



OBČINA TREBNJE ŽUPAN

www.trebnje.si

E: obcina.trebnje@trebnje.si

Goliev trg 5, 8210 TREBNJE

T: 07 348 11 00

Številka: 007-1/2019-23

Datum: 10. 10. 2019

OBČINSKI SVET OBČINE TREBNJE

ZADEVA:

*PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA SEJI OBČINSKEGA SVETA
OBČINE TREBNJE*

NASLOV GRADIVA:

**PREDLOG ODLOKA O NADOMESTILU ZA UPORABO
STAVBNEGA ZEMLJIŠČA V OBČINI TREBNJE – 1. obravnava**

Gradivo pripravil:

Oddelek za splošne zadeve Občinske uprave Občine Trebnje,
Gorazd Koračin, mag. prav., višji svetovalec III

Pristojno delovno telo:

Komisija za statutarna vprašanja in lokalno samoupravo
Odbor za okolje, prostor in infrastrukturo

Gradivo predlaga:

Alojzij Kastelic, ŽUPAN

Poročevalec:

Gorazd Koračin, mag. prav.,
višji svetovalec III

PREDLOG SKLEPA:

SKLEP

- I. Občinski svet Občine Trebnje sprejme Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Trebnje v prvi obravnavi.

Alojzij Kastelic l.r.
ŽUPAN

Priloženo:

- predlog Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Trebnje

I. NASLOV

Naslov odloka se glasi: »Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Trebnje«.

II. UVOD

Za uporabo stavbnega zemljišča se plačuje nadomestilo.

Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča (v nadaljnjem besedilu: nadomestilo) plačuje neposredni uporabnik stavbnega zemljišča na podlagi odločbe, ki mu jo izda davčni organ.

Nadomestilo se plačuje od površine zazidanega oziroma nezazidanega stavbnega zemljišča.

Nadomestilo podrobneje določi občinski svet, pri čemer upošteva zlasti naslednja merila:

- opremljenost stavbnega zemljišča s komunalnimi in drugimi objekti in napravami in možnost priklučitve za te objekte in naprave;
- lego in namembnost ter smotrno izkoriščanje stavbnega zemljišča;
- izjemne ugodnosti v zvezi s pridobivanjem dohodka v gospodarskih dejavnostih;
- merila za oprostitev plačevanja nadomestila.

1. Razlogi za sprejetje odloka

Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Trebnje (Uradni list RS, št. 71/98, 64/99, 101/00, 109/03 in 119/05; v nadaljnjem besedilu: Odlok) je bil sprejet leta 1998 in štirikrat spremenjen oziroma dopolnjen.

Z uveljavitvijo Zakona o davku na nepremičnine (Uradni list RS, št. 101/13; v nadaljnjem besedilu: ZDavNepr) je Odlok prenehal veljati, vendar se glede na odločitev Ustavnega sodišča Republike Slovenije, št. U-I-313/13-86 z dne 21. 3. 2014 (Uradni list RS, št. 22/14), še vedno uporablja do drugačne zakonske ureditve obdavčitve nepremičnin. **Drugačna obdavčitev nepremičnin je predvidena že približno dve desetletji, Vlada Republike Slovenije pa je pred kratkim potrdila, da je v tem mandatu, to je do leta 2022, ne bo. Drugačna obdavčitev nepremičnin na državni ravni torej ne bo uveljavljena še vsaj štiri do pet let.**

Ministrstvo za okolje in prostor, Ministrstvo za finance in Ministrstvo za javno upravo so skupaj pripravili Sistemska priporočila za izboljšanje sistema za nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča, št. MOP: 35206-3/2016-77, MF: 422-94/2016 in MJU: 007-896/2014, z dne 16. 9. 2016 (v nadaljnjem besedilu: Sistemska priporočila). **Cilj Sistemskih priporočil je, da občine z izboljšanjem sistema poskrbijo za večjo stabilnost lastnega financiranja iz naslova nadomestila.**

Računsko sodišče je v Revizijskem poročilu o pravilnosti dela poslovanja Občine Trebnje z dne 29. 12. 2016 (v nadaljnjem besedilu: Revizijsko poročilo) ugotovilo določene neustreznosti sistema odmere nadomestila v Občini Trebnje.

Razlog za pripravo novega odloka je tudi neusklajenost določb znotraj Odloka, do katere je prišlo zaradi necelovitih sprememb in dopolnitev Odloka, ter njihova zgolj delna usklajenost z določbami zakonov, ki urejajo nadomestilo. Zaradi navedenega **je Odlok v določenih delih nejasen, kar uporabnikom (predvsem Občinski upravi Občine Trebnje) povzroča velike težave pri zavzemanju za njegovo ustavno skladno in zakonito razlago ter uporabo.**

Občina Trebnje je tudi ugotovila, da **se večje površine stavbnih zemljišč ne uporabljajo v skladu z namenom, ki je zanje predviden z veljavnimi prostorskimi akti (nezazidana stavbna zemljišča).**

Glede na zgoraj navedeno in tudi glede na navedeno v nadaljevanju ter ugotovitev, da **je Odlok zastarel**, saj je od njegovega sprejema Odloka preteklo že več kot 20 let, je Občina Trebnje pristopila k pripravi novega odloka, ki bo urejal nadomestilo.

2. Ocena stanja

Dejstvo je, da so določena naselja, ki jih Odlok opredeljuje v 7. členu, izven območja Občine Trebnje, do česar je prišlo zaradi nastanka novih občin iz nekdanje Občine Trebnje. To pomeni, da v drugem območju dejansko ni nobenega naselja, posledično pa je preskok med naseljem iz prvega ter naselji iz tretjega in četrtega območja velik. Prav tako je od leta 1998 do danes prišlo do bistvenih sprememb v prostoru – izgradnja avtoceste. **V Odloku in posledično pri odmeri nadomestila se tako ne odraža trenutno stanje v prostoru, čeprav stavbna zemljišča z določenih območij njihovim neposrednim uporabnikom dejansko nudijo bistveno višji standard in so bistveno dostopnejša kot leta 1998.**

Veljavni Odlok namembnost uporabe zazidanega stavbnega zemljišča opredeljuje nedoločno glede na vrsto dejanske rabe dela stavbe. Prav tako ločuje med stanovanjskim in počitniškim namenom, pri čemer se postavlja vprašanje, ali je razlikovanje razumno. Pri poslovnem namenu je opredelitev ohlapna, tako da dopušča možnost neskladnih razlag, pri čemer je potrebno še ugotoviti, da je opredelitev vezana na vrsto dejavnosti in ne vrsto dejanske rabe dela stavbe, na slednjo pa naj bi bila vezana v skladu s Sistemskimi priporočili.

Občina Trebnje ocenjuje tudi, da **je nekatere določbe Odloka mogoče razlagati na več načinov, pri čemer za nekatere razlage obstoji dvom o skladnosti z veljavnimi oziroma uporabljajočimi se zakoni, ki urejajo nadomestilo.**

Prav tako **Odlok določa določene oprostitve, za katere ni podlage v veljavnih oziroma uporabljajočih se zakonih, ki urejajo nadomestilo.** Tudi upoštevanje zgolj 30 % površine nezazidanega stavbnega zemljišča po svoji naravi predstavlja oprostitve, za katero pa ni najti ustrezne podlage v nadrejenih pravnih aktih ter vzbuja tudi dvom o skladnosti z drugim odstavkom 34. člena Zakona o javnih financah (Uradni list RS, št. 11/11 – uradno prečiščeno besedilo, 14/13 – popr., 101/13, 55/15 – ZFisP, 96/15 – ZIPRS1617 in 13/18) glede popolnega pobiranja prejemkov proračuna iz občinske pristojnosti.

Odlok je v delih, v katerih ureja sam postopek odmere nadomestila, **zastarel**, prav tako kot podzakonski akt davčnemu organu nalaga določene naloge, za katere le-ta po določbah zakonov ni pristojen. **V Odloku je zaslediti tudi določbe, ki niso del sistema nadomestila**, temveč socialne politike, slednja pa naj bo skladno s Sistemskimi priporočili predmet drugih predpisov, saj sistem nadomestila ni ukrep socialne politike.

Uporablajoči se Odlok prav tako ne opredeljuje organa, ki bi bil pristojen za nadzor nad izvajanjem njegovih določb, zaradi česar so le-te brez učinka, denarne kazni pa predpisuje v razponu, kar je v nasprotju z zakonom, ki ureja prekrške.

Gledano na Odlok kot celoto je mogoče ugotoviti, da **je do določene mere nesistematičen, kar posledično povzroča številne nejasnosti zlasti za laične uporabnike**, na kar kažejo tudi številna vprašanja in nerazumevanje sistema odmere nadomestila, kar Občinska uprava Občine Trebnje (v nadaljnjem besedilu: občinska uprava) vedno znova ugotavlja pri obravnavanju strank.

Dejstvo je tudi, da **določeni lastniki stavbna zemljišča uporabljajo v nasprotju z namenom, ki je za njihovo uporabo predviden s prostorskimi akti** (nezazidana stavbna zemljišča). Posledično pa **tisti, ki imajo interes graditi stanovanjske in poslovne stavbe, le-teh ne morejo graditi, ker niso lastniki stavbnih zemljišč** (saj jih njihovi lastniki nočejo prodati) **ali pa ne morejo spremeniti namenske rabe svojih kmetijskih zemljišč v stavbna zemljišča**, ker za to v postopku spreminjanja prostorskih aktov veljajo zelo strogi pogoji (nadomeščanje kmetijskih zemljišč).

V preteklosti se je izkazalo, da je že sama uvedba odmere nadomestila za nezazidana stavbna zemljišča (v sorazmerno nizki višini) povzročila zavedanje lastnikov tovrstnih zemljišč o svojih premoženjskih zmožnostih in njihovo razumno gospodarjenje z nezazidanimi stavbnimi zemljišči. Tako so lastniki nezazidanih stavbnih zemljišč za približno 40 hektarov le-teh podali pobude za spremembo namenske rabe zemljišč, posledično pa je bilo pri pripravi sprememb in dopolnitev občinskega prostorskega načrta omogočeno, da se približno 40 hektarov nestavbnih zemljišč spremeni v stavbna in na teh je sedaj mogoče graditi. **Ob nadaljevanju izvajanja tovrstne politike**

se v prihodnjih letih pričakuje za od 20 do 30 odstotkov povečan investicijski cikel, ki bo območju Občine Trebnje zagotovil nadaljnji razvoj in zadržal mlade občane v lokalnem okolju.

3. Pravna podlaga za sprejem odloka

- Zakon 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 nadaljnjem besedilu: ZIPRS1819)
- prva in tretja alineja 41. člena ter določbe VI. poglavja Zakona o stavbnih zemljiščih (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; v nadaljnjem besedilu: ZSZ)
- Dogovor o usklajevanju meril za določanje območij, na katerih se plačuje nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča, in meril za določanje višine tega nadomestila (Uradni list SRS, št. 19-982/86; v nadaljnjem besedilu: Dogovor)
- 218. člen, 218.a člen, 218.b člen, 218.c člen, 218.č člen in 218.d člen 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 – odločba US, 120/06 – odločba US, 126/07, 108/09, 61/10 – ZRud-1, 20/11 – odločba US in 57/12; v nadaljnjem besedilu: ZGO-1)
- Odločba Ustavnega sodišča Republike Slovenije, št. U-I-313/13-86 z dne 21. 3. 2014 (Uradni list RS, št. 22/14)
- Zakon o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUUJFO, 11/18 – ZSPDLS-1 in 30/18)
- Zakon o financiranju občin (Uradni list RS, št. 123/06, 57/08, 36/11, 14/15 – ZUUJFO, 71/17 in 21/18 – popr.)
- Zakon o davčnem postopku (Uradni list RS, št. 13/11 – uradno prečiščeno besedilo, 32/12, 94/12, 101/13 – ZDavNepr, 111/13, 25/14 – ZFU, 40/14 – ZIN-B, 90/14, 91/15, 63/16, 69/17, 13/18 – ZJF-H in 36/19; v nadaljnjem besedilu: ZDavP-2)
- Zakon o prekrških (Uradni list RS, št. 29/11 – uradno prečiščeno besedilo, 21/13, 111/13, 74/14 – odl. US, 92/14 – odl. US, 32/16 in 15/17 – odl. US)
- Statut Občine Trebnje (Uradni list RS, št. št. 29/14 in 65/14 – popr.; v nadaljnjem besedilu: Statut)
- Poslovnik Občinskega sveta Občine Trebnje (Uradni list RS, št. 63/14)

Čeprav so z uveljavitvijo ZDavNepr prenehali veljati prva in tretja alineja 41. člena ter določbe VI. poglavja ZSZ ter 218. člen, 218.a člen, 218.b člen, 218.c člen, 218.č člen in 218.d člen ZGO-1, se na podlagi odločbe Ustavnega sodišča Republike Slovenije, št. U-I-313/13-86 z dne 21. 3. 2014, še vedno uporabljajo do drugačne zakonske ureditve obdavčitve nepremičnin. Za uporabo teh določb pa se po 55. členu ZIPRS1819 šteje tudi sprejemanje občinskih odlokov v skladu s VI. poglavjem ZSZ.

4. Cilji in načela

Občina Trebnje je v letu 2018 iz naslova nadomestila (ter zamudnih obresti) od fizičnih in pravnih oseb prejela **935.530,08 EUR**, kar, glede na celotne prihodke proračuna v višini **12.245.105,66 EUR**, znaša kar **7,64 %** celotnih prihodkov proračuna.

Glede na zgoraj navedeno je **glavni cilj Občine Trebnje, da si zagotovi večjo stabilnost pomembnega lastnega vira financiranja in s tem zanesljiva finančna sredstva za izvajanje svojih nalog**, ki jih je vedno več. Po 142. členu Ustave Republike Slovenije (Uradni list RS, št. 33/91-

I, 42/97 – UZS68, 66/00 – UZ80, 24/03 – UZ3a, 47, 68, 69/04 – UZ14, 69/04 – UZ43, 69/04 – UZ50, 68/06 – UZ121,140,143, 47/13 – UZ148, 47/13 – UZ90,97,99 in 75/16 – UZ70a) se občine namreč financirajo iz lastnih virov. Gre za finančno in funkcionalno avtonomijo občin, ki jim je zagotovljena z njihovim ustavnim položajem (avtonomnost in neodvisnost v razmerju do države).

S tem namenom **so bila pri pripravi upoštevana tudi temeljna ustavna načela, zlasti načelo enakosti, iz katerega izhaja temeljno načelo davčnega prava – načelo davčne pravičnosti oziroma načelo enakomerne porazdelitve davčnega bremena med davčne zavezance.** Zahteva po enakomerni porazdelitvi davčnega bremena vključuje tudi upoštevanje neenakosti položaja davčnih zavezancev in tej sorazmerno različno obravnavo. To pa zato, ker se s tem lahko doseže vzpostavitev sorazmernosti med neenakimi in se na ta način vzpostavlja davčna enakost ter s tem enakost pred zakonom. Nadalje je bilo upoštevano, da načelu enakosti ustreza samo takšna normativna različnost, ki ustreza različnosti dejanskih stanj, s tem, da razlikovanje ne sme biti arbitrarno in mora predpis v okviru svojega namena izbrati sredstva, sorazmerna ugotovljeni različnosti položajev, ki so podlaga za normativno razlikovanje.

Občina Trebnje je pri pripravi predloga odloka **zasledovala tudi cilj jasnosti in določnosti določb odloka**, kar vse prav tako pripomore k spoštovanju načela enakosti. Tako v predlogu odloka na primer ni več opredelitve zazidanega in nezazidanega stavbnega zemljišča, temveč gre za sklicevanje na zakon, ki ureja nadomestilo, s tem pa so odpravljene vse nejasnosti v zvezi s pomenom navedenih pojmov. Prav tako je zagotovljena usklajenost določb predloga odloka s hierarhično nadrejenimi pravnimi akti. Zaradi jasnosti in preglednosti v predlogu odloka ostajajo le določbe, ki so vezane na nadomestilo, ni pa določb, ki vanj ne spadajo in zaradi katerih bi odlok postal nepregleden in nejasen (na primer ukrepi socialne politike ...).

Prav tako je bilo pri določanju nadomestila, glede na predpisana merila, **upoštevano tudi načelo sorazmernosti** (ravnotežje med koristmi in obremenitvijo stavbnih zemljišč), kar vse je podrobneje obrazloženo v nadaljevanju.

Eden izmed ciljev je tudi **uskladitev določb odloka s sodno prakso**, ki so jo sodišča ustvarila v zvezi z nadomestilom, vendar je uporabljajoči se Odlok ne upošteva.

Cilj je tudi **spodbuditev lastnikov nezazidanih stavbnih zemljišč, da le-ta pozidajo ali prodajo in s tem zainteresiranim osebam omogočijo gradnjo stanovanjskih stavb. Gre za težnjo Občine Trebnje, da se nezazidana stavbna zemljišča pozidajo, kar je legitimen in razumen razlog za višjo odmero nadomestila za nezazidano stavbno zemljišče glede na primerljivo zazidano stavbno zemljišče. Razlog za plačevanje nadomestila za nezazidana stavbna zemljišča je v tem, da dajatev sili lastnike teh zemljišč, da čim prej zagotovijo njihovo pozidavo in tako zemljiščem omogočijo izvrševanje funkcije, ki je zanje predvidena z občinskim prostorskim aktom.** S tem Občina Trebnje tudi izvršuje svojo pristojnost iz 4. točke prvega odstavka 8. člena Statuta (ustvarjanje pogojev za gradnjo stanovanj).

Za pojasnilo se na tem mestu dodaja, da **sta kot primerljivi določeni zazidano stavbno zemljišče s stanovanjsko površino 180 m² in nezazidano stavbno zemljišče s površino 600 m².** Po predlogu odloka bi bilo tako potrebno, ob upoštevanju maksimalne opremljenosti stavbnega zemljišča in njegove lege v I. območju, **za takšno zazidano stavbno zemljišče plačati 113,36 EUR nadomestila (kar je manj kot po trenutni ureditvi), za takšno nezazidano zemljišče pa 132,25 EUR.** Podrobnejši podatki so sicer razvidni iz informativnih izračunov (PRILOGA 2).

Za primer vzemimo še ceno stavbnega zemljišča 45,00 EUR/m² v I. območju. Po tej ceni je nezazidano stavbno zemljišče v izmeri 600 m² vredno 27.000,00 EUR. Zavezanec za uporabo takšnega nezazidanega stavbnega zemljišča bo torej moral, ob upoštevanju maksimalne opremljenosti stavbnega zemljišča, **nadomestilo plačevati več kot 200 let, da bo plačal toliko nadomestila, kot je vredno njegovo nezazidano stavbno zemljišče.**

Navedeno kaže na sorazmerno višje nadomestilo za nezazidana stavbna zemljišča glede na primerljiva zazidana stavbna zemljišča.

Nenazadnje pa **je cilj tudi odpraviti neustreznosti, ki jih je v Revizijskem poročilu ugotovilo Računsko sodišče.**

Občina Trebnje je v postopku priprave odloka sodelovala tudi z Ministrstvom za okolje in prostor, ki je opravilo predhodni pregled osnutka predloga odloka. Omenjeno ministrstvo je navedlo, da je osnutek predloga odloka sicer smiselno pripravljen, podalo pa je nekatere pripombe in predloge dopolnitev. Le-te so priporočilne narave in so bile preučene ter smiselno upoštevane pri pripravi predloga odloka.

Osnutek predloga odloka je bil tudi v javni obravnavi, ki je potekala od 10. 4. 2019 do 10. 5. 2019. Stališča do pripomb, prejetih v času javne obravnave, so zavzeta v PRILOGI 3.

5. Ocena finančnih in drugih posledic

Občina Trebnje je za potrebe ocene finančnih posledic za primer uveljavitve odloka naročila izvedbo simulacije odmere po predlagani ureditvi. Simulacija je pokazala, da bi se prihodki iz naslova nadomestila zvišali za približno 120.000,00 EUR, pri čemer najvišji delež zvišanja predstavlja nova ureditev odmere nadomestila pri nezazidanih stavbnih zemljiščih, manjši delež zvišanja pa izvira iz nove ureditve območij.

Zaradi vzpostavitve evidence stavbnih zemljišč za odmero nadomestila (simulacija odmere glede na predlog odloka in uskladitev obstoječe evidence glede na določbe novo uveljavljenega odloka) se pričakuje strošek med 3.000 in 4.000 EUR.

Upoštevajoč vse navedeno **se pričakuje skupne pozitivne finančne posledice na proračun Občine Trebnje.**

Bistvene posledice za lastnike in neposredne uporabnike stavbnih zemljišč:

- obremenitev stavbnih zemljišč z nadomestilom glede na njihove lastnosti;
- ob spoštovanju načela enakosti enakomernejša in sorazmernejša porazdelitev bremena plačevanja nadomestila;
- spodbuditev namenskega in smotrnejšega ravnanja ter gospodarjenja s stavbnimi zemljišči;
- znižanje nadomestila za stavbna zemljišča z maksimalno komunalno opremljenostjo in za nekatera stavbna zemljišča v primeru blokovne gradnje;
- za ostala zazidana stavbna zemljišča manjše zvišanje nadomestila, zlasti zaradi uskladitve območij z dejanskim stanjem v prostoru (in s tem spoštovanjem načela enakosti) ter izboljšanja komunalnih in drugih naprav in objektov.

Bistvene posledice za Občino Trebnje in lokalno okolje:

- namenska in smotrna uporaba stavbnih zemljišč;
- nadaljnji razvoj območja Občine Trebnje;
- ustvarjanje pogojev za gradnjo stanovanj;
- zadrževanje mladih v lokalnem okolju;
- investicije.

Bistvene posledice za proračun Občine Trebnje:

- stabilnost lastnega vira financiranja;
- višji prihodki iz naslova nadomestila in s tem višja sredstva za financiranje opremljanja stavbnih zemljišč in drugih občinskih nalog.

III. BESEDILO ČLENOV

Na podlagi 8. in 17. člena Statuta Občine Trebnje (Uradni list RS, št. 29/14 in 65/14 – popr.), 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), 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) ter 218., 218.a, 218.b, 218.c, 218.č in 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, 19/15, 61/17 - GZ in 66/17 - odl. US) je Občinski svet Občine Trebnje na __. redni seji dne __. _____ 2019 sprejel

O D L O K

o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Trebnje

I. Uvodne in splošne določbe

1. člen (vsebina odloka)

Ta odlok ureja nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča (v nadaljnjem besedilu: nadomestilo) v Občini Trebnje.

2. člen (predmet odmere nadomestila)

Predmet odmere nadomestila so vsa zazidana in nezazidana stavbna zemljišča na celotnem območju Občine Trebnje, razen tistih, za katera je v tem odloku ali v drugih predpisih, ki urejajo nadomestilo, določeno, da se zanje nadomestilo ne plačuje.

