

Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Poljčane - neuradno prečiščeno besedilo (1)
Uradno glasilo slovenskih občin, št. 53/2019, 64/2020

Datum sprejema: 17.11.2020

Datum objave: 20.11.2020

Datum začetka veljavnosti: 21.11.2020

Na podlagi 55. člena [Zakona o izvrševanju proračunov za leti 2018 in 2019](#) (Uradni list RS, št. 71/17, 13/18 – ZJF-H, 83/18 in 19/19), prve in tretje alineje 41. člena ter določb VI. poglavja [Zakona o stavbnih zemljiščih](#) (Uradni list SRS, št. 18/84, 32/85 – popr. in 33/89 ter Uradni list RS, št. 24/92 – odl. US, 44/97 – ZSZ, 101/13 – ZDavNepr in 22/14 – odl. US ;), 218. člena, 218.a člena, 218.b člena, 218.c člena, 218.č člena in 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 in 61/17 - GZ) in [Statuta Občine Poljčane](#) (Uradni list RS, št. 93/2011) je občinski svet Občine Poljčane na 8. redni seji, dne 20. 11. 2019 sprejel

ODLOK
O NADOMESTILU ZA UPORABO STAVBNEGA ZEMLJIŠČA
V OBČINI POLJČANE

I. Splošna določba

1. člen
(predmet odloka)

S tem odlokom se sprejmejo podlage za odmero nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča za zazidana in nezazidana stavbna zemljišča (v nadaljevanju: nadomestilo), ki določajo:

- lego in namembnost ter smotrno izkoriščanje stavbnega zemljišča,
- opremljenost stavbnega zemljišča s komunalnimi in drugimi objekti in napravami in možnost priključitve za te objekte in naprave,
- izjemne ugodnosti v zvezi s pridobivanjem dohodka v gospodarskih dejavnostih,
- merila za oprostitev plačevanja nadomestila.

II. Določitev zazidanih in nezazidanih stavbnih zemljišč

2. člen
(zazidana in nezazidana stavbna zemljišča)

Za zazidana in nezazidana stavbna zemljišča se štejejo tista zemljišča, kot jih določajo predpisi o gradnji objektov in vsakokratni prostorski akti občine.

3. člen
(določitev površine zazidanega stavbnega zemljišča)

(1) Površina zazidanega stavbnega zemljišča za stanovanjski namen se določi kot neto tlorisna površina (SIST ISO: 9836) vseh prostorov posameznega stavbnega dela stanovanjskega namena, od katere se odšteje površina odprte terase, odprtega balkona, odprte lože in kot neto tlorisna površina garaže za osebna vozila, če je le-ta vpisana kot samostojni stavbni del.

(2) Površina zazidanega stavbnega zemljišča za poslovni namen se določi kot neto tlorisna površina (SIST ISO: 9836) vseh prostorov posameznega stavbnega dela poslovnega namena in neto tlorisna površina vseh stavbnih delov, ki so funkcionalno povezani z njim.

(3) V površino zazidanega stavbnega zemljišča za poslovni namen se štejejo tudi zunanje poslovne površine, ki se uporabljajo kot spremljevalne površine za opravljanje poslovne dejavnosti. To so predvsem nepokrita skladišča, parkirišča, delavnice na prostem in podobno.

4. člen
(določitev površine nezazidanega stavbnega zemljišča)

Površina nezazidanega stavbnega zemljišča se določi kot površina zemljiške parcele, ki je namenjena gradnji, ob upoštevanju pogojev 2. člena tega odloka in pogojev vsakokratnega veljavnega prostorskega akta.

5. člen
(podatki, ki so osnova za odmero nadomestila)

(1) Podatke za določitev površine zazidanega stavbnega zemljišča občina pridobiva iz Registra nepremičnin, Katastra stavb in Zemljiškega katastra. Osnovo za določitev poslovnih subjektov predstavlja tudi Poslovni register Slovenije.

(2) Osnovo za določitev površine nezazidanega stavbnega zemljišča predstavljata Zemljiški kataster in Kataster stavb ter vsakokratni občinski prostorski akti. Občina vzpostavi lastno evidenco nezazidanih stavbnih zemljišč.

III. Določitev območij odmere nadomestila

6. člen
(območja odmere nadomestila)

(1) Nadomestilo se plačuje na celotnem območju občine.

