



Številka: 032-0015/2019

Datum: 21. 11. 2019

**9. SEJA OBČINSKEGA SVETA OBČINE SLOVENSKE KONJICE,  
dne 28. 11. 2019**

ZADEVA:	<b>GRADIVO ZA 4. TOČKO SEJE OBČINSKEGA SVETA OBČINE SLOVENSKE KONJICE</b>
NASLOV:	<b>PREDLOG ODLOKA O NADOMESTILU ZA UPORABO STAVBNEGA ZEMLJIŠČA V OBČINI SLOVENSKE KONJICE</b>
PREDLAGATELJ:	<b>ŽUPAN</b>
PРАВNA PODLAGA:	<p><b>16. člen Statuta Občine Slovenske Konjice (Uradni list RS, št. 87/15, 12/16-popravek in 69/17)</b></p> <p><b>Zakon o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 102/04 – uradno prečiščeno besedilo, 14/05 – popr., 92/05 – ZJC-B, 93/05 – ZVMS, 111/05 – odl. US, 126/07, 108/09, 61/10 – ZRud-1, 20/11 – odl. US, 57/12, 101/13 – ZDavNep, 110/13, 19/15, 61/17 – GZ in 66/17 – odl. US), (v nadaljnjem besedilu: ZGO-1)</b></p>
NAMEN:	<b>Predlog za sprejem</b>
STALIŠČE PRISTOJNE KOMISIJE:	<p><b>Odbor komunalno infrastrukturo, okolje in prostor je obravnaval predlog Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v občini Slovenske Konjice, h kateremu naj Občinska uprava do druge obravnave pripravi kriterije za posamezne primere in ga predlaga Občinskemu svetu v potrditev v prvi obravnavi.</b></p> <p><b>Svet za varstvo uporabnikov javnih dobrin se je seznanil s Predlogom odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Slovenske Konjice in predlaga občinskemu svetu, da ga sprejme v predlagani vsebini.</b></p> <p><b>Odbor za podeželje Občinskega sveta Občine Slovenske Konjice predlaga, da se NUSZ za poslovne prostore, namenjene izvajanju dopolnilne dejavnosti na kmetiji ne obračunava, v kolikor pa to ni zakonsko sprejemljivo, naj se višina nadomestila za te prostore korigira s količnikom 0,5.</b></p> <p><b>S to dopolnitvijo predlaga občinskemu svetu sprejem predloga Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v občini Slovenske Konjice.</b></p> <p><b>Odbor za gospodarstvo, turizem in podjetništvo Občinskega sveta Občine Slovenske Konjice se s predlogom Odloka o</b></p>

	<p><b>nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v občini Slovenske Konjice strinja in občinskemu svetu sprejem.</b></p> <p><b>Odbor za finance in premoženje predlaga Občinskemu svetu, da sprejme Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v občini Slovenske Konjice v prvi obravnavi.</b></p> <p><b>Statutarno-pravna komisija potrjuje in predlaga občinskemu svetu sprejem Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v občini Slovenske Konjice v prvi obravnavi.</b></p>
<b>POROČEVALKA:</b>	<b>Boštjan Mlakar</b>
<b>PREDLOG SKLEPOV:</b>	<b>Predlagam, da občinski svet sprejme Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v občini Slovenske Konjice v prvi obravnavi.</b>

**ŽUPAN**  
Darko Ratajc, univ.dipl.ekon.

Priloga:

