

Na podlagi 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 - ZLS-UPB2, 27/08 - odločba US RS, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 - ZUJF, 14/15 - ZUUJFO, 76/16 - odločba US RS, 11/18 - ZSPDSL-1 in 30/18), 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 - odločba US RS, 29/95 - ZPDF, 44/97 - ZSZ, 101/13 - ZdavNepr in 22/14 - odl. US), 218. člena ter od 218.a do 218.d člena Zakona o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 102/04 - uradno prečiščeno besedilo, 14/05 - odločba US RS, 92/05 - ZJC-B, 111/05 - odločba US RS, 93/05 - ZVMS, 120/06 - odločba US RS, 126/07, 108/09, 61/10 - ZRud-1, 76/10 - ZRud-1A, 20/11 - odl. US, 57/12, 110/13, 101/13 - ZDavNepr, 22/14 - odločba US RS, 19/15, 66/17 - odl. US, 61/17 - GZ) ter 16. in 79. člena Statuta Občine Krško (Uradni list RS, št. 13/16 - uradno prečiščeno besedilo, 79/16 in 26/19) je Občinski svet Občine Krško, na 9. seji, dne 28. 11. 2019, sprejel

## **ODLOK**

### **o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v občini Krško**

#### **I. SPLOŠNE DOLOČBE**

##### **1. člen**

S tem odlokom se ureja odmera nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča (v nadaljevanju: nadomestilo) v občini Krško.

##### **2. člen**

Nadomestilo se plačuje letno za vsa zazidana in vsa nezazidana stavbnega zemljišča, razen za:

- zemljišča v lasti Občine Krško, katerih neposredni uporabniki so javna podjetja in zavodi s področja družbenih dejavnosti, katerih ustanovitelj je Občina Krško,
- pozidano stavbno zemljišče kadar so stanovanjski objekti v celoti ali deloma na notranji strani krožnice kroga s centrom v središču reaktorja jedrske elektrarne in polmerom 1500 m in
- nepozidano stavbno zemljišče za stanovanjski namen, kadar zemljišče v celoti ali deloma leži na notranji strani krožnice kroga s centrom v središču reaktorja jedrske elektrarne in polmerom 1500 m.

#### **II. ZAZIDANA STAVBNA ZEMLJIŠČA**

##### **3. člen**

(1) Kot zazidana stavbna zemljišča štejejo zemljišča, na katerih so gradbene parcele z zgrajenimi stavbami in/ali gradbenimi inženirskimi objekti, ki niso objekti gospodarske

javne infrastrukture in zemljišča, na katerih je izdano dokončno gradbeno dovoljenje za gradnjo stavb in/ali gradbenih inženirskih objektov, ki niso objekti gospodarske javne infrastrukture.

(2) Površina zazidanega stavbnega zemljišča za stanovanjski namen se določi kot tlorisna površina vseh zaprtih prostorov posameznega stavbnega dela stanovanjskega namena in neto tlorisna površina garaže za osebna vozila, če je le-ta vpisana kot samostojni stavbni del.

(3) Površina zazidanega stavbnega zemljišča za poslovni namen se določi kot neto tlorisna površina vseh prostorov posameznega stavbnega dela poslovnega namena in neto tlorisna površina vseh stavbnih delov, ki so funkcionalno povezani z njim.

(4) Površina zazidanega stavbnega zemljišča za poslovni namen - zunanje poslovne površine, se določi kot tlorisna projekcija površine zemljišč na gradbeni parceli, ki so namenjene za opravljanje poslovne dejavnosti, med katere sodijo zunanja parkirišča, zunanje manipulativne in prodajne površine, delavnice na prostem, skladišča, športna igrišča, gostinske terase in plesišča, gostinski vrtovi, kioski, samostojne stojnice, površine za kampiranje, površine namenjene začasnim in trajnim odlagališčem odpadkov, kamnolomi in peskokopi, odlagališča mineralnih surovin ter druge površine, ki so namenjene za opravljanje poslovne dejavnosti.

(5) Površine peskokopov in kamnolomov se določijo od dela pridobivalnega prostora v skladu s prostorskimi akti občine, nadomestilo pa se odmeri tudi od površin za pisarne, skladiščenje in drugo opravljanje poslovne dejavnosti ter od drugih površin, kot so interne ceste, odprta skladišča in podobno.

(6) Če se ugotovi, da se kot zunanje poslovne površine uporabljajo tudi zemljišča izven gradbene parcele, se nadomestilo zanje odmeri na enak način kot za površine, ki se nahajajo znotraj gradbene parcele.