(2) Območje občine je razdeljeno na tri območja:

- 1. območje: Ureditvena območja naselij Poljčane, Zgornje Poljčane, in Spodnje Poljčane.
- 2. območje: Ureditvena območja naselij Čadramska vas, Globoko ob Dravinji, Krasna, Križeča vas, Lušečka vas, Novake, Spodnja Brežnica in Studenice.
- 3. območje: druga območja Občine Poljčane, ki niso vključena v 1. ali 2. območje.

(3) Meje območij iz prejšnjega odstavka so prikazane na pregledni karti v merilu 1:40000, ki je kot Priloga 1 sestavni del odloka in je na vpogled tudi na občini.

IV. Merila za določitev višine nadomestila

7. člen (splošna merila)

(1) Za določitev višine nadomestila za zazidana stavbna zemljišča se upoštevajo naslednja merila:

- opremljenost stavbnega zemljišča s posamezno vrsto gospodarske javne infrastrukture ali z omrežji infrastrukture gospodarskih javnih služb,
- lega (območje) in namen zazidanega stavbnega zemljišča,
- izjemne ugodnosti zazidanega stavbnega zemljišča v zvezi s pridobivanjem dohodka,
- smotrnost uporabe stavbnega zemljišča.

(2) Za določitev višine nadomestila za nezazidana stavbna zemljišča se upoštevajo naslednja merila:

- opremljenost stavbnega zemljišča s posamezno vrsto gospodarske javne infrastrukture ali z omrežji infrastrukture gospodarskih javnih služb in
- lega (območje) nezazidanega stavbnega zemljišča.

8. člen (opremljenost stavbnega zemljišča)



~~(1) Opremljenost stavbnega zemljišča z objekti in omrežji gospodarske javne infrastrukture ali z omrežji infrastrukture gospodarskih javnih služb se ovrednoti z naslednjimi točkami:~~

Opremljenost	Število točk
a1.) cesta v makadamski izvedbi	10
a2.) cesta v asfaltni izvedbi	15
b.) javna razsvetljava	10
c.) vodovodno omrežje	15
d.) električno omrežje	10
e.) kanalizacijsko omrežje	15
f.) omrežje elektronskih komunikacij	10
g.) javni potniški promet	10

~~(2) Šteje se, da ima stavbno zemljišče možnost priključka, če je omrežje, na katerega se je možno priključiti, oddaljeno od meje stavbnega zemljišča do vključno 50 m in obstaja tudi dejanska možnost priključitve in koriščenja teh komunalnih objektov in naprav.~~

~~(1) Opremljenost stavbnega zemljišča z objekti in omrežji gospodarske javne infrastrukture ali z omrežji infrastrukture gospodarskih javnih služb ter možnost priključitve na te objekte in omrežja, se ovrednoti z naslednjimi točkami:~~

Opremljenost	Število točk
a1.) cesta v makadamski izvedbi	10
a2.) cesta v asfaltni izvedbi	15
b.) javna razsvetljava	10
c.) vodovodno omrežje	15
d.) električno omrežje	10
e.) kanalizacijsko omrežje	15
f.) omrežje elektronskih komunikacij	10
g.) javni potniški promet	10

»(2) Šteje se, da ima stavbno zemljišče možnost priključitve, če je omrežje, na katerega se je možno priključiti, oddaljeno od meje stavbnega zemljišča do vključno 50 m in obstaja tudi dejanska možnost priključitve in koriščenja teh komunalnih objektov in naprav. Pri oddaljenosti se upošteva zračna linija.

(3) Vrsta ceste, s katero je opremljeno stavbno zemljišče, se določi na priključku dostopne ceste stavbnega zemljišča na javno cesto.

(4) Šteje se, da ima stavbno zemljišče možnost uporabe javnega potniškega prometa, če je avtobusna ali železniška postaja oddaljena od meje stavbnega zemljišča do vključno 2000 m. Pri oddaljenosti se upošteva zračna linija.

9. člen (lega in namen zazidanega stavbnega zemljišča)

(1) Namen uporabe zazidanega stavbnega zemljišča, oziroma dela stavbe na tem stavbnem zemljišču, se določi na podlagi evidenc o nepremičninah. Glede na vrsto dejanske rabe dela stavbe se zazidana stavbna zemljišča razdelijo v spodaj navedene skupine. Določitev delov stavb, ki so vključene v določeni skupini, je razvidna iz Priloge 2 tega odloka.

