

Na podlagi 99. člena Poslovnika Občinskega sveta Hoče–Slivnica (MUV, št. 8/03) je Občinski svet Občine Hoče–Slivnica na svoji 11. redni seji dne 31. marca 2008 potrdil uradno prečiščeno besedilo Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Hoče–Slivnica, ki obsega:

- Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v občini Hoče–Slivnica (MUV, št. 4/2001, z dne 15. 2. 2001)
- Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v občini Hoče–Slivnica (MUV, št. 13/2001, z dne 18. 5. 2001),
- Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v občini Hoče–Slivnica (MUV, št. 30/2001, z dne 30. 12. 2001),
- Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v občini Hoče–Slivnica (MUV, št. 29/2003, z dne 12. 12. 2003),
- Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v občini Hoče–Slivnica (MUV, št. 33/2004, z dne 28. 12. 2004) in
- Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v občini Hoče–Slivnica (MUV, št. 4/2008, z dne 29. 2. 2008).

## O D L O K

### o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Hoče–Slivnica (uradno prečiščeno besedilo)

#### 1. SPLOŠNE DOLOČBE

##### 1. člen

Na območju občine se za uporabo stavbnega zemljišča na območjih določenih s tem odlokom plačuje nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča (v nadaljevanju: nadomestilo).

##### 2. člen

Nadomestilo se plačuje od zazidanega in nezazidanega stavbnega zemljišča.

Za zazidana stavbna zemljišča po tem členu se štejejo tista zemljišča, na katerih so gradbene parcele z zgrajenimi stavbami in gradbeni inženirski 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 za uporabo zazidanega stavbnega zemljišča se plačuje od stanovanjske oz. poslovne površine stavbe.

Stanovanjska površina je čista tlorisna površina sob, predsobe, hodnikov v stanovanju, kuhinje, kopalnice, shrambe in drugih zaprtih prostorov stanovanja ter čista tlorisna površina garaže za osebne avtomobile.

Poslovna površina je čista tlorisna površina poslovnega prostora in vseh prostorov, ki so funkcionalno povezani s poslovnim prostorom.

Kot poslovna površina se štejejo tudi površine zemljišč, ki so namenjene poslovni dejavnosti.

Za poslovne površine se po tem odloku štejejo tudi nepokrita skladišča, interna parkirišča, delavnice na prostem, gramoznice, bencinski servisi in druge površine namenjene za opravljanje poslovne dejavnosti.

#### 3. člen

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.

Za nezazidana stavbna zemljišča se štejejo ob pogoju iz prvega odstavka zemljišče parcele, za katere so zagotovljeni oskrba s pitno vodo in z energijo, odvajanje odplak in odstranjevanje odpadkov z njih ter dostop na javno cesto in gre za zemljišča, ki ležijo znotraj območja, za katerega je občina s tem odlokom predpisala plačilo za uporabo stavbnega zemljišča.

Za nezazidana stavbna zemljišča se ob upoštevanju pogojev iz prvih dveh odstavkov tega člena upošteva še dodatni pogoj, da se zemljišče nahaja v območju, za katerega je sprejet občinski lokacijski načrt in je priključek na vodovodno omrežje, električno omrežje, priklp na javno kanalizacijsko omrežje, kolikor ni dovoljena gradnja greznic oziroma malih čistilnih narav, tudi dejansko možno izvesti.

#### 2. OBMOČJA ZA PLAČEVANJE NADOMESTILA

##### 4. člen

Nadomestilo se plačuje:

1. na ureditvenih območjih v naslednjih naseljih oz. katastrskih občinah: Bohova, Čreta, Hočko Pohorje, Hotinja vas, Orehova vas, Pivola, Polana, Radizel, Rogoza, Slivnica, Slivniško Pohorje, Spodnje in Zgornje Hoče.  
Meje naselij so določene v dolgoročnem prostorskem planu občine.
2. na območjih, ki so z dolgoročnim in srednjeročnim prostorskim planom občine določena za stanovanjsko in drugačno kompleksno graditev (zeleni pas in različni objekti namenjeni za poslovno dejavnost).
3. Na območjih, za katere je sprejet prostorski izvedbeni akt.

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

##### 5. člen

Za določitev nadomestila se upoštevajo:

1. opremljenost stavbnega zemljišča z objekti javne infrastrukture in možnost priključitve na te objekte
2. lega stavbnega zemljišča

3. namen uporabe stavbnega zemljišča oz. vrsta dejavnosti.

