



O B Č I N A
SLOVENSKA BISTRICA
O b č i n s k i s v e t

5. redna seja občinskega sveta
dne 11. julija 2019

Gradivo za 7. točko dnevnega reda

ZADEVA: Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v občini Slovenska Bistrica – I. obravnava

Poročevalec: mag. Janja TKAVC SMOGAVEC, vodja Oddelka za splošne in pravne zadeve



**O B Č I N A
SLOVENSKA BISTRICA**

Občinska uprava
Oddelek za splošne in pravne zadeve

Kolodvorska ulica 10, 2310 Slovenska Bistrica

telefon: h.c. + 386 2 / 843 28 00, 843 28 22, **fax:** + 386 2 / 81 81 141, **e-mail:** obcina@slov-bistrica.si

uradna spletna stran: <http://www.slovenska-bistrica.si>

Številka: 4224-1/2018-34

Datum: 20. 6. 2019

**O B Č I N A
SLOVENSKA BISTRICA
O b č i n s k i s v e t**

**ZADEVA: Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v občini Slovenska Bistrica –
I. obravnava**

I. PREDLAGATELJ

Župan dr. Ivan ŽAGAR

II. DELOVNO TELO, PRISTOJNO ZA OBRAVNAVO

Odbor za gospodarstvo in proračun

III. VRSTA POSTOPKA

Dvofazni

IV. FAZA POSTOPKA

I. obravnava

V. PRAVNE PODLAGE ZA SPREJEM

- Statut občine Slovenska Bistrica (Uradni list RS, št. 55/10),
- Zakona o izvrševanju proračunov Republike Slovenije za leti 2018 in 2019 (Uradni list RS, št. 71/17, 13/18 – ZJF-H, 83/18 in 19/19),

- Zakon o stavbnih zemljiščih (Uradni list SRS, št. 18/84, 32/85 – popr., 33/89, Uradni list RS, št. 24/92 – odl. US, 44/97 – ZSZ in 101/13 – ZDavNepr)
- Zakon o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 102/04 – uradno prečiščeno besedilo, 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).

VI. NAMEN IN CILJ PREDLAGANEGA ODLOKA

Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča (v nadaljnjem besedilu: NUSZ) je dajatev, ki jo je v slovenski prostor leta 1984 uvedel Zakon o stavbnih zemljiščih (Uradni list SRS, št. 18/84) in je izvorni prihodek občin, kateri se plačuje v celotni Sloveniji. NUSZ se plačuje od stavbnega zemljišča, katerega plačnik je lastnik ali najemnik stavbe, stavbnega dela in nezazidanega stavbnega zemljišča. NUSZ se na območju občine Slovenska Bistrica odmerja na podlagi Odloka o odmeri nadomestila za uporabo stavbnih zemljišč (Uradni list RS, št. 29/96 in 73/03; v nadaljnjem besedilu: Odlok), ki opredeljuje način obračunavanja NUSZ.

Ustavno sodišče je z Odločbo, št. U-I-313/13-86, z dne 21. 3. 2014 (v nadaljnjem besedilu: Odločba), razveljavilo Zakon o davku na nepremičnine (Uradni list RS, št. 101/13 in 22/14 – odl. US; v nadaljnjem besedilu: ZDavNepr) in zakonske določbe, ki urejajo nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča in občinske odloke. Določilo je, da se do drugačne zakonske ureditve obdavčitve nepremičnin, še naprej uporabljajo predpisi iz prve do pete alineje 33. člena ZDavNepr. Ti predpisi niso postali (ponovno) veljavni, ampak se je ponovno uveljavila zgolj njihova uporaba v stanju, kot so veljali na dan njihove razveljavitve. NUSZ je dajatev prehodnega značaja, saj bo v veljavi vse do uvedbe davka na nepremičnine.

S sprejemom Zakona o izvrševanju proračuna Republike Slovenije za leti 2016 in 2017 (Uradni list RS, št. 96/15), se je uvedla pravna podlaga za sprejem novih odlokov NUSZ. V letu 2016 smo bile občine seznanjene s Sistemskimi priporočili za izboljšanje sistema NUSZ (MOP, št. 352016-3/2016-77, MF, št. 422-94/2016, MJU, št. 007-896/2014), s strani Ministrstva za okolje in prostor, Ministrstva za finance in Ministrstva za javno upravo. Priporočila so se nanašala na izboljšanje sistema za odmero NUSZ, in sicer: način priprave podatkov, enolična identifikacija stavbnih zemljišč, uporaba podatkov iz javnih evidenc, usklajevanje in izboljšanje obstoječih javnih podatkov o stavbnih zemljiščih, možnost spreminjanja in dopolnjevanje občinskih odlokov, obračun nadomestila za vsa stavbna zemljišča in uporaba načela sorazmernosti. Občina Slovenska Bistrica (v nadaljnjem besedilu: Občina) je v letu 2017, pristopila k upoštevanju sistemskih priporočil ministrstev in uskladila evidenco NUSZ z enoličnimi identifikatorji stavb in stavbnih delov, ki so določeni v registru nepremičnin in katastru stavb, ki jih vodi Geodetska uprava Republike Slovenije.

Ministrstvo za okolje in prostor (v nadaljnjem besedilu: MOP) je v skladu s prvim odstavkom 64. člena Zakona o državni upravi (Uradni list RS, št. 113/05 – uradno prečiščeno besedilo, 89/07 – odl. US, 126/07 – ZUP-E, 48/09, 8/10 – ZUP-G, 8/12 – ZVRS-F, 21/12, 47/13, 12/14, 90/14 in 51/16), pristojno ministrstvo za nadzor nad splošnimi in posamičnimi akti lokalnih skupnosti s področja urejanja prostora. MOP je pričelo izvajati nadzor nad zakonitostjo odlokov NUSZ po posameznih občinah, med katerimi je tudi Občina Slovenska Bistrica. V letu 2019, smo bili zaradi nepravilnosti pozvani k sprejemu novega odloka za odmero nadomestila, rok za pripravo in sprejem odloka je 30. september 2019.

Občina je pristopila k pripravi novega odloka, na podlagi priporočil MOP in 55. člena Zakona o izvrševanju proračunov Republike Slovenije za leti 2018 in 2019 (Uradni list RS, št. 71/17, 13/18 – ZJF-H, 83/18 in 19/19) 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, 44/97 – ZSZ in 101/13 – ZDavNepr; v nadaljnjem besedilu: ZSZ), ter 218. členom in od 218.a do 218.d členom Zakona o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 102/04 – uradno prečiščeno besedilo, 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; v nadaljnjem besedilu: ZGO-1). Pri pripravi odloka smo ohranili

koncept, sistem vrednotenja, način točkovanja in način izračuna nadomestila. Uskladila so se določila s predpisi in tehničnimi priporočili ministrstev, kot so: definicija zazidanih in nezazidanih stavbnih zemljišč, definicija površine zazidanega in nezazidanega zemljišča, namen zazidanega stavbnega zemljišča, odpravila se je neskladnost odmere NUSZ za počitniške objekte, in odpravila neskladnost za oprostitev nadomestila (humanitarna društva, športna društva in kulturna društva itd.).

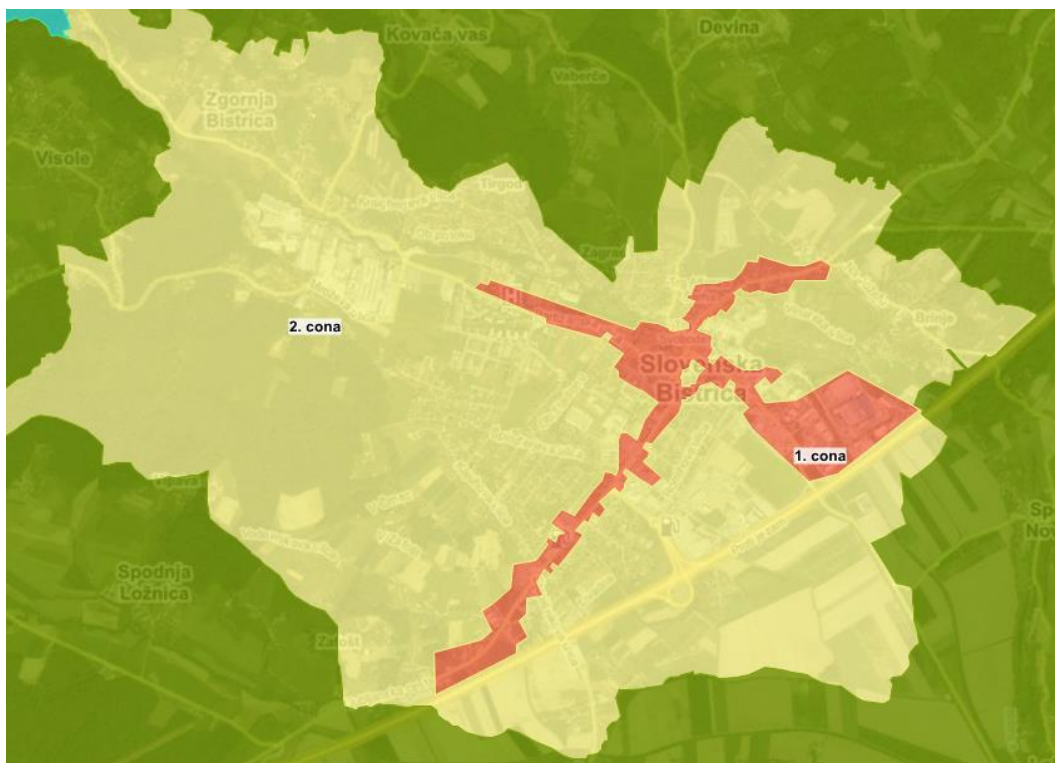
V nadaljevanju podajamo ključna sistemska priporočila Ministrstva za okolje in prostor, Ministrstva za finance in Ministrstva za javno upravo, ki smo jih upoštevali pri pripravi odloka:

- Enolična identifikacija stavbnih zemljišč za odmero: občine moramo poskrbeti, da v bazah za odmero NUSZ prevzamemo enolične identifikatorje nepremičnin, kot so določeni v predpisih o evidentiranju nepremičnin (t. j. šifra katastrske občine in parcelna številka oziroma številka stavbe in številka dela stavbe ali ulica in hišna številka);
- Uporaba podatkov javnih evidenc o nepremičninah: občine morajo poskrbeti, da bodo podatki, ki se nanašajo na stavbna zemljišča pridobljena skladno z določili 218. c in 218. č člena ZGO-1. Občine na podlagi določb 218. c in 218. č člena ZGO-1 morajo za odmero NUSZ upoštevati podatke iz uradnih evidenc (kataster stavb, zemljiški kataster, register nepremičnin);
- Območja za katera se plačuje nadomestilo: »Območja za katera se plačuje nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča, določajo določila 218. člen in od 218. a do 218. b člen ZGO-1 v povezavi 58. členom ZSZ. V skladu z 58. členom ZSZ se za uporabo stavbnega zemljišča plačuje NUSZ. Plačuje se na območju mest in naselij mestnega značaja, na območjih, ki so določena za stanovanjsko in drugačno kompleksno graditev, na območjih, za katere je sprejet prostorski izvedbeni načrt in imajo možnost priključitve javno ceste in na vodovodno, kanalizacijsko ter električno omrežje. Območje, na katerem se plačuje nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča, določi občina oziroma njen občinski svet. V skladu z 218.a členom ZGO-1 se NUSZ odmerja na celotnem območju občine za vsa zazidana stavbna zemljišča in za vsa nezazidana stavbna zemljišča, ki izpolnjujejo zakonsko določene pogoje.«
- Oprostitev NUSZ: »V obstoječih predpisih so oprostitev plačevanja NUSZ taksativno določene in jih je treba dosledno upoštevati. 59. člen ZSZ določa naslednje oprostitev plačevanja NUSZ:
 - o po uradni dolžnosti za zemljišče, ki se uporablja za potrebe obrambe, 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 in za stavbe, ki jih uporabljajo verske skupnosti za svojo versko dejavnost;
 - o na zahtevo lastnika za nakup novega stanovanja kot posameznega dela stavbe ali za gradnjo, dozidavo ali nadzidavo družinske stanovanjske hiše, in sicer za dobo petih let, če so v ceni plačani stroški za urejanje stavbnega zemljišča.
ZSZ dovoljuje, da občina predpiše oprostitev plačila NUSZ za občine z nižjimi dohodki in občane, ki so organizirano vlagali sredstva v izgradnjo komunalnih objektov in naprav.»
- Počitniška raba: Drugačno točkovanje stavbnih zemljišč namenjenih za počitniško rabo v primerjavi stanovanjsko rabo, ne sme biti arbitrarno. Različno točkovanje stavbnih zemljišč namenjenih za počitniško uporabo in tistih, ki so namenjena za stanovanjsko rabo, mora biti ustrezno utemeljena, saj mora biti višina obveznosti v razumnem sorazmerju z ugodnostmi, ki jih prinašajo po izbranih kriterijih razlikovanja določene značilnosti stavbnega zemljišča. Navedeno pomeni, da se počitniški objekti, ki jih uporabljajo fizične osebe, vrednoti kot stanovanjska raba. Medtem ko se počitniška/turistična dejavnost, razvršča med poslovno dejavnost.

