



**O B Č I N A**  
**SLOVENSKA BISTRICA**  
**O b č i n s k i s v e t**

**6. redna seja občinskega sveta**  
**dne 22. oktober 2019**

**Gradivo za 7. točko dnevnega reda**

**ZADEVA:** Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v občini  
Slovenska Bistrica – II. obravnava

**Poročevalec:** mag. Janja TKAVC SMOGAVEC, vodja Oddelka za splošne in  
pravne zadeve



**O B Č I N A  
SLOVENSKA BISTRICA**

---

**Občinska uprava**  
Oddelek za splošne in pravne zadeve

---

**Kolodvorska ulica 10, 2310 Slovenska Bistrica**

**telefon:** h.c. + 386 2 / 843 28 00, 843 28 22, **fax:** + 386 2 / 81 81 141, **e-mail:** [obcina@slov-bistrica.si](mailto:obcina@slov-bistrica.si)

**uradna spletna stran:** <http://www.slovenska-bistrica.si>

---

Številka: 4224-1/2018-40

Datum: 25. 9. 2019

**O B Č I N A  
SLOVENSKA BISTRICA  
O b č i n s k i s v e t**

**ZADEVA: Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v občini Slovenska Bistrica –  
II. obravnava**

***I. PREDLAGATELJ***

Župan dr. Ivan ŽAGAR

***II. DELOVNO TELO, PRISTOJNO ZA OBRAVNAVO***

Odbor za gospodarstvo in proračun

***III. VRSTA POSTOPKA***

Dvofazni

***IV. FAZA POSTOPKA***

II. obravnava

***V. PRAVNE PODLAGE ZA SPREJEM***

- Statut občine Slovenska Bistrica (Uradni list RS, št. 55/10),
- 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),

- 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)
- 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).

## **VI. NAMEN IN CILJ PREDLAGANEGA ODLOKA**

### ***Določitev ravni območij***

Pri pripravi osnutka novega odloka za odmero nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča, v zvezi z določitvijo območij odmere, je Občina Slovenska Bistrica (v nadaljnjem besedilu: Občina), izhajala iz četrtega člena še veljavnega Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnih zemljišč (Uradni list RS, št. 29/96 in 73/03), kateri določa štiri območja na območju občine, ki so bila določena v letu 1996, na podlagi naslednjih kriterijev:

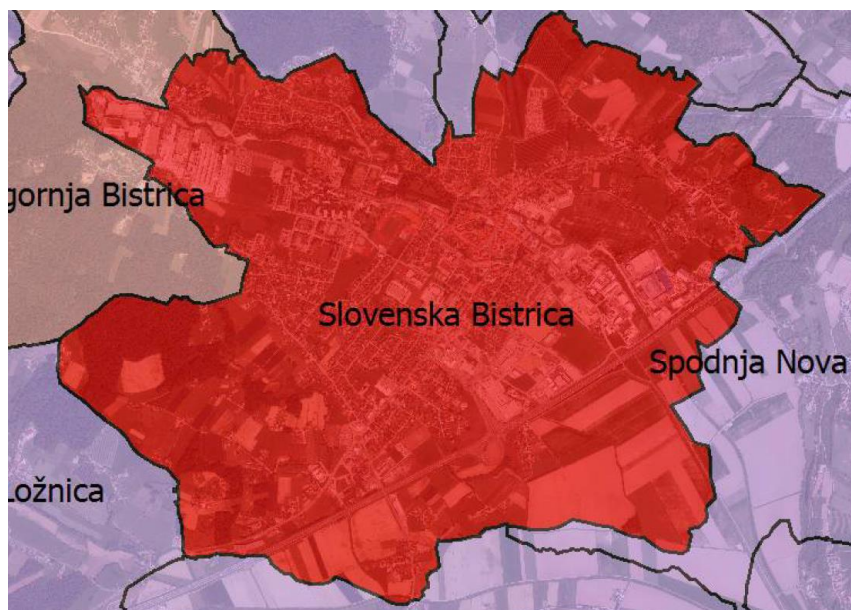
- gostota javnih funkcij in poslovnih dejavnosti,
- dostopnost z javnimi prometnimi sredstvi,
- splošna opremljenost z infrastrukturo,
- ustrezna namenska raba po prostorskem dokumentu.

Storitvene in poslovne dejavnosti so se v preteklosti (v času priprave prvotnega odloka leta 1996) nahajale pretežno ob glavnih cestah (Ljubljanska cesta, Partizanska cesta). Večina poslovne dejavnosti pa je bila skoncentrirana ob Kolodvorski ulici in ob potoku Bistrica.

Mesto Slovenska Bistrica se je skozi leta razvijalo, tako so se povečala območja stanovanjske, storitvene in poslovne rabe. V letu 2003 se je sprejel Odlok o zazidalnem načrtu za stanovanjsko obrtno zazidavo Bistrica (Uradni list RS, št. 112/03; v nadaljnjem besedilu: zazidalni načrt), kateri je omogočil gradnjo današnje industrijske cone. Območje industrijske cone po trenutno veljavnem odloku spada v drugo območje, saj so se v preteklosti na tem delu nahajale kmetijske površine. Po sprejetju zazidalnega načrta se je zgradila komunalna opremljenost, ki je prispevala k razvoju zemljišč. Odlok za odmero nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča se od leta 2003 ni spremenil, kar pomeni, da se ni noveliral z vidika urbanega razvoja mesta Slovenska Bistrica in uravnotežil z odmero nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča v sorazmerju z ostalimi naselji.

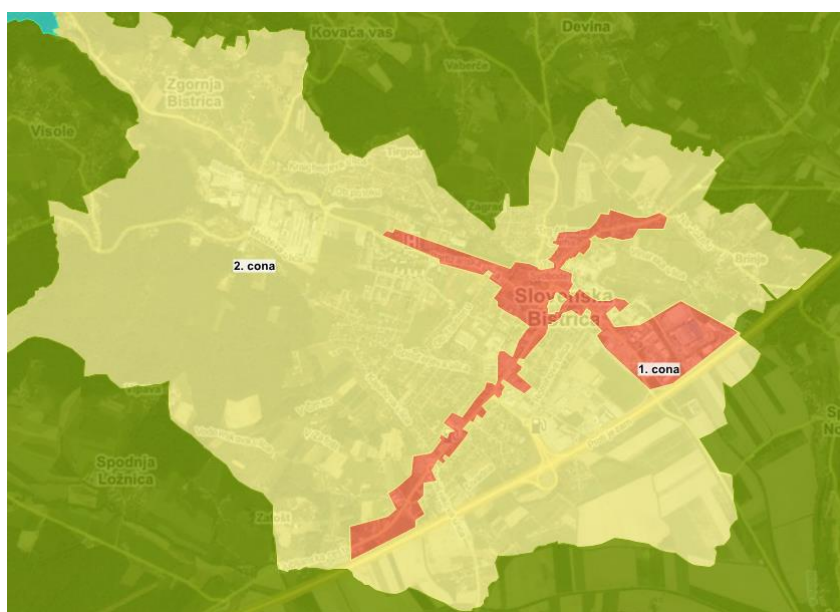
Na podlagi trenutno veljavnega Odloka je Občina pripravila izboljššan predlog območij, z upoštevanjem urbanega razvoja mesta Slovenska Bistrica (dostopnost gospodarske javne infrastrukture, upoštevanje območij storitvene in poslovne dejavnosti ter nezazidanih stavbnih zemljišč, dostopnost do storitvenih dejavnosti) in potek mej naselij ter mesta. Potek meje mesta in naselij so povzeti iz Registra prostorskih enot, ki ga vodi Geodetska uprava RS, na podlagi Zakona o določanju območij ter o imenovanju in označevanju naselij, ulic in stavb (Uradni list RS, št. 25/08).

Glede na navedeno predlagamo I območje na območju mesta Slovenska Bistrica (slika 1).



Slika 1: Prikaz območja I (osnutek novega odloka).

Slika 2 prikazuje območja po veljavnem Odloku - območje I (rdeča barva) in II (rumena barva).



Slika 2: Prikaz območja I in II po Odloku (Odlok).

### ***Dostopnost podatkov odmere nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča po posameznih krajevnih skupnostih***

Iz naslova odmere nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča, Občina razpolaga s podatki, ki se nanašajo na posamezno nepremičnino, kar pa pomeni, da baza ne omogoča izpisa odmer po posameznih krajevnih skupnostih.

V nadaljevanju podajamo informacije o odmerjenem nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča med leti 2015 – 2019.

*Preglednica 1: Posredovani podatki na Finančni urad Maribor RS za odmero nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča (od 2015 do 2019).*

LETO	2015	2016	2017	2018	2019
<b>FIZIČNE OSEBE</b>	434.887,91 EUR	449.143,52 EUR	566.655,25 EUR	551.448,36 EUR	538.178,92 EUR
<b>PRAVNE OSEBE</b>	1.140.482,26 EUR	1.014.649,34 EUR	1.077.307,77 EUR	1.090.892,07 EUR	1.106.574,58 EUR
<b>SKUPAJ</b>	1.575.370,10 EUR	1.463.792,80 EUR	1.643.962,90 EUR	1.642.340,30 EUR	1.644.753,40 EUR

*Preglednica 2: Odmerjeno nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča (od 2015 do 2019).*

LETO	2015	2016	2017	2018	2019 (na dan 30. 9. 2019)
<b>FIZIČNE OSEBE</b>	391.499,88 EUR	479.290,66 EUR	519.145,38 EUR	604.483,66 EUR	543.296,40 EUR
<b>PRAVNE OSEBE</b>	1.038.056,76 EUR	1.066.907,88 EUR	1.026.482,43 EUR	1.062.498,75 EUR	1.061.036,12 EUR
<b>ZAMUDNE OBRESTI</b>	8.334,99 EUR	8.029,17 EUR	4.381,25 EUR	20.250,84 EUR	3.104,09 EUR
<b>SKUPAJ</b>	1.437.891,63 EUR	1.554.227,71 EUR	1.550.009,06 EUR	1.687.133,25 EUR	1.607.436,61 EUR

### **Podatki o nepremičninah**

Ministrstvo za okolje in prostor RS, Ministrstvo za finance RS in Ministrstvo za javno upravo RS, so pripravili sistemska priporočila, s katerimi so pozvali občine, da prevzamejo podatke o enoličnih identifikatorjih (stavb in zemljišč) ter podatke, ki jih vodi Geodetska uprava RS. Geodetska uprava RS je organ, ki skrbi za istovetnost podatkov, ki se nanašajo na stavbe, stavbne dele in zemljišča ter ažurnost evidence. Na podlagi sistemskih priporočil, Občine pri odmeri nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča izhajamo iz uradnih evidenc - registrskih podatkov, katastra stavb in zemljiškega katastra.

### **Poslovna dejavnost – rudarstvo**

Predlagamo, da v osmem členu osnutka Odloka, ostane zapis dejavnosti B-rudarstvo, saj mednje spadajo dejavnosti, kot so pridobivanje rudnin in kamnin, ki se izvajajo na območju občine Slovenska Bistrica (kamnolom Cezlak).

Gre za območje, ki je v Odloku o prostorsko ureditvenih pogojih (PUP) za celotno območje Občine Slovenska Bistrica, določeno kot Območje nadzemnega pridobivanja prostora, gre za izvajanje poslovne dejavnosti, zato je predmet odmere nadomestila v skladu z Zakonom o graditvi objektov.

### **Odmera nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča za sakralne objekte**

Pripravljen osnutek odloka povzema prvi odstavek 59. člen Zakona o stavbnih zemljiščih, za oprostitev plačila nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča za stavbe, ki jih uporabljajo verske skupnosti za svojo versko dejavnost. Objekt, ki je namenjen izvajanju verske dejavnosti kot je cerkev in molilnica (št. dejanske rabe 1272101) je oproščen plačila nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča.

### **Upoštevane pripombe:**

- v 20. členu se predlaga brisanje konzularnih predstavništev iz besedila člena,
- na podlagi pripomb MOP se v 13. členu določi, da se izjemna ugodnost ne upošteva v primeru, da gre za gospodarsko javno infrastrukturo (ta je sicer že izvzeta iz obračunavanja NUSZ po določenih ZGO-1).

## **VII. FINANČNE POSLEDICE**

S spremembo odloka se ne pričakuje bistvena sprememba, glede odmerjene skupne višine nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča, saj gre za uskladitev z zakonskimi določili.

## **VIII. PREDLOG SKLEPA**

V zvezi z navedenim predlagamo, da Občinski svet predstavljeno gradivo obravnava, o njem razpravlja ter sprejme

### **SKLEP**

Občinski svet Občine Slovenska Bistrica sprejme Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v občini Slovenska Bistrica v II. obravnavi.

Pripravila:  
Simona ZAVEC  
strokovna sodelavka

mag. Janja TKAVC SMOGAVEC  
vodja Oddelka za splošne in pravne zadeve

#### Priloge:

- predlog Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča-upoštevane pripombe,
- predlog Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča-čistopis,
- Pregledna karta območij odmere nadomestila v občini Slovenska Bistrica, št. 6/2019,
- Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnih zemljišč (Uradni list RS, št. 29/96 in 73/03).

Na podlagi 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) v povezavi s VI. poglavjem Zakona 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), 218. členom in 218.a do 218.d členom 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, 61/17 – GZ in 66/17 – odl. US) ter na podlagi 16. člena Statuta Občine Slovenska Bistrica (Uradni list RS, št. 55/10) je Občinski svet Občine Slovenska Bistrica na ..... seji, dne ..... sprejel

## **ODLOK**

### **o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v občini Slovenska Bistrica**

#### **I. SPLOŠNE DOLOČBE**

##### **1. člen**

(predmet odloka)

- (1) S tem odlokom se ureja nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča (v nadaljnjem besedilu: nadomestilo) v občini Slovenska Bistrica.
- (2) V odloku so uporabljeni izrazi v slovnični obliki za moški spol in se uporabljajo kot nevtralni za ženski in moški spol.

##### **2. člen**

(zazidana in nezazidana stavbna zemljišča)

- (1) Za zazidana stavbna zemljišča se štejejo tiste zemljiške parcele ali njihovi deli, na katerih so gradbene parcele z zgrajenimi stavbami ali gradbenimi inženirskimi objekti, ki niso objekti gospodarske javne infrastrukture, in tiste zemljiške parcele ali njihovi deli, na katerih se je na podlagi dokončnega gradbenega dovoljenja začelo z gradnjo stavb ali 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 katerem stoji takšna stavba (fundus), pomnožena s faktorjem 1,5, preostali del površine takšne zemljiške parcele pa se šteje za nezazidano stavbno zemljišče.
- (2) Za nezazidana stavbna zemljišča se štejejo tiste zemljiške parcele, 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 ali 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. Zemljiška parcela, ki se jo šteje za nezazidano stavbno zemljišče, mora imeti najmanj površino, kot jo za gradnjo določa izvedbeni prostorski akt.
- (3) Zemljiške parcele iz prejšnjega odstavka tega člena se štejejo za nezazidana stavbna zemljišča po tem odloku in se zanje plačuje nadomestilo, če imajo urejen dostop do javnega cestnega omrežja in če je zanje možno izvesti priključke na javno vodovodno omrežje, javno elektroenergetsko omrežje in javno kanalizacijsko omrežje, v kolikor ni dovoljena gradnja greznic oziroma malih čistilnih naprav.
- (4) Za nezazidano stavbno zemljišče se štejejo tudi zemljiške parcele, za katere je z izvedbenim prostorskim načrtom določeno, da so namenjene za površinsko izkoriščanje mineralnih surovin:
  - če je z izvedbenim prostorskim načrtom določeno, da se po opustitvi izkoriščanja na njih izvede sanacija tako, da se namenijo za gradnjo;
  - če je za izkoriščanje mineralnih surovin na njih že podeljena koncesija, z izkoriščanjem pa se še ni pričelo;

- če se je z izkoriščanjem na njih že prenehalo, z izvedbenim prostorskim načrtom določena sanacija tako, da se vzpostavi prejšnje stanje, uredijo kmetijska zemljišča ali gozd, pa še ni izvedena.

### 3. člen

(površina zazidanega stavbnega zemljišča)

- (1) Nadomestilo za uporabo zazidanega stavbnega zemljišča se plačuje od stanovanjske oziroma poslovne površine stavbe.
- (2) 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.
- (3) Poslovna površina je čista tlorisna površina poslovnega prostora in vseh prostorov, ki so funkcionalno povezani s poslovnim prostorom.
- (4) Poslovne površine so tudi površine zemljišč, ki so namenjene poslovni dejavnosti, kot so nepokrita skladišča, parkirišča, delavnice na prostem, manipulativne površine, na katerih se opravlja poslovna dejavnost, gostinski vrtovi, ki niso stavbe, površine za obratovanje bencinskih servisov in druge površine, namenjene opravljanju poslovne dejavnosti.
- (5) Čiste tlorisne površine iz drugega in tretjega odstavka tega člena se opredeli na podlagi prijave zavezanca, lastne evidence občine, izdanih dovoljenj za gradnjo oziroma se jih določi tako, da se upoštevajo uradni podatki o neto tlorisni površini iz registra nepremičnin, zmanjšani za odprte površine, kot so terase, balkoni, lože ipd.

### 4. člen

(površina nezazidanega stavbnega zemljišča)

Nadomestilo za uporabo nezazidanega stavbnega zemljišča se plačuje od površine zemljiških parcel, na katerih je po izvedbenem prostorskem aktu dopustna gradnja objektov iz drugega odstavka drugega člena tega odloka oziroma izkoriščanje mineralnih surovin v skladu s četrtim odstavkom drugega člena tega odloka.

## II. OBMOČJA

### 5. člen

(območja odmere nadomestila)

- (1) Nadomestilo za zazidana in nezazidana stavbna zemljišča se plačuje na celotnem območju občine Slovenska Bistrica.
- (2) Z upoštevanjem lokacijskih ugodnosti (gostota javnih funkcij in poslovnih dejavnosti, opremljenost s komunalno infrastrukturo, namenska raba po občinskih prostorskih aktih) je območje občine razdeljeno na štiri območja.

Območje	Naselja (mesto, vas, zaselek, ulica)
I.	Slovenska Bistrica
II.	Pragersko, Zgornja Polskava in Zgornja Bistrica.
III.	Cigonca, Črešnjevce, Devina, Farovec, Gabernik, Gaj, Gladomes, Kebelj, Klopce, Kostanjevec, Kovača vas, Križni Vrh, Laporje, Leskovec, Levič, Lokanja vas, Modrič, Nova Gora nad Slovensko Bistrico, Pokošje, Preloge, Sele pri Polskavi, Spodnja Ložnica, Spodnja Nova vas, Spodnja Polskava, Stari Log, Šentovec, Šmartno na Pohorju, Trnovec pri Slovenski Bistrici, Veliko Tinje, Videž, Visole, Vrhloga, Vrhole pri Slovenskih Konjicah, Zgornja Brežnica, Zgornja Ložnica, Žabljek.
	Bojtina, Brezje pri Slovenski Bistrici, Bukovec, Cezlak, Dolgi Vrh,



IV.	Drumlažno, Fošt, Frajhajm, Hošnica, Ješovec, Jurišna vas, Kalše, Korplje, Kot na Pohorju, Kočno ob Ložnici, Kočno pri Polskavi, Lukanja, Malo Tinje, Nadgrad, Ogljenšak, Ošelj, Planina pod Šumikom, Podgrad na Pohorju, Prepuž, Pretrež, Radkovec, Razgor pri Žabljeku, Rep, Ritoznoj, Sevec, Smrečno, Spodnje Prebukovje, Tinjska gora, Turiška vas na Pohorju, Urh, Vinarje, Vrhole pri Laporju, Zgornja Nova vas, Zgornje Prebukovje.
-----	---

### 6. člen

(grafični prikaz območij odmere nadomestila)

Območja iz prejšnjega člena so prikazana na pregledni karti »Pregledna karta območij odmere nadomestila v občini Slovenska Bistrica«, ki je na vpogled pri občinski upravi Občine Slovenska Bistrica.

## III. MERILA ZA DOLOČITEV VIŠINE NADOMESTILA

### 7. člen

(splošna merila)

Za določitev višine nadomestila se upoštevajo zlasti naslednja merila:

1. opremljenost stavbnega zemljišča s komunalnimi in drugimi objekti in napravami ter dejanska možnost priključitve na te objekte in naprave,
2. lega in namembnost stavbnega zemljišča,
3. smotrna izkoriščenost stavbnega zemljišča,
4. izjemne ugodnosti za pridobivanje dohodka v poslovnih dejavnostih,
5. upravičenost do oprostitev.

### 8. člen

(namen zazidanega stavbnega zemljišča)

- (1) Glede na vrsto dejavnosti oziroma namen uporabe so zazidana stavbna zemljišča razvrščena v skupine. Za potrebe razvrstitve dejavnosti za odmero nadomestila so dejavnosti razvrščene ob upoštevanju standardne klasifikacije dejavnosti, za odmero se upošteva glavna dejavnost poslovnega subjekta.

Skupina	Vrsta dejavnosti oziroma namen uporabe
a–objekti za poslovne namene I	B – rudarstvo
	C – predelovalna dejavnost
	D – oskrba z električno energijo, plinom in paro
	E – oskrba z vodo, ravnanje z odpadki in odpadki, saniranje okolja
	F – gradbeništvo
	H – promet in skladiščenje
	J – informacijske in komunikacijske dejavnosti
	K – finančne in zavarovalniške dejavnosti
	L – poslovanje z nepremičninami
b–objekti za poslovne namene II	A – kmetijstvo in lov, gozdarstvo, ribištvo
	G – trgovina, vzdrževanje in popravila motornih vozil
	I – gostinstvo
	N – druge raznovrstne poslovne dejavnosti

	S – druge dejavnosti
c–objekti družbenih dejavnosti	M – strokovne, znanstvene in tehnične dejavnosti
	O – dejavnost javne uprave, dejavnost obvezne socialne varnosti
	P – izobraževanje
	Q – zdravstvo in socialno varstvo
	R – kulturne, razvedrilne in rekreacijske dejavnosti
	T – dejavnost gospodinjstev z zaposlenim hišnim osebjem
	U – dejavnost eksteritorialnih organizacij in teles
d–stanovanjski objekti	

- (2) Če za nezazidano stavbno zemljišče ni mogoče določiti vrste rabe oziroma dejavnosti, se pri odmeri upošteva načrtovana raba, razen v primerih, ko je v izvedbenem aktu opredeljena možnost začasne drugačne rabe.

### 9. člen

(določitev točk glede na vrsto dejavnosti in lego zazidanega stavbnega zemljišča)

Glede na vrsto dejavnosti oziroma namen uporabe iz osmega člena tega odloka ter območje iz petega člena tega odloka se število točk za m<sup>2</sup> stanovanjske oziroma poslovne površine določi po naslednji tabeli:

Vrsta dejavnosti oziroma namen uporabe stavbnega zemljišča	Območje / točke			
	I.	II.	III.	IV.
Skupina a	400	300	200	100
Skupina b	350	250	150	80
Skupina c	150	100	80	50
Skupina d	80	60	40	20

### 10. člen

(določitev točk za opremljenost zazidanega stavbnega zemljišča z infrastrukturo)

Opremljenost stavbnega zemljišča s komunalnimi in drugimi napravami individualne in skupne rabe in dejanske možnosti priključka na te naprave se ovrednoti z naslednjimi točkami:

Komunalna opremljenost	Dejavnost oziroma namen uporabe stavbnega zemljišča / točke			
	Skupina a	Skupina b	Skupina c	Skupina d
1. cesta				
a. makadamska utrditev cestišča	25	20	15	8
b. asfaltna utrditev cestišča	45	40	25	15
2. kanalizacija	50	45	30	15
3. vodovod	45	40	25	15
4. plin	50	40	30	20
5. toplovod (vročevod)	60	50	35	30

6. elektrika	40	30	20	10
7. telefonija	40	30	20	10

#### IV. MERILA ZA DRUGA ZAZIDANA STAVBNA ZEMLJIŠČA

##### 11. člen

(namen drugega zazidanega stavbnega zemljišča)

- (1) Poslovne površine iz četrtega odstavka tretjega člena tega odloka, se ob upoštevanju točk iz posamezne poslovne dejavnosti devetega člena, se dodatno točkujejo v vseh območjih z 200 točkami.
- (2) Kot površina za nepokrita skladišča, parkirišča, delavnice na prostem, manipulativne površine, na katerih se opravlja poslovna, gostinske vrtove, ki niso stavbe in druge površine, namenjene opravljanju poslovne dejavnosti, se upoštevajo dejanske površine, ki jih zavezanec uporablja za poslovne namene.
- (3) Za površino bencinskega servisa se šteje površina celotnega zemljišča, na katerem je zgrajen bencinski servis oziroma se uporablja za potrebe bencinskega servisa. Kot površina zemljišča bencinskega servisa se upošteva zemljišče brez površine poslovne stavbe. Stavba bencinskega servisa se točkuje po merilih iz poglavja III. tega odloka.

##### 12. člen

(smotna izkoriščenost stavbnega zemljišča)

Smotna izkoriščenost stavbnega zemljišča se vrednoti za stavbe s stanovanjskim namenom:

Vrste stanovanjskih objektov glede na število stavbnih delov	Območje / točke			
	I.	II.	III.	IV.
Individualna stanovanjska hiša	50	40	25	10
Objekti z 2-4 stanovanji	45	35	20	10
Objekti s 5-10 stanovanji	40	25	10	5
Objekt z nad 10 stanovanji	20	10	5	0

##### 13. člen

(izjemne ugodnosti stavbnega zemljišča)

- (1) V poslovnih dejavnostih se pri uporabi stavbnega zemljišča v I. območju iz petega člena tega odloka upoštevajo izjemne ugodnosti v zvezi z možnostjo pridobivanja dohodka, ki je posledica izjemno ugodnih lokacij stavbnega zemljišča v občini Slovenska Bistrica. V primeru, da gre za gospodarsko javno infrastrukturo se izjemna ugodnost ne upošteva.
- (2) Dodatne točke za vrednotenje nadomestila iz prejšnjega odstavka tega člena so določene za naslednje vrste dejavnosti:

Vrsta dejavnosti	Število točk
E – oskrba z vodo, ravnanje z odplakami in odpadki, saniranje okolja	150
G – trgovina, vzdrževanje in popravila motornih vozil, od tega samo dejavnosti 47.110 Trgovina na drobno v nespecializiranih prodajalnah, pretežno z živili, 47.190 Druga trgovina na drobno v nespecializiranih prodajalnah, 47.301 Trgovina na drobno z lastnimi motornimi gorivi, 47.510 Trgovina na drobno v	150

specializiranih prodajalnah s tekstilom, 47.430 Trgovina na drobno v specializiranih prodajalnah z avdio in video napravami	
I – gostinstvo	150
K – finančne in zavarovalniške dejavnosti	200

## V. MERILA ZA NEZAZIDANA STAVBNA ZEMLJIŠČA

### 14. člen

(lega in namen nezazidanega stavbnega zemljišča)

- (1) Nadomestilo za nezazidano stavbno zemljišče iz drugega odstavka drugega člena tega odloka se odmeri, če ima zemljiška parcela urejen dostop do javnega cestnega omrežja in če je zanjo možno izvesti priključke na javno vodovodno omrežje, javno elektroenergetsko omrežje ter javno kanalizacijsko omrežje, v kolikor ni dovoljena gradnja greznic oziroma malih čistilnih naprav.
- (2) Število točk za m<sup>2</sup> nezazidanega stavbnega zemljišča se določi glede na podrobno namensko rabo prostora, določeno v prostorskih aktih Občine in glede na lego v območju iz petega člena tega odloka po naslednji preglednici:

Namembnost nezazidanega stavbnega zemljišča	Območje / točke			
	I.	II.	III.	IV.
stanovanja in površine razpršene poselitve	35	30	25	15
poslovni namen (poslovna dejavnost I in II)	300	275	250	150

- (3) Kadar je na nezazidanem stavbnem zemljišču predvidena kombinirana dejavnost (stanovanjska in poslovna) se upošteva kriterij, ki je za zavezanca za plačilo nadomestila ugodnejši.
- (4) Pri izračunu nadomestila se upošteva površina zemljiške parcele, ki se jo šteje za nezazidano stavbno zemljišče po tem odloku.

### 15. člen

(nezazidano stavbno zemljišče za površinsko izkoriščanje mineralnih surovin)

- (1) Nadomestilo za nezazidano stavbno zemljišče iz četrtega odstavka drugega člena tega odloka se točkjuje s 150 točkami na kvadratni meter.
- (2) Za površino nezazidanega stavbnega zemljišča po tem členu se šteje površina, ki je določena z izvedbenim prostorskim načrtom in ustreza pogojem iz petega odstavka drugega člena tega odloka.
- (3) Če so na območju, namenjenem za površinsko izkoriščanje mineralnih surovin, zgrajeni poslovni objekti, se ti štejejo za zazidano stavbno zemljišče. Nadomestilo za te objekte se odmeri na način, ki je s tem odlokom določen za zazidana stavbna zemljišča.

### 16. člen

(zavezanec za plačilo nadomestila)

- (1) Zavezanec za plačilo nadomestila je neposredni uporabnik zemljišča oziroma stavbe ali delov stavbe (imetnik pravice razpolaganja oziroma lastnik, najemnik stanovanja oziroma poslovnega prostora).
- (2) Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča se plačuje ne glede na to, ali je stavbno zemljišče v uporabi ali ne, pri čemer se pri obračunu nadomestila upošteva zadnja namembnost, ki se je opravljala na stavbnem zemljišču.

## VI. IZRAČUN VIŠINE NADOMESTILA

### 17. člen (izračun nadomestila)

Letna višina nadomestila po merilih iz 5., 6., 7., 8., 9., 10., 11., 12., 13., 14. in 15. 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, in sicer:

$$L_{\text{nusz}} = \dot{S}_t \times P \times V_t$$

$L_{\text{nusz}}$  = letna višina nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča,

$\dot{S}_t$  = skupno število točk,

$P$  = površina v m<sup>2</sup>,

$V_t$  = vrednost točke v EUR na kvadratni meter.

### 18. člen (vrednost točke in določitev vrednosti točke)

- (1) Vrednost točke je 0,0022196 EUR na kvadratni meter.
- (2) Vrednost točke se letno usklajuje z indeksom cen življenjskih potrebščin. Župan o tem sprejme ugotovitveni sklep in ga objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.
- (3) V primeru drugačnega načina določitve vrednosti točke o tem odloči občinski svet na predlog župana.
- (4) Nova vrednost točke se uporablja od prvega dne v naslednjem letu.

## VII. ODMERA NADOMESTILA

### 19. člen (odmera nadomestila)

- (1) Nadomestilo se zavezancu odmeri letno za tekoče leto z odločbo.
- (2) Nadomestilo se plačuje mesečno, trimesečno, polletno ali letno. Za vse aktivnosti v zvezi z odmero, evidentiranjem, izterjavo, odpisom zaradi neizterljivosti, zastaranja in plačila obresti v zvezi z nadomestilom za uporabo stavbnega zemljišča se uporabljajo določbe zakona, ki ureja področje davkov državljanov.
- (3) Odločbo o odmeri nadomestila izda zavezancu krajevno pristojna enota Finančne uprave Republike Slovenije (v nadaljnjem besedilu: finančni urad).
- (4) Finančni urad začne postopek za odmero nadomestila na podlagi podatkov o stavbnih zemljiščih in o zavezancih za nadomestilo, ki mu jih posreduje občinska uprava Občine Slovenska Bistrica.
- (5) Podatke o zavezancih in stavbnih zemljiščih pridobiva občinska uprava iz uradnih evidenc, od upravnega organa, pristojnega za izdajo dovoljenj za posege v prostor, iz občinskih prostorskih aktov in drugih lastnih evidenc ter na podlagi prijave neposrednega uporabnika stavbnega zemljišča.
- (6) S podatki, ki jih občina ne pridobi iz uradnih evidenc, občina seznanja lastnike na način, kot določajo predpisi o evidentiranju nepremičnin.
- (7) Nadomestilo se plačuje tudi za nelegalno zgrajene objekte.
- (8) Zavezanci so dolžni prijaviti občinski upravi Občine Slovenska Bistrica vse podatke, vezane na nastanek obveznosti plačila nadomestila po tem odloku, in vse spremembe, ki vplivajo na odmero nadomestila, in sicer v najkasneje 15-ih dneh od nastanka obveznosti oziroma spremembe.
- (9) Če zavezanci ne sporočijo zahtevanih podatkov za odmero nadomestila v roku iz prejšnjega odstavka ali če se podatki zavezancev in dejanski podatki na terenu ne ujemajo, občinska uprava sama pridobi podatke iz uradnih evidenc in prične postopek po uradni dolžnosti.

- (10) Če nastane obveznost za plačilo nadomestila po tem odloku ali sprememba med letom, se le-ta upošteva od prvega dne v naslednjem mesecu, v katerem je obveznost ali sprememba nastala.
- (11) Nadomestilo je finančni vir občinskega proračuna.
- (12) Nadomestilo se plačuje na transakcijski račun proračuna Občine Slovenska Bistrica.

## VIII. OPROSTITVE PLAČILA NADOMESTILA

### 20. člen

(oprostitev plačila nadomestila)

- (1) Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča se ne plačuje:
  - za zazidana in nezazidana stavbna zemljišča, ki se uporabljajo za potrebe obrambe Republike Slovenije,
  - ~~za objekte tujih držav, ki jih uporabljajo tuja diplomatska in konzularna predstavništva,~~
  - 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) Nadomestila se na lastno zahtevo oprosti zavezanec, ki je kupil novo stanovanje kot posamezen del stavbe ali zgradil družinsko stanovanjsko hišo, če je v ceni ali neposredno plačal komunalni prispevek. Oprostitev plačevanja nadomestila traja 5 let. Oprostitev začne teči od dneva vselitve v stanovanje oziroma v stanovanjsko hišo.
- (3) Plačila nadomestila so oproščeni tudi zavezanci, ki so prejemniki denarne socialne pomoči ali varstvenega dodatka, največ za eno leto in jo lahko zavezanec po poteku tega roka ponovno zahteva.
- (4) Plačila nadomestila so oproščeni zavezanci, ki jih je prizadela elementarna nesreča iz razlogov višje sile (poplava, potres, požar, plaz) in je možna največ za eno leto.
- (5) Oprostitev plačevanja nadomestila se uvede na pisno zahtevo zavezanca, ki jo mora zavezanec skupaj z ustreznimi dokazili vložiti pri občinski upravi Občine Slovenska Bistrica.
- (6) O oprostitvi plačila na podlagi listinskih dokazov odloči občinska uprava Občine Slovenska Bistrica z odločbo. Zoper odločbo je dovoljena pritožba županu Občine Slovenska Bistrica.

## IX. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

### 21. člen

(prostorski akt in prostorski načrt)

Za izvedbeni prostorski akt po tem odloku se štejejo veljavne prostorske sestavine dolgoročnega in srednjeročnega plana – prostorski del občine Slovenska Bistrica po Zakonu o urejanju prostora (Uradni list SRS, št. 18/84 in 15/89 ter Uradni list RS, št. 23 – odločba US in 110/02 – ZUreP-1) in prostorskih ureditvenih pogojev po Zakonu o urejanju naselij in drugih posegov v prostor (Uradni list SRS, št. 18/84, 37/85 in 29/86, Uradni list RS, št. 26/90, 18/93, 47/93, 71/93, 44/97, 9/01 – ZPPreb in 23/02 – odločba US), zazidalni ali lokacijski načrti po Zakonu o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 110/02 in 8/03) in občinski podrobni prostorski načrti po Zakonu o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08– ZVO-1B, 108/09, 80/10 – ZUPUDPP, 43/11 – ZKZ-C, 57/12, 57/12 – ZUPUDPP-A, 109/12, 35/13 – sklep US, 86/14 – odločba US in 14/15 – ZUUJFO).