### 3.1. Ovrednotenje opremljenosti stavbnega zemljišča

#### 6. člen

Opremljenost stavbnega zemljišča z objekti javne infrastrukture in možnosti priključka na te objekte se ovrednoti z naslednjimi točkami:

1. Cesta v protiprašni izvedbi	20 točk
2. Javno vodovodno omrežje	20 točk
3. Javno kanalizacijsko omrežje	20 točk
4. Javno električno omrežje	10 točk
5. Telekomunikacijsko omrežje	10 točk
6. Plinovod	10 točk

Šteje se, da ima stavbno zemljišče možnost priključka na javno vodovodno, javno kanalizacijsko, električno omrežje, telekomunikacijsko omrežje ter plinovod, če je omrežje, na katerega se je možno priključiti, oddaljeno od meje stavbnega zemljišča največ 50 m in obstaja tudi dejanska možnost priključitve in koriščenja teh komunalnih objektov in naprav.

### 3.2. Lega stavbnegazemljišča

#### 7. člen

Glede na lego se stavbna zemljišča razdelijo na dve območji:

**PRVO OBMOČJE** obsega ureditvena območja naselij Spodnjih Hoč, Zgornjih Hoč, Rogoze, Bohove, Slivnice, Orehove vasi, Hotinje vasi, Radizela, Črete; zajema nadalje ureditveno območje naselja Pivola – od hišne številke 1 do 23/a, od 62/a do 66/a, hišni številki 69 in 69/a, nadalje od hišne številke 70 do 78 ter od 85 do 93; zajema nadalje naselje Hočko Pohorje od hišne številke 1 do 4 ter od 6 do 13 ter naselje Polana od hišne številke 1 do 11 in od 32 do 36.

**DRUGO OBMOČJE** obsega vsa ostala naselja in dele naselij, ki niso zajeta v prvem območju in sicer: Slivniško Pohorje od hišne številke 14 do 80/a, Polana od hišne številke 12 do 31 ter Pivola od hišne številke 24 do 48/d ter od 49 do 62 in hišni številki 67 in 68.

Meje območij iz tega člena odloka so vrisane v kartah v merilu 1:5000. Karte so občanom na vpogled na občinski upravi občine.

### 3.3. Namen uporabe stavbnega zemljišča oziroma vrsta dejavnosti

#### 8. člen

Glede na namen uporabe oz. vrsto dejavnosti so zazidana stavbna zemljišča po tem odloku razvrščena:

- A – na stavbna zemljišča za stanovanjske objekte
- B1 – na stavbna zemljišča za objekte za proizvodnjo in distribucijo električne energije ter za objekte za proizvodnjo, tranzit in prenos plinskih goriv, če niso opredeljeni kot objekti gospodarske javne infrastrukture
- B2 – na stavbna zemljišča za poslovne namene gospodarskih

dejavnosti (standardna klasifikacija dejavnosti – razen dejavnosti pod točko B1)

- C1 – na stavbna zemljišča za poslovne namene obrtnih dejavnosti in obrti podobnih dejavnosti ter trgovine na drobno
- C2 – na stavbna zemljišča za poslovne namene drobnega gospodarstva – drobne obrti
- D – na stavbna zemljišča za poslovne namene bančništva, poštinih in telekomunikacijskih storitev
- E – na stavbna zemljišča za poslovne namene ostalih dejavnosti
- F – na stavbna zemljišča za počitniške objekte, če je objekt priključen vsaj na eno komunalno napravo (vodovod ali elektrika)
- G – na stavbna zemljišča za objekte namenjene izključno kmetijski dejavnosti – hlevi.

#### 9. člen

Število točk za m<sup>2</sup> površine se glede na namen uporabe oz. vrsto dejavnosti ter lego, določi po naslednji tabeli:

lega zemljišča	namen uporabe								
	A	B1	B2	C1	C2	D	E	F	G
1. območje	20	500	200	200	100	1000	300	300	10
2. območje	10	300	150	150	80	800	200	200	5

### 4. MERILA ZA DRUGA ZAZIDANA STAVBNA ZEMLJIŠČA

#### 10. člen

Nepokrita skladišča, interna parkirišča, delavnice na prostem, gramoznice in druge površine, potrebne za opravljanje podobnih poslovnih dejavnosti, se točkujejo po kriterijih za zazidana stavbna zemljišča ( v skladu z 11. členom Odloka o nadomestilu), le s to izjemo, da se ne točkuje komunalna opremljenost zemljišča po 6. členu.