3. člen (pomen in definicije izrazov)

Posamezni izrazi, uporabljeni v tem odloku, imajo naslednji pomen:

- *zazidano stavbno zemljišče* je zazidano stavbno zemljišče, kot ga opredeljujejo predpisi, ki urejajo graditev;
- *nezazidano stavbno zemljišče* je nezazidano stavbno zemljišče, kot ga opredeljujejo predpisi, ki urejajo graditev;
- *evidence Geodetske uprave Republike Slovenije (v nadaljnjem besedilu: GURS)* so zemljiški kataster, kataster stavb, register nepremičnin in register prostorskih enot, kot jih opredeljuje predpis, ki ureja evidentiranje nepremičnin, ter zbirni kataster gospodarske javne infrastrukture, kot ga opredeljuje predpis, ki ureja zbirni kataster gospodarske javne infrastrukture;
- *zemljiška knjiga* je javna knjiga, ki jo vodi sodišče in je namenjena vpisu, javni objavi podatkov o pravicah na nepremičninah in pravnih dejstvih v zvezi z nepremičninami;
- *druge javne evidence* so druge evidence, v katerih podatke o nepremičninah oziroma pravicah na njih vodijo pristojni organi, pa tudi evidence, iz katerih izhajajo drugi podatki za potrebe odmere nadomestila, kot sta na primer sodni in poslovni register;
- *evidenca stavbnih zemljišč za potrebe odmere nadomestila* je evidenca Občine Trebnje, ki vsebuje podatke o stavbnih zemljiščih, potrebne za odmero nadomestila po tem odloku;
- *kmetijska poslovna dejavnost* je kmetijska dejavnost, za izvajanje katere je njen izvajalec v kakršnikoli obliki registriran kot poslovni subjekt.

4. člen (pristojnosti organov)

- (1) Občinski svet Občine Trebnje (v nadaljnjem besedilu: občinski svet):
- sprejema sklepe o vrednosti točke za izračun nadomestila (v nadaljnjem besedilu: vrednost točke);
 - opravlja druge naloge po predpisih, ki urejajo nadomestilo.
- (2) Župan Občine Trebnje (v nadaljnjem besedilu: župan):
- sprejema ugotovitvene sklepe o vrednosti točke;
 - občinskemu svetu predlaga sprejem sklepov o vrednosti točke;
 - opravlja druge naloge po predpisih, ki urejajo nadomestilo.
- (3) Občinska uprava Občine Trebnje (v nadaljnjem besedilu: občinska uprava):
- vzpostavi, vodi, ureja in usklajuje evidenco stavbnih zemljišč za potrebe odmere nadomestila;
 - odloča o zahtevah zavezancev za oprostitev plačila nadomestila zaradi nakupa novega stanovanja ali graditve družinske stanovanjske hiše;
 - posreduje podatke iz evidence stavbnih zemljišč za potrebe odmere nadomestila na pristojni finančni urad;
 - opravlja druge naloge po predpisih, ki urejajo nadomestilo.
- (4) Pristojni finančni urad:
- po uradni dolžnosti vodi postopke odmere nadomestila in izdaja odločbe o odmeri nadomestila;
 - skladno s predpisi, ki urejajo davke, odloča o vračilu preveč plačanega nadomestila;
 - opravlja druge naloge po predpisih, ki urejajo davke in nadomestilo.
- (5) Občinski inšpekcijski organ:
- je pristojen za nadzor nad izvajanjem določb tega odloka in vodenje postopkov o prekrških;
 - opravlja druge naloge po predpisih, ki urejajo prekrške in nadomestilo.

II. Območje, na katerem se plačuje nadomestilo

5. člen (območja)

- (1) Območje Občine Trebnje se za potrebe odmere nadomestila, na podlagi kriterijev oddaljenosti od ožjega mestnega centra oziroma od drugega oskrbnega središča, dostopnosti do javnih funkcij, konfiguracije in reliefnih značilnosti območja ter kvalitete dostopnosti do območja, razdeli na naslednja območja:
- I. območje: Belšinja vas, Benečija, Breza, Dolenja Nemška vas, Dolenje Medvedje selo, Dolenje Ponikve, Dolenji Podboršt pri Trebnjem, Gorenja Nemška vas, Gorenje Medvedje selo, Gorenje Ponikve, Grič pri Trebnjem, Grm, Jezero, Kamni Potok, Občine, Odrga, Pekel, Pluska, Primštal, Rožni Vrh, Studenec, Štefan pri Trebnjem, Trebnje, Zidani Most;
 - II. območje: Bič, Cesta, Dobravica pri Velikem Gabru, Mali Gaber, Medvedjek, Pristavica pri Velikem Gabru, Stranje pri Velikem Gabru, Veliki Gaber, Zagorica pri Velikem Gabru, Žubina;
 - III. območje: Blato, Češnjevok, Dol pri Trebnjem, Dolnje Prapreče, Gorenja Dobrava, Gorenji Podboršt pri Veliki Loki, Gorica na Medvedjeku, Gornje Prapreče, Grmada, Igljenik pri Veliki Loki, Knežja vas, Korenitka, Krtina, Kukenberg, Lukovek, Luža, Mala Loka, Mali Videm, Martinja vas, Meglenik, Mrzla Luža, Muhabran, Račje selo, Repče, Rodine pri Trebnjem, Stehanja vas, Šentlovrenc, Škovec, Trnje, Velika Loka, Vrhovo pri Šentlovrencu, Vrhtrebnje, Žabjek;
 - IV. območje: Arčelca, Artmanja vas, Babna Gora, Čatež, Dečja vas, Dobrava, Dobrnič, Dolenja Dobrava, Dolenja vas pri Čatežu, Dolenje Kamenje pri Dobrniču, Dolenje Selce, Dolenji Podšumberk, Dolenji vrh, Dolga Njiva pri Šentlovrencu, Goljek, Gombišče, Gorenja vas, Gorenja vas pri Čatežu, Gorenje Kamenje pri Dobrniču, Gorenje Selce, Gorenji Podšumberk, Gorenji Vrh pri Dobrniču, Gradišče pri Trebnjem, Hudeje, Korita, Kriška Reber, Križ, Krušni Vrh, Lipnik, Lisec, Log pri Žužemberku, Lokve pri Dobrniču, Mačji Dol, Mačkovec, Mala Ševnica, Male Dole pri Stehanji vasi, Orlaka, Podlisec, Potok, Preska pri Dobrniču, Razbore,

Rdeči Kal, Replje, Reva, Rihpovec, Roje pri Čatežu, Roženpelj, Sejenice, Sela pri Šumberku, Stranje pri Dobrniču, Svetinja, Šahovec, Šmaver, Trebanjski Vrh, Vavpča vas pri Dobrniču, Vejar, Velika Ševnica, Velike Dole, Veliki Videm, Volčja Jama, Vrbovec, Vrtače, Zagorica pri Čatežu, Zagorica pri Dobrniču, Zavrh, Železno.

(2) Območja iz prejšnjega odstavka so določena glede na mejo naselij po registru prostorskih enot.

III. Zavezanec za plačilo nadomestila

6. člen (zavezanec za plačilo nadomestila)

Zavezanec za plačilo nadomestila je lastnik ali neposredni uporabnik stavbnega zemljišča oziroma stavbe ali dela stavbe, gradbenega inženirskega objekta ali druge zunanje poslovne površine (tisti, ki ima dejansko in pravno možnost uporabe stavbnega zemljišča – imetnik pravice razpolaganja oziroma lastnik, najemnik stanovanja oziroma poslovnega prostora).

IV. Letna višina, odmera in plačilo nadomestila

7. člen (izračun letne višine nadomestila)

(1) Letna višina nadomestila za uporabo zazidanega stavbnega zemljišča za stanovanjski namen se izračuna tako, da se skupno število točk po merilih iz tega odloka za zazidano stavbno zemljišče za stanovanjski namen (13., 14. in 15. člen tega odloka) pomnoži s površino zazidanega stavbnega zemljišča za stanovanjski namen (drugi odstavek 10. člena tega odloka) in z vrednostjo točke (17. člen tega odloka). Formula za izračun je naslednja:

$$\text{letna višina nadomestila za stanovanjski namen} = \text{skupno število točk} \times \text{površina} \times \text{vrednost točke}$$

(2) Letna višina nadomestila za uporabo zazidanega stavbnega zemljišča za poslovni namen se izračuna tako, da se skupno število točk po merilih iz tega odloka za zazidano stavbno zemljišče za poslovni namen (13. in 14. člen tega odloka) pomnoži s površino zazidanega stavbnega zemljišča za poslovni namen (tretji odstavek 10. člena tega odloka) in z vrednostjo točke (17. člen tega odloka). Formula za izračun je naslednja:

$$\text{letna višina nadomestila za poslovni namen} = \text{skupno število točk} \times \text{površina} \times \text{vrednost točke}$$

(3) Letna višina nadomestila za uporabo nezazidanega stavbnega zemljišča se izračuna tako, da se skupno število točk za opremljenost nezazidanega stavbnega zemljišča (13. člen tega odloka) pomnoži s faktorjem 0,25, zmnožku se prištejejo točke za namembnost uporabe nezazidanega stavbnega zemljišča glede na lego (16. člen tega odloka), seštevek pa predstavlja skupno število točk po merilih iz tega odloka za nezazidano stavbno zemljišče, ki se pomnoži s površino nezazidanega stavbnega zemljišča (11. člen tega odloka) in z vrednostjo točke (17. člen tega odloka). Formula za izračun je naslednja:

$$\text{letna višina nadomestila za nezazidano stavbno zemljišče} = [\text{število točk za opremljenost} \times 0,25 + \text{število točk za namembnost uporabe glede na lego}] \times \text{površina} \times \text{vrednost točke}$$

8. člen (odmera in plačilo nadomestila)

(1) Nadomestilo se plačuje za tekoče leto v skladu z določbami predpisa, ki ureja davke, na podlagi odločb za odmero nadomestila, ki jih zavezancem po uradni dolžnosti izda pristojni finančni urad.

(2) Vsa sredstva, zbrana s plačili nadomestila, so prihodek proračuna Občine Trebnje.

V. Površina stavbnega zemljišča in njena določitev

9. člen (površina stavbnega zemljišča)

Osnova za izračun nadomestila je površina stavbnega zemljišča.

10. člen (določitev površine zazidanega stavbnega zemljišča)

(1) Nadomestilo za zazidano stavbno zemljišče se plačuje od stanovanjske površine stavbe oziroma poslovne površine stavbe, gradbenega inženirskega objekta oziroma druge zunanje poslovne površine.

(2) Površina zazidanega stavbnega zemljišča za stanovanjski namen se določi kot neto tlorisna površina vseh zaprtih prostorov dela stavbe stanovanjskega namena (sobe, predsoba, hodniki v stanovanju, kuhinja, kopalnica, shramba in drugi zaprti prostori stanovanja) in neto tlorisna površina garaže ali garažnega parkirnega mesta za osebne avtomobile.

(3) Površina zazidanega stavbnega zemljišča za poslovni namen se določi kot neto tlorisna površina vseh prostorov dela stavbe poslovnega namena in neto tlorisna površina vseh delov stavbe, ki so funkcionalno povezani z njim. V površino zazidanega stavbnega zemljišča za poslovni namen se štejejo tudi površine gradbenih inženirskih objektov in druge zunanje poslovne površine, ki se uporabljajo kot osnovne ali spremljevalne površine za opravljanje dejavnosti poslovnega namena, kot so pokrita in nepokrita skladišča, parkirišča, delavnice na prostem, manipulativne površine, na katerih se opravlja poslovna dejavnost, gostinski vrtovi, površine za obratovanje bencinskih servisov, igrišča in podobno.

11. člen (določitev površine nezazidanega stavbnega zemljišča)

Površina nezazidanega stavbnega zemljišča se določi kot površina zemljiške parcele ali njenega dela ali, če je njihov lastnik oziroma neposredni uporabnik isti kot površina več zemljiških parcel skupaj, ki so po občinskem prostorskem aktu določene za gradnjo stanovanjskih in poslovnih stavb ter gradbenih inženirskih objektov oziroma za površinsko izkoriščanje mineralnih surovin, ob upoštevanju pogojev iz zakona, ki ureja nadomestilo, in vsakokrat veljavnih občinskih prostorskih aktov.

VI. Merila za določitev števila točk

12. člen (merila)

- (1) Za določitev števila točk za zazidana stavbna zemljišča se upoštevajo naslednja merila:
- opremljenost stavbnega zemljišča s komunalnimi in drugimi objekti in napravami ter možnost priključitve na te objekte in naprave;
 - lega in namembnost ter izjemne ugodnosti v zvezi s pridobivanjem dohodka v gospodarskih dejavnostih;
 - smotrnost uporabe stavbnega zemljišča.
- (2) Za določitev števila točk za nezazidana stavbna zemljišča se upoštevajo naslednja merila:
- opremljenost stavbnega zemljišča s komunalnimi in drugimi objekti in napravami ter možnost priključitve za te objekte in naprave;
 - lega in namembnost.

13. člen
(opremljenost stavbnega zemljišča)

(1) Opremljenost stavbnega zemljišča s komunalnimi in drugimi objekti in napravami individualne rabe ter možnost priključitve na te objekte in naprave se ovrednoti z naslednjim številom točk:

<i>komunalni in drug objekt ali naprava</i>	<i>število točk</i>
1. vodovodno omrežje	20
2. elektroenergetsko omrežje	20
3. javno kanalizacijsko omrežje	40
4. omrežje elektronskih komunikacij	20

(2) Opremljenost stavbnega zemljišča s komunalnimi in drugimi objekti in napravami skupne rabe ter možnost priključitve na te objekte in naprave se ovrednoti z naslednjim številom točk:

<i>komunalni in drug objekt ali naprava</i>	<i>število točk</i>	
1. javna cesta	a. makadamska cesta	15
	b. asfaltna cesta brez hodnika za pešce	30
	c. asfaltna cesta s hodnikom za pešce	45
2. javna razsvetljava	40	

(3) Pri opremljenosti se upoštevajo dejanska priključenost oziroma dejanske možnosti priključitve na komunalne in druge objekte in naprave.

(4) Za namen odmere nadomestila se šteje, da ima stavbno zemljišče dejansko možnost priključitve na komunalne in druge objekte in naprave iz 1. do 4. točke prvega odstavka tega člena, če je omrežje, na katerega se je možno priključiti, oddaljeno od meje stavbnega zemljišča do največ 200 m in obstaja tudi dejanska možnost priključevanja ter koriščenja teh objektov in naprav.

(5) Za namen odmere nadomestila se šteje, da ima stavbno zemljišče dejansko možnost priključitve na javno cesto (1. točka drugega odstavka tega člena), če je javna cesta ali drugo javno dobro, namenjeno prometu, od meje stavbnega zemljišča oddaljeno do največ 200 m. Za javno cesto se upošteva opremljenost stavbnega zemljišča samo po enem kriteriju, in sicer po tistem, ki ustreza dejanski opremljenosti oziroma možnosti opremljenosti. Število točk za makadamsko cesto, asfaltno cesto brez hodnika za pešce in asfaltno cesto s hodnikom za pešce (1.a.-1.c. točke drugega odstavka tega člena) se ne seštevata. Če je dejanskih opremljenosti oziroma možnosti opremljenosti z javno cesto več, se upošteva boljša, pri čemer je asfaltna cesta s hodnikom za pešce najboljša, makadamska cesta pa najslabša.

(6) Za namen odmere nadomestila se šteje, da je stavbno zemljišče opremljeno z javno razsvetljavo, če je naselje, v katerem se stavbno zemljišče nahaja, opremljeno z javno razsvetljavo.

14. člen

(lega in namembnost uporabe zazidanega stavbnega zemljišča ter izjemne ugodnosti v zvezi s pridobivanjem dohodka v gospodarskih dejavnostih)

(1) Pri merilu lege stavbnega zemljišča se upošteva razvrstitev stavbnega zemljišča v območje iz 5. člena tega odloka.

(2) Zazidana stavbna zemljišča se glede na namembnost njihove uporabe razvrstijo na zazidana stavbna zemljišča za stanovanjski in zazidana stavbna zemljišča za poslovni namen.

(3) Zazidana stavbna zemljišča se v stanovanjski oziroma poslovni namen razvrstijo glede na vrsto dejanske rabe dela stavbe, ki stoji na njih:

1. stanovanjski namen:

stavbe za stanovanjsko rabo z vrstami dejanskih rab dela stavbe:

- stanovanje v enostanovanjski stavbi;
- stanovanje v dvostanovanjski stavbi;
- stanovanje;
- oskrbovano stanovanje;
- bivalna enota;
- garaža in garažno parkirno mesto za osebne avtomobile;
- v kolikor so namenjeni stanovanjski rabi pa tudi klet, shramba, sušilnica, pralnica;

2. poslovni namen:

a. stavbe splošnega družbenega pomena in stavbe za upravno rabo z vrstami dejanskih rab dela stavbe:

- del stavbe za kulturo in razvedrilo;
- del stavbe za živali in rastline v živalskem ali botaničnem vrtu;
- muzej in knjižnica;
- arhiv;
- del stavbe za izobraževanje in znanstveno raziskovalno delo;
- šola, vrtec;
- del stavbe za zdravstveno oskrbo;
- bolnica, zdravstveni dom;
- športna dvorana;
- del stavbe za zaščito, reševanje in zaklonišča;
- poslovni prostori javne uprave;
- v kolikor so namenjeni splošnemu družbenemu pomenu in upravni rabi pa tudi garaža, garažno parkirno mesto, klet, shramba, sušilnica, pralnica, tehnični prostor in skupni komunikacijski prostor;

b. stavbe za poslovno rabo z vrstami dejanskih rab dela stavbe:

- poslovni del stavbe;
- banka, pošta, zavarovalnica;
- konferenčna ali kongresna dvorana;
- zavetišče in hotel za živali;
- zdravilišče;
- igralnica, cirkus, plesna dvorana, diskoteka;
- v kolikor so namenjeni poslovni rabi pa tudi garaža, garažno parkirno mesto, klet, shramba, sušilnica, pralnica, tehnični prostor in skupni komunikacijski prostor;

c. stavbe za gostinsko rabo z vrstami dejanskih rab dela stavbe:

- kočja, dom;
- nastanitveni gostinski obrat;
- prehrambni gostinski obrat;
- v kolikor so namenjeni gostinski rabi pa tudi garaža, garažno parkirno mesto, klet, shramba, sušilnica, pralnica, tehnični prostor in skupni komunikacijski prostor;

č. stavbe za trgovsko rabo in druge storitvene dejavnosti z vrstami dejanskih rab dela stavbe:

- trgovski del stavbe;
- bencinski servis;
- trgovski del stavbe na bencinskih servisih;
- del stavbe za opravljanje storitev;
- sejemska dvorana, razstavišče;
- v kolikor so namenjeni trgovski rabi in drugim storitvenim dejavnostim pa tudi garaža, garažno parkirno mesto, klet, shramba, sušilnica, pralnica, tehnični prostor in skupni komunikacijski prostor;

d. stavbe za industrijsko rabo in skladišča z vrstami dejanskih rab dela stavbe:

- del stavbe za industrijsko rabo;
- del stavbe za težko industrijo;
- del stavbe z rezervoarjem, silosi;
- skladišče;

- v kolikor so namenjeni industrijski rabi in skladiščem pa tudi garaža, garažno parkirno mesto, klet, shramba, sušilnica, pralnica, tehnični prostor in skupni komunikacijski prostor;
- e. stavbe za kmetijsko rabo, če se uporabljajo za kmetijsko poslovno dejavnost, z vrstami dejanskih rab dela stavbe:
- hlev;
 - rastlinjak;
 - čebelnjak;
 - pomožni kmetijski del stavbe;
 - drvarnica;
 - del stavbe za spravilo pridelka;
 - v kolikor so namenjeni kmetijski rabi pa tudi garaža, garažno parkirno mesto, klet, shramba, sušilnica, pralnica, tehnični prostor in skupni komunikacijski prostor;
- f. stavbe za potniški promet in izvajanje elektronskih komunikacij z vrstami dejanskih rab dela stavbe:
- del stavbe za izvajanje komunikacij;
 - del stavbe za potniški promet;
 - hangar, remiza, tovorni terminal;
 - v kolikor so namenjeni potniškemu prometu in izvajanju elektronskih komunikacij pa tudi garaža, garažno parkirno mesto, klet, shramba, sušilnica, pralnica, tehnični prostor in skupni komunikacijski prostor.

(4) Če ima stavba v evidencah GURS evidentiranih več delov, se vsak del stavbe, glede na njegovo vrsto dejanske rabe in površino, razvrsti v eno izmed namembnosti uporabe po prejšnjem odstavku tega člena.

(5) Če ima stavba v evidencah GURS evidentiran en del, vendar iz razpoložljivih podatkov izhaja, da ta v celoti ne odraža dejanskega stanja in da ima stavba več namembnosti uporabe (zidanice, stanovanjsko-poslovni objekti, počitniški objekti, objekti za občasno bivanje in podobno), se stavba glede vsake posamezne namembnosti uporabe, upoštevajoč površino, ki je namenjena tej namembnosti uporabe, razvrsti v eno izmed namembnosti uporabe po tretjem odstavku tega člena.

(6) Če se na zazidanem stavbnem zemljišču za poslovni namen nahaja gradbeni inženirski objekt ali druga zunanja poslovna površina, se stavbno zemljišče glede na namembnost uporabe gradbenega inženirskega objekta oziroma druge zunanje poslovne površine razvrsti v ustrezno kategorijo namembnosti po 2. točki tretjega odstavka tega člena.

(7) Določbi četrtega in petega odstavka tega člena se smiselno uporabljata tudi za gradbene inženirske objekte in druge zunanje poslovne površine.

(8) Pri poslovnem namenu se upošteva tudi merilo izjemnih ugodnosti v zvezi s pridobivanjem dohodka v gospodarskih dejavnostih v odvisnosti od ugodnosti lokacije stavbnega zemljišča in možnosti intenzivnejše rabe komunalnih in drugih objektov in naprav.

