



# URADNO GLASILO OBČINE SVETI TOMAŽ

Sveti Tomaž, 10.06.2019

Letnik 1

Številka 8/2019

TISKOVINA

POŠTNINA PLAČANA PRI POŠTI TOMAŽ

## VSEBINA

### 33. ODLOK o nadomestilu za uporabo stavbnih zemljišč v občini Sveti Tomaž

#### 33.

Na podlagi 55. člena Zakona o izvrševanju proračunov Republike Slovenije za leti 2018 in 2019 (Uradni list RS, št. 71/17 in 13/18 – ZJF-H), v povezavi z določbami 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 določbami 218. člena in 218. a do 218. d člena Zakona o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 102/04 – UPB, 14/05 – popravek, 92/05 - ZJC-B, 93/05 – ZVMS, 111/05– Odl. US, 120/06 – Odl. US, 126/07, 108/09, 61/10 – ZRud-1, 76/10 – ZRud-1A, 20/11 – Odl. US, 57/12, 101/13 – ZdavNepr, 110/13 in 19/15) in na podlagi 23. člena Statuta občine Sveti Tomaž (Uradni vestnik občine Ormož št. 7/07 in Uradno glasilo občine Sveti Tomaž, št. 20/17 in 9/18) je Občinski svet Občine Sveti Tomaž na svoji 5. redni seji, dne 23.05.2019 sprejel

#### ODLOK

#### o nadomestilu za uporabo stavbnih zemljišč v občini Sveti Tomaž

#### 1. SPLOŠNE DOLOČBE

##### 1. člen

##### (predmet odloka)

(1) S tem odlokom se določi podlage za odmero nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča (v nadaljevanju: nadomestilo).

(2) Podlage za odmero nadomestila so določene ob upoštevanju naslednjih kriterijev:

- določitev zazidanih in nezazidanih stavbnih zemljišč;
- določitev območij, ki so predmet odmere nadomestila;
- meril za določitev višine nadomestila;
- določitev zavezancev za plačilo nadomestila in načina odmere nadomestila;
- določitev oprostitev plačila nadomestila.

#### 2. ZAZIDANA IN NEZAZIDANA STAVBNA ZEMLJIŠČA

##### 2. člen

##### (zazidana stavbna zemljišča)

(1) Kot zazidana stavbna zemljišča štejejo zemljišča, na katerih so gradbene parcele z grajenimi stavbenimi in/ali gradbenimi inženirskimi objekti, ki niso objekti gospodarske javne infrastrukture, in zemljišča, na katerih se je na podlagi dokončnega gradbenega dovoljenja začelo z gradnjo stavb in/ ali gradbenih inženirskih objektov, ki niso objekti gospodarske javne infrastrukture.

(2) Če določena stavba ali gradbeni inženirski objekt, ki ni objekt gospodarske javne infrastrukture, gradbene parcele nima določene, se za zazidano stavbno zemljišče šteje del zemljiške parcele, na katerem stoji stavba (fundus) ali gradbeni inženirski objekt, pomnožen s faktorjem 1,5.

(3) Nadomestilo za uporabo zazidanega stavbnega zemljišča se odmeri tudi za nelegalne gradnje.

### **3. člen (nezazidana stavbna zemljišča)**

(1) Kot nezazidana stavbna zemljišča štejejo zemljišča, za katera je z izvedbenim prostorskim aktom določeno, da je na njih dopustna gradnja stanovanjskih ter 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.

(2) Pri odmeri nadomestila za nezazidana stavbna zemljišča, kjer izvedbeni prostorski akt določa gradbene parcele, se upošteva dejanska komunalna opremljenost zemljišča (8. člen) in namembnost uporabe nezazidanega stavbnega zemljišča (9. člen).

(3) Pri odmeri nadomestila za nezazidana stavbna zemljišča, kjer prostorski akt ne določa gradbenih parcel, se upošteva dejanska komunalna opremljenost nezazidanega stavbnega zemljišča (8. člen).

