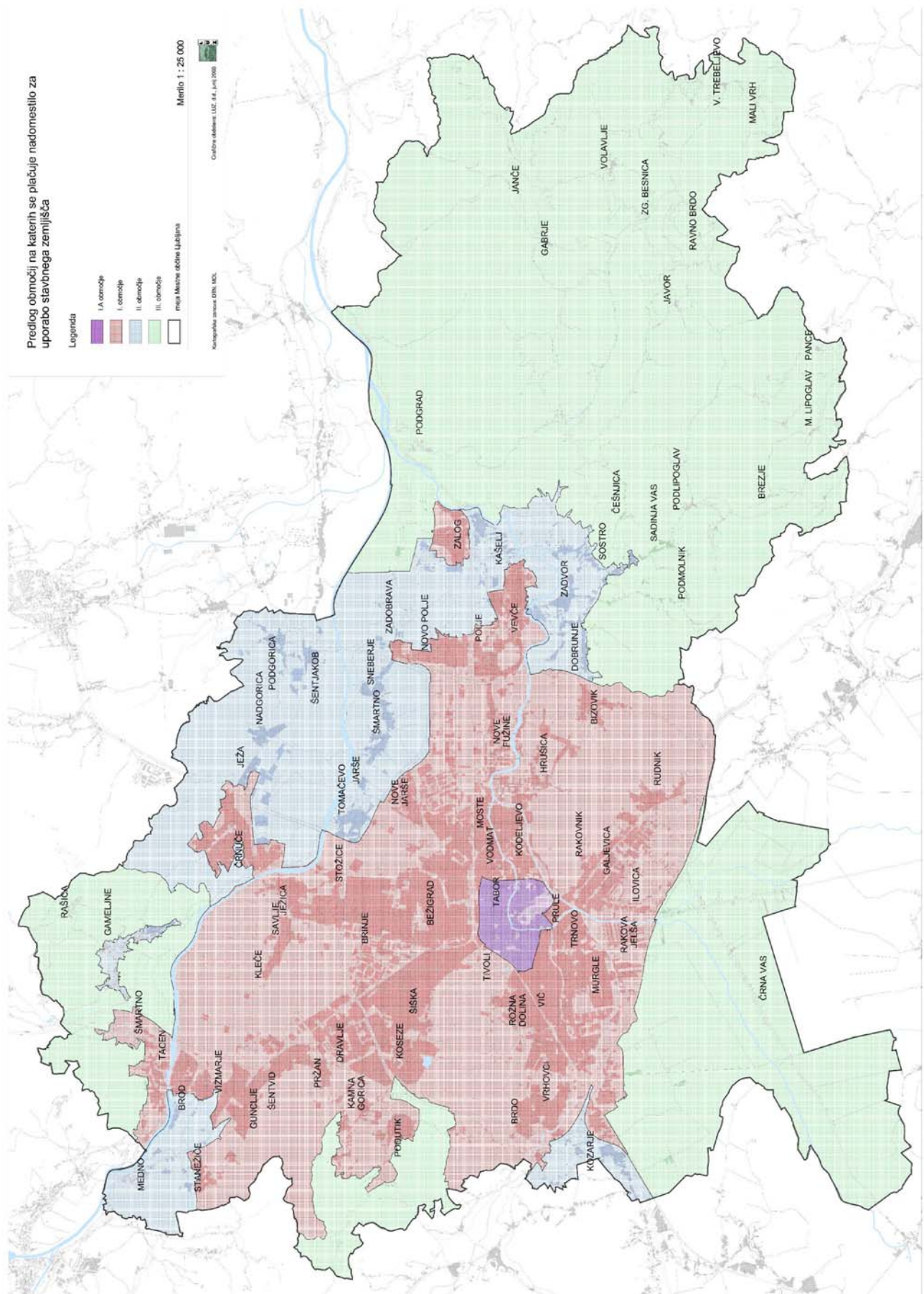
22. člen

Ta odlok začne veljati 1. januarja 2009.

