

**OBČINA RADENCI  
OBČINSKI SVET**

**Številka:**  
**Datum:**

**ZADEVA: PREDLOG ODLOKA**

**PРАВNA PODLAGA:** Tretji odstavek 58. člena in 61. člen Zakona o stavbnih zemljiščih (Uradni list SRS, št. 18/84) v povezavi z 58. členom Zakona o izvrševanju proračunov Republike Slovenije za leti 2016 in 2017 (Uradni list RS št. 96/15 in 46/16), 29. člen Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF in 14/15 – ZUUJFO) in 16. člen Statuta Občine Radenci (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 2/11 in 67/15)

**PREDLAGATELJ:** Janez Rihtarič, župan Občine Radenci

**GRADIVO PRIPRAVIL:** Občinska uprava Občine Radenci

**GRADIVO OBRAVNAVAL:** Statutarno-pravna komisija na 8. redni seji, dne 17.10.2016

**POROČEVALEC:** Nataša Toplak, občinska uprava

**PREDLOG SKLEPA:** **Občinski svet Občine Radenci sprejme Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča na območju Občine Radenci v 1. obravnavi.**

**OBRAZLOŽITEV:** V prilogi

**Janez RIHTARIČ,  
ŽUPAN OBČINE RADENCI**

Priloge:

- predlog Odloka,
- obrazložitev predloga.

**OBČINA RADENCI  
OBČINSKI SVET**

**ZADEVA:**

**OBRAZLOŽITEV PREDLOGA ODLOKA**

**I. UVOD-pravna podlaga**

Pravna podlaga za sprejem predloga odloka so: tretji odstavek 58. člena in 61. člen Zakona o stavbnih zemljiščih (Uradni list SRS, št. 18/84) v povezavi z 58. členom Zakona o izvrševanju proračunov Republike Slovenije za leti 2016 in 2017 (Uradni list RS št. 96/15 in 46/16), 29. člen Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF in 14/15 – ZUUJFO) in 16. člen Statuta Občine Radenci (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 2/11 in 67/15).

**II. OBRAZLOŽITEV**

Za sprejem odloka je predviden dvofazni postopek. Obrazložitev je podana v priloženih Sistemskih priporočilih za izboljšanje sistema za nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča z dne 16.9.2016, ki so jih za občine izdali Ministrstvo za okolje in prostor, Ministrstvo za finance in Ministrstvo za javno upravo.

**III. FINANČNE POSLEDICE:**

Finančne posledice se odražajo kot prihodek v proračunu Občine Radenci.

**IV. PREDLOG SKLEPA**

Občinski svet Občine Radenci sprejme Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča na območju Občine Radenci v 1. obravnavi.

**Janez RIHTARIČ,  
ŽUPAN OBČINE RADENCI**

Na podlagi tretjega odstavka 58. člena in 61. člena Zakona o stavbnih zemljiščih (Uradni list SRS, št. 18/84) v povezavi z 58. členom Zakona o izvrševanju proračunov Republike Slovenije za leti 2016 in 2017 (Uradni list RS št. 96/15 in 46/16), 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF in 14/15 – ZUUJFO) in 16. člena Statuta Občine Radenci (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 2/11 in 67/15), je Občinski svet Občine Radenci na \_\_\_\_redni seji, dne \_\_\_\_\_, sprejel

**ODLOK  
O NADOMESTILU ZA UPORABO STAVBNEGA ZEMLJIŠČA  
NA OBMOČJU OBČINE RADENCI**

**I. SPLOŠNE DOLOČBE**

**1. člen**

S tem odlokom se ureja plačevanje nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča (v nadaljnjem besedilu: nadomestilo).

**2. člen**

(1) Nadomestilo se plačuje od zazidanega in nezazidanega stavbnega zemljišča. Kot zazidana stavbna zemljišča se štejejo 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. Kot zazidano stavbno zemljišče se štejejo čiste tlorisne površine stanovanj (sobe, hodniki v stanovanju, predsobe, kuhinja, kopalnica, shramba in drugi zaprti prostori stanovanja – mišljeni so samo bivalni prostori v katerih stanujejo ljudje oziroma služijo neposredno za bivanje) in garaže za osebne avtomobile.

(2) 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 takšne zemljiške parcele pa se šteje za nezazidano stavbno zemljišče.

(3) Poslovna površina je čista tlorisna površina poslovnega prostora in vseh prostorov, ki so funkcionalno povezani s poslovnim prostorom. Za poslovne površine se po tem odloku štejejo tudi nepokrita skladišča, parkirišča, delavnice na prostem, gostinski vrtovi, peskokopi, glinokopi, površine za obratovanje bencinskih servisov, odlagališča odpadkov in druge površine namenjene za opravljanje poslovne dejavnosti.

