

Na podlagi 103. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07) v povezavi s peto točko prvega odstavka 179. člena in 180. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 110/02, 8/03, 58/03 in 33/07) in prvo alinejo 56. člena Zakona o stavbnih zemljiščih ( Uradni list RS, št. 44/97 ), 58. do 63. člena Zakona o stavbnih zemljiščih (Uradni list SRS, št. 18/84, 32/89, Uradni list RS, št. 24/92, 29/95 in 44/97), 218. in 218.a do 218.d člena Zakona o gradnji objektov (Uradni list RS, št. 102/04 uradno prečiščeno besedilo, 14/05 – popr., 93/05 – ZVMS, 111/05 – odl. US in 126/07 spremembe in dopolnitve), 3. in 17. člena Zakona o prekrških (Uradni list RS, št. 70/06 uradno prečiščeno besedilo, 115/06, 17/08 spremembe in dopolnitve) ter na podlagi 6 in 16. člena Statuta Občine Straža (Uradni list RS, št. 7/07) je Občinski svet Občine Straža na svoji \_\_\_ seji, dne ..... sprejel naslednji

## **O D L O K**

### **o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Straža**

#### **I. SPLOŠNE DOLOČBE**

##### **1. člen**

Ta odlok ureja območje plačevanja, odmera in obveznosti plačevanja nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Straža.

S tem odlokom se natančneje določi:

- območje plačevanja nadomestila,
- merila za določitev višine odmere nadomestila,
- zavezance za plačilo nadomestila,
- višino nadomestila,
- oprostitve plačila,
- obračunavanje in pobiranje nadomestila,
- druge obveznosti zavezancev in evidenca zavezancev.

##### **2. člen**

V Občini Straža se nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča (v nadaljevanju besedila: nadomestilo) plačuje v skladu z določili tega odloka.

#### **II. OBMOČJA PLAČEVANJA NADOMESTILA**

##### **3. člen**

Nadomestilo se plačuje za zemljišča, ki so:

- v prostorskih aktih Občine Straža opredeljena kot območja stavbnih zemljišč,
- v prostorskih aktih Občine Straža po svoji namembnosti opredeljena kot I. in II. kategorija kmetijskih zemljišč, ki so pozidana, opremljena z električno in vodovodno infrastrukturo in se uporabljajo za stanovanjske, počitniške ali poslovne namene,
- v prostorskih aktih Občine Straža po svoji namembnosti opredeljena kot območja, urejena z izvedbenimi prostorskimi akti.

**Prvo območje** : Straža, Jurka vas, Rumanja vas, Vavta vas

**Drugo območje**: Podgora, Zalog, Loke, Potok,

**Tretje območje**: Drganja sela, Dolenje Mraševo, Prapreče pri Straži

Meje območij so prikazane na grafični karti, ki je sestavni del tega Odloka in je na vpogled na sedežu Občine Straža.

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

- lego stavbnega zemljišča;
- gostoto javnih funkcij in poslovnih dejavnosti;
- opremljenost s komunalno in drugo gospodarsko javno infrastrukturo;
- način pozidave ( vrsta, gostota pozidave in značaj pozidave ).

#### **4. člen**

Meje naselij so določene v registru prostorskih enot, ki so v pristojnosti upravljanja Geodetske uprave Republike Slovenije - Območne enota Novo mesto.

### **III. MERILA ZA DOLOČITEV VIŠINE NADOMESTILA**

#### **5. člen**

Pri določitvi višine nadomestila se upoštevajo naslednja merila:

- opremljenost stavbnega zemljišča s komunalno in drugo gospodarsko javno infrastrukturo ter drugimi objekti in napravami, kakor tudi možnost priključitve na te objekte in naprave;
- lega, namembnost in smotrna raba stavbnega zemljišča;
- motnje pri uporabi stavbnega zemljišča ( hrup, smrad, prah in drugi škodljivi vplivi ).