(9) Glede na razvrstitev po prejšnjih odstavkih tega člena se zazidana stavbna zemljišča po namembnosti uporabe glede na lego in določena zazidana stavbna zemljišča za poslovni namen s tem tudi za izjemne ugodnosti v zvezi s pridobivanjem dohodka ovrednotijo z naslednjim številom točk:

namembnost uporabe in izjemne ugodnosti v zvezi s pridobivanjem dohodka pri določenih poslovnih namenih		število točk glede na lego			
		I. območje	II. območje	III. območje	IV. območje
1. stanovanjski namen	stanovanjska raba	40	35	30	25
2. poslovni namen	a. splošni družbeni pomen in upravna raba	200	175	150	100
	b. poslovna raba	550	480	400	310
	c. gostinska raba	750	650	550	400
	č. trgovska raba in druge storitvene dejavnosti	750	650	530	410
	d. industrijska raba in skladišča	650	590	530	420
	e. kmetijska raba za kmetijsko poslovno dejavnost	400	345	300	200
	f. raba za potniški promet in izvajanje elektronskih komunikacij	200	175	150	100

15. člen
(smotrnost uporabe zazidanega stavbnega zemljišča za stanovanjski namen)

Smotrnost uporabe zazidanega stavbnega zemljišča za stanovanjski namen se glede na lego ovrednoti s številom točk na naslednji način:

smotrnost uporabe	število točk glede na lego			
	I. območje	II. območje	III. območje	IV. območje
1. individualna samostojna hiša	50	35	25	15
2. vrstna hiša	30	20	15	10
3. blokovna gradnja	20	15	10	5

16. člen
(lega in namembnost uporabe nezazidanega stavbnega zemljišča)

Nezazidano stavbno zemljišče se po namembnosti uporabe glede na lego ovrednoti s številom točk na naslednji način:

namembnost uporabe	število točk glede na lego			
	I. območje	II. območje	III. območje	IV. območje
nezazidano stavbno zemljišče	50	40	35	25

VII. Vrednost točke

17. člen
(vrednost točke)

(1) Vrednost točke za odmero nadomestila znaša 0,00229 EUR.

(2) Vrednost točke za vsako prihodnje leto se revalorizira na podlagi indeksa cen življenjskih potrebščin, ki ga ugotovi in objavi Statistični urad Republike Slovenije (v nadaljnjem besedilu: indeks), če je večji od 100. Pri revalorizaciji se upošteva indeks, objavljen novembra tekočega leta glede na

november preteklega leta. Revalorizirano vrednost točke z ugotovitvenim sklepom, ki se objavi v Uradnem listu Republike Slovenije, ugotovi župan.

(3) Če se vrednost točke spremeni drugače, kot je določeno v prejšnjem odstavku tega člena, jo na predlog župana s sklepom določi občinski svet. Sklep se objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

(4) Če župan oziroma občinski svet do 31. decembra tekočega leta za prihodnje leto ne sprejmeta sklepa o vrednosti točke iz drugega oziroma prejšnjega odstavka tega člena, se za izračun nadomestila v prihodnjem letu uporabi zadnja ugotovljena oziroma določena vrednost točke.

VIII. Oprostitve plačila nadomestila

18. člen (splošne oprostitve)

Nadomestilo se ne plačuje za:

- stavbno zemljišče, ki se uporablja za potrebe obrambe (objekti, ki so posebnega pomena za obrambo);
- stavbno zemljišče, ki se uporablja za objekte tujih držav, ki jih uporabljajo tuja diplomatska in konzularna predstavništva ali v njih stanuje njihovo osebje;
- stavbno zemljišče, ki se uporablja za objekte mednarodnih in meddržavnih organizacij, ki jih uporabljajo te organizacije ali v njih stanuje njihovo osebje, če ni v mednarodnem sporazumu drugače določeno;
- stavbe, ki jih uporabljajo verske skupnosti za svojo versko dejavnost.

19. člen

(oprostitvev zaradi nakupa novega stanovanja ali graditve družinske stanovanjske hiše)

(1) Plačila nadomestila se na lastno zahtevo za dobo pet let oprosti zavezanca, ki je kupil novo stanovanje kot posamezen del stavbe ali zgradil, dozidal ali nadzidal družinsko stanovanjsko hišo, če je v ceni stanovanja oziroma družinske stanovanjske hiše ali neposredno plačal stroške za urejanje stavbnega zemljišča po določbah predpisa, ki ureja plačilo stroškov za urejanje stavbnih zemljišč.

(2) Petletna doba oprostitve plačevanja nadomestila začne teči od dneva vselitve v stanovanje ali stanovanjsko hišo.

(3) Če zavezanec vloži zahtevo iz prvega odstavka tega člena po dnevu vselitve v stanovanje ali stanovanjsko hišo, je oproščen plačila nadomestila le od dneva vložitve zahteve do poteka petletnega obdobja iz prejšnjega odstavka tega člena.

(4) Če je odločba o zahtevi zavezanca iz prvega odstavka tega člena postala dokončna do izdaje odločbe o odmeri nadomestila, se oprostitvev upošteva pri izdaji odločbe o odmeri nadomestila.

(5) Če je odločba o zahtevi zavezanca iz prvega odstavka tega člena postala dokončna po izdaji odločbe o odmeri nadomestila in gre za oprostitvev plačila nadomestila za obdobje, na katero se nanaša izdana odločba o odmeri nadomestila, lahko zavezanec, skladno s predpisi, ki urejajo davke, zahteva vračilo preveč plačanega nadomestila, sorazmerno glede na obdobje oprostitvev iz odločbe o zahtevi iz prvega odstavka tega člena.

IX. Evidenca stavbnih zemljišč za potrebe odmere nadomestila

20. člen (vzpostavitev evidence stavbnih zemljišč za potrebe odmere nadomestila)

Občinska uprava skladno s predpisi, ki urejajo nadomestilo in evidentiranje nepremičnin, vzpostavi evidenco stavbnih zemljišč za potrebe odmere nadomestila na podlagi tega odloka tako, da evidenco, vzpostavljeno na podlagi 6. člena Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Občini

Trebnje (Uradni list RS, št. 71/98, 64/99, 101/00, 109/03, 119/05, 101/13 – ZDavNepr, in 22/14 – odl. US; v nadaljnjem besedilu: Odlok), uskladi z določbami tega odloka ter pravnim in dejanskim stanjem stavbnih zemljišč.

21. člen

(usklajevanje evidence stavbnih zemljišč za potrebe odmere nadomestila)

Občinska uprava skladno s tem odlokom ter predpisi, ki urejajo nadomestilo in evidentiranje nepremičnin, ves čas usklajuje evidenco stavbnih zemljišč za potrebe odmere nadomestila s pravnim in dejanskim stanjem stavbnih zemljišč.

22. člen

(podlaga za vzpostavitev in usklajevanje evidence stavbnih zemljišč za potrebe odmere nadomestila)

Podlago za vzpostavitev in usklajevanje evidence stavbnih zemljišč za potrebe odmere nadomestila poleg evidence, vzpostavljene na podlagi 6. člena Odloka, predstavljajo še evidence GURS, zemljiška knjiga in druge javne evidence, vsakokratni veljavni občinski prostorski akti, podatki, ki jih sporočijo zavezanci, ter drugi razpoložljivi podatki.

23. člen

(neskladja med podatki, neobstoječi in očitno napačni podatki)

(1) Če občinska uprava pri vzpostavitvi in usklajevanju evidence stavbnih zemljišč za potrebe odmere nadomestila ugotovi neskladja med podatki iz evidence, vzpostavljene na podlagi 6. člena Odloka, in evidencami GURS, zemljiško knjigo in drugimi javnimi evidencami, vsakokrat veljavnimi občinskimi prostorskimi akti, podatki, ki jih sporočijo zavezanci, ter drugimi razpoložljivimi podatki, za vzpostavitev in usklajevanje evidence stavbnih zemljišč za odmero nadomestila upošteva podatke, ki ustrezajo pravnemu in dejanskemu stanju stavbnih zemljišč, na kar sklepa tudi iz morebitnih preteklih ugotovitvenih in pritožbenih postopkov v zvezi z nadomestilom ter drugih razpoložljivih podatkov.

(2) Če podatki, ki so podlaga za vzpostavitev in usklajevanje evidence stavbnih zemljišč za potrebe odmere nadomestila v evidencah GURS in drugih javnih evidencah ne obstajajo ali so očitno napačni, le-te na podlagi ogleda, fotografij, podatkov iz projektne dokumentacije ali drugih podatkov, s katerimi razpolaga, oziroma na drug primeren način določi občinska uprava.

(3) S podatki, pridobljenimi oziroma določenimi na način iz prvega in prejšnjega odstavka tega člena, občinska uprava skladno s predpisi, ki urejajo nadomestilo in evidentiranje nepremičnin, obvesti zavezance pred odmero nadomestila.

(4) Občinska uprava o podatkih, pridobljenih na način iz prvega in drugega odstavka tega člena, obvesti tudi GURS.

24. člen

(sodelovanje in obveznosti zavezancev)

(1) Zavezanci so dolžni na zahtevo Občine Trebnje posredovati vse potrebne podatke za odmero nadomestila oziroma sodelovati pri vzpostavitvi in usklajevanju evidence stavbnih zemljišč za potrebe odmere nadomestila, pri čemer za pravilnost oziroma resničnost posredovanih podatkov odgovarjajo.

(2) Zavezanci morajo v roku 30 dni po nastanku obvestiti občinsko upravo o nastanku:

- obveznosti za plačilo nadomestila;
- sprememb, ki vplivajo na odmero nadomestila.

(3) Če nastane obveznost za plačilo nadomestila oziroma sprememba, ki vpliva na odmero nadomestila, med letom oziroma mesecem, se le-ta upošteva od prvega dne naslednjega meseca glede na mesec, v katerem je bila sprememba sporočena občinski upravi.

X. Poseben primer odmere nadomestila

25. člen (odmera nadomestila za pretekla leta)

(1) Zavezancu, za katerega se ugotovi, da ni ravnal po prvem ali drugem odstavku prejšnjega člena tega odloka, se ne glede na določbo prvega odstavka 8. člena tega odloka odmeri nadomestilo tudi za prejšnja leta, vendar najprej od trenutka, ko bi moral izpolniti svojo obveznost iz prvega ali drugega odstavka prejšnjega člena tega odloka.

(2) Zastaranje pravice do odmere nadomestila se presoja skladno z določbami predpisa, ki ureja davke.

XI. Ustvarjanje pogojev za gradnjo stanovanj

26. člen (ustvarjanje pogojev za gradnjo stanovanj)

(1) Občina Trebnje v okviru proračunskih zmožnosti ustvarja pogoje za gradnjo stanovanj.

(2) Občina Trebnje pogoje iz prejšnjega odstavka tega člena zagotavlja tako, da spremlja in analizira stanje na stanovanjskem področju občine, spremlja ponudbo in povpraševanje stanovanj v občini ter se vključuje v stanovanjski trg.

(3) V stanovanjski trg se Občina Trebnje vključuje tudi tako, da zainteresiranim zavezancem, ki razpolagajo z nezazidanimi stavbnimi zemljišči, na njihovo pobudo in v okviru proračunskih zmožnosti, daje ponudbe za odkup teh zemljišč s ciljem nadaljnje prodaje zainteresiranim osebam, ki imajo namen stavbna zemljišča uporabljati v skladu z namenom, ki je za njih predviden z vsakokrat veljavnimi občinskimi prostorskimi akti.

XII. Kazenska določba

27. člen (prekrški in globe)

(1) Z globo 1.000 EUR se za prekršek kaznuje pravno osebo, z globo 1.500 EUR pa pravno osebo, ki se po zakonu, ki ureja gospodarske družbe, šteje za srednjo veliko ali veliko gospodarsko družbo, ki:

- Občini Trebnje na njeno zahtevo ne posreduje podatkov za odmero nadomestila oziroma ne sodeluje pri vzpostavitvi in usklajevanju evidence stavbnih zemljišč za potrebe odmere nadomestila (prvi odstavek 24. člena tega odloka);
- občinski upravi posreduje napačne ali neresnične podatke za odmero nadomestila (prvi odstavek 24. člena tega odloka);
- ne obvesti občinske uprave o nastanku obveznosti za plačilo nadomestila (prva alineja drugega odstavka 24. člena tega odloka);
- ne obvesti občinske uprave o nastanku sprememb, ki vplivajo na odmero nadomestila (druga alineja drugega odstavka 24. člena tega odloka).

(2) Z globo 500 EUR se za prekršek iz prejšnjega odstavka tega člena kaznuje samostojnega podjetnika posameznika in posameznika, ki samostojno opravlja dejavnost.

(3) Z globo 250 EUR se za prekršek iz prvega odstavka tega člena kaznuje odgovorno osebo pravne osebe ali odgovorno osebo samostojnega podjetnika posameznika oziroma posameznika, ki samostojno opravlja dejavnost.

(4) Z globo 200 EUR se za prekršek iz prvega odstavka tega člena kaznuje posameznika.

XIII. Prehodne in končne določbe

28. člen (razvrščanje stavbnih zemljišč po namembnosti)

(1) Razvrstitev zazidanih stavbnih zemljišč v stanovanjski oziroma ustrezen poslovni namen po tretjem odstavku 14. člena tega odloka se opravi na podlagi vrst dejanskih rab delov stavb, ki jih opredeljuje vsakokrat veljavni predpis, ki ureja vrste dejanskih rab delov stavb, in so razvidne iz evidenc GURS, razen če ta odlok določa drugače.

(2) V kolikor pri morebitni spremembi predpisa, ki ureja vrste dejanskih rab delov stavb, pride do uvedbe novih vrst dejanskih rab delov stavb, se le-te smiselno uvrščajo v eno izmed namembnosti po tretjem odstavku 14. člena tega odloka. Enako velja tudi za vrste dejanskih rab delov stavb, ki niso izrecno razvrščene po tretjem odstavku 14. člena tega odloka.

29. člen (rok za vzpostavitev evidence stavbnih zemljišč za potrebe odmere nadomestila)

Občinska uprava vzpostavi evidenco stavbnih zemljišč za potrebe odmere nadomestila najkasneje do 31. marca 2020.

30. člen (prenehanje uporabe Odloka in postopki za odmero nadomestila)

(1) S 1. januarjem 2020 se preneha uporabljati Odlok.

(2) Postopki za odmero nadomestila, ki so se začeli do vključno 31. decembra 2019, se končajo po določbah Odloka.

31. člen (začetek veljavnosti in uporabe odloka)

Ta odlok začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije, uporabljati pa se začne s 1. januarjem 2020, razen določb, ki in kolikor se nanašajo na vzpostavitev evidence stavbnih zemljišč za potrebe odmere nadomestila, ki pa se uporabljajo že z dnem uveljavitve tega odloka.

Št. 007-1/2019-__
Trebnje, dne __. _____ 2019

Župan
Občine Trebnje
Alojzij Kastelic

IV. OBRAZLOŽITEV ČLENOV

K 1. členu:

Predlog odloka v 1. členu opredeljuje predmet urejanja s predmetnim odlokom. To je nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Trebnje.

K 2. členu:

2. člen predloga odloka določa predmet odmere nadomestila. To so vsa zazidana in nezazidana stavbna zemljišča na celotnem območju Občine Trebnje, razen tistih, za katera je v tem odloku ali v drugih predpisih, ki urejajo nadomestilo, določeno, da se zanje nadomestilo ne plačuje (prvi in drugi odstavek 59. člena ZSZ, 18. in 19. člen predloga odloka).

K 3. členu:

Predlog odloka v tem členu opredeljuje pomen izrazov.

Zazidano in nezazidano stavbno zemljišče sta zazidano in nezazidano stavbno zemljišče, kot ju v času priprave predloga odloka opredeljuje ZGO-1 zlasti v 218. in 218.b členu.

Zazidana stavbna zemljišča so 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 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.

Nezazidana stavbna zemljišča pa so 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.

Šteje se, da so kot zazidana stavbna zemljišča določene tiste zemljiške parcele ali njihovi deli, na katerih je zgrajena oziroma se na podlagi dokončnega gradbenega dovoljenja gradi katera koli vrsta stavbe ali gradbeni inženirski objekt, ki ni objekt gospodarske javne infrastrukture, če so takšne parcele oziroma njihovi deli v skladu z določbami tega zakona določene kot gradbene parcele; oziroma, da so kot nezazidana stavbna zemljišča določene tiste zemljiške parcele, za katere je z izvedbenim prostorskim aktom določeno, da je na njih dopustna gradnja določene vrste objekta iz tretjega odstavka 218. člena tega zakona, če je za njih zagotovljena oskrba s pitno vodo in energijo, odvajanje odplak in odstranjevanje odpadkov ter dostop na javno cesto in če ležijo znotraj območja, za katerega je občina z odlokom o nadomestilu določila, da se plačuje nadomestilo za uporabo nezazidanega stavbnega zemljišča.

Če zemljiške parcele oziroma njihovi deli še niso določeni kot gradbene parcele, pridobijo takšne zemljiške parcele oziroma njihovi deli status zazidanega stavbnega zemljišča s pravnomočno odločbo o parcelaciji, izdano v skladu z določbami ZGO-1 ali pa, ko postane gradbeno dovoljenje, izdano za objekt, ki naj bi se gradil na njej, dokončno.

Do pravnomočnosti odločbe o parcelaciji oziroma dokončnosti gradbenega dovoljenja, se površina parcel iz prejšnjega odstavka, ko se od nje odšteje površina, na kateri stoji stavba ali gradbeni inženirski objekt, ki ni objekt gospodarske javne infrastrukture, pomnožena s faktorjem 1,5, šteje kot površina nezazidanega stavbnega zemljišča, vendar samo, če takšni preostali deli takšnih zemljiških parcel hkrati izpolnjujejo tudi ostale pogoje.

Ne glede na navedeno se štejejo za nezazidano stavbno zemljišče tudi zemljiške parcele, za katere je z lokacijskim načrtom določeno, da so namenjene za površinsko izkoriščanje mineralnih surovin, če je z lokacijskim načrtom določeno, da se po opustitvi izkoriščanja na njih izvede sanacija tako, da se namenijo za gradnjo; če je za takšno izkoriščanje na njih že podeljena koncesija, vendar se z izkoriščanjem na njih še ni začelo; če se je z izkoriščanjem na njih že prenehalo in je z lokacijskim načrtom 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.

Evidence Geodetske uprave Republike Slovenije (v nadaljnjem besedilu: GURS) so zemljiški kataster, kataster stavb, register nepremičnin, register prostorskih enot in zbirni kataster gospodarske javne infrastrukture. V času priprave predloga odloka evidence GURS določata zlasti Zakon o evidentiranju nepremičnin (Uradni list RS, št. 47/06, 65/07 – odl. US, 79/12 – odl. US, 61/17 – ZAID in 7/18; v nadaljnjem besedilu: ZEN) in Zakon 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, 76/14 – odl. US, 14/15 – ZUUJFO in 61/17 – ZUreP-2).

Zemljiška knjiga je zemljiška knjiga po Zakonu o zemljiški knjigi (Uradni list RS, št. 58/03, 37/08 – ZST-1, 45/08, 28/09, 25/11, 14/15 – ZUUJFO, 69/17 in 11/18 – ZIZ-L).

Druge javne evidence so druge evidence, v katerih podatke o nepremičninah oziroma pravicah na njih vodijo pristojni organi, pa tudi evidence, iz katerih izhajajo drugi podatki za potrebe odmere nadomestila, kot sta na primer sodni in poslovni register.

Evidenca stavbnih zemljišč za potrebe odmere nadomestila je evidenca Občine Trebnje, ki vsebuje podatke o stavbnih zemljiščih, potrebne za odmero nadomestila, in jo občinska uprava skladno s predpisi, ki urejajo nadomestilo in evidentiranje nepremičnin, vzpostavi za potrebe odmere nadomestila in jo ves čas usklajuje.

Kmetijska poslovna dejavnost je kmetijska dejavnost, za izvajanje katere je njen izvajalec v kakršnikoli obliki registriran kot poslovni subjekt. Poslovni subjekti pa so po šesti alineji 2. člena Zakona o Poslovnem registru Slovenije (Uradni list RS, št. 49/06, 33/07 – ZSReg-B, 19/15 in 54/17) pravne osebe, samostojni podjetniki posamezniki in druge fizične osebe, ki opravljajo registrirane dejavnosti, ali s predpisom ali z aktom o ustanovitvi določene dejavnosti, kot so na področju kmetijske dejavnosti na primer nosilci dopolnilne dejavnosti na kmetiji, nosilci dopolnilnega dela in podobno. Takšna opredelitev kmetijske dejavnosti le-to postavlja v primerljiv položaj z ostalimi poslovnimi nameni, saj ni razumnega razloga za razlikovanje med njimi v smislu, da kmetijske stavbe, ki so namenjene opravljanju kmetijske poslovne dejavnosti, sploh ne bi bile predmet odmere nadomestila (odločba Ustavnega sodišča Republike Slovenije, št. U-I-245/04-5 z dne 15. 6. 2006). Po 1. točki 3. člena Zakona o kmetijstvu (Uradni list RS, št. 45/08, 57/12, 90/12 – ZdZPVHVVR, 26/14, 32/15, 27/17 in 22/18) je namreč kmetijska dejavnost gospodarska panoga. Glede na takšno opredelitev v predlogu odloka pa predmet odmere nadomestila niso kmetijske stavbe, ki niso namenjene kmetijski poslovni dejavnosti.

K 4. členu:

Predlog odloka v 4. členu določa pristojnosti Občinskega sveta Občine Trebnje (v nadaljnjem besedilu: občinski svet), župana Občine Trebnje (v nadaljnjem besedilu: župan), občinske uprave, pristojnega finančnega urada ter občinskega inšpekcijskega organa (v času priprave predloga odloka je to Skupna občinska uprava Mirnska in Temeniška dolina).

K 5. členu:

5. člen predloga odloka določa, da se celotno območje Občine Trebnje za potrebe odmere nadomestila razdeli na štiri območja, ki so določena glede na meje naselij po registru prostorskih enot.

Kriteriji, ki so bili upoštevani pri določitvi območij in razporeditvi naselij v ta območja, so sledeči: oddaljenost od ožjega mestnega centra oziroma od drugega oskrbnega središča, dostopnost do javnih funkcij, konfiguracija in reliefne značilnosti območja ter kvaliteta dostopnosti do območja.

Gre za kriterije, ki jih je po Dogovoru potrebno upoštevati pri merilu lege stavbnih zemljišč. Kriterije je potrebno upoštevati skupaj in tako glede na rezultat, ki izhaja iz uporabe vseh kriterijev, ugotoviti, v katero območje je potrebno razvrstiti določeno naselje. Le na ta način je mogoče spoštovati načelo enakosti, iz katerega izhaja tudi zahteva po upoštevanju neenakosti položaja zavezancev za nadomestilo in s tem njihovo sorazmerno različno obravnavo.

Razvrstitev naselij v območja po 5. členu predloga odloka je prikazana na priloženi pregledni karti (PRILOGA 1).

K 6. členu:

Predlog odloka v 6. členu določa, da je zavezanec za plačilo nadomestila lastnik ali neposredni uporabnik stavbnega zemljišča oziroma stavbe ali dela stavbe, gradbenega inženirskega objekta ali druge zunanje poslovne površine (tisti, ki ima dejansko in pravno možnost uporabe stavbnega zemljišča – imetnik pravice razpolaganja oziroma lastnik, najemnik stanovanja oziroma poslovnega prostora).

Odlok torej povzema ter glede na določbe ZGO-1 in sodno prakso dopolnjuje določbo prvega odstavka 62. člena ZSZ.

K 7. členu:

Formula za izračun letne višine nadomestila je različna glede na to, ali gre zazidano stavbno zemljišče za stanovanjski ali poslovni namen, prav tako je drugačna, ko gre za izračun nadomestila za nezazidano stavbno zemljišče.