1. Stanovanjski namen:
stavbe za stanovanjsko rabo.
2. Poslovni namen:
 - a. stavbe za poslovno rabo,
 - b. stavbe, ki so splošnega družbenega pomena,
 - c. industrijske stavbe in skladišča,
 - d. stavbe za kmetijsko rabo, če se uporabljajo za kmetijsko poslovno dejavnost.

(2) Namen uporabe zazidanega stavbnega zemljišča se glede na lego ovrednoti s točkami po naslednji tabeli:

Namen	Območje		
	1.	2.	3.
1. Stanovanjski	120	80	60
2. Poslovni			
a. poslovni namen	540	440	340
b. družbeni namen	280	180	80
c. industrijski namen in skladišča	470	370	270
d. kmetijska dejavnost	220	120	70

(3) Stanovanjski in poslovni namen se odmerita tudi za druge stavbe, ki niso uvrščene drugje in stavbne dele v skupni rabi, v kolikor se ugotovi, da se del stavbe uporablja za stanovanjski ali poslovni namen. V tem primeru se določijo točke glede na ugotovljen namen uporabe iz zgornje tabele.

10. člen (izjemne ugodnosti v zvezi s pridobivanjem dohodka)

(1) Pri posameznih dejavnostih se pri uporabi stavbnega zemljišča upoštevajo izjemne ugodnosti v zvezi s pridobivanjem dohodka v gospodarskih dejavnostih, kar je posledica ugodne lokacije stavbnega zemljišča glede na možnost ustvarjanja dohodka ter obremenitve gospodarske javne infrastrukture.

(2) Izjemna ugodnost se upošteva za dele stavb, ki se uporabljajo za poslovni namen na območju ulic Bistriška cesta, Dravinjska cesta in Rogaška cesta. Delom stavb, ki so na območju teh ulic se seštevkovo točk iz 8. in 9. člena tega odloka prišteje 200 dodatnih točk.

11. člen (smotrnost uporabe)

Smotrnost uporabe stavbnega zemljišča se določa za stanovanjski namen glede na tip gradnje:

Vrsta zazidave	Območje/število točk		
	1.	2.	3.
Individualne stavbe	60	40	25
Stavbe z 2-4 stanovanji	50	35	20
Stavbe s 5 ali več stanovanji	40	25	10

12. člen (namen nezazidanega stavbnega zemljišča)

Namen uporabe nezazidanega stavbnega zemljišča se določi glede na namensko rabo območja, kot jo določa veljavni prostorski akt in se vrednoti na naslednji način:

Namembnost zemljišča	Območje		
	1. območje	2. območje	3. območje
Območja za izgradnjo stanovanjskih stavb	300	225	150
Območja za izgradnjo poslovnih stavb	1000	800	600

V. Odmera nadomestila

13. člen (določitev višine nadomestila)

(1) Letna višina nadomestila za zazidana stavbna zemljišča je vsota točk, dobljenih iz 8., 9., 10. in 11. člena tega odloka, ki se pomnožijo s površino zazidanega stavbnega zemljišča kot izhaja iz 3. člena tega odloka, ter z letno

višino točke za odmero nadomestila.

(2) Letna višina nadomestila za nezazidana stavbna zemljišča je vsota točk, dobljenih iz 8. in 12. člena tega odloka, ki se pomnožijo s površino nezazidanega stavbnega zemljišča, kot izhaja iz 4. člena tega odloka, z letno višino točke za odmero nadomestila ter faktorjem 0,2.

(3) Letna višina nadomestila za zunanje površine iz 4. odstavka 3. člena tega odloka se določi kot število točk dobljenih iz 8., 9. in 10. člena tega odloka, ki se pomnožijo s površino, ki se uporablja za ta namen, z letno višino točke za odmero nadomestila ter faktorjem 0,4.

14. člen (vrednost točke)

(1) Vrednost letne točke za leto 2020 je 0,002245 EUR.

(2) Vrednost točke za odmerno leto se z ugotovitvenim sklepom župana letno revalorizira s količnikom, ugotovljenim na podlagi letnega povprečnega indeksa rasti cen življenjskih potrebščin po podatkih Statističnega urada RS, za obdobje pred letom za katero se nadomestilo odmerja, v kolikor je količnik večji od ena.

(3) V primeru drugačne določitve vrednosti točke, kot je določena v prejšnjem odstavku, novo vrednost točke določi Občinski svet Občine Poljčane, na predlog župana.