### 22. člen

(dokončanje postopkov)

Postopki odmere nadomestila za uporabo stavbnih zemljišč, ki so se začeli na podlagi Odloka o odmeri nadomestila za uporabo stavbnih zemljišč (Uradni list RS, št. 29/96 in 73/03) in do uveljavitve tega odloka še niso pravnomočno končani, se končajo po določilih Odloka o odmeri nadomestila za uporabo stavbnih zemljišč (Uradni list RS, št. 29/96 in 73/03).

**23. člen**

(prenehanje veljavnosti odloka)

Z dnem uveljavitve tega odloka preneha veljati Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnih zemljišč (Uradni list RS, št. 29/96 in 73/03).

**24. člen**

(začetek veljave in uporabe)

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

Številka: 4224-1/2019

Datum: .... 2019

dr. Ivan Žagar,  
župan

Na podlagi 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) v povezavi s VI. poglavjem Zakona 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), 218. členom in 218.a do 218.d členom 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, 61/17 – GZ in 66/17 – odl. US) ter na podlagi 16. člena Statuta Občine Slovenska Bistrica (Uradni list RS, št. 55/10) je Občinski svet Občine Slovenska Bistrica na ..... seji, dne ..... sprejel

## **ODLOK**

### **o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v občini Slovenska Bistrica**

#### **I. SPLOŠNE DOLOČBE**

##### **1. člen**

(predmet odloka)

- (1) S tem odlokom se ureja nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča (v nadaljnjem besedilu: nadomestilo) v občini Slovenska Bistrica.
- (2) V odloku so uporabljeni izrazi v slovnični obliki za moški spol in se uporabljajo kot nevtralni za ženski in moški spol.

##### **2. člen**

(zazidana in nezazidana stavbna zemljišča)

- (1) Za zazidana stavbna zemljišča se štejejo tiste zemljiške parcele ali njihovi deli, na katerih so gradbene parcele z zgrajenimi stavbami ali gradbenimi inženirskimi objekti, ki niso objekti gospodarske javne infrastrukture, in tiste zemljiške parcele ali njihovi deli, na katerih se je na podlagi dokončnega gradbenega dovoljenja začelo z gradnjo stavb ali 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 katerem stoji takšna stavba (fundus), pomnožena s faktorjem 1,5, preostali del površine takšne zemljiške parcele pa se šteje za nezazidano stavbno zemljišče.
- (2) Za nezazidana stavbna zemljišča se štejejo tiste zemljiške parcele, 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 ali 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. Zemljiška parcela, ki se jo šteje za nezazidano stavbno zemljišče, mora imeti najmanj površino, kot jo za gradnjo določa izvedbeni prostorski akt.
- (3) Zemljiške parcele iz prejšnjega odstavka tega člena se štejejo za nezazidana stavbna zemljišča po tem odloku in se zanje plačuje nadomestilo, če imajo urejen dostop do javnega cestnega omrežja in če je zanje možno izvesti priključke na javno vodovodno omrežje, javno elektroenergetsko omrežje in javno kanalizacijsko omrežje, v kolikor ni dovoljena gradnja greznic oziroma malih čistilnih naprav.
- (4) Za nezazidano stavbno zemljišče se štejejo tudi zemljiške parcele, za katere je z izvedbenim prostorskim načrtom določeno, da so namenjene za površinsko izkoriščanje mineralnih surovin:
  - če je z izvedbenim prostorskim načrtom določeno, da se po opustitvi izkoriščanja na njih izvede sanacija tako, da se namenijo za gradnjo;
  - če je za izkoriščanje mineralnih surovin na njih že podeljena koncesija, z izkoriščanjem pa se še ni pričelo;



- če se je z izkoriščanjem na njih že prenehalo, z izvedbenim prostorskim načrtom določena sanacija tako, da se vzpostavi prejšnje stanje, uredijo kmetijska zemljišča ali gozd, pa še ni izvedena.

### 3. člen

(površina zazidanega stavbnega zemljišča)

- (1) Nadomestilo za uporabo zazidanega stavbnega zemljišča se plačuje od stanovanjske oziroma poslovne površine stavbe.
- (2) 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.
- (3) Poslovna površina je čista tlorisna površina poslovnega prostora in vseh prostorov, ki so funkcionalno povezani s poslovnim prostorom.
- (4) Poslovne površine so tudi površine zemljišč, ki so namenjene poslovni dejavnosti, kot so nepokrita skladišča, parkirišča, delavnice na prostem, manipulativne površine, na katerih se opravlja poslovna dejavnost, gostinski vrtovi, ki niso stavbe, površine za obratovanje bencinskih servisov in druge površine, namenjene opravljanju poslovne dejavnosti.
- (5) Čiste tlorisne površine iz drugega in tretjega odstavka tega člena se opredeli na podlagi prijave zavezanca, lastne evidence občine, izdanih dovoljenj za gradnjo oziroma se jih določi tako, da se upoštevajo uradni podatki o neto tlorisni površini iz registra nepremičnin, zmanjšani za odprte površine, kot so terase, balkoni, lože ipd.

### 4. člen

(površina nezazidanega stavbnega zemljišča)

Nadomestilo za uporabo nezazidanega stavbnega zemljišča se plačuje od površine zemljiških parcel, na katerih je po izvedbenem prostorskem aktu dopustna gradnja objektov iz drugega odstavka drugega člena tega odloka oziroma izkoriščanje mineralnih surovin v skladu s četrtem odstavkom drugega člena tega odloka.

## II. OBMOČJA

### 5. člen

(območja odmere nadomestila)

- (1) Nadomestilo za zazidana in nezazidana stavbna zemljišča se plačuje na celotnem območju občine Slovenska Bistrica.
- (2) Z upoštevanjem lokacijskih ugodnosti (gostota javnih funkcij in poslovnih dejavnosti, opremljenost s komunalno infrastrukturo, namenska raba po občinskih prostorskih aktih) je območje občine razdeljeno na štiri območja.

Območje	Naselja (mesto, vas, zaselek, ulica)
I.	Slovenska Bistrica
II.	Pragersko, Zgornja Polskava in Zgornja Bistrica.
III.	Cigonca, Črešnjevce, Devina, Farovec, Gabernik, Gaj, Gladomes, Kebelj, Klopce, Kostanjevec, Kovača vas, Križni Vrh, Laporje, Leskovec, Levič, Lokanja vas, Modrič, Nova Gora nad Slovensko Bistrico, Pokošje, Preloge, Sele pri Polskavi, Spodnja Ložnica, Spodnja Nova vas, Spodnja Polskava, Stari Log, Šentovec, Šmartno na Pohorju, Trnovec pri Slovenski Bistrici, Veliko Tinje, Videž, Visole, Vrhloga, Vrhole pri Slovenskih Konjicah, Zgornja Brežnica, Zgornja Ložnica, Žabljek.
	Bojtina, Brezje pri Slovenski Bistrici, Bukovec, Cezlak, Dolgi Vrh,

IV.	Drumlažno, Fošt, Frajhajm, Hošnica, Ješovec, Jurišna vas, Kalše, Korplje, Kot na Pohorju, Kočno ob Ložnici, Kočno pri Polskavi, Lukanja, Malo Tinje, Nadgrad, Ogljenšak, Ošelj, Planina pod Šumikom, Podgrad na Pohorju, Prepuž, Pretrež, Radkovec, Razgor pri Žabljeku, Rep, Ritoznoj, Sevec, Smrečno, Spodnje Prebukovje, Tinjska gora, Turiška vas na Pohorju, Urh, Vinarje, Vrhole pri Laporju, Zgornja Nova vas, Zgornje Prebukovje.
-----	---

#### 6. člen

(grafični prikaz območij odmere nadomestila)

Območja iz prejšnjega člena so prikazana na pregledni karti »Pregledna karta območij odmere nadomestila v občini Slovenska Bistrica«, ki je na vpogled pri občinski upravi Občine Slovenska Bistrica.

### III. MERILA ZA DOLOČITEV VIŠINE NADOMESTILA

#### 7. člen

(splošna merila)

Za določitev višine nadomestila se upoštevajo zlasti naslednja merila:

1. opremljenost stavbnega zemljišča s komunalnimi in drugimi objekti in napravami ter dejanska možnost priključitve na te objekte in naprave,
2. lega in namembnost stavbnega zemljišča,
3. smotrna izkoriščenost stavbnega zemljišča,
4. izjemne ugodnosti za pridobivanje dohodka v poslovnih dejavnostih,
5. upravičenost do oprostitev.

#### 8. člen

(namen zazidanega stavbnega zemljišča)

- (1) Glede na vrsto dejavnosti oziroma namen uporabe so zazidana stavbna zemljišča razvrščena v skupine. Za potrebe razvrstitve dejavnosti za odmero nadomestila so dejavnosti razvrščene ob upoštevanju standardne klasifikacije dejavnosti, za odmero se upošteva glavna dejavnost poslovnega subjekta.

Skupina	Vrsta dejavnosti oziroma namen uporabe
a–objekti za poslovne namene I	B – rudarstvo
	C – predelovalna dejavnost
	D – oskrba z električno energijo, plinom in paro
	E – oskrba z vodo, ravnanje z odpadki in odpadki, saniranje okolja
	F – gradbeništvo
	H – promet in skladiščenje
	J – informacijske in komunikacijske dejavnosti
	K – finančne in zavarovalniške dejavnosti
b–objekti za poslovne namene II	L – poslovanje z nepremičninami
	A – kmetijstvo in lov, gozdarstvo, ribištvo
	G – trgovina, vzdrževanje in popravila motornih vozil
	I – gostinstvo
	N – druge raznovrstne poslovne dejavnosti

	S – druge dejavnosti
c–objekti družbenih dejavnosti	M – strokovne, znanstvene in tehnične dejavnosti
	O – dejavnost javne uprave, dejavnost obvezne socialne varnosti
	P – izobraževanje
	Q – zdravstvo in socialno varstvo
	R – kulturne, razvedrilne in rekreacijske dejavnosti
	T – dejavnost gospodinjstev z zaposlenim hišnim osebjem
	U – dejavnost eksteritorialnih organizacij in teles
d–stanovanjski objekti	

- (2) Če za nezazidano stavbno zemljišče ni mogoče določiti vrste rabe oziroma dejavnosti, se pri odmeri upošteva načrtovana raba, razen v primerih, ko je v izvedbenem aktu opredeljena možnost začasne drugačne rabe.

### 9. člen

(določitev točk glede na vrsto dejavnosti in lego zazidanega stavbnega zemljišča)

Glede na vrsto dejavnosti oziroma namen uporabe iz osmega člena tega odloka ter območje iz petega člena tega odloka se število točk za m<sup>2</sup> stanovanjske oziroma poslovne površine določi po naslednji tabeli:

Vrsta dejavnosti oziroma namen uporabe stavbnega zemljišča	Območje / točke			
	I.	II.	III.	IV.
Skupina a	400	300	200	100
Skupina b	350	250	150	80
Skupina c	150	100	80	50
Skupina d	80	60	40	20

### 10. člen

(določitev točk za opremljenost zazidanega stavbnega zemljišča z infrastrukturo)

Opremljenost stavbnega zemljišča s komunalnimi in drugimi napravami individualne in skupne rabe in dejanske možnosti priključka na te naprave se ovrednoti z naslednjimi točkami:

Komunalna opremljenost	Dejavnost oziroma namen uporabe stavbnega zemljišča / točke			
	Skupina a	Skupina b	Skupina c	Skupina d
1. cesta				
a. makadamska utrditev cestišča	25	20	15	8
b. asfaltna utrditev cestišča	45	40	25	15
2. kanalizacija	50	45	30	15
3. vodovod	45	40	25	15
4. plin	50	40	30	20
5. toplovod (vročevod)	60	50	35	30

6. elektrika	40	30	20	10
7. telefonija	40	30	20	10

#### IV. MERILA ZA DRUGA ZAZIDANA STAVBNA ZEMLJIŠČA

##### 11. člen

(namen drugega zazidanega stavbnega zemljišča)

- (1) Poslovne površine iz četrtega odstavka tretjega člena tega odloka, se ob upoštevanju točk iz posamezne poslovne dejavnosti devetega člena, se dodatno točkujejo v vseh območjih z 200 točkami.
- (2) Kot površina za nepokrita skladišča, parkirišča, delavnice na prostem, manipulativne površine, na katerih se opravlja poslovna, gostinske vrtove, ki niso stavbe in druge površine, namenjene opravljanju poslovne dejavnosti, se upoštevajo dejanske površine, ki jih zavezanec uporablja za poslovne namene.
- (3) Za površino bencinskega servisa se šteje površina celotnega zemljišča, na katerem je zgrajen bencinski servis oziroma se uporablja za potrebe bencinskega servisa. Kot površina zemljišča bencinskega servisa se upošteva zemljišče brez površine poslovne stavbe. Stavba bencinskega servisa se točkuje po merilih iz poglavja III. tega odloka.

##### 12. člen

(smotna izkoriščenost stavbnega zemljišča)

Smotna izkoriščenost stavbnega zemljišča se vrednoti za stavbe s stanovanjskim namenom:

Vrste stanovanjskih objektov glede na število stavbnih delov	Območje / točke			
	I.	II.	III.	IV.
Individualna stanovanjska hiša	50	40	25	10
Objekti z 2-4 stanovanji	45	35	20	10
Objekti s 5-10 stanovanji	40	25	10	5
Objekt z nad 10 stanovanji	20	10	5	0

##### 13. člen

(izjemne ugodnosti stavbnega zemljišča)

- (1) V poslovnih dejavnostih se pri uporabi stavbnega zemljišča v I. območju iz petega člena tega odloka upoštevajo izjemne ugodnosti v zvezi z možnostjo pridobivanja dohodka, ki je posledica izjemno ugodnih lokacij stavbnega zemljišča v občini Slovenska Bistrica. V primeru, da gre za gospodarsko javno infrastrukturo se izjemna ugodnost ne upošteva.
- (2) Dodatne točke za vrednotenje nadomestila iz prejšnjega odstavka tega člena so določene za naslednje vrste dejavnosti:

Vrsta dejavnosti	Število točk
E – oskrba z vodo, ravnanje z odplakami in odpadki, saniranje okolja	150
G – trgovina, vzdrževanje in popravila motornih vozil, od tega samo dejavnosti 47.110 Trgovina na drobno v nespecializiranih prodajalnah, pretežno z živili, 47.190 Druga trgovina na drobno v nespecializiranih prodajalnah, 47.301 Trgovina na drobno z lastnimi motornimi gorivi, 47.510 Trgovina na drobno v	150

specializiranih prodajalnah s tekstilom, 47.430 Trgovina na drobno v specializiranih prodajalnah z avdio in video napravami	
I – gostinstvo	150
K – finančne in zavarovalniške dejavnosti	200

## V. MERILA ZA NEZAZIDANA STAVBNA ZEMLJIŠČA

### 14. člen

(lega in namen nezazidanega stavbnega zemljišča)

- (1) Nadomestilo za nezazidano stavbno zemljišče iz drugega odstavka drugega člena tega odloka se odmeri, če ima zemljiška parcela urejen dostop do javnega cestnega omrežja in če je zanjo možno izvesti priključke na javno vodovodno omrežje, javno elektroenergetsko omrežje ter javno kanalizacijsko omrežje, v kolikor ni dovoljena gradnja greznic oziroma malih čistilnih naprav.
- (2) Število točk za m<sup>2</sup> nezazidanega stavbnega zemljišča se določi glede na podrobno namensko rabo prostora, določeno v prostorskih aktih Občine in glede na lego v območju iz petega člena tega odloka po naslednji preglednici:

Namembnost nezazidanega stavbnega zemljišča	Območje / točke			
	I.	II.	III.	IV.
stanovanja in površine razpršene poselitve	35	30	25	15
poslovni namen (poslovna dejavnost I in II)	300	275	250	150

- (3) Kadar je na nezazidanem stavbnem zemljišču predvidena kombinirana dejavnost (stanovanjska in poslovna) se upošteva kriterij, ki je za zavezanca za plačilo nadomestila ugodnejši.
- (4) Pri izračunu nadomestila se upošteva površina zemljiške parcele, ki se jo šteje za nezazidano stavbno zemljišče po tem odloku.

### 15. člen

(nezazidano stavbno zemljišče za površinsko izkoriščanje mineralnih surovin)

- (1) Nadomestilo za nezazidano stavbno zemljišče iz četrtega odstavka drugega člena tega odloka se točkuje s 150 točkami na kvadratni meter.
- (2) Za površino nezazidanega stavbnega zemljišča po tem členu se šteje površina, ki je določena z izvedbenim prostorskim načrtom in ustreza pogojem iz petega odstavka drugega člena tega odloka.
- (3) Če so na območju, namenjenem za površinsko izkoriščanje mineralnih surovin, zgrajeni poslovni objekti, se ti štejejo za zazidano stavbno zemljišče. Nadomestilo za te objekte se odmeri na način, ki je s tem odlokom določen za zazidana stavbna zemljišča.

### 16. člen

(zavezanec za plačilo nadomestila)

- (1) Zavezanec za plačilo nadomestila je neposredni uporabnik zemljišča oziroma stavbe ali delov stavbe (imetnik pravice razpolaganja oziroma lastnik, najemnik stanovanja oziroma poslovnega prostora).
- (2) Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča se plačuje ne glede na to, ali je stavbno zemljišče v uporabi ali ne, pri čemer se pri obračunu nadomestila upošteva zadnja namembnost, ki se je opravljala na stavbnem zemljišču.

## VI. IZRAČUN VIŠINE NADOMESTILA

### 17. člen (izračun nadomestila)

Letna višina nadomestila po merilih iz 5., 6., 7., 8., 9., 10., 11., 12., 13., 14. in 15. 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, in sicer:

$$L_{\text{musz}} = \dot{S}_t \times P \times V_t$$

$L_{\text{musz}}$  = letna višina nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča,

$\dot{S}_t$  = skupno število točk,

$P$  = površina v m<sup>2</sup>,

$V_t$  = vrednost točke v EUR na kvadratni meter.

### 18. člen (vrednost točke in določitev vrednosti točke)

- (1) Vrednost točke je 0,0022196 EUR na kvadratni meter.
- (2) Vrednost točke se letno usklajuje z indeksom cen življenjskih potrebščin. Župan o tem sprejme ugotovitveni sklep in ga objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.
- (3) V primeru drugačnega načina določitve vrednosti točke o tem odloči občinski svet na predlog župana.
- (4) Nova vrednost točke se uporablja od prvega dne v naslednjem letu.

## VII. ODMERA NADOMESTILA

### 19. člen (odmera nadomestila)

- (1) Nadomestilo se zavezancu odmeri letno za tekoče leto z odločbo.
- (2) Nadomestilo se plačuje mesečno, trimesečno, polletno ali letno. Za vse aktivnosti v zvezi z odmero, evidentiranjem, izterjavo, odpisom zaradi neizterljivosti, zastaranja in plačila obresti v zvezi z nadomestilom za uporabo stavbnega zemljišča se uporabljajo določbe zakona, ki ureja področje davkov državljanov.
- (3) Odločbo o odmeri nadomestila izda zavezancu krajevno pristojna enota Finančne uprave Republike Slovenije (v nadaljnjem besedilu: finančni urad).
- (4) Finančni urad začne postopek za odmero nadomestila na podlagi podatkov o stavbnih zemljiščih in o zavezancih za nadomestilo, ki mu jih posreduje občinska uprava Občine Slovenska Bistrica.
- (5) Podatke o zavezancih in stavbnih zemljiščih pridobiva občinska uprava iz uradnih evidenc, od upravnega organa, pristojnega za izdajo dovoljenj za posege v prostor, iz občinskih prostorskih aktov in drugih lastnih evidenc ter na podlagi prijave neposrednega uporabnika stavbnega zemljišča.
- (6) S podatki, ki jih občina ne pridobi iz uradnih evidenc, občina seznanja lastnike na način, kot določajo predpisi o evidentiranju nepremičnin.
- (7) Nadomestilo se plačuje tudi za nelegalno zgrajene objekte.
- (8) Zavezanci so dolžni prijaviti občinski upravi Občine Slovenska Bistrica vse podatke, vezane na nastanek obveznosti plačila nadomestila po tem odloku, in vse spremembe, ki vplivajo na odmero nadomestila, in sicer v najkasneje 15-ih dneh od nastanka obveznosti oziroma spremembe.
- (9) Če zavezanci ne sporočijo zahtevanih podatkov za odmero nadomestila v roku iz prejšnjega odstavka ali če se podatki zavezancev in dejanski podatki na terenu ne ujemajo, občinska uprava sama pridobi podatke iz uradnih evidenc in prične postopek po uradni dolžnosti.

- (10) Če nastane obveznost za plačilo nadomestila po tem odloku ali sprememba med letom, se le-ta upošteva od prvega dne v naslednjem mesecu, v katerem je obveznost ali sprememba nastala.
- (11) Nadomestilo je finančni vir občinskega proračuna.
- (12) Nadomestilo se plačuje na transakcijski račun proračuna Občine Slovenska Bistrica.

## **VIII. OPROSTITVE PLAČILA NADOMESTILA**

### **20. člen**

(oprostitev plačila nadomestila)

- (1) Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča se ne plačuje:
  - za zazidana in nezazidana stavbna zemljišča, ki se uporabljajo za potrebe obrambe Republike Slovenije,
  - 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) Nadomestila se na lastno zahtevo oprosti zavezanec, ki je kupil novo stanovanje kot posamezen del stavbe ali zgradil družinsko stanovanjsko hišo, če je v ceni ali neposredno plačal komunalni prispevek. Oprostitev plačevanja nadomestila traja 5 let. Oprostitev začne teči od dneva vselitve v stanovanje oziroma v stanovanjsko hišo.
- (3) Plačila nadomestila so oproščeni tudi zavezanci, ki so prejemniki denarne socialne pomoči ali varstvenega dodatka, največ za eno leto in jo lahko zavezanec po poteku tega roka ponovno zahteva.
- (4) Plačila nadomestila so oproščeni zavezanci, ki jih je prizadela elementarna nesreča iz razlogov višje sile (poplava, potres, požar, plaz) in je možna največ za eno leto.
- (5) Oprostitev plačevanja nadomestila se uvede na pisno zahtevo zavezanca, ki jo mora zavezanec skupaj z ustreznimi dokazili vložiti pri občinski upravi Občine Slovenska Bistrica.
- (6) O oprostitvi plačila na podlagi listinskih dokazov odloči občinska uprava Občine Slovenska Bistrica z odločbo. Zoper odločbo je dovoljena pritožba županu Občine Slovenska Bistrica.

## **IX. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE**

### **21. člen**

(prostorski akt in prostorski načrt)

Za izvedbeni prostorski akt po tem odloku se štejejo veljavne prostorske sestavine dolgoročnega in srednjeročnega plana – prostorski del občine Slovenska Bistrica po Zakonu o urejanju prostora (Uradni list SRS, št. 18/84 in 15/89 ter Uradni list RS, št. 23 – odločba US in 110/02 – ZUreP-1) in prostorskih ureditvenih pogojev po Zakonu o urejanju naselij in drugih posegov v prostor (Uradni list SRS, št. 18/84, 37/85 in 29/86, Uradni list RS, št. 26/90, 18/93, 47/93, 71/93, 44/97, 9/01 – ZPPreb in 23/02 – odločba US), zazidalni ali lokacijski načrti po Zakonu o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 110/02 in 8/03) in občinski podrobni prostorski načrti po Zakonu o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08– ZVO-1B, 108/09, 80/10 – ZUPUDPP, 43/11 – ZKZ-C, 57/12, 57/12 – ZUPUDPP-A, 109/12, 35/13 – sklep US, 86/14 – odločba US in 14/15 – ZUUJFO).

### **22. člen**

(dokončanje postopkov)

Postopki odmere nadomestila za uporabo stavbnih zemljišč, ki so se začeli na podlagi Odloka o odmeri nadomestila za uporabo stavbnih zemljišč (Uradni list RS, št. 29/96 in 73/03) in do uveljavitve tega odloka še niso pravnomočno končani, se končajo po določilih Odloka o odmeri nadomestila za uporabo stavbnih zemljišč (Uradni list RS, št. 29/96 in 73/03).