### **4. člen (določitev površine zazidanega stavbnega zemljišča)**

(1) Osnovo za določitev površine zazidanega stavbnega zemljišča Občina Sveti Tomaž pridobi iz uradnih evidenc: register nepremičnin, kataster stavb in zemljiški kataster.

(2) Stanovanjska površina je neto tlorisna površina zaprtih prostorov stanovanja ter neto tlorisna površina garaž za osebna vozila.

(3) Poslovna površina je neto tlorisna površina poslovnega prostora in vseh površin, ki so funkcionalno povezane s poslovnim prostorom.

(4) Poslovne površine so tudi površine zemljišč, ki so namenjene poslovni dejavnosti, kot so: nepokrita in pokrita skladišča, parkirišča, delavnice na prostem, manipulativne površine, na katerih se opravlja gospodarska dejavnost, gostinski vrtovi, površine za obratovanje bencinskih servisov in druge površine, namenjene opravljanju poslovne dejavnosti.

(5) Neto tlorisne površine iz drugega in tretjega odstavka tega člena se določi na podlagi prijave zavezanca 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 in lože.

### **5. člen (določitev površine nezazidanega stavbnega zemljišča)**

(1) Nadomestilo se plačuje od površine nezazidanega stavbnega zemljišča.

(2) Osnova za določitev površine nezazidanega stavbnega zemljišča je površina zemljiških parcel, na katerih je po občinskem prostorskem načrtu dopustna gradnja objektov.

(3) Površina nezazidanega stavbnega zemljišča se določi kot površina zemljiške parcele, ki je namenjena gradnji, ob upoštevanju pogojev 3. člena tega odloka ter pogojev vsakokratnega veljavnega izvedbenega prostorskega akta.

## **3. DOLOČITEV OBMOČIJ ODMERE NADOMESTILA**

### **6. člen (območja odmere nadomestila)**

(1) Nadomestilo se plačuje na celotnem območju občine Sveti Tomaž.

(2) Območje občine se glede na stopnjo opremljenosti z javno infrastrukturo in gostoto javnih funkcij razdeli na tri območja:

I. območje	del naselja Sveti Tomaž
II. območje	preostali del naselja Sveti Tomaž
III. območje	preostala naselja v občini

(3) Območja so določena v grafični prilogi, ki je sestavni del odloka.

#### 4. MERILA ZA DOLOČITEV VIŠINE NADOMESTILA

##### 7. člen (splošna merila)

Za določitev višine nadomestila se upoštevajo naslednja merila:

1. Opremljenost stavbnega zemljišča s komunalnimi in z drugimi objekti ter napravami;
2. Namembnost stavbnega zemljišča;
3. Nenamenska uporaba stavbnega zemljišča;

##### 8. člen (opremljenost stavbnega zemljišča)

(1) Opremljenost stavbnega zemljišča s komunalnimi objekti in priključki na naprave individualne rabe se ovrednoti z naslednjimi točkami:

	število točk
a) vodovodno omrežje	30
b) električno omrežje	30
c) javna kanalizacija	40

(2) Opremljenost stavbnega zemljišča s komunalnimi objekti in napravami skupne rabe se ovrednoti z naslednjimi točkami:

	število točk
a) cesta brez protiprašne ureditve	20
b) cesta s protiprašno ureditvijo	40
c) javna razsvetljava ob cesti	20
d) enostranski hodnik za pešce	20
e) obojestranski hodnik za pešce	40
f) javne parkirne površine v bližini do 200 m	10
g) javne rekreacijske površine oddaljene manj kot 1000 m, pri stanovanjski namembnosti	10

##### 9. člen (namembnost stavbnega zemljišča)

(1) Namembnost uporabe stavbnega zemljišča:

- pri stanovanjskem namenu uporabe stavbnega zemljišča se točkujejo objekti ali deli objektov namenjeni za bivanje;
- pri pridobitnem poslovnem namenu uporabe stavbnega zemljišča se točkujejo objekti ali deli objektov namenjeni poslovni dejavnosti;
- pri nepridobitnem poslovnem namenu uporabe stavbnega zemljišča se točkujejo objekti ali deli objektov namenjeni nepridobitni poslovni dejavnosti.