- predlog odloka

# **PREDLOG ODLOKA O NADOMESTILU ZA UPORABO STAVBNEGA ZEMLJIŠČA V OBČINI SLOVENSKE KONJICE**

## **I. SPLOŠNO**

### **PРАВNA PODLAGA:**

- Statut Občine Slovenske Konjice (Uradni list RS, 87/15, 12/16 – popravek in 69/17; v nadaljnjem besedilu: Statut);
- Poslovnik Občinskega sveta Občine Slovenske Konjice (Uradni list RS, št. 4/18);
- 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);
- Zakon o stavbnih zemljiščih (Uradni list SRS, št. 18/84, 32/85 – popr., 33/89, (Uradni list RS, št. 24/92 – odl. US, 44/97 – ZSZ in 101/13 – ZDavNepr) (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);
- Zakon o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 102/04 – uradno prečiščeno besedilo, 14/05 – popr., 92/05 – ZJC-B, 93/05 – ZVMS, 111/05 – odl. US, 126/07, 108/09, 61/10 – ZRud-1, 20/11 – odl. US, 57/12, 101/13 – ZDavNepr, 110/13, 19/15, 61/17 – GZ in 66/17 – odl. US), (v nadaljnjem besedilu: ZGO-1);

## **II. OBRAZLOŽITEV**

### **1. Razlogi za sprejetje odloka:**

Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča (v nadaljnjem besedilu: NUSZ) je dajatev, ki jo je v slovenski prostor leta 1984 uvedel Zakon o stavbnih zemljiščih (Uradni list SRS, št. 18/84) in se plačuje na območju celotne Slovenije. Obračun NUSZ ni prosta izbira Občine, ampak je zakonska obveza. Prihodek NUSZ predstavlja izvorni prihodek Občine oz. drugi najpomembnejši vir financiranja Občine. NUSZ se plačuje na območju mest in naselij mestnega značaja, na območjih ki so določena za stanovanjsko in drugačno kompleksno graditev, na območjih, za katere je sprejet prostorski izvedbeni načrt in drugih območjih, ki so opremljena z vodovodnim, kanalizacijskim in električnim omrežjem. NUSZ se plačuje od stavbnega zemljišča, katerega plačnik je lastnik ali najemnik stavbe, stavbnega dela in nezazidanega stavbnega zemljišča.

NUSZ se na območju Občine Slovenske Konjice odmerja na podlagi Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v občini Slovenske Konjice (Uradni list RS, št. 126/2008; v nadaljnjem besedilu: Odlok o NUSZ).

Z uveljavitvijo Zakona o davku na nepremičnine (Uradni list RS, št. 101/13; v nadaljnjem besedilu: ZDavNepr) je Odlok o NUSZ prenehal veljati, vendar se glede na odločitev Ustavnega sodišča 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. Ti predpisi niso postali (ponovno) veljavni, ampak se je ponovno uveljavila zgolj njihova uporaba v stanju, kot

so veljali na dan njihove razveljavitve. NUSZ je dajatev prehodnega značaja, saj bo v veljavi vse do uvedbe davka na nepremičnine. Pomembno je, da se področje NUSZ ne enači z davkom na nepremičnine, saj gre za dve povsem različni vsebini. Davek na nepremičnine bo po svoji naravi klasični premoženjski davek, ki se bo plačeval praviloma od vrednosti nepremičnine ter izenačeval obremenitev enakovrstnih nepremičnin na ravni cele države.

Vlada Republike Slovenije je leta 2016 s Sklepom (sklep št. 42200-2/2015/22, dne 7.7.2016) Ministrstvu za okolje in prostor, Ministrstvu za finance in Ministrstvu za javno upravo naložila, da skupaj s skupnostmi Občin in združenji Občin pripravijo usklajena sistemska priporočila za ureditev sistema odmere NUSZ. Sistemska priporočila ministrstev so bila izdana dne 19.9.2016 (št. MOP, št. 352016-3/2016-77, MF, št. 422-94/2016, MJU, št. 007-896/2014) (nadalje Sistemska priporočila). Cilj sistemskih priporočil je, da Občine z izboljšanjem sistema poskrbijo za večjo stabilnost lastnega financiranja iz naslova NUSZ.