#### **6. člen**

Pri opremljenosti stavbnega zemljišča s komunalno in gospodarsko javno infrastrukturo se upošteva možnost priključitve na posamezne objekte in naprave, ki se ovrednoti z naslednjim številom točk:

1. javno vodovodno omrežje	20 točk
2. javno elektroenergetsko omrežje	20 točk
3. javno kanalizacijo omrežje	30 točk
4. telefonsko omrežje	40 točk
5. javno plinovodno omrežje	20 točk
6. javna razsvetljava	10 točk
7. makadamska cesta	10 točk
8. asfaltna cesta	20 točk
9. cestišče z hodnikom za pešce	10 točk

V kolikor se pojavi dvom v zvezi z možnostjo priključitve objekta na posamezno komunalno ali drugo gospodarsko javno infrastrukturo, o tem odloča upravljavec posamezne infrastrukture.

## 7. člen

Po namenu uporabe se stavbna zemljišča na območju plačevanja nadomestila razvrstijo v naslednje skupine dejavnosti:

### 1) GOSPODARSKI NAMEN 1:

- PREDELOVALNE DEJAVNOSTI: proizvodnja kemikalij, kemičnih izdelkov; proizvodnja izdelkov iz gume in plastičnih mas; proizvodnja kovin.
- RUDARSTVO: pridobivanje premoga; pridobivanje rud; pridobivanje rud in kamnin; storitve za rudarstvo.
- FINANČNE IN ZAVAROVALNIŠKE DEJAVNOSTI: dejavnosti finančnih storitev; dejavnost zavarovanja in pokojninskih skladov; pomožne dejavnosti za finančne in zavarovalniške storitve; poslovanje z nepremičninami; pravne in računovodske dejavnosti; dejavnost uprav podjetij; podjetništvo in poslovno svetovanje; arhitekturno in tehnično projektiranje; znanstveno raziskovalna in razvojna dejavnost; oglaševanje in raziskovanje trga; veterinarstvo; druge raznovrstne poslovne dejavnosti.
- INFORMACIJSKE IN KOMUNIKACIJSKE DEJAVNOSTI: založništvo; dejavnost v zvezi s filmi, video in zvočnimi zapisi; radijska in televizijska dejavnost; telekomunikacijska dejavnost; računalniško programiranje, svetovanje in druge s tem povezane dejavnosti; druge informacijske dejavnosti.

### 2) GOSPODARSKI NAMEN 2:

- PREDELOVALNE DEJAVNOSTI: proizvodnja nekovinskih mineralnih izdelkov; obdelava in predelava lesa; proizvodnja izdelkov iz lesa, plute, slame in protja (razen pohištva).
- GRADBENIŠTVO: gradnja stavb; gradnja inženirskih objektov; specializirana gradbena dela.

### 3) GOSPODARSKO POSLOVNI NAMEN 1:

PREDELOVALNE DEJAVNOSTI: proizvodnja papirja in izdelkov iz papirja; tiskarstvo in razmnoževanje posnetih nosilcev zapisa; proizvodnja kovinskih izdelkov, razen strojev in naprav; proizvodnja motornih vozil, prikolic in polprikolic; proizvodnja drugih vozil in plovil.

### 4) GOSPODARSKO POSLOVNI NAMEN 2:

- PREDELOVALNE DEJAVNOSTI: proizvodnja tekstilij; proizvodnja oblačil; proizvodnja usnja, usnjenih in sorodnih izdelkov; proizvodnja računalnikov, elektronskih in optičnih izdelkov; proizvodnja električnih naprav; proizvodnja pohištva; druge raznovrstne predelovalne dejavnosti; proizvodnja živil; proizvodnja pijač; proizvodnja tobačnih izdelkov.
- OSKRBA: oskrba z električno energijo, plinom in paro; zbiranje, prečiščevanje in distribucija vode; ravnanje z odplakami; zbiranje in odvoz odpadkov ter ravnanje z njimi – pridobivanje sekundarnih surovin, saniranje okolja in drugo ravnanje z odpadki.
- GOSTINSTVO: gostinske nastanitvene dejavnosti; dejavnost strežbe jedi in pijač.

5) **TRGOVINA:** trgovina z motornimi vozili in popravila motornih vozil; posredništvo; trgovina na drobno in debelo.