**23. člen**

(prenehanje veljavnosti odloka)

Z dnem uveljavitve tega odloka preneha veljati Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnih zemljišč (Uradni list RS, št. 29/96 in 73/03).

**24. člen**

(začetek veljave in uporabe)

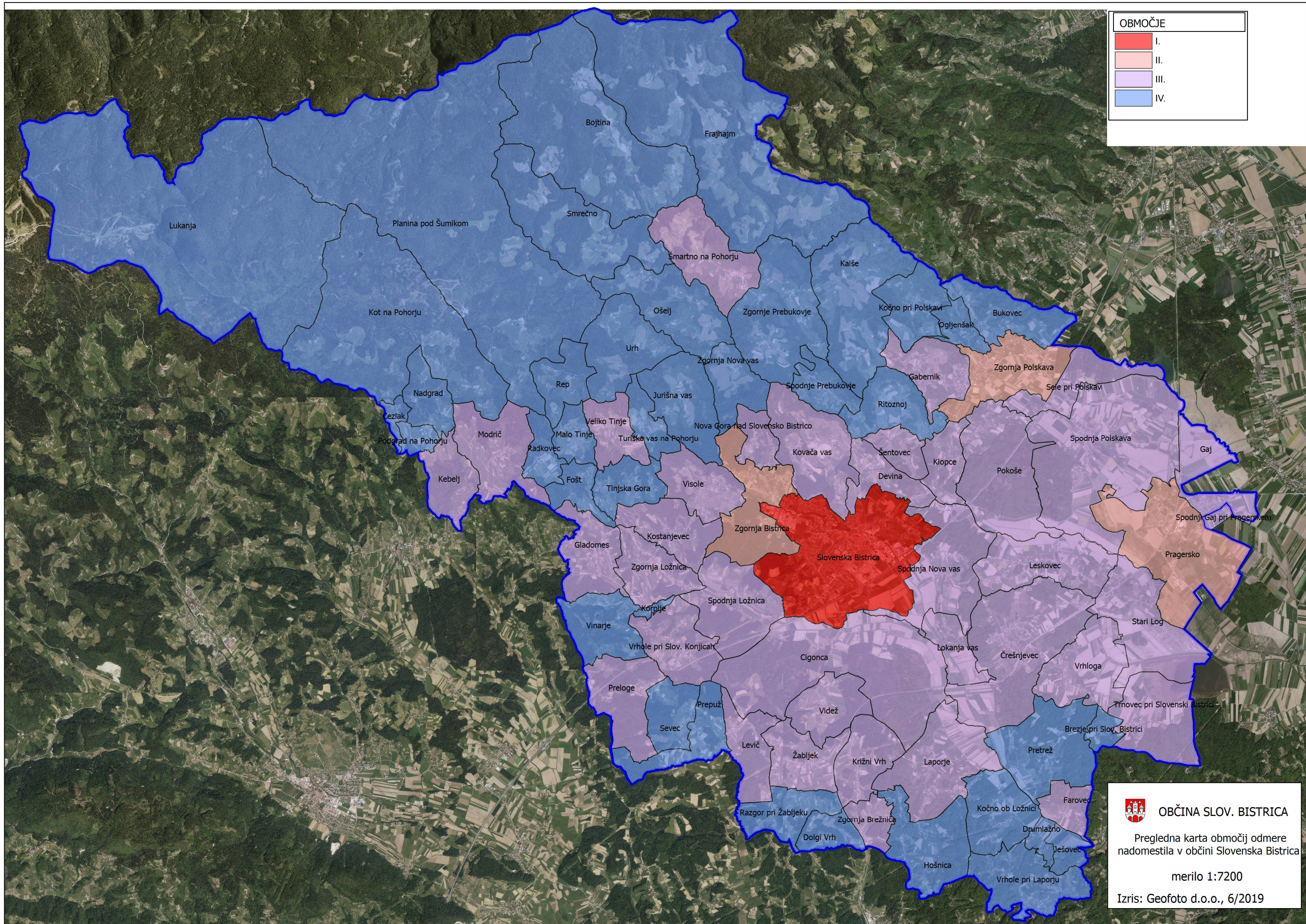
Ta odlok začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije, uporabljati pa se začne 1. januarja 2020.

Številka: 4224-1/2019

Datum: .... 2019

dr. Ivan Žagar,  
župan





OBMOČJE	
	I.
	II.
	III.
	IV.


**OBČINA SLOV. BISTRICA**  
 Pregledna karta območij odmere nadomestila v občini Slovenska Bistrica  
 merilo 1:7200  
 Izris: Geofoto d.o.o., 6/2019





Inštitut za lokalno samoupravo, javne službe in javno-zasebno partnerstvo Maribor | Svetovanje | Revija Lex localis | Založba Lex localis

## Baze podatkov

- » Uradno glasilo slovenskih občin
- » Katalogi informacij javnega značaja
- » Pristojnosti slovenskih občin
- » Statutarna ureditev občine
- » Upravni postopki v občinah
- » Storitve občine za občane
- » Občinske gospodarske javne službe
- » Občinske negospodarske javne službe
- » Javno-zasebno partnerstvo

## Iskalnik po KIJZ

  
 Podrobno iskanje >>



Aktualne novice, dogodki, ...

## » Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnih zemljišč - neuradno prečiščeno besedilo (1)

**Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnih zemljišč - neuradno prečiščeno besedilo (1)**

Uradni list Republike Slovenije, Št. 29/1996, 73/2003

 Datum objave: 29.07.2003  
 Datum začetka veljavnosti: 06.08.2003

 Na podlagi 58. člena [zakona o stavbnih zemljiščih](#) (Uradni list SRS, št. 18/84 in 33/89), ter 10. člena statuta Občine Slovenska Bistrica (Uradni list RS, št. 34/95) je Občinski svet občine Slovenska Bistrica na 13. redni seji dne 7. 5. 1996 sprejel

**ODLOK**
**o nadomestilu za uporabo stavbnih zemljišč  
I. SPLOŠNE DOLOČBE**
**1. člen**

Ta odlok opredeljuje območja na katerih se v Občini Slovenska Bistrica plačuje nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča (v nadaljevanju: nadomestilo), merila na podlagi katerih se določa višina nadomestila neposrednim uporabnikom stavbnih zemljišč, ter merila za popolno in delno oprostitve plačila nadomestila.

**2. člen**

 Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča se plačuje za zazidano in nezazidano stavbno zemljišče ~~po merilih, ki jih določa zakon.~~

Za zazidano stavbno zemljišče po tem členu 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. Če določena stavba gradbene parcele še nima določene, se po njeni določitvi za zazidano stavbno zemljišče šteje tudi tisti del površine zemljišča 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.

Za nezazidano stavbno zemljišča po tem členu se 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.

Kot nezazidano stavbno zemljišče se šteje tudi zemljišče, ki presega površino funkcionalnega zemljišča pri obstoječih stavbah, oziroma površino, ki je potrebna za njihovo normalno rabo in jo je po prostorskem načrtu možno uporabiti za drug namen.

 Za nezazidano stavbno zemljišča iz prvega in drugega odstavka tega člena se upošteva enaka vrednost točke za m<sup>2</sup>, kot pri zazidanem stavbnem zemljišču.

**3. člen**

Nadomestilo je finančni vir sklada stavbnih zemljišč in se uporablja za opremljanje novih in obstoječih stavbnih zemljišč v skladu z letnimi programi sklada.

Ob nadomestilu se lahko združujejo tudi namenska sredstva za izvajanje sprejetih programov izgradnje infrastrukturnih objektov in naprav, ter sredstva za vzdrževanje komunalnih objektov in naprav.

**3. člen**

Nadomestilo za uporabo zazidanega stavbnega zemljišča se plačuje od stanovanjske oziroma poslovne površine stavbe.

Za določitev površine za odmero nadomestila za zazidano stavbno zemljišče se upošteva:

1. pri stanovanjskih prostorih površina stanovanjskih prostorov (vključujoč vse pomožne in tehnične prostore) ugotovljena po določilih stanovanjskega zakona ter tlorisna površina prostostojećih garaž,
2. pri poslovnih prostorih etažna površina poslovnega prostora in vseh prostorov, ki so funkcionalno povezani s poslovnim prostorom.

Za poslovni prostor se štejejo za določitev nadomestila kot nezazidana stavbna zemljišča tudi:

- površine nepokritih skladišč, internih parkirišč,
- površine namenjene začasnim in trajnim odlagališčem odpadkov, trdih odpadkov in nasipov zemlje,
- površine namenjene delavnicam na prostem,
- odprte športno-rekreativne površine namenjene pridobitni dejavnosti,
- kamnolomi, peskokopi in glinokopi,
- javne površine namenjene trajni ali začasni pridobitni dejavnosti: gostinski vrtovi, kioski in samostojne stojnice, zabavne prireditve, razstave in sejmi za gospodarske namene, vodne in obvodne površine, javna parkirišča za katere se plačuje parkirna ali najemna, tržnica na javnih površinah,

površine na katerih so grajeni daljnovodi, telekomunikacijski objekti, površine tranzitnih in prenosnih omrežij za izvajanje poslovne dejavnosti transporta plinastih goriv, ter vsi ostali infrastrukturni objekti, ki po zakonu o graditvi objektov niso gospodarske javne infrastrukture, vodna zajetja za pridobitev električne energije, ter druge površine, ki so namenjene za opravljanje poslovne dejavnosti.

**II. OBMOČJA NA KATERIH SE PLAČUJE NADOMESTILO**
**4. člen**

Območja na katerih se plačuje nadomestilo so določena po kriterijih, ki upoštevajo lokacijske in druge prednosti posameznih stavbnih zemljišč in sicer:

- gostoto javnih funkcij in poslovnih dejavnosti
- dostopnost z javnimi prometnimi sredstvi
- splošno opremljenost z infrastrukturo
- ustrezno namensko rabo po prostorskem dokumentu.

Območja iz prvega odstavka se razvrstijo v 4 kakovostne skupine območij:



Kakovostno	Naselja (zaselki, ulice) območje
I. OBMOČJE	- center mesta Slovenska Bistrica ( <del>Hitova cesta</del> Ljubljanska cesta, Mariborska cesta, Trg Alfonza Šarha, Čopova ulica, Ozka ulica, Kolodvorska ulica, Grajska ulica, Partizanska ulica do št. 37, Žolgarjeva ulica, Vošnjakova ulica, Trg svobode) - del naselja Pragersko: Ptujška cesta od št. 15 do št. 35, Kolodvorska ulica od št. 1 do št. 19 <del>- del naselja Oplotnica: Partizanska cesta od št. 34 do št. 70, Ulica Pohorskega bataljona od št. 1 do št. 7</del> - del naselja Poljčane: Bistriška cesta od št. 4 do št. 93, Dravinjska cesta od št. 1 do št. 64.
II. OBMOČJE	- ostali deli naselij Slovenska Bistrica, Pragersko, Poljčane in Oplotnica, ter naselja Zgornja Poljskava, Zgornje Poljčane, Spodnje Poljčane in Zgornja Bistrica.