Številka:

Ljubljana, dne

Župan
Mestne občine Ljubljana
Zoran Janković



PRILOGA 2

Razvrstitev stavbnih zemljišč glede na namembnost v skupine

A. Gospodarski nameni:

- 05 Pridobivanje premoga
- 06 Pridobivanje surove nafte in zemeljskega plina
- 07 Pridobivanje rud
- 08 Pridobivanje rudnin in kamnin
- 09 Storitve za rudarstvo
- 16 Obdelava in predelava lesa; proizvodnja izdelkov iz lesa, plute, slame in protja, razen pohištva
- 19 Proizvodnja koksa in naftnih derivatov
- 20 Proizvodnja kemikalij, kemičnih izdelkov
- 21 Proizvodnja farmacevtskih surovin in preparatov
- 22 Proizvodnja izdelkov iz gume in plastičnih mas
- 23 Proizvodnja nekovinskih mineralnih izdelkov
- 24 Proizvodnja kovin
- 25 Proizvodnja kovinskih izdelkov, razen strojev in naprav
- 28 Proizvodnja drugih strojev in naprav
- 29 Proizvodnja motornih vozil, prikolic in polprikolic
- 30 Proizvodnja drugih vozil in plovil
- 33 Popravila in montaža strojev in naprav

B. Gospodarske in poslovne namene:

- 10 Proizvodnja živil
- 11 Proizvodnja pijač
- 12 Proizvodnja tobačnih izdelkov
- 13 Proizvodnja tekstilij
- 14 Proizvodnja oblačil
- 15 Proizvodnja usnja, usnjenih in sorodnih izdelkov
- 17 Proizvodnja papirja in izdelkov iz papirja
- 26 Proizvodnja računalnikov, elektronskih in optičnih izdelkov
- 27 Proizvodnja električnih naprav
- 31 Proizvodnja pohištva
- 32 Druge raznovrstne predelovalne dejavnosti
- 41 Gradnja stavb
- 42 Gradnja inženirskih objektov
- 43 Specializirana gradbena dela

C. Poslovne namene:

- 64 Dejavnosti finančnih storitev, razen zavarovalništva in dejavnosti pokojninskih skladov
- 65 Dejavnosti zavarovanja, pozavarovanja in pokojninskih skladov, razen obvezne socialne varnosti
- 66 Pomožne dejavnosti za finančne in zavarovalniške storitve
- 68 Poslovanje z nepremičninami
- 92 Prirejanje iger na srečo

D. Storitvene in trgovske namene:

- 18 Tiskarstvo in razmnoževanje posnetih nosilcev zapisa
- 45 Trgovina z motornimi vozili in popravila motornih vozil
- 46 Posredništvo in trgovina na debelo, razen z motornimi vozili
- 47 Trgovina na drobno, razen z motornimi vozili
- 52 Skladiščenje in spremljajoče prometne dejavnosti
- 53 Poštna in kurirska dejavnost
- 55.1 Dejavnost hotelov in podobnih nastanitvenih obratov
- 55.2 Dejavnost počitniških domov in podobnih nastanitvenih obratov za kratkotrajno bivanje
- 55.3 Dejavnost avtokampov, taborov
- 56 Dejavnost strežbe jedi in pijač
- 58 Založništvo
- 61 Telekomunikacijske dejavnosti
- 62 Računalniško programiranje, svetovanje in druge s tem povezane dejavnosti
- 63 Druge informacijske dejavnosti
- 69 Pravne in računovodske dejavnosti
- 70 Dejavnost uprav podjetij; podjetniško in poslovno svetovanje
- 71 Arhitekturno in tehnično projektiranje; tehnično preizkušanje in analiziranje

- 73 Oglaševanje in raziskovanje trga
- 74 Druge strokovne in tehnične dejavnosti
- 77 Dajanje v najem in zakup
- 78 Zaposlovalne dejavnosti
- 79 Dejavnost potovalnih agencij, organizatorjev potovanj in s potovanji povezane dejavnosti
- 80 Varovanje in poizvedovalne dejavnosti
- 81 Dejavnost oskrbe stavb in okolice
- 82 Pisarniške in spremljajoče poslovne storitvene dejavnosti
- 95 Popravila računalnikov in izdelkov za široko rabo
- 97 Dejavnost gospodinjstev z zaposlenim hišnim osebjem
- 98 Raznovrstna proizvodnja gospodinjstev za lastno rabo

E. Javne službe in storitve:

- 35 Oskrba z električno energijo, plinom in paro
- 36 Zbiranje, prečiščevanje in distribucija vode
- 37 Ravnanje z odpadki
- 38 Zbiranje in odvoz odpadkov ter ravnanje z njimi; pridobivanje sekundarnih surovin
- 39 Saniranje okolja in drugo ravnanje z odpadki
- 49 Kopenski promet; cevovodni transport
- 50 Vodni promet
- 51 Zračni promet
- 84 Dejavnost javne uprave in obrambe; dejavnost obvezne socialne varnosti
- 94 Dejavnost članskih organizacij
- 96 Druge storitvene dejavnosti
- 99 Dejavnost eksteritorialnih organizacij in teles

