

**PREDLOG  
DRUGA OBRAVNAVA**

Na podlagi 59. člena Zakona o izvrševanju proračunov Republike Slovenije za leti 2017 in 2018 (Uradni list RS, št. 80/16, 33/17 in 59/17-ZIPRS1718), 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF in 14/15 – ZUUJFO), 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, 29/95 – ZPDF, 44/97 – ZSZ in 27/98 – odl. US) ter 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. 110/02, 97/03 - Odl. US, 46/04 - ZRud-A, 47/04, 41/04 - ZVO-1, 45/04 - ZVZP-A, 62/04 - Odl. US, 92/05 - ZJC-B, 111/05 - Odl. US, 93/05 - ZVMS, 120/06 - Odl. US, 126/07, 108/09, 61/10 - ZRud-1, 76/10 - ZRud-1A, Odl. US, 57/12, 101/13 – ZDavNep, 110/13, 19/15 in 61/17-GZ) ter 18. člena Statuta Občine Gornja Radgona (Uradno glasilo Občine Gornja Radgona, št. 1/15) je Občinski svet Občine Gornja Radgona na \_\_\_\_ redni seji, dne \_\_\_\_\_, sprejel

**O D L O K**  
**o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča**  
**v Občini Gornja Radgona**

**I. SPLOŠNE DOLOČBE**

**1. člen**

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

**2. člen**

(1) Nadomestilo se plačuje od zazidanega in nezazidanega stavbnega zemljišča.

(2) Za potrebe odmere nadomestila občinska uprava vzpostavi, vodi in vzdržuje evidenco stavbnih zemljišč. Podatke za evidenco se pridobiva iz sledečih evidenc:

1. registra nepremičnin (REN),
2. napovedi zavezancev za odmero nadomestila za uporabo stavbnih zemljišč (projektna dokumentacija);
3. lastne evidence občine.

(3) Za zazidana stavbna zemljišča se po tem odloku 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.

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

1. Stanovanjska površina je neto tlorisna površina sob, predsob, hodnikov v stanovanju, kuhinje, kopalnice, shrambe in drugih zaprtih prostorov stanovanja ter neto tlorisna površina garaže za osebne avtomobile, pri čemer se upoštevajo vse etaže v objektu, ne glede na to ali so prostori v uporabi ali ne;
2. Poslovna površina je neto tlorisna površina poslovnega prostora in vseh prostorov, ki so funkcionalno povezani s poslovnim prostorom.

(5) Poleg površin iz tretjega odstavka tega člena se štejejo za določitev nadomestila kot zazidana stavbna zemljišča tudi:

- površine nepokritih skladišč, internih parkirišč, ipd.,
- površine namenjene delavnicam na prostem, gostinski vrtovi,
- javne površine namenjene trajni ali začasni pridobitni dejavnosti: gostinski vrtovi in kioski.

(6) Za nezazidana stavbna zemljišča se po tem odloku 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.

(7) Za določitev površine za odmero nadomestila za nezazidana stavbna zemljišča iz prejšnjega odstavka tega člena se upošteva:

1. v primerih, kjer izvedbeni prostorski akt določa gradbene parcele:

- se določi površina za odmero nadomestila od celotne površine gradbene parcele, na kateri še ni zgrajena nobena stavba in za katero je s prostorskim izvedbenim aktom določeno, da je zazidljiva za stanovanjske ali poslovne stavbe;

- za nezazidano stavbno zemljišče iz prejšnje alinee se po tem odloku šteje le tiso zemljišče, ki predstavlja samostojno gradbeno parcelo ali del takšne parcele po izvedbenem prostorskem aktu na kateri je mogoče graditi stanovanjsko oziroma poslovno stavbo in sicer ne glede na trenutno vrsto rabe zemljišča po zemljiškem katastru.