V nadaljevanju podajamo ključne spremembe, ki se nanašajo na nov odlok:

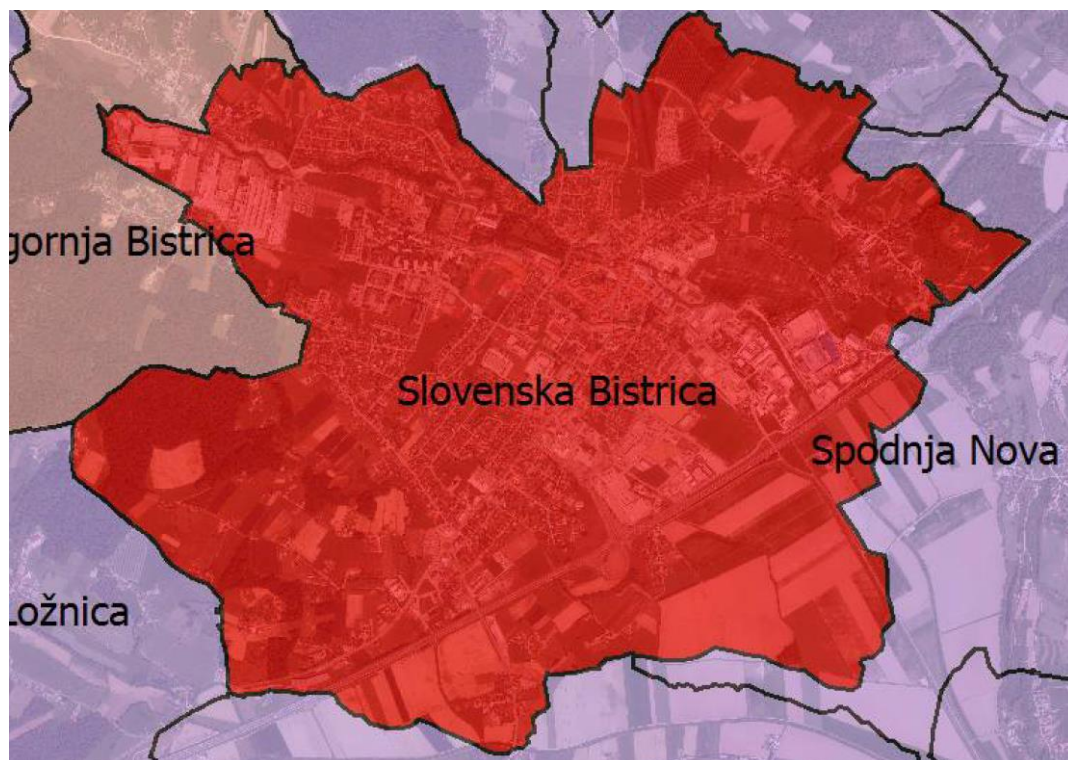
1. Uskladitev definicij stanovanjske in poslovne površine (60. člen ZSZ);
2. Uporaba uradnih podatkov za odmero NUSZ (218. c člen ZGO-1);
3. Natančnejša razvrstitev dejavnosti na podlagi Uredbe o standardni klasifikaciji dejavnosti (Uradni list RS, št. 69/07 in 17/08);
4. Oprostitev plačila nadomestila: Občina je v skladu z upoštevanjem sistemskimi priporočili ministrstev in 59. člen ZSZ, odpravila neskladnosti prejšnjega odloka. Za petletno oprostitev, na lastno zahtevo, je oproščen zavezanec, ki je kupil stanovanje kot posamezen del stavbe ali zgradil družinsko stanovanjsko hišo, če je v ceni ali neposredno plačal komunalni prispevek. Za enoletno oprostitev, na lastno zahtevo, je oproščen zavezanec, ki prejema denarno socialno pomoč ali varstveni dodatek. Prav tako so lahko oproščeni plačila NUSZ, zavezanci, katere je prizadela elementarna nesreča (poplava, potres, požar, plaz).
5. Sprememba območja I: Občina predlaga, da se na podlagi urbanističnega razvoja mesta Slovenska Bistrica, uskladi območje I. Trenutno veljaven Odlok ima določeno območje, ki izhajajo iz rabe zemljišč iz leta 1996 in 2003. V preteklih letih se je komunalna opremljenost mesta izboljšala, prav tako so se povečala območja zazidanih stavbnih zemljišč, ki so v preteklosti bila namenjena kmetijski rabi. Zaradi enakovredne obravnave zavezancev, predlagamo povečanje območja I. Tako se na obočju centra mesta Slovenska Bistrica, Ljubljanska cesta, Mariborska cesta, Trg Alfonza Šarha, Čopova ulica, Ozka ulica, Kolodvorska ulica, Grajska ulica, Partizanska ulica do 37, Žolgarjeva ulica, Vošnjakova ulica in Trg svobode, spremeni območje na velikost mesta Slovenska Bistrica.

Slika 1 prikazuje območje I (rdeča barva) in II (rumena barva) na podlagi Odloka.



Slika 1: Prikaz območja I in II po Odloku.

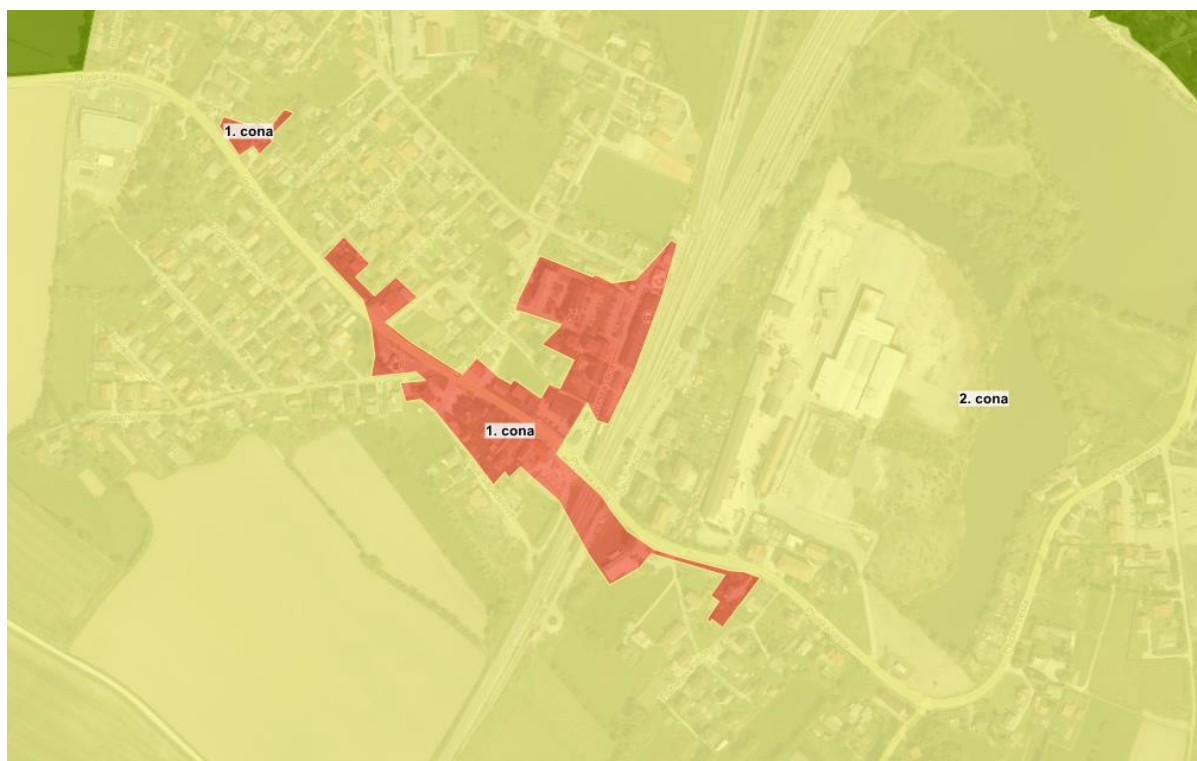
Na sliki 2 je prikazano območje I, na podlagi predlaganega novega odloka. Območje I je prikazano v rdeči barvi. (vir: Pregledna karta območij odmere nadomestila v občini Slovenska Bistrica, 6/19).



Slika 2: Prikaz območja I (osnutek novega odloka).

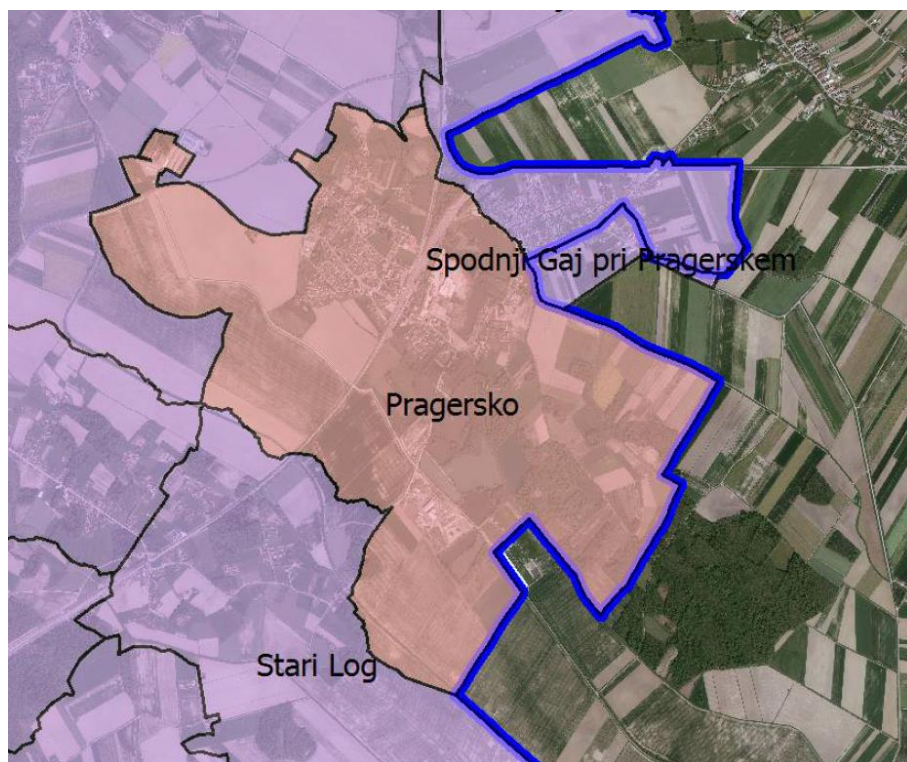
Prav tako predlagamo, da se na območju Pragerska: Ptujška cesta od št. 15 do št. 35, Kolodvorska ulica od št. 1 do št. 19, ki spadajo po trenutnem Odloku v območje I, spremenijo v območje II.

Slika 3 prikazuje območje I (rdeča barva) in II (rumena barva), na podlagi Odloka.



Slika 3: Prikaz območja I in II po Odloku (Odlok).

Na sliki 4 je prikazano območje II, na podlagi predlaganega novega odloka, saj se celotno Pragersko prenese v območje II. (vir: Pregledna karta območij odmere nadomestila v občini Slovenska Bistrica, 6/19).



Slika 4: Prikaz območja II (osnutek novega odloka).

V preglednici 1 so prikazani primeri odmere nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča po občinah.

Preglednica 1: Primeri odmere nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča po občinah.

ZAP. ŠT.	OBČINA	STANOVANJSKA RABA	POSLOVNA DEJAVNOST	GOSPODARSKA DEJAVNOST	IZJEMNA UGODNOST (primer bančništvo, zavarovalništvo)	DRUŽBENA DEJAVNOST	ZUNANJE POSLOVNE DEJAVNOSTI
		100 m ² , I. območje, komunalno opremljeno (asf. cestišče, voda, elektrika, ptt, kanalizacija; smotnost)	100 m ² , I. območje, komunalno opremljeno (asf. cestišče, voda, elektrika, ptt, kanalizacija)	100 m ² , I. območje, komunalno opremljeno (asf. cestišče, voda, elektrika, ptt, kanalizacija)	100 m ² , I. območje, komunalno opremljeno (asf. cestišče, voda, elektrika, ptt, kanalizacija)	100 m ² , I. območje, komunalno opremljeno (asf. cestišče, voda, elektrika, ptt, kanalizacija)	100 m ² , I. območje, komunalno opremljeno (asf. cestišče, voda, elektrika, ptt, kanalizacija)
1.	OBČINA SLOVENSKA BISTRICA (*po trenutno veljavnem Odloku)	49,94 €	118,75 €	137,62 €	182,01 €	59,93 €	122,08 €
2.	OBČINA ROGAŠKA SLATINA	95,87 € (*brez smotnosti)	245,01 €	276,96 €	383,49 €	117,18 €	181,09 €
3.	OBČINA AJDOVŠČINA	63,84 €	171,00 €	171,00 €	239,40 €	102,60 €	85,50 €
4.	OBČINA POLJČANE	47,88 €	113,85 €	131,94 €	156,41 €	0,00 €	117,04 €
5.	OBČINA MAKOLE	48,17 €	105,18 €	121,89 €	161,21 €	58,98 €	108,13 €
6.	OBČINA OPLOTNICA	40,37 €	96,00 €	111,25 €	131,88 €	48,45 €	98,69 €
7.	OBČINA SLOVENSKE KONJICE	51,07 €	82,99 €	82,99 €	255,36 €	25,54 €	82,99 €
8.	OBČINA RUŠE	26,50 €	238,46 €	238,46 €	680,06 €	61,82 €	220,80 €
9.	OBČINA LAŠKO	54,78 € (*brez ptt, elektrika, smotnost)	146,81 € (*brez ptt, elektrika)	146,81 € (*brez ptt, elektrika)	146,81 € (*brez ptt, elektrika)/	146,81 € (*brez ptt, elektrika)	91,41 €
10.	OBČINA RAČE FRAM	70,18 € (*brez ptt)	375,65 € (*brez ptt)	458,21 € (*brez ptt)	664,61 € (*brez ptt)	251,81 € (*brez ptt)	330,24 €
11.	OBČINA PESNICA	54,60 €	243,60 €	369,60 €	999,60 €	663,60 €	210,00 €

Izračuni so informativne narave in so narejeni na podlagi lastnih izračunov objavljenih odlokov.

V preglednici 2, 3 in 4 so prikazane spremembe, ki se nanašajo na odmero NUSZ, na izbranih primerih za večstanovanjski objekt (objekt z nad 10 stanovanj) in individualen stanovanjski objekt, ob upoštevanju spremembe cone in smotrnosti (primerjava velja na območju mesta Slovenska Bistrica).

Preglednica 2: Prikaz izračuna NUSZ za večstanovanjski objekt (objekt z nad 10 stanovanj), na podlagi trenutno veljavnega Odloka in predlog novega odloka (sprememba smotrnosti in točk za območje).

	VRSTA OBJEKTA	STAVBNEGA DELA (m ²)	OBMOČJE	TOČKE ZA OBMOČJE	ASF	KAN	VOD	EL	PTT	SMOTRNOST	TOČKE SKUPAJ	NUSZ V EUR	RAZLIKA V EUR
po Odloku	VEČSTANOVANJSKI OBJEKT	50	II	60	15	15	15	10	10	10	135	14,98	3,33
<i>predlog po novem odloku (sprememba območja II-> I)</i>	VEČSTANOVANJSKI OBJEKT	50	I	80	15	15	15	10	10	20	165	18,31	
po Odloku	VEČSTANOVANJSKI OBJEKT	70	II	60	15	15	15	10	10	10	135	20,98	4,66
<i>predlog po novem odloku (sprememba območja II-> I)</i>	VEČSTANOVANJSKI OBJEKT	70	I	80	15	15	15	10	10	20	165	25,64	
po Odloku	VEČSTANOVANJSKI OBJEKT	100	II	60	15	15	15	10	10	10	135	29,96	6,66
<i>predlog po novem odloku (sprememba območja II-> I)</i>	VEČSTANOVANJSKI OBJEKT	100	I	80	15	15	15	10	10	20	165	36,62	

Preglednica 3: Prikaz izračuna NUSZ za individualen stanovanjski objekt na podlagi trenutno veljavnega Odloka in predlog novega odloka (sprememba smotrnosti in točk za območje).