(7) Ne glede na določilo prvega odstavka tega člena, se pri odmeri nadomestila v primeru gradnje in spremembe namembnosti uporabijo podatki iz dokončnega gradbenega dovoljenja ali spremembe gradbenega dovoljenja, in predstavljajo bodoče stanje (gradbena dela, ki predstavljajo spremembo neto tlorisne površine objekta), do tedaj, ko se stavba (ali njeni deli) evidentira v uradnih evidencah.

(8) Nadomestilo za zazidano stavbno zemljišče se plačuje tudi za stanovanjske, proizvodne in poslovne površine, ki se ne uporabljajo (so nezasedene) ter za opuščena zazidana stavbna zemljišča. Pri odmeri nadomestila za take objekte se upošteva zadnja znana namembnost objekta ter dejanska komunalna opremljenost zemljišča.

#### **4. člen**

(1) Če določena stavba ali gradbeni inženirski objekt, ki ni objekt gospodarske javne infrastrukture, gradbene parcele nima določene, se do njene določitve za zazidano stavbno zemljišče šteje del zemljiške parcele, na katerem stoji stavba (fundus) in/ali gradbeni inženirski objekt, pomnožen s faktorjem 1,5.

(2) Osnovo za določitev površine zazidanega stavbnega zemljišča predstavljajo Register nepremičnin, Kataster stavb in Zemljiški kataster, katere vodi Geodetska uprava RS in iz katerih občina za potrebe odmere nadomestila črpa potrebne podatke.

(3) Namen uporabe zazidanega stavbnega zemljišča se določi na podlagi podatka Registra nepremičnin - dejanska raba, ki je vzpostavljena na podlagi veljavne nepremičninske zakonodaje (šifrant dejanske rabe Registra nepremičnin in Katastra stavb).

(4) Če podatek o površini ali dejanski rabi zazidanega stavbnega zemljišča v navedenih uradnih evidencah ne obstaja, le-tega na podlagi podatkov terenskega ogleda, podatkov iz projektne dokumentacije objekta ali drugih javnih evidenc (poslovni register) ali uradnih obvestil drugih upravnih organov določi organ občine, pristojen za odmero nadomestila (v nadaljevanju: pristojni organ). Na ta način pridobljen podatek se pred odmero posreduje zavezancu v pregled.

(5) Če se zavezanec za plačilo nadomestila za uporabo zazidanega stavbnega zemljišča s podatki pristojnega organa ne strinja, mora v roku enega meseca, od seznanitve zavezanca s podatki za odmero, predlagati vpis novih podatkov ali predlagati vpis sprememb podatkov v uradnih evidencah pri pristojni geodetski upravi v skladu s predpisi, ki urejajo evidentiranje nepremičnin.

(6) Če zavezanec za plačilo nadomestila za uporabo zazidanega stavbnega zemljišča ne predlaga vpisa novih ali spremenjenih podatkov v skladu z določili prejšnjega odstavka, se šteje, da so podatki pristojnega organa pravilni.

(7) Celoten postopek iz tega člena mora biti zaključen pred izdajo odločbe za leto, v katerem se odmerja nadomestilo. V nasprotnem primeru se tako določena površina za zazidano stavbno zemljišče upošteva v naslednjem odmernem letu.

### **III. NEZAZIDANA STAVBNA ZEMLJIŠČA**

#### **5. člen**

(1) Kot nezazidana stavbna zemljišča se štejejo 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.

(2) Če na posameznem zemljišču, od zgoraj navedenih zemljišč, stoji objekt, se kot nezazidano stavbno zemljišče določi zemljiška parcela, na kateri stoji takšen objekt, od katere se odšteje površino gradbene parcele.

(3) Če gradbena parcela ni določena, se do njene določitve kot nezazidano stavbno zemljišče šteje površina zemljiške parcele, na kateri stoji objekt, od katere se odšteje površina fundusa objekta, pomnožena s faktorjem 1,5.

(4) Kot nezazidana stavbna zemljišča se s tem členom štejejo zemljišča, v kolikor imajo dostop do cestnega omrežja in je na njih možno izvesti priključke na oskrbo s pitno vodo, javno elektroenergetsko omrežje in javno kanalizacijo, kolikor ni dovoljena gradnja greznic oziroma malih čistilnih naprav.

(5) Ne glede na določilo prejšnjega odstavka tega člena se kot površine nezazidanega stavbnega zemljišča ne upoštevajo površine delov zemljiških parcel, ki ležijo na območjih varovanj in omejitev nosilcev urejanja prostora (varovalni pasovi elektrovodov, plinovodov, javnih cest, priobalni pasovi ipd.) in na katerih državni ali občinski predpisi gradnjo objektov omejujejo oziroma jo ne dovoljujejo.