F. Družbene dejavnosti:

- 59 Dejavnosti v zvezi s filmi, video- in zvočnimi zapisi
- 60 Radijska in televizijska dejavnost
- 72 Znanstvena raziskovalna in razvojna dejavnost
- 75 Veterinarstvo
- 85 Izobraževanje
- 86 Zdravstvo
- 87 Socialno varstvo z nastanitvijo
- 88 Socialno varstvo brez nastanitve
- 90 Kulturne in razvedrilne dejavnosti
- 91 Dejavnost knjižnic, arhivov, muzejev in druge kulturne dejavnosti
- 93 Športne in druge dejavnosti za prosti čas

G. Stanovanjske namene:

- 99.9 Stanovanja (tudi objekti za začasno bivanje)
- 55.9 Dejavnost dijaških in študentskih domov ter druge nastanitve

H. Kmetijstvo in gozdarstvo:

- 01 Kmetijska proizvodnja in lov ter z njima povezane storitve
- 02 Gozdarstvo
- 03 Ribištvo in gojenje vodnih organizmov

OBRAZLOŽITEV

1. PRAVNI TEMELJ ZA SPREJEM AKTA

- 56. člen Zakona o stavbnih zemljiščih (Uradni list RS, št. 44/97) in 5. točka prvega odstavka 179. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 110/02, 8/03 - popravek, 58/03 - ZZK-1 in 33/07 - ZPNačrt) omogočata uporabo VI. Poglavja Zakona o stavbnih zemljiščih (Uradni list SRS, št. 18/84, 33/89 in 24/92 – odločba US), ki govori o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča;
- 218. do 218d. člen Zakona o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 102/04-UPB1, Uradni list RS 14/05- popravek, 92/05 - ZJC-B, 111/05 - odl. US, 93/05 – ZVMS in 126/07 – ZGO-1B), ki med drugim določajo tudi, da se nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča plačuje za zazidana in nezazidana stavbna zemljišča na celotnem območju občine in 127. člen ZGO-1B, ki določa kaj se šteje za zazidano in nezazidano stavbno zemljišče za namen odmere nadomestila za stavbno zemljišče;
- Uredba o standardni klasifikaciji dejavnosti (Uradni list RS, št. 69/07), ki je podlaga za pripravo priloge 2: »Razvrstitev stavbnih zemljišč glede na namembnost«;
- Določila 27. člena Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 66/07– uradno prečiščeno besedilo), ki opredeljujejo, da je Mestni svet Mestne občine Ljubljana pristojen za sprejemanje predpisov Mestne občine Ljubljana;
- 16. člen Odloka o organizaciji in delovnem področju Mestne uprave Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 51/07 in 57/08), ki opredeljuje naloge Oddelka za ravnanje z nepremičninami.

2. OCENA STANJA, CILJI IN RAZLOGI ZA PRIPRAVO ODLOKA

Na osnovi odziva javnosti, predlogov, ki so bili podani na sejah Mestnega sveta Mestne občine Ljubljana pri obravnavi dosedanjih odlokov o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča, narejenih analiz in danih pobud s strani zavezancev za nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča, je bilo ugotovljeno, da je potrebno slediti tem pobudam in predlagati novi odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča (v nadaljevanju: Odlok). Prav tako je eno od izhodišč za pripravo novega Odloka tudi to, da se na območju Mestne občine Ljubljana dogajajo spremembe na področju prostorskega razvoja mesta, ki temelji na dolgoročni razvojni politiki. Tako bo Mestna občina Ljubljana tudi z nadomestilom za uporabo stavbnega zemljišča, kot enim od inštrumentov aktivne zemljiške politike, sledila optimalni izrabi prostora oziroma načrtanim razvojnim ciljem.

Po trenutno veljavnem Odloku je za potrebe obračunavanja nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča Mestna občina Ljubljana razdeljena na VII. območij. Glede na razvitost posameznih območij občine oziroma demografske ogroženosti le-teh, trenutna delitev po območjih ne kaže dejanskega stanja. Iz tega razloga smo se odločili, da Mestnemu svetu Mestne občine Ljubljana predlagamo spremembo števila območij in s tem povezanega točkovanja stavbnih zemljišč.

Z nadomestilom za uporabo stavbnega zemljišča je potrebno zasledovati pravično obremenitev zavezancev glede na dejavnost, ki jo opravljajo ter glede na socialni položaj in hkrati upoštevati pričakovanja glede prostorskega razvoja mesta.