(4) Za nezazidana stavbna zemljišča štejejo tista zemljišča, za katere 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.

**3. člen**

Nadomestilo je dolžan plačevati neposredni uporabnik zemljišča oziroma stavbe ali dela stavbe (imetnik pravice razpolaganja oziroma lastnik, najemnik stanovanja oziroma poslovnega prostora, imetnik stanovanjske pravice).

**II. OBMOČJA ZA PLAČEVANJE NADOMESTILA**

#### 4. člen

(1) Nadomestilo se plačuje na celotnem območju Občine Radenci.

(2) Na območjih ali delih območij se nadomestilo ne plačuje, če zazidano stavbno zemljišče ni opremljeno z vodovodnim in električnim omrežjem.

(3) Šteje se za nezazidano stavbno zemljišče, če je zagotovljen priključek na vodovod in elektriko, in to tako, da je sekundarno omrežje, na katerega se je možno priključiti, oddaljeno od meje nezazidanega stavbnega zemljišča največ 100 m in obstaja tudi dejanska možnost priključevanja in koriščenja teh komunalnih objektov in naprav.

### III. MERILA ZA DOLOČANJE NADOMESTILA ZA ZAZIDANA STAVBNA ZEMLJIŠČA

#### 5. člen

Za določitev višine nadomestila se upoštevajo naslednja merila:

1. lega stavbnega zemljišča;
2. opremljenost stavbnega zemljišča s komunalnimi in drugimi objekti in napravami in možnosti priključitve na te objekte in naprave;
3. vrsta dejavnosti oziroma namen uporabe stavbnega zemljišča;
4. izjemne ugodnosti v zvezi z ustvarjanjem dobička v gospodarskih dejavnostih.

#### 6. člen

Glede na lego se stavbna zemljišča razdelijo na tri območja :

Prvo območje obsega območje naselja Radenci.

Drugo območje obsega naselja Boračeva, Hrastje Mota, Rihtarovci, Šratovci, Turjanci, Paričjak in Kapelski Vrh.

Tretje območje obsega vsa ostala naselja in dele naselij, ki niso zajeta v prvem in drugem območju.

#### 7. člen

(1) Opremljenost stavbnega zemljišča s komunalnimi in drugimi objekti in napravami individualne in skupne rabe in zagotovitev priključka na te objekte in naprave se ovrednoti z naslednjimi točkami:

- |  |         |
|--|---------|
| 1. a) cesta v asfaltni oziroma protiprašni izvedbi | 20 točk |
| b) cesta v makadamski izvedbi                      | 10 točk |
| 2. kanalizacija                                    | 20 točk |
| 3. javni vodovod                                   | 10 točk |
| 4. elektrika                                       | 10 točk |
| 5. telefonsko in telekomunikacijsko omrežje        | 15 točk |
| 6. javna razsvetljava                              | 10 točk |
| 7. kabelska televizija                             | 10 točk |

(2) Šteje se, da ima stavbno zemljišče zagotovljen priključek na javno kanalizacijo, vodovod, elektriko, javno razsvetljava in kabelsko televizijo, če je sekundarno omrežje, na katerega se je možno priključiti, oddaljeno od meje stavbnega zemljišča največ 50 m in obstaja tudi dejanska možnost priključevanja in koriščenja teh komunalnih objektov in naprav.

(3) Pri telefonskem in telekomunikacijskem omrežju se upošteva dejanska priključitev objekta na telefonsko in telekomunikacijsko omrežje.

(4) Vodovod in kanalizacija se točkujeta samo tam, kjer z njima upravlja komunalno podjetje ali je v upravljanju vaščanov – tako imenovani skupni vodovod, na katerega je priključeno 5 in več gospodinjstev.

(5) Točka 1 se ocenjuje samo po enem kriteriju, kriterija a) in b) se ne seštevata.

## 8. člen

Glede na vrsto dejavnosti oziroma namen uporabe so stavbna zemljišča po tem odloku razvrščena:

A – na stavbna zemljišča za stanovanjske namene;

B – na stavbna zemljišča, ki služijo kmetijskim dejavnostim in pomožni objekti za kmetijske dejavnosti (hlevi, silosi, lope, garaže za kmetijsko mehanizacijo itd.);

C – na stavbna zemljišča za poslovne namene bančništva, poštnih in telekomunikacijskih storitev, upravne dejavnosti, odvetništvo, notarstvo, zavarovalništvo, menjalnice, leasing prodaja in igralništvo;

D – na stavbna zemljišča za poslovne namene industrijskih dejavnosti, obrtnih dejavnosti in obrti podobnih dejavnosti ter ostale dejavnosti poslovnega namena;

E – na stavbna zemljišča za počitniške objekte ter druge nikjer zajete dejavnosti;

F – na stavbna zemljišča za poslovne namene - vsa vrsta trgovine, hotelirstvo, zdraviliška dejavnost, gostinstvo.