(2) Pri določitvi poslovnega namena iz prejšnjega odstavka se smiselno uporablja Pravilnik o opredelitvi pridobitne in nepridobitne dejavnosti (Uradni list RS, št. 109/07 in 68/09)

(3) Namembnost se ovrednoti z naslednjimi točkami:

Namembnost	1. območje	2. območje	3. območje
stanovanjski namen	50	30	15
poslovni namen- nepridobitni	120	100	80
poslovni namen- pridobitni	200	150	100

#### 10. člen (nenamenska uporaba)

Nenamenska uporaba stavbnega zemljišča (velja za zazidana in nezazidana stavbna zemljišča) glede na prostorsko izvedbeni načrt se ovrednoti z naslednjimi točkami na kvadratni meter površine:

Območje	1. območje	2. območje	3. Območje
št. točk	180	160	140

#### 5. ODMERA NADOMESTILA

##### 11. člen (določitev višine nadomestila)

Letna višina nadomestila se določi po naslednji formuli:

- za zazidana stavbna zemljišča
  - stanovanjski in poslovni objekti  
 $Na = Pu \times Nt \times Vt$
  - večstanovanjski objekti  
 $Na = Pu \times Nt \times Vt$  pri čemer je  $Pu = Ts \times k_1$
- za nezazidana stavbna zemljišča
  - kjer izvedbeni prostorski akt določa gradbene parcele  
 $Na = Pn \times Nt \times Vt \times k_2$
  - kjer izvedbeni prostorski akt ne določa gradbenih parcel  
 $Na = Pn \times Nt \times Vt \times k_3$
  - nezazidano stavbno zemljišče v skladu s 5. členom tega odloka  
 $Na = (Pp - Pgp) \times Nt \times Vt \times k_4$  ali  
 $Na = (Pp - (Tzg \times 1,5)) \times Nt \times Vt \times k_4$

#### Legenda:

Na = nadomestilo  
 Nt = število točk  
 Pgp = površina gradbene parcele  
 Pn = površina nezazidanega zemljišča  
 Pp = površina parcele  
 Pu = uporabna površina  
 Pz = površina zazidanega zemljišča  
 Ts = tlorisna površina stanovanja  
 Tzg = tloris zgradbe (fundus)  
 Vt = vrednost točke

**Korekcijski faktorji:**

$$k_1 = 1,15$$

$$k_2 = 0,25$$

$$k_3 = 0,15$$

$$k_4 = 0,1$$

$k_1$  - se uporablja za izračun skupnih in pomožnih prostorov v večstanovanjskih zgradbah (hodnikov, stopnišč,..);

$k_2$  - se uporablja za razbremenitev nezazidanih stavbnih zemljišč, kjer izvedbeni prostorski akt določa gradbene parcele;

$k_3$  - se uporablja za razbremenitev nezazidanih stavbnih zemljišč, kjer izvedbeni prostorski akt ne določa gradbene parcele

$k_4$  - se uporablja pri ostalih nezazidanih stavbnih zemljiščih.

**12. člen  
(vrednost točke)**

(1) Vrednost točke za izračun nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča na območju Občine Sveti Tomaž znaša 0,00268 EUR.

(2) Vrednost točke se letno usklajuje z indeksom rasti cen življenjskih potrebščin (objavlja ga pristojni statistični urad), v kolikor je ta večji od 1. Župan o tem sprejme ugotovitveni sklep in ga objavi v uradnem glasilu.

**13. člen  
(zavezanec za plačilo nadomestila)**

(1) Zavezanec za plačilo nadomestila je neposredni uporabnik zemljišča ali dela zemljišča oziroma stavbe ali dela stavbe (lastnik, najemnik, zakupnik, uživalec).

(2) Zavezanci so občinski upravi Občine Sveti Tomaž dolžni prijaviti vse podatke, vezane na nastanek obveznosti plačila nadomestila po tem odloku in vse spremembe, ki vplivajo na odmero nadomestila, in sicer v 30 dneh od nastanka obveznosti oziroma spremembe.