	VRSTA OBJEKTA	VELIKOST STAVBE (m ²)	OBMOČJE	TOČKE ZA OBMOČJE	ASF	KAN	VOD	EL	PTT	SMOTRNOST	TOČKE SKUPAJ	NUSZ V EUR	RAZLIKA V EUR
po Odloku	INDIVIDUALEN STANOVANJSKI OBJEKT	100	II	60	15	15	15	10	10	40	165	36,62	6,66
<i>predlog po novem odloku (sprememba območja II-> I)</i>	INDIVIDUALEN STANOVANJSKI OBJEKT	100	I	80	15	15	15	10	10	50	195	43,28	
po Odloku	INDIVIDUALEN STANOVANJSKI OBJEKT	150	II	60	15	15	15	10	10	40	165	54,94	9,99
<i>predlog po novem odloku (sprememba območja II-> I)</i>	INDIVIDUALEN STANOVANJSKI OBJEKT	150	I	80	15	15	15	10	10	50	195	64,92	
po Odloku	INDIVIDUALEN STANOVANJSKI OBJEKT	200	II	60	15	15	15	10	10	40	165	73,25	13,32
<i>predlog po novem odloku (sprememba območja II-> I)</i>	INDIVIDUALEN STANOVANJSKI OBJEKT	200	I	80	15	15	15	10	10	50	195	86,56	

Preglednica 4: Prikaz spremembe NUSZ za individualen stanovanjski objekt in večstanovanjski objekt (objekt z nad 10 stanovanj), na podlagi trenutno veljavnega Odloka in predlog novega odloka (sprememba smotrnosti in točk za območje).

	VRSTA OBJEKTA	VELIKOST STAVBE (m²)	OBMOČJE	TOČKE ZA OBMOČJE	ASF	KAN	VOD	EL	PTT	SMOTRNOST	TOČKE SKUPAJ	NUSZ V EUR	RAZLIKA V EUR
po Odloku	VEČSTANOVANJSKI OBJEKT	70	I	100	15	15	15	10	10	20	185	28,74	-3,11
<i>predlog po novem odloku (sprememba območja I-> I)</i>	VEČSTANOVANJSKI OBJEKT	70	I	80	15	15	15	10	10	20	165	25,63	
po Odloku	INDIVIDUALEN STANOVANJSKI OBJEKT	150	I	100	15	15	15	10	10	60	225	74,91	- 9,99
<i>predlog po novem odloku (sprememba območja I-> I)</i>	INDIVIDUALEN STANOVANJSKI OBJEKT	150	I	80	15	15	15	10	10	50	195	64,92	

VII. FINANČNE POSLEDICE

S spremembo odloka se ne pričakuje bistvena sprememba, glede odmerjene skupne višine nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča, saj gre za uskladitev z zakonskimi določili.

VIII. PREDLOG SKLEPA

V zvezi z navedenim predlagamo, da Občinski svet predstavljeno gradivo obravnava, o njem razpravlja ter sprejme

SKLEP

Občinski svet Občine Slovenska Bistrica sprejme Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v občini Slovenska Bistrica - I. obravnava.

Pripravila:
Simona ZAVEC
strokovna sodelavka

mag. Janja TKAVC SMOGAVEC
vodja Oddelka za splošne in pravne zadeve

Priloge:

- predlog Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča,
- Pregledna karta območij odmere nadomestila v občini Slovenska Bistrica, št. 6/2019,
- Sistemska priporočila za izboljšanje sistema za nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča, z dne 16. 9. 2016,
- Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnih zemljišč (Uradni list RS, št. 29/96 in 73/03).

Na podlagi 55. člena Zakona o izvrševanju proračunov Republike Slovenije za leti 2018 in 2019 (Uradni list RS, št. 71/17, 13/18 – ZJF-H, 83/18 in 19/19) 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, 44/97 – ZSZ in 101/13 – ZDavNepr), 218. členom in 218.a do 218.d členom Zakona o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 102/04 – uradno prečiščeno besedilo, 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 16. člena Statuta Občine Slovenska Bistrica (Uradni list RS, št. 55/10) je Občinski svet Občine Slovenska Bistrica na seji, dne sprejel

O D L O K

o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v občini Slovenska Bistrica

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

(predmet odloka)

- (1) S tem odlokom se ureja nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča (v nadaljnjem besedilu: nadomestilo) v občini Slovenska Bistrica.
- (2) V odloku so uporabljeni izrazi v slovnični obliki za moški spol in se uporabljajo kot nevtralni za ženski in moški spol.

2. člen

(zazidana in nezazidana stavbna zemljišča)

- (1) Za zazidana stavbna zemljišča se štejejo tiste zemljiške parcele ali njihovi deli, na katerih so gradbene parcele z zgrajenimi stavbami ali gradbenimi inženirskimi objekti, ki niso objekti gospodarske javne infrastrukture, in tiste zemljiške parcele ali njihovi deli, na katerih se je na podlagi dokončnega gradbenega dovoljenja začelo z gradnjo stavb ali 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 katerem stoji takšna stavba (fundus), pomnožena s faktorjem 1,5, preostali del površine takšne zemljiške parcele pa se šteje za nezazidano stavbno zemljišče.
- (2) Za nezazidana stavbna zemljišča se štejejo tiste zemljiške parcele, za katere 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 ali 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. Zemljiška parcela, ki se jo šteje za nezazidano stavbno zemljišče, mora imeti najmanj površino, kot jo za gradnjo določa izvedbeni prostorski akt.
- (3) Zemljiške parcele iz prejšnjega odstavka tega člena se štejejo za nezazidana stavbna zemljišča po tem odloku in se zanje plačuje nadomestilo, če imajo urejen dostop do javnega cestnega omrežja in če je zanje možno izvesti priključke na javno vodovodno omrežje, javno elektroenergetsko omrežje in javno kanalizacijsko omrežje, v kolikor ni dovoljena gradnja greznic oziroma malih čistilnih naprav.
- (4) Za nezazidano stavbno zemljišče se štejejo tudi zemljiške parcele, za katere je z izvedbenim prostorskim načrtom določeno, da so namenjene za površinsko izkoriščanje mineralnih surovin:
 - če je z izvedbenim prostorskim načrtom določeno, da se po opustitvi izkoriščanja na njih izvede sanacija tako, da se namenijo za gradnjo;
 - če je za izkoriščanje mineralnih surovin na njih že podeljena koncesija, z izkoriščanjem pa se še ni pričelo;

- če se je z izkoriščanjem na njih že prenehalo, z izvedbenim prostorskim načrtom določena sanacija tako, da se vzpostavi prejšnje stanje, uredijo kmetijska zemljišča ali gozd, pa še ni izvedena.

3. člen

(površina zazidanega stavbnega zemljišča)

- (1) Nadomestilo za uporabo zazidanega stavbnega zemljišča se plačuje od stanovanjske oziroma poslovne površine stavbe.
- (2) Stanovanjska površina je čista tlorisna površina sob, predsob, hodnikov v stanovanju, kuhinje, kopalnice, shrambe in drugih zaprtih prostorov stanovanja ter čista tlorisna površina garaž za osebne avtomobile.
- (3) Poslovna površina je čista tlorisna površina poslovnega prostora in vseh prostorov, ki so funkcionalno povezani s poslovnim prostorom.
- (4) Poslovne površine so tudi površine zemljišč, ki so namenjene poslovni dejavnosti, kot so nepokrita skladišča, parkirišča, delavnice na prostem, manipulativne površine, na katerih se opravlja poslovna dejavnost, gostinski vrtovi, ki niso stavbe, površine za obratovanje bencinskih servisov in druge površine, namenjene opravljanju poslovne dejavnosti.
- (5) Čiste tlorisne površine iz drugega in tretjega odstavka tega člena se opredeli na podlagi prijave zavezanca, lastne evidence občine, izdanih dovoljenj za gradnjo oziroma se jih določi tako, da se upoštevajo uradni podatki o neto tlorisni površini iz registra nepremičnin, zmanjšani za odprte površine, kot so terase, balkoni, lože ipd.

4. člen

(površina nezazidanega stavbnega zemljišča)

Nadomestilo za uporabo nezazidanega stavbnega zemljišča se plačuje od površine zemljiških parcel, na katerih je po izvedbenem prostorskem aktu dopustna gradnja objektov iz drugega odstavka drugega člena tega odloka oziroma izkoriščanje mineralnih surovin v skladu s četrnim odstavkom drugega člena tega odloka.

II. OBMOČJA

5. člen

(območja odmere nadomestila)

- (1) Nadomestilo za zazidana in nezazidana stavbna zemljišča se plačuje na celotnem območju občine Slovenska Bistrica.
- (2) Z upoštevanjem lokacijskih ugodnosti (gostota javnih funkcij in poslovnih dejavnosti, opremljenost s komunalno infrastrukturo, namenska raba po občinskih prostorskih aktih) je območje občine razdeljeno na štiri območja.

Območje	Naselja (mesto, vas, zaselek, ulica)
I.	Slovenska Bistrica
II.	Pragersko, Zgornja Polskava in Zgornja Bistrica.
III.	Cigonca, Črešnjevce, Devina, Farovec, Gabernik, Gaj, Gladomes, Kebelj, Klopce, Kostanjevec, Kovača vas, Križni Vrh, Laporje, Leskovec, Levič, Lokanja vas, Modrič, Nova Gora nad Slovensko Bistrico, Pokošje, Preloge, Sele pri Polskavi, Spodnja Ložnica, Spodnja Nova vas, Spodnja Polskava, Stari Log, Šentovec, Šmartno na Pohorju, Trnovec pri Slovenski Bistrici, Veliko Tinje, Videž, Visole, Vrhloga, Vrhole pri Slovenskih Konjicah, Zgornja Brežnica, Zgornja Ložnica, Žabljek.
	Bojtina, Brezje pri Slovenski Bistrici, Bukovec, Cezlak, Dolgi Vrh,

IV.	Drumlažno, Fošt, Frajhajm, Hošnica, Ješovec, Jurišna vas, Kalše, Korplje, Kot na Pohorju, Kočno ob Ložnici, Kočno pri Polskavi, Lukanja, Malo Tinje, Nadgrad, Ogljenšak, Ošelj, Planina pod Šumikom, Podgrad na Pohorju, Prepuž, Pretrež, Radkovec, Razgor pri Žabljeku, Rep, Ritoznoj, Sevec, Smrečno, Spodnje Prebukovje, Tinjska gora, Turiška vas na Pohorju, Urh, Vinarje, Vrhole pri Laporju, Zgornja Nova vas, Zgornje Prebukovje.
-----	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

6. člen

(grafični prikaz območij odmere nadomestila)

Območja iz prejšnjega člena so prikazana na pregledni karti »Pregledna karta območij odmere nadomestila v občini Slovenska Bistrica«, ki je na vpogled pri občinski upravi Občine Slovenska Bistrica.

III. MERILA ZA DOLOČITEV VIŠINE NADOMESTILA

7. člen

(splošna merila)

Za določitev višine nadomestila se upoštevajo zlasti naslednja merila:

1. opremljenost stavbnega zemljišča s komunalnimi in drugimi objekti in napravami ter dejanska možnost priključitve na te objekte in naprave,
2. lega in namembnost stavbnega zemljišča,
3. smotrna izkoriščenost stavbnega zemljišča,
4. izjemne ugodnosti za pridobivanje dohodka v poslovnih dejavnostih,
5. upravičenost do oprostitev.

8. člen

(namen zazidanega stavbnega zemljišča)

- (1) Glede na vrsto dejavnosti oziroma namen uporabe so zazidana stavbna zemljišča razvrščena v skupine. Za potrebe razvrstitve dejavnosti za odmero nadomestila so dejavnosti razvrščene ob upoštevanju standardne klasifikacije dejavnosti, za odmero se upošteva glavna dejavnost poslovnega subjekta.

Skupina	Vrsta dejavnosti oziroma namen uporabe
a–objekti za poslovne namene I	B – rudarstvo
	C – predelovalna dejavnost
	D – oskrba z električno energijo, plinom in paro
	E – oskrba z vodo, ravnanje z odpadki in odpadki, saniranje okolja
	F – gradbeništvo
	H – promet in skladiščenje
	J – informacijske in komunikacijske dejavnosti
	K – finančne in zavarovalniške dejavnosti
	L – poslovanje z nepremičninami
b–objekti za poslovne namene II	A – kmetijstvo in lov, gozdarstvo, ribištvo
	G – trgovina, vzdrževanje in popravila motornih vozil
	I – gostinstvo
	N – druge raznovrstne poslovne dejavnosti

	S – druge dejavnosti
c–objekti družbenih dejavnosti	M – strokovne, znanstvene in tehnične dejavnosti
	O – dejavnost javne uprave, dejavnost obvezne socialne varnosti
	P – izobraževanje
	Q – zdravstvo in socialno varstvo
	R – kulturne, razvedrilne in rekreacijske dejavnosti
	T – dejavnost gospodinjstev z zaposlenim hišnim osebjem
	U – dejavnost eksteritorialnih organizacij in teles
d–stanovanjski objekti	

- (2) Če za nezazidano stavbno zemljišče ni mogoče določiti vrste rabe oziroma dejavnosti, se pri odmeri upošteva načrtovana raba, razen v primerih, ko je v izvedbenem aktu opredeljena možnost začasne drugačne rabe.