2. v primerih, kjer izvedbeni prostorski akt ne določa gradbenih parcel:

- se določi površina za odmero nadomestila od celotne površine zemljiških parcel za katere je z izvedbenim prostorskim aktom določeno, da so zazidljive za stanovanjske ali poslovne stavbe (v nadaljevanju: zazidljive parcele), pri čemer pa se upošteva:

a) v kolikor stoji na površini zazidljivih parcel stavba, ki ima določeno gradbeno parcelo, se ta površina šteje, kot zazidano stavbno zemljišče in se odšteje od površin zazidljivih parcel, preostali del površine pa tvori površino nezazidanega stavbnega zemljišča od katerega se odmerja nadomestilo;

b) v kolikor stoji na površini zazidljivih parcel stavba, ki še nima določene gradbene parcele, se do njene določitve za zazidano stavbno zemljišče šteje tisti del površine zemljiške parcele, na kateri stoji takšna stavba (fundus), pomnožena s faktorjem 1,5, preostali del površine takšne zemljiške parcele pa se šteje za nezazidano stavbno zemljišče v skladu z določili tega odloka.

(8) Za uradno podlago določitve gradbene parcele se šteje po tem odloku bodisi odločba o funkcionalnem zemljišču ali dokončno gradbeno dovoljenje.

(9) Pri nezazidanih stavbnih zemljiščih se ne točkuje komunalna opremljenost zemljišč po 7. členu odloka.

### **3. člen**

Zavezanci za plačilo nadomestila so neposredni uporabniki zemljišča oziroma stavbe ali dela stavbe oziroma drugega objekta (lastniki, najemniki zemljišč oziroma objektov, imetniki stanovanjske pravice ...), ki so lahko fizične osebe, pravne osebe ali samostojni podjetniki oziroma fizične osebe, ki opravljajo dejavnost in so vpisane v ustrezn register oziroma v drugo predpisano evidenco.

## **II. OBMOČJA ZA PLAČEVANJE NADOMESTILA**

### **4. člen**

(1) Nadomestilo se plačuje:

1. V naslednjih naseljih:

Aženski Vrh, Črešnjevci, Gornji Ivanjci, Gornja Radgona, Hercegovščak, Ivanjski Vrh, Ivanjševci ob Ščavnici, Ivanjševski Vrh, Kunova, Lokavci, Lastomerci, Lomanoše, Mele, Negova, Norički Vrh, Očeslavci, Orehovci, Orehovski Vrh, Podgrad, Police, Ptujška Cesta, Plitvički Vrh, Radvenci, Rodmošci, Spodnji Ivanjci, Stavešinci, Stavešinski Vrh, Spodnja Ščavnica, Zbigovci, Zagajski Vrh.

Meje naselij so določene v prostorskem planu Občine Gornja Radgona.

2. Na območjih, ki so z občinskim prostorskim načrtom (OPN) občine določena za kompleksno gradnjo.
  3. Na območjih, za katere je sprejet prostorsko izvedbeni akt.
- (2) Na območjih ali delih območij iz 1., 2. in 3. točke prvega odstavka tega člena se nadomestilo ne plačuje, če stavbno zemljišče ni opremljeno z vodovodnim in elektro omrežjem.

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

#### **5. člen**

Za določitev višine nadomestila se upoštevajo naslednja merila:

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

#### **6. člen**

(1) Glede na lego se stavbna zemljišča razdelijo na 3 območja:

1. območje: ureditveno območje mestnega naselja Gornja Radgona in industrijske cone Gornja Radgona.
2. območje: ureditvena območja naselij Podgrad, Mele in Norički Vrh ter strnjeni deli naselij Črešnjevci, Hercegovščak ter Negova.
3. območje: vsa ostala naselja in deli naselij, ki niso vključeni v 1. in 2. območju.

(2) Meje območij iz prvega odstavka tega člena so vrisane v kartah v merilu 1:5000. Karte so občanom na vpogled v občinski upravi Občine Gornja Radgona.