(6) V kolikor strokovne službe občinske uprave, same ali na zahtevo zavezanca za plačilo nadomestila za uporabo nezazidanega stavbnega zemljišča, na podlagi predpisov, ki urejajo gradnjo, ugotovijo, da na površinah nezazidanih stavbnih zemljišč, določenih skladno s četrtem in petim odstavkom tega člena, zaradi lege, oblike ali velikosti preostale površine nezazidanega stavbnega zemljišča ni možna gradnja

objektov skladno s prostorskim aktom občine, se takšne površine ne upoštevajo kot površine nezazidanega stavbnega zemljišča.

#### **IV. ODMERA NADOMESTILA**

##### **6. člen**

(1) Nadomestilo je dolžan plačevati neposredni uporabnik zemljišča oziroma stavbe ali dela stavbe (lastnik oziroma najemnik poslovno-stanovanjskih prostorov).

(2) Odločbo o odmeri nadomestila izda zavezancu pristojni finančni urad.

(3) Finančni urad začne postopek za odmero nadomestila na podlagi prijave zavezanca ali na podlagi podatkov o stavbnem zemljišču, ki jih posreduje finančnemu uradu Občinska uprava občine Krško. Podatke o zavezancih in stavbnem zemljišču pridobiva občinska uprava na podlagi prijave neposrednega uporabnika zemljišča, od upravnega organa pristojnega za izdajo dovoljenja za posege v prostor ter iz uradnih evidenc. Če občinska uprava ugotovi, da je podan razlog za izračun nadomestila, za katerega pa ni dobila prijave, prične postopek po uradni dolžnosti.

(4) Zavezanci so dolžni prijaviti Občinski upravi občine Krško nastanek obveznosti plačila nadomestila po tem odloku in vse spremembe, ki vplivajo na odmero nadomestila, in sicer v 30 dneh po nastanku obveznosti oziroma po spremembi.

(5) Če podatki iz uradnih evidenc niso dostopni, je zavezanec za plačilo dolžan na poziv občinske uprave Občine Krško v roku 15 dni od prejema poziva, posredovati verodostojne podatke, ki omogočajo odmero nadomestila.

(6) Spremembe glede zavezanca za nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča, ki nastanejo med letom, veljajo od 1. januarja naslednjega leta, če so na način in v roku, ki ga je določil ta odlok priglašene pri Občinski upravi. Za vse postopke v zvezi z odmero, pobiranjem, vračanjem, izterjavo, odpisom zaradi neizterljivosti, zastaranja in plačila obresti v zvezi z nadomestilom se uporabljajo odločbe zakona o davčnem postopku.

#### **V. OBMOČJA, KJER SE PLAČUJE NADOMESTILO**

##### **7. člen**

Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča se plačuje na območjih, ki so v občinskem prostorskem načrtu oziroma občinskem prostorskem planu z namensko rabo določena za stanovanjsko in drugo kompleksno graditev, v kolikor imajo parcele dostop do cestnega omrežja in je na njih možno izvesti priključke na oskrbo s pitno vodo, javno elektroenergetsko omrežje in javno kanalizacijo, kolikor ni dovoljena gradnja greznic oziroma malih čistilnih naprav.

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

##### **8. člen**

(1) Stavbno zemljišče se glede na namen uporabe razdelijo na:

- stavbna zemljišča za stanovanjski namen,

- stavbna zemljišča za industrijsko-poslovni namen.
- (2) Razvrstitev v enega od namenov iz prejšnjega odstavka tega člena izključuje istočasno razvrstitev v drugi namen.

## **9. člen**

Glede na ugodnosti, ki jih imajo uporabniki stavbnih zemljišč na stanovanjskem območju, se to območje glede na lego zemljišča deli na:

- stanovanjsko območje I. kategorije, v katero se uvrščata mesti Krško, naselji mestnega značaja Senovo in Brestanica ter naselja Leskovec pri Krškem, Raka in Podbočje.
- stanovanjsko območje II. kategorije, v katerega se uvršča vse ostalo stavbno zemljišče, razen območja iz I. kategorije.

## **10. člen**

Glede na ugodnosti, ki jih imajo uporabniki stavbnega zemljišča za pridobitno dejavnost, se območja delijo v naslednje kategorije:

I. kategorija

- izjemno pridobitno območje za proizvodnjo električne energije na osnovi nuklearne energije in termoelektrarn.

II. kategorija

- posebno pridobitno območje za distribucijo električne energije, telekomunikacijske storitve, finančnega posredništva, zavarovalništva.