9. člen

(določitev točk glede na vrsto dejavnosti in lego zazidanega stavbnega zemljišča)

Glede na vrsto dejavnosti oziroma namen uporabe iz osmega člena tega odloka ter območje iz petega člena tega odloka se število točk za m² stanovanjske oziroma poslovne površine določi po naslednji tabeli:

Vrsta dejavnosti oziroma namen uporabe stavbnega zemljišča	Območje / točke			
	I.	II.	III.	IV.
Skupina a	400	300	200	100
Skupina b	350	250	150	80
Skupina c	150	100	80	50
Skupina d	80	60	40	20

10. člen

(določitev točk za opremljenost zazidanega stavbnega zemljišča z infrastrukturo)

Opremljenost stavbnega zemljišča s komunalnimi in drugimi napravami individualne in skupne rabe in dejanske možnosti priključka na te naprave se ovrednoti z naslednjimi točkami:

Komunalna opremljenost	Dejavnost oziroma namen uporabe stavbnega zemljišča / točke			
	Skupina a	Skupina b	Skupina c	Skupina d
1. cesta				
a. makadamska utrditev cestišča	25	20	15	8
b. asfaltna utrditev cestišča	45	40	25	15
2. kanalizacija	50	45	30	15
3. vodovod	45	40	25	15
4. plin	50	40	30	20
5. toplovod (vročevod)	60	50	35	30

6. elektrika	40	30	20	10
7. telefonija	40	30	20	10

IV. MERILA ZA DRUGA ZAZIDANA STAVBNA ZEMLJIŠČA

11. člen

(namen drugega zazidanega stavbnega zemljišča)

- (1) Poslovne površine iz četrtega odstavka tretjega člena tega odloka, se ob upoštevanju točk iz posamezne poslovne dejavnosti devetega člena, se dodatno točkujejo v vseh območjih z 200 točkami.
- (2) Kot površina za nepokrita skladišča, parkirišča, delavnice na prostem, manipulativne površine, na katerih se opravlja poslovna, gostinske vrtove, ki niso stavbe in druge površine, namenjene opravljanju poslovne dejavnosti, se upoštevajo dejanske površine, ki jih zavezanec uporablja za poslovne namene.
- (3) Za površino bencinskega servisa se šteje površina celotnega zemljišča, na katerem je zgrajen bencinski servis oziroma se uporablja za potrebe bencinskega servisa. Kot površina zemljišča bencinskega servisa se upošteva zemljišče brez površine poslovne stavbe. Stavba bencinskega servisa se točkuje po merilih iz poglavja III. tega odloka.

12. člen

(smotna izkoriščenost stavbnega zemljišča)

Smotna izkoriščenost stavbnega zemljišča se vrednoti za stavbe s stanovanjskim namenom:

Vrste stanovanjskih objektov glede na število stavbnih delov	Območje / točke			
	I.	II.	III.	IV.
Individualna stanovanjska hiša	50	40	25	10
Objekti z 2-4 stanovanji	45	35	20	10
Objekti s 5-10 stanovanji	40	25	10	5
Objekt z nad 10 stanovanji	20	10	5	0

13. člen

(izjemne ugodnosti stavbnega zemljišča)

- (1) V poslovnih dejavnostih se pri uporabi stavbnega zemljišča v I. območju iz petega člena tega odloka upoštevajo izjemne ugodnosti v zvezi z možnostjo pridobivanja dohodka, ki je posledica izjemno ugodnih lokacij stavbnega zemljišča v občini Slovenska Bistrica.
- (2) Dodatne točke za vrednotenje nadomestila iz prejšnjega odstavka tega člena so določene za naslednje vrste dejavnosti:

Vrsta dejavnosti	Število točk
E – oskrba z vodo, ravnanje z odplakami in odpadki, saniranje okolja	150
G – trgovina, vzdrževanje in popravila motornih vozil, od tega samo dejavnosti 47.110 Trgovina na drobno v nespecializiranih prodajalnah, pretežno z živili, 47.190 Druga trgovina na drobno v nespecializiranih prodajalnah, 47.301 Trgovina na drobno z lastnimi motornimi gorivi, 47.510 Trgovina na drobno v specializiranih prodajalnah s tekstilom, 47.430 Trgovina na drobno v	150

specializiranih prodajalnah z avdio in video napravami	
I – gostinstvo	150
K – finančne in zavarovalniške dejavnosti	200

V. MERILA ZA NEZAZIDANA STAVBNA ZEMLJIŠČA

14. člen

(lega in namen nezazidanega stavbnega zemljišča)

- (1) Nadomestilo za nezazidano stavbno zemljišče iz drugega odstavka drugega člena tega odloka se odmeri, če ima zemljiška parcela urejen dostop do javnega cestnega omrežja in če je zanjo možno izvesti priključke na javno vodovodno omrežje, javno elektroenergetsko omrežje ter javno kanalizacijsko omrežje, v kolikor ni dovoljena gradnja greznic oziroma malih čistilnih naprav.
- (2) Število točk za m² nezazidanega stavbnega zemljišča se določi glede na podrobno namensko rabo prostora, določeno v prostorskih aktih Občine in glede na lego v območju iz petega člena tega odloka po naslednji preglednici:

Namembnost nezazidanega stavbnega zemljišča	Območje / točke			
	I.	II.	III.	IV.
stanovanja in površine razpršene poselitve	35	30	25	15
poslovni namen (poslovna dejavnost I in II)	300	275	250	150

- (3) Kadar je na nezazidanem stavbnem zemljišču predvidena kombinirana dejavnost (stanovanjska in poslovna) se upošteva kriterij, ki je za zavezanca za plačilo nadomestila ugodnejši.
- (4) Pri izračunu nadomestila se upošteva površina zemljiške parcele, ki se jo šteje za nezazidano stavbno zemljišče po tem odloku.

15. člen

(nezazidano stavbno zemljišče za površinsko izkoriščanje mineralnih surovin)

- (1) Nadomestilo za nezazidano stavbno zemljišče iz četrtega odstavka drugega člena tega odloka se točkuje s 150 točkami na kvadratni meter.
- (2) Za površino nezazidanega stavbnega zemljišča po tem členu se šteje površina, ki je določena z izvedbenim prostorskim načrtom in ustreza pogojem iz petega odstavka drugega člena tega odloka.
- (3) Če so na območju, namenjenem za površinsko izkoriščanje mineralnih surovin, zgrajeni poslovni objekti, se ti štejejo za zazidano stavbno zemljišče. Nadomestilo za te objekte se odmeri na način, ki je s tem odlokom določen za zazidana stavbna zemljišča.

16. člen

(zavezanec za plačilo nadomestila)

- (1) Zavezanec za plačilo nadomestila je neposredni uporabnik zemljišča oziroma stavbe ali delov stavbe (imetnik pravice razpolaganja oziroma lastnik, najemnik stanovanja oziroma poslovnega prostora).
- (2) Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča se plačuje ne glede na to, ali je stavbno zemljišče v uporabi ali ne, pri čemer se pri obračunu nadomestila upošteva zadnja namembnost, ki se je opravljala na stavbnem zemljišču.

VI. IZRAČUN VIŠINE NADOMESTILA

17. člen

(izračun nadomestila)

Letna višina nadomestila po merilih iz 5., 6., 7., 8., 9., 10., 11., 12., 13., 14. in 15. člena tega odloka se določi tako, da se skupno število točk pomnoži s stanovanjsko ali poslovno površino zavezančevega objekta oziroma s površino zavezančevega nezazidanega stavbnega zemljišča in z vrednostjo točke, in sicer:

$$L_{\text{nusz}} = \check{S}_t \times P \times V_t$$

L_{nusz} = letna višina nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča,

\check{S}_t = skupno število točk,

P = površina v m²,

V_t = vrednost točke v EUR na kvadratni meter.

18. člen

(vrednost točke in določitev vrednosti točke)

- (1) Vrednost točke je 0,0022196 EUR na kvadratni meter.
- (2) Vrednost točke se letno usklajuje z indeksom cen življenjskih potrebščin. Župan o tem sprejme ugotovitveni sklep in ga objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.
- (3) V primeru drugačnega načina določitve vrednosti točke o tem odloči občinski svet na predlog župana.
- (4) Nova vrednost točke se uporablja od prvega dne v naslednjem letu.

VII. ODMERA NADOMESTILA

19. člen

(odmera nadomestila)

- (1) Nadomestilo se zavezancu odmeri letno za tekoče leto z odločbo.
- (2) Nadomestilo se plačuje mesečno, trimesečno, polletno ali letno. Za vse aktivnosti v zvezi z odmero, evidentiranjem, izterjavo, odpisom zaradi neizterljivosti, zastaranja in plačila obresti v zvezi z nadomestilom za uporabo stavbnega zemljišča se uporabljajo določbe zakona, ki ureja področje davkov državljanov.
- (3) Odločbo o odmeri nadomestila izda zavezancu krajevno pristojna enota Finančne uprave Republike Slovenije (v nadaljnjem besedilu: finančni urad).
- (4) Finančni urad začne postopek za odmero nadomestila na podlagi podatkov o stavbnih zemljiščih in o zavezancih za nadomestilo, ki mu jih posreduje občinska uprava Občine Slovenska Bistrica.
- (5) Podatke o zavezancih in stavbnih zemljiščih pridobiva občinska uprava iz uradnih evidenc, od upravnega organa, pristojnega za izdajo dovoljenj za posege v prostor, iz občinskih prostorskih aktov in drugih lastnih evidenc ter na podlagi prijave neposrednega uporabnika stavbnega zemljišča.
- (6) S podatki, ki jih občina ne pridobi iz uradnih evidenc, občina seznanja lastnike na način, kot določajo predpisi o evidentiranju nepremičnin.
- (7) Nadomestilo se plačuje tudi za nelegalno zgrajene objekte.
- (8) Zavezanci so dolžni prijaviti občinski upravi Občine Slovenska Bistrica vse podatke, vezane na nastanek obveznosti plačila nadomestila po tem odloku, in vse spremembe, ki vplivajo na odmero nadomestila, in sicer v najkasneje 15-ih dneh od nastanka obveznosti oziroma spremembe.
- (9) Če zavezanci ne sporočijo zahtevanih podatkov za odmero nadomestila v roku iz prejšnjega odstavka ali če se podatki zavezancev in dejanski podatki na terenu ne ujemajo, občinska uprava sama pridobi podatke iz uradnih evidenc in prične postopek po uradni dolžnosti.
- (10) Če nastane obveznost za plačilo nadomestila po tem odloku ali sprememba med letom, se le-ta upošteva od prvega dne v naslednjem mesecu, v katerem je obveznost ali sprememba nastala.

- (11) Nadomestilo je finančni vir občinskega proračuna.
- (12) Nadomestilo se plačuje na transakcijski račun proračuna Občine Slovenska Bistrica.

VIII. OPROSTITVE PLAČILA NADOMESTILA

20. člen

(oprostitev plačila nadomestila)

- (1) Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča se ne plačuje:
 - za zazidana in nezazidana stavbna zemljišča, ki se uporabljajo za potrebe obrambe Republike Slovenije,
 - za objekte tujih držav, ki jih uporabljajo tuja diplomatska in konzularna predstavništva,
 - 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.
- (2) Nadomestila se na lastno zahtevo oprosti zavezanec, ki je kupil novo stanovanje kot posamezen del stavbe ali zgradil družinsko stanovanjsko hišo, če je v ceni ali neposredno plačal komunalni prispevek. Oprostitev plačevanja nadomestila traja 5 let. Oprostitev začne teči od dneva vselitve v stanovanje oziroma v stanovanjsko hišo.
- (3) Plačila nadomestila so oproščeni tudi zavezanci, ki so prejemniki denarne socialne pomoči ali varstvenega dodatka, največ za eno leto in jo lahko zavezanec po poteku tega roka ponovno zahteva.
- (4) Plačila nadomestila so oproščeni zavezanci, ki jih je prizadela elementarna nesreča iz razlogov višje sile (poplava, potres, požar, plaz) in je možna največ za eno leto.
- (5) Oprostitev plačevanja nadomestila se uvede na pisno zahtevo zavezanca, ki jo mora zavezanec skupaj z ustreznimi dokazili vložiti pri občinski upravi Občine Slovenska Bistrica.
- (6) O oprostitvi plačila na podlagi listinskih dokazov odloči občinska uprava Občine Slovenska Bistrica z odločbo. Zoper odločbo je dovoljena pritožba županu Občine Slovenska Bistrica.

IX. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

21. člen

(prostorski akt in prostorski načrt)

Za izvedbeni prostorski akt po tem odloku se štejejo veljavne prostorske sestavine dolgoročnega in srednjeročnega plana – prostorski del občine Slovenska Bistrica po Zakonu o urejanju prostora (Uradni list SRS, št. 18/84 in 15/89 ter Uradni list RS, št. 23 – odločba US in 110/02 – ZUreP-1) in prostorskih ureditvenih pogojev po Zakonu o urejanju naselij in drugih posegov v prostor (Uradni list SRS, št. 18/84, 37/85 in 29/86, Uradni list RS, št. 26/90, 18/93, 47/93, 71/93, 44/97, 9/01 – ZPPreb in 23/02 – odločba US), zazidalni ali lokacijski načrti po Zakonu o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 110/02 in 8/03) in občinski podrobni prostorski načrti po Zakonu o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08– ZVO-1B, 108/09, 80/10 – ZUPUDPP, 43/11 – ZKZ-C, 57/12, 57/12 – ZUPUDPP-A, 109/12, 35/13 – sklep US, 86/14 – odločba US in 14/15 – ZUUJFO).

22. člen

(dokončanje postopkov)

Postopki odmere nadomestila za uporabo stavbnih zemljišč, ki so se začeli na podlagi Odloka o odmeri nadomestila za uporabo stavbnih zemljišč (Uradni list RS, št. 29/96 in 73/03) in do uveljavitve tega odloka še niso pravnomočno končani, se končajo po določilih Odloka o odmeri nadomestila za uporabo stavbnih zemljišč (Uradni list RS, št. 29/96 in 73/03).

23. člen

(prenehanje veljavnosti odloka)

Z dnem uveljavitve tega odloka preneha veljati Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnih zemljišč (Uradni list RS, št. 29/96 in 73/03).

