

2019 - KNOBLEHARJEVO LETO  
200 let rojstva našega velikega rojaka dr. Ignacija Knobleharja (1819-1858)

Številka zadeve: 422-0001/2017

Datum: 11. 12. 2018

## Zadeva: **ODLOK O NADOMESTILU ZA UPORABO STAVBNEGA ZEMLJIŠČA V OBČINI ŠKOCJAN**

---

### I. PREDLAGATELJ TOČKE:

župan Občine Škocjan.

### II. ZAKONSKA PODLAGA:

- 55. člen *Zakona o izvrševanju proračunov Republike Slovenije za leti 2018 in 2019* (Uradni list RS, št. 71/17 in 13/18 – ZJF-H),
- 218. in 218.a do 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 – 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),
- 3. in 17. člen *Zakona 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),
- 58. do 63. člen *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),
- 16. člen *Statuta Občine Škocjan* (Uradni list RS, št. 71/15).

### III. RAZLOGI ZA SPREJEM:

Ministrstvo za okolje in prostor (MOP) v zadnjih dveh letih v okviru svojih pristojnosti sistematično sledi stanju ustreznosti pravnih podlag na področju Nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča (NUSZ) v občinah v Republiki Sloveniji.

MOP je podal naslednje opozorilo občinam: *Zakon o davku na nepremičnine* je med drugim razveljavil zakonske določbe, ki urejajo NUSZ in občinske odloke, ki so bili izdani na podlagi *Zakona o stavbnih zemljiščih*. Ustavno sodišče je ob razveljavitvi *Zakona o davku na nepremičnine* določilo, da se do drugačne zakonske ureditve obdavčitve nepremičnin še naprej uporabljajo stari predpisi, na katere se sklicuje *Zakon o davku na nepremičnine*, ti predpisi pa niso postali ponovno veljavni, temveč se je ponovno uveljavila zgolj njihova uporaba v stanju, kot so veljali na dan njihove razveljavitve. Uporaba navedenih predpisov je bila podaljšana do drugačne zakonske ureditve obdavčitve nepremičnin, zato se neposredno na podlagi odločbe Ustavnega sodišča RS uporabljajo tudi sklepi o določitvi vrednosti točke za odmero NUSZ, ne glede na to, da jih je občinski svet sprejel za določeno leto. Sklep o določitvi vrednosti točke za odmero NUSZ se šteje za del občinskega odloka o NUSZ, zato spreminjanje ali sprejemanje novega sklepa o določitvi vrednosti točke pomeni spreminjanje občinskega odloka o NUSZ. Pri tem ni pomembno, če občinski svet z novim sklepom vrednost točke določi tako, da jo zgolj revalorizira glede na prej veljavno. Spreminjanje neveljavnih predpisov (po razveljavitvi *Zakona o davku na nepremičnine*) namreč ni mogoče. Zato se šteje, da je tak sklep o določitvi vrednosti točke sprejet brez ustrezne zakonske podlage. To pomeni, da odloka o NUSZ, ki je prenehal veljati zaradi razveljavitve *Zakona o davku na nepremičnine*, ni več mogoče spreminjati ali dopolnjevati. Možno je le sprejeti nov odlok.

Na posvetih, ki jih organizira Skupnost občin Slovenije, strokovnjaki s strani MOP ugotavljajo, da je potrebno Odloke o NUSZ ustrezno opremiti z pravnimi podlagami. Posledično mora tudi Občina Škocjan sprejeti nov odlok o NUSZ. Temu primerno smo na novo spisali odlok z ostalimi manjšimi popravki in uskladitvami.

## II. OCENA TRENUTNEGA STANJA:

Trenutno veljavni *Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Škocjan* (Uradni list RS, št. 135/03) ni uskladen s pravnimi podlagami in bo s sprejetjem novega odloka prenehal veljati.

## III. VSEBINA GRADIVA:

- Trenutno še veljavni *Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Škocjan* (Uradni list RS, št. 135/03);
- predlog novega *Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Škocjan*.

## IV. CILJI IN NAČELA PREDLAGANEGA GRADIVA:

Poglavitna naloga predloga *Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Škocjan* je uskladitev veljavnega odloka s pravnimi podlagami.

## V. FINANČNE POSLEDICE:

Na predlog pristojnega ministrstva smo v 11. členu za 10 % znižali vrednost točke za nezazidana stavbna zemljišča namenjena izgradnji poslovnih površin, saj so bila ta prej izenačena s poslovnimi površinami v stavbah. V 5. členu smo dodali optično omrežje. Povečani dohodki bodo iz naslova novega naselja in predlagane povečane revalorizacije. Tako predvidevamo skupno manjše povečanje prihodkov iz NUSZ.