Pri zazidanem stavbnem zemljišču za stanovanjski namen se letna višina nadomestila določi tako, da se skupno število točk po merilih za zazidano stavbno zemljišče za stanovanjski namen (13., 14. in 15., člen) pomnoži s površino zazidanega stavbnega zemljišča za stanovanjski namen (drugi odstavek 10. člena) in z vrednostjo točke (17. člen). Izračun se opravi po naslednji formuli:

$$\text{letna višina nadomestila za stanovanjski namen} = \text{skupno število točk} \times \text{površina} \times \text{vrednost točke}$$

Pri zazidanem stavbnem zemljišču za poslovni namen se letna višina nadomestila določi tako, da se skupno število točk po merilih za zazidano stavbno zemljišče za poslovni namen (13. in 14. člen) pomnoži s površino zazidanega stavbnega zemljišča za poslovni namen (tretji odstavek 10. člena) in z vrednostjo točke (17. člen). Formula za izračun je naslednja:

$$\text{letna višina nadomestila za poslovni namen} = \text{skupno število točk} \times \text{površina} \times \text{vrednost točke}$$

Letna višina nadomestila za nezazidano stavbno zemljišče pa se izračuna tako, da se skupno število točk za opremljenost nezazidanega stavbnega zemljišča (13. člen) pomnoži s faktorjem 0,25, zmnožku se prištejejo točke za namembnost uporabe nezazidanega stavbnega zemljišča glede na lego (16. člen), seštevek pa predstavlja skupno število točk po merilih iz tega odloka za nezazidano stavbno zemljišče, ki se pomnoži s površino nezazidanega stavbnega zemljišča (11. člen) in z vrednostjo točke (17. člen). Formula je naslednja:

$$\text{letna višina nadomestila za nezazidano stavbno zemljišče} = [\text{število točk za opremljenost} \times 0,25 + \text{število točk za namembnost uporabe glede na lego}] \times \text{površina} \times \text{vrednost točke}$$

Razlog za uporabo faktorja 0,25 pri skupnem številu točk za opremljenost nezazidanega stavbnega zemljišča je v tem, da nezazidana stavbna zemljišča manj obremenjujejo komunalne objekte in naprave kot zazidana. Prav tako se z uporabo tega faktorja doseže sorazmerno višino nadomestila za nezazidana stavbna zemljišča glede na primerljiva zazidana stavbna zemljišča, s tem pa se spoštuje

tudi načelo sorazmernosti. Kot primerljivi sta določeni zazidano stavbno zemljišče s stanovanjsko površino 180 m² in nezazidano stavbno zemljišče s površino 600 m². Zaradi dosege cilja namenske uporabe stavbnih zemljišč, kar ima podlago v ZSZ in Dogovoru, so v predlogu odloka točke določene tako, da so nezazidana stavbna zemljišča z nadomestilom obremenjena nekoliko več kot primerljiva zazidana stavbna zemljišča.

Podrobnejši zneski so razvidni iz informativnih izračunov (PRILOGA 2).

K 8. členu:

V 8. členu je določeno, da se nadomestilo plačuje za tekoče leto v skladu z določbami predpisa, ki ureja davke, na podlagi odločb za odmero nadomestila, ki jih zavezancem po uradni dolžnosti izda pristojni finančni urad.

403. člen ZDavP-2 določa pristojnost davčnega organa po kraju nepremičnine, da zavezancem izdaja odločbe o nadomestilu. ZDavP-2 pa v členih od 404 do 406 določa še nekatere posebnosti postopka, možnost plačila v obrokih, prav tako ureja spremembo zavezanca, ki nastane med letom. V slednjem primeru ima zavezanec, ki mu je bila izdana odločba o odmeri nadomestila, v 15 dneh po spremembi, pravico zahtevati, da se odločba spremeni tako, da se njegova obveznost zmanjša in novemu zavezancu določi ustrezen znesek nadomestila.

V predlogu odloka je tudi določeno, da so vsa sredstva, zbrana s plačili nadomestila, prihodek proračuna Občine Trebnje.

Gre za pomemben lastni vir prihodkov občinskega proračuna, iz katerega je omogočeno financiranje opremljanja stavbnih zemljišč ter drugih nalog občine.

K 9. členu:

Osnova za izračun nadomestila je površina stavbnega zemljišča.

K 10. členu:

Nadomestilo za zazidano stavbno zemljišče se plačuje od stanovanjske površine stavbe oziroma poslovne površine stavbe, gradbenega inženirskega objekta oziroma druge zunanje poslovne površine.

Kot površina zazidanega stavbnega zemljišča za stanovanjski namen se določi neto tlorisna površina vseh zaprtih prostorov dela stavbe stanovanjskega namena (sobe, predsoba, hodniki v stanovanju, kuhinja, kopalnica, shramba in drugi zaprti prostori stanovanja) in neto tlorisna površina garaže ali garažnega parkirnega mesta za osebne avtomobile (ne glede na to ali je garaža eden izmed prostorov v stavbi stanovanjskega namena ali pa samostojna stavba).

Površina zazidanega stavbnega zemljišča za poslovni namen pa se določi kot neto tlorisna površina vseh prostorov dela stavbe poslovnega namena in neto tlorisna površina vseh delov stavbe, ki so funkcionalno povezani z njim. V površino zazidanega stavbnega zemljišča za poslovni namen se štejejo tudi površine gradbenih inženirskih objektov in druge zunanje poslovne površine, ki se uporabljajo kot osnovne ali spremljevalne površine za opravljanje dejavnosti poslovnega namena, kot so pokrita in nepokrita skladišča, parkirišča, delavnice na prostem, manipulativne površine, na katerih se opravlja poslovna dejavnost, gostinski vrtovi, površine za obratovanje bencinskih servisov, igrišča in podobno.

Določba povzema 60. člen ZSZ, ga dopolnjuje glede na določbi 218. in 218.b člena ZGO-1 ter primeroma navaja zunanje poslovne površine.

K 11. členu:

V 11. členu predloga odloka pa je podlaga za določitev površine nezazidanega stavbnega zemljišča. Ta se določi kot površina zemljiške parcele ali njenega dela ali, če je njihov lastnik oziroma neposredni uporabnik isti kot površina več zemljiških parcel skupaj, ki so po občinskem prostorskem aktu določene za gradnjo stanovanjskih in poslovnih stavb ter gradbenih inženirskih objektov oziroma za površinsko izkoriščanje mineralnih surovin, ob upoštevanju pogojev iz zakona, ki ureja nadomestilo, in vsakokrat veljavnih občinskih prostorskih aktov.

Pogoji so podrobneje določeni v 218. in 218.b členu ZGO-1. Določba pa ureja tudi primer, ko so sosednje zemljiške parcele v lasti istega lastnika oziroma jih uporablja isti neposredni uporabnik. V tem primeru se lahko, tudi če posamezna zemljiška parcela ne izpolnjuje pogojev za minimalno gradbeno parcelo po vsakokrat veljavnem občinskem prostorskem načrtu, njihova skupna površina upošteva kot nezazidano stavbno zemljišče. Tako se ni mogoče izogniti plačilu nadomestila s parcelacijo in s tem zmanjšanjem površin posameznih zemljiških parcel pod površino, ki jo kot minimalno za velikost gradbene parcele določajo vsakokrat veljavni občinski prostorski akti.

K 12. členu:

12. člen predloga odloka navaja merila za določitev števila točk. Ta so različna za zazidana in nezazidana stavbna zemljišča.

Katera merila je mogoče upoštevati, določa ZSZ v 61. členu ter na njegovi podlagi sklenjen Dogovor, ki merila tudi podrobneje določa. Prav tako določa, kaj je potrebno upoštevati pri določanju posameznih meril in števila točk.

Za določitev števila točk za zazidana stavbna zemljišča se po predlogu odloka upoštevajo naslednja merila:

- opremljenost stavbnega zemljišča s komunalnimi in drugimi objekti in napravami ter možnost priključitve na te objekte in naprave;
- lega in namembnost ter izjemne ugodnosti v zvezi s pridobivanjem dohodka v gospodarskih dejavnostih;
- smotrnost uporabe stavbnega zemljišča.

Predlog odloka ne navaja merila za delno oprostitev plačevanja nadomestila zaradi stalnega prekomernega hrupa in trajnejše onesnaženosti zraka. To pa zato, ker na podlagi Odloka niso bile evidentirane vloge zavezancev z zahtevami po tovrstnih oprostitev, ugotavljanje stalnosti in prekomernosti hrupa ter trajnejše onesnaženosti zraka pa terja zapleten postopek in nesorazmerne stroške, ki bi bili povzročeni tako občinski upravi kot tudi zavezancem, glede na možnost le manjših delnih oprostitev. Kriterij motene dostopnosti glede na konfiguracijo terena in prometni režim pa je smiselno upoštevati že pri določanju območij in s tem nižjim točkovanjem težje dostopnih območij.

Prav tako je glede na Odlok predvidena poenostavitev uporabe merila izjemnih ugodnosti v zvezi s pridobivanjem dohodka v gospodarskih dejavnostih, ki je v predlogu odloka združena s točkovanjem namembnosti določenih stavbnih zemljišč za poslovni namen glede na njihovo lego.

Za določitev števila točk za nezazidana stavbna zemljišča pa se po predlogu odloka upoštevajo naslednja merila:

- opremljenost stavbnega zemljišča s komunalnimi in drugimi objekti in napravami ter možnost priključitve za te objekte in naprave;
- lega in namembnost.

V skladu s 7. členom predloga odloka se skupno število točk za opremljenost nezazidanega stavbnega zemljišča s komunalnimi in drugimi objekti in napravami pomnoži s faktorjem 0,25, zaradi razlogov, ki so navedeni že pri obrazložitvi citiranega člena predloga odloka.

K 13. členu:

Opremljenost stavbnega zemljišča s komunalnimi in drugimi objekti in napravami individualne in skupne rabe ter možnost priključitve na te objekte in naprave se ovrednoti s številom točk, kot je razvidno iz tabel v prvem in drugem odstavku 13. člena predloga odloka.

Število točk se sicer povzema po Odloku in za večino komunalnih in drugih objektov ali naprav ostaja nespremenjeno, zaradi vse več območij z asfaltno cesto s hodnikom za pešce v letu 2019 glede na leto 1998 pa predlog odloka pri opremljenosti z javno cesto uvaja asfaltno cesto s hodnikom za pešce, ki močno izboljšuje standard bivanja, zato je predlagana določitev števila točk utemeljena.

Določeno je tudi, da se pri opremljenosti upoštevajo dejanska priključenost oziroma dejanske možnosti priključitve na komunalne in druge objekte in naprave.

Podrobneje je določeno, da se šteje, da ima stavbno zemljišče dejansko možnost priključitve na komunalne in druge objekte in naprave iz 1. do 4. točke prvega odstavka (vodovodno omrežje, elektroenergetsko omrežje, javno kanalizacijsko omrežje in omrežje elektronskih komunikacij), če je omrežje, na katerega se je možno priključiti, oddaljeno od meje stavbnega zemljišča do največ 200 m in obstaja tudi dejanska možnost priključevanja ter koriščenja teh objektov in naprav. Šteje se, da ima stavbno zemljišče dejansko možnost priključitve na javno cesto (1. točka drugega odstavka tega člena), če je javna cesta ali drugo javno dobro, namenjeno prometu, od meje stavbnega zemljišča oddaljeno do največ 200 m.

Z določitvijo razdalj je onemogočena arbitrarnost pri določanju možnosti priključitve stavbnih zemljišč na komunalne in druge objekte in naprave. Glede na določbo odloka se presoja dejanska priključenost oziroma dejanske možnosti priključitve na komunalne in druge objekte in naprave, in sicer ne glede na to, ali so bili »priključki« izvedeni na stroške zavezancev oziroma neposrednih uporabnikov stavbnih zemljišč, in ne glede na to, ali potekajo po nepremičninah v javni ali zasebni lasti (sodba Upravnega sodišča Republike Slovenije, št. II U 522/2012 z dne 9. 10. 2013, in sodba Vrhovnega sodišča Republike Slovenije, št. X Ips 214/2013 z dne 27. 2. 2014).

Za javno cesto se sicer upošteva opremljenost stavbnega zemljišča samo po enem kriteriju, in sicer po tistem, ki ustreza dejanski opremljenosti oziroma dejanski možnosti opremljenosti. Če je dejanskih opremljenosti oziroma dejanskih možnosti opremljenosti z javno cesto več, se upošteva boljša, pri čemer je asfaltna cesta s hodnikom za pešce najboljša, makadamska cesta pa najslabša. Število točk za makadamsko cesto, asfaltno cesto brez hodnika za pešce in asfaltno cesto s hodnikom za pešce (1.a.-1.c. točke drugega odstavka tega člena) se ne seštevata.

Za namen odmere nadomestila se tudi šteje, da je stavbno zemljišče opremljeno z javno razsvetljavo, če je naselje, v katerem se stavbno zemljišče nahaja, opremljeno z javno razsvetljavo.

Podlago za določitev števila točk po tem merilu sicer predstavlja Dogovor, ki tudi določa največje možno razmerje med minimalno in maksimalno opremljenostjo stavbnega zemljišča (1:5), kar je v predlogu odloka upoštevano.

K 14. členu:

14. člen predloga odloka izpeljuje merili lege in namembnosti stavbnega zemljišča ter za določena stavbna zemljišča za poslovni namen tudi merilo izjemne ugodnosti v zvezi s pridobivanjem dohodka v gospodarskih dejavnostih.

Tako najprej določa, da se pri merilu lege stavbnega zemljišča upošteva razvrstitev stavbnega zemljišča v območje iz 5. člena tega odloka.

Sicer pa se zazidana stavbna zemljišča glede na namembnost njihove uporabe razvrstijo na zazidana stavbna zemljišča za stanovanjski in zazidana stavbna zemljišča za poslovni namen, in sicer glede na vrsto dejanske rabe dela stavbe, ki stoji na njih. Razvrstitev se praviloma opravi glede na vrste dejanskih rab delov stavb, kot so zavedene v evidencah GURS, po predpisu, ki ureja vrste dejanskih rab delov stavb (glej tudi 28. člen predloga odloka). V času priprave predloga odloka je to Pravilnik o

vrstah dejanskih rab dela stavbe in vrstah prostorov, ki pripadajo delu stavbe (Uradni list RS, št. 22/19 in 46/19).

Tako se v stanovanjski namen razvrstijo stavbe za stanovanjsko rabo, garaže in garažna parkirna mesta za osebne avtomobile ter, v kolikor so namenjeni stanovanjski rabi, klet, shramba, sušilnica in pralnica.

V poslovni namen pa:

- stavbe splošnega družbenega pomena in stavbne za upravno rabo;
- stavbe za poslovno rabo;
- stavbe za gostinsko rabo;
- stavbe za trgovsko rabo in druge storitvene dejavnosti;
- stavbe za industrijsko rabo in skladišča;
- stavbe za kmetijsko rabo, če se uporabljajo za kmetijsko poslovno dejavnost;
- stavbe za potniški promet in izvajanje elektronskih komunikacij.

V posamezni poslovni namen se razvrstijo tudi garaže in garažna parkirna mesta, klet, shramba, sušilnica, pralnica, tehnični prostor in skupni komunikacijski prostor, v kolikor so namenjeni posameznemu poslovnemu namenu.

Razvrstitev stavb je sicer podrobneje razvidna iz besedila tretjega odstavka 14. člena predloga odloka, upoštevajoč tudi 28. člen predloga odloka.

V četrtem odstavku je določeno, da se v primeru, ko ima stavba v evidencah GURS evidentiranih več delov, vsak del stavbe, glede na njegovo vrsto dejanske rabe in površino, razvrsti v eno izmed namembnosti uporabe po tretjem odstavku tega člena. Peti odstavek pa določa primer, ko ima stavba v evidencah GURS evidentiran en del, vendar iz razpoložljivih podatkov izhaja, da ta v celoti ne odraža dejanskega stanja in da ima stavba več namembnosti uporabe (zidanice, stanovanjsko-poslovni objekti, počitniški objekti, objekti za občasno bivanje in podobno). V tem primeru pa se stavba glede vsake posamezne namembnosti uporabe, upoštevajoč površino, ki je namenjena tej namembnosti uporabe, razvrsti v eno izmed namembnosti uporabe po tretjem odstavku tega člena (na primer bivalni prostori zidanice se razvrstijo v stanovanjski namen, poslovni prostor v stanovanjsko-poslovni stavbi v poslovni namen in podobno).

Če se na zazidanem stavbnem zemljišču za poslovni namen nahaja gradbeni inženirski objekt ali druga zunanja poslovna površina, se stavbno zemljišče glede na namembnost uporabe gradbenega inženirskega objekta oziroma druge zunanje poslovne površine razvrsti v ustrezno kategorijo poslovnega namena.

Določbi četrtega in petega odstavka tega člena se smiselno uporabljata tudi za gradbene inženirske objekte in druge zunanje poslovne površine. To na primer pomeni, da se v primeru, ko se na stavbnem zemljišču nahaja več gradbenih inženirskih objektov oziroma drugih zunanjih poslovnih površin, vsak(a) izmed njih razvrsti v ustrezen poslovni namen, glede na površino, ki je namenjena temu poslovnemu namenu.

Pri poslovnem namenu se upošteva tudi merilo izjemnih ugodnosti v zvezi s pridobivanjem dohodka v gospodarskih dejavnostih v odvisnosti od ugodnosti lokacije stavbnega zemljišča in možnosti intenzivnejše rabe komunalnih in drugih objektov in naprav, kot to določa Dogovor, ki primeroma kot dejavnosti navaja trgovino, gostinsko dejavnost, obrtno dejavnost in podobno.

Glede na razvrstitev po prejšnjih odstavkih tega člena se zazidana stavbna zemljišča po namembnosti uporabe glede na lego in določena zazidana stavbna zemljišča za poslovni namen s tem tudi za izjemne ugodnosti v zvezi s pridobivanjem dohodka ovrednotijo s številom točk po tabeli iz 14. člena predloga odloka.

Število točk se sicer povzema po Odloku, z nekaterimi spremembami. Določene točke se znižujejo (splošni družbeni pomen in upravna raba), določene pa zvišujejo, saj so območja bolj komunalno in drugače opremljena ter imajo posledično na splošno višji standard kot pred 20 leti. Prav tako se na enem mestu združujejo točke za samo namembnost in izjemne ugodnosti za pridobivanje dohodka v gospodarskih dejavnostih glede na lego stavbnih zemljišč. Skupna višina števila točk je tako

primerljiva s številom točk po Odloku, z določenimi manjšimi odstopanji. Ocenjuje se, da je ureditev ustrezna in družbeno sprejemljiva, saj v preteklosti ni bilo zabeleženih številnih pritožb v tej smeri.

Dodatna utemeljitev določitve števila točk za poslovni namen (namembnost uporabe in za določena stavbna zemljišča za poslovni namen tudi izjemne ugodnosti v zvezi s pridobivanjem dohodka):

- splošni družbeni pomen in upravna raba ter raba za potniški promet in izvajanje elektronskih komunikacij: ZSZ in Dogovor merilo izjemnih ugodnosti pri pridobivanju dohodka vežeta na opravljanje gospodarskih dejavnosti, ki pomenijo pridobivanje dohodka (dobička) na trgu. Za razliko od gospodarskih dejavnosti pa negospodarske dejavnosti dohodka na trgu praviloma ne dosegajo (šolstvo in vzgoja, državni organi in drugi, ki ne slonijo na komercialnih temeljih). Zato ni podlage za določitev dodatnega števila točk po merilu izjemnih ugodnosti, saj v primeru teh namenov ne gre za gospodarske dejavnosti v smislu določb ZSZ;
- poslovna raba: Uporabniki stavbnih zemljišč poslovne rabe niso le prebivalci Občine Trebnje, temveč tudi številni drugi, iz sosednjih občin, zlasti občin Mirnske doline). V preteklosti so na primer banke in pošte zaprle svoje poslovalnice oziroma skrajšale delovni čas v nekaterih izmed teh občin (Mokronog-Trebelno), uporabniki tovrstnih storitev pa so zato prisiljeni iskati alternativne rešitve in uporabljati storitve tudi na območju Občine Trebnje, saj je to območje dnevnih migracij številnih ljudi iz teh območij (zaposlitve v Novem mestu in Ljubljani). Prav tako se v sosednjih občinah ne izvajajo na primer odvetništvo in podobno. Navedeno za tovrstna stavbna zemljišča v Občini Trebnje pomeni izjemne ugodnosti pri pridobivanju dohodka, ki se od središča Občine Trebnje zmanjšujejo, kar je bilo upoštevano pri določevanju števila točk glede na lego stavbnih zemljišč.
- gostinska raba: Pri gostinski rabi pride do izraza velika frekvenca ljudi na območju Občine Trebnje, zlasti v I., II. in III. območju, na kar vpliva zlasti lega ob avtocesti (in avtocestni priključki na I. in II. območju). Dejstvo je tudi, da je Občina Trebnje križišče cestnih povezav iz Ljubljane, Novega mesta ter Mokronoga, Šentruperta in Mirne, kar kaže na izjemno ugodnost lokacije in s tem možnost ustvarjanja dohodka. Ta izjemna ugodnost je največja v Trebnjem, manjša pa v okoliških naseljih, temu primerna pa je tudi določitev števila točk za izjemne ugodnosti. Na navedena dejstva kaže tudi to, da je na območju Občine Trebnje (izrazito se to kaže v naselju Trebnje) izjemno veliko število gostinskih stavb, ki očitno navkljub visoki konkurenci uspešno poslujejo. Številne stranke gostincev so tudi ljudje, zaposleni na teh območjih. V IV. območju pa se kažejo izjemne možnosti zidaniškega in kmečkega turizma in podobno;
- trgovska raba in druge storitvene dejavnosti: Podobno je pri trgovski dejavnosti in drugih storitvenih dejavnostih. Lega območja Občine Trebnje ob avtocesti (trije avtocestni priključki) in na križišču glavnih cestnih prometnic iz Ljubljane, Novega mesta in naselij v Mirnski dolini, zgrajena komunalna oprema, zlasti pa sodobna cestna infrastruktura (krožišča za izjemno pretočnost prometa) in odzivnost ter posluh občine za tovrstne investicije, dajejo območju Občine Trebnje izjemne možnosti glede na lokacijo in možnosti intenzivnejše rabe komunalnih in drugih objektov in naprav, ki pa so različne glede na območja, kar se izrazi tudi v različnem točkovanju izjemnih ugodnosti glede na lego stavbnih zemljišč. Dejstvo, ki kaže na navedeno, je tudi to, da so (ali v kratkem še bodo) v Trebnjem poslovalnice vseh večjih trgovskih družb (Spar, Mercator, Lidl, Hofer in ostali);
- industrijska raba in skladišča: Stavbnim zemljiščem za industrijsko rabo je izjemne ugodnosti pri pridobivanju dohodka mogoče pripisati zlasti zaradi izjemnih aktivnosti Občine Trebnje in njene odzivnosti pri sprejemanju in spremembah občinskih prostorskih aktov ter opremljanju stavbnih zemljišč na območjih, namenjenih za tovrstno rabo. Oprema teh stavbnih zemljišč je novejša in uporabnikom omogoča izjemne možnosti za njeno intenzivnejšo rabo. K izjemnim možnostim pri pridobivanju dohodka pa pripomore tudi lega celotnega območja Občine Trebnje ob železnici, ki omogoča prevoz večjih in težjih tovorov, prav tako je s celotnega osrednjega dela Občine Trebnje mogoče enostavno dostopati na avtocesto;
- kmetijska raba za kmetijsko poslovno dejavnost: Stavbnim zemljiščem za opravljanje kmetijske poslovne dejavnosti ugodnost lokacije na območju Občine Trebnje daje izjemne možnosti za doseganje dohodka, saj zlasti prebivalci iz I. območja živijo na izjemno gosto

poseljenem območju, pogosto tudi v večstanovanjskih stavbah, zato jim ni omogočena lastna pridelava oziroma predelava kmetijskih pridelkov in izdelkov. Prav tako se vse hitrejši sodoben tempo življenja odraža tako, da ljudje ne pridelujejo in izdelujejo kmetijskih pridelkov in izdelkov, temveč le-te kupujejo, vedno bolj od lokalnih ponudnikov. Izjemne možnosti se sicer zmanjšujejo glede na oddaljenost tovrstnih stavbnih zemljišč od mesta Trebnje, kar je bilo upoštevano tudi pri določanju točk. Sicer pa je kmetijska poslovna dejavnost ovrednotena z najmanj točkami izmed vseh poslovnih namenov, pri katerih se upošteva tudi merilo izjemnih ugodnosti v zvezi s pridobivanjem dohodka.