(3) Če zavezanci ne sporočijo zahtevanih podatkov za odmero v roku iz prejšnjega odstavka, občinska uprava lahko sama pridobi podatke tudi na druge načine, postopek pa vodi skladno s predpisi, ki urejajo evidentiranje nepremičnin.

**14. člen  
(odmera nadomestila)**

(1) Nadomestilo za zazidano stavbno zemljišče se odmeri za vsak stavbni del in vzpostavljeno zunanjo poslovno površino posebej.

(2) Nadomestilo za nezazidano stavbno zemljišče se odmeri za vsako zemljiško parcelo posebej.

(3) Nadomestilo se plačuje za tekoče leto skladno z določili predpisov, ki urejajo davčni postopek. Odločbo o odmeri nadomestila izda zavezancu pristojni davčni organ, ki vodi tudi postopke v zvezi z odmero, evidentiranjem plačil, izterjavo, odpisom zaradi neizterljivosti obračuna in plačila obresti.

**15. člen  
(pritožba)**

Zoper odločbo o odmeri nadomestila lahko zavezanec uveljavlja pravna sredstva skladno z zakonom, ki ureja davčni postopek.

**6. OPROSTITVE PLAČILA NADOMESTILA****16. člen  
(oprostitve plačila nadomestila)**

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

- zemljišča, ki se uporabljajo za potrebe obrambe in zaščite Republike Slovenije;
- objekte tujih držav, ki jih uporabljajo tuja diplomatska in konzularna predstavništva ali v njih stanuje njihovo osebje;
- objekte mednarodnih in meddržavnih organizacij, ki jih uporabljajo te organizacije ali v njih stanuje njihovo osebje, če ni v mednarodnem sporazumu drugače določeno;
- stavbe, ki jih uporabljajo verske skupnosti za svojo versko dejavnost.

(2) Oprostitev plačila nadomestila za stavbno zemljišče velja za:

- zavezanca, za katerega center za socialno delo izda potrdilo o socialni ogroženosti;
- zavezanca, ki je kupil novo stanovanje kot posamezni del stavbe ali zgradil, dozidal ali nadzidal družinsko stanovanjsko hišo, če je v ceni stanovanja oziroma družinske stanovanjske hiše neposredno plačal komunalni prispevek. Petletna oprostitev začne teči z dnem prijave stalnega bivališča.

(3) Oprostitev plačevanja nadomestila se uvede na zahtevo občana. Pisno zahtevo za oprostitev plačila nadomestila ter ustrezna dokazila (pogodba o nakupu, gradbeno dovoljenje, potrdilo o prijavi stalnega bivališča in drugo) mora zavezanec vložiti najkasneje do 30. 11. za naslednje leto pri občinski upravi Občine Sveti Tomaž, ki odloči o upravičenosti oprostitve..

(4) Občina Sveti Tomaž lahko tudi v drugih primerih, kot so elementarne ali druge nezgode, oprosti zavezanca plačila nadomestila, če ugotovi, da bi plačevanje nadomestila ogrozilo socialno varnost zavezanca. Oprostitev velja eno odmerno leto.

**7. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE****17. člen  
(prenehanje veljavnosti obstoječega odloka)**

Z dnem uveljavitve tega odloka preneha veljati Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnih zemljišč v Občini Ormož (Uradni vestnik Občine Ormož, št. 21/03, 23/05) v delu, ki se nanaša na območje občine Sveti Tomaž in Pravilnik o merilih in kriterijih za oprostitev plačila nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča v občini Ormož (Uradni vestnik občine Ormož, št. 14/04).