Kot površina za nepokrita skladišča, interna parkirišča, delavnice na prostem se upoštevajo dejanske tlorisne površine, ki jih zavezanec uporablja za poslovne namene.

Površine bencinskih servisov so površine, na katerih stojijo objekti za opravljanje te poslovne dejavnosti ter vse pripadajoče površine za opravljanje dejavnosti bencinskega servisa.

Površine gramoznic so površine, ki jih zavezanec uporablja za izkoriščanje rudnin. Te površine določi občinska uprava občine na osnovi dovoljenja za izkoriščanje rudnin.

Kot druge površine se štejejo tudi površine, ki so potrebne za normalno obratovanje podobnih poslovnih dejavnosti, ki so navedene pred tem v tem členu!

#### 11. člen

Število točk za m<sup>2</sup> površine iz 10. člena se določi na naslednji način:

Leg	Nepokrita skladišča, interna parkirišč, delavnice na prostem, gramoznice, bencinski servisi	Druge površine potrebne za opravljanje podobnih poslovnih dejavnosti – 10. člen

1. območje	500	250
2. območje	400	200

### 12. člen

Število točk za m<sup>2</sup> nezazidanega stavbnega zemljišča se določi glede na namen uporabe oz. vrsto dejavnosti ter lege po naslednji tabeli:

Lega zemljišča	Stano- vanjski objekti	Počit- niški objekti	Industrijsko gospodarska dejavnost, trgovina in skladiščenje v veleprodaji	Ostali poslovni nameni in obrtna dejavnost
1. območje	12,5	25	120	120
2. območje	10	20	90	90

Pri nezazidanih stavbnih zemljiščih se točkuje celotna površina zemljišča namenjena za gradnjo, ne točkuje pa se komunalna opremljenost zemljišča po 6. členu.

Nadomestilo za nezazidano stavbno zemljišče se odmerja in plačuje samo za površine tistih nezazidanih stavbnih zemljišč, ki so večje od 1000 m<sup>2</sup>. Površine, ki so večje od 1000 m<sup>2</sup>, se bremenijo v celotni vrednosti.

Zavezanec za plačilo nadomestila je lastnik nezazidanega stavbnega zemljišča.

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

## 6. ZAVEZANCI ZA PLAČILO NADOMESTILA

### 13. člen

Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča mora plačati neposredni uporabnik zemljišča oziroma stavbe ali dela stavbe (lastnik, podnajemnik, najemnik).

## 7. OPROSTITEV PLAČILA NADOMESTILA

### 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 nepridobitveno dejavnost in se financirajo iz občinskega proračuna.

### 15. člen

Razen oprostitev plačila nadomestila določenih z Zakonom o stavbnih zemljiščih, se tudi ne plačuje nadomestilo za kmetijske objekte, ki so bili pri izdaji gradbenega dovoljenja oproščeni plačila spremembe namembnosti.

Davčni urad Maribor lahko določi, da se zavezancu v celoti ali delno oprosti plačila nadomestila, če bi se z izterjavo lahko ogrozilo preživljanje zavezanca in njegovih družinskih članov.

Vlogo za oprostitev ali delno oprostitev mora zavezanec vložiti pri Davčnem uradu v Mariboru.

Ti zavezanci (občani) morajo torej izpolnjevati pogoje po Zakonu o socialnem varstvu za pridobitev denarne pomoči kot edinega vira preživljanja ali denarnega dodatka.

Davčni urad Maribor na podlagi vloge in dokazil odloči o oprostitvi plačila.

Davčni urad Maribor lahko tudi v drugih primerih (elementarne in druge nezgode) delno ali v celoti oprosti zavezanca plačevanja nadomestila, če ugotovi, da bi plačevanje nadomestila ogrozilo socialno varnost zavezanca ali njihove družine (vse do odprave posledic, ki so s tem dogodkom nastale).

V primerih iz 4. odstavka tega člena si mora Davčni urad Maribor, pred odločitvijo o oprostitvi, pridobiti mnenje župana občine Hoče–Slivnica.

Oprostitev plačila nadomestila je predvidena tudi za zemljišča, ki so v planskem aktu predvidena kot stavbna zemljišča vendar se ne morejo dejansko uporabljati kot takšna, zemljišča neustrezna za pozidavo zaradi strmega pobočja, preozkega razpoložljivega zemljišča ali podobnih omejitev.