Glede na navedeno je mogoče zaključiti, da imajo največje izjemne ugodnosti za pridobivanje dohodka stavbna zemljišča za gostinsko in trgovsko rabo ter druge storitvene dejavnosti, sledijo jim stavbna zemljišča za industrijsko rabo in skladišča, tem pa stavbna zemljišča za poslovno rabo, na zadnjem mestu pa so zemljišča za kmetijsko rabo za kmetijsko poslovno dejavnost. Temu primerna je tudi določitev točk.

K 15. členu:

Smotnost uporabe zazidanega stavbnega zemljišča za stanovanjski namen se glede na lego ovrednoti s številom točk po tabeli, ki je v 15. členu predloga odloka.

Podlago za določitev števila točk oziroma kriterije za to sicer določa Dogovor, zlasti pa je potrebno upoštevati gostoto zazidave. Smotneje izkoriščeno stavbno zemljišče se točkuje z manj točkami kot vrstna hiša, slednja pa z manj točkami kot individualna samostojna hiša.

K 16. členu:

Nezazidano stavbno zemljišče se po namembnosti uporabe glede na lego ovrednoti s številom točk po tabeli iz 16. člena predloga odloka.

Gre za izpeljavo merila namembnosti, v okviru katerega se po Dogovoru upošteva tudi skladnost obstoječe zazidave s predvideno po občinskem prostorskem načrtu. Ta pa je pri nezazidanem stavbnem zemljišču neskladna, saj se nezazidano stavbno zemljišče ne uporablja v skladu z namenom, ki je zanj predviden po občinskem prostorskem načrtu – ni zazidano.

Razlog za plačevanje nadomestila za nezazidana stavbna zemljišča pa je v tem, da nadomestilo sili lastnike teh zemljišč, da čim prej zagotovijo njihovo pozidavo in tako zemljišču omogočijo izvrševanje funkcije, ki je zanj predvidena s prostorskim aktom.

K 17. členu:

Vrednost točke za odmero nadomestila v prvem letu znaša 0,00229 EUR.

Za vsako prihodnje leto pa se vrednost točke revalorizira na podlagi indeksa cen življenjskih potrebščin, ki ga ugotovi in objavi Statistični urad Republike Slovenije (v nadaljnjem besedilu: indeks), če je večji od 100. Pri revalorizaciji se upošteva indeks, objavljen novembra tekočega leta glede na november preteklega leta. Revalorizirano vrednost točke z ugotovitvenim sklepom, ki se objavi v Uradnem listu Republike Slovenije, ugotovi župan.

Določba jasno določa nalogo župana, da do konca tekočega leta sprejme ugotovitveni sklep o vrednosti točke, če je indeks večji od 100. Sicer vrednost točke za prihodnje leto ostane nespremenjena.

Možna je tudi drugačna sprememba vrednosti točke, vendar jo mora v tem primeru na predlog župana s sklepom določiti občinski svet. Tudi ta sklep se objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

Jasno je določeno še, da se, če župan oziroma občinski svet do 31. decembra tekočega leta za prihodnje leto ne sprejmeta sklepa o vrednosti točke, za izračun nadomestila v prihodnjem letu uporabi zadnja ugotovljena oziroma določena vrednost točke.

K 18. členu:

18. člen predloga odloka določa splošne oprostitve.

Gre za povzetek prvega odstavka 59. člena ZSZ. Oprostitve so določene taksativno in jih je potrebno dosledno upoštevati, kot izhaja tudi iz Sistemskih priporočil.

K 19. členu:

Plačila nadomestila se na lastno zahtevo za dobo pet let oprosti zavezanca, ki je kupil novo stanovanje kot posamezen del stavbe ali zgradil, dozidal ali nadzidal družinsko stanovanjsko hišo, če je v ceni stanovanja oziroma družinske stanovanjske hiše ali neposredno plačal stroške za urejanje stavbnega zemljišča po določbah predpisa, ki ureja plačilo stroškov za urejanje stavbnih zemljišč.

Petletna doba oprostitve plačevanja nadomestila začne teči od dneva vselitve v stanovanje ali stanovanjsko hišo.

Gre za oprostitvev, ki je določena že v drugem odstavku 59. člena ZSZ, v predlogu odloka pa so le podrobneje opredeljene posledice oprostitve na odmero nadomestila.

Glede na to, da gre za oprostitvev, ki se upošteva le na zahtevo zavezanca, je v predlogu odloka določeno, da se v primeru, ko zavezanec vloži zahtevo za oprostitvev po dnevu vselitve v stanovanje ali stanovanjsko hišo, zavezanca oprosti plačila nadomestila le od dneva vložitve zahteve do poteka petletnega obdobja, ki začne teči od dneva vselitve.

Pristojni finančni urad odločbo o oprostitvi, ki je postala dokončna do izdaje odločbe o odmeri nadomestila, upošteva pri izdaji odločbe o odmeri nadomestila.

Glede na to, da se nadomestilo plačuje za tekoče leto na podlagi odločbe pristojnega finančnega urada, ki jo le-ta zavezancu izda med letom, do vselitve in s tem dokončne odločbe o oprostitvi pa lahko pride tudi po izdaji odločbe o odmeri nadomestila, je bilo potrebno urediti še to situacijo. V tem primeru ima zavezanec skladno s predpisi, ki urejajo davke, pravico zahtevati vračilo preveč plačanega nadomestila, sorazmerno glede na obdobje oprostitve iz odločbe o zahtevi iz prvega odstavka tega člena. To pravico ima zavezanec le v primeru, če se odločba o odmeri nadomestila in odločba o oprostitvi nanašata na isto obdobje.

K 20. členu:

20. člen predloga odloka določa, da občinska uprava skladno s predpisi, ki urejajo nadomestilo in evidentiranje nepremičnin, vzpostavi evidenco stavbnih zemljišč za potrebe odmere nadomestila na podlagi tega odloka tako, da evidenco, vzpostavljeno na podlagi 6. člena Odloka, uskladi z določbami tega odloka ter pravnim in dejanskim stanjem stavbnih zemljišč.

Predpisa, omenjena v 20. členu predloga odloka, sta v času njegove priprave ZGO-1 in ZEN. Iz njunih določb izhaja, da je potrebno o vpisu podatkov, ki niso vpisani v evidence GURS, pred odmero nadomestila obvestiti zavezanca in mu omogočiti, da na tovrstne podatke poda pripombe. V kolikor zavezanec pripomb ne poda, se podatki štejejo za pravilne, na njihovi podlagi pa pristojni finančni urad izda odločbo o odmeri nadomestila.

K 21. členu:

Ker je dejansko in pravno stanje stavbnih zemljišč spremenljivo, je v predlogu odloka določeno, da občinska uprava skladno s tem odlokom ter predpisi, ki urejajo nadomestilo in evidentiranje nepremičnin, ves čas usklajuje evidenco stavbnih zemljišč za potrebe odmere nadomestila s pravnim in dejanskim stanjem stavbnih zemljišč.

K 22. členu:

22. člen predloga odloka določa podlago za vzpostavitev in usklajevanje evidence stavbnih zemljišč za potrebe odmere nadomestila. To poleg evidence, vzpostavljene na podlagi 6. člena Odloka, predstavljajo še evidence GURS, zemljiška knjiga in druge javne evidence, vsakokratni veljavni občinski prostorski akti, podatki, ki jih sporočijo zavezanci, ter drugi razpoložljivi podatki.

Občinska uprava za potrebe vzpostavitve in usklajevanja evidence stavbnih zemljišč za odmero nadomestila na naveden način pridobi zlasti podatke o stanovanjskih in poslovnih površinah stavbnih zemljišč (stavb, gradbenih inženirskih objektov in zunanjih poslovnih površin), vrstah dejanskih rab delov stavb, gradbenih inženirskih objektov in zunanjih poslovnih površin, oddaljenosti komunalnih in drugih objektov oziroma naprav od meje stavbnega zemljišča, pa tudi ostale podatke, ki so potrebni za odmero nadomestila.

K 23. členu:

Določeno je tudi, da če občinska uprava pri vzpostavitvi in usklajevanju evidence stavbnih zemljišč za potrebe odmere nadomestila ugotovi neskladja med podatki iz evidence, vzpostavljene na podlagi 6. člena Odloka, in evidencami GURS, zemljiško knjigo in drugimi javnimi evidencami, vsakokrat veljavnimi občinskimi prostorskimi akti, podatki, ki jih sporočijo zavezanci, ter drugimi razpoložljivimi podatki, za vzpostavitev in usklajevanje evidence stavbnih zemljišč za odmero nadomestila upošteva podatke, ki ustrezajo pravnemu in dejanskemu stanju stavbnih zemljišč, na kar sklepa tudi iz morebitnih preteklih ugotovitvenih in pritožbenih postopkov v zvezi z nadomestilom ter drugih razpoložljivih podatkov.

Če pa podatki, ki so podlaga za vzpostavitev in usklajevanje evidence stavbnih zemljišč za potrebe odmere nadomestila v evidencah GURS in drugih javnih evidencah ne obstajajo ali so očitno napačni, le-te na podlagi ogleda, fotografij, podatkov iz projektne dokumentacije ali drugih podatkov, s katerimi razpolaga, oziroma na drug primeren način določi občinska uprava.

Določba je na mestu s ciljem zmanjšanja števila postopkov s pravnimi sredstvi iz razloga napačno ali nepopolno ugotovljenega dejanskega stanja, saj podatki iz občinske evidence predstavljajo dejansko stanje, na podlagi katerega pristojni finančni urad izda zavezancu odločbo, s katero mu odmeri nadomestilo. Zato je pomembno, da podatki v evidenci ustrezajo dejanskemu stanju stavbnih zemljišč.

S podatki, pridobljenimi oziroma določenimi na tak način (torej podatki, ki niso vpisani v evidencah GURS), občinska uprava skladno s predpisi, ki urejajo nadomestilo in evidentiranje nepremičnin, obvesti zavezance pred odmero nadomestila.

Pogosto je že bilo ugotovljeno, da ima Občina Trebnje kvalitetnejše podatke, kot so vpisani v evidencah GURS. Z namenom uskladitve podatkov iz občinskih in državnih evidenc je zato določeno tudi, da občinska uprava o podatkih, pridobljenih na tak način, obvesti tudi GURS. ZEN namreč v prvem odstavku 100. člena določa, da se v register nepremičnin prevzemajo tudi podatki iz zbirk podatkov samoupravnih lokalnih skupnosti.

K 24. členu:

Ker je stavbnih zemljišč na območju Občine Trebnje veliko, je nemogoče, da bi občinska uprava sproti sledila vsem spremembam, ki vplivajo na odmero nadomestila, prav tako določene podatke o stavbnih zemljiščih poznajo le njihovi lastniki oziroma neposredni uporabniki.

Zato predlog odloka predvideva dolžnost zavezancev, da na zahtevo Občine Trebnje posredujejo vse potrebne podatke za odmero nadomestila oziroma sodelujejo pri vzpostavitvi in usklajevanju evidence stavbnih zemljišč za potrebe odmere nadomestila, pri čemer za pravilnost oziroma resničnost posredovanih podatkov odgovarjajo.

Tako morajo zavezanci v roku 30 dni po nastanku obvestiti občinsko upravo o nastanku obveznosti za plačilo nadomestila ali sprememb, ki vplivajo na odmero nadomestila.

Če nastane obveznost za plačilo nadomestila oziroma sprememba, ki vpliva na odmero nadomestila, med letom oziroma mesecem, se le-ta upošteva od prvega dne naslednjega meseca glede na mesec, v katerem je bila sprememba sporočena občinski upravi.

Ravnanje zavezancev, ki ni v skladu s tem členom, se obravnava kot prekršek in se kot tako sankcionira po 27. členu odloka, prav tako se lahko nadomestilo odmeri tudi za prejšnja leta, kot je to določeno v 25. členu.

K 25. členu:

Ta člen ureja eno izmed posledic opustitve dolžnega ravnanja zavezancev po 24. členu odloka in s tem poseben primer odmere nadomestila. Določeno je, da se v tem primeru, ne glede na to, da se nadomestilo praviloma plačuje za tekoče leto (prvi odstavek 8. člena odloka), nadomestilo odmeri tudi za prejšnja leta, vendar najprej od trenutka, ko bi zavezanec moral izpolniti svojo obveznost po 24. členu odloka.

Zastaranje pravice do odmere nadomestila se presoja skladno z določbami predpisa, ki ureja davke. V času priprave predloga odloka je to ZDavP-2, ki v 125. členu določa, da pravica do odmere davka zastara v petih letih od dneva, ko bi bilo treba davek napovedati, obračunati, odtegniti in odmeriti.

K 26. členu:

V 26. členu predloga odloka je konkretizirana naloga, ki jo ima občina po 4. točki prvega odstavka 8. člena Statuta – ustvarjanje pogojev za gradnjo stanovanj.

Določeno je, da le-te ustvarja v okviru proračunskih zmožnosti. Občina Trebnje se vključuje v stanovanjski trg tudi tako, da zainteresiranim zavezancem, ki razpolagajo z nezazidanimi stavbnimi zemljišči, na njihovo pobudo daje ponudbe za odkup teh zemljišč s ciljem nadaljnje prodaje zainteresiranim osebam, ki imajo namen stavbna zemljišča uporabljati v skladu z namenom, ki je za njih predviden s prostorskimi akti.

K 27. členu:

V 27. členu so določeni prekrški in globe za ravnanja zavezancev v nasprotju s 24. členom odloka.

Nadzor nad izvrševanjem določb tega odloka opravlja občinski inšpekcijski organ.

K 28. členu:

28. člen določa, da se razvrstitev zazidanih stavbnih zemljišč v stanovanjski oziroma ustrezen poslovni namen po tretjem odstavku 14. člena tega odloka opravi na podlagi vrst dejanskih rab delov stavb, ki jih opredeljuje vsakokrat veljavni predpis, ki ureja vrste dejanskih rab delov stavb, in so razvidne iz evidenc GURS, razen če ta odlok določa drugače (zlasti četrti in peti odstavek 14. člena in 23. člen predloga odloka).

V času priprave predloga odloka je ta predpis Pravilnik o vrstah dejanskih rab dela stavbe in vrstah prostorov, ki pripadajo delu stavbe (Uradni list RS, št. 22/19 in 46/19).

Drugi odstavek pa ureja primer morebitne spremembe tega predpisa in uvedbo novih vrst dejanskih rab delov stavb, in sicer z namenom, da v tem primeru ne bi bilo potrebno spreminjati odloka. Določeno je, da se v tem primeru morebitne novo uvedene vrste dejanskih rab delov stavb smiselno uvrščajo v namembnosti po tretjem odstavku 14. člena predloga odloka, kar velja tudi za vrste dejanskih rab delov stavb, ki niso izrecno navedene v citiranem členu.

K 29. členu:

V tem členu je določen rok za vzpostavitev evidence stavbnih zemljišč za potrebe odmere nadomestila in sicer je ta rok 31. marec 2020.

Določba sledi 404. členu ZDavP-2, ki določa, da davčni organ zavezancem določi nadomestilo na podlagi podatkov občine do 31. marca za tekoče leto. Do takrat se torej praviloma zaključi tudi postopek vzpostavitve evidence.

K 30. členu:

30. člen določa, da se z dnem 1. januarjem 2020 preneha uporabljati Odlok.

Glede na to, da predpisi, ki so podlaga za odmero nadomestila, ne veljajo več, se pa po odločbi Ustavnega sodišča Republike Slovenije, št. U-I-313/13-86 z dne 21. 3. 2014 (Uradni list RS, št. 22/14) še vedno uporabljajo, je določba 29. člena specifična in ne ureja prenehanja veljave Odloka, temveč zgolj prenehanje njegove uporabe.

Določeno je tudi, da se postopki za odmero nadomestila, ki so se oziroma se bodo začeli do vključno 31. decembra 2019 na podlagi Odloka, končajo po določbah Odloka.

K 31. členu:

Zadnji člen predloga odloka določa vakacijski rok. Odlok začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije, uporabljati pa se začne z dnem 1. januarjem 2020, razen določb, ki in kolikor se nanašajo na vzpostavitev evidence stavbnih zemljišč za potrebe odmere nadomestila, ki pa se uporabljajo že z dnem uveljavitve tega odloka.

Uporaba določb, ki in kolikor se nanašajo na vzpostavitev evidence stavbnih zemljišč za potrebe odmere nadomestila, je določena že z dnem uveljavitve tega odloka, saj bo to omogočalo občinski upravi takojšnji začetek vzpostavljanja evidence skladno z določbami tega odloka (oziroma določbami ZGO-1 in ZEN).

PRILOGA 1 (pregledna karta)

PRILOGA 2 (informativni izračuni):

- zazidano stavbno zemljišče – stanovanjski namen (osnovna opremljenost, za m²)
- zazidano stavbno zemljišče – poslovni namen (osnovna opremljenost, za m²)
- nezazidano stavbno zemljišče (osnovna opremljenost, za m²)
- zazidano stavbno zemljišče – stanovanjski namen (maksimalna opremljenost, za m²)
- zazidano stavbno zemljišče – poslovni namen (maksimalna opremljenost, za m²)
- nezazidano stavbno zemljišče (maksimalna opremljenost, za m²)
- zazidano stavbno zemljišče – stanovanjski namen (osnovna opremljenost, za 180 m²)
- zazidano stavbno zemljišče – poslovni namen (osnovna opremljenost, za 180 m²)
- nezazidano stavbno zemljišče (osnovna opremljenost, za 600 m²)
- zazidano stavbno zemljišče – stanovanjski namen (maksimalna opremljenost, za 180 m²)
- zazidano stavbno zemljišče – poslovni namen (maksimalna opremljenost, za 180 m²)
- nezazidano stavbno zemljišče (maksimalna opremljenost, za 600 m²)

PRILOGA 3 (stališča do pripomb, prejetih v času javne obravnave osnutka predloga odloka)

PRILOGA 4 (obrazložitev sprememb besedila členov predloga odloka glede na besedilo členov osnutka predloga odloka, ki je bil v javni obravnavi)

PRILOGA 2 - ZAZIDANO STAVBNO ZEMLJIŠČE - STANOVANJSKI NAMEN (OSNOVNA OPREMLJENOST, ZA KVADRATNI METER)

POVRŠINA	1
----------	---

ODLOK 1998				
VREDNOST TOČKE		0,00229		
	I. OBMOČJE	II. OBMOČJE	III. OBMOČJE	IV. OBMOČJE
VODOVOD (20)			20	
ELEKTRIČNO OMREŽJE (20)			20	
JAVNA KANALIZACIJA (40)			0	
TELEFONSKO OMREŽJE (20)			20	
PLINOVOD (40)			0	
MAKADAMSKA CESTA (10)			0	
ASFALTNA CESTA (30)			30	
JAVNA RAZSVETLJAVA (40)			0	
SKUPNO ŠT. TOČK ZA KOMUNALNO OPREMLJENOST		90		
STANOVANJSKI NAMEN	40	35	30	25
INDIVIDUALNA SAMOSTOJNA HIŠA	40	30	20	10
VRSTNA HIŠA	30	20	10	5
HIŠA Z GOSPODARSKIM POSLOPJEM	30	20	10	5
BLOKOVNA GRADNJA	35	25	15	5
	I. OBMOČJE	II. OBMOČJE	III. OBMOČJE	IV. OBMOČJE
INDIVIDUALNA SAMOSTOJNA HIŠA	0,39 EUR	0,35 EUR	0,32 EUR	0,29 EUR
VRSTNA HIŠA	0,37 EUR	0,33 EUR	0,30 EUR	0,27 EUR
HIŠA Z GOSPODARSKIM POSLOPJEM	0,37 EUR	0,33 EUR	0,30 EUR	0,27 EUR
BLOKOVNA GRADNJA	0,38 EUR	0,34 EUR	0,31 EUR	0,27 EUR

ODLOK 2019				
VREDNOST TOČKE		0,00229		
	I. OBMOČJE	II. OBMOČJE	III. OBMOČJE	IV. OBMOČJE
VODOVODNO OMREŽJE (20)			20	
ELEKTROENERGETSKO OMREŽJE (20)			20	
JAVNO KANALIZACIJSKO OMREŽJE (40)			0	
OMREŽJE ELEKTRONSKIH KOMUNIKACIJ (20)			20	
MAKADAMSKA CESTA (15)			0	
ASFALTNA CESTA BREZ HODNIKA ZA PEŠČE (30)			30	
ASFALTNA CESTA S HODNIKOM ZA PEŠČE (45)			0	
JAVNA RAZSVETLJAVA (40)			0	
SKUPNO ŠT. TOČK ZA KOMUNALNO OPREMLJENOST		90		
STANOVANJSKI NAMEN	40	35	30	25
INDIVIDUALNA SAMOSTOJNA HIŠA	50	35	25	15
VRSTNA HIŠA	30	20	15	10
BLOKOVNA GRADNJA	20	15	10	5
	I. OBMOČJE	II. OBMOČJE	III. OBMOČJE	IV. OBMOČJE
INDIVIDUALNA SAMOSTOJNA HIŠA	0,41 EUR	0,37 EUR	0,33 EUR	0,30 EUR
VRSTNA HIŠA	0,37 EUR	0,33 EUR	0,31 EUR	0,29 EUR
BLOKOVNA GRADNJA	0,34 EUR	0,32 EUR	0,30 EUR	0,27 EUR