### 6) STORITVENA DEJAVNOST 1:

KMETIJSTVO IN LOV, GOZDARSTVO, RIBIŠTVO: kmetijska proizvodnja in lov ter z njima povezane storitve; gozdarstvo; ribištvo in gojenje vodnih organizmov.

PROMET IN SKLADIŠČENJE: kopenski promet, cevovodni transport; vodni promet; zračni promet; skladiščenje in spremljajoče prometne dejavnosti; pošta in kurirska dejavnost.

**7) STORITVENA DEJAVNOST 2:**

druge javne, skupne in osebne storitve.

**8) DRUŽBENA DEJAVNOST:** dejavnost javne uprave in obrambe; dejavnost obvezne socialne varnosti; izobraževanje; zdravstvo in socialno varstvo; kulturne, razvedrilne in rekreacijske dejavnosti; dejavnosti članskih organizacij; dejavnost gospodinjstev z zaposlenim hišnim osebjem-proizvodnja za lastno porabo; dejavnost eksteritorialnih organizacij in teles; druge dejavnosti.

Pri razvrstitvi posameznih dejavnosti v navedene skupne dejavnosti se upošteva Uredba o standardni klasifikaciji dejavnosti (Uradni list RS, št. 69/07 in 17/08).

Stavbe, ki služijo za opravljanje kmetijske dejavnosti fizičnih oseb, ne zapadejo pod določila tega odloka.

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

	skupine dejavnosti	število točk		
		območje	območje	območje
		1	2	3
a	gospodarski namen 1	520	260	100
b	gospodarski namen 2	520	260	50
c	gosp. posl. namen 1	420	210	50
d	gosp.posl. namen 2	370	160	50
e	trgovina	320	160	50
f	storitvena dejavnost 1	270	110	50
g	storitvena dejavnost 2	220	110	0
h	družbena dejavnost	20	10	0

V primeru, da je posamezna pravna oseba registrirana za več dejavnosti, ki jih opravlja na isti lokaciji, se pri odmeri nadomestila upošteva prevladujoča dejavnost.

## 8. člen

Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča se plačuje od zazidanega in nezazidanega stavbnega zemljišča.

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

(fundus), pomnožena s faktorjem 1.5, preostali del površine takšne zemljiške parcele pa se šteje za nezazidano stavbno zemljišče.

Nadomestilo za uporabo zazidana stavbna zemljišča se plačuje od:

- a.) **stanovanjske površine**, ki predstavlja čisto tlorisno površino sob, predsob, hodnikov v stanovanju, kuhinje, kopalnice, shrambe, kleti, pralnice, kotlarne, delavnice za prosti čas, kabineta, čista tlorisna površina garaž za osebne avtomobile in drugih zaprtih prostorov v objektu. Pri več stanovanjskih objektih, kjer površin skupnih in pomožnih prostorov ( hodnikov, stopnišč ... ) ni možno določiti, se nadomestilo odmeri od čiste tlorisne površine stanovanja, ki se pomnoži s faktorjem 1.15;
- b.) **poslovne površine**, ki predstavlja čisto tlorisno površino poslovnega prostora in vseh prostorov, ki so funkcionalno povezani s poslovnim prostorom ( sanitarije, umivalnice, skladišča, garderobe, pisarne, hodniki .... );
- c.) **odprtih prostorov**, ki se po tem odloku štejejo za poslovne površine, ki niso zajeti pod točko b.) in se točkujejo po vrsti dejavnosti, kot to določa 7. člen tega odloka, pri površini za odmero nadomestila pa se glede na namen uporabe upošteva naslednje korekcijske faktorje :
- za parkirišča, odprta skladišča, nadstrešnice 0,3
  - za vsa zemljišča na območju bencinske črpalke 0,5
  - za površine bazenov 0,5
  - za ograjene površine okrog bazenov in prostore za kampiranje 0,3
  - za zunanje gostinske površine 0,5
  - za zemljišča pod električnimi daljnovodi 0,3
  - za rekreacijske površine ( tenis igrišča, ipd. ) 0,3
  - za razstavno prodajne površine 0,7
  - za ostale primere 0,3

2.) Za **nezazidana stavbna** zemljišča 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. Za nezazidano stavbno zemljišče šteje tudi zemljiška parcela, na kateri stoji stavba ali gradbeno inženirski objekt, ki ni objekt gospodarske javne infrastrukture, zmanjšana za tisti del površine zemljiške parcele, na kateri stoji stavba ali objekt, pomnožena s faktorjem 1.5.