24. člen

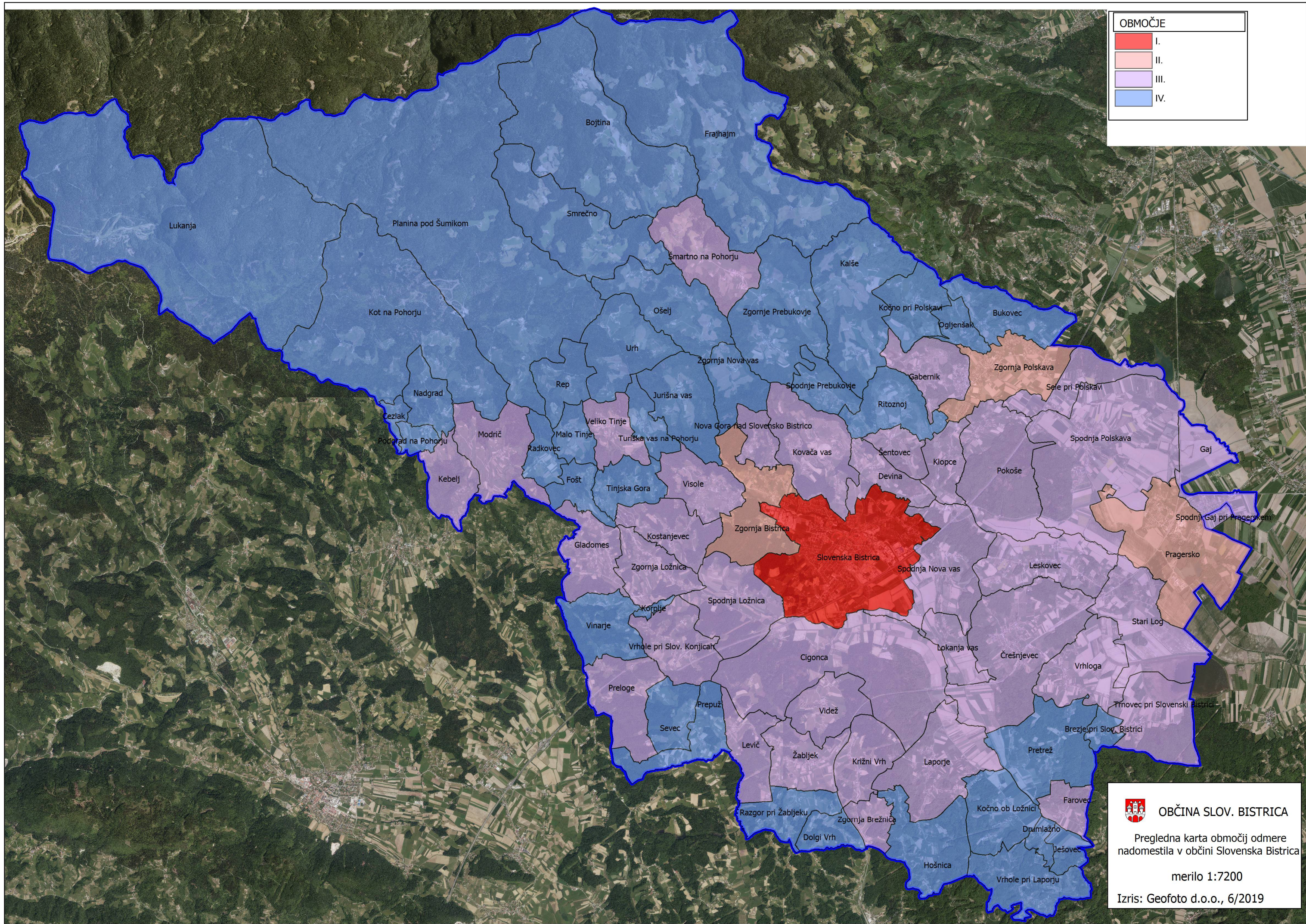
(začetek veljave in uporabe)

Ta odlok začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije, uporabljati pa se začne 1. januarja 2020.


Številka: 4224-1/2019

Datum: 2019

dr. Ivan Žagar,
župan



OBMOČJE	
	I.
	II.
	III.
	IV.


OBČINA SLOV. BISTRICA
 Pregledna karta območij odmere nadomestila v občini Slovenska Bistrica
 merilo 1:7200
 Izris: Geofoto d.o.o., 6/2019



Vsem občinam v Republiki Sloveniji

Številka MOP: 35206-3/2016-77

Številka MF: 422-94/2016

Številka MJU: 007-896/2014

Datum: 16. 9. 2016

Zadeva: Sistemska priporočila za izboljšanje sistema za nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča

Vlada Republike Slovenije (v nadaljnjem besedilu: Vlada RS) si že dalj časa sistematično prizadeva za uveljavitev normativnih rešitev za zmanjšanje stroškov občin in ukinjanje administrativnih bremen pri izvajanju njihovih nalog in pristojnosti. Med rešitvami so tudi take, ki občinam omogočajo povečevanje prihodkov. Ker je med nekaterimi neurejenimi vsebinami, ki bi občinam povečevanje njihovih prihodkov lahko omogočile, tudi izvajanje odmere nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča (v nadaljnjem besedilu: NUSZ), ki je ob primerni porabi občin drugi najpomembnejši vir financiranja občin, je Vlada RS dne 7. 7. 2016 sprejela sklep št. 42200-2/2015/22. S tem sklepom je Ministrstvu za javno upravo (v nadaljnjem besedilu: MJU), Ministrstvu za okolje in prostor (v nadaljnjem besedilu: MOP) in Ministrstvu za finance (v nadaljnjem besedilu: MF) naložila, da skupaj s skupnostmi občin in združenji občin do konca avgusta 2016 pripravijo usklajena sistemska priporočila za ureditev sistema odmere nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča (v nadaljnjem besedilu: NUSZ).

Vlada RS je z navedenim sklepom določila tudi, da naj priporočila vsebujejo usmeritve glede urejanja podatkov, ki so osnova za določitev NUSZ, glede odprave neustreznosti občinskih odlokov, kot izhajajo iz do sedaj sprejetih odločb Ustavnega sodišča Republike Slovenije (v nadaljnjem besedilu: US RS), glede sistema NUSZ ter tudi okvire za enotno izvajanje postopkov v zvezi z uskladitvijo podatkov, kot jih določata 218.c in 218.č člen Zakona o graditvi objektov¹ (v nadaljnjem besedilu: ZGO-1).

Februarja 2015 je Vlada RS za vzpostavitev, koordinacijo in usmerjanje projekta priprave nove sistemske ureditve obdavčitve nepremičnin ustanovila Projektni svet. Projektni svet je v okviru oblikovanja izhodišč in smernic glede sistema obdavčitve nepremičnin pregledal tudi nekaj analiz in poročil² obstoječega sistema NUSZ. Pregledane analize in poročila pokrivajo praktične izkušnje različnih deležnikov: državnih organov, nekaterih občin pa tudi zavezancev za NUSZ.

¹ Uradni listi RS, št. 102/04 - uradno prečiščeno besedilo, 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 in 19/15

² Seznam analiz, predloženih kot gradivo za 8. sejo Projektnega sveta z dne 10. 6. 2016: 1. Finančna uprava Republike Slovenije: Poročilo in analiza izvajanja odmere NUSZ, št. 4227-1/2015-37 z dne 1. 6. 2016; 2. Ministrstvo za okolje in prostor: Informacija o ugotovljenih ključnih problemih na področju določanja NUSZ; 3. Slovensko nepremičninsko združenje – FIABCI Slovenija: Pravna

Rezultati analiz nakazujejo potrebo po nekaterih pozitivnih spremembah in izboljšavah sistema NUSZ. S tem bi občine lahko povečale priliv prihodkov v občinske proračune ter hkrati poskrbele za večjo stabilnost lastnega financiranja iz tega vira. Vzporedno z nadaljevanjem začrtanih aktivnosti za vzpostavitev novega sistema obdavčitve nepremičnin je torej treba oblikovati in sprejeti nekatere ukrepe, ki bodo ob nespremenjenih zakonskih podlagah stabilizirali zajem NUSZ. Aktivnosti, določene v sklepu Vlade RS iz julija 2016 v zvezi z NUSZ, so torej namenjene predvsem izboljšanju sistema za NUSZ, in sicer uskladitvi občinskih odlokov o NUSZ, kjer za to še ni bilo poskrbljeno.

Ministrstva poudarjajo, da usklajena sistemska priporočila zadevajo področje NUSZ in ne davka na nepremičnine, saj gre za dve povsem različni zadevi. NUSZ je posebna oblika mestne rente oz. taksa, ki jo določi posamezna občina in s katero občine odmerjajo NUSZ, merila za to pa so s predpisi jasno določena (komunalna opremljenost, lega in namembnost, smotrna uporaba stavbnega zemljišča, izjemne ugodnosti s pridobivanjem dohodka, večje motnje). Poleg tega iz predpisov izhaja, da obračun NUSZ ni prosta izbira posamezne občine, ampak se, skladno z določili Zakona o stavbnih zemljiščih³ (v nadaljnjem besedilu: ZSZ), plačuje na območju mest in naselij mestnega značaja, na območjih, ki so določena za stanovanjsko in drugačno kompleksno graditev, na območjih, za katera je sprejet prostorski izvedbeni načrt in na drugih območjih, ki so opremljena z vodovodnim, kanalizacijskim in električnim omrežjem. Prihodki iz naslova NUSZ občinam zagotavljajo dodaten vir financiranja ločeno od sredstev, ki jim jih za financiranje prenesenih nalog zagotavlja država.

Ob tem je treba pojasniti, da pa bo davek na nepremičnine po svoji naravi klasični premoženjski davek, ki se bo plačeval praviloma od vrednosti nepremičnine ter izenačeval obremenitev enakovrstnih nepremičnin na ravni cele države.

Ministrstva bodo v smislu izboljšanja sistema odmere NUSZ v prehodnem obdobju, do sprejema nove generacije zakonskih določil na tem področju (uvredba davka na nepremičnine), izvajala postopke skladne z drugim odstavkom 88.a člena Zakona o lokalni samoupravi⁴, ki opredeljuje nadzorstvo državnih organov nad zakonitostjo dela organov občin, zagotavljanje ustreznega medsebojnega sodelovanja in obveščanja ter strokovne pomoči organom občin, in postopke na podlagi prvega odstavka 64. člena Zakona o državni upravi⁵, ki opredeljuje nadzorstvo nad zakonitostjo splošnih aktov, ki jih organi lokalnih skupnosti, izdajajo za zadeve, za katere so pristojni. Hkrati ministrstva poudarjajo, da so v okviru svojih pristojnosti in zmožnosti tudi po objavi teh priporočil pripravljena nuditi vso potrebno strokovno pomoč pri usklajevanju sistema NUSZ ter hkrati občinam priporočajo, da pri pripravi konkretnih vprašanj, kakor tudi konkretnih predlogov odlokov, medsebojno sodelujejo. Na podlagi sistemskih priporočil bodo ministrstva organizirala strokovne posvete, na katerih se bodo zainteresirani deležniki lahko posvetili obravnavanju praktičnih vprašanj s področja odmere in urejanja sistema NUSZ (npr. pregled ustavno-sodne prakse, nomotehnično oblikovanje odlokov, oblikovanje enotnega protokola za čim bolj učinkovito odmero NUSZ v sodelovanju s FURS in MF). O posvetih bodo občine dodatno obveščene.

analiza odločb o odmeri NUSZ za gospodarske subjekte za poslovne nepremičnine (pilotna analiza); 4. Slovensko nepremičninsko združenje – FIABCI Slovenija: Poročilo o pregledu Odločb o NUSZ za Mestno občino Maribor, Mestno občino Ljubljana in drugih slovenskih občin – analiza obremenitev z nadomestilom (pilotna analiza); 5. Slovensko nepremičninsko združenje – FIABCI Slovenija: Ugotovitve, stališča in predlogi za posodobitev sedanjega sistema NUSZ v odlokih občin. Analize potrjuje tudi: Gerbec, F., 2014. Odprta vprašanja sedanje ureditve nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča. V: Dnevi slovenskih pravnikov (2014). Podjetje in delo: revija za gospodarsko, delovno in socialno pravo, 6-7/2014/XXXX, pp. 1158-1170.

³ Uradni list SRS, št. 18/84, 32/85 – popr. in 33/89 ter Uradni list RS, št. 24/92 – odločba US, 29/95 – ZPDF, 44/97 – ZSZ in 27/98 – odločba US

⁴ Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF in 14/15 – ZUUJFO

⁵ Uradni list RS, št. 113/05 – uradno prečiščeno besedilo, 89/07 – odl. US, 126/07 – ZUP-E, 48/09, 8/10 – ZUP-G, 8/12 – ZVRS-F, 21/12, 47/13, 12/14, 90/14 in 51/16)

V skladu z zgoraj navedenim zato MJU, MOP in MF izdajajo:

SISTEMSKA PRIPOROČILA ZA IZBOLJŠANJE SISTEMA ZA NUSZ

1. IZBOLJŠANJE IN NAČIN PRIPRAVE PODATKOV ZA ODMERO NUSZ

Z ustrezno uporabo enoličnih oznak, uporabo podatkov uradnih evidenc in izboljšavo le-teh, se sistem odmere NUSZ lahko izboljšuje tudi brez sprejemanja novih občinskih odlokov. Občine podatke za odmero NUSZ zagotavljajo na podlagi ZGO-1 in ZSZ ter v povezavi z Zakonom o evidentiranju nepremičnin⁶ (v nadaljnjem besedilu: ZEN) in Zakonom o infrastrukturi za prostorske informacije (Uradni list RS, št. 8/10; ZIPI) ter Uredbo o prostorskem informacijskem sistemu (Uradni list RS, št. 119/07 in 8/10 – ZIPI).

a. ENOLIČNA IDENTIFIKACIJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ ZA ODMERO NUSZ

Občine ob sodelovanju drugih, v proces vzpostavljanja uradnih evidenc nepremičnin vključenih organov (Geodetska uprava Republike Slovenije (v nadaljnjem besedilu: GURS), Zemljiška knjiga (v nadaljnjem besedilu: ZK)), poskrbijo, da v svojih bazah uporabljajo identifikatorje nepremičnin, kot so določeni v predpisih o evidentiranju nepremičnin (t. j. šifra katastrske občine in parcelna številka oz. številka stavbe in številka dela stavbe ali ulica in hišna številka). Na ta način bodo zavezanci lahko preverili tudi pravilnost odmere NUSZ.

S ciljem poenotenja evidenc o nepremičninah lahko občine aktivno sodelujejo tudi pri izboljšanju pravilnosti podatkov v registru nepremičnin (v nadaljnjem besedilu: REN). Upravljavca zbirke podatkov, GURS, opozorijo na morebitne napačne ali pomanjkljive podatke, ki so jih za namene NUSZ same preverile oz. so jih zaradi novih dejstev (npr. nov občinski prostorski načrt, občinski podrobni prostorski načrt, ipd.), spreminjale.

b. UPORABA PODATKOV JAVNIH EVIDENC O NEPREMIČNINAH

Občine poskrbijo, da bodo podatki o stavbnih zemljiščih, za katere se odmerja NUSZ, pridobljeni skladno z določili 218 c. in 218 č. člena ZGO-1.