## 9. člen

Vrsta dejavnosti oziroma namen uporabe zazidanega stavbnega zemljišča se ovrednoti s točkami po naslednji tabeli:

Lega zemljišča z območja	Namen uporabe					
	A	B	C	D	E	F
1. območje	220	50	1000	600	600	620
2. območje	210	20	750	560	500	580
3. območje	200	10	500	500	400	540

## 10. člen

Pri posameznih dejavnostih se pri uporabi stavbnega zemljišča upošteva izjemne ugodnosti v zvezi z ustvarjanjem dobička v gospodarskih dejavnostih. Dodatne točke za vrednotenje nadomestila za izjemne ugodnosti se obračunavajo za naslednje vrste dejavnosti:

Šifra iz SKD	Dodatno število točk/m <sup>2</sup>
-----	-----
H53 Poštna in kurirska dejavnost	1800
K Finančne in zavarovalniške dejavnosti	2000
J61 Telekomunikacijske dejavnosti	1800
R92 Prirejanje iger na srečo	2000
L68.31 Posredništvo v prometu z nepremičninami	600
G47 Trgovina na drobno, razen z motornimi vozili z več kot šestimi zaposlenimi	500
I Gostinstvo z več kot šestimi zaposlenimi	500
-----	-----

## IV. MERILA ZA DRUGA ZAZIDANA STAVBNA ZEMLJIŠČA

### 11. člen

(1) Parkirišča, nepokrita skladišča, gostinski vrtovi, delavnice na prostem, površine potrebne za obratovanje bencinskih servisov in ostala druga zazidana stavbna zemljišča se točkujejo po naslednji tabeli:

Bencinski servis	Parkirišča, nep.skladišča, gost.vrtovi, delavnice na prostem	Ostala druga zazidana stavbna zemljišča
4000 točk/m <sup>2</sup>	260 točk/m <sup>2</sup>	150 točk/m <sup>2</sup>

(2) Površina za normalno rabo bencinskega servisa predstavlja celotno funkcionalno zemljišče bencinskega servisa, kjer se opravlja točenje goriva.

## 12. člen

Druga zazidana stavbna zemljišča iz 11. člena se točkujejo po kriterijih iz tega člena brez upoštevanja točk za komunalno opremo iz 7. člena tega odloka.

## V. MERILA ZA NEZAZIDANA STAVBNA ZEMLJIŠČA

### 13. člen

(1) Število točk za m<sup>2</sup> nezazidanega stavbnega zemljišča se glede na vrsto dejavnosti oziroma namen uporabe določi po naslednji tabeli:

Legra zemljišča Območje	Stanovanjski objekti	Počitniški objekti	Poslovni namen
1. območje	30	70	70
2. območje	25	65	65
3. območje	20	60	60

(2) Pri nezazidanih stavbnih zemljiščih se točkuje celotna površina zemljišča namenjena za gradnjo, ne točkuje pa se komunalna opremljenost zemljišča po 7. členu tega odloka.

(3) Zavezanec za plačilo nadomestila je lastnik nezazidanega stavbnega zemljišča.

(4) Kadar je na nezazidanem stavbnem zemljišču predvidena kombinirana dejavnost (stanovanjska in poslovna) se upošteva kriterij, ki je za zavezanca za plačilo nadomestila ugodnejši.

## VI. OPROSTITEV PLAČILA

### 14. člen

Nadomestilo se ne plačuje za zemljišča in poslovne prostore, ki jih za opravljanje dejavnosti uporabljajo javni zavodi, društva, politične stranke ter druge organizacije, ki opravljajo nepridobitno dejavnost in se financirajo iz občinskega proračuna ter za druge zakonske izjeme.

### 15. člen

(1) Zavezanci za plačilo nadomestila – fizične osebe, pravne osebe in samostojni podjetniki lahko pri občinski upravi vložijo zahtevek za odložitev ali oprostitev plačila nadomestila.

(2) Plačila nadomestila se na zahtevo za dobo pet let od izdaje gradbenega dovoljenja oprosti zavezanec, ki bo gradil novo družinsko stanovanjsko hišo (oprosti se ga plačila za ta objekt) oziroma oprosti zavezanec, ki je kupil novo stanovanje kot posamezen del stavbe od dneva sklenitve kupoprodajne pogodbe (oprosti se ga plačila nadomestila za to stanovanje).