III. kategorija

- posebno pridobitno območje za proizvodnjo papirja in farmacevtske industrije.

IV. kategorija

- industrijsko poslovno območje kamor se uvršča predel ob Cesti krških žrtev od mostu do konca Ceste krških žrtev ter nadalje ob magistralni cesti Celje-Drnovo do križišča v Žadovinek, vse do reke Save na desnem bregu, vključno tudi Ulico Mladinskih delovnih brigad v Leskovcu pri Krškem; na levem bregu Save se v to območje vključuje predel od Save, Savske poti, dela Ceste 4. julija, do vključno območja ob Zdolski cesti, Kurirski poti do Ilirske ulice, vključujoč celotno industrijsko cono Vrbina, poslovno cono Drnovo-Velika vas in poslovno cono Drnovo-vzhod. V to kategorijo spadajo tudi območja ob regionalnih cestah skozi Brestanico in Senovo, razen območij oziroma dejavnosti, ki so določene v I., II. in III. kategoriji.

V. kategorija

- območja, ki niso zajeta v IV. kategoriji so pa v mestu Krško, naseljih mestnega značaja Brestanica in Senovo ter naselju Leskovec pri Krškem.

VI. kategorija

- vsa ostala naselja, v katerih se izvaja poslovno-proizvodna dejavnost.

## **11. člen**

(1) Višina nadomestila se določi z metodo točkovanja. Za določitev števila točk za stanovanjske namene se uporablja naslednja merila:

- a) lega,
  - b) stopnja komunalne opremljenosti,
  - c) smotrnost izkoriščanja zemljišča in
  - d) motnje pri uporabi stanovanjskega prostora zaradi hrupa.
- (2) Določbe prvega odstavka tega člena veljajo tudi za uporabnike zemljišča za poslovne namene v družbenih dejavnostih.

## 12. člen

Za določitev števila točk pri uporabnikih zemljišč za proizvodne in poslovne namene se kot merilo uporabljata lega zemljišča in stopnja komunalne opremljenosti.

## 13. člen

Točke za m<sup>2</sup> zazidanega stavbnega zemljišča se določijo na naslednji način:

a) lega zemljišča	ŠTEVILO TOČK
1. za stanovanjske namene (stavbno zemljišče na stanovanjskem območju):	
I. kategorije	11
II. kategorije	4
2. za industrijsko poslovne namene:	
I. kategorija	
- proizvodnja električne energije z nuklearno tehnologijo	50
- proizvodnja električne energije s termoelektrarno	330
II. kategorija	200
III. kategorija	90
IV. kategorija	65
V. kategorija	45
VI. kategorija	30
b) komunalna opremljenost zemljišča:	
- pristop po asfaltni cesti	10
- pristop po makadamski cesti	2,5
- možen priključek na javno kanalizacijo	4
- možen priključek na elektro omrežje	2
- možen priključek na javno vodovodno omrežje	3
- javna razsvetljava dostopne javne ceste	5
- zelene površine ob stavbi	2
- možen priključek na industrijsko tirno mrežo	45
- možen priključek na daljinsko toplovodno omrežje	15
- možen priključek na plinovodno omrežje	15
c) za smotrnost uporabe zemljišča se število točk pod a) in b) tega člena zniža za:	
- pri stavbah z enim stanovanjem	0%
- pri stavbah z dvema do štirimi stanovanji	5%
- pri stavbah s petimi do desetimi stanovanji	10%
- pri stavbah z enajstimi do tridesetimi stanovanji	15%
- pri stavbah z enaintridesetimi in več stanovanji	20%

d) za motenje pri uporabi stanovanjskega prostora se zniža število točk pod a) in b) tega člena zaradi:

- hrupa ob magistralnih in regionalnih cestah ter železnici 10%.

#### **14. člen**

Točke za m<sup>2</sup> nezazidanega stavbnega zemljišča se določijo tako, da se ugotovi število točk po 13. členu tega odloka in od tega upošteva 30 %.

### **VII. OPROSTITEV PLAČILA NADOMESTILA**

#### **15. člen**

(1) Nadomestilo se ne plačuje:

- za zemljišče, ki se uporablja za potrebe obrambe,
- za objekte tujih držav, ki jih uporabljajo tuja diplomatska in konzularna predstavništva ali v njih stanuje njihovo osebje,
- za objekte mednarodnih ali 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) Plačevanja nadomestila so oproščeni občani, ki so kupili novo stanovanje kot posamezen del stavbe ali zgradili, dozidali ali nadzidali družinsko stanovanjsko hišo, če so v ceni stanovanjske hiše ali neposredno plačali stroške urejanja stavbnega zemljišča po določbah zakona o stavbnih zemljiščih. Oprostitev plačevanja nadomestila začne teči od dneva vselitve v stanovanje ali stanovanjsko hišo. Oprostitev traja pet let in se uvede na zahtevo občana.