Določbe 218.c in 218.č členov ZGO-1 v zvezi s pridobivanjem podatkov za namene odmere NUSZ občine napotujejo na upoštevanje podatkov iz uradnih evidenc (kataster stavb, zemljiški kataster, register nepremičnin (v nadaljnjem besedilu: REN)). V zvezi s podatki, ki jih ne pridobijo iz uradnih evidenc pa morajo občine izvesti seznanitev zavezancev o pridobljenih ali posodobljenih podatkih ter omogočiti zavezancem pravico dajanja pripomb, skladno z določili ZEN.

Občinam se priporoča, da v okviru posodabljanja lastnih evidenc, kakor tudi reševanja morebitnih pritožb na odmero NUSZ, usklajevanje podatkov o nepremičninah (zlasti o nezazidanih stavbnih zemljiščih), izvajajo tako, da bodo zavezanci v zajem in potrditev podatkov dejansko vključeni in ne zgolj obveščeni. Pri pripravi podatkov za odmero NUSZ naj občine posebno pozornost namenijo temu, da je mogoče iz obsežne strukture uradnih evidenc uporabiti le tiste podatke o stavbnih zemljiščih, ki ustrezajo definicijam iz ZSZ.

c. USKLAJEVANJE IN IZBOLJŠANJE OBSTOJEČIH JAVNIH PODATKOV O STAVBNIH ZEMLJIŠČIH

Nekatere občine so svoje evidence za zazidana stavbna zemljišča redno vzdrževale in jih z zavezanci sproti urejale in usklajevale. V primerih, ko občine menijo, da v lastnih evidencah razpolagajo z boljšimi in natančnejšimi podatki v primerjavi s podatki REN, priporočamo, da občine o odstopanjih obvestijo GURS. Uskladitev podatkov občine izvedejo v skladu z določili ZEN.

⁶ Uradni list RS, št. 47/2006, 65/2007 - Odločba US, 106/2010 - ZDoh-2H, 47/2012 - ZUKD-1A, 79/2012 - Odločba US in 55/2013 - ZUKD-1B

Občinam podatkov, prevzetih iz uradnih evidenc, ni treba ponovno razgrinjati, lahko pa to vseeno storijo, če se tako odločijo. Tako postopanje ministrstva podpirajo z namenom izboljšanja kakovosti uradnih evidenc predvsem v delu podatkov, ki se nanašajo na registrske podatke REN, ki so bili pridobljeni na podlagi vprašalnikov lastnikov nepremičnin v času popisa nepremičnin.

2. SPREMINJANJE ALI DOPOLNJEVANJE OBČINSKIH ODLOKOV TER SKLEPOV O DOLOČITVI VREDNOSTI TOČK

Občine odlokov, ki so bili razveljavljeni z Zakonom o davku na nepremičnine⁷ (v nadaljnjem besedilu: ZDavNep) in so bili na podlagi odločbe US RS, št. U-I-313/13-86 z dne 21. 3. 2014 (v nadaljnjem besedilu: odločba US RS april 2014,) vrnjeni v uporabo, ne spreminjajo ali dopolnjujejo, lahko pa v povezavi z 58. členom Zakona o izvrševanju proračunov Republike Slovenije za leti 2016 in 2017⁸ (v nadaljnjem besedilu: ZIPRS 1617) sprejemajo nove odloke. Občine lahko sprejemajo nove sklepe o določitvi vrednosti točk ali spreminjajo oziroma dopolnjujejo obstoječe sklepe, če za to obstaja izrecna druga veljavna pravna podlaga.

MOP je maja 2016 občinam že posredoval priporočilo, v katerem je pojasnjeno, da je 58. člen ZIPRS 1617 določil, da se kot uporaba prve in tretje alineje 41. člena, določb VI. poglavja ZSZ in uporaba 218., 218.a do 218.d člena ZGO-1 šteje tudi sprejemanje občinskih odlokov v skladu s VI. poglavjem ZSZ.

Občine tako v povezavi z določbo 58. člena ZIPRS 1617 sprejemajo nove občinske odloke in na ta način odmero NUSZ ustrezno posodablja in usklajujejo z morebitnimi novimi prostorskimi načrti ter tudi odpravljajo rešitve, ki so bile v konkretnih pravnih postopkih že ugotovljene kot nezakonite ali celo ustavno sporne.

V kolikor imajo občine izrecno določilo za sprejemanje sklepa o določitvi vrednosti točke za odmero NUSZ, zapisano v veljavnem statutu občine, lahko vrednosti točke spreminjajo na podlagi odloka o NUSZ, ki je skladno z zgoraj navedenimi predpisi, vrnjen v uporabo in jim zgolj zaradi spremembe vrednosti točke za odmero NUSZ ni treba sprejemati novega odloka. Pri tem je pomembno, da občine kakršnihkoli sprememb odlokov ne uvajajo retroaktivno.

V kolikor imajo občine svoje odloke o NUSZ že usklajene z Ustavo RS in veljavnimi predpisi (tudi tistimi, ki so, skladno z odločbo US RS april 2014, le vrnjeni v uporabo), ki urejajo področje NUSZ, formalnih sprememb odlokov seveda ni treba izvajati.

3. OBRAČUN NUSZ ZA VSA STAVBNA ZEMLJIŠČA

Občine določajo območja, za katera se odmerja in plačuje NUSZ tako, da so izpolnjena določila 218. do 218.b člena ZGO-1 v povezavi z 58. členom ZSZ.

V skladu z 58. členom ZSZ se za uporabo stavbnega zemljišča plačuje NUSZ. Plačuje se na območju mest in naselij mestnega značaja, na območjih, ki so določena za stanovanjsko in drugačno kompleksno graditev, na območjih, za katere je sprejet prostorski izvedbeni načrt in na drugih območjih, ki so opremljena z vodovodnim, kanalizacijskim in električnim omrežjem. Območje, na katerem se plačuje nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča, določi občina oz. njen občinski ali mestni svet. V

⁷ Uradni list RS, št. 101/13 in 22/14 – odl. US

⁸ Uradni list RS, št. 96/15

skladu z 218.a členom ZGO-1 se NUSZ odmerja na celotnem območju občine za vsa zazidana stavbna zemljišča in za vsa nezazidana stavbna zemljišča, ki izpolnjujejo zakonsko določene pogoje.

NUSZ za nezazidana stavbna zemljišča se odmerja za tista zemljišča, za katera je sprejet prostorski izvedbeni načrt, imajo zagotovljen dostop do javnega cestnega omrežja ter je zanje možno izvesti priključke na javno vodovodno, elektroenergetsko omrežje in kanalizacijsko omrežje, v kolikor ni dovoljena gradnja greznic oz. malih čistilnih naprav. V kolikor zemljišča izpolnjujejo te pogoje, občina takih zemljišč ne more izvzeti iz območij za katera se odmerja in plačuje NUSZ.

Občine, ki NUSZ do sedaj niso odmerjale oziroma so ga odmerjale le za določena območja znotraj občine, pri določanju območij, na katerem se plačuje NUSZ, zajamejo vsa območja občine, ki izpolnjujejo zakonske pogoje. Zakonske določbe je treba izvajati ob spoštovanju osnovnih ustavnih načel, tudi načela enakosti. Zato območij, za katere se plačuje NUSZ, občine, v skladu s prvim odstavkom 58. člena ZSZ ne morejo oz. ne smejo določati selektivno oz. arbitrarno. Občine imajo možnost, da razlikovanja med določenimi območji, za katera se odmerja NUSZ, uvedejo v sistem z različnim določanjem števila točk v povezavi z drugim in tretjim odstavkom 9. člena Dogovora o usklajevanju meril za določanje območij, na katerih se plačuje nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča, in meril za določanje višine nadomestila⁹ (v nadaljnjem besedilu: Dogovor).

4. ZAGOTAVLJANJE OBREMENITVE STAVBNIH ZEMLJIŠČ Z NUSZ V SKLADU Z NAČELOM SORAZMERNOSTI

Občine preverijo skladnost svojih odlokov z veljavnimi predpisi in pri tem upoštevajo tudi obstoječo ustavno sodno prakso na tem področju.

US RS je kot izhodišče za presojo ustavne skladnosti razlikovanja davčnih zavezancev že večkrat navedlo, da načelu zakonitosti ustreza samo takšna normativna različnost, ki ustreza različnosti dejanskih stanj, pri čemer pa razlikovanje ne sme biti arbitrarno, ampak mora biti kriterij razlikovanja v razumni povezavi s predmetom (različnega) pravnega urejanja ter uporabljen tako, da preстане preizkus razumnosti.

Pri določanju razlik v obremenitvi z NUSZ za istovrstna stavbna zemljišča morajo občine glede na merila, ki veljajo za sistem NUSZ, upoštevati načelo sorazmernosti, ki je v razumni povezavi z namenom NUSZ - ravnotežje med koristmi in obremenitvijo stavbnih zemljišč z NUSZ. Razlike v obremenitvi morajo biti utemeljene z ustreznimi razlogi in utemeljitvami, ki so vključene že v obrazložitve občinskih predpisov. Obenem je priporočeno, da občine NUSZ obračunavajo predvsem na podlagi merila lege stavbnega zemljišča (in komunalne opremljenosti), manj pa na podlagi posebne osnove ugodnosti pri pridobivanju dohodka, vezane na standardno klasifikacijo dejavnosti.

Občine določajo obremenitev stavbnih zemljišč različno glede na posamezno vrsto komunalne opreme, pri čemer je razlikovanje v sorazmerju s stroški gradnje posameznih vrst komunalne opreme in njenega vzdrževanja. Občine naj v konkretnih primerih smiselno, predvsem pa sorazmerno, uporabljajo določila Dogovora, kjer občine določajo izjemne ugodnosti v zvezi s pridobivanjem dohodka v gospodarskih dejavnostih (tretja alineja 61. člena ZSZ v povezavi s točko c 4. člena in 7. členom Dogovora).

5. OPROSTIVE NUSZ

⁹ Uradni list SRS, št. 19-982/86

Občine v občinskih odlokih ne določajo oprostitev, za katere ni ustrezne zakonske podlage.

V obstoječih predpisih so oprostitve plačevanja NUSZ taksativno določene in jih je treba dosledno upoštevati.

59. člen ZSZ določa naslednje oprostitve plačevanja NUSZ:

- po uradni dolžnosti za zemljišče, ki se uporablja za potrebe obrambe, 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 in za stavbe, ki jih uporabljajo verske skupnosti za svojo versko dejavnost;
- na zahtevo lastnika za nakup novega stanovanja kot posameznega dela stavbe ali za gradnjo, dozidavo ali nadzidavo družinske stanovanjske hiše, in sicer za dobo petih let, če so bili v ceni plačani stroški za urejanje stavbnega zemljišča.

ZSZ dovoljuje, da občina predpiše oprostitve plačila NUSZ za občane z nižjimi dohodki in občane, ki so organizirano vlagali sredstva v izgradnjo komunalnih objektov in naprav.

Sistem NUSZ ni ukrep socialne politike, pač pa primarno orodje za pridobivanje lastnih finančnih prihodkov občin. Občine naj za razbremenitev določenih kategorij prebivalcev, vrst stavb ali zemljišč, v kolikor oprostitve plačevanja NUSZ ne izhaja iz obstoječih zakonskih določb, uporabijo druge (npr. socialne ali prostorske) mehanizme. Občine oprostitve ne smejo določati mimo pravnih podlag oziroma zakonsko določenih oprostitev z občinskimi odloki ne smejo zmanjševati ali celo ukiniti.

S spoštovanjem.


Irena MAJCEN
MINISTRICA



Alenka SMERKOLJ
V FUNKCIJI MINISTRICE



Boris KOPRIVNIKAR
MINISTER


Poslati po e-pošti:

- vsem občinam v Republiki Sloveniji

V vednost:

- Vlada RS; info.ukom@gov.si
- Združenje občin Slovenije; info@zdruzenjeobcin.si
- Združenje mestnih občin Slovenije; zmos@koper.si
- Skupnost občin Slovenije; info@skupnostobcin.si
- Geodetska uprava Republike Slovenije; pisarna.gu@gov.si



Inštitut za lokalno samoupravo, javne službe in javno-zasebno partnerstvo Maribor | Svetovanje | Revija Lex localis | Založba Lex localis

Baze podatkov

- » Uradno glasilo slovenskih občin
- » Katalogi informacij javnega značaja
- » Pristojnosti slovenskih občin
- » Statutarna ureditev občine
- » Upravni postopki v občinah
- » Storitve občine za občane
- » Občinske gospodarske javne službe
- » Občinske negospodarske javne službe
- » Javno-zasebno partnerstvo

Iskalnik po KIJZ

Podrobno iskanje >>



Lex localis mailing lista
Priljubite se!

Aktualne novice, dogodki, ...

» Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnih zemljišč - neuradno prečiščeno besedilo (1)

Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnih zemljišč - neuradno prečiščeno besedilo (1)

Uradni list Republike Slovenije, Št. 29/1996, 73/2003

 Datum objave: 29.07.2003
 Datum začetka veljavnosti: 06.08.2003

 Na podlagi 58. člena [zakona o stavbnih zemljiščih](#) (Uradni list SRS, št. 18/84 in 33/89), ter 10. člena statuta Občine Slovenska Bistrica (Uradni list RS, št. 34/95) je Občinski svet občine Slovenska Bistrica na 13. redni seji dne 7. 5. 1996 sprejel

ODLOK
o nadomestilu za uporabo stavbnih zemljišč
I. SPLOŠNE DOLOČBE
1. člen

Ta odlok opredeljuje območja na katerih se v Občini Slovenska Bistrica plačuje nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča (v nadaljevanju: nadomestilo), merila na podlagi katerih se določa višina nadomestila neposrednim uporabnikom stavbnih zemljišč, ter merila za popolno in delno oprostitve plačila nadomestila.

2. člen

 Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča se plačuje za zazidano in nezazidano stavbno zemljišče ~~po merilih, ki jih določa zakon.~~

Za zazidano stavbno zemljišče po tem členu se 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 po njeni določitvi za zazidano stavbno zemljišče šteje tudi tisti del površine zemljišča 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 nezazidano stavbno zemljišča po tem členu se 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.

Kot nezazidano stavbno zemljišče se šteje tudi zemljišče, ki presega površino funkcionalnega zemljišča pri obstoječih stavbah, oziroma površino, ki je potrebna za njihovo normalno rabo in jo je po prostorskem načrtu možno uporabiti za drug namen.