III. OBMOČJE	<del>Arh, Cigonca, Čadram, Čadramska vas, Črešnjevce, Devina, Dobriška vas, Dobreva, Farovec, Gabernik, Gaj, Gladomes, Globoko ob Dravinji, Kebelj, Klopce, Kostanjevec, Kovača vas, Krasna, Križni vrh, Laporje, Leskovec, Levič, Lokanja vas, Luščka vas, Makole, Malaherna, Markešica, Modrič, Mostečno, Pečke, Pobrež, Pokošje, Preloge, Prihova, Regla (Pesek), Sele pri Polskavi, Spodnja Brežnica, Spodnja Ložnica, Spodnja Nova vas, Spodnja Polskava, Stari Log, Straža, Studenice, Šentovec, Šmartno na Pohorju, Štatenberg (turistično območje), Trnovec, Ugovce, Veliko Tinje, Videž, Visole, Vrhloga, Vrhole pri Slovenskih Konjicah, Zgornja Bistrica, Zgornja Brežnica, Zgornja Ložnica, Žabljek.</del>
IV. OBMOČJE	<del>Bojtina, Bošje, Brezje, Brezje pri Poljčanah, Brezje pri Slovenski Bistrici, Bukovec, Cezlak, Dežno pri Makolah, Dolgi vrh, Drumlažno, Pošt, Frajhajm, Cerica, Hošnica, Hrastovec pod Bočem, Jelovec, Ješovec, Jurišna vas, Kalše, Koritno, Korplje, Kot na Pohorju, Kovaški vrh, Kočno ob Ložnici, Kočno pri Polskavi, Križeča vas, Lašna Gora, Ljubično, Lovnik, Ložnica pri Makolah, Lukanja, Malo Tinje, Modraže, Nadgrad, Novake, Ogljenšak, Okeška Gora, Ošelj, Planina pod Šumnikom, Podboč, Podgrad na Pohorju, Prepuž, Pretrež, Radkovec, Razgor pri Žabljeku, Rep, Ritoznoj, Savinsko, Sevec, Smrečno, Spodnje Prebukovje, Stanovsko, Stari Grad, Stopno, Stranske Makole, Strug, Štatenberg (razen turističnega območja), Tinjska Gora, Turiška vas na Pohorju, Urh, Varož, Vinarje, Vrhole pri Laporju, Zgornja Nova vas, Zgornje Grušovje, Zgornje Prebukovje, Zlogona Gora, Zlogona vas, Radkovec.</del>

### 5. člen

Območja iz prejšnjega člena tega odloka, na katerih je obvezno plačilo nadomestila, so opredeljena na preglednem katastrskem načrtu - PKN v merilu 1:5000, ki je sestavni del tega odloka in je na vpogled pri občinskem upravnem organu za urejanje prostora in pri Geodetski upravi.

## III. MERILA ZA DOLOČITEV VIŠINE NADOMESTILA

### 6. člen

Za določitev višine nadomestila se upoštevajo naslednja merila:

1. opremljenost stavbnega zemljišča s komunalnimi in drugimi objekti in napravami, ter dejanska možnost priključitve na te objekte in naprave,
2. lega in namembnost stavbnega zemljišča,
3. smotrna izkoriščenost stavbnega zemljišča,
4. izjemne ugodnosti za pridobivanje dohodka v gospodarskih dejavnostih.

### 7. člen

Po namembnosti oziroma namenu uporabe se stavbna zemljišča v I., II., III., in IV. kakovostnem območju razvrstijo v naslednje skupine:

- skupina A: za gospodarske namene; industrijska proizvodnja, energetika, obrtna proizvodnja, finančno posredništvo, poslovanje z nepremičninami, **telekomunikacije, gradbeništvo in promet**
- skupina B: za poslovne dejavnosti; obrtne storitve, servisne dejavnosti, kmetijstvo, transport, turizem, trgovina, gostinstvo,
- skupina C: za družbene dejavnosti; javna uprava, izobraževanje, znanstveno-raziskovalna dejavnost, kultura, umetnost, šolstvo, politične stranke, zdravstvo, socialno varstvo,
- skupina D: stanovanja, stanovanjske hiše, domovi za ostarele, samski in dijaški domovi, počitniški objekti družbenega standarda.

### 8. člen

Opremljenost stavbnega zemljišča s komunalnimi in drugimi napravami individualne in skupne rabe in dejanske možnosti priključka na te naprave se ovrednoti z naslednjimi točkami:

Komunalna opremljenost	Namembnost stavbnega zemljišča / točke			
	skupina A	skupina B	skupina C	skupina D
<b>1. Opremljenost s cestami</b>				
a) asfaltni cestni dovoz, orientacijska svetila	20	15	10	5
b) makadamska utrditve cest, posamez. svetila	25	20	15	8
c) protiprarna utrditve cest, JR na dregevih	40	30	20	10
d) asfaltna utrditve cestišča z robniki in s vsaj enim hodnikom za pešce, JR v kabelski izvedbi, kandelabri	45	40	25	15
e) sodobno oprem. cestišče z robniki s dvostr. hodnik. za pešce, zelenimi ločenimi pasovi oziroma drevoredi, JR v kabelski izvedbi in kandelabri	50	45	30	15
<b>2. Opremljenost s parkirišči</b>				
a) možno parkiranje ob vozišču	25	20	15	10
b) posebej urejena parkirišča (noplajljiva)	50	45	30	15
<b>3. Opremljenost s zelenimi in rekreativnimi površinami</b>				
a) urejene zelenice z nasadi in grmičevjem	25	20	15	10
b) urejene zelenice z nasadi in urejenimi športno-rekreat. objekti v nep. bliž. (do 200 m)	40	30	30	10
4. Opremljenost s kanalizacijo	50	45	30	15
5. Opremljenost s vodovodom	45	40	25	15
<b>6. Opremljenost s plinom</b>				
a) za kuhanje	30	25	15	10
b) za kuhanje in ogrevanje	50	40	20	20
7. Opremljenost s toplovodom (vročevodom)	60	50	35	30
8. Opremljenost s elektriko	40	30	20	10
9. Opremljenost s ptt	40	30	20	10
<b>10. Opremljenost z javnim mestnim prometom</b>				
a) prega s frekvenco do 20 minut	50	45	30	15
b) prega s frekvenco nad 20 minut	25	20	15	10

### 8. člen

Opremljenost stavbnega zemljišča s komunalnimi in drugimi napravami individualne in skupne rabe in dejanske možnosti priključka na te naprave se ovrednoti z naslednjimi točkami:

Komunalna opremljenost	Namembnost stavbnega zemljišča / točke			
	skupina A	skupina B	skupina C	skupina D
<b>1. Opremljenost s cestami</b>				
a) makadamska utrditve cestišča	25	20	15	8
b) asfaltna utrditve cestišča	45	40	25	15
2. Opremljenost s kanalizacijo	50	45	30	15
3. Opremljenost z vodovodom	45	40	25	15
4. Opremljenost s plinom	50	40	30	20
5. Opremljenost s toplovodom (vročevodom)	60	50	35	30
6. Opremljenost z elektriko	40	30	20	10
7. Opremljenost s ptt	40	30	20	10
8. Opremljenost z javnim mestnim prometom	25	20	15	10

**9. člen**

Glede na lego in namembnost se stavbno zemljišče točkuje z naslednjim številom točk:

Namembnost stavbnega zemljišča	Kakovostno območje / točke			
	I. območje	II. območje	III. območje	IV. območje
Skupina A	400	300	200	100
Skupina B	350	250	150	80
Skupina C	150	100	80	50
Skupina D	100	60	40	20

Če za nezazidano stavbno zemljišče ni mogoče določiti vrste rabe oziroma dejavnosti se pri odmeri upošteva načrtovana raba, razen v primerih, ko je v izvedbenem aktu opredeljena možnost začasne drugačne rabe.

**IV. MERILA ZA DRUGA ZAZIDANA STAVBNA ZEMLJIŠČA****10. člen**

Nepokrita skladišča, interna parkirišča, delavnice na prostem in javna parkirišča za katera se plačuje parkirna ali najemnina, tržnice na javnih površinah za katere se plačuje najemnina, kampi, golf igrišča, hipodromi, teniška igrišča, odprti bazeni in kopalnica, kamnolomi, peskokopi, so po tem odloku poslovne površine in se jih točkuje po vrsti rabe oziroma namembnosti kot določa prejšnji člen.

**10. člen**

Nepokrita skladišča, interna parkirišča, delavnice na prostem in javna parkirišča za katera se plačuje parkirna ali najemnina, tržnice na javnih površinah za katere se plačuje najemnina, kampi, golf igrišča, hipodromi, teniška igrišča, odprti bazeni in kopalnica, kamnolomi, peskokopi, vodna zajetja za pridobivanje električne energije, površine potrebne za obratovanje bencinskih servisov, površine za dejavnosti ob avtocesti in železnici, odlagališča odpadkov, površine na katerih so grajeni daljnovodi, telekomunikacijski objekti, površine tranzitnih in prenosnih omrežij se točkujejo po naslednji tabeli:

Vodna zajetja, Primarno elektro omrežje, kamnolomi, glinokopi, telekomunikacijsko omrežje, peskokopi, odlagališča odpadkov, plinovodno omrežje odpadkov	Odlagališča	Bazne postaje mobilne telefonije	Parkirišča nepokrita kladišča, gostinski vrtovi, delavnice na prostem, površine ob avtocestah in železnicah
600 t/m <sup>2</sup>	3000 t/m <sup>2</sup>	3000 t/m <sup>2</sup>	200 t/m <sup>2</sup>
			1000 t/m <sup>2</sup>

a) Površine peskokopov, glinokopov in kamnolomov ter vodnih zajetij za pridobivanje električne energije so površine, ki jih zavezanec uporablja za izkoriščanje rudnin. Površine določijo strokovne službe občine na osnovi dovoljenja za izkoriščanje rudnin.

b) Površine za dejavnost ob avtocesti predstavljajo vse površine, ki so ob avtocesti namenjene za dejavnosti ali parkiranje in niso objekti gospodarske javne infrastrukture.

c) Površine odlagališča predstavljajo celotno funkcionalno zemljišče odlagališča.

d) Površine za dejavnosti ob železnici predstavljajo vse površine, ki so ob železnici namenjene za dejavnost ali parkiranje in niso objekti gospodarske javne infrastrukture.

e) Površine za normalno rabo objektov in stebrov za distribucijo električne energije in telekomunikacijske storitve v naseljih se določijo na površini 5 m<sup>2</sup> po stebru, kar velja tudi za transformatorje, ne pa za stebre omrežja, namenjenega za priključevanje posameznih objektov in niso objekti gospodarske javne infrastrukture.

f) Površine, na katerih so zgrajene bazne postaje mobilne telefonije predstavljajo celotno funkcionalno zemljišče bazne postaje, pri baznih postajah, ki so montirane na gradbene objekte (hiše, gospodarska poslopja, poslovne stavbe) se upošteva površina 20 m<sup>2</sup> po bazni postaji.

g) Površine, v katerih so zgrajeni primarni telekomunikacijski kabli, transportni cevovodi za transport plinastih goriv, se obračunavajo tako, da en dolžinski meter kabla ali cevovoda predstavlja 1 m<sup>2</sup> površine.

Druga zazidana stavbna zemljišča iz 10. člena se točkujejo po kriterijih iz tega člena brez upoštevanja točk za komunalno opremo iz 8. člena tega odloka.

**11. člen**

Za smotnost uporabe stavbnega zemljišča se stanovanjski objekti oziroma poslovni objekti razvrstijo v štiri razrede objektov, ter se točkujejo z naslednjim številom točk:

Vrste stanovanjskih objektov	Kakovostne skupine območij / točke			
	I. območje	II. območje	III. območje	IV. območje
1. Individualne stanovanjske hiše	60	40	25	10
2. Objekti z 2-4 stanovanji	50	35	20	10
3. Objekti s 5-10 stanovanji	40	25	10	5
4. Objekti nad 10 stanovanj	20	10	5	0

**12. člen**

V gospodarskih in poslovnih dejavnostih se pri uporabi stavbnega zemljišča upoštevajo izjemne ugodnosti in zvezi z možnostjo pridobivanja dohodka, ki je posledica izjemno ugodnih lokacij stavbnega zemljišča v Občini Slovenska Bistrica, na območjih, ki spadajo pod I. kakovostno območje stavbnih zemljišč po 4. členu tega odloka.

Dodatne točke za vrednotenje nadomestila iz prejšnjega odstavka tega člena se obračunajo za naslednje vrste dejavnosti:

Vrsta dejavnosti	Število točk
1. Zunanja trgovina, bančništvo, poslovne storitve, menjalnice	200
2. Trgovina na debelo, gostinske storitve, turistično posredovanje	150
3. Trgov. na drobno, obrtne storitve, saloni za osebno nego in podobne dejavnosti	100

**V. OBVEZNOST PLAČEVANJA NADOMESTILA****V. MERILA ZA NEZAZIDANA STAVBNA ZEMLJIŠČA****13. člen**

Nadomestilo za uporabo zazidanega stavbnega zemljišča se plačuje od stanovanjske oziroma poslovne površine stavbe:

— stanovanjska površina je čista tlorisna površina sob, predsobe, hodnikov, kuhinje, kopalnice, shrambe in drugih zaprtih prostorov stanovanja in čista tlorisna površina garaže za osebni avto,  
— poslovna površina je čista tlorisna površina prostora in vseh zaprtih prostorov, ki so funkcionalno vezani na ta poslovni prostor.  
Za poslovni prostor se štejejo tudi manipulativne odprte površine zemljišč, ki služijo poslovni dejavnosti.