Ministrstvo za okolje in prostor (v nadaljnjem besedilu: MOP) je v skladu s prvim odstavkom 64. člena Zakona o državni upravi (Uradni list RS, št. 113/05 – uradno prečiščeno besedilo, 89/07 – odl. US, 126/07 – ZUP-E, 48/09, 8/10 – ZUP-G, 8/12 – ZVRS-F, 21/12, 47/13, 12/14, 90/14 in 51/16), pristojno ministrstvo za nadzor nad splošnimi in posamičnimi akti lokalnih skupnosti s področja urejanja prostora. MOP je pričel izvajati nadzor nad zakonitostjo odlokov NUSZ po posameznih Občinah, med katerimi je bila v letu 2019, izbrana tudi Občina Slovenske Konjice.

Občina je dne 10.1.2019 na MOP poslala vso dokumentacijo Odloka NUSZ. Po pregledu dokumentacije Odloka NUSZ je MOP 10.9.2019 Občino Slovenske Konjice pozval, da pojasni ugotovljene neskladnosti odloka NUSZ. Občina Slovenske Konjice je dne 16.9.2019 na MOP posredovala odgovor, da je pristopila k pripravi novega odloka.

## **2. Ocena stanja, cilji in načela odloka:**

### **a) Ocena stanja:**

Lokacije predpisanih območij so v Odloku NUSZ določene po nejasnih kriterijih (območja so povzeta delno iz urbanistični zasnov prostorskega akta, delno iz registra prostorskih enot, pomembnost lokacije je nedefinirana).

V okviru določil za zazidana stavbna zemljišča v Odloku NUSZ, je neskladno določilo za odmero kmetijskih površin stavb. Pri določitvi dodatnih točk za industrijsko in drugo dejavnost, ki bremenijo okolje, niso jasno navedena dokazovanja, kdaj industrijski objekt dodatno obremenjuje okolje.

Za nezazidana stavbna zemljišča Odlok o NUSZ nadomestilo vrednoti, tako, da se za nezazidana stavbna zemljišča obračuna površina tipičnega objekta dopustne namembnosti na nezazidanem stavbnem zemljišču. Določitev je neskladna, ker se nezazidana stavbna zemljišča odmerijo od površine zemljišča (zemljiške parcele) in ne od bodočega objekta kot pavšal. Odlok o NUSZ ni izpolnil pričakovanj prostorske politike. Z ukrepi Odloka NUSZ ni bilo pravega učinka pri vodenju prostorske politike in načrtovanja, saj je v Občini Slovenske Konjice še veliko nezazidanih stavbnih zemljišč.

Merila za komunalno ureditev so razdeljena pavšalno, kar lahko vodi v neenakost zavezancev, katerim se mora določiti merilo komunalne ureditve, glede na dejansko stanje.

Odlok o NUSZ je neustrezno urejal oprostitve odmere nadomestila, kot to določa zakonodaja.

## b) Cilji:

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 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).

Občina Slovenske Konjice je v letu 2019 odmerila naslednje nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča:

	št. odmer/izdanih odločb	znesek
Pravne osebe	819	293.544,37 EUR
Fizične osebe	6.339	379.228,09 EUR
Skupaj	<b>7.158</b>	<b>672.772,47 EUR</b>

Glede na zgoraj navedeno, je cilj Občine Slovenske Konjice, 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 se le-te pozidajo ali prodajo in s tem zainteresiranim osebam omogočijo gradnjo stanovanjskih in poslovnih stavb. Gre za težnjo Občine Slovenske Konjice, 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.

Pri pripravi predloga odloka se ohranja osnovni koncept veljavnega odloka, sistem vrednotenja, način točkovanja in način izračuna nadomestila iz Odloka NUSZ. Določila predloga odloka so se uskladila s predmetno zakonodajo in sistemskimi priporočili. Predlog odloka je dne 7.11.2019 potrdil MOP.

V nadaljevanju podajamo ključne spremembe, ki se nanašajo na predlog odloka:

1. Uskladitev določil predmeta odmere nadomestila in območij odmere (218. in 218.a člen ZGO-1).
2. Območja za potrebe odmere, kot merilo lege stavbnih zemljišč, so določena na podlagi kriterijev:
  - oddaljenosti od ožjega mestnega centra oziroma od drugega oskrbnega središča,

- dostopnosti do javnih funkcij,
- konfiguracije in reliefnih značilnosti območja,
- kvalitetne dostopnosti do območja.