V primeru iz 8. odstavka tega člena opravi občinska uprava na predlog zavezanca ogled na terenu o katerem se vodi zapisnik, ki je podlaga za komisijsko oprostitev plačila nadomestila. Komisijo za odločanje o oprostitvi plačila določi Župan s Sklepom.

Zemljišča na katerih so zgrajeni daljnovodi (podzemni in nadzemni), in zaradi navedenega zemljišča niso primerna za gradnjo objektov in ni možno pridobiti gradbenega dovoljenja se za del zemljišča, kjer ni možno pridobiti pravnomočnega gradbenega dovoljenja oprosti plačila nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča. Vloga za oprostitev se poda na občinsko upravo. Vlogo za oprostitev pregleda komisija iz 9. odstavka tega člena, pripravi zapisnik in na podlagi zapisnika poda odločitev o oprostitvi plačila.

Oprostitev plačila se upoštevajo tudi za vloge vložene pred sprejetjem dopolnitve odloka.

### 16. člen

Plačila nadomestila se oprostitjo tudi občani, ki izpolnjujejo pogoje za pridobitev pomoči pri uporabi stanovanja po Stanovanjskem zakonu in sicer v enakem odstotku kot velja za pomoč pri uporabi stanovanja.

Gospodarske družbe, ki imajo status invalidskega podjetja na podlagi 569. Zakona o gospodarskih družbah, se oprostitjo plačila nadomestila glede na delež invalidnih oseb med vsemi zaposlenimi in sicer:

- 50 % če imajo zaposlenih od 40 % do 70 % invalidnih oseb,
- 100 % če imajo zaposlenih nad 70 % invalidnih oseb.

O oprostitvah odloča Ministrstvo za finance, Davčna uprava Republike Slovenije, Davčni urad Maribor, Izpostava Maribor (v nadaljnjem besedilu: davčni urad) na podlagi predloženih dokazil in zahtevka zavezanca.

### 17. člen

Zavezanci za plačilo nadomestila – pravne osebe in samostojni podjetniki lahko pri davčnem uradu vložijo zahtevek za oprostitev plačila nadomestila, če bi nadomestilo predstavljalo znatno breme in bi bila s tem ogrožena njihova dejavnost, če so pričeli z opravljanjem dejavnosti in imajo večje obveznosti iz naslova vloženi sredstev, če bodo ali so ta sredstva vložili v razširitev dejavnosti oziroma v novo zaposlovanje delavcev.

Davčni urad izda odločbo (na osnovi ustreznih dokazil o zgoraj omenjenih obveznostih) o celotni oziroma delni oprostitvi plačila nadomestila.

Oprostitev je možna največ za dobo enega leta.

Skupna oprostitvev je možna največ za dobo treh let.

### 18. člen

Občanu, ki je organizirano združeval sredstva v izgradnjo objektov in naprav javne infrastrukture, se pri točkovanju za dobo 5 let odštejejo točke za komunalne objekte in naprave iz 6. člena za katere je združeval sredstva.

V oprostitve ne spadajo prispevki za priključke, takse in vlaganja ob enkratnih lokalnih komunalnih akcijah.

Petletno dobo oprostitve lahko zavezanec uveljavlja od dneva priklopa na objekt javne infrastrukture, upošteva pa se od 1. januarja naslednjega koledarskega leta.

O oprostitvi odloča davčni urad na podlagi zahtevka zavezanca in mnenja občine. Zavezanec je dolžan zahtevku priložiti ustrezna dokazila o združevanju sredstev.

### 19. člen

Mesečna višina nadomestila po merilih iz 6., 7., 9., 10., 11. in 12. člena se določi tako, da se skupno število točk pomnoži s čisto (neto) stanovanjsko oziroma s čisto poslovno površino zavezančevega objekta oz. s površinami, ki so potrebne za normalno obratovanje poslovne dejavnosti oz. s površino zavezančevega nezazidanega stavbnega zemljišča ter z vrednostjo točk za izračun nadomestila.

Za izračun nadomestila za stavbna zemljišča, ki so zajeta pod označbo G v 8. členu se pri izračunu deleža točk za nadomestilo upošteva iz 6. člena samo dejanska priključitev hleva na omrežje – to je samo na vodovodno in električno omrežje.

### 20. člen

Glede postopka odmere, plačevanja, izterjave, odpisa oziroma oprostitve in zaračunavanja zamudnih obresti se smiselno upoštevajo določbe zakona o davčnem postopku.