**13. člen**

*Število točk za m2 nezazidanega stavbnega zemljišča se glede na vrsto dejavnosti oziroma namen uporabe določi po naslednji tabeli:*

Legra zemljišča Poslovni Območje namen	Stanovanjski objekti	Počitniški objekti
1. območje 1000	300	1000
2. območje 800	225	1000
3. območje 600	150	1200
4. območje 400	100	1200

*Pri nezazidanih stavbnih zemljiščih se točkjuje celotna površina zemljišča namenjena za gradnjo, ne točkjuje pa se komunalna opremljenost zemljišča po 8. členu odloka.*

*Zavezanec za plačilo nadomestila po tem členu 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.*

#### 14. člen

Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča se plačuje od površine nezazidanega stavbnega zemljišča, ki je po prostorskem izvedbenem načrtu določeno za gradnjo oziroma za katero je pristojni organ izdal lokacijsko dovoljenje.

#### 15. člen

Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča plačujejo neposredni uporabniki zemljišč oziroma stavb ali delov stavb (imetnik pravice razpolaganja oziroma lastnik, najemnik stanovanja oziroma poslovnega prostora).

*Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča se obračunava ne glede na to ali je stavbno zemljišče v uporabi ali ne, pri čemer se pri obračunu nadomestila upošteva zadnja namembnost, ki se je odvijala na stavbnem zemljišču.*

#### 16. člen

Za počitniške objekte do 20 m2 uporabne površine se ne glede na komunalno opremljenost določi naslednje število točk:

- za I. kakovostno območje 800 točk
- za II. kakovostno območje 1000 točk
- za III. in IV. kakovostno območje 1200 točk.

Nadomestilo se izračuna tako, da se število točk pomnoži z uporabno površino objekta in z vrednostjo točke za stanovanjske površine.

*Za površino, ki presega 20 m2 uporabne površine objekta, se nadomestilo določi po 4., 5., 6., 7., 8., 9., 10., 11., in 12. členu tega odloka po določilih, ki veljajo za stanovanjske površine.*

*Za površino, ki presega 20 m2 uporabne površine objekta, se nadomestilo določi po 4., 5., 6., 7., 8., 9., 10., 11., 12. in 13. členu tega odloka po določilih, ki veljajo za stanovanjske površine.*

V primeru vinskih kleti v II., III. in IV. kakovostnem območju je uporabna površina vseh bivalnih prostorov v objektu. Nadomestilo se ne plačuje od neto koristne površine kleti in prostorov za hrambo orodja ali pripravo sadja.

### VI. IZRAČUN VIŠINE NADOMESTILA

#### 17. člen

*Letna višina nadomestila po merilih iz 5., 6., 7., 8., 9., 10., 11. in 12. 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.*

*Letna višina nadomestila po merilih iz 5., 6., 7., 8., 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.*

$Lnsz = Št \times P \times Vt$

Lnsz = letna višina nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča

Št = skupno število točk

P = površina v m2

Vt = vrednost točke v SIT/m2.

#### 18. člen

Za določanje oziroma izračun nadomestila se uporabljajo uradni podatki in evidence. Zavezanci so dolžni na poziv pristojnih občinskih upravnih in državnih organov sporočiti vse osnovne podatke, ki so potrebni za izračun nadomestila.

Zavezanci so dolžni sprti sporočiti pristojnim organom tudi vse spremembe, ki vplivajo na določanje višine nadomestila.

*Zavezancu, ki podatka ne prijavi, pristojni davčni urad odmeri nadomestilo 200 m2 za stanovanjske površine, 100 m2 površine za počitniško dejavnost in 500 m2 za poslovno dejavnost.*

*Če strokovne službe občine ocenijo, da se poslovna dejavnost opravlja na več kot 500 m2 površine, oziroma zavezanec uporablja stanovanjsko površino večjo kot 200m2, pa zavezanec podatkov na zahtevo davčnega urada ne prijavi, davčni urad na predlog občinskega urada odmeri nadomestilo za (ocenjeno) površino celotne parcele, ki jo uporablja zavezanec.*

#### 19. člen

Vrednost točke za izračun nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča, določi vsako leto do 20. marca Občinski svet občine Slovenska Bistrica. Vrednost točke za zazidano in nezazidano stavbno zemljišče je enaka. V primeru da občinski svet ne določi vrednosti točke, se vrednost točke za tekoče leto revalorizira za porast indeksa cen.

#### 20. člen

Nadomestilo se plačuje mesečno, trimesečno, polletno ali letno. Za vse aktivnosti v zvezi z odmero, evidentiranjem, izterjavo, odpisom zaradi neizterljivosti, zastaranja in plačila obresti v zvezi z nadomestilom za uporabo stavbnega zemljišča se uporabljajo določbe zakona o davkih državljanov.

### VII. OPROSTITVE PLAČILA NADOMESTILA

#### 21. člen

Stavbna zemljišča z manj kot tremi komunalnimi priključki se ne točkjujejo, oziroma se na takih stavbnih zemljiščih ne pobira nadomestilo.

Poleg primerov, ki jih določa 59. člen zakona o stavbnih zemljiščih (Uradni list SRS, št. 18/84 in 33/89) o plačevanju nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča, so lahko oproščeni plačila nadomestila uporabniki stavbnih zemljišč:

- osebe, ki prejemajo denarni dodatek, po zakonu o socialnem varstvu,
- upokojenci, ki prejemajo varstveni dodatek,
- nadomestila se na lastno zahtevo za dobo 5 let oprosti občan, ke je kupil novo stanovanje kot posamezen del stavbe ali zgradil družinsko stanovanjsko hišo, če je v ceni vplačal stroške za urejanje stavbnega zemljišča po določbah zakona o stavbnih zemljiščih (59. člen).
- Nadomestila se ne plačuje za zemljišča in objekte, ki jih uporabljajo humanitarna društva, športna društva in kulturna društva.
- Nadomestila so oproščeni občani, ki jih prizadene škodni dogodek iz razlogov višje sile (poplava, potres, požar, ipd.) do odprave posledic, praviloma največ do 5 let.

Nadomestilo se ne plačuje za zemljišče in objekte v lasti občine in krajevnih skupnosti, kateri so namenjeni za opravljanje njene lastne dejavnosti, javni zavodi, knjižnice in zavodi katerih ustanovitelj je občina.

Nadomestilo za uporabo zazidanega stavbnega zemljišča v območjih II., III. in IV. kakovostne skupine se ne plačuje od gospodarskih objektov, ki služijo osnovni kmetijski dejavnosti in sicer vseh vrst objektov brez bivalnih prostorov oziroma prostorov za opravljanje pridobitne dejavnosti, kot so: objekti za rejo živali, silosi, shrambe za orodje, kozolci, kašče, lope za hrambo stelje in krme, začasna zavetišča za živino, čebelnjaki, rastlinjaki, lope za hrambo kmetijske mehanizacije.

#### 22. člen

*Upravni odbor sklada stavbnih zemljišč lahko oprosti plačevanja nadomestila tudi druge zavezanca, ki so v izjemno težkem materialnem položaju.*

*Sklep o oprostitvi se izda na podlagi vloge zavezanca, ter po opravljenem ugotovitvenem postopku.*

#### 22. člen

Zavezanci za plačilo nadomestila – fizične osebe, pravne osebe in samostojni podjetniki lahko pri občinskem uradu vložijo zahtevek za odložitev ali oprostitev plačila nadomestila.

Pristojna strokovna služba lahko predlaga županu odložitev ali oprostitev plačevanja nadomestila tudi za druge zavezance, ki so v izjemno težkem materialnem položaju, kar dokazujejo z ustreznimi dokumenti.

Pristojne strokovne službe občine sprejmejo kriterije, ki jih potrdi občinski svet, na osnovi katerih se ugotavlja upravičenost odložitve ali oprostitve plačila v celoti ali delno.

Na osnovi sklepa župana pristojni davčni urad izda ustrezno odločbo.

#### VIII. NADOMESTILO ZA UPORABO JAVNE

##### POVRŠINE

##### 23. člen

Za uporabo javnih površin za namene določene v tabeli, se obračuna nadomestilo z naslednjimi vrednostmi:

Namen javnih površin	I. območje	II. območje	III. območje	IV. območje
1. Točilnice na prostem	600	400	200	0
2. Gospodarske in zabavne prireditve	550	400	200	0
3. Stojnice sejmišča	500	350	200	0
4. Kioski – postavitve za čas do 1 leta	400	250	150	0
postavitve nad 1 letom	200	150	100	0
5. Gostinski vrtovi	300	150	100	0
6. Najem javne površine za potrebe v času gradnje	200	150	100	0

Nadomestilo iz tega člena ne plačujejo neprofitne organizacije.

Nadomestilo za uporabo javnih površin iz tega člena se določi tako, da se število točk iz tabele pomnoži s številom dni uporabe javne površine in z vrednostjo točke, ter s m2 zasedene javne površine.

$Nujp = Št \times P \times Šd \times Vt$

Nujp = nadomestilo za uporabo javnih površin

Št = število točk

P = površina v m2

Šd = število dni uporabe javnih površin

Vt = vrednost točke v SIT/m2.



#### IX. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

##### 24. člen

Nadomestilo je finančni vir občinskega proračuna.

Nadomestilo se plačuje na žiro transakcijski račun proračuna Občine Slovenska Bistrica.

##### 25. člen

Pri določanju nadomestila za leto 1995 je pristojen občinski upravni organ upošteval površine stavbnega zemljišča, ki so bile podlaga za določitev po odloku za nadomestilo stavbnega zemljišča v Občini Slovenska Bistrica (Uradni list SRS, št. 19/87 in 12/88).

Vsi zavezanci so dolžni v roku 6 mesecev po uveljavitvi tega odloka ponovno prijaviti stanovanjske površine, garaže in nezazidana stavbna zemljišča, ki jih predpiše pristojni občinski upravni organ.



#### X. KAZENSKÉ DOLOČBE

##### 26. člen

Z denarno kaznijo 200.000 SIT se kaznuje za prekršek pravna oseba, če ne prijavi stavbnega zemljišča katerega neposredni uporabnik je, če ne prijavi vseh poslovnih prostorov ali ne odda pravih podatkov.

Z denarno kaznijo 150.000 SIT se kaznuje tudi odgovorna oseba pravne osebe, ki stori prekršek iz prvega odstavka tega člena.

Z denarno kaznijo 80.000 SIT se kaznuje fizične osebe, ki storijo prekršek iz prvega odstavka tega člena.

##### 27. člen

Ko začne veljati ta odlok, preneha veljati odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Slovenska Bistrica (Uradni list SRS, št. 19/87 in 12/88).

##### 28. člen

Ta odlok začne veljati osmi dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

Št. 1/1-465-5/96

Slovenska Bistrica, dne 7. maja 1996.

Predsednik  
Občinskega sveta  
občine Slovenska Bistrica  
dr. Janko Čar I. r.



**Odlok o spremembah in dopolnitvah odloka o nadomestilu za uporabo stavbnih zemljišč (Uradni list Republike Slovenije) vsebuje naslednjo prehodno in končno določbo:**

##### 18. člen

Ta odlok začne veljati osmi dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

Neuradno prečiščeno besedilo predstavlja zgolj informativni delovni pripomoček, glede katerega občina ne jamči odškodninsko ali kako drugače (peti odstavek 8. člena Uredbe o posredovanju in ponovni uporabi informacij javnega značaja (Uradni list RS, št. 76/2005, 119/2007, 95/2011)).

» Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnih zemljišč - neuradno prečiščeno besedilo (1)