15. člen (zavezanec)

(1) Zavezanec za plačilo nadomestila za zazidano stavbno zemljišče je neposredni uporabnik zemljišča oziroma dela stavbe (imetnik pravice razpolaganja oziroma lastnik, najemnik stanovanja oziroma poslovnega prostora, imetnik stanovanjske pravice). Če le-ta ni znan, je zavezanec za plačilo lastnik.

(2) Zavezanec za plačilo nadomestila za nezazidano stavbno zemljišče je njegov lastnik oziroma imetnik stavbne pravice, če je le-ta vzpostavljena na zemljiški parceli.

16. člen (prijava nadomestila)



~~Zavezanec za plačilo nadomestila je dolžan občinski upravi sporočiti vse spremembe, ki bi kakorkoli vplivale na odmero nadomestila v roku petnajstih dni po nastanku spremembe. V kolikor zavezanec tega ne sporoči, si občinska uprava pridobi sama podatke iz ustreznih evidenc. Zavezanec za plačilo nadomestila je dolžan občinski upravi sporočiti vse podatke, vezane na nastanek obveznosti plačila nadomestila po tem odloku, in vse spremembe, ki bi kakorkoli vplivale na odmero nadomestila v roku petnajstih dni od nastanka obveznosti oziroma spremembe. V kolikor zavezanec tega ne sporoči, si občinska uprava pridobi sama podatke iz ustreznih evidenc.~~

17. člen (pobiranje nadomestila)

~~Nadomestilo se plačuje za tekoče leto v skladu z določili zakona o davčnem postopku.~~



Nadomestilo se zavezancu odmeri letno za tekoče leto z odločbo.

Če nastane obveznost za plačilo nadomestila po tem odloku ali sprememba med letom, se le-ta upošteva od prvega dne v naslednjem mesecu, po preteku meseca, v katerem je obveznost ali sprememba nastala.

Nadomestilo se plačuje za tekoče leto v skladu z določili zakona o davčnem postopku.

VI. Oprostitev plačila nadomestila

18. člen (oprostitev plačila nadomestila)

(1) Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča se ne plačuje:

- za 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:

a) 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. 5-letna oprostitev prične teči z dnem prijave stalnega bivališča, upošteva pa se od dneva pravomočnosti odločbe o priznanju oprostitve, ki se izda na podlagi vloge zavezanca,



~~b) zavezanca, ki je prejemnik denarne socialne pomoči na podlagi zakona, ki ureja uveljavljanje pravic iz javnih sredstev. Odločbo o enoletni oprostitvi izda pristojni organ Občine Poljčane na podlagi vloge zavezanca. Če je bila odločba pristojnega organa Občine Poljčane o enoletni oprostitvi izdana najkasneje do izdaje odločbe o odmeri nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča, se oprostitev upošteva za odmerno leto, v katerem je bila odločba izdana. V nasprotnem primeru se oprostitev upošteva za naslednje odmerno leto. Zavezanec, ki predloži dokazilo centra za socialno delo, iz katerega je razvidna njegova socialna stanovanjska ogroženost (mnenje, odločba). Zavezanec uveljavlja oprostitev plačila nadomestila z vložitvijo vloge, ki jo vložijo pisno ali ustno na zapisnik za vsako koledarsko leto posebej, najkasneje do 31. januarja za tekoče leto. Zavezanec mora vlogi priložiti vso ustrezno dokumentacijo, iz katere izhaja upravičenost oprostitve. Oprostitev plačila nadomestila, vložena po roku, se upošteva pri odmeri za tekoče leto, razen, če je odločba centra za socialno delo postala pravomočna po izdaji odločbe o odmeri~~

nadomestila. Zavezanci so lahko oproščeni plačila nadomestila delno ali v celoti in sicer za čas trajanja vzroka za uveljavljanje oprostitev plačila nadomestila.

(3) Zavezanci so lahko oproščeni plačila nadomestila tudi v naslednjih primerih:

- *zaradi elementarnih ali drugih nezdod,*
- *zaradi ogroženosti življenjskega obstoja zavezanca in njegovih družinskih članov.«*

Zavezanci so lahko oproščeni plačila nadomestila delno ali v celoti in sicer za čas trajanja vzroka za uveljavljanje oprostitev plačila nadomestila.