#### **7. člen**

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

1.	a) cesta v asfaltni oziroma protiprašni izvedbi	20 točk/m <sup>2</sup>
	b) cesta v makadamski izvedbi	10 točk/m <sup>2</sup>
2.	javna kanalizacija	20 točk/m <sup>2</sup>
3.	javni vodovod	10 točk/m <sup>2</sup>
4.	električno omrežje	10 točk/m <sup>2</sup>
5.	telekomunikacijsko omrežje	15 točk/m <sup>2</sup>
6.	plinovodno omrežje	15 točk/m <sup>2</sup>

Šteje se, da ima stavbno zemljišče možnost priključka na javno kanalizacijo, če je omrežje, na katerega se je možno priključiti, oddaljeno od meje stavbnega zemljišča največ 100 m, za vodovod in elektriko pa največ 200 m. Možnost priklopa se ugotovi na podlagi mnenja upravljavca.

Pri plinovodu in telekomunikacijskem omrežju se upošteva dejanska priključenost objekta. Vodovod in kanalizacija se točkujeta samo tam, kjer z njima upravlja upravljavec gospodarske javne infrastrukture.

Točke iz kriterija 1.a) in 1.b) se ne seštevajo.

#### **8. člen**

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

A – stanovanjske namene;

- B – poslovne namene gospodarskih dejavnosti, obrtnih dejavnosti in obrti podobnih dejavnosti, vse vrste trgovin;
- C – poslovne namene bančništva, poštne in telekomunikacijskih storitev, upravne dejavnosti, odvetništvo, notarstvo, zavarovalništvo, menjalnice, leasing prodaja;
- D – poslovne namene ostalih dejavnosti;
- E – samostoječe garaže za osebne avtomobile;

#### 9. člen

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

Lega zemljišča z območja	Namen uporabe (število točk/m <sup>2</sup> )				
	A	B	C	D	E
1. območje	70	250	1000	250	80
2. območje	50	200	750	200	60
3. območje	30	150	500	150	40

(2) Samostoječe garaže za osebne avtomobile se točkujejo po kriterijih iz tega člena brez upoštevanja točk za komunalno opremo iz 7. člena tega odloka.

#### 10. člen

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

Dejavnost	Dodatno število točk/m <sup>2</sup>
Proizvodnja in distribucija elektrike	1500
Posredništvo in trgovina	750
Poštna in telekomunikacijske storitve	1800
Finančno posredništvo	2000
Prirejanje iger na srečo	2000
Poslovanje z nepremičninami, druge poslovne dejavnosti, najem in poslovne storitve	500
Gostinstvo, turistične kmetije in vinotoči	500

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

#### 11. člen

(1) Površine, na katerih so zgrajeni objekti za izkoriščanje podzemnih voda, površine, ki se ne uporabljajo za predvidene namene, površine potrebne za obratovanje bencinskih servisov, parkirišča, nepokrita skladišča, gostinski vrtovi, delavnice na prostem, parkirišča tovornjakov v tranzitu in ostala zazidana stavbna zemljišča se točkujejo po naslednji tabeli:

	Dejavnost	Dodatno število točk/m <sup>2</sup>
a)	Površine, na katerih so zgrajene črpalke ali drugi objekti za izkoriščanje mineralne, termomineralne ali druge podzemne vode	2000
b)	Površine, ki se ne uporabljajo za predvidene namene so površine, katere se najmanj eno leto ne uporabljajo za namene za katere so grajene ali so namenjene po veljavnem prostorskem aktu (neskladnost obstoječega stanja s predvidenim namenom)	1000

c)	Površina za normalno rabo bencinskega servisa predstavlja celotno površino bencinskega servisa	3000
d)	Površine za parkirišča, nepokrita skladišča, gostinski vrtovi, delavnice na prostem	200
e)	Površine za parkirišča tovornjakov v tranzitu so površine, ki se uporabljajo za parkiranje tovornjakov v mednarodnem prometu	200

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

## V. MERILA ZA NEZAZIDANA STAVBNA ZEMLJIŠČA

### 12. člen

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

Legra zemljišča območje	Stanovanjski objekti	Poslovni namen
1. območje	40	200
2. območje	20	150
3. območje	10	100

## VI. OPROSTITEV PLAČILA

### 13. člen

Nadomestilo se ne plačuje za zemljišče, ki se uporablja:

- 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 objekte za potrebe obrambe in zaščite;
- za stavbe, ki jih verske skupnosti uporabljajo za svojo versko dejavnost.