 Za nezazidano stavbno zemljišča iz prvega in drugega odstavka tega člena se upošteva enaka vrednost točke za m², kot pri zazidanem stavbnem zemljišču.

3. člen

Nadomestilo je finančni vir sklada stavbnih zemljišč in se uporablja za opremljanje novih in obstoječih stavbnih zemljišč v skladu z letnimi programi sklada.

Ob nadomestilu se lahko združujejo tudi namenska sredstva za izvajanje sprejetih programov izgradnje infrastrukturnih objektov in naprav, ter sredstva za vzdrževanje komunalnih objektov in naprav.

3. člen

Nadomestilo za uporabo zazidanega stavbnega zemljišča se plačuje od stanovanjske oziroma poslovne površine stavbe.

Za določitev površine za odmero nadomestila za zazidano stavbno zemljišče se upošteva:

1. pri stanovanjskih prostorih površina stanovanjskih prostorov (vključujoč vse pomožne in tehnične prostore) ugotovljena po določilih stanovanjskega zakona ter tlorisna površina prostostojećih garaž,
2. pri poslovnih prostorih etažna površina poslovnega prostora in vseh prostorov, ki so funkcionalno povezani s poslovnim prostorom.

Za poslovni prostor se štejejo za določitev nadomestila kot nezazidana stavbna zemljišča tudi:

- površine nepokritih skladišč, internih parkirišč,
- površine namenjene začasnim in trajnim odlagališčem odpadkov, trdih odpadkov in nasipov zemlje,
- površine namenjene delavnicam na prostem,
- odprte športno-rekreativne površine namenjene pridobitni dejavnosti,
- kamnolomi, peskokopi in glinokopi,
- javne površine namenjene trajni ali začasni pridobitni dejavnosti: gostinski vrtovi, kioski in samostojne stojnice, zabavne prireditve, razstave in sejmi za gospodarske namene, vodne in obvodne površine, javna parkirišča za katere se plačuje parkirnina ali najemnina, tržnica na javnih površinah,

površine na katerih so grajeni daljnovodi, telekomunikacijski objekti, površine tranzitnih in prenosnih omrežij za izvajanje poslovne dejavnosti transporta plinastih goriv, ter vsi ostali infrastrukturni objekti, ki po zakonu o graditvi objektov niso gospodarske javne infrastrukture, vodna zajetja za pridobitev električne energije,

- ter druge površine, ki so namenjene za opravljanje poslovne dejavnosti.

II. OBMOČJA NA KATERIH SE PLAČUJE NADOMESTILO
4. člen

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

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

Območja iz prvega odstavka se razvrstijo v 4 kakovostne skupine območij:



Kakovostno	Naselja (zaselki, ulice) območje
I. OBMOČJE	- center mesta Slovenska Bistrica (Hitova cesta Ljubljanska cesta, Mariborska cesta, Trg Alfonza Šarha, Čopova ulica, Ozka ulica, Kolodvorska ulica, Grajska ulica, Partizanska ulica do št. 37, Žolgarjeva ulica, Vošnjakova ulica, Trg svobode) - del naselja Pragersko: Ptujška cesta od št. 15 do št. 35, Kolodvorska ulica od št. 1 do št. 19 - del naselja Oplotnica: Partizanska cesta od št. 34 do št. 70, Ulica Pohorskega bataljona od št. 1 do št. 7 - del naselja Poljčane: Bistriška cesta od št. 4 do št. 93, Dravinjska cesta od št. 1 do št. 64.
II. OBMOČJE	- ostali deli naselij Slovenska Bistrica, Pragersko, Poljčane in Oplotnica, ter naselja Zgornja Polskava, Zgornje Poljčane, Spodnje Poljčane in Zgornja Bistrica.

III. OBMOČJE	Arh, Cigonca, Čadram, Čadramska vas, Črešnjevce, Devina, Dobriška vas, Dobrova, Farovec, Gabernik, Gaj, Gladomes, Globoko ob Dravinji, Kebelj, Klopce, Kostanjevec, Kovača vas, Krasna, Križni vrh, Laporje, Leskovec, Levič, Lokanja vas, Luščka vas, Makole, Malaherna, Markešica, Modrič, Mostečno, Pečke, Pobrež, Pokošje, Preloge, Prihova, Regla (Peski), Sele pri Polskavi, Spodnja Brežnica, Spodnja Ložnica, Spodnja Nova vas, Spodnja Polskava, Stari Log, Straža, Studenice, Šentovec, Šmartno na Pohorju, Štatenberg (turistično območje), Trnovec, Ugovce, Veliko Tinje, Videž, Visole, Vrhloga, Vrhole pri Slovenskih Konjicah, Zgornja Bistrica, Zgornja Brežnica, Zgornja Ložnica, Žabljek.
IV. OBMOČJE	Bojtina, Bošje, Brezje, Brezje pri Poljčanah, Brezje pri Slovenski Bistrici, Bukovec, Cezlak, Dežno pri Makolah, Dolgi vrh, Drumlažno, Pošt, Frajhajm, Cerica, Hošnica, Hrastovec pod Bočem, Jelovec, Ješovec, Jurišna vas, Kalše, Koritno, Korplje, Kot na Pohorju, Kovaški vrh, Kočno ob Ložnici, Kočno pri Polskavi, Križča vas, Lašna Cera, Ljubično, Lovnik, Ložnica pri Makolah, Lukanja, Malo Tinje, Modraže, Nadgrad, Novake, Ogljenšak, Okeška Cera, Ošelj, Planina pod Šumnikom, Podboč, Podgrad na Pohorju, Prepuž, Pretrež, Radkovec, Razgor pri Žabljeku, Rep, Ritoznoj, Savinsko, Sevec, Smrečno, Spodnje Prebukovje, Stanovsko, Stari Grad, Stopno, Stranske Makole, Strug, Štatenberg (razen turističnega območja), Tinjska Gora, Turiška vas na Pohorju, Urh, Varož, Vinarje, Vrhole pri Laporju, Zgornja Nova vas, Zgornje Grušovje, Zgornje Prebukovje, Zlogona Cera, Zlogona vas, Radkovec.

5. člen

Območja iz prejšnjega člena tega odloka, na katerih je obvezno plačilo nadomestila, so opredeljena na preglednem katastrskem načrtu - PKN v merilu 1:5000, ki je sestavni del tega odloka in je na vpogled pri občinskem upravnem organu za urejanje prostora in pri Geodetski upravi.

III. MERILA ZA DOLOČITEV VIŠINE NADOMESTILA

6. člen

Za določitev višine nadomestila se upoštevajo naslednja merila:

1. opremljenost stavbnega zemljišča s komunalnimi in drugimi objekti in napravami, ter dejanska možnost priključitve na te objekte in naprave,
2. lega in namembnost stavbnega zemljišča,
3. smotrna izkoriščenost stavbnega zemljišča,
4. izjemne ugodnosti za pridobivanje dohodka v gospodarskih dejavnostih.

7. člen

Po namembnosti oziroma namenu uporabe se stavbna zemljišča v I., II., III., in IV. kakovostnem območju razvrstijo v naslednje skupine:

- skupina A: za gospodarske namene; industrijska proizvodnja, energetika, obrtna proizvodnja, finančno posredništvo, poslovanje z nepremičninami, **telekomunikacije, gradbeništvo in promet**
- skupina B: za poslovne dejavnosti; obrtne storitve, servisne dejavnosti, kmetijstvo, transport, turizem, trgovina, gostinstvo,
- skupina C: za družbene dejavnosti; javna uprava, izobraževanje, znanstveno-raziskovalna dejavnost, kultura, umetnost, šolstvo, politične stranke, zdravstvo, socialno varstvo,
- skupina D: stanovanja, stanovanjske hiše, domovi za ostarele, samski in dijaški domovi, počitniški objekti družbenega standarda.

8. člen

Opremljenost stavbnega zemljišča s komunalnimi in drugimi napravami individualne in skupne rabe in dejanske možnosti priključka na te naprave se ovrednoti z naslednjimi točkami:

Komunalna opremljenost	Namembnost stavbnega zemljišča / točke			
	skupina A	skupina B	skupina C	skupina D
1. Opremljenost s cestami				
a) asfaltni cestni dovoz, orientacijska svetila	20	15	10	5
b) makadamska utrditve cest, posamez. svetila	25	20	15	8
c) protiprarna utrditve cest, JR na dregovih	40	30	20	10
d) asfaltna utrditve cestišča z robniki in s vsaj enim hodnikom za pešce, JR v kabelski izvedbi, kandelabri	45	40	25	15
e) sodobno oprem. cestišče z robniki s dvostr. hodnik. za pešce, zelenimi ločenimi pasovi oziroma drevoredi, JR v kabelski izvedbi in kandelabri	50	45	30	15
2. Opremljenost s parkirišči				
a) možno parkiranje ob vozišču	25	20	15	10
b) posebej urejena parkirišča (noplajljiva)	50	45	30	15
3. Opremljenost s zelenimi in rekreativnimi površinami				
a) urejene zelenice z nasadi in grmičevjem	25	20	15	10
b) urejene zelenice z nasadi in urejenimi športno-rekreat. objekti v nep. bliž. (do 200 m)	40	30	30	10
4. Opremljenost s kanalizacijo	50	45	30	15
5. Opremljenost s vodovodom	45	40	25	15
6. Opremljenost s plinom				
a) za kuhanje	30	25	15	10
b) za kuhanje in ogrevanje	50	40	20	20
7. Opremljenost s toplovodom (vročevodom)	60	50	35	30
8. Opremljenost s elektriko	40	30	20	10
9. Opremljenost s ptt	40	30	20	10
10. Opremljenost z javnim mestnim prometom				
a) prega s frekvenco do 20 minut	50	45	30	15
b) prega s frekvenco nad 20 minut	25	20	15	10

8. člen

Opremljenost stavbnega zemljišča s komunalnimi in drugimi napravami individualne in skupne rabe in dejanske možnosti priključka na te naprave se ovrednoti z naslednjimi točkami:

Komunalna opremljenost	Namembnost stavbnega zemljišča / točke			
	skupina A	skupina B	skupina C	skupina D
1. Opremljenost s cestami				
a) makadamska utrditve cestišča	25	20	15	8
b) asfaltna utrditve cestišča	45	40	25	15
2. Opremljenost s kanalizacijo	50	45	30	15
3. Opremljenost z vodovodom	45	40	25	15
4. Opremljenost s plinom	50	40	30	20
5. Opremljenost s toplovodom (vročevodom)	60	50	35	30
6. Opremljenost z elektriko	40	30	20	10
7. Opremljenost s ptt	40	30	20	10
8. Opremljenost z javnim mestnim prometom	25	20	15	10

9. člen

Glede na lego in namembnost se stavbno zemljišče točkuje z naslednjim številom točk:

Namembnost stavbnega zemljišča	Kakovostno območje / točke			
	I. območje	II. območje	III. območje	IV. območje
Skupina A	400	300	200	100
Skupina B	350	250	150	80
Skupina C	150	100	80	50
Skupina D	100	60	40	20

Če za nezazidano stavbno zemljišče ni mogoče določiti vrste rabe oziroma dejavnosti se pri odmeri upošteva načrtovana raba, razen v primerih, ko je v izvedbenem aktu opredeljena možnost začasne drugačne rabe.

IV. MERILA ZA DRUGA ZAZIDANA STAVBNA ZEMLJIŠČA**10. člen**

Nepokrita skladišča, interna parkirišča, delavnice na prostem in javna parkirišča za katera se plačuje parkirnina ali najemnina, tržnice na javnih površinah za katere se plačuje najemnina, kampi, golf igrišča, hipodromi, teniška igrišča, odprti bazeni in kopalnica, kamnolomi, peskokopi, so po tem odloku poslovne površine in se jih točkuje po vrsti rabe oziroma namembnosti kot določa prejšnji člen.

10. člen

Nepokrita skladišča, interna parkirišča, delavnice na prostem in javna parkirišča za katera se plačuje parkirnina ali najemnina, tržnice na javnih površinah za katere se plačuje najemnina, kampi, golf igrišča, hipodromi, teniška igrišča, odprti bazeni in kopalnica, kamnolomi, peskokopi, vodna zajetja za pridobivanje električne energije, površine potrebne za obratovanje bencinskih servisov, površine za dejavnosti ob avtocesti in železnici, odlagališča odpadkov, površine na katerih so grajeni daljnovodi, telekomunikacijski objekti, površine tranzitnih in prenosnih omrežij se točkujejo po naslednji tabeli:

Vodna zajetja, Primarno elektro omrežje, kamnolomi, glinokopi, telekomunikacijsko omrežje, peskokopi, odlagališča odpadkov, plinovodno omrežje odpadkov	Odlagališča	Bazne postaje mobilne telefonije	Parkirišča nepokrita kladišča, gostinski vrtovi, delavnice na prostem, površine ob avtocestah in železnicah
600 t/m ²	3000 t/m ²	3000 t/m ²	200 t/m ²
			1000 t/m ²

a) Površine peskokopov, glinokopov in kamnolomov ter vodnih zajetij za pridobivanje električne energije so površine, ki jih zavezanec uporablja za izkoriščanje rudnin. Površine določijo strokovne službe občine na osnovi dovoljenja za izkoriščanje rudnin.

b) Površine za dejavnost ob avtocesti predstavljajo vse površine, ki so ob avtocesti namenjene za dejavnosti ali parkiranje in niso objekti gospodarske javne infrastrukture.

c) Površine odlagališča predstavljajo celotno funkcionalno zemljišče odlagališča.

d) Površine za dejavnosti ob železnici predstavljajo vse površine, ki so ob železnici namenjene za dejavnost ali parkiranje in niso objekti gospodarske javne infrastrukture.

e) Površine za normalno rabo objektov in stebrov za distribucijo električne energije in telekomunikacijske storitve v naseljih se določijo na površini 5 m² po steburu, kar velja tudi za transformatorje, ne pa za stebre omrežja, namenjenega za priključevanje posameznih objektov in niso objekti gospodarske javne infrastrukture.

f) Površine, na katerih so zgrajene bazne postaje mobilne telefonije predstavljajo celotno funkcionalno zemljišče bazne postaje, pri baznih postajah, ki so montirane na gradbene objekte (hiše, gospodarska poslopja, poslovne stavbe) se upošteva površina 20 m² po bazni postaji.

g) Površine, v katerih so zgrajeni primarni telekomunikacijski kabli, transportni cevovodi za transport plinastih goriv, se obračunavajo tako, da en dolžinski meter kabla ali cevovoda predstavlja 1 m² površine.