VII. Kazenske določbe

19. člen (kazenske določbe)

(1) Z globo 500 EUR se kaznuje za prekršek pravna oseba ali samostojni podjetnik posameznik, če:

- a) ne prijavi nastanka obveznosti plačila nadomestila skladno s tem odlokom ali vseh sprememb, ki vplivajo na odmero nadomestila, in sicer v 15 dneh po nastanku obveznosti oziroma sprememb,
- b) na poziv pristojnega občinskega organa v roku 15 dni od poziva ne posreduje točnih podatkov, ki omogočajo odmero nadomestila ali
- c) prijavi lažne podatke ali prikriva podatke, ki so potrebni za izračun nadomestila.

(2) Z globo 200 EUR se za prekrške iz prejšnjega odstavka kaznuje posameznik ali odgovorna oseba pravne osebe iz prejšnjega odstavka.

(3) Nadzor nad izvajanjem tistih določb tega odloka, za katere je v primeru njihove kršitve po tem odloku predpisana sankcija, opravlja Medobčinski inšpektorat in redarstvo občin Slovenska Bistrica, Poljčane in Makole.

VIII. Prehodna in končna določba

20. člen (prenehanje veljavnosti obstoječega odloka)

(1) Z dnem uveljavitve tega odloka preneha veljati Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnih zemljišč (Ul. RS, št. 115/07 in 68/15).

(2) Do začetka uporabe tega odloka se uporabljajo določbe veljati Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnih zemljišč (Ul. RS, št. 115/07 in 68/15).

(3) Pritožbe zavezancev, vezane na odmero nadomestila za pretekla odmerni leta, se obravnavajo na podlagi takrat veljavnega odloka.

21. člen (uveljavitev odloka)

Ta odlok začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem glasilu slovenskih občin, uporabljati pa se začne 1. januarja 2020.

Številka: 9000-0001/2018-15-403

Datum: 20.11. 2019

Občina Poljčane
Stanislav Kovačič, župan

Priloge:

- Priloga 1 – namen zazidanega stavbnega zemljišča
- Priloga 2

Priloga 1 - namen zazidanega stavbnega zemljišča

1. Stanovanjski namen:

Stavbe za stanovanjsko rabo, kot jo določajo predpisi, ki urejajo vrste dejanskih rab delov stavbe. Sem spadajo zlasti:

- stanovanje v enostanovanjski stavbi,
- stanovanje v dvostanovanjski stavbi,
- stanovanje
- oskrbovano stanovanje,
- bivalna enota
- garažne stavbe, garaže v garažni hiši in pokrita parkirišča, ki se ne uporabljajo v povezavi s poslovno dejavnostjo.

2. Poslovni namen:

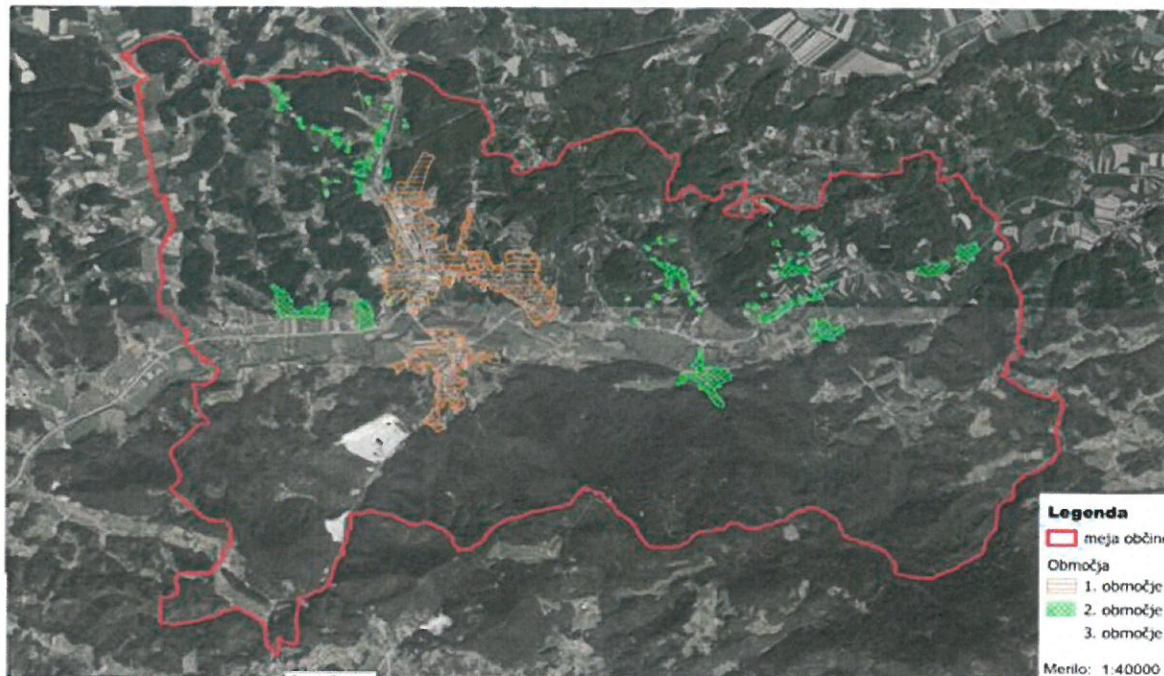
a. Stavbe za poslovno rabo, z rabo, kot jo določajo predpisi, ki urejajo vrste dejanskih rab delov stavbe, kot so:

- poslovni del stavbe,
- nastanitveni gostinski obrat,
- prehrambni gostinski obrat,
- koč, dom,
- trgovski del stavbe,
- sejemska dvorana, razstavišče,
- bencinski servis,
- trgovski del stavbe na bencinskih servisih,

- del stavbe za opravljanje storitev
 - garažne stavbe in drugi nezahtevni ter enostavni objekti, ki se uporabljajo v povezavi z dejavnostmi, naštetimi v tej alineji.
- b. Stavbe, ki so splošnega družbenega pomena, z rabo, kot jo določajo predpisi, ki urejajo vrste dejanskih rab delov stavbe, kot so:
- del stavbe za kulturo in razvedrilo,
 - del stavbe za živali ali rastline v živalskem ali botaničnem vrtu,
 - muzej in knjižnica,
 - arhiv,
 - poslovni prostor javne uprave,
 - šola, vrtec,
 - del stavbe za izobraževanje in znanstveno raziskovalno delo,
 - bolnica, zdravstveni dom,
 - zdravilišče,
 - del stavbe za zdravstveno oskrbo,
 - športna dvorana,
 - garažne stavbe in drugi nezahtevni ter enostavni objekti, ki se uporabljajo v povezavi z dejavnostmi, naštetimi v tej alineji.
- c. Industrijske stavbe, z rabo, kot jo določajo predpisi, ki urejajo vrste dejanskih rab delov stavbe, kot so:
- del stavbe za industrijsko rabo,
 - elektrarna,
 - del stavbe za težko industrijo,
 - del stavbe z rezervoarjem, silos,
 - del stavb za potniški promet
 - hangarji, remize, tovorni terminali
 - garažne stavbe in drugi nezahtevni ter enostavni objekti, ki se uporabljajo v povezavi z dejavnostmi, naštetimi v tej alineji.
- d. Stavbe za kmetijsko rabo, če se uporabljajo za kmetijsko poslovno dejavnost z rabo, kot jo določajo predpisi, ki urejajo vrste dejanskih rab delov stavbe, kot so:
- hlev,
 - del stavbe za spravilo pridelka,
 - del stavbe za rastlinsko pridelavo,
 - pomožni kmetijski del stavbe,
 - zavetišče in hotel za živali,
 - garažne stavbe in drugi nezahtevni ter enostavni objekti, ki se uporabljajo v povezavi z dejavnostmi, naštetimi v tej alineji.
- *banka, pošta, zavarovalnica*



Priloga 1:
OBČINA POLJČANE
Pregledna karta območij odmere nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča



Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Poljčane (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 64/2020) vsebuje naslednjo prehodno in končno določbo:

7. člen

Prehodna določba:

Letna višina nadomestila za nezazidana stavbna zemljišča, se za obdobje od 1. 1. 2021 do 31. 12. 2022 določi tako, da se vsota točk, dobljenih iz 8. in 12. člena tega odloka, pomnoži s površino nezazidanega stavbnega zemljišča, kot izhaja iz 4. člena tega odloka, z letno višino točke za odmero nadomestila ter faktorjem 0,1.

8. člen**Končna določba**

Ta odlok začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem glasilu slovenskih občin, uporabljati pa se začne 1. januarja 2021.

Neuradno prečiščeno besedilo predstavlja zgolj informativni delovni pripomoček, glede katerega občina ne jamči odškodninsko ali kako drugače (drugi odstavek 5. člena Uredbe o posredovanju in ponovni uporabi informacij javnega značaja (Uradni list RS, št. 24/16)).