(3) Plačila nadomestila se na zahtevo za dobo treh let od izdaje gradbenega dovoljenja oprosti zavezanec, ki bo gradil objekt za opravljanje poslovno-gospodarske dejavnosti (oprosti se ga plačila nadomestila za ta objekt).

(4) Na obrazloženo zahtevo se lahko zavezanca delno ali v celoti oprosti plačila nadomestila, če zavezanec prejema socialno pomoč.

(5) Zahtevek za oprostitev plačila nadomestila vložijo zavezanec pri občinski upravi Občine Radenci. Zahtevek za oprostitev plačila nadomestila se v primeru, ko zavezanec še ni prejel odločbe FURS-a posreduje občinski upravi skupaj z dokazili. V primeru že izdane odločbe FURS-a pa je možna pritožba skladno s pravnim poukom v izdani odločbi.

(6) Zahtevku za oprostitev plačila nadomestila se ne ugotovi, oz. se že odobrena oprostitev ukine, če se v postopku ugotavljanja dejanskega stanja ugotovi, da kljub izkazanemu nizkemu dohodku ni ogrožena socialna varnost zavezancev in drugih oseb, ki živijo z zavezancev v isti

stanovanjski enoti, da z zavezancem živijo osebe, ki pridobivajo dohodke, da zavezanec ni na novo začel s proizvodnjo dejavnostjo.

(7) O oprostitvi plačila nadomestila odloča župan in sicer na osnovi predloga strokovne komisije za pritožbe, ki jo imenuje župan.

(8) Na osnovi predloga strokovne komisije za pritožbe in odločitve župana pristojni finančni urad izda ustrezno odločbo.

## **VII. DOLOČANJE VIŠINE NADOMESTILA**

### **16. člen**

Višina nadomestila po merilih iz 7., 9., 10., 11., 12. in 13. člena tega odloka se določi tako, da se skupno število točk pomnoži s stanovanjsko ali poslovno površino zavezančevega objekta oziroma s površino zavezančevega nezazidanega stavbnega zemljišča in z vrednostjo točke za izračun nadomestila.

### **17. člen**

(1) Finančni urad RS izda zavezancem odločbe o odmeri nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča.

(2) Obveznost se odmeri letno s tem, da pravne osebe plačujejo nadomestilo mesečno, fizične osebe pa plačujejo nadomestilo v dveh obrokih. Za vse postopke v zvezi z odmero, pobiranjem in vračanjem, izterjavo, odpisom zaradi neizterljivosti, zastaranja in plačila obresti v zvezi z nadomestilom se uporabljajo določbe zakona, ki ureja davčni postopek.

### **18. člen**

(1) Vrednost točke za izračun nadomestila določa Občinski svet Občine Radenci s sklepom. Za leto 2017 je določena vrednost točke s tem odlokom.

(2) Vrednost točke za leto 2017 je 0,0013 EUR.

(3) Vrednost točke se določi do konca leta za naslednje leto.

### **19. člen**

(1) Za izračun nadomestila se uporabljajo podatki iz obstoječih baz za odmero NUSZ in iz drugih uradnih evidenc.

(2) Zavezanci so dolžni sporočiti spremembo vrste dejavnosti, spremembo poslovne in stanovanjske površine ter vse druge za odmero NUSZ pomembne spremembe v 30 dneh od dneva, ko je taka sprememba ob dejstvu nastala.

(3) Na zahtevo pristojnega finančnega urada ali občinske uprave so zavezanci dolžni sporočiti vse zahtevane podatke, ki so potrebni za izračun nadomestila.

## **VIII. KAZENSKE DOLOČBE**

### **20. člen**

(1) Z denarno kaznijo 1.000 EUR se kaznuje za prekršek pravna oseba, ki ne prijavi vsake spremembe v 30 dneh od dneva nastanka (19. člen) oziroma ne poda resničnih podatkov.

(2) Odgovorna oseba pravne osebe oziroma fizična oseba se kaznuje za prekršek iz prejšnjega odstavka z denarno kaznijo 100 EUR.

## **IX. PREHODNA IN KONČNA DOLOČBA**

### **21. člen**

Z dnem uveljavitve tega odloka preneha veljati Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Radenci (Uradne objave Občine Radenci, št. 38/04).

## **22. člen**

Ta odlok začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem glasilu slovenskih občin, uporablja pa se od 1.1.2017 dalje.

Številka:  
Datum:

Janez RIHTARIČ  
ŽUPAN OBČINE RADENCI