Območja so v osnovi določena na podlagi mej naselij iz registra prostorskih enot. Območja naselij, vključno z naselji, ki so deljena v različna območja, so razvidna iz grafične karte (podrobnejši prikaz območij – Priloga 2).

Nova območja so določena glede na prej navedene kriterije, in sicer se glede na Odlok NUSZ spreminja 2. območje, ki zajema naselja oz. dele naselij okoli mestnega centra Slovenskih Konjic oz. drugih oskrbnih središč (Loče, Tepanje, Draža vas, Žiče). Iz območja 4. prehajajo v predlogu odloka v območje 3. naslednja naselja: Kolačno, Sveti Jernej, Spodnji Jernej, Štajerska vas. Iz območja 3. prehajajo v predlogu odloka v območje 4. naslednja naselja: Selski vrh, Podpeč ob Dravinji, Penoje, Klokočovnik, Špitalič pri Konjicah. Vsa stavbna zemljišča v določenem območju se obravnavajo po enakem kriteriju, kar pomeni enako obravnavo zavezancev za NUSZ.

3. Uskladitev določil zazidanih in nezazidanih stavbnih zemljišč (218., 218.b, 218.c in 218.č člen ZGO-1).
4. Uskladitev definicij stanovanjske in poslovne površine (60. člen ZSZ).

Definicija zakona: Stanovanjska površina je čista tlorisna površina sob, predsob, hodnikov v stanovanju, kuhinje, kopalnice, shrambe in drugih zaprtih prostorov stanovanja ter čista tlorisna površina garaž za osebne avtomobile. Poslovna površina je čista tlorisna površina poslovnega prostora in vseh prostorov, ki so funkcionalno povezani s poslovnim prostorom.

Čista tlorisna površina je opredeljena kot neto tlorisna površina stavbe, skladno z veljavnim slovenskim standardom SIST ISO 9836, zmanjšana za odprte površine, kot so terase, balkoni, ipd.

Poslovne površine so tudi odprte površine zemljiških parcel, ki so namenjene poslovni dejavnosti, kot so nepokrita skladišča, parkirišča, delavnice na prostem, manipulativne površine, na katerih se opravlja gospodarska dejavnost, površine za obratovanje bencinskih servisov in druge površine, namenjene opravljanju poslovne dejavnosti. Za navedene površine se določi točka glede na namembnost, korigirano s faktorjem 0,5.

Med poslovne površine kmetijske dejavnosti se šteje tudi kmetijska dejavnost, za izvajanje katere je njen izvajalec v kakršnikoli obliki registriran kot poslovni subjekt.

Kmetijska poslovna dejavnost je kmetijska dejavnost, za izvajanje katere je njen izvajalec v kakršnikoli obliki registriran kot poslovni objekt. Poslovni objekti 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 predmet odmere nadomestila niso kmetijske stavbe, ki niso namenjene kmetijski poslovni dejavnosti.

5. Definira se evidenca za odmero nadomestila – zbirka podatkov za potrebe odmere nadomestila.
6. Določitev meril za določanje višine nadomestila:

Za določitev meril se upoštevajo določila ZSZ določena v 61. členu in na njegovi podlagi sklenjen Dogovor, ki določa, kaj je potrebno upoštevati pri določanju posameznih meril in določitev št. točk.

a) Zazidana stavbna zemljišča:

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

- komunalna opremljenost zazidanega stavbnega zemljišča,
- lega in namembnost zazidanega stavbnega zemljišča,
- izjemne ugodnosti za pridobivanje dohodka v gospodarskih dejavnostih.

Komunalna opremljenost zazidanega stavbnega zemljišča:

Opremljenost stavbnega zemljišča s komunalnimi in drugimi objekti in napravami skupne in individualne rabe ter možnost priključitve nanje se ovrednoti s številom točk.