Pri tem se za nezazidana stavbna zemljišča za fizične osebe upošteva seštevek točk iz 9. člena, navedenih v tabeli 1 in tabeli 2, za pravne osebe pa samo točke iz tabele 2.

## 9. člen

Smotna uporaba stavbnega zemljišča se glede na lego in vrsto stanovanjske zazidave točkuje po naslednji tabeli:

Vrsta zazidave	1. območje	2.območje	3. območje
Individualne hiše	70	40	10
Vrstne hiše	60	40	10
Blokovna gradnja	40	35	0

Namen uporabe stavbnega zemljišča se točkuje po naslednji tabeli:

Vrsta zazidave	1. območje	2. območje	3. območje
Stanovanjski in počitniški objekti	30	20	0
Nezazidana stavbna zemljišča - fizične osebe	40	20	0
Nezazidana stavbna zemljišča – pravne osebe	70	30	0

#### **10. člen**

Znižanje odmere nadomestila zaradi motenj pri uporabi stavbnega zemljišča se upošteva samo za stanovanjske površine. Za motnje pri uporabi stanovanja se šteje :

- hrup ob magistralnih in regionalnih cestah in ob večjih industrijskih obratih,
- prah, smrad in drugi škodljivi vplivi.

Skupno število točk za odmero nadomestila se na podlagi vloge zavezanca lahko zniža največ za 20% in sicer:

- znižanje skupnega števila točk za odmero nadomestila za 10 % se zavezancu lahko prizna na podlagi preveritve stanja na terenu;
- znižanje skupnega števila točk za odmero nadomestila za 20 % se zavezancu lahko prizna v primeru, da motnje pri uporabi stanovanja presegajo z zakonom določene dopustne meje, kar dokazuje s predložitvijo meritev pristojnih služb.

#### **11. člen**

Mesečna višina nadomestila po merilih tega odloka se določi tako, da se skupno število točk iz 5.,6., in 9. člena sešteje, zniža v skladu z določili 10. člena, ter seštevek pomnoži s kvadraturu stanovanjske ali poslovne površine, v skladu z določili 8. člena tega odloka in ustrezno vrednostjo točke za odmero nadomestila.

Mesečna višina nadomestila za nezazidano stavbno zemljišče se določi tako, da se skupno število točk iz 6. in 9. člena tega odloka pomnoži s celotno površino nezazidanega stavbnega zemljišča, v skladu z določili 8. člena tega odloka in ustrezno vrednostjo točke za odmero nadomestila.

### **IV. ODMERA IN PLAČILO NADOMESTILA**

#### **12. člen**

Zavezanec za plačilo nadomestila je lastnik ali neposredni uporabnik zemljišča oziroma stavbe ali dela stavbe oziroma drugega objekta (najemniki zemljišč ali objektov), ki je lahko fizična oseba, pravna oseba ali samostojni podjetnik oziroma fizična oseba, ki opravlja dejavnost in je vpisana v ustrezen register ali v drugo predpisano evidenco.

V primeru solastništva je zavezanec za plačevanje nadomestila le tisti od solastnikov, ki je neposredni uporabnik stavbnega zemljišča oziroma tisti za katerega se solastniki dogovorijo. V primeru, da do dogovora med solastniki o zavezancu ne pride, se nadomestilo odmeri vsakemu solastniku sorazmerno z njegovim solastniškim deležem. Odločba o odmeri nadomestila se praviloma izda večinskemu

lastniku oziroma enemu od solastnikov, če jih je več v istem deležu oziroma na zahtevo solastnika tudi vsakemu solastniku posebej.

Nadomestilo odmeri davčni organ.

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 določila Zakona o davčnem postopku.

