



OBČINA SODRAŽICA

Na podlagi 29. člena Zakona o lokalni samoupravi Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 11/14 – popr., 14/15 – ZUUJFO, 11/18 – ZSPDSLS-1, 30/18, 61/20 – ZIUZEOP-A in 80/20 – ZIUOOPE, 55. člena Zakona o izvrševanju poračunov Republike Slovenije za leti 2024 in 2025 (Uradni list RS, št. 123/23, 12/24) določb VI. poglavja Zakona o stavbnih zemljiščih (Uradni list SRS, št. 18/84, 32/85 – popr. in 33/89 ter Uradni list RS, št. 24/92 – odl. US, 44/97 – ZSZ, 101/13 – ZDavNepr in 22/14 – odl. US), 218. člena, 218.a do 218.d člena Zakona o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 102/04 – uradno prečiščeno besedilo, 14/05 – popr., 92/05 – ZJC-B, 93/05 – ZVMS, 111/05 – odl. US, 126/07, 108/09, 61/10 – ZRud-1, 20/11 – odl. US, 57/12, 101/13 – ZDavNepr, 110/13, 19/15, 61/17 – GZ in 66/17 – odl. US), 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUUJFO, 11/18 – ZSPDSLS-1 in 30/18, 61/20 – ZIUZEOP-A in 80/20 – ZIUOOPE) in na podlagi 15. člena Statuta Občine Sodražica (Uradno prečiščeno besedilo, Uradni list RS, 22/2024) je Občinski svet Občine Sodražica na ____ redni seji dne ____ sprejel

ODLOK

o odmeri nadomestila za uporabo stavbnih zemljišč v Občini Sodražica

1. SPLOŠNI DOLOČBI

1. člen (Predmet odloka)

S tem odlokom se sprejmejo podlage za obračun nadomestila za uporabo stavbnih zemljišč (v nadaljevanju: nadomestilo) za zazidana in nezazidana stavbna zemljišča.

Podlage za obračun nadomestila so določene ob upoštevanju naslednjih kriterijev:

- določitve zazidanih in nezazidanih stavbnih zemljišč,
- določitve območij, katera so predmet odmere nadomestila,
- določitve površin stanovanjskih in poslovnih stavb,
- meril za določitev višine nadomestila,
- določitve zavezancev za plačilo nadomestila in način odmere nadomestila, —
- določitve oprostitev plačila nadomestila.

2. člen (Pojmi)

V tem odloku se naslednji pojmi razumejo sledeče:

Zaprti prostori stavbnega dela so vsi zaprti prostori stanovanja in garaža za osebna vozila.

Poslovni namen pomeni opravljanje pridobitne ali nepridobitne dejavnosti (dejavnost) v katerikoli organizacijski obliki, ki je vpisana v poslovni register Slovenije.

2. DOLOČITEV ZAZIDANIH IN NEZAZIDANIH STAVBNIH ZEMLJIŠČ

3. člen

(Zazidana stavbna zemljišča)

Za stavbno zemljišče po 1. členu tega odloka štejejo zazidana in nezazidana stavbna zemljišča.

Kot zazidana stavbna zemljišča štejejo 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 stavbna gradbene parcele še nima določene, se do njene določitve za zazidano stavbno zemljišče šteje tisti del površine zemljiške parcele, na kateri stoji takšna stavba (fundus), pomnožena s faktorjem 1,50, preostali del površine takšne zemljiške parcele pa se šteje za nezazidano stavbno zemljišče.

4. člen

(Nezidana stavbna zemljišča)

Za nezazidana stavbna zemljišča štejejo tista zemljišča, 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 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, če je za njih zagotovljena oskrba s pitno vodo in električno energijo, odvajanje odpadnih voda ter dostop na javno cesto in če ležijo znotraj območja, za katerega je občina z odlokom o nadomestilu določila, da se plačuje nadomestilo za uporabo nezazidanega stavbnega zemljišča.

Oskrba s pitno vodo in električno energijo, odvajanje odpadnih voda ter dostop na javno cesto štejejo za zagotovljene, če je za območje, na katerem ležijo, sprejet ustrezen prostorski izvedbeni akt, državni ali občinski lokacijski načrt, državni prostorski načrt oziroma občinski podrobni prostorski načrt in če imajo takšne parcele urejen dostop do javnega cestnega omrežja, za njih pa je tudi možno izvesti priključke na javno vodovodno omrežje, javno elektroenergetsko omrežje in javno kanalizacijsko omrežje, kolikor ni dovoljena gradnja greznic oziroma malih čistilnih naprav.

5. člen

(Določitev površine zazidanega stavbnega zemljišča)

Nadomestilo za uporabo zazidanega stavbnega zemljišča se plačuje od stanovanjske oziroma poslovne površine stavbe. Poslovne površine so tudi površine zemljišč, ki so namenjene poslovni dejavnosti.

Osnovo za določitev površine zazidanega stavbnega zemljišča predstavlja kataster nepremičnin (v nadaljevanju KN), ki jo vodi Geodetska uprava RS in iz katerih občina za potrebe odmere nadomestila pridobiva potrebne podatke.

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

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

Površine vseh prostorov, ki so funkcionalno povezane s poslovnim prostorom so zazidana stavbna zemljišča, na katerih so gradbeno inženirski objekti, ki niso objekti javne gospodarske infrastrukture in so namenjena za izvajanje poslovne dejavnosti ter so funkcionalno povezana s poslovnim prostorom.

Če se ugotovi, da se kot zunanje poslovne površine uporