

## **Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča na območju Občine Hajdina**

Uradno glasilo slovenskih občin, št. 56/2019

Datum sprejema:	18.12.2019
Datum objave:	20.12.2019
Datum začetka veljavnosti:	21.12.2019
Datum začetka uporabe:	01.01.2020

Na podlagi določb VI. poglavja [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., 218.a, 218.b, 218.c, 218 č, 218.d člena [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 in 19/15), 55. člena [Zakona o izvrševanju proračunov Republike Slovenije za leti 2020 in 2021](#) (Uradni list RS, št. 75/19) ter na podlagi 16. člena [Statuta Občine Hajdina](#) (uradno prečiščeno besedilo) (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 32/2017) je Občinski svet Občine Hajdina na 8. redni seji, dne 18. 12. 2019 sprejel

### **ODLOK**

## **O NADOMESTILU ZA UPORABO STAVBNEGA ZEMLJIŠČA NA OBMOČJU OBČINE HAJDINA**

### **Splošna določila**

#### **1. člen**

Ta odlok določa vrsto zemljišč, zavezanca, območja, merila na osnovi katerih se v Občini Hajdina plačuje nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča (v nadaljevanju: nadomestilo), merila za popolno ali delno oprostitev plačila nadomestila ter kazni za neupoštevanja določil tega odloka.

### **Območje za plačilo nadomestila**

#### **2. člen**

Nadomestilo se plačuje za nezazidana in zazidana stavbna zemljišča na celotnem območju Občine Hajdina.

### **Vrsta zemljišč za katera se plačuje nadomestilo**

#### **3. člen**

(1) Zazidana stavbna zemljišča

Za zazidana stavbna zemljišča se po tem odloku štejejo tiste zemljiške parcele ali njihovi deli, na katerih je zgrajena stavba ali gradbeno inženirski objekt, ki ni objekt gospodarske javne infrastrukture, oziroma se na podlagi dokončnega gradbenega dovoljenja gradi katerakoli vrsta stavbe ali gradbeno inženirski objekt, ki ni objekt 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 zazidano stavbno zemljišče se odmeri za stanovanjske in poslovne površine.

Stanovanjska površina se določi tako, da se neto tlorisna površina dela stavbe zmanjša za površino odprtih prostorov (odprti balkoni, odprte lože, odprte terase, in podobno). Kot stanovanjske površine se štejejo tudi površine garaž.

Poslovna površina je čista tlorisna površina poslovnega prostora in vseh prostorov, ki so funkcionalno povezani s poslovnim prostorom.

Poslovne površine so tudi nepokrita skladišča, parkirišča, delavnice na prostem, kampi, ter vsi ostali infrastrukturni objekti in površine, ki služijo za opravljanje poslovnih dejavnosti in po Zakonu, ki ureja graditev objektov, niso objekti gospodarske javne infrastrukture. V tabeli o dejanski rabi delov stavb (6. člen) zazidanih stavbnih zemljišč so imenovana kot »druga zazidana stavbna zemljišča«.

V primeru nelegalne gradnje plačevanje nadomestila za uporabo zazidanega stavbnega zemljišča ne vpliva na njeno legalizacijo oziroma na izdajo in izvršitev inšpekcijskega ukrepa po določbah Zakona o graditvi objektov.

Obveznost plačevanja nadomestila za uporabo zazidanega stavbnega zemljišča preneha, ko se stavba oziroma del stavbe, ki je bil zgrajen brez gradbenega dovoljenja, odstrani in vzpostavi prejšnje stanje in ko investitor oziroma lastnik zemljišča, na katerem je stala takšna stavba oziroma del stavbe, to dejstvo sporoči občini, hkrati pa se uvede obveznost plačevanja nadomestila za uporabo nezazidanega stavbnega zemljišča, če leži takšno zemljišče na območju, za katerega je občina določila, da se na njem plačuje takšno nadomestilo. Če pa se za stavbo oziroma del stavbe, ki je bil zgrajen brez gradbenega dovoljenja, pridobi gradbeno dovoljenje oziroma se takšna gradnja legalizira, se takšna gradnja ne šteje za novo gradnjo in se zato s plačevanjem nadomestila za uporabo zazidanega stavbnega zemljišča nadaljuje.

## (2) Nezazidana stavbna zemljišča

Za nezazidana stavbna zemljišča se šteje tista parcela ali del parcele, za katero je z izvedbenim prostorskim aktom določeno, da je na njej dopustna gradnja stanovanjskih in poslovnih stavb, ki niso namenjene za potrebe zdravstva, socialnega in otroškega varstva, šolstva, kulture, znanosti, športa (za javne potrebe) 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 kot nepridobitne dejavnosti in javne uprave, ter je za njih zagotovljena oskrba s pitno vodo in energijo, odvajanje odplak in odstranjevanje odpadkov in dostop na javno cesto.

Šteje se, da je za navedena zemljišča zagotovljena oskrba s pitno vodo in energijo, odvajanje odplak in odstranjevanje odpadkov ter dostop na javno cesto, če imajo takšne parcele zagotovljen dostop do javnega cestnega omrežja ter da je za njih tudi možno izvesti priključke na javno vodovodno omrežje, javno elektroenergetsko omrežje in javno kanalizacijsko omrežje, kolikor ni dovoljena gradnja greznic oziroma malih čistilnih naprav, če je za območje, na katerem ležijo sprejet občinski prostorski načrt.

Ne glede na določbe tega člena, se kot nezazidano stavbno zemljišče štejejo tudi zemljiške parcele, za katere je s prostorsko izvedbenim aktom določeno, da so namenjene za površinsko izkoriščanje mineralnih surovin, če:

- je s prostorsko izvedbenim aktom določeno, da se po opustitvi izkoriščanja na njih izvede sanacija tako, da se namenijo za gradnjo,
- je za takšno izkoriščanje na njih že podeljena koncesija, vendar se z izkoriščanjem na njih še ni začelo;
- se je z izkoriščanjem na njih že prenehalo in je s prostorsko izvedbenim aktom določeno, da se po opustitvi izkoriščanja izvede sanacija tako, da se vzpostavi prejšnje stanje oziroma da se na njih uredijo kmetijska zemljišča ali gozd, takšna sanacija pa še ni izvedena.

Površina nezazidanega stavbnega zemljišča se določi glede na površino parcele ali dela parcele, ki ustreza pogojem iz tega člena.

### **Zavezanec za plačilo nadomestila**

#### **4. člen**

Zavezanec za plačilo nadomestila je lastnik ali neposredni uporabnik zemljišča oziroma stavbe ali dela stavbe oziroma drugega objekta, imetnik pravice razpolaganja, najemnik, zakupnik ali uživalec.

V primeru solastništva se nadomestilo odmeri vsakemu solastniku glede na njegov lastniški delež. Solastniki se lahko medsebojno dogovorijo kdo bo plačeval nadomestilo in v kakšnem deležu. To morajo sporočiti Občini Hajdina z listino na kateri je jasno izražena volja vseh solastnikov.

### **Merila za določitev višine nadomestila za zazidana stavbna zemljišča**

#### **5. člen**

Merila za določitev višine nadomestila za zazidana stavbna zemljišča so:

- Dejanska raba delov stavb, ki je opredeljena v 6. členu Odloka,
- Opremljenosti zemljišča s komunalno infrastrukturo, ki je opredeljena v 7. členu tega Odloka.

### **Dejanska raba delov stavb**

#### **6. člen**

Glede na vrsto dejanske rabe delov stavb in površinam za katere se odmeri nadomestilo se zazidana stavbna zemljišča točkujejo z naslednjim številom točk:

<b>Dejanska raba dela stavbe</b>	<b>Število točk</b>
Stanovanjski objekti	20
Industrijski deli stavb	400
Gostinstvo, turizem, trgovina	300
Objekti in površine za pridobivanje in izkoriščanje mineralnih surovin	50
Površine za športno dejavnost namenjene trženju	30
Družbene dejavnosti, ki se financirajo na osnovi proračuna Občine Hajdina	1
Ostale družbene dejavnosti	50
Prostori lokalne samouprave	1
Prostori javne uprave državnega pomena	50

Bančništvo, poštni promet, zavarovalništvo, finančne storitve	1300
Druge poslovne dejavnosti	200
Proizvodnja električne energije, zemeljskega plina	500
Skladiščenje in prodaja naftnih derivatov in plina	1400
Kmetijska dejavnost za tržne namene – farme in drugi zidani objekti (skladiščenje pridelkov,...)	60
Kmetijska dejavnost za tržne namene - rastlinjaki	40
Druge zazidane stavbne zemljišča	50

Dejanska raba delov stavb je določena v registru nepremičnin (Vir: Pravilnik o vrstah dejanskih rab dela stavbe in vrstah prostorov, ki pripadajo delu stavbe, UL RS št. 22/2019).

## Opremljenost stavbnega zemljišča

### 7. člen

Opremljenost zazidanega stavbnega zemljišča s komunalno infrastrukturo se ovrednoti z naslednjimi točkami:

	Opis opremljenosti	Število točk
1.	Cesta (protiprašna cestna površina)	20
2.	Kanalizacija	10
3.	Vodovodno omrežje	10
4.	Električno omrežje	10

## Merila za določitev višine nadomestila za nezazidana stavbna zemljišča

### 8. člen

Merilo za določitev višine nadomestila za nezazidana stavbna zemljišča je namenska raba zemljišč, ki je opredeljena v tem členu Odloka.

Glede na vrsto namenske rabe zemljišč in površinam za katere se odmeri nadomestilo se nezazidana stavbna zemljišča točkujejo z naslednjim številom točk:

Namenska raba zemljišč (vir občinski planski akt)	Število točk
Za stanovanjsko gradnjo	20
Za poslovno dejavnost	50
Površine iz rezervacije prostora, katere niso namenjene za gradnjo objektov energetske infrastrukture	530

Če ima zemljišče več namenskih rab, se točkuje vsak del posebej glede na namensko rabo v občinskem planskem aktu.

Pri nezazidanih stavbnih zemljiščih se pri točkovanju ne upošteva komunalna oprema.

## Določanje višine nadomestila

### 9. člen

Letna višina nadomestila za zazidana stavbna zemljišča se določi tako, da se medsebojno pomnožijo:

- površina dela stavbe,
  - seštevek točk za dejansko rabo dela stavbe in komunalno opremo,
  - vrednost točke.
- Višina nadomestila za nezazidana stavbna zemljišča se določi tako, da se medsebojno pomnožijo:
- površina nezazidanega stavbnega zemljišča,
  - točke glede na namensko rabo,
  - vrednost točke.

## Določanje vrednosti točke

### 10. člen

Vrednost točke za zazidana stavbna zemljišča v letu 2020 znaša 0,0052 EUR.

Vrednost točke za odmerno leto se z ugotovitvenim sklepom župana letno revalorizira s količnikom, ugotovljenim na podlagi letnega indeksa rasti cen življenjskih potrebščin po podatkih Statističnega urada RS, za obdobje pred letom za katero se nadomestilo odmerja.

Ugotovitveni sklep se objavi v Uradnem glasilu slovenskih občin.

V primeru drugačnega načina določitve vrednosti točke, o tem določi Občinski svet Občine Hajdina, na predlog župana.

## **Odmera nadomestila**

### **11. člen**

Odločbo o odmeri nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča izda zavezancu pristojni organ v Finančni upravi RS, ki tudi vodi postopek odmere, pobiranja in vračanja, izterjave, odpisa nadomestila zaradi neizterljivosti, zastaranja, plačila obresti in druge postopke v skladu s predpisi s tega področja.

## **Pridobivanje podatkov za odmero nadomestila**

### **12. člen**

Podatke o zazidanih in nezazidanih stavbnih zemljiščih za odmero nadomestila se pridobijo iz uradnih evidenc Geodetske uprave RS, prostorskih aktov, ki veljajo na območju Občine Hajdina in pristojnih organizacijah, ki vodijo katastre infrastrukturnih vodov, ki vplivajo na višino nadomestila.

Občina Hajdina lahko zavezanca na krajevno običajen način pozove, da potrdijo pravilnost podatkov, ki jih je Občina Hajdina pridobila iz uradnih evidenc. Če se z njimi ne strinjajo, morajo podatke spremeniti pri pristojnem organu in spremembe sporočiti Občini Hajdina.

Zavezanec mora sporočiti pristojnemu občinskemu organu, podatke, ki so potrebni za odmero nadomestila – če ti podatki še niso v uradnih evidencah.