### 14. člen

(1) Nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča se na lastno zahtevo za dobo 5 let oprosti občan, ki je kupil novo stanovanje kot posamezen del stavbe ali zgradil, dozidal oziroma nadzidal družinsko stanovanjsko hišo, če je neposredno plačal stroške za urejanje stavbnega zemljišča za stanovanja oziroma družinske stanovanjske hiše.

(2) Petletna doba oprostitve plačevanja nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča začne teči od dneva vselitve v stanovanje ali v stanovanjsko hišo.

## VII. DOLOČANJE VIŠINE NADOMESTILA

### 15. člen

Višina nadomestila po merilih iz 7., 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 za izračun nadomestila.

### 16. člen

(1) Pristojni davčni urad izda zavezancem odločbe o odmeri nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča.

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

#### **17. člen**

- (1) Vrednost točke za izračun nadomestila znaša 0,001924 EUR.
- (2) Vrednost točke za izračun nadomestila na območju Občine Gornja Radgona se praviloma enkrat letno revalorizira z indeksom rasti cen življenjskih potrebščin, ki ga ugotovi Statistični urad Republike Slovenije za obdobje leta pred letom, za katerega se nadomestilo odmerja. Revalorizacijo vrednosti točke za uporabo stavbnega zemljišča na območju Občine Gornja Radgona določi s sklepom občinski svet na predlog župana občine.
- (3) V primeru, da se vrednost točke za prihodnje leto ne določi, velja za izračun zadnja veljavna vrednost točke, ki jo je sprejel občinski svet.

#### **18. člen**

- (1) Zavezanci so dolžni sporočiti spremembo vrste dejavnosti, spremembo poslovne in stanovanjske površine ter vse druge podatke za odmero nadomestila v 15 dneh od dneva, ko je taka sprememba nastala.
- (2) Na zahtevo pristojnega davčnega urada ali občinske uprave so zavezanci dolžni sporočiti vse zahtevane podatke, ki so potrebni za izračun nadomestila.
- (3) Če nastane obveznost za plačilo nadomestila po tem odloku ali sprememba med letom, se leta upošteva z dnem prenosa ali začetka obveznosti plačevanja nadomestila.

### **VIII. KAZENSKÉ DOLOČBE**

#### **19. člen**

- (1) Z denarno kaznijo 850 EUR se kaznuje za prekršek pravna oseba, ki ne prijavi vsake spremembe v 15 dneh od dneva nastanka (18. člen) oziroma ne poda resničnih podatkov.
- (2) Odgovorna oseba pravne osebe oziroma fizična oseba se kaznuje za prekršek iz prejšnjega odstavka z denarno kaznijo 200 EUR.

### **IX. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE**

#### **20. člen**

Z dnem uveljavitve tega odloka preneha veljati Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v občini Gornja Radgona (Uradni list RS, št. 91/00, 101/01, 26/03 ter Uradno glasilo Občine Gornja Radgona, lokalni časopis Prepih, št. 4 z dne 31. 12. 2003).

#### **21. člen**

Ta odlok začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem glasilu Občine Gornja Radgona, uporablja pa se od 1. 1. 2019.