Občinska uprava določi število točk za določitev obveznosti pravnih in fizičnih oseb – občanov, ki so zavezanci za plačilo nadomestila.

Odločbo o odmeri nadomestila izda zavezancu davčni urad.

Zavezanci plačujejo nadomestilo po vsakokratni vrednosti točke v dveh obrokih:

- pravne osebe za zneske do vključno 1000 EUR,
- fizične osebe do vključno 60 EUR.

Kadar so zneski višji od zneskov, navedenih v predhodnem odstavku tega člena, se plačajo v štirih obrokih.

## 8. VREDNOST TOČKE ZA IZRAČUN NADOMESTILA

### 21. člen

Vrednost točke za izračun nadomestila določa občinski svet s sklepom na predlog župana.

Vrednost točke se določi konec leta za prihodnje leto in se

usklajuje v skladu z rastjo cen komunalnih proizvodov in storitev.

## 9. PODATKI ZA IZRAČUN NADOMESTILA

### 22. člen

Za izračun nadomestila se uporabljajo podatki iz uradnih evidenc.

Zavezanci so dolžni prijaviti davčnemu uradu podatke, potrebne za odmero nadomestila.

Na zahtevo davčnega urada so zavezanci dolžni prijaviti podatke, potrebne za odmero nadomestila v 15. dneh od dne, ko so prejeli pisno zahtevo.

Odločba o odmeri nadomestila se praviloma izda večinskemu lastniku oziroma enemu od lastnikov, če jih je več v istem deležu.

Zavezancu, ki podatkov davčnemu uradu ne prijavi, lahko odmeri nadomestilo na osnovi podatkov iz uradnih evidenc.

Zavezanec je dolžan sporočiti davčnemu uradu vsako spremembo dejstev in okoliščin (spremembo vrste dejavnosti oziroma spremembo poslovne ali stanovanjske površine), ki vplivajo na odmero nadomestila v 15 dneh od dneva, ko je taka sprememba ali dejstvo nastalo.

## 10. KAZENSKÉ DOLOČBE

### 23. člen

Z denarno kaznijo do 1.502 € se kaznuje za prekršek pravna oseba, ki:

- ne sporoči pristojnemu organu podatkov, ki so mu potrebni za odmero nadomestila
- ne prijavi sprememb v 15 dneh od dneva njenega nastanka.

Odgovorna oseba pravne osebe se kaznuje za prekršek iz prejšnjega odstavka z denarno kaznijo do 250 €.

Fizična oseba se kaznuje za prekrške iz 1. in 2. alineje tega člena z denarno kaznijo do 250 €.

Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v občini Hoče–Slivnica (MUV, št. 4/2001) vsebuje naslednjo prehodno in končno določbo:

### 11. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

### 24. člen

Z dne uveljavitve tega odloka se na območju občine preneha uporabljati Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v občini Maribor (MUV, št. 4/92) ter Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča na območju občine Maribor (MUV, št. 7/99, 5/2000).

### 25. člen

Ta odlok se uporablja od 1. 4. 2001, veljati pa začne petnajsti dan po objavi v Medobčinskem uradnem vestniku.

**Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v občini Hoče–Slivnica (MUV, št. 13/2001) vsebuje naslednji končni določbi:**



**2. člen**

Ta odlok se uporablja od 1. 7. 2001, veljati pa začne petnajsti dan po objavi v Medobčinskem uradnem vestniku.

**3. člen**

Ta odlok začne veljati petnajsti dan po objavi v Medobčinskem uradnem vestniku.

**Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v občini Hoče–Slivnica (MUV, št. 30/2001) vsebuje naslednjo končno določbo:**

**3. člen**

Ta odlok se uporablja od 1. 1. 2002 dalje, veljati pa prične naslednji dan po objavi v Medobčinskem uradnem vestniku.

**Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v občini Hoče–Slivnica (MUV, št. 29/2003) vsebuje naslednjo končno določbo:**

**11. člen**

Ta odlok se uporablja od 1. januarja 2004 dalje, veljati pa prične naslednji dan po objavi v Medobčinskem uradnem vestniku.

**Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v občini Hoče–Slivnica (MUV, št. 33/2004) vsebuje naslednjo končno določbo:**

**3. člen**

Odlok začne veljati naslednji dan po objavi v Medobčinskem uradnem vestniku.

**Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v občini Hoče–Slivnica (MUV, št. 4/2008) vsebuje naslednjo končno določbo:**

**4. člen**

Odlok začne veljati naslednji dan po objavi v Medobčinskem uradnem vestniku.