Predlagano število točk se je določilo glede na vrsto komunalne opreme, ki vpliva oz. izboljšuje standard bivanja. Upošteva se tudi, da se pri opremljenosti upoštevajo dejanska priključenost oziroma dejanska možnost priključitve na komunalne in druge objekte. Od vrst komunalne opreme se za izračun kot merilo določa naslednja komunalna oprema: cesta, elektrika, vodovod in kanalizacija.

Lega in namembnost zazidanega stavbnega zemljišča in izjemne ugodnosti za pridobivanje dohodka v gospodarskih dejavnostih:

Zazidana stavbna zemljišča se razvrstijo po merilu lege stavbnega zemljišča v določeno območje.

Razvrstitev zazidanih stavbnih zemljišč glede na namembnost njihove uporabe se razvrsti na zazidana stavbna zemljišča za stanovanjski namen in zazidana stavbna zemljišča za poslovni namen, in sicer glede na vrsto dejanske rabe dela stavbe, ki stoji na njih. Razvrstitev se opravi glede na vrste dejanskih rab delov stavbe, kot so zavedene v evidencah GURS, po predpisu ki ureja vrste dejanskih rab delov stavbe, (trenutno je v veljavi Pravilnik o vrstah dejanskih rab dela stavbe in vrstah prostorov, ki pripadajo delu stavbe (Uradni list RS, št. 22/19).

Predlagano število točk se je določilo sorazmerno glede na določeno vrsto namembnosti objektov, ki imajo različen vpliv na okolje. Pri določitvi točk za poslovno dejavnost so upoštevane izjemne ugodnosti v zvezi s pridobivanjem dohodka v gospodarskih dejavnosti v odvisnosti od ugodnosti lokacije zazidanega stavbnega zemljišča in možnosti intenzivnejše rabe komunalnih in drugih objektov in naprav.

Število točk za zazidano stavbno zemljišče se bistveno ne spreminja glede na Odlok NUSZ, oz. se spremeni v sorazmerju z dodatnimi točkami glede komunalne urejenosti stavbnega zemljišča oz. se na novo določi dejavnostim, ki jih Odlok NUSZ ni urejal.

b) Nezazidana stavbna zemljišča:

Število točk za m<sup>2</sup> nezazidanega stavbnega zemljišča se določi glede na podrobno namensko rabo prostora, določeno v prostorskih aktih Občine. Namembnost nezazidanega stavbnega zemljišča se deli oz. točkuje glede na stanovanjsko ali poslovno namembnost.

7. Vrednost točke se glede na Odlok o NUSZ ne spremeni.
8. Oprostitve plačila nadomestila: Občina je v skladu s Priporočili in 59. člen ZSZ, odpravila neskladnosti prejšnjega odloka.
9. Predlog novega odloka uvaja nadzor nad izvajanjem odloka in določa globe. Inšpekcijski nadzor opravlja Medobčinski inšpektorat in redarstvo (MIR) Občin Dobje, Dobrna, Oplotnica, Slovenske Konjice, Šentjur, Vitanje, Vojnik in Zreče. Strokovni nadzor nad izvajanjem predloga odloka pa opravlja pristojni upravni organ Občine Slovenske Konjice.
10. V prehodnih in končnih določbah se definirajo prostorski akti Občine na podlagi katerih so določena nezazidana stavbna zemljišča.

V Prilogi 3 je prikazana simulacija za izračun nadomestila kot ga določa veljavni odlok za NUSZ in izračun nadomestila, ki ga določa predlog odloka ter primerjava z drugimi Občinami.

Občina bo vse zavezance pred oddajo baze na FURS obvestila o podatkih.

### **c) Načela:**

Pri pripravi predloga odloka so bila upoštevana 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.

Občina Slovenske Konjice je pri pripravi predloga odloka zasledovala tudi cilj jasnosti in določnosti določb odloka, kar prav tako pripomore k spoštovanju načela enakosti.



Prav tako je bilo pri določanju nadomestila, glede na predpisana merila, upoštevano načelo sorazmernosti (ravnotežje med koristmi in obremenitvijo stavbnih zemljišč).