PRILOGA 2 - ZAZIDANO STAVBNO ZEMLJIŠČE - POSLOVNI NAMEN (OSNOVNA OPREMLJENOST, ZA KVADRATNI METER)

POVRŠINA	1
----------	---

ODLOK 1998				
VREDNOST TOČKE		0,00229		
	I. OBMOČJE	II. OBMOČJE	III. OBMOČJE	IV. OBMOČJE
VODOVOD (20)		20		
ELEKTRIČNO OMREŽJE (20)		20		
JAVNA KANALIZACIJA (40)		0		
TELEFONSKO OMREŽJE (20)		20		
PLINOVOD (40)		0		
MAKADAMSKA CESTA (10)		0		
ASFALTNA CESTA (30)		30		
JAVNA RAZSVETLJAVA (40)		0		
SKUPNO ŠT. TOČK ZA KOMUNALNO OPREMLJENOST		90		
POSLOVNI NEPRIDOBITNI NAMEN	400	350	300	200
POSLOVNI PRIDOBITNI NAMEN	420	400	350	300
MOŽNOST USTVARJANJA DOHODKA - I. KATEGORIJA (250, 200, 150, 100)	0	0	0	0
MOŽNOST USTVARJANJA DOHODKA - II. KATEGORIJA (200, 150, 100, 50)	200	150	100	50
MOŽNOST USTVARJANJA DOHODKA - III. KATEGORIJA (150, 100, 50, 40)	0	0	0	0
MOŽNOST INTENZIVNEJŠE RABE - I. KATEGORIJA (200, 170, 150, 100)	0	0	0	0
MOŽNOST INTENZIVNEJŠE RABE - II. KATEGORIJA (150, 120, 100, 50)	150	120	100	50
MOŽNOST INTENZIVNEJŠE RABE - III. KATEGORIJA (100, 80, 50, 40)	0	0	0	0
SKUPNO ŠT. TOČK MOŽNOSTI	350	270	200	100
	I. OBMOČJE	II. OBMOČJE	III. OBMOČJE	IV. OBMOČJE
POSLOVNI NEPRIDOBITNI NAMEN	1,92 EUR	1,63 EUR	1,35 EUR	0,89 EUR
POSLOVNI PRIDOBITNI NAMEN	1,97 EUR	1,74 EUR	1,47 EUR	1,12 EUR

ODLOK 2019				
VREDNOST TOČKE		0,00229		
	I. OBMOČJE	II. OBMOČJE	III. OBMOČJE	IV. OBMOČJE
VODOVODNO OMREŽJE (20)		20		
ELEKTROENERGETSKO OMREŽJE (20)		20		
JAVNO KANALIZACIJSKO OMREŽJE (40)		0		
OMREŽJE ELEKTRONSKIH KOMUNIKACIJ (20)		20		
MAKADAMSKA CESTA (15)		0		
ASFALTNA CESTA BREZ HODNIKA ZA PEŠČE (30)		30		
ASFALTNA CESTA S HODNIKOM ZA PEŠČE (45)		0		
JAVNA RAZSVETLJAVA (40)		0		
SKUPNO ŠT. TOČK ZA KOMUNALNO OPREMLJENOST		90		
POSLOVNI NAMEN - SPLOŠNI DRUŽBENI POMEN IN UPRAVNA RABA	200	175	150	100
POSLOVNI NAMEN - POSLOVNA RABA	550	480	400	310
POSLOVNI NAMEN - GOSTINSKA RABA	750	650	550	400
POSLOVNI NAMEN - TRGOVSKA RABA IN DRUGE STORITVENE DEJAVNOSTI	750	650	530	410
POSLOVNI NAMEN - INDUSTRIJSKA RABA IN SKLADIŠČA	650	590	530	420
POSLOVNI NAMEN - KMETIJSKA RABA ZA KMETIJSKO POSLOVNO DEJAVNOST	400	345	300	200
POSLOVNI NAMEN - RABA ZA PROMET IN IZVAJANJE ELEKTRONSKIH KOMUNIKACIJ	200	175	150	100
	I. OBMOČJE	II. OBMOČJE	III. OBMOČJE	IV. OBMOČJE
POSLOVNI NAMEN - SPLOŠNI DRUŽBENI POMEN IN UPRAVNA RABA	0,66 EUR	0,61 EUR	0,55 EUR	0,44 EUR
POSLOVNI NAMEN - POSLOVNA RABA	1,47 EUR	1,31 EUR	1,12 EUR	0,92 EUR
POSLOVNI NAMEN - GOSTINSKA RABA	1,92 EUR	1,69 EUR	1,47 EUR	1,12 EUR
POSLOVNI NAMEN - TRGOVSKA RABA IN DRUGE STORITVENE DEJAVNOSTI	1,92 EUR	1,69 EUR	1,42 EUR	1,15 EUR
POSLOVNI NAMEN - INDUSTRIJSKA RABA IN SKLADIŠČA	1,69 EUR	1,56 EUR	1,42 EUR	1,17 EUR
POSLOVNI NAMEN - KMETIJSKA RABA ZA KMETIJSKO POSLOVNO DEJAVNOST	1,12 EUR	1,00 EUR	0,89 EUR	0,66 EUR
POSLOVNI NAMEN - RABA ZA PROMET IN IZVAJANJE ELEKTRONSKIH KOMUNIKACIJ	0,66 EUR	0,61 EUR	0,55 EUR	0,44 EUR

* INFORMATIVNI IZRAČUNI SO PRIPRAVLJENI OB PREDPOSTAVKI (ZA PRIMER) ZAZIDANEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA ZA POSLOVNI NAMEN, KI JE BILO PO ODLOKU 1998 PRI OBEH VRSTAH IZJEMNIH UGODNOSTI (MOŽNOSTI) UVRŠČENO V II. KATEGORIJU

PRILOGA 2 - NEZAZIDANO STAVBNO ZEMLJIŠČE (OSNOVNA OPREMLJENOST, ZA KVADRATNI METER)

POVRŠINA	1
----------	---

ODLOK 1998				
VREDNOST TOČKE		0,00229		
	I. OBMOČJE	II. OBMOČJE	III. OBMOČJE	IV. OBMOČJE
VODOVOD (20)			20	
ELEKTRIČNO OMREŽJE (20)			20	
JAVNA KANALIZACIJA (40)			0	
TELEFONSKO OMREŽJE (20)			20	
PLINOVOD (40)			0	
MAKADAMSKA CESTA (10)			0	
ASFALTNA CESTA (30)			30	
JAVNA RAZSVETLJAVA (40)			0	
SKUPNO ŠT. TOČK ZA KOMUNALNO OPREMLJENOST	90			
NEZAZIDANO STAVBNO ZEMLJIŠČE	50	40	35	25
	I. OBMOČJE	II. OBMOČJE	III. OBMOČJE	IV. OBMOČJE
NEZAZIDANO STAVBNO ZEMLJIŠČE (FAKTOR 0,3)	0,10 EUR	0,09 EUR	0,09 EUR	0,08 EUR

ODLOK 2019				
VREDNOST TOČKE		0,00229		
	I. OBMOČJE	II. OBMOČJE	III. OBMOČJE	IV. OBMOČJE
VODOVODNO OMREŽJE (20)			20	
ELEKTROENERGETSKO OMREŽJE (20)			20	
JAVNO KANALIZACIJSKO OMREŽJE (40)			0	
OMREŽJE ELEKTRONSKIH KOMUNIKACIJ (20)			20	
MAKADAMSKA CESTA (15)			0	
ASFALTNA CESTA BREZ HODNIKA ZA PEŠČE (30)			30	
ASFALTNA CESTA S HODNIKOM ZA PEŠČE (45)			0	
JAVNA RAZSVETLJAVA (40)			0	
SKUPNO ŠT. TOČK ZA KOMUNALNO OPREMLJENOST	90			
NEZAZIDANO STAVBNO ZEMLJIŠČE	50	40	35	25
	I. OBMOČJE	II. OBMOČJE	III. OBMOČJE	IV. OBMOČJE
NEZAZIDANO STAVBNO ZEMLJIŠČE (FAKTOR 0,25)	0,17 EUR	0,14 EUR	0,13 EUR	0,11 EUR

PRILOGA 2 - ZAZIDANO STAVBNO ZEMLJIŠČE - STANOVANJSKI NAMEN (MAKSIMALNA OPREMLJENOST, ZA KVADRATNI METER)

POVRŠINA	1
----------	---

ODLOK 1998				
VREDNOST TOČKE		0,00229		
	I. OBMOČJE	II. OBMOČJE	III. OBMOČJE	IV. OBMOČJE
VODOVOD (20)			20	
ELEKTRIČNO OMREŽJE (20)			20	
JAVNA KANALIZACIJA (40)			40	
TELEFONSKO OMREŽJE (20)			20	
PLINOVOD (40)			40	
MAKADAMSKA CESTA (10)			0	
ASFALTNA CESTA (30)			30	
JAVNA RAZSVETLJAVA (40)			40	
SKUPNO ŠT. TOČK ZA KOMUNALNO OPREMLJENOST		210		
STANOVANJSKI NAMEN	40	35	30	25
INDIVIDUALNA SAMOSTOJNA HIŠA	40	30	20	10
VRSTNA HIŠA	30	20	10	5
HIŠA Z GOSPODARSKIM POSLOPJEM	30	20	10	5
BLOKOVNA GRADNJA	35	25	15	5
	I. OBMOČJE	II. OBMOČJE	III. OBMOČJE	IV. OBMOČJE
INDIVIDUALNA SAMOSTOJNA HIŠA	0,66 EUR	0,63 EUR	0,60 EUR	0,56 EUR
VRSTNA HIŠA	0,64 EUR	0,61 EUR	0,57 EUR	0,55 EUR
HIŠA Z GOSPODARSKIM POSLOPJEM	0,64 EUR	0,61 EUR	0,57 EUR	0,55 EUR
BLOKOVNA GRADNJA	0,65 EUR	0,62 EUR	0,58 EUR	0,55 EUR

ODLOK 2019				
VREDNOST TOČKE		0,00229		
	I. OBMOČJE	II. OBMOČJE	III. OBMOČJE	IV. OBMOČJE
VODOVODNO OMREŽJE (20)			20	
ELEKTROENERGETSKO OMREŽJE (20)			20	
JAVNO KANALIZACIJSKO OMREŽJE (40)			40	
OMREŽJE ELEKTRONSKIH KOMUNIKACIJ (20)			20	
MAKADAMSKA CESTA (15)			0	
ASFALTNA CESTA BREZ HODNIKA ZA PEŠČE (30)			0	
ASFALTNA CESTA S HODNIKOM ZA PEŠČE (45)			45	
JAVNA RAZSVETLJAVA (40)			40	
SKUPNO ŠT. TOČK ZA KOMUNALNO OPREMLJENOST		185		
STANOVANJSKI NAMEN	40	35	30	25
INDIVIDUALNA SAMOSTOJNA HIŠA	50	35	25	15
VRSTNA HIŠA	30	20	15	10
BLOKOVNA GRADNJA	20	15	10	5
	I. OBMOČJE	II. OBMOČJE	III. OBMOČJE	IV. OBMOČJE
INDIVIDUALNA SAMOSTOJNA HIŠA	0,63 EUR	0,58 EUR	0,55 EUR	0,52 EUR
VRSTNA HIŠA	0,58 EUR	0,55 EUR	0,53 EUR	0,50 EUR
BLOKOVNA GRADNJA	0,56 EUR	0,54 EUR	0,52 EUR	0,49 EUR

PRILOGA 2 - ZAZIDANO STAVBNO ZEMLJIŠČE - POSLOVNI NAMEN (MAKSIMALNA OPREMLJENOST, ZA KVADRATNI METER)

POVRŠINA	1
----------	---

ODLOK 1998				
VREDNOST TOČKE		0,00229		
	I. OBMOČJE	II. OBMOČJE	III. OBMOČJE	IV. OBMOČJE
VODOVOD (20)		20		
ELEKTRIČNO OMREŽJE (20)		20		
JAVNA KANALIZACIJA (40)		40		
TELEFONSKO OMREŽJE (20)		20		
PLINOVOD (40)		40		
MAKADAMSKA CESTA (10)		0		
ASFALTNA CESTA (30)		30		
JAVNA RAZSVETLJAVA (40)		40		
SKUPNO ŠT. TOČK ZA KOMUNALNO OPREMLJENOST		210		
POSLOVNI NEPRIDOBITNI NAMEN	400	350	300	200
POSLOVNI PRIDOBITNI NAMEN	420	400	350	300
MOŽNOST USTVARJANJA DOHODKA - I. KATEGORIJA (250, 200, 150, 100)	0	0	0	0
MOŽNOST USTVARJANJA DOHODKA - II. KATEGORIJA (200, 150, 100, 50)	200	150	100	50
MOŽNOST USTVARJANJA DOHODKA - III. KATEGORIJA (150, 100, 50, 40)	0	0	0	0
MOŽNOST INTENZIVNEJŠE RABE - I. KATEGORIJA (200, 170, 150, 100)	0	0	0	0
MOŽNOST INTENZIVNEJŠE RABE - II. KATEGORIJA (150, 120, 100, 50)	150	120	100	50
MOŽNOST INTENZIVNEJŠE RABE - III. KATEGORIJA (100, 80, 50, 40)	0	0	0	0
SKUPNO ŠT. TOČK MOŽNOSTI	350	270	200	100
	I. OBMOČJE	II. OBMOČJE	III. OBMOČJE	IV. OBMOČJE
POSLOVNI NEPRIDOBITNI NAMEN	2,20 EUR	1,90 EUR	1,63 EUR	1,17 EUR
POSLOVNI PRIDOBITNI NAMEN	2,24 EUR	2,02 EUR	1,74 EUR	1,40 EUR

ODLOK 2019				
VREDNOST TOČKE		0,00229		
	I. OBMOČJE	II. OBMOČJE	III. OBMOČJE	IV. OBMOČJE
VODOVODNO OMREŽJE (20)		20		
ELEKTROENERGETSKO OMREŽJE (20)		20		
JAVNO KANALIZACIJSKO OMREŽJE (40)		40		
OMREŽJE ELEKTRONSKIH KOMUNIKACIJ (20)		20		
MAKADAMSKA CESTA (15)		0		
ASFALTNA CESTA BREZ HODNIKA ZA PEŠČE (30)		0		
ASFALTNA CESTA S HODNIKOM ZA PEŠČE (45)		45		
JAVNA RAZSVETLJAVA (40)		40		
SKUPNO ŠT. TOČK ZA KOMUNALNO OPREMLJENOST		185		
POSLOVNI NAMEN - SPLOŠNI DRUŽBENI POMEN IN UPRAVNA RABA	200	175	150	100
POSLOVNI NAMEN - POSLOVNA RABA	550	480	400	310
POSLOVNI NAMEN - GOSTINSKA RABA	750	650	550	400
POSLOVNI NAMEN - TRGOVSKA RABA IN DRUGE STORITVENE DEJAVNOSTI	750	650	530	410
POSLOVNI NAMEN - INDUSTRIJSKA RABA IN SKLADIŠČA	650	590	530	420
POSLOVNI NAMEN - KMETIJSKA RABA ZA KMETIJSKO POSLOVNO DEJAVNOST	400	345	300	200
POSLOVNI NAMEN - RABA ZA PROMET IN IZVAJANJE ELEKTRONSKIH KOMUNIKACIJ	200	175	150	100
	I. OBMOČJE	II. OBMOČJE	III. OBMOČJE	IV. OBMOČJE
POSLOVNI NAMEN - SPLOŠNI DRUŽBENI POMEN IN UPRAVNA RABA	0,88 EUR	0,82 EUR	0,77 EUR	0,65 EUR
POSLOVNI NAMEN - POSLOVNA RABA	1,68 EUR	1,52 EUR	1,34 EUR	1,13 EUR
POSLOVNI NAMEN - GOSTINSKA RABA	2,14 EUR	1,91 EUR	1,68 EUR	1,34 EUR
POSLOVNI NAMEN - TRGOVSKA RABA IN DRUGE STORITVENE DEJAVNOSTI	2,14 EUR	1,91 EUR	1,64 EUR	1,36 EUR
POSLOVNI NAMEN - INDUSTRIJSKA RABA IN SKLADIŠČA	1,91 EUR	1,77 EUR	1,64 EUR	1,39 EUR
POSLOVNI NAMEN - KMETIJSKA RABA ZA KMETIJSKO POSLOVNO DEJAVNOST	1,34 EUR	1,21 EUR	1,11 EUR	0,88 EUR
POSLOVNI NAMEN - RABA ZA PROMET IN IZVAJANJE ELEKTRONSKIH KOMUNIKACIJ	0,88 EUR	0,82 EUR	0,77 EUR	0,65 EUR

* INFORMATIVNI IZRAČUNI SO PRIPRAVLJENI OB PREDPOSTAVKI (ZA PRIMER) ZAZIDANEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA ZA POSLOVNI NAMEN, KI JE BILO PO ODLOKU 1998 PRI OBEH VRSTAH IZJEMNIH UGODNOSTI (MOŽNOSTI) UVRŠČENO V II. KATEGORIJU

PRILOGA 2 - NEZAZIDANO STAVBNO ZEMLJIŠČE (MAKSIMALNA OPREMLJENOST, ZA KVADRATNI METER)

POVRŠINA	1
----------	---

ODLOK 1998				
VREDNOST TOČKE		0,00229		
	I. OBMOČJE	II. OBMOČJE	III. OBMOČJE	IV. OBMOČJE
VODOVOD (20)			20	
ELEKTRIČNO OMREŽJE (20)			20	
JAVNA KANALIZACIJA (40)			40	
TELEFONSKO OMREŽJE (20)			20	
PLINOVOD (40)			40	
MAKADAMSKA CESTA (10)			0	
ASFALTNA CESTA (30)			30	
JAVNA RAZSVETLJAVA (40)			40	
SKUPNO ŠT. TOČK ZA KOMUNALNO OPREMLJENOST	210			
NEZAZIDANO STAVBNO ZEMLJIŠČE	50	40	35	25
	I. OBMOČJE	II. OBMOČJE	III. OBMOČJE	IV. OBMOČJE
NEZAZIDANO STAVBNO ZEMLJIŠČE (FAKTOR 0,3)	0,18 EUR	0,17 EUR	0,17 EUR	0,16 EUR

ODLOK 2019				
VREDNOST TOČKE		0,00229		
	I. OBMOČJE	II. OBMOČJE	III. OBMOČJE	IV. OBMOČJE
VODOVODNO OMREŽJE (20)			20	
ELEKTROENERGETSKO OMREŽJE (20)			20	
JAVNO KANALIZACIJSKO OMREŽJE (40)			40	
OMREŽJE ELEKTRONSKIH KOMUNIKACIJ (20)			20	
MAKADAMSKA CESTA (15)			0	
ASFALTNA CESTA BREZ HODNIKA ZA PEŠČE (30)			0	
ASFALTNA CESTA S HODNIKOM ZA PEŠČE (45)			45	
JAVNA RAZSVETLJAVA (40)			40	
SKUPNO ŠT. TOČK ZA KOMUNALNO OPREMLJENOST	185			
NEZAZIDANO STAVBNO ZEMLJIŠČE	50	40	35	25
	I. OBMOČJE	II. OBMOČJE	III. OBMOČJE	IV. OBMOČJE
NEZAZIDANO STAVBNO ZEMLJIŠČE (FAKTOR 0,25)	0,22 EUR	0,20 EUR	0,19 EUR	0,16 EUR

PRILOGA 2 - ZAZIDANO STAVBNO ZEMLJIŠČE - STANOVANJSKI NAMEN (OSNOVNA OPREMLJENOST, ZA 180 KVADRATNIH METROV)

POVRŠINA	180
----------	-----

ODLOK 1998				
VREDNOST TOČKE		0,00229		
	I. OBMOČJE	II. OBMOČJE	III. OBMOČJE	IV. OBMOČJE
VODOVOD (20)			20	
ELEKTRIČNO OMREŽJE (20)			20	
JAVNA KANALIZACIJA (40)			0	
TELEFONSKO OMREŽJE (20)			20	
PLINOVOD (40)			0	
MAKADAMSKA CESTA (10)			0	
ASFALTNA CESTA (30)			30	
JAVNA RAZSVETLJAVA (40)			0	
SKUPNO ŠT. TOČK ZA KOMUNALNO OPREMLJENOST		90		
STANOVANJSKI NAMEN	40	35	30	25
INDIVIDUALNA SAMOSTOJNA HIŠA	40	30	20	10
VRSTNA HIŠA	30	20	10	5
HIŠA Z GOSPODARSKIM POSLOPJEM	30	20	10	5
BLOKOVNA GRADNJA	35	25	15	5
	I. OBMOČJE	II. OBMOČJE	III. OBMOČJE	IV. OBMOČJE
INDIVIDUALNA SAMOSTOJNA HIŠA	70,07 EUR	63,89 EUR	57,71 EUR	51,53 EUR
VRSTNA HIŠA	65,95 EUR	59,77 EUR	53,59 EUR	49,46 EUR
HIŠA Z GOSPODARSKIM POSLOPJEM	65,95 EUR	59,77 EUR	53,59 EUR	49,46 EUR
BLOKOVNA GRADNJA	68,01 EUR	61,83 EUR	55,65 EUR	49,46 EUR

ODLOK 2019				
VREDNOST TOČKE		0,00229		
	I. OBMOČJE	II. OBMOČJE	III. OBMOČJE	IV. OBMOČJE
VODOVODNO OMREŽJE (20)			20	
ELEKTROENERGETSKO OMREŽJE (20)			20	
JAVNO KANALIZACIJSKO OMREŽJE (40)			0	
OMREŽJE ELEKTRONSKIH KOMUNIKACIJ (20)			20	
MAKADAMSKA CESTA (15)			0	
ASFALTNA CESTA BREZ HODNIKA ZA PEŠČE (30)			30	
ASFALTNA CESTA S HODNIKOM ZA PEŠČE (45)			0	
JAVNA RAZSVETLJAVA (40)			0	
SKUPNO ŠT. TOČK ZA KOMUNALNO OPREMLJENOST		90		
STANOVANJSKI NAMEN	40	35	30	25
INDIVIDUALNA SAMOSTOJNA HIŠA	50	35	25	15
VRSTNA HIŠA	30	20	15	10
BLOKOVNA GRADNJA	20	15	10	5
	I. OBMOČJE	II. OBMOČJE	III. OBMOČJE	IV. OBMOČJE
INDIVIDUALNA SAMOSTOJNA HIŠA	74,20 EUR	65,95 EUR	59,77 EUR	53,59 EUR
VRSTNA HIŠA	65,95 EUR	59,77 EUR	55,65 EUR	51,53 EUR
BLOKOVNA GRADNJA	61,83 EUR	57,71 EUR	53,59 EUR	49,46 EUR