(3) Plačevanja nadomestila so lahko oproščene tudi osebe, ki prejemajo denarno socialno pomoč in/ali varstveni dodatek. Oprostitev velja za dobo enega leta.

(4) Občina Krško lahko tudi v drugih primerih (elementarne ali druge nezgode) oprosti zavezanca plačila nadomestila, če ugotovi, da bi plačevanje nadomestila ogrožalo socialno varnost zavezanca in njegove družine. Oprostitev velja za dobo enega leta.

#### **16. člen**

(1) Zavezanca se oprosti plačevanja nadomestila na njegovo zahtevo. Vlogo mora vložiti na Občino Krško do 31. januarja za tekoče leto. Občinska uprava Občine Krško o oprostitvi izda odločbo.

(2) Ne glede na določbe prejšnjega odstavka lahko zavezanec, ki je za posamezen odmerni predmet prvič prejel odločbo o odmeri nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča, vloži zahtevo za oprostitev plačevanja nadomestila pri pristojnem finančnem uradu skupaj s pritožbo na odločbo o odmeri nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča v roku, kot je določen za pritožbo na odločbo. Finančni urad odstopi vlogo za oprostitev v reševanje občini, župan pa izda odločbo.

## VIII. DOLOČANJE VIŠINE NADOMESTILA

### 17. člen

(1) Mesečna višina nadomestila po merilih iz 11., 12. in 13. člena tega odloka se določi tako, da se skupno število točk pomnoži s površino zavezančevega zazidanega oziroma nezazidanega stavbnega zemljišča in z vrednostjo točke za izračun nadomestila.

(2) V letu 2020 znaša vrednost točke 0,00158 EUR / m<sup>2</sup> / mesec.

(3) Vrednost točke se revalorizira vsako leto z indeksom rasti cen življenjskih potrebščin, ki ga ugotovi Statistični urad Republike Slovenije, v kolikor je ta večji od 1.

(4) O revalorizaciji župan sprejme ugotovitveni sklep in ga objavi v uradnem glasilu.

(5) V primeru drugačne določitve vrednosti točke, kot je navedena v drugem in tretjem odstavku tega člena, vrednost točke določi občinski svet na predlog župana. Sklep se objavi v uradnem glasilu.

### 18. člen

(2) S Sklepom o vrednosti točke za izračun nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča, ki ga sprejme občinski svet, se lahko določijo višje vrednosti točke.

(3) Občinski svet občine Krško lahko v skladu z razvojnimi programi določa za posamezna pomembna razvojna območja v občini Krško ločeno višino točke za nezazidano stavbno zemljišče, na katerem ni objekta ter je skladno s prostorskim akti na njem možna gradnja. Tako določena višina točke za nezazidano stavbno zemljišče preneha veljati s pridobitvijo gradbenega dovoljenja za objekt, s čimer prične veljati splošna vrednost točke za zazidano stavbno zemljišče v občini Krško.

### 19. člen

Nadomestilo odmeri finančni urad zavezancu z odločbo na osnovi veljavnega sklepa o določitvi vrednosti točke za izračun nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča na območju občine Krško.

## IX. KAZENSKA DOLOČBA

### 20. člen

(1) Z globo 1.200 EUR se kaznuje pravna oseba in samostojni podjetnik posameznik, 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 nastali spremembi,
- na poziv pristojnega organa občinske uprave v roku 15 dni od sprejema poziva ne posreduje verodostojnih podatkov, ki omogočajo odmero nadomestila.

(2) Z globo 250 EUR se kaznuje odgovorna oseba pravne osebe, ki stori dejanje prve in druge alineje prvega odstavka tega člena.



(3) Z globo 700 EUR se kaznuje posameznik pri opravljanju samostojne dejavnosti, ki stori dejanje iz prve ali druge alinee prvega odstavka tega člena.

(4) Z globo 100 EUR se kaznuje posameznik, ki stori dejanje iz prve ali druge alinee prvega odstavka tega člena.

## **X. KONČNI DOLOČBI**

### **21. člen**

Z dnem uveljavitve tega odloka preneha veljati Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v občini Krško (Uradni list RS, št. 104/15).

### **22. člen**

Ta odlok začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije, uporabljati pa se začne 1. 1. 2020.

Številka: 422-2/2019-O505  
Krško, 28. novembra 2019

mag. Miran Stanko, l.r.  
župan Občine Krško