3. POGLAVITNE REŠITVE

Po novem Odloku je glede na razvitost oziroma demografsko ogroženost posameznih območij Mestna občina Ljubljana razdeljena na tri območja. Prvo območje predstavlja mestno središče, ki je zaradi predlagane oprostitve plačila nadomestila razdeljeno na: območje stavbnih zemljišč v ožjem

mestnem središču (območje I.A.) in območje stavbnih zemljišč v širšem mestnem središču (območje I.). Drugo območje predstavljajo stavbna zemljišča s strnjeno pozidavo in lokalna središča t.i. kompaktno mesto, medtem ko tretje območje predstavljajo ostala obmestna stavbna zemljišča.

Skladno z manjšim številom območji je tudi točkovanje stavbnih zemljišč, tako glede na namembnost kot tudi komunalno opremljenost, spremenjeno in prilagojeno dejanskemu stanju po posameznih območjih. To je posledica tega, ker je na področju Mestne občine Ljubljana opremljenost stavbnih zemljišč s komunalno infrastrukturo in dejanska možnost priključitve na le-to, bolj izenačena na območju celotnega mesta, kot je bila v preteklosti.

Aktivna zemljiška politika se v tem Odloku kaže v tem, da se predvideva večja obremenjenost nezazidanih stavbnih zemljišč, če ta ostajajo nezazidana daljše časovno obdobje, saj v takšnem primeru ne gre za optimalno izrabo prostora s strani zavezanca.

Oprostitve nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča so določene skladno z zakonom. Plačila nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča pa so oproščeni tisti zavezanci, ki so pomembni glede na družbeni značaj njihovega delovanja ali zagotavljanja dejavnosti v korist prebivalcev oziroma gospodarskih subjektov na področju občine. Enak status imajo tudi zavezanci katerih dejavnost je takšna, da je v izumiranju oziroma jo je potrebno glede na družbeni značaj ožjega mestnega središča spodbujati tudi z instrumentom neplačevanja nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča. Kot spodbuda gospodarskih subjektov so na področju Tehnološkega parka oproščeni plačila nadomestila zavezanci v fazi inkubacijske dobe.

4. OCENA FINANČNIH UČINKOV

Osnutek odloka, glede na obstoječi odlok, spreminja meje območij, spreminja ovrednotenje in razvrstitev namembnosti in razširja območje, kjer je dejavnost 47 TRGOVINA NA DROBNO, RAZEN Z MOTORNI MI VOZILI oproščena plačila nadomestila hkrati pa je uveden dodatni kriterij po katerem se nadomestilo za uporabo tega stavbnega zemljišča ne plačuje za prostore do 200 m² površine. Iz tega naslova bodo prihodki proračuna višji za 455.500 EUR in sicer na račun omejitve ne plačevanja nadomestila s površino prostora. Iz naslova, da bodo v Tehnološkem parku oproščena plačila nadomestila le podjetja v inkubacijski dobi, se bodo prihodki proračuna povečali za 79.200 EUR.

Iz naslova ukinitve neplačevanja nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča za izvajanje izvajalcev letnih programov športa, ki so izbrani s strani Mestne občine Ljubljana na javnem razpisu bodo prihodki proračuna nižji za 55.000 EUR. Za 169.500 EUR bodo nižji tudi prihodki proračuna iz naslova, da se nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča ne bo plačevalo od upravnih prostorov, ki jih za izvajanje svoje dejavnosti uporabljajo Mestna občina Ljubljana in zavodi, javni zavodi, javni gospodarski zavodi ter javni skladi, katerih ustanoviteljica in 100% lastnica je Mestna občina Ljubljana. Uvrstitev dejavnosti v zvezi s filmi, video in zvočnimi zapisi (SKD 59 iz priloge 2); radijske in televizijske dejavnosti (SKD 60 iz priloge 2); dejavnosti knjižnic, arhivov, muzejev in drugih kulturnih dejavnosti (SKD 91) ter športnih in drugih dejavnosti za prosti čas (SKD 93 iz priloge 2) iz dejavnosti JAVNIH SLUŽB IN STORITEV (skupina E priloge 2) v DRUŽBENE DEJAVNOSTI (skupina F priloge 2) pomeni znižanje prihodkov proračuna za 453.300 EUR.

Osnutek odloka posledično prinaša dodatni prihodek proračuna v skupni višini 3.040.000 EUR .

Pripravil

Načelnica Oddelka za ravnanje z nepremičninami

Jakob Zdravko Maček, spec. manag.

Nataša TURŠIČ, univ. dipl. inž. arh.