PRILOGA 2 - ZAZIDANO STAVBNO ZEMLJIŠČE - POSLOVNI NAMEN (OSNOVNA OPREMLJENOST, ZA 180 KVADRATNIH METROV)

POVRŠINA	180
----------	-----

ODLOK 1998				
VREDNOST TOČKE		0,00229		
	I. OBMOČJE	II. OBMOČJE	III. OBMOČJE	IV. OBMOČJE
VODOVOD (20)		20		
ELEKTRIČNO OMREŽJE (20)		20		
JAVNA KANALIZACIJA (40)		0		
TELEFONSKO OMREŽJE (20)		20		
PLINOVOD (40)		0		
MAKADAMSKA CESTA (10)		0		
ASFALTNA CESTA (30)		30		
JAVNA RAZSVETLJAVA (40)		0		
SKUPNO ŠT. TOČK ZA KOMUNALNO OPREMLJENOST		90		
POSLOVNI NEPRIDOBITNI NAMEN	400	350	300	200
POSLOVNI PRIDOBITNI NAMEN	420	400	350	300
MOŽNOST USTVARJANJA DOHODKA - I. KATEGORIJA (250, 200, 150, 100)	0	0	0	0
MOŽNOST USTVARJANJA DOHODKA - II. KATEGORIJA (200, 150, 100, 50)	200	150	100	50
MOŽNOST USTVARJANJA DOHODKA - III. KATEGORIJA (150, 100, 50, 40)	0	0	0	0
MOŽNOST INTENZIVNEJŠE RABE - I. KATEGORIJA (200, 170, 150, 100)	0	0	0	0
MOŽNOST INTENZIVNEJŠE RABE - II. KATEGORIJA (150, 120, 100, 50)	150	120	100	50
MOŽNOST INTENZIVNEJŠE RABE - III. KATEGORIJA (100, 80, 50, 40)	0	0	0	0
SKUPNO ŠT. TOČK MOŽNOSTI	350	270	200	100
	I. OBMOČJE	II. OBMOČJE	III. OBMOČJE	IV. OBMOČJE
POSLOVNI NEPRIDOBITNI NAMEN	346,25 EUR	292,66 EUR	243,20 EUR	160,76 EUR
POSLOVNI PRIDOBITNI NAMEN	354,49 EUR	313,27 EUR	263,81 EUR	201,98 EUR

ODLOK 2019				
VREDNOST TOČKE		0,00229		
	I. OBMOČJE	II. OBMOČJE	III. OBMOČJE	IV. OBMOČJE
VODOVODNO OMREŽJE (20)		20		
ELEKTROENERGETSKO OMREŽJE (20)		20		
JAVNO KANALIZACIJSKO OMREŽJE (40)		0		
OMREŽJE ELEKTRONSKIH KOMUNIKACIJ (20)		20		
MAKADAMSKA CESTA (15)		0		
ASFALTNA CESTA BREZ HODNIKA ZA PEŠČE (30)		30		
ASFALTNA CESTA S HODNIKOM ZA PEŠČE (45)		0		
JAVNA RAZSVETLJAVA (40)		0		
SKUPNO ŠT. TOČK ZA KOMUNALNO OPREMLJENOST		90		
POSLOVNI NAMEN - SPLOŠNI DRUŽBENI POMEN IN UPRAVNA RABA	200	175	150	100
POSLOVNI NAMEN - POSLOVNA RABA	550	480	400	310
POSLOVNI NAMEN - GOSTINSKA RABA	750	650	550	400
POSLOVNI NAMEN - TRGOVSKA RABA IN DRUGE STORITVENE DEJAVNOSTI	750	650	530	410
POSLOVNI NAMEN - INDUSTRIJSKA RABA IN SKLADIŠČA	650	590	530	420
POSLOVNI NAMEN - KMETIJSKA RABA ZA KMETIJSKO POSLOVNO DEJAVNOST	400	345	300	200
POSLOVNI NAMEN - RABA ZA PROMET IN IZVAJANJE ELEKTRONSKIH KOMUNIKACIJ	200	175	150	100
	I. OBMOČJE	II. OBMOČJE	III. OBMOČJE	IV. OBMOČJE
POSLOVNI NAMEN - SPLOŠNI DRUŽBENI POMEN IN UPRAVNA RABA	119,54 EUR	109,23 EUR	98,93 EUR	78,32 EUR
POSLOVNI NAMEN - POSLOVNA RABA	263,81 EUR	234,95 EUR	201,98 EUR	164,88 EUR
POSLOVNI NAMEN - GOSTINSKA RABA	346,25 EUR	305,03 EUR	263,81 EUR	201,98 EUR
POSLOVNI NAMEN - TRGOVSKA RABA IN DRUGE STORITVENE DEJAVNOSTI	346,25 EUR	305,03 EUR	255,56 EUR	206,10 EUR
POSLOVNI NAMEN - INDUSTRIJSKA RABA IN SKLADIŠČA	305,03 EUR	280,30 EUR	255,56 EUR	210,22 EUR
POSLOVNI NAMEN - KMETIJSKA RABA ZA KMETIJSKO POSLOVNO DEJAVNOST	201,98 EUR	179,31 EUR	160,76 EUR	119,54 EUR
POSLOVNI NAMEN - RABA ZA PROMET IN IZVAJANJE ELEKTRONSKIH KOMUNIKACIJ	119,54 EUR	109,23 EUR	98,93 EUR	78,32 EUR

* INFORMATIVNI IZRAČUNI SO PRIPRAVLJENI OB PREDPOSTAVKI (ZA PRIMER) ZAZIDANEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA ZA POSLOVNI NAMEN, KI JE BILO PO ODLOKU 1998 PRI OBEH VRSTAH IZJEMNIH UGODNOSTI (MOŽNOSTI) UVRŠČENO V II. KATEGORIJU

PRILOGA 2 - NEZAZIDANO STAVBNO ZEMLJIŠČE (OSNOVNA OPREMLJENOST, ZA 600 KVADRATNIH METROV)

POVRŠINA	600
----------	-----

ODLOK 1998				
VREDNOST TOČKE		0,00229		
	I. OBMOČJE	II. OBMOČJE	III. OBMOČJE	IV. OBMOČJE
VODOVOD (20)			20	
ELEKTRIČNO OMREŽJE (20)			20	
JAVNA KANALIZACIJA (40)			0	
TELEFONSKO OMREŽJE (20)			20	
PLINOVOD (40)			0	
MAKADAMSKA CESTA (10)			0	
ASFALTNA CESTA (30)			30	
JAVNA RAZSVETLJAVA (40)			0	
SKUPNO ŠT. TOČK ZA KOMUNALNO OPREMLJENOST	90			
NEZAZIDANO STAVBNO ZEMLJIŠČE	50	40	35	25
	I. OBMOČJE	II. OBMOČJE	III. OBMOČJE	IV. OBMOČJE
NEZAZIDANO STAVBNO ZEMLJIŠČE (FAKTOR 0,3)	57,71 EUR	53,59 EUR	51,53 EUR	47,40 EUR

ODLOK 2019				
VREDNOST TOČKE		0,00229		
	I. OBMOČJE	II. OBMOČJE	III. OBMOČJE	IV. OBMOČJE
VODOVODNO OMREŽJE (20)			20	
ELEKTROENERGETSKO OMREŽJE (20)			20	
JAVNO KANALIZACIJSKO OMREŽJE (40)			0	
OMREŽJE ELEKTRONSKIH KOMUNIKACIJ (20)			20	
MAKADAMSKA CESTA (15)			0	
ASFALTNA CESTA BREZ HODNIKA ZA PEŠČE (30)			30	
ASFALTNA CESTA S HODNIKOM ZA PEŠČE (45)			0	
JAVNA RAZSVETLJAVA (40)			0	
SKUPNO ŠT. TOČK ZA KOMUNALNO OPREMLJENOST	90			
NEZAZIDANO STAVBNO ZEMLJIŠČE	50	40	35	25
	I. OBMOČJE	II. OBMOČJE	III. OBMOČJE	IV. OBMOČJE
NEZAZIDANO STAVBNO ZEMLJIŠČE (FAKTOR 0,25)	99,62 EUR	85,88 EUR	79,01 EUR	65,27 EUR

PRILOGA 2 - ZAZIDANO STAVBNO ZEMLJIŠČE - STANOVANJSKI NAMEN (MAKSIMALNA OPREMLJENOST, ZA 180 KVADRATNIH METROV)

POVRŠINA	180
----------	-----

ODLOK 1998				
VREDNOST TOČKE		0,00229		
	I. OBMOČJE	II. OBMOČJE	III. OBMOČJE	IV. OBMOČJE
VODOVOD (20)			20	
ELEKTRIČNO OMREŽJE (20)			20	
JAVNA KANALIZACIJA (40)			40	
TELEFONSKO OMREŽJE (20)			20	
PLINOVOD (40)			40	
MAKADAMSKA CESTA (10)			0	
ASFALTNA CESTA (30)			30	
JAVNA RAZSVETLJAVA (40)			40	
SKUPNO ŠT. TOČK ZA KOMUNALNO OPREMLJENOST		210		
STANOVANJSKI NAMEN	40	35	30	25
INDIVIDUALNA SAMOSTOJNA HIŠA	40	30	20	10
VRSTNA HIŠA	30	20	10	5
HIŠA Z GOSPODARSKIM POSLOPJEM	30	20	10	5
BLOKOVNA GRADNJA	35	25	15	5
	I. OBMOČJE	II. OBMOČJE	III. OBMOČJE	IV. OBMOČJE
INDIVIDUALNA SAMOSTOJNA HIŠA	119,54 EUR	113,36 EUR	107,17 EUR	100,99 EUR
VRSTNA HIŠA	115,42 EUR	109,23 EUR	103,05 EUR	98,93 EUR
HIŠA Z GOSPODARSKIM POSLOPJEM	115,42 EUR	109,23 EUR	103,05 EUR	98,93 EUR
BLOKOVNA GRADNJA	117,48 EUR	111,29 EUR	105,11 EUR	98,93 EUR

ODLOK 2019				
VREDNOST TOČKE		0,00229		
	I. OBMOČJE	II. OBMOČJE	III. OBMOČJE	IV. OBMOČJE
VODOVODNO OMREŽJE (20)			20	
ELEKTROENERGETSKO OMREŽJE (20)			20	
JAVNO KANALIZACIJSKO OMREŽJE (40)			40	
OMREŽJE ELEKTRONSKIH KOMUNIKACIJ (20)			20	
MAKADAMSKA CESTA (15)			0	
ASFALTNA CESTA BREZ HODNIKA ZA PEŠČE (30)			0	
ASFALTNA CESTA S HODNIKOM ZA PEŠČE (45)			45	
JAVNA RAZSVETLJAVA (40)			40	
SKUPNO ŠT. TOČK ZA KOMUNALNO OPREMLJENOST		185		
STANOVANJSKI NAMEN	40	35	30	25
INDIVIDUALNA SAMOSTOJNA HIŠA	50	35	25	15
VRSTNA HIŠA	30	20	15	10
BLOKOVNA GRADNJA	20	15	10	5
	I. OBMOČJE	II. OBMOČJE	III. OBMOČJE	IV. OBMOČJE
INDIVIDUALNA SAMOSTOJNA HIŠA	113,36 EUR	105,11 EUR	98,93 EUR	92,75 EUR
VRSTNA HIŠA	105,11 EUR	98,93 EUR	94,81 EUR	90,68 EUR
BLOKOVNA GRADNJA	100,99 EUR	96,87 EUR	92,75 EUR	88,62 EUR

PRILOGA 2 - ZAZIDANO STAVBNO ZEMLJIŠČE - POSLOVNI NAMEN (MAKSIMALNA OPREMLJENOST, ZA 180 KVADRATNIH METROV)

POVRŠINA	180
----------	-----

ODLOK 1998				
VREDNOST TOČKE		0,00229		
	I. OBMOČJE	II. OBMOČJE	III. OBMOČJE	IV. OBMOČJE
VODOVOD (20)		20		
ELEKTRIČNO OMREŽJE (20)		20		
JAVNA KANALIZACIJA (40)		40		
TELEFONSKO OMREŽJE (20)		20		
PLINOVOD (40)		40		
MAKADAMSKA CESTA (10)		0		
ASFALTNA CESTA (30)		30		
JAVNA RAZSVETLJAVA (40)		40		
SKUPNO ŠT. TOČK ZA KOMUNALNO OPREMLJENOST		210		
POSLOVNI NEPRIDOBITNI NAMEN	400	350	300	200
POSLOVNI PRIDOBITNI NAMEN	420	400	350	300
MOŽNOST USTVARJANJA DOHODKA - I. KATEGORIJA (250, 200, 150, 100)	0	0	0	0
MOŽNOST USTVARJANJA DOHODKA - II. KATEGORIJA (200, 150, 100, 50)	200	150	100	50
MOŽNOST USTVARJANJA DOHODKA - III. KATEGORIJA (150, 100, 50, 40)	0	0	0	0
MOŽNOST INTENZIVNEJŠE RABE - I. KATEGORIJA (200, 170, 150, 100)	0	0	0	0
MOŽNOST INTENZIVNEJŠE RABE - II. KATEGORIJA (150, 120, 100, 50)	150	120	100	50
MOŽNOST INTENZIVNEJŠE RABE - III. KATEGORIJA (100, 80, 50, 40)	0	0	0	0
SKUPNO ŠT. TOČK MOŽNOSTI	350	270	200	100
	I. OBMOČJE	II. OBMOČJE	III. OBMOČJE	IV. OBMOČJE
POSLOVNI NEPRIDOBITNI NAMEN	395,71 EUR	342,13 EUR	292,66 EUR	210,22 EUR
POSLOVNI PRIDOBITNI NAMEN	403,96 EUR	362,74 EUR	313,27 EUR	251,44 EUR

ODLOK 2019				
VREDNOST TOČKE		0,00229		
	I. OBMOČJE	II. OBMOČJE	III. OBMOČJE	IV. OBMOČJE
VODOVODNO OMREŽJE (20)		20		
ELEKTROENERGETSKO OMREŽJE (20)		20		
JAVNO KANALIZACIJSKO OMREŽJE (40)		40		
OMREŽJE ELEKTRONSKIH KOMUNIKACIJ (20)		20		
MAKADAMSKA CESTA (15)		0		
ASFALTNA CESTA BREZ HODNIKA ZA PEŠČE (30)		0		
ASFALTNA CESTA S HODNIKOM ZA PEŠČE (45)		45		
JAVNA RAZSVETLJAVA (40)		40		
SKUPNO ŠT. TOČK ZA KOMUNALNO OPREMLJENOST		185		
POSLOVNI NAMEN - SPLOŠNI DRUŽBENI POMEN IN UPRAVNA RABA	200	175	150	100
POSLOVNI NAMEN - POSLOVNA RABA	550	480	400	310
POSLOVNI NAMEN - GOSTINSKA RABA	750	650	550	400
POSLOVNI NAMEN - TRGOVSKA RABA IN DRUGE STORITVENE DEJAVNOSTI	750	650	530	410
POSLOVNI NAMEN - INDUSTRIJSKA RABA IN SKLADIŠČA	650	590	530	420
POSLOVNI NAMEN - KMETIJSKA RABA ZA KMETIJSKO POSLOVNO DEJAVNOST	400	345	300	200
POSLOVNI NAMEN - RABA ZA PROMET IN IZVAJANJE ELEKTRONSKIH KOMUNIKACIJ	200	175	150	100
	I. OBMOČJE	II. OBMOČJE	III. OBMOČJE	IV. OBMOČJE
POSLOVNI NAMEN - SPLOŠNI DRUŽBENI POMEN IN UPRAVNA RABA	158,70 EUR	148,39 EUR	138,09 EUR	117,48 EUR
POSLOVNI NAMEN - POSLOVNA RABA	302,97 EUR	274,11 EUR	241,14 EUR	204,04 EUR
POSLOVNI NAMEN - GOSTINSKA RABA	385,41 EUR	344,19 EUR	302,97 EUR	241,14 EUR
POSLOVNI NAMEN - TRGOVSKA RABA IN DRUGE STORITVENE DEJAVNOSTI	385,41 EUR	344,19 EUR	294,72 EUR	245,26 EUR
POSLOVNI NAMEN - INDUSTRIJSKA RABA IN SKLADIŠČA	344,19 EUR	319,46 EUR	294,72 EUR	249,38 EUR
POSLOVNI NAMEN - KMETIJSKA RABA ZA KMETIJSKO POSLOVNO DEJAVNOST	241,14 EUR	218,47 EUR	199,92 EUR	158,70 EUR
POSLOVNI NAMEN - RABA ZA PROMET IN IZVAJANJE ELEKTRONSKIH KOMUNIKACIJ	158,70 EUR	148,39 EUR	138,09 EUR	117,48 EUR

* INFORMATIVNI IZRAČUNI SO PRIPRAVLJENI OB PREDPOSTAVKI (ZA PRIMER) ZAZIDANEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA ZA POSLOVNI NAMEN, KI JE BILO PO ODLOKU 1998 PRI OBEH VRSTAH IZJEMNIH UGODNOSTI (MOŽNOSTI) UVRŠČENO V II. KATEGORIJU

PRILOGA 2 - NEZAZIDANO STAVBNO ZEMLJIŠČE (MAKSIMALNA OPREMLJENOST, ZA 600 KVADRATNIH METROV)

POVRŠINA	600
----------	-----

ODLOK 1998				
VREDNOST TOČKE		0,00229		
	I. OBMOČJE	II. OBMOČJE	III. OBMOČJE	IV. OBMOČJE
VODOVOD (20)			20	
ELEKTRIČNO OMREŽJE (20)			20	
JAVNA KANALIZACIJA (40)			40	
TELEFONSKO OMREŽJE (20)			20	
PLINOVOD (40)			40	
MAKADAMSKA CESTA (10)			0	
ASFALTNA CESTA (30)			30	
JAVNA RAZSVETLJAVA (40)			40	
SKUPNO ŠT. TOČK ZA KOMUNALNO OPREMLJENOST	210			
NEZAZIDANO STAVBNO ZEMLJIŠČE	50	40	35	25
	I. OBMOČJE	II. OBMOČJE	III. OBMOČJE	IV. OBMOČJE
NEZAZIDANO STAVBNO ZEMLJIŠČE (FAKTOR 0,3)	107,17 EUR	103,05 EUR	100,99 EUR	96,87 EUR

ODLOK 2019				
VREDNOST TOČKE		0,00229		
	I. OBMOČJE	II. OBMOČJE	III. OBMOČJE	IV. OBMOČJE
VODOVODNO OMREŽJE (20)			20	
ELEKTROENERGETSKO OMREŽJE (20)			20	
JAVNO KANALIZACIJSKO OMREŽJE (40)			40	
OMREŽJE ELEKTRONSKIH KOMUNIKACIJ (20)			20	
MAKADAMSKA CESTA (15)			0	
ASFALTNA CESTA BREZ HODNIKA ZA PEŠČE (30)			0	
ASFALTNA CESTA S HODNIKOM ZA PEŠČE (45)			45	
JAVNA RAZSVETLJAVA (40)			40	
SKUPNO ŠT. TOČK ZA KOMUNALNO OPREMLJENOST	185			
NEZAZIDANO STAVBNO ZEMLJIŠČE	50	40	35	25
	I. OBMOČJE	II. OBMOČJE	III. OBMOČJE	IV. OBMOČJE
NEZAZIDANO STAVBNO ZEMLJIŠČE (FAKTOR 0,25)	132,25 EUR	118,51 EUR	111,64 EUR	97,90 EUR

PRILOGA 3 (stališča do pripomb, prejetih v času javne obravnave osnutka predloga odloka)

PRIPOMBA

V osnutku odloka je določena obremenitev stavbnih zemljišč z nadomestilom za uporabo stavbnega zemljišča (v nadaljnjem besedilu: NUSZ) višje, kot je veljavna ureditev. Točke so določene tako, da bo NUSZ dražje. Pri tem predlagatelj ni utemeljil razlikovanja, zakaj nekje povišuje točke za 10, drugje za 15, nadalje na podlagi česa so merilo izjemne ugodnosti lokacije v zvezi s pridobivanjem dohodka pri poslovni rabi v prvem območju povečali za 130 točk, na podlagi česa je nato za gostinsko rabo to merilo povišano za 330 točk, itd. Višina NUSZ mora biti v sorazmerju s koristmi in ugodnostmi, ki jih stavbno zemljišče zavezancu daje in ponuja. Tem izhodiščem osnutek odloka s takšnim povišanjem vrednotenja števila točk ne sledi. V osnutku odloka je navedeno, da je skupna višina števila točk z manjšimi odstopanji primerljiva s številom točk po veljavnem odloku. To ne drži, manjše je le pri upravnih rabi, medtem ko se drugje beleži bistveno povišanje.

Preučitev utemeljitve predlagatelja, vključene v obrazložitvi osnutka odloka, glede določitve razlik v obremenitvi z NUSZ za istovrstna stavbna zemljišča, kaže, da občina ni upoštevala načela sorazmernosti, ki je v razumni povezavi z namenom NUSZ – ravnotežje med koristmi in obremenitvijo stavbnih zemljišč z NUSZ.

Občina Trebnje že na začetku odloka pojasnjuje, da glede na osnutek odloka o NUSZ ni mogoče pričakovati večjih točkovnih odstopanj od veljavnega odloka kar ne drži. Iz predloga odloka je razvidno, da se točke glede na veljavni odlok močno razlikujejo. Skladno z novim točkovanjem je v osnutku predloga o NUSZ tudi narejena primerjava s trenutno veljavnim točkovnikom. Iz primerjave lahko opazimo, da se po osnutku predloga draži NUSZ tudi za več kot 90 % npr. za nezazidano stavbno zemljišče (600 kvadratnih metrov). Poleg tega dejstva občina ni predložila primerjalnih izračunov za odmero NUSZ za zazidano stavbno zemljišče za poslovni namen, ki je bilo ob po odloku iz leta 1998 uvrščeno v I. kategorijo.

STALIŠČE DO PRIPOMBE

Pripomba je delno utemeljena.

Predlagatelj je na podlagi prejetih pripomb spremenil osnutek predloga odloka in tako v predlogu odloka **ohranil enako število točk za komunalne in druge objekte ali naprave, kot v veljavni ureditvi**, z izjemo javne ceste, pri kateri uvaja novo vrsto opremljenosti, to je asfalt s hodnikom za pešce. Predlagatelj ocenjuje, da **je zaradi vse več območij z asfaltno cesto s hodnikom za pešce v letu 2019 glede na leto 1998 uvedba nove vrste opremljenosti utemeljena, saj le-ta (hodnik za pešce) močno izboljšuje standard uporabe stavbnih zemljišč**. Predlagana ureditev je tako v sorazmerju s koristmi in ugodnostmi, ki jih stavbna zemljišča oz. njihova opremljenost zavezancem prinašajo.

Prav tako je predlagatelj na podlagi prejetih pripomb **ohranil enako število točk za zazidana stavbna zemljišča za stanovanjski namen**, kot je to po veljavni ureditvi.