## VI. PREDLOG SKLEPA OBČINSKEGA SVETA:

- Sklep 1: Občinski svet Občine Škocjan sprejme *Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnih zemljišč v Občini Škocjan* v 1. obravnavi.
- Sklep 2: Občinski svet Občine Škocjan sprejme odločitev, da se združita 1. in 2. obravnava *Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnih zemljišč v Občini Škocjan*.
- Sklep 3: Občinski svet Občine Škocjan sprejme *Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnih zemljišč v Občini Škocjan* v 2. obravnavi.
- Sklep 4: Vrednost točke za izračun nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča v občini Škocjan se s 1. 1. 2019 revalorizira z indeksom rasti cen življenjskih potrebščin.

## VII. PRILOGE:

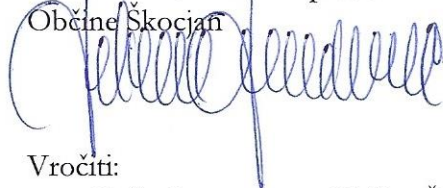
- Kot pod točko 3.

Pripravila:

mag. Janja Ravnikar, univ. dipl. inž. vod. in kom. inž.  
višja svetovalka za urbanizem in razvoj  
Občine Škocjan



Petra Pozdrec, univ. dipl. prav.  
direktorica Občinske uprave  
Občine Škocjan



Jože Kapler  
župan Občine Škocjan



Vročiti:

- Občinskemu svetu Občine Škocjan v obravnavo,
- v zbirko dokumentarnega gradiva občine.

TRENUTNO SE VELJAVNI ODLOK

**URADNI LIST****Uradni list RS, št. 135/2003 z dne 31. 12. 2003****5927. Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Škocjan, stran 20055.**

Na podlagi zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 110/02 in v povezavi s prvo alineo 56. člena zakona o stavbnih zemljiščih (Uradni list RS, št. 44/97), 25. členom zakona o prekrških (Uradni list SRS, št. 25/83, 36/83, 42/85, 2/86, 47/87, 5/90 in Uradni list RS, št. 10/91, 17/91, 13/93, 66/93, 39/90, 39/96, 61/96, 35/97, 45/97, 73/97, 87/97, 73/98, 31/00, 33/00 in 24/01), 218. člen zakona o gradnji objektov (Uradni list RS, št. 110/02) in na podlagi 15. člena statuta Občine Škocjan (Uradni list RS, št. 37/99, 51/01, 43/03) je Občinski svet občine Škocjan na seji dne 16. 12. 2003 sprejel

**ODLOK****o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Škocjan****I. SPLOŠNE DOLOČBE****1. člen**

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

**II. OBMOČJA PLAČEVANJA NADOMESTILA****2. člen**

Nadomestilo se plačuje za zemljišča, ki so:

- v prostorskih sestavinah planskih aktov Občine Škocjan opredeljena kot območja stavbnih zemljišč,
- v prostorskih sestavinah planskih aktov Občine Škocjan po svoji namembnosti opredeljena kot kmetijska območja I. in II. kategorije, ki so pozidana, opremljena z električno in vodovodno infrastrukturo in se uporabljajo za stanovanjske, počitniške ali poslovne namene,
- v prostorskih sestavinah planskih aktov Občine Škocjan po svoji namembnosti opredeljena kot območja, urejena s prostorsko izvedbenimi akti.

Kartografska dokumentacija opredeljenih območij je na vpogled na sedežu Občine Škocjan.

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

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

Območja, kjer se plačuje nadomestilo:

Prvo območje: Škocjan, Hrastulje, ind. cona Dobruška vas, ind. cona Dobrava pri Škocjanu;

Drugo območje: Zloganje, delno Škocjan, Dolnja Stara vas, Zavinek, Dobrava pri Škocjanu, delno Jarčji vrh, delno Zagrad, delno Stara Bučka;

Tretje območje: Klenovik, Gor.Stara vas, Male Poljane, Velike Poljane, delno Zagrad, Gabrnik, Goriška Gora, Goriška vas, Bučka, Čučja mlaka, Dobruška vas, Dol.Radulje, Dule, Gor.Dole, Gor.Radulje, Grmovlje, Hudenje, Delno Jarčji vrh, Jelendol, Jerman vrh, Mačkovec, Močvirje, Osrečje, Ruhna vas, Segonje, delno Stara Bučka, Stopno, Stranje, Štrit, Tomažja vas, Zaboršt, delno Zagrad, Zalog.

### 3. člen

Meje območij iz prejšnjega člena so prikazane na grafični karti, ki je sestavni del tega odloka in je na vpogled na sedežu Občine Škocjan.

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

## III. MERILA ZA DOLOČITEV VIŠINE NADOMESTILA

### 4. člen

Pri določitvi višine nadomestila se upoštevajo naslednja merila:

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

### 5. člen

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

1. vodovod	20 točk
2. električno omrežje	20 točk
3. javna kanalizacija	40 točk
4. telefonsko omrežje	30 točk
5. plinovodno omrežje	20 točk
6. javna razsvetljava	10 točk
7. makadamska cesta	10 točk
8. asfaltna cesta	20 točk
9. cestišče s hodnikom za pešce	10 točk

Kolikor se pojavi dvom v zvezi z možnostjo priključitve objekta na posamezno komunalno napravo, o tem odloča upravljalec posamezne komunalne naprave.