Druga zazidana stavbna zemljišča iz 10. člena se točkujejo po kriterijih iz tega člena brez upoštevanja točk za komunalno opremo iz 8. člena tega odloka.

11. člen

Za smotnost uporabe stavbnega zemljišča se stanovanjski objekti oziroma poslovni objekti razvrstijo v štiri razrede objektov, ter se točkujejo z naslednjim številom točk:

Vrste stanovanjskih objektov	Kakovostne skupine območij / točke			
	I. območje	II. območje	III. območje	IV. območje
1. Individualne stanovanjske hiše	60	40	25	10
2. Objekti z 2-4 stanovanji	50	35	20	10
3. Objekti s 5-10 stanovanji	40	25	10	5
4. Objekti nad 10 stanovanj	20	10	5	0

12. člen

V gospodarskih in poslovnih dejavnostih se pri uporabi stavbnega zemljišča upoštevajo izjemne ugodnosti v zvezi z možnostjo pridobivanja dohodka, ki je posledica izjemno ugodnih lokacij stavbnega zemljišča v Občini Slovenska Bistrica, na območjih, ki spadajo pod I. kakovostno območje stavbnih zemljišč po 4. členu tega odloka.

Dodatne točke za vrednotenje nadomestila iz prejšnjega odstavka tega člena se obračunajo za naslednje vrste dejavnosti:

Vrsta dejavnosti	Število točk
1. Zunanja trgovina, bančništvo, poslovne storitve, menjalnice	200
2. Trgovina na debelo, gostinske storitve, turistično posredovanje	150
3. Trgov. na drobno, obrtne storitve, saloni za osebno nego in podobne dejavnosti	100

V. OBVEZNOST PLAČEVANJA NADOMESTILA**V. MERILA ZA NEZAZIDANA STAVBNA ZEMLJIŠČA****13. člen**

Nadomestilo za uporabo zazidanega stavbnega zemljišča se plačuje od stanovanjske oziroma poslovne površine stavbe:

— stanovanjska površina je čista tlorisna površina sob, predsobe, hodnikov, kuhinje, kopalnice, shrambe in drugih zaprtih prostorov stanovanja in čista tlorisna površina garaže za osebni avto,
— poslovna površina je čista tlorisna površina prostora in vseh zaprtih prostorov, ki so funkcionalno vezani na ta poslovni prostor.
Za poslovni prostor se štejejo tudi manipulativne odprte površine zemljišč, ki služijo poslovni dejavnosti.

13. člen

Število točk za m2 nezazidanega stavbnega zemljišča se glede na vrsto dejavnosti oziroma namen uporabe določi po naslednji tabeli:

Legra zemljišča Poslovni Območje namen	Stanovanjski objekti	Počitniški objekti
1. območje 1000	300	1000
2. območje 800	225	1000
3. območje 600	150	1200
4. območje 400	100	1200

Pri nezazidanih stavbnih zemljiščih se točkjuje celotna površina zemljišča namenjena za gradnjo, ne točkjuje pa se komunalna opremljenost zemljišča po 8. členu odloka.

Zavezanec za plačilo nadomestila po tem členu je lastnik nezazidanega stavbnega zemljišča.

Kadar je na nezazidanem stavbnem zemljišču predvidena kombinirana dejavnost (stanovanjska in poslovna) se upošteva kriterij, ki je za zavezanca za plačilo nadomestila ugodnejši.

14. člen

Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča se plačuje od površine nezazidanega stavbnega zemljišča, ki je po prostorskem izvedbenem načrtu določeno za gradnjo oziroma za katero je pristojni organ izdal lokacijsko dovoljenje.

15. člen

Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča plačujejo neposredni uporabniki zemljišč oziroma stavb ali delov stavb (imetnik pravice razpolaganja oziroma lastnik, najemnik stanovanja oziroma poslovnega prostora).

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 zadnja namembnost, ki se je odvijala na stavbnem zemljišču.

16. člen

Za počitniške objekte do 20 m² uporabne površine se ne glede na komunalno opremljenost določi naslednje število točk:

- za I. kakovostno območje 800 točk
- za II. kakovostno območje 1000 točk
- za III. in IV. kakovostno območje 1200 točk.

Nadomestilo se izračuna tako, da se število točk pomnoži z uporabno površino objekta in z vrednostjo točke za stanovanjske površine.

Za površino, ki presega 20 m² uporabne površine objekta, se nadomestilo določi po 4., 5., 6., 7., 8., 9., 10., 11., in 12. členu tega odloka po določilih, ki veljajo za stanovanjske površine.

Za površino, ki presega 20 m² uporabne površine objekta, se nadomestilo določi po 4., 5., 6., 7., 8., 9., 10., 11., in 13. členu tega odloka po določilih, ki veljajo za stanovanjske površine.

V primeru vinskih kleti v II., III. in IV. kakovostnem območju je uporabna površina vseh bivalnih prostorov v objektu. Nadomestilo se ne plačuje od neto koristne površine kleti in prostorov za hrambo orodja ali pripravo sadja.

VI. IZRAČUN VIŠINE NADOMESTILA

17. člen

Letna višina nadomestila po merilih iz 5., 6., 7., 8., 9., 10., 11. in 12. člena tega odloka se določi tako, da se skupno število točk pomnoži s stanovanjsko ali poslovno površino zavezančevega objekta oziroma s površino zavezančevega nezazidanega stavbnega zemljišča in z vrednostjo točke.

Letna višina nadomestila po merilih iz 5., 6., 7., 8., 9., 10., 11., 12. in 13. člena tega odloka se določi tako, da se skupno število točk pomnoži s stanovanjsko ali poslovno površino zavezančevega objekta oziroma s površino zavezančevega nezazidanega stavbnega zemljišča in z vrednostjo točke.

$$Lnsz = Št \times P \times Vt$$

Lnsz = letna višina nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča

Št = skupno število točk

P = površina v m²

Vt = vrednost točke v SIT/m².

18. člen

Za določanje oziroma izračun nadomestila se uporabljajo uradni podatki in evidence. Zavezanci so dolžni na poziv pristojnih občinskih upravnih in državnih organov sporočiti vse osnovne podatke, ki so potrebni za izračun nadomestila.

Zavezanci so dolžni sprti sporočiti pristojnim organom tudi vse spremembe, ki vplivajo na določanje višine nadomestila.

Zavezancu, ki podatka ne prijavi, pristojni davčni urad odmeri nadomestilo 200 m² za stanovanjske površine, 100 m² površine za počitniško dejavnost in 500 m² za poslovno dejavnost.

Če strokovne službe občine ocenijo, da se poslovna dejavnost opravlja na več kot 500 m² površine, oziroma zavezanec uporablja stanovanjsko površino večjo kot 200m², pa zavezanec podatkov na zahtevo davčnega urada ne prijavi, davčni urad na predlog občinskega urada odmeri nadomestilo za (ocenjeno) površino celotne parcele, ki jo uporablja zavezanec.

19. člen

Vrednost točke za izračun nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča, določi vsako leto do 20. marca Občinski svet občine Slovenska Bistrica. Vrednost točke za zazidano in nezazidano stavbno zemljišče je enaka. V primeru da občinski svet ne določi vrednosti točke, se vrednost točke za tekoče leto revalorizira za porast indeksa cen.

20. člen

Nadomestilo se plačuje mesečno, trimesečno, polletno ali letno. Za vse aktivnosti v zvezi z odmero, evidentiranjem, izterjavo, odpisom zaradi neizterljivosti, zastaranja in plačila obresti v zvezi z nadomestilom za uporabo stavbnega zemljišča se uporabljajo določbe zakona o davkih državljanov.

VII. OPROSTITVE PLAČILA NADOMESTILA

21. člen

Stavbna zemljišča z manj kot tremi komunalnimi priključki se ne točkjujejo, oziroma se na takih stavbnih zemljiščih ne pobira nadomestilo.

Poleg primerov, ki jih določa 59. člen zakona o stavbnih zemljiščih (Uradni list SRS, št. 18/84 in 33/89) o plačevanju nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča, so lahko oproščeni plačila nadomestila uporabniki stavbnih zemljišč:

- osebe, ki prejemajo denarni dodatek, po zakonu o socialnem varstvu,
 - upokojenci, ki prejemajo varstveni dodatek,
 - nadomestila se na lastno zahtevo za dobo 5 let oprosti občan, ke je kupil novo stanovanje kot posamezen del stavbe ali zgradil družinsko stanovanjsko hišo, če je v ceni vplačal stroške za urejanje stavbnega zemljišča po določbah zakona o stavbnih zemljiščih (59. člen).
- Nadomestila se ne plačuje za zemljišča in objekte, ki jih uporabljajo humanitarna društva, športna društva in kulturna društva.
- Nadomestila so oproščeni občani, ki jih prizadene škodni dogodek iz razlogov višje sile (poplava, potres, požar, ipd.) do odprave posledic, praviloma največ do 5 let.

Nadomestilo se ne plačuje za zemljišče in objekte v lasti občine in krajevnih skupnosti, kateri so namenjeni za opravljanje njene lastne dejavnosti, javni zavodi, knjižnice in zavodi katerih ustanovitelj je občina.

Nadomestilo za uporabo zazidanega stavbnega zemljišča v območjih II., III. in IV. kakovostne skupine se ne plačuje od gospodarskih objektov, ki služijo osnovni kmetijski dejavnosti in sicer vseh vrst objektov brez bivalnih prostorov oziroma prostorov za opravljanje pridobitne dejavnosti, kot so: objekti za rejo živali, silosi, shrambe za orodje, kozolci, kašče, lope za hrambo stelje in krme, začasna zavetišča za živino, čebelnjaki, rastlinjaki, lope za hrambo kmetijske mehanizacije.

22. člen

Upravni odbor sklada stavbnih zemljišč lahko oprosti plačevanja nadomestila tudi druge zavezanca, ki so v izjemno težkem materialnem položaju.

Sklep o oprostitvi se izda na podlagi vloge zavezanca, ter po opravljenem ugotovitvenem postopku.

22. člen

Zavezanci za plačilo nadomestila – fizične osebe, pravne osebe in samostojni podjetniki lahko pri občinskem uradu vložijo zahtevek za odložitev ali oprostitev plačila nadomestila.

Pristojna strokovna služba lahko predlaga županu odložitev ali oprostitev plačevanja nadomestila tudi za druge zavezance, ki so v izjemno težkem materialnem položaju, kar dokazujejo z ustreznimi dokumenti.

Pristojne strokovne službe občine sprejmejo kriterije, ki jih potrdi občinski svet, na osnovi katerih se ugotavlja upravičenost odložitve ali oprostitve plačila v celoti ali delno.

Na osnovi sklepa župana pristojni davčni urad izda ustrezno odločbo.

VIII. NADOMESTILO ZA UPORABO JAVNE

POVRŠINE

23. člen

Za uporabo javnih površin za namene določene v tabeli, se obračuna nadomestilo z naslednjimi vrednostmi:

Namen javnih površin	I. območje	II. območje	III. območje	IV. območje
1. Točilnice na prostem	600	400	200	0
2. Gospodarske in zabavne prireditve	550	400	200	0
3. Stojnice sejmišča	500	350	200	0
4. Kioski – postavitve za čas do 1 leta	400	250	150	0
postavitve nad 1 letom	200	150	100	0
5. Gostinski vrtovi	300	150	100	0
6. Najem javne površine za potrebe v času gradnje	200	150	100	0

Nadomestilo iz tega člena ne plačujejo neprofitne organizacije.

Nadomestilo za uporabo javnih površin iz tega člena se določi tako, da se število točk iz tabele pomnoži s številom dni uporabe javne površine in z vrednostjo točke, ter s m2 zasedene javne površine.

$Nujp = \text{Št} \times P \times \text{Šd} \times Vt$

Nujp = nadomestilo za uporabo javnih površin

Št = število točk

P = površina v m2

Šd = število dni uporabe javnih površin

Vt = vrednost točke v SIT/m2.



IX. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

24. člen

Nadomestilo je finančni vir občinskega proračuna.

Nadomestilo se plačuje na žiro transakcijski račun proračuna Občine Slovenska Bistrica.

25. člen

Pri določanju nadomestila za leto 1995 je pristojen občinski upravni organ upošteval površine stavbnega zemljišča, ki so bile podlaga za določitev po odloku za nadomestilo stavbnega zemljišča v Občini Slovenska Bistrica (Uradni list SRS, št. 19/87 in 12/88).

Vsi zavezanci so dolžni v roku 6 mesecev po uveljavitvi tega odloka ponovno prijaviti stanovanjske površine, garaže in nezazidana stavbna zemljišča, ki jih predpiše pristojni občinski upravni organ.



X. KAZENSKÉ DOLOČBE

26. člen

Z denarno kaznijo 200.000 SIT se kaznuje za prekršek pravna oseba, če ne prijavi stavbnega zemljišča katerega neposredni uporabnik je, če ne prijavi vseh poslovnih prostorov ali ne odda pravih podatkov.

Z denarno kaznijo 150.000 SIT se kaznuje tudi odgovorna oseba pravne osebe, ki stori prekršek iz prvega odstavka tega člena.

Z denarno kaznijo 80.000 SIT se kaznuje fizične osebe, ki storijo prekršek iz prvega odstavka tega člena.

27. člen

Ko začne veljati ta odlok, preneha veljati odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Slovenska Bistrica (Uradni list SRS, št. 19/87 in 12/88).

28. člen

Ta odlok začne veljati osmi dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

Št. 1/1-465-5/96

Slovenska Bistrica, dne 7. maja 1996.

Predsednik
Občinskega sveta
občine Slovenska Bistrica
dr. Janko Čar I. r.



Odlok o spremembah in dopolnitvah odloka o nadomestilu za uporabo stavbnih zemljišč (Uradni list Republike Slovenije) vsebuje naslednjo prehodno in končno določbo:

18. člen

Ta odlok začne veljati osmi dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

Neuradno prečiščeno besedilo predstavlja zgolj informativni delovni pripomoček, glede katerega občina ne jamči odškodninsko ali kako drugače (peti odstavek 8. člena Uredbe o posredovanju in ponovni uporabi informacij javnega značaja (Uradni list RS, št. 76/2005, 119/2007, 95/2011)).

» Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnih zemljišč - neuradno prečiščeno besedilo (1)