### **13. člen**

Vrednost točke za izračun nadomestila na območju Občine Straža določi občinski svet s sklepom do konca leta za naslednje leto. Če Občinski svet Občine Straža ne sprejme vrednost točke za naslednje leto, se vrednost točke s 1. januarjem tekočega leta revalorizira z indeksom rasti cen življenjskih potrebščin za obdobje pred letom, za katerega se nadomestilo odmerja.

### **14. člen**

Zavezanci so dolžni pristojni strokovni službi občinske uprave posredovati registracijske podatke najkasneje v 15 dneh po nastanku obveznosti plačevanja nadomestila in v istem roku tudi vse druge spremembe v zvezi z lastništvom oziroma uporabo ter površino stanovanjskih in poslovnih prostorov in dejansko komunalno opremljenostjo zazidanega in nezazidanega stavbnega zemljišča. V istem roku so zavezanci dolžni izpolniti zahtevo pristojne službe občinske uprave, če se podatki pridobivajo na podlagi poziva. Spremembe podatkov se pri odmeri nadomestila upoštevajo od prvega dne v naslednjem mesecu. Enotno evidenco zavezancev pristojni organ občinske uprave Občine Straža dopolnjuje iz napovedi zavezancev ter javnih evidenc iz lastne pristojnosti in pristojnosti državnih organov na način in po postopku, ki ga določa zakon.

### **15. člen**

Višina nadomestila se lahko poveča za stavbna zemljišča, ki so s prostorsko izvedbenim aktom predvidena za pozidavo, za katera občina izvaja izgradnjo javnega infrastrukturnega omrežja v skladu s sprejetim programom opremljanja stavbnih zemljišč, lastniki zemljišč v navedenem območju pa niso zainteresirani niti za gradnjo, niti za prodajo. O povišanju odloči na predlog župana občinski svet.

## **V. OPROSTITVE PLAČILA**

### **16. člen**

Poleg primerov, navedenih v 59. členu Zakona o stavbnih zemljiščih (Uradni list SRS, št. 18/84, 32/89, Uradni list RS, št. 24/92, 29/95 in 44/97), lahko davčni organ dovoli odlog plačila, obročno plačilo, odpis dolga v celoti ali deloma, če se ugotovi, da bi plačevanje nadomestila ogrozilo socialno varnost zavezanca in njegove družine, v skladu z Zakonom o davčnem postopku. Občinski svet lahko v posebnih primerih, v skladu z zakonom, odloča o celotni ali delni oprostitvi plačila nadomestila.

## **VI. NADZOR**

### **17. člen**

Inšpekcijski nadzor nad izvajanjem tega odloka je v pristojnosti občinske uprave.

## VII. KAZENSKÉ DOLOČBE

### 18. člen

- Z globo 1.000,00 EUR se kaznuje pravno osebo;
- Z globo 400,00 EUR se kaznuje odgovorno osebo pravne osebe in odgovorno osebo samostojnega podjetnika posameznika;
- Z globo 600,00 EUR se kaznuje samostojnega podjetnika posameznika in posameznika, ki samostojno opravlja dejavnost;
- Z globo 250,00 EUR se kaznuje posameznik
- v kolikor:
- ne prijavi nastanka obveznosti plačila nadomestila po tem odloku ali vseh sprememb, ki vplivajo na odmero nadomestila in sicer v 15 dneh po nastanku obveznosti oziroma po nastali spremembi,
- na poziv pristojnega organa občinske uprave v roku 15 dni od prejema poziva ne posreduje verodostojnih podatkov, ki omogočajo odmero nadomestila.

## VIII. KONČNE DOLOČBE

### 19. člen

Z uveljavitvijo tega odloka se preneha uporabljati Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnih zemljišč v Mestni občini Novo mesto v tistem delu, ki se nanaša na območje Občine Straža.

Novim zavezancem za plačilo nadomestila se v skladu z določili tega odloka nadomestilo odmerja od dneva veljavnosti tega odloka.

### 20. člen

Ta odlok prične veljati naslednji dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

Številka: 007-5/2016-1

Datum: 07.11.2016

Župan Občine Straža

Dušan Krštinc, l.r.