**18. člen  
(uveljavitev odloka)**

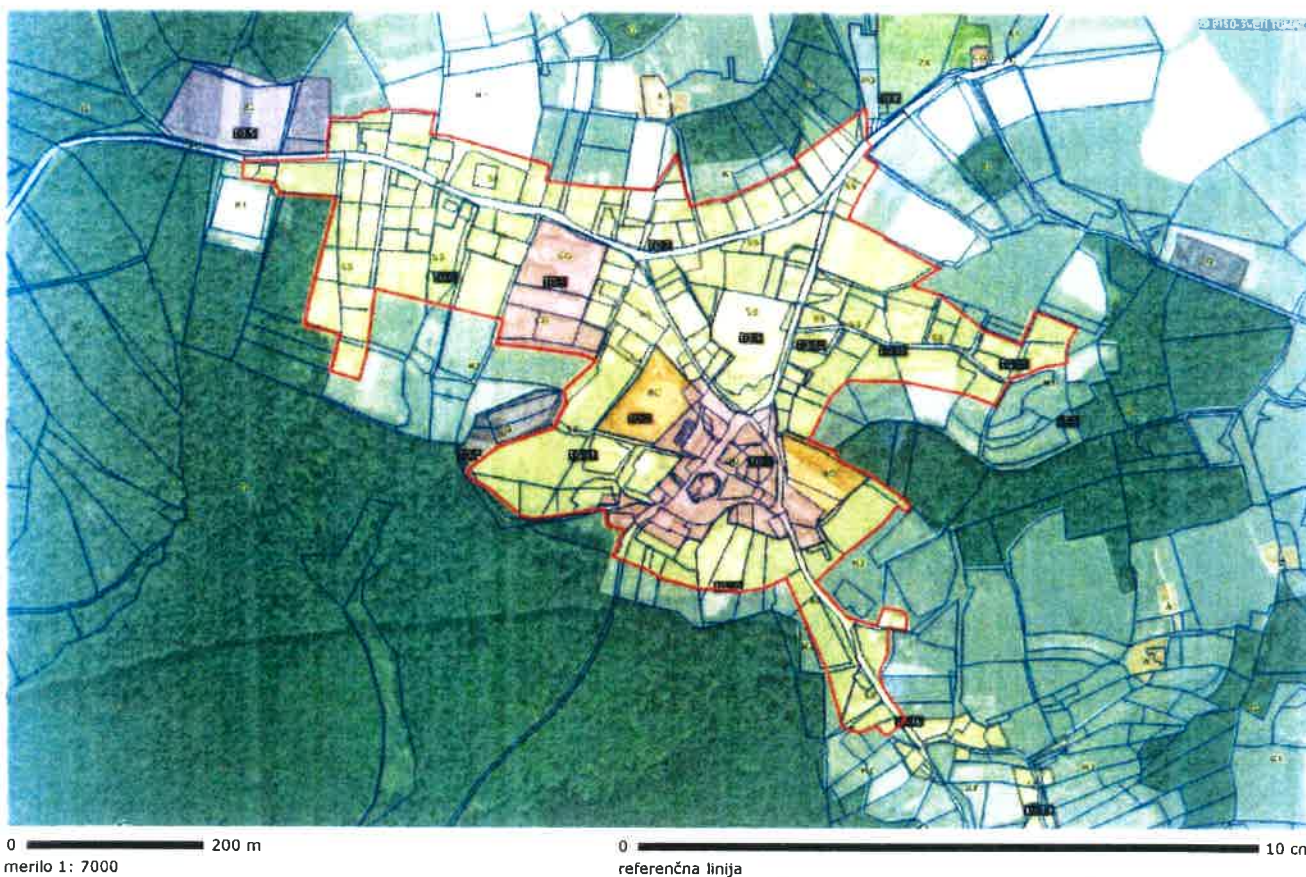
Ta odlok začne veljati osmi dan po objavi v Uradnem glasilu Občine Sveti Tomaž.

Sveti Tomaž, 23.05.2019  
Številka: 007-8/2019 01/ZH

**ŽUPAN OBČINE SVETI TOMAŽ**  
**Mirko CVETKO l.r.**

Grafične priloge:

OBMOČJE 1 - DEL NASELJA SVETI TOMAŽ



OBMOČJE 2 - PREOSTALI DEL NASELJA SVETI TOMAŽ