## 6. člen

Po namenu uporabe se stavbna zemljišča na območjih iz 2. člena tega odloka razvrstijo v naslednje skupine dejavnosti:

- a) gospodarski namen 1: proizvodnja kemikalij, kemičnih izdelkov in umetnih vlaken; proizvodnja izdelkov iz gume in plastičnih mas; proizvodnja kovin in kovinskih izdelkov; pridobivanje energetskih surovin; pridobivanje rudnin in kamnin;
- b) gospodarski namen 2: obdelava in predelava lesa; proizvodnja drugih nekovinskih mineralnih izdelkov; gradbeništvo;
- c) gospodarsko poslovni namen 1: proizvodnja vlaknin, papirja, založništvo, tiskarstvo; proizvodnja kovinskih izdelkov brez strojev in naprav; proizvodnja strojev in naprav; proizvodnja vozil in plovil;
- d) gospodarsko poslovni namen 2: proizvodnja tekstilij, tekstilnih in krznenih izdelkov; proizvodnja usnja, usnjenih izdelkov; proizvodnja električne, optične opreme; proizvodnja pohištva, drugih predelovalnih dejavnosti, reciklaža; oskrba z elektriko, plinom, vodo; gostinstvo; finančno posredništvo;
- e) trgovina: trgovina, popravila motornih vozil; zasebna gospodarstva z zaposlenim osebjem;
- f) storitvena dejavnost 1: kmetijstvo, lov, gozdarstvo; ribištvo; proizvodnja hrane, pijač, tobačni izdelki; promet, skladiščenje, zveze; nepremičnine, najem poslovne storitve; eksteritorialne organizacije, združenja;
- g) storitvena dejavnost 2: druge javne, skupne in osebne storitve;
- h) družbena dejavnost: javna uprava, obramba, socialno zavarovanje; izobraževanje; zdravstvo, socialno varstvo.

Pri razvrstitvi posameznih dejavnosti v navedene skupne dejavnosti se upošteva uredba o uvedbi in uporabi standardne klasifikacije dejavnosti (Uradni list RS, št. 34/94, 3/95, 89/98 in 12/99).

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

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

	skupine dejavnosti	število točk		
		območje 1	območje 2	območje 3
a	gospodarski namen 1	620	260	100
b	gospodarski namen 2	520	260	50
c	gosp. posl. namen 1	420	210	50
d	gosp. posl. namen 2	370	160	50
e	trgovina	320	160	50
f	storilvena dejavnost 1	270	110	50
g	storilvena dejavnost 2	220	110	/
h	družbena dejavnost	20	10	/

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

## 7. člen

Nadomestilo se plačuje:

1. za zazidana stavbna zemljišča od:

- a) stanovanjske površine, ki predstavlja čisto tlorisno površino sob, predsob, hodnikov v stanovanju, kuhinje, kopalnice, shrambe, kleti, pralnice, kotlarne, delavnice za prosti čas, kabineta, čista tlorisna površina garaž za osebne avtomobile in drugih zaprtih prostorov v objektu. Pri več stanovanjskih objektih, kjer površin skupnih in pomožnih prostorov (hodnikov, stopnišč ...) ni možno določiti, se nadomestilo odmeri od čiste tlorisne površine stanovanja, ki se pomnoži s faktorjem 1.15;
- b) poslovne površine, ki predstavlja čisto tlorisno površino poslovnega prostora in vseh prostorov, ki so funkcionalno povezani s poslovnim prostorom (sanitarije, umivalnice, skladišča, garderobe, pisarne, hodniki ....);
- c) odprtih prostorov, ki se po tem odloku štejejo za poslovne površine, ki niso zajeti pod točko b.) in se točkujejo po vrsti dejavnosti, kot to določa 6. člen tega odloka, pri površini za odmero nadomestila pa se glede na namen uporabe upošteva naslednje korekcijske faktorje:

- za parkirišča, odprta skladišča, nadstrešnice	0,3
- za vsa zemljišča na območju bencinske črpalke	0,5
- za površine bazenov	0,5
- za ograjene površine okrog bazenov in prostore za kampiranje	0,3
- za zunanje gostinske površine	0,5
- za zemljišča pod električnimi daljnovodi	0,3
- za rekreacijske površine (tenis igrišča, ...)	0,3
- za razstavno prodajne površine	0,7
- za ostale primere	0,3.

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

(fundus), pomnožena s faktorjem 1,5, preostali del površine takšne zemljiške parcele pa se šteje za nezazidano stavbno zemljišče.