Številka: 422-1/2018-U109

Datum: \_\_\_\_\_

**ŽUPAN**  
**OBČINE GORNJA RADGONA**  
Stanislav ROJKO

## OBRAZLOŽITEV

Občinski svet Občine Gornja Radgona je na svoji 23. redni seji, dne 12. 4. 2018, obravnaval predlog Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Gornja Radgona (prva obravnava). Razprave na sami seji občinskega sveta ni bilo, bilo pa je podano mnenje Odbora za varstvo okolja, urejanja prostora in gospodarske javne službe z dopolnitvijo in mnenje Odbora za proračun, finance in premoženjske zadeve.

Javna obravnava predloga odloka je trajala 15 dni oziroma do 28. 4. 2018. Do predvidenega roka občinska uprava ni prejela nobenih drugih pripomb ali pobud na predlog Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Gornja Radgona.

Obrazložitev predlaganih sprememb v primerjavi z besedilom za prvo obravnavo:

- Predlagatelj odloka je dopolnil prvi odstavek 6. člena z besedo Hercegovščak, saj je pri pripravi odloka za prvo branje beseda Hercegovščak pomotoma izpadla. Na obeh odborih in tudi na seji Občinskega sveta je bila beseda Hercegovščak omenjena. Tako se prvi odstavek za 2. območje glasi: ureditvena območja naselij Podgrad, Mele in Norički Vrh ter strnjeni deli naselij Črešnjevci, Hercegovščak ter Negova.
- Odbor za varstvo okolja, urejanja prostora in gospodarske javne službe je podal mnenje z dopolnitvijo, ki se glasi:
  - da se v 7. členu predloga odloka doda nova alineja z vsebino, da privatna dovozna cesta ni predmet točkovanja.

*Obrazložitev predlagatelja:*

Na podlagi sodbe Upravnega sodišča II U 65/2012 in v skladu z 218.b člena Zakona o graditvi objektov (ZGO-1) ni treba, da so na parceli, ki je predmet odmere nadomestila, dejansko izvedeni priključki, temveč zadošča, da obstaja zgolj možnost priklopa na javno komunalno omrežje. Prav tako je navedeno v sodbi Upravnega sodišča II U 182/2016-9, da obstoj možnosti priklopa na javno cesto ne pomeni, da bi morala parcela ležati ob javni poti niti, da dostopna pot ne more potekati po zemljiščih v privatni lasti. Pravna ureditev uporabe dostopne poti na zemljišče (npr. sklenitev služnostne pogodbe in podobno) na vprašanje možnosti dejanskega priklopa ne vpliva in tudi ni stvar postopka odmere NUSZ, temveč je to lahko relevantno v postopku izdaje gradbenega dovoljenja.

V kolikor poteka dostopna pot do parcele po privatnih zemljiščih, si mora investitor v postopku izdaje gradbenega dovoljenja pridobiti dovoljenje za dostop preko privatnih zemljišč, saj sicer ne bi mogel graditi. Torej ima investitor zagotovljen dostop, prav tako pa uporablja skupno javno komunalno infrastrukturo (kamor šteje tudi cesta). Možnost uporabe skupne komunalne infrastrukture pa omogoča tudi odmero NUSZ (glej: točka b 5. člena Dogovora o usklajevanju meril za določanje območij na katerih se plačuje NUSZ in meril za določanje višine tega nadomestila).

Občina je sicer pri pripravi predpisov iz svoje pristojnosti samostojna, vendar je treba pri pripravi teh predpisov slediti veljavnim zakonskim podlagam, zato dopolnitev 7. člena, ki jo je predlagal Odbor za varstvo okolja, urejanja prostora in gospodarske javne službe, ni upoštevana.

Občinskemu svetu predlagamo, da predlog Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča (druga obravnava) obravnava in ga sprejme.

### **PREDLOG SKLEPA**

**Občinski svet Občine Gornja Radgona sprejme predlog Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Gornja Radgona – druga obravnava.**

Pripravil:  
Danilo VLAJ, l.r.

**ŽUPAN**  
**OBČINE GORNJA RADGONA**  
Stanislav ROJKO, l.r.