Če podatkov, potrebnih za določitev nadomestila ni mogoče pridobiti iz uradnih evidenc, lahko Občina Hajdina uporabi druge vire podatkov (projektna dokumentacija, izdana gradbena ali uporabna dovoljenja) ali pozove zavezanca, da sporoči podatke.

Če nastane oziroma preneha obveznost za plačilo nadomestila po tem odloku, ali pride do sprememb v podatkih, ki vplivajo na izračun nadomestila med letom, mora zavezanec prijaviti spremembe za odmero nadomestila v petnajstih dneh od nastanka spremembe.

Za tekoče odmerno leto se lahko upoštevajo le spremembe, ki bodo sporočene do 31.12. preteklega leta, naknadne spremembe se bodo upoštevale za odmero v naslednjem letu.

## **Oprostitve plačila nadomestila**

### **13. člen**

Nadomestilo se ne plačuje za zemljišče, ki se uporablja:

- 1) za potrebe obrambe Republike Slovenije in zemljišča, ki so trajno namenjena za potrebe reševanja in zaščite,
- 2) za objekte tujih držav, ki jih uporabljajo tuja diplomatska in konzularna predstavništva ali v njih stanuje njihovo osebje,
- 3) za objekte mednarodnih in meddržavnih organizacij, ki jih uporabljajo te organizacije ali v njih stanuje njihovo osebje, če ni v mednarodnem sporazumu drugače določeno,
- 4) za objekte, v katerih verske skupnosti izvajajo sakralno dejavnost.

### **14. člen**

Oprostitve plačila nadomestila so upravičeni:

(1) za dobo 5 let občan, ki je kupil novo stanovanje kot posamezen del stavbe, ki je zgradil, dozidal ali nadzidal družinsko stanovanjsko hišo, če je v ceni stanovanja ali družinske hiše ali neposredno plačal komunalni prispevek. Oprostitev začne teči z dnevom začetka uporabe stanovanjske hiše ali posameznega dela stanovanjskega objekta, kar zavezanec dokazuje s potrdilom upravne enote o prijavi stalnega bivališča na naslovu, ki je predmet oprostitve. Vlogo za oprostitev mora vložiti občan sam z ustreznim dokazilom.

(2) zavezanec, ki je upravičen do prejemanja denarne socialne pomoči,

(3) zavezanec, katere objekt je trajno neuporaben zaradi požara, poplave ali druge naravne nesreče in to lahko dokaže z ustreznim potrdilom. Oprostitev velja za obdobje, ko objekta ni mogoče uporabljati. To obdobje pa ne sme biti krajše od 3 mesecev.

Zavezanci morajo vlogo za oprostitev vložiti za odmerno leto najkasneje do 31.12. preteklega leta.

### **15. člen**

O oprostitvah plačila nadomestila odloča na podlagi pisnega zahtevka občinska uprava Občine Hajdina. Zahtevek za oprostitev plačila nadomestila skupaj z dokazili vloži zavezanec na vložišče Občine Hajdina.

## **Kazenske določbe**

### **16. člen**

Z globo 850 EUR se kaznuje za prekršek pravna oseba, ki:

- ne sporoči pristojnemu organu podatkov, ki so potrebni za odmero nadomestila in jih ni v uradnih evidencah, oziroma ne odgovori na poziv občine za pridobitev podatkov,
- ne prijavi spremembe podatkov potrebnih za določitev nadomestila v 15 dneh od dneva nastanka spremembe.

Odgovorna oseba pravne osebe se kaznuje za prekršek iz prejšnjega odstavka z globo 250 EUR.

Fizične osebe se kaznuje za prekršek iz prvega odstavka tega člena z globo v višini 250 EUR.

Kazen izda pristojni občinski organ.

## **Končne določbe**

### **17. člen**

Z dnem uveljavitve tega odloka, preneha veljati Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Hajdina (Uradni list Republike Slovenije, št. 135/2003, 69/2004, 136/2004, 111/2005, UGSO št. 28/2009, 38/2010, 38/2012, 54/2014).

### **18. člen**

Ta odlok začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem glasilu slovenskih občin, uporablja pa se od 01. 01. 2020.

Številka: 4224-9/2019

Datum: 18. 12. 2019

Občina Hajdina  
mag. Stanislav Glažar, župan

---