2. za nezazidana stavbna zemljišča štejejo tista zemljišča, za katera je z izvedbenim prostorskim aktom določeno, da je na njih dopustna gradnja stanovanjskih in poslovnih stavb, ki niso namenjene za potrebe zdravstva, socialnega in otroškega varstva, šolstva, kulture, znanosti, športa in javne uprave in da je na njih dopustna gradnja gradbenih inženirskih objektov, ki niso objekti gospodarske javne infrastrukture in tudi niso namenjeni za potrebe zdravstva, socialnega in otroškega varstva, šolstva, kulture, znanosti, športa in javne uprave. Pri tem se za nezazidana stavbna zemljišča fizičnih oseb upošteva seštevek točk iz 8. člena, navedenih v tabeli 1 in tabeli 2, za pravne osebe pa samo točke iz tabele 2.

## 8. člen

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

Tabela 1

Vrsta zazidave	1. območje	2. območje	3. območje
individualne hiše	70	40	20
vrstne hiše	60	40	20
blokovna gradnja	40	35	10

Namen uporabe stavbnega zemljišča se točkuje po naslednji tabeli:

Tabela 2

Vrsta zazidave	1. območje	2. območje	3. območje
stanovanjski in počitniški objekti	30	20	10
nezazidana stavbna zemljišča - fizične osebe	40	30	20
nezazidana stavbna zemljišča - pravne osebe	70	50	30

## 9. člen

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

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

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

- znižanje skupnega števila točk za odmero nadomestila za 10% se zavezancu lahko prizna na

podlagi preveritve stanja na terenu;

– znižanje skupnega št. točk za odmero nadomestila za 20% se zavezancu lahko prizna v primeru, da motnje pri uporabi stanovanja presegajo z zakonom določene dopustne meje, kar dokazuje s predložitvijo meritev pristojnih služb.

#### **10. člen**

Mesečna višina nadomestila po merilih tega odloka se določi tako, da se skupno število točk iz 5., 6. in 8. člena sešteje, zniža v skladu z določili 9. člena ter seštevek pomnoži s kvadraturano stanovanjske ali poslovne površine v skladu z določili 7. člena tega odloka in ustrezno vrednostjo točke za odmero nadomestila.

Mesečna višina nadomestila za nezazidano stavbno zemljišče se določi tako, da se skupno število točk iz 5. in 8. člena tega odloka pomnoži s celotno površino nezazidanega stavbnega zemljišča v skladu z določili 7. člena tega odloka in ustrezno vrednostjo točke za odmero nadomestila.

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

#### **11. člen**

Zavezanci za plačilo nadomestila so fizične osebe, samostojni podjetniki in pravne osebe, kot lastniki ali neposredni uporabniki zemljišča oziroma stavbe ali dela stavbe.

Nadomestilo odmeri davčni organ.

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

#### **12. člen**

Vrednost točke za izračun nadomestila na območju občine Škocjan določi s sklepom občinski svet občine, na predlog župana občine.

#### **13. člen**

Prijava podatkov za odmero nadomestila in javljanje kasnejših sprememb:

Zavezanci za plačilo nadomestila so dolžni Občini Škocjan posredovati vse potrebne pravilne podatke za izračun nadomestila: ime in priimek zavezanca, lastnika in najemnika, enotna matična številka, davčna številka, točen naziv in naslov, lega stavbnega zemljišča, katastrska občina, parcelna številka, namembnost rabe iz zemljiškega katastra, število etaž in površina posameznih delov objekta z navedbo dejavnosti in uporabnika ter spremembe uporabnih površin za bivanje, oziroma poslovno dejavnost, komunalna opremljenost, vrsta zazidave in leto gradnje.



Zavezanci so dolžni v roku 30 dni javiti davčnemu organu, oziroma občini Škocjan vse spremembe v zvezi z uporabo stavbnega zemljišča.

Če nastane sprememba med letom, se upošteva z začetkom naslednjega meseca po nastanku spremembe.

Občina Škocjan lahko javno pozove lastnike nepremičnin, da posredujejo podatke, ki so osnova za odmero nadomestila. Lastniki sporočijo te podatke na obrazcu, ki ga dobijo na sedežu občine Škocjan. Popis za odmero se izvede na podlagi javnega poziva, ki se izvede na krajevno običajen način.

Samostojni podjetniki, predložijo po javnem pozivu iz prejšnjega odstavka, kot obvezno prilogo k posebnemu obrazcu tudi odločbo o izpolnjevanju pogojev za opravljanje dejavnosti. Pravne osebe lahko občina Škocjan pisno pozove, da v roku 15-dni od prejema poziva predložijo gradbeno dokumentacijo, iz katere so razvidni podatki za odmero nadomestila. Kolikor predložena dokumentacija ni zadostna, se opravi ogled in izmere na terenu.

V primeru, da predloženi podatki niso skladni z evidencami in registrom podatkov s katerimi razpolaga občina Škocjan, se zaradi uskladitve podatkov opravi ogled na terenu.

V primeru, da lastniki ali uporabniki ne prijavijo podatkov za odmero nadomestila v 15. dneh od poziva, se zavezancem odmeri nadomestilo na podlagi razpoložljivih evidenc.

V primeru, da niti lastnik niti uporabnik ne javita sprememb, ki se nanašajo na novega uporabnika, prejšnji zavezanec za plačilo nadomestila pa zavrne odločbo, je nadomestilo dolžan plačati lastnik nepremičnine.

#### **14. člen**

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

### **V. OPROSTITVE PLAČILA**

#### **15. člen**

Poleg primerov, navedenih v 59. členu zakona o stavbnih zemljiščih (Uradni list RS, št. 44/97), lahko davčni organ dovoli odlog plačila, obročno plačilo, odpis dolga v celoti ali deloma, če se ugotovi, da bi plačevanje nadomestila ogrožalo socialno varnost zavezanca in njegove družine v skladu z zakonom o davčnem postopku. Občinski svet lahko v posebnih primerih na predlog župana, v skladu z zakoni, odloča o celotni ali delni oprostitvi plačila nadomestila

### **VI. NADZOR**

#### **16. člen**

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

## VII. KAZENSKE DOLOČBE

### 17. člen

1. Z denarno kaznijo 200.000 tolarjev se kaznuje pravna oseba, ki:
  - ne prijavi nastanka obveznosti plačila nadomestila po tem odloku ali vseh sprememb, ki vplivajo na odmero nadomestila in sicer v 30 dneh po nastanku obveznosti oziroma po nastali spremembi,
  - na poziv pristojnega organa občinske uprave v roku 15 dni od prejema poziva ne posreduje verodostojnih podatkov, ki omogočajo odmero nadomestila.
2. Z denarno kaznijo 60.000 tolarjev se kaznuje odgovorna oseba pravne osebe, ki stori dejanje prve in druge alineje prvega odstavka tega člena.
3. Z denarno kaznijo 150.000 tolarjev se kaznuje posameznik pri opravljanju samostojne dejavnosti, ki stori dejanje iz 1. in 2. alineje 1. odstavka tega člena.
4. Z denarno kaznijo 60.000 tolarjev se kaznuje posameznik, ki stori dejanje iz prve in druge alineje prvega odstavka tega člena.

## VIII. KONČNE DOLOČBE

### 18. člen

Z uveljavitvijo tega odloka, za območje Občine Škocjan, preneha veljati odlok o nadomestilu za uporabo stavbnih zemljišč (SDL, št. 19/88, 3/89 in 21/89).

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

### 19. člen

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

Št. 42306-0004/2003

Škocjan, dne 16. decembra 2003.

Župan  
Občine Škocjan  
Anton Zupet, univ. dipl. org. I. r.

## PREDLOG

Na podlagi 55. člena Zakona o izvrševanju proračunov Republike Slovenije za leti 2018 in 2019 (Uradni list RS, št. 71/17 in 13/18 – ZJF-H), 218. in 218.a do 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), 3. in 17. člena Zakona 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), 58. do 63. člena 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 na podlagi 16. člena Statuta Občine Škocjan (Uradni list RS, št. 71/15) je Občinski svet Občine Škocjan na 1. redni seji dne 19. 12. 2018 sprejel naslednji

### ODLOK

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

### 1. SPLOŠNE DOLOČBE

#### 1. člen

(1) Ta odlok ureja območja, odmero in obveznosti plačevanja nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča (v nadaljnjem besedilu: nadomestilo) v Občini Škocjan.

(2) S tem odlokom se natančneje določi:

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

### 2. OBMOČJA PLAČEVANJA NADOMESTILA

#### 2. člen

Območja, na katerih se plačuje nadomestilo, so določena po naslednjih kriterijih:

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

#### 3. člen

(1) Razdelitev območij, na katerih se plačuje nadomestilo:

- PRVO OBMOČJE: delno Škocjan, Hrastulje, poslovna cona GTC Škocjan v Dobruški vasi;
- DRUGO OBMOČJE: Bučka, Zloganje, delno Škocjan, Dolnja Stara vas, Zavinec, Dobrava pri Škocjanu, delno Jarčji Vrh, delno Zagrad, delno Stara Bučka;

- TRETJE OBMOČJE: Klenovik, Gornja Stara vas, Male Poljane, Velike Poljane, delno Zagrad, Gabrnik, Goriška Gora, Goriška vas, Čučja Mlaka, Dobruška vas, Dolenje Dole, Dolenje Radulje, Dule, Gorenje Dole, Gorenje Radulje, Grmovlje, Hudenje, delno Jarčji Vrh, Jelendol, Jerman Vrh, Mačkovec, Močvirje, Osrečje, Ruhna vas, Segonje, delno Stara Bučka, Stopno, Stranje, Štrit, Tomažja vas, Zaboršt, delno Zagrad, Zalog.

(2) Meje navedenih območij so prikazane na grafični karti, ki je sestavni del tega odloka.

(3) Meje naselij so določene v registru prostorskih enot, ki so v pristojnosti upravljanja služb, pristojnih za geodetske zadeve.

### 3. MERILA ZA DOLOČITEV VIŠINE NADOMESTILA

#### 4. člen

Pri določitvi višine nadomestila se upoštevajo naslednja merila:

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

#### 5. člen

(1) Pri opremljenosti stavbnega zemljišča s komunalno infrastrukturo se upošteva možnost priključitve na posamezne objekte in naprave, kar se ovrednoti z naslednjim številom točk:

1. vodovod	20 točk
2. električno omrežje	20 točk
3. javna kanalizacija	40 točk
4. telefonsko omrežje	30 točk
5. plinovodno omrežje	20 točk
6. javna razsvetljava	10 točk
7. makadamska cesta	10 točk
8. asfaltna cesta	20 točk
9. cestišče s hodnikom za pešce	10 točk
10. optično omrežje	30 točk

(2) V kolikor se pojavi dvom v zvezi z možnostjo priključitve objekta na posamezno komunalno infrastrukturo, o tem odloča upravljalec posamezne infrastrukture.

#### 6. člen

(1) Po namenu uporabe se stavbna zemljišča razvrstijo v naslednje skupine dejavnosti:

- GOSPODARSKI NAMEN 1: proizvodnja kemikalij, kemičnih izdelkov in umetnih vlaken; proizvodnja izdelkov iz gume in plastičnih mas; proizvodnja kovin in kovinskih izdelkov; pridobivanje energetskih surovin; pridobivanje rudnin in kamnin; bančništvo;
- GOSPODARSKI NAMEN 2: obdelava in predelava lesa; proizvodnja drugih nekovinskih mineralnih izdelkov; gradbeništvo;
- GOSPODARSKO POSLOVNI NAMEN 1: proizvodnja vlaknin, papirja, založništvo, tiskarstvo; proizvodnja kovinskih izdelkov brez strojev in naprav; proizvodnja strojev in naprav; proizvodnja vozil in plovil;
- GOSPODARSKO POSLOVNI NAMEN 2: proizvodnja tekstilij, tekstilnih in krznenih izdelkov; proizvodnja usnja, usnjenih izdelkov; proizvodnja električne, optične opreme; proizvodnja pohištva, drugih predelovalnih dejavnosti, reciklaža; oskrba z elektriko, plinom, vodo; gostinstvo; finančno posredništvo;
- TRGOVINA: trgovina, popravila motornih vozil; zasebna gospodarstva z zaposlenim osebjem;

- f) STORITVENA DEJAVNOST 1: kmetijska proizvodnja in lov ter z njima povezane storitve; gozdarstvo; ribištvo in gojenje vodnih organizmov, skladiščenje;
- g) STORITVENA DEJAVNOST 2: druge javne, skupne in osebne storitve;
- h) DRUŽBENA DEJAVNOST: javna uprava, obramba, socialno zavarovanje; izobraževanje; zdravstvo; socialno varstvo; vrtci; domovi za ostarele.

(2) Pri razvrstitvi posameznih dejavnosti v navedene skupine dejavnosti se upoštevajo predpisi, ki urejajo standardno klasifikacijo dejavnosti.

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

	skupine dejavnosti	število točk		
		območje 1	območje 2	območje 3
a	gospodarski namen 1	620	260	100
b	gospodarski namen 2	520	260	50
c	gosp. posl. namen 1	420	210	50
d	gosp. posl. namen 2	370	160	50
e	trgovina	320	160	50
f	storitvena dejavnost 1	270	110	50
g	storitvena dejavnost 2	220	110	/
h	družbena dejavnost	20	10	/

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

## 7. člen

(1) Nadomestilo se plačuje od zazidanega in nezazidanega stavbnega zemljišča.

(2) Za zazidana stavbna zemljišča štejejo tista stavbna zemljišča, na katerih so gradbene parcele z zgrajenimi stavbami in gradbenimi inženirskimi objekti, ki niso objekti gospodarske javne infrastrukture, in tista zemljišča, na katerih se je na podlagi dokončnega gradbenega dovoljenja začelo z gradnjo stavb in gradbenih inženirskih objektov, ki niso objekti gospodarske javne infrastrukture. Če določena stavba gradbene parcele še nima določene, se do njene določitve za zazidano stavbno zemljišče šteje tisti del površine zemljiške parcele, na kateri stoji takšna stavba (fundus), pomnožena s faktorjem 1,5, preostali del površine takšne zemljiške parcele pa se šteje za nezazidano stavbno zemljišče.

Nadomestilo se plačuje od:

- a.) stanovanjske površine, ki predstavlja neto tlorisno površino sob, predsob, hodnikov v stanovanju, kuhinje, kopalnice, shrambe, kleti, pralnice, kotlarne, delavnice za prosti čas, kabineta, neto tlorisna površina garaž za osebne avtomobile in drugih zaprtih prostorov v objektu. Pri večstanovanjskih objektih, kjer površin skupnih in pomožnih prostorov (hodnikov, stopnišč, ipd.) ni možno določiti, se nadomestilo odmeri od neto tlorisne površine stanovanja, ki se pomnoži s faktorjem 1,15;
- b.) poslovne površine, ki predstavlja neto tlorisno površino poslovnega prostora in vseh prostorov, ki so funkcionalno povezani s poslovnim prostorom (sanitarije, umivalnice, skladišča, garderobe, pisarne, hodniki ipd.);
- c.) odprtih prostorov, ki se po tem odloku štejejo za poslovne površine in niso vključeni pod točko b) in se točkujejo po vrsti dejavnosti, kot to določa 6. člen tega odloka, pri površini za odmero nadomestila pa se glede na namen uporabe upošteva naslednje korekcijske faktorje:
  - za parkirišča, odprta skladišča, nadstrešnice, manipulativne površine: 0,3
  - za vsa zemljišča na območju bencinske črpalke: 0,5
  - za površine bazenov: 0,5
  - za ograjene površine okrog bazenov in prostore za kampiranje: 0,3

- za zunanje gostinske površine: 0,5
- za rekreacijske površine (tudi tenis igrišča ipd.): 0,3
- za razstavno prodajne površine: 0,7

(3) Za nezazidana stavbna zemljišča štejejo tista zemljišča, za katera je z izvedbenim prostorskim aktom določeno, da je na njih dopustna gradnja stanovanjskih in poslovnih stavb, ki niso namenjene za potrebe zdravstva, socialnega in otroškega varstva, šolstva, kulture, znanosti, športa in javne uprave in da je na njih dopustna gradnja gradbenih inženirskih objektov, ki niso objekti gospodarske javne infrastrukture in tudi niso namenjeni za potrebe zdravstva, socialnega in otroškega varstva, šolstva, kulture, znanosti, športa in javne uprave. Šteje se, da je za zemljiške parcele zagotovljena oskrba s pitno vodo in energijo, odvajanje odplak in odstranjevanje odpadkov ter dostop na javno cesto, če je za območje, na katerem ležijo, sprejet občinski prostorski izvedbeni akt oziroma občinski podrobni prostorski načrt. Če je za območje, na katerem ležijo zemljiške parcele, sprejet občinski prostorski načrt, se šteje, da je za njih zagotovljena oskrba s pitno vodo in energijo, odvajanje odplak in odstranjevanje odpadkov, če imajo takšne parcele urejen dostop do javnega cestnega omrežja, za njih pa je tudi možno izvesti priključke na javno vodovodno omrežje, javno elektroenergetsko omrežje in javno kanalizacijsko omrežje, kolikor ni dovoljena gradnja greznic oziroma malih čistilnih naprav.

### 8. člen

(1) Smotrna uporaba stavbnega zemljišča se glede na lego in vrsto stanovanjske zazidave točkjuje po naslednji tabeli:

Vrsta zazidave	1. območje	2.območje	3.območje
individualne hiše	70	40	20
vrstne hiše	60	40	20
blokovna gradnja	40	35	10

(2) Namen uporabe stavbnega zemljišča se točkjuje po naslednji tabeli:

Vrsta zazidave	1. območje	2. območje	3. območje
stanovanjski in počitniški objekti	30	20	10
nezazidana stavbna zemljišča - stanov. gradnja	40	30	20
nezazidana stavbna zemljišča – poslovna gradnja	70	50	30

### 9. člen

(1) Mesečno višino nadomestila po merilih tega odloka se določi tako, da se skupno število točk iz 5., 6. in 8. člena sešteje in seštevek pomnoži s kvadraturto stanovanjske ali poslovne površine v skladu z določili 7. člena tega odloka in ustrezno vrednostjo točke za odmero nadomestila.

(2) Mesečna višina nadomestila za nezazidano stavbno zemljišče se določi tako, da se skupno število točk iz 5. in 8. člena tega odloka pomnoži s celotno površino nezazidanega stavbnega zemljišča v skladu z določili 7. člena tega odloka in ustrezno vrednostjo točke za odmero nadomestila.

## 4. ODMERA IN PLAČILO NADOMESTILA

### 10. člen

- (1) Zavezanci za plačilo nadomestila so fizične osebe, samostojni podjetniki in pravne osebe kot lastniki ali neposredni uporabniki zemljišča oziroma stavbe ali dela stavbe.
- (2) Nadomestilo odmeri davčni organ.
- (3) Glede postopka za odmero in pobiranje ter vračanje nadomestila, prisilne izterjave, odpisa zaradi neizterljivosti, zastaranja in plačila obresti od nadomestila, ki ga zavezanec ni plačal v predpisanem roku, se uporabljajo določbe predpisov, ki določajo davčni postopek.

### 11. člen

- (1) Vrednost točke za izračun nadomestila:
  - za stanovanja in počitniške hiše ter garaže zasebnih lastnikov: 0,0001960 EUR
  - za objekte družbene dejavnosti: 0,0001260 EUR
  - za poslovne površine v stavbah: 0,0002497 EUR
  - za nezazidana stavbna zemljišča, namenjena izgradnji poslovnih površin: 0,0002247 EUR
  - za nezazidana stavbna zemljišča, namenjena stanovanjski pozidavi: 0,0000744 EUR

(2) Če Občinski svet Občine Škocjan ne sprejme vrednosti točke za izračun nadomestila na območju Občine Škocjan za naslednje leto do 31. decembra tekočega leta, se vrednost točke s 1. januarjem naslednje leto revalorizira z indeksom rasti cen življenjskih potrebščin za obdobje pred letom, za katerega se nadomestilo odmerja.

### 12. člen

- (1) Zavezanci so dolžni Občinski upravi Občine Škocjan posredovati podatke najkasneje v 15 dneh po nastanku obveznosti plačevanja nadomestila in v istem roku tudi vse druge spremembe v zvezi z lastništvom oziroma uporabo ter površino stanovanjskih in poslovnih prostorov in dejansko komunalno opremljenostjo zazidanega in nezazidanega stavbnega zemljišča. V istem roku so zavezanci dolžni izpolniti zahtevo Občinske uprave Občine Škocjan, če se podatki pridobivajo na podlagi poziva. Spremembe podatkov se pri odmeri nadomestila upoštevajo od prvega dne v naslednjem mesecu.
- (2) Enotno evidenco zavezancev vodi Občinska uprava Občine Škocjan, ki jo dopolnjuje iz napovedi zavezancev in javnih evidenc iz lastne pristojnosti ter iz pristojnosti državnih organov na način in po postopku, ki ga določajo predpisi o prostorskem načrtovanju in evidentiranju nepremičnin.
- (3) V primeru, da niti lastnik niti uporabnik ne javita sprememb, ki se nanašajo na novega uporabnika, prejšnji zavezanec za plačilo nadomestila pa zavrne odločbo, je nadomestilo dolžan plačati lastnik nepremičnine.

## 5. OPROSTITVE

### 13. člen

- (1) Nadomestila se ne plačuje:
  - za zazidana stavbna zemljišča, ki se neposredno uporabljajo za potrebe obrambe in zaščite RS,
  - za objekte tujih držav, ki jih uporabljajo tuja diplomatska in konzularna predstavništva ali v njih stanuje njihovo osebje,
  - za objekte mednarodnih in meddržavnih organizacij, ki jih uporabljajo te organizacije ali v njih stanuje njihovo osebje, če ni v mednarodnem sporazumu drugače določeno,
  - za stavbe, ki jih uporabljajo verske skupnosti za svojo versko dejavnost.

(2) Oprostitev plačila nadomestila za zazidano stavbno zemljišče velja za:

- zavezanca, ki je kupil novo stanovanje kot posamezni del stavbe ali zgradil, dozidal ali nadzidal družinsko stanovanjsko hišo, če je v ceni stanovanja oziroma družinske stanovanjske hiše ali neposredno plačal komunalni prispevek. Petletna oprostitev prične teči z dnem prijave stalnega bivališča, na podlagi vloge zavezanca.

(3) Davčni organ lahko dovoli odlog plačila, obročno odplačilo, odpis dolga v celoti ali deloma, če ugotovi, da bi plačevanje nadomestila ogrožalo socialno varnost zavezanca in njegove družine, v skladu z zakonom o davčnem postopku.

(4) Občinski svet lahko na predlog župana odloča o celotni ali delni enoletni oprostitvi plačila nadomestila v primerih elementarnih in drugih nesreč, katerih posledica bi bila ogrožena socialna varnost zavezanca in njegove družine.

## **6. NADZOR**

### **14. člen**

Inšpekcijski nadzor nad izvajanjem tega odloka je v pristojnosti Občinske uprave Občine Škocjan.

## **7. KAZENSKÉ DOLOČBE**

### **15. člen**

V kolikor zavezanec v 15 dneh:

- po nastanku obveznosti oziroma po nastali spremembi ne prijavi nastanka obveznosti ali spremembe plačila nadomestila, skladno s tem odlokom ali vseh sprememb, ki vplivajo na odmero nadomestila,
- od prejema poziva Občinske uprave Občine Škocjan ne posreduje verodostojnih podatkov, ki omogočajo odmero nadomestila,

se kaznuje z globo:

- 1.000,00 EUR pravna oseba,
- 400,00 EUR odgovorna oseba pravne osebe,
- 600,00 EUR samostojni podjetnik posameznik,
- 250,00 EUR posameznik.

## **8. KONČNE DOLOČBE**

### **16. člen**

(1) Z uveljavitvijo tega odloka preneha veljati Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnih zemljišč v občini Škocjan (Uradni list RS 135/2003).

(2) Ta odlok začne veljati 1. 1. 2019.

Št.: 422-0001/2017

Škocjan, dne 19. 12. 2018

župan občine Škocjan

Jože Kapler