## **5. Ocena finančnih in drugih učinkov**

Upoštevajoč vse navedeno se pričakuje skupne pozitivne finančne učinke na proračun Občine Slovenske Konjice.

Bistveni učinki za lastnike in neposredne uporabnike stavbnih zemljišč:

- obremenitev stavbnih zemljišč z nadomestilom glede na njihove lastnosti in dejansko stanje v prostoru, ob spoštovanju načela enakosti - enakomernejša in sorazmernejša porazdelitev bremena plačevanja nadomestila;
- spodbuditev namenskega in smotrnejšega ravnanja ter gospodarjenja s stavbnimi zemljišči;

Bistvene učinki za Občino Slovenske Konjice in lokalno okolje:

- namenska in smotrna uporaba stavbnih zemljišč;
- nadaljnji razvoj območja Občine Slovenske Konjice – lastni vir financiranja.

## **6. Informativni izračuni:**

1. zazidano stavbno zemljišče - STANOVANJSKI NAMEN (maksimalna komunalno opremljenost za 150 m<sup>2</sup>)
2. zazidano stavbno zemljišče - POSLOVNI NAMEN (maksimalna komunalno opremljenost za 200 m<sup>2</sup>)
3. zazidano stavbno zemljišče - INDUSTRIJSKI NAMEN (maksimalna komunalno opremljenost za 2000 m<sup>2</sup>)
4. nezazidano stavbno zemljišče - STANOVANJSKI NAMEN (velikost parcele 600 m<sup>2</sup>)
5. nezazidano stavbno zemljišče - POSLOVNI/INDUSTRIJSKI NAMEN (velikost parcele 2000 m<sup>2</sup>)

**1. Zazidano stavbno zemljišče - STANOVANJSKI NAMEN (maksimalna komunalno opremljenost za 150 m<sup>2</sup> v 1. območju)**

**ODLOK 2008 (veljavni)**

VREDNOST TOČKE		0,006588			
		1. OBMOČJE	2. OBMOČJE	3. OBMOČJE	4. OBMOČJE
CESTA					
ELEKTRIKA					
KANALIZACIJA					
VODOVOD					
SKUPNO ŠT. TOČK ZA KOMUNALNO OPREMLJENOST STANOVANJSKI NAMEN				/	
		80	72	56	40
SKUPNO ŠT. TOČK		80	72	56	40
Vrednost nadomestila (EUR)		79,06	71,15	55,34	39,53
Vrednost EUR na m <sup>2</sup>		0,53	0,47	0,37	0,26

**PREDLOG ODLOKA 2019 (predlog za maksimalno komunalno opremljenost)**

VREDNOST TOČKE		0,006588			
		1. OBMOČJE	2. OBMOČJE	3. OBMOČJE	4. OBMOČJE
CESTA					
ELEKTRIKA					
KANALIZACIJA					
VODOVOD					
SKUPNO ŠT. TOČK ZA KOMUNALNO OPREMLJENOST STANOVANJSKI NAMEN				10	
		70	60	50	40
SKUPNO ŠT. TOČK		105	95	85	75
Vrednost nadomestila (EUR)		103,76	93,88	84,00	74,12
Vrednost EUR na m <sup>2</sup>		0,69	0,63	0,56	0,49

**Primerjava vrednosti na kvadratni meter z drugimi Občinami:**

	VREDNOST EUR/m <sup>2</sup> za maksimalno opremljenost v 1. območju
OBČINA SLOVENSKE KONJICE – odlok 2008	0,53 EUR/m <sup>2</sup>
OBČINA SLOVENSKE KONJICE – predlog odloka 2019	0,69 EUR/m <sup>2</sup>
OBČINA ZREČE	0,76 EUR/m <sup>2</sup>
OBČINA SLOVENSKA BISTRICA	0,48 EUR/m <sup>2</sup>
OBČINA ŠENTJUR	0,64 EUR/m <sup>2</sup>
OBČINA LAŠKO	0,69 EUR/m <sup>2</sup>