Navedene spremembe, ki jih je predlagatelj naredil glede na prejete pripombe, se odražajo tako, da se nadomestilo za zazidana stavbna zemljišča z maksimalno komunalno opremljenostjo in za nekatera stavbna zemljišča v primeru blokovne gradnje **znižuje**. Za ostala zazidana stavbna zemljišča pa se pričakuje **(manjše) zvišanje** nadomestila, zlasti zaradi uskladitve z dejanskim stanjem v prostoru, kar je nujno zaradi spoštovanja načela enakosti, ter izboljšanja komunalnih in drugih naprav in objektov. Podrobni izračuni so razvidni iz PRILOGE 2.

Kar se tiče poslovnih namenov, je predlagatelj že v osnutku predloga odloka, ki je bil posredovan v javno obravnavo, obrazložil, da sprememba točkovanja poslovnih namenov izvira iz poenostavitve uporabe merila izjemnih ugodnosti v zvezi s pridobivanjem dohodka v gospodarskih dejavnostih, ki

je v predlogu odloka združena s točkovanjem namembnosti določenih stavbnih zemljišč za poslovni namen glede na njihovo lego.

Po uporabljajoči se ureditvi so namreč izjemne ugodnosti vezane na standardno klasifikacijo dejavnosti, kar ni v skladu s Sistemskimi priporočili.

Na enem mestu **se torej združujejo točke za samo namembnost in izjemne ugodnosti za pridobivanje dohodka v gospodarskih dejavnostih glede na lego stavbnih zemljišč** (po trenutni ureditvi sta to 12. in 13. člen Odloka). Skupna **višina števila točk pa je primerljiva s številom točk po Odloku, z določenimi manjšimi odstopanji, in je bila določena ob upoštevanju trenutne ureditve**. Podrobnejša pojasnila za določitev točk so razvidna tudi iz obrazložitve 14. člena predloga odloka. Ocenjuje se, da je predlagana ureditev ustrezna in družbeno sprejemljiva, saj v preteklosti ni bilo zabeleženih številnih pritožb v tej smeri, kar kaže na to, da je obremenitev zazidanih stavbnih zemljišč za poslovni namen v sorazmerju s koristmi in ugodnostmi, ki jih stavbna zemljišča zavezancem prinašajo.

Predlagatelj še ugotavlja, da **se** tudi pri ostalih poslovnih namenih (ne le pri upravni rabi), **nadomestilo ne zvišuje bistveno, ostaja primerljivo, v številnih primerih pa celo nižje** (glej PRILOGO 2).

Predlagatelj za vsak poslovni namen ne more predložiti informativnega izračuna, saj je po trenutni ureditvi več deset možnih kombinacij točkovanja izjemnih ugodnosti v zvezi s pridobivanjem dohodka. Zato je bil predložen informativni izračun za točkovanje za obe izjemni ugodnosti po 2. (srednji) kategoriji.

Zazidano stavbno zemljišče za poslovni namen, ki je po uporabljajočem se Odloku uvrščeno v 1. kategorijo, je skupaj obremenjeno z 870 točkami (450 točk iz naslova izjemnih ugodnosti v zvezi s pridobivanjem dohodka in 420 točk za poslovni pridobitni namen), po predlogu odloka pa točkovano z največ 750 točkami (iz naslova namembnosti in izjemnih ugodnosti v zvezi s pridobivanjem dohodka), **torej za 120 točk manj**.

Stališče do pripombe, kolikor se nanaša na nezazidana stavbna zemljišča, je podano spodaj.

PRIPOMBA

Razdelitev naselij v štiri davčna območja v 5. členu ni ustrezna, ker ne upošteva vseh ali večine lokacijskih prednosti stavbnih zemljišč, ali pa jih ne upošteva pravilno.

Občina Trebnje v

osnutku odloka o NUSZ opredeljuje štiri območja, ki pa niso ustrezno umeščena, saj so določene vasi in kraji zelo blizu centra in v celoti komunalno opremljene nahajajo pa se v IV. območju, nekatera naselja pa take opremljenosti nimajo, a so vseeno razvrščene v dražje območje.

STALIŠČE DO PRIPOMBE

Predlagatelj se do teh pripomb **ne more opredeliti**, saj niso dovolj konkretizirane – ni navedeno, katero naselje naj ne bi bilo ustrezno uvrščeno v enega izmed štirih območij in zakaj.

PRIPOMBA

Razlog plačevanja NUSZ so lahko le komunalno opremljena stavbna zemljišča. Po 149. členu Zakona o urejanju prostora (Ur.l. RS, št. 61/17) je komunalno opremljeno stavbno zemljišče, ki ima urejen dostop do javnega cestnega omrežja in je zanj mogoče izvesti priključke na javno elektroenergetsko omrežje, javno vodovodno in javno kanalizacijsko omrežje. V osnutku odloka (13. člen) pa je mimo in v nasprotju z navedeno zakonsko določbo določeno, da ni potreben zagotovljen dostop do javnega cestnega omrežja, temveč da v Občini Trebnje zadošča možnost in se šteje, da ima stavbno zemljišče dejansko možnost priključitve na javno cesto, če je le-ta oddaljena do največ 200 m. Za tako določanje ni zakonske podlage.

V osnutku odloka je navedeno, da se za namen odmere nadomestila šteje, da ima stavbno zemljišče dejansko možnost priključitve na komunalne in druge objekte in naprave iz 1. do 4. točke prvega odstavka tega člena, če je omrežje, na katerega se je možno priključiti, oddaljeno od meje stavbnega zemljišča do največ 200 m in obstaja tudi dejanska možnost priključevanja ter koriščenja teh objektov in naprav.

██████████ ostro nasprotujemo temu delu odloka, kjer je meja 200 m določena brez zakonske osnove in je v nasprotju z veljavno zakonodajo RS.

STALIŠČE DO PRIPOMBE

Pripomba ni utemeljena.

Citirana zakonska določba (149. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17; v nadaljnjem besedilu: ZUreP-2)) **ne pride v poštev v sistemu odmere nadomestila.**

Ustavno sodišče Republike Slovenije je v odločbi, št. U-I-313/13-86 z dne 21. 3. 2014, odločilo, da **se do drugačne zakonske ureditve obdavčitve nepremičnin uporabljajo predpisi iz prve do pete alineje 33. člena Zakona o davku na nepremičnine.** Ti so: 29. člen, 30. člen, 156. do 159. člen, 161. do 164. člen, 193.a člen, 269. člen in 270. člen Zakona o davkih občanov (Uradni list SRS, št. 36/88 in 8/89 ter Uradni list RS, št. 48/90, 8/91, 7/93, 18/96 – ZDavP, 91/98 – ZDavP-C, 117/06 – ZDVP, 117/06 – ZDDD in 24/08 – ZDDKIS); prva in tretja alineja 41. člena ter določbe VI. poglavja Zakona o stavbnih zemljiščih (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; v nadaljnjem besedilu: ZSZ) ter občinski odloki, ki so bili izdani na podlagi VI. poglavja Zakona o stavbnih zemljiščih (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); 218. člen, 218.a člen, 218.b člen, 218.c člen, 218.č člen in 218.d člen 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 – odločba US, 120/06 – odločba US, 126/07, 108/09, 61/10 – ZRud-1, 20/11 – odločba US in 57/12; v nadaljnjem besedilu: ZGO-1); 49. člen Zakona o gozdovih (Uradni list RS, št. 30/93, 13/98 – odločba US, 56/99 – ZON, 67/02, 110/02 – ZGO-1, 115/06, 110/07, 8/10 – ZSKZ-B, 106/10 in 63/13) in Uredba o pristojbini za vzdrževanje gozdnih cest (Uradni list RS, št. 38/94, 20/95, 42/98, 12/99, 25/02, 35/03, 31/05 9/06, 32/07, 36/09, 103/10 in 35/12); 384. do 387. člen ter 403. do 406. člen Zakona o davčnem postopku (Uradni list RS, št. 13/11 – uradno prečiščeno besedilo, 32/12 in 94/12).

Med citiranimi predpisi **ni zaslediti ZUreP-2, ker je bil sprejet pozneje.** Prav tako pa **ZUreP-2 ne predstavlja drugačne zakonske ureditve obdavčitve nepremičnin,** temveč določa cilje, načela in pravila urejanja prostora, udeležence, ki delujejo na tem področju, vrste prostorskih aktov, njihovo vsebino in medsebojna razmerja, postopke za njihovo pripravo, sprejetje in izvedbo ter združen postopek načrtovanja in dovoljevanja. Določa tudi prostorske ukrepe, instrumente in ukrepe zemljiške politike ter ureja spremljanje stanja v prostoru, delovanje prostorskega informacijskega sistema in izdajanje potrdil s področja urejanja prostora.

Kar se tiče opremljenosti, **je torej potrebno upoštevati določbe zlasti 218., 218.a in 218.b člena ZGO-1 oziroma določbe ZSZ v delu, v katerem vanj ne posega ureditev iz ZGO-1.** Navedeno je bilo pri pripravi predloga odloka upoštevano. **Takšno je tudi stališče ustaljene sodne prakse** (glej npr. sodbo Upravnega sodišča Republike Slovenije, št. II U 522/2012 z dne 9. 10. 2013, in sodbo Vrhovnega sodišča Republike Slovenije, št. X Ips 214/2013 z dne 27. 2. 2014).

Zakonodaja torej ne omejuje občin pri določanju razdalj, pri čemer se je predlagatelj za določitev razdalje odločil zaradi **zagotavljanja enake obravnave vseh zavezancev** in s tem **preprečitev možnosti arbitrarnega odločanja o tem, ali neko stavbno zemljišče ima ali nima dejanske možnosti priključitve na komunalne in druge objekte in naprave,** kar je nujno za spoštovanje 14. in 22. člena Ustave Republike Slovenije (Uradni list RS, št. 33/91-I, 42/97 – UZS68, 66/00 – UZ80, 24/03 – UZ3a, 47, 68, 69/04 – UZ14, 69/04 – UZ43, 69/04 – UZ50, 68/06 – UZ121,140,143, 47/13 – UZ148, 47/13 – UZ90,97,99 in 75/16 – UZ70a) – načelo enakosti pred zakonom in načelo enakega varstva pravic.

Drugi pripombodajalec niti ne navede, v nasprotju s katero določbo katerega zakona naj bi bila določitev razdalje, zato se v tem delu do njegove pripombe ni mogoče opredeliti.

PRIPOMBA

Po veljavni ureditvi vsakoletno revalorizacijo vrednosti točke za odmero NUSZ ugotavlja občinski svet. Osnutek odloka to pristojnost prenaša za župana brez navedbe pravne podlage.

STALIŠČE DO PRIPOMBE

Pripomba ni utemeljena.

Pravna podlaga za urejanje nadomestila so predpisi, ki so navedeni v uvodnem delu predloga odloka.

Pri tem je potrebno pojasniti, da **je pristojnost župana v zvezi z revalorizacijo vrednosti točke povsem določno opredeljena.**

Za vsako prihodnje leto se namreč izhodiščna vrednost točke revalorizira na podlagi indeksa cen življenjskih potrebščin, ki ga ugotovi in objavi Statistični urad Republike Slovenije (v nadaljnjem besedilu: indeks), če je večji od 100. Pri revalorizaciji se upošteva indeks, objavljen novembra tekočega leta glede na november preteklega leta.

Predlog odloka torej jasno določa nalogo župana, da do konca tekočega leta sprejme ugotovitveni sklep o vrednosti točke, če je indeks večji od 100. Sicer pa vrednost točke za prihodnje leto ostane nespremenjena.

Možna je tudi **drugačna sprememba vrednosti točke, vendar pa jo mora v tem primeru na predlog župana s sklepom določiti občinski svet (in ne župan sam).**

PRIPOMBA

Osnutek odloka predvideva uporabo novega sistema NUSZ s 1.1.2020. Iz razlogov, navedenih v nadaljevanju, popolnoma nova ureditev sistema odmere NUSZ v tem trenutku po 21 letih časovno ni na mestu. V zakonodajnem postopku je predlog novele Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin, ki predvideva izvedbo novega vrednotenja nepremičnin na marec 2020; v pripravi so tudi ostale pravne podlage za nov sistem obdavčitve nepremičnin z davkom na nepremičnine, ki bo nadomestil NUSZ.

STALIŠČE DO PRIPOMBE

Pripomba ni utemeljena.

Drugačna obdavčitev nepremičnin je predvidena že približno dve desetletji, **Vlada Republike Slovenije pa je pred kratkim potrdila, da je v tem mandatu, to je do leta 2022, ne bo. Drugačna obdavčitev nepremičnin na državni ravni torej ne bo uveljavljena še vsaj štiri do pet let.**

PRIPOMBA

Predlagatelj v osnutku odloka navaja in priznava, da je glavni cilj občine finančne narave, in sicer višji prihodki proračuna. Glede na zgornje navedbe ugotavljamo in zaključujemo, da osnutek odloka prinaša višanje NUSZ kot ukrep zemljiške politike, ki ni v javnem interesu, s katerim Občina Trebnje ne bo zagotovila usklajenosti ponudbe stavbnih zemljišč z domnevnimi razvojnimi potrebami.

Z novim Odlokom želi Občina povečati svoje prihodke, saj je že v sami oceni finančnih posledic navedeno, da Občina pričakuje višje prihodke in naslova nadomestila. Dejansko se z omenjenim predlogom draži nadomestilo vsem lastnikom stavbnih zemljišč (tako pozidanih kot tudi nepozidanih) tudi za več kot 90 %, kar pomeni, da bo za večino občanov pomenilo dodatno finančno obremenitev družinskih proračunov, kar je za [REDACTED] nesprejemljivo. Predlagamo, da občina Trebnje namesto na plečih občanov išče dodatna finančna sredstva v nacionalnih in evropskih razpisih.

Občina v predlogu Odloka uvaja tako imenovani »kaznovalni namen« za lastnike nepozidanih stavbnih zemljišč, kar je razvidno iz 4. točke predgovora k Odloku. Iz predloga pa je razbrati, da Občina ni v celoti upoštevala Sistemskih priporočil kjer je priporočeno, da občine obračunavajo NUSZ predvsem na podlagi merila lege stavbnega zemljišča in komunalne opremljenosti (skladno z Dogovorom).

STALIŠČE DO PRIPOMBE

Pripomba ni utemeljena.

Glavni cilj Občine Trebnje je, da si **zagotovi večjo stabilnost pomembnega lastnega vira financiranja in s tem zanesljiva finančna sredstva za izvajanje svojih nalog, ki jih je vedno več.**

Cilj je tudi spodbuditev lastnikov nezazidanih stavbnih zemljišč, da le-ta pozidajo ali prodajo in s tem zainteresiranim osebam omogočijo gradnjo stanovanjskih stavb. Gre za **težnjo Občine Trebnje, da se nezazidana stavbna zemljišča pozidajo, kar je legitimen in razumen razlog za višjo odmero nadomestila za nezazidano stavbno zemljišče glede na primerljivo zazidano stavbno zemljišče** (glej npr. sodbo Upravnega sodišča Republike Slovenije, št. I U 1616/2015 z dne 19. 1. 2017, in sodbo Vrhovnega sodišča Republike Slovenije, št. X Ips 214/2013 z dne 27. 2. 2014). Razlog za plačevanje nadomestila za nezazidana stavbna zemljišča je v tem, da **dajatev sili lastnike teh zemljišč, da čim prej zagotovijo njihovo pozidavo in tako zemljiščem omogočijo izvrševanje funkcije, ki je zanje predvidena z občinskim prostorskim aktom.** S tem Občina Trebnje tudi izvršuje svojo pristojnost iz 4. točke prvega odstavka 8. člena Statuta (ustvarjanje pogojev za gradnjo stanovanj).

V preteklosti se je izkazalo, da je že sama uvedba odmere nadomestila za nezazidana stavbna zemljišča (v sorazmerno nizki višini) povzročila zavedanje lastnikov tovrstnih zemljišč o svojih premoženjskih zmožnostih in njihovo razumno gospodarjenje z nezazidanimi stavbnimi zemljišči. Tako so lastniki nezazidanih stavbnih zemljišč za približno 40 hektarov le-teh podali pobude za spremembo namenske rabe zemljišč, posledično pa je bilo pri pripravi sprememb in dopolnitev občinskega prostorskega načrta omogočeno, da se približno 40 hektarov nestavbnih zemljišč spremeni v stavbna in na teh je sedaj mogoče graditi. **Ob nadaljevanju izvajanja tovrstne politike se v prihodnjih letih pričakuje za od 20 do 30 odstotkov povečan investicijski cikel, ki bo območju Občine Trebnje zagotovil nadaljnji razvoj in zadržal mlade občane v lokalnem okolju.**

Ne drži navedba drugega pripombodajalca, da se nadomestilo draži vsem lastnikom zazidanih in nezazidanih stavbnih zemljišč tudi za več kot 90 %.

Nadomestilo za zazidana stavbna zemljišča z maksimalno komunalno opremljenostjo in za nekatera stavbna zemljišča v primeru blokovne gradnje **se znižuje**. Za ostala zazidana stavbna zemljišča pa se pričakuje **manjše zvišanje** nadomestila, zlasti zaradi uskladitve z dejanskim stanjem v prostoru ter izboljšanja komunalnih in drugih naprav in objektov. Do večjih sprememb nadomestila prihaja v primerih sprememb območij, kar pa je, kot že omenjeno, nujno zaradi uskladitve območij s stanjem v prostoru in s tem spoštovanjem načela enakosti. Pri nezazidanih stavbnih zemljiščih pa prihaja tudi do **večjih odstopanj (vendar manjših od 90 % povišanja nadomestila, kot navaja drugi pripombodajalec)**, saj se le tako lahko zasleduje zgoraj omenjeni cilj – namensko uporabo stavbnih zemljišč. Podrobni izračuni so sicer razvidni iz PRILOGE 2.

Za pojasnilo se na tem mestu dodaja, da sta kot primerljivi določeni zazidano stavbno zemljišče s stanovanjsko površino 180 m² in nezazidano stavbno zemljišče s površino 600 m². Po predlogu

odloka bi bilo tako potrebno, ob upoštevanju maksimalne opremljenosti stavbnega zemljišča in njegove lege v I. območju, za takšno zazidano stavbno zemljišče plačati 113,36 EUR nadomestila (kar je manj kot po trenutni ureditvi), za takšno nezazidano zemljišče pa 132,25 EUR. Podrobnejši podatki so sicer razvidni iz informativnih izračunov (PRILOGA 2).

Za primer vzemimo še ceno stavbnega zemljišča 45,00 EUR/m² v I. območju. Po tej ceni je nezazidano stavbno zemljišče v izmeri 600 m² vredno 27.000,00 EUR. **Zavezanec za uporabo takšnega nezazidanega stavbnega zemljišča bo torej moral, ob upoštevanju maksimalne opremljenosti stavbnega zemljišča, nadomestilo plačevati več kot 200 let, da bo plačal toliko nadomestila, kot je vredno njegovo nezazidano stavbno zemljišče.**

PRILOGA 4 (obrazložitev sprememb besedila členov predloga odloka glede na besedilo členov osnutka predloga odloka, ki je bil v javni obravnavi)

V preambuli predloga odloka se glede na potek časa dopolnjujejo navedbe sprememb in dopolnitev predpisov, ki so podlaga za sprejem odloka.

V 3. členu se v peti in sedmi alineji spreminja pomen pojmov druge javne evidence in kmetijska poslovna dejavnost. Kmetijska poslovna dejavnost je opredeljena bolj jasno in določno, in sicer kot kmetijska dejavnost, za izvajanje katere je njen izvajalec v kakršnikoli obliki registriran kot poslovni subjekt. Posledično je bilo potrebno spremeniti tudi opredelitev pojma »druge javne evidence«, saj je za določitev subjektov, ki izvajajo kmetijsko poslovno dejavnost po novi opredelitvi, potreben vpogled tudi v sodni oziroma poslovni register.

V 5. členu se naselje Krušni Vrh iz tretjega območja uvrsti v četrto območje.

V 13. členu se spreminja število točk za komunalne in druge objekte ali naprave, in sicer se s prvotno predlaganih 30 točk za vodovodno in elektroenergetsko omrežje ter omrežje elektronskih komunikacij spreminja na 20 točk za posameznega izmed teh komunalnih in druge objektov ali naprav. Povedano drugače, točkovanje pri navedenih komunalnih in drugih objektih ali napravah **ostaja nespremenjeno glede na uporabljajoči se Odlok.**

V 14. členu se zaradi uveljavitve novega predpisa, ki ureja vrste dejanskih rab delov stavb, in možnih sprememb tega predpisa, ne navaja več izrecno šifer vrst dejanskih rab delov stavb po veljavnem Pravilniku o vrstah dejanskih rab dela stavbe in vrstah prostorov, ki pripadajo delu stavbe (Uradni list RS, št. 22/19 in 46/19), temveč gre zgolj za opisno navajanje, kar je nomotehnično ustrežnejše in zaradi česar v primeru morebitnih sprememb predpisa, ki ureja vrste dejanskih rab delov stavb, ne bo potrebna sprememba odloka.

Prav tako se v 14. členu smiselno dodaja nove vrste dejanskih rab delov stavb, ki so bile uvedene s citiranim pravilnikom in v osnutku predloga odloka, ki je bil posredovan v javno obravnavo, niso bile upoštevane.

Pri točkovanju stanovanjskega namena v 14. členu se število točk v prvih treh območjih znižuje, in sicer v I. območju na 40, v II. območju na 35 in v III. območju na 30. Povedano drugače – točkovanje stanovanjskega namena **ostaja enako kot je po trenutni ureditvi.**

Doda se nov 28. člen (naslednji so ustrezno preštevilčeni), in sicer se v njem določi, da se razvrstitev zazidanih stavbnih zemljišč v stanovanjski oziroma ustrezen poslovni namen po tretjem odstavku 14. člena tega odloka opravi na podlagi vrst dejanskih rab delov stavb, ki jih opredeljuje vsakokrat veljavni predpis, ki ureja vrste dejanskih rab delov stavb, in so razvidne iz evidenc GURS, razen če ta odlok določa drugače. Prav tako se določa, za primer morebitne spremembe predpisa, ki ureja vrste dejanskih rab delov stavb, in s tem morebitne uvedbe novih vrst dejanskih rab delov stavb, da se le-te smiselno uvrščajo v eno izmed namembnosti po tretjem odstavku 14. člena tega odloka. Enako velja tudi za vrste dejanskih rab delov stavb, ki niso izrecno razvrščene po tretjem odstavku 14. člena tega odloka. Ta člen je bilo potrebno dodati zaradi spremembe 14. člena (izločitev šifer vrst dejanskih rab delov stavb).

V 31. členu se določi, da začne odlok veljati naslednji dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije, s tem pa se zagotavlja njegova uveljavitev še v letu 2019, kar je nujni pogoj za uporabo odloka v letu 2020.