**2. Zazidano stavbno zemljišče - POSLOVNI NAMEN (maksimalna komunalno opremljenost za 200 m<sup>2</sup> v 1. območju)**

**ODLOK 2008 (veljavni)**

VREDNOST TOČKE		0,006588			
		1. OBMOČJE	2. OBMOČJE	3. OBMOČJE	4. OBMOČJE
CESTA					
ELEKTRIKA					
KANALIZACIJA					
VODOVOD					
SKUPNO ŠT. TOČK ZA KOMUNALNO OPREMLJENOST STANOVANJSKI NAMEN					
		130	130	130	130
	SKUPNO ŠT. TOČK	130	130	130	130
Vrednost nadomestila (EUR)		171,29	171,29	171,29	171,29
Vrednost EUR na m <sup>2</sup>		0,84	0,85	0,85	0,85

**PREDLOG ODLOKA (predlog za maksimalno komunalno opremljenost)**

VREDNOST TOČKE		0,006588			
		1. OBMOČJE	2. OBMOČJE	3. OBMOČJE	4. OBMOČJE
CESTA					
ELEKTRIKA					
KANALIZACIJA					
VODOVOD					
SKUPNO ŠT. TOČK ZA KOMUNALNO OPREMLJENOST POSLOVNI NAMEN					
		150	140	130	120
	SKUPNO ŠT. TOČK	185	175	165	155
Vrednost nadomestila (EUR)		243,76	230,58	217,40	204,23
Vrednost EUR na m <sup>2</sup>		1,22	1,15	1,09	1,02

**Primerjava vrednosti na kvadratni meter z drugimi Občinami:**

	VREDNOST EUR/m <sup>2</sup> za maksimalno opremljenost v 1. območju
OBČINA SLOVENSKE KONJICE – odlok 2008	0,84 EUR/m <sup>2</sup>
OBČINA SLOVENSKE KONJICE – predlog odloka 2019	1,22 EUR/m <sup>2</sup>
OBČINA ZREČE	1,27 EUR/m <sup>2</sup>
OBČINA SLOVENSKA BISTRICA	1,27 EUR/m <sup>2</sup>
OBČINA ŠENTJUR	1,79 EUR/m <sup>2</sup>
OBČINA LAŠKO	1,71 EUR/m <sup>2</sup>

**3. Zazidano stavbno zemljišče - INDUSTRIJSKI NAMEN (maksimalna komunalno opremljenost za 2000 m<sup>2</sup> v 1. območju)**

**ODLOK 2008 (veljavni)**

VREDNOST TOČKE		0,006588			
		1. OBMOČJE	2. OBMOČJE	3. OBMOČJE	4. OBMOČJE
CESTA					
ELEKTRIKA					
KANALIZACIJA					
VODOVOD					
SKUPNO ŠT. TOČK ZA KOMUNALNO OPREMLJENOST STANOVANJSKI NAMEN		130	130	130	130
SKUPNO ŠT. TOČK		130	130	130	130
Vrednost nadomestila (EUR)		1.712,88	1.712,88	1.712,88	1.712,88
Vrednost EUR na m <sup>2</sup>		0,86	0,86	0,86	0,86

**PREDLOG ODLOKA (predlog za maksimalno komunalno opremljenost)**

VREDNOST TOČKE		0,006588			
		1. OBMOČJE	2. OBMOČJE	3. OBMOČJE	4. OBMOČJE
CESTA					
ELEKTRIKA					
KANALIZACIJA					
VODOVOD					
SKUPNO ŠT. TOČK ZA KOMUNALNO OPREMLJENOST INDUSTRIJSKI NAMEN		140	130	120	110
SKUPNO ŠT. TOČK		175	165	155	145
Vrednost nadomestila (EUR)		2.305,80	2.174,04	2.042,28	1.910,52
Vrednost EUR na m <sup>2</sup>		1,15	1,09	1,02	0,96

**Primerjava vrednosti na kvadratni meter z drugimi Občinami:**

	VREDNOST EUR/m <sup>2</sup> za maksimalno opremljenost v 1. območju
OBČINA SLOVENSKE KONJICE – odlok 2008	0,86 EUR/m <sup>2</sup>
OBČINA SLOVENSKE KONJICE – predlog odloka 2019	1,15 EUR/m <sup>2</sup>
OBČINA ZREČE	1,18 EUR/m <sup>2</sup>
OBČINA SLOVENSKA BISTRICA	1,49 EUR/m <sup>2</sup>
OBČINA ŠENTJUR	1,15 EUR/m <sup>2</sup>
OBČINA LAŠKO	1,71 EUR/m <sup>2</sup>

#### 4. Nezazidano stavbno zemljišče - STANOVANJSKI NAMEN (velikost parcele 600 m<sup>2</sup>)

##### ODLOK 2008 (veljavni)

VREDNOST TOČKE	0,006588
STANOVANJSKI NAMEN	80
Vrednost nadomestila (EUR)	79,06
Vrednost EUR na m <sup>2</sup>	0,13

Za nezazidane stanovanjske površine namenjene za gradnjo stanovanjskih objektov se obračuna površina tipičnega stanovanjskega objekta v izmeri 150 m<sup>2</sup> (pavšal) in ni primerljiva s predlogom odloka.

##### PREDLOG ODLOKA (predlog za maksimalno komunalno opremljenost)

VREDNOST TOČKE	0,006588
STANOVANJSKI NAMEN	40
Vrednost nadomestila (EUR)	158,11
Vrednost EUR na m <sup>2</sup>	0,26

##### Primerjava vrednosti na kvadratni meter z drugimi Občinami:

	VREDNOST EUR/m <sup>2</sup>
OBČINA SLOVENSKE KONJICE – odlok 2008	/ EUR/m <sup>2</sup>
OBČINA SLOVENSKE KONJICE – predlog odloka 2019	0,26 EUR/m <sup>2</sup>
OBČINA ZREČE	1,30 EUR/m <sup>2</sup>
OBČINA SLOVENSKA BISTRICA	0,08 EUR/m <sup>2</sup>
OBČINA ŠENTJUR	0,64 EUR/m <sup>2</sup>

## 5. Nezazidano stavbno zemljišče - POSLOVNI/INDUSTRIJSKI NAMEN (velikost parcele 2.000 m<sup>2</sup>)

### ODLOK 2008 (veljavni)

VREDNOST TOČKE	0,006588
POSLOVNI I NAMEN	65
Vrednost nadomestila (EUR)	856,44
Vrednost EUR na m <sup>2</sup>	0,43

Za nezazidane poslovne površine namenjene za gradnjo poslovnih/industrijskih objektov se obračuna v višini 50% dejanske izmere zemljiške parcele. V izračunu se je upoštevalo 65 točk. Odmera ni primerljiva s predlogom odloka.

### PREDLOG ODLOKA (predlog za maksimalno komunalno opremljenost)

VREDNOST TOČKE	0,006588
POSLOVNI I NAMEN	50
Vrednost nadomestila (EUR)	658,80
Vrednost EUR na m <sup>2</sup>	0,33

### Primerjava vrednosti na kvadratni meter z drugimi Občinami:

	VREDNOST EUR/m <sup>2</sup> za maksimalno opremljenost v prvi coni
OBČINA SLOVENSKE KONJICE – odlok 2008	0,43 EUR/m <sup>2</sup>
OBČINA SLOVENSKE KONJICE – predlog odloka 2019	0,33 EUR/m <sup>2</sup>
OBČINA ZREČE	0,67 EUR/m <sup>2</sup>
OBČINA SLOVENSKA BISTRICA	0,66 EUR/m <sup>2</sup>
OBČINA ŠENTJUR	0,62 EUR/m <sup>2</sup>

Pripravil:  
Boštjan Mlakar, dipl.ing.geod.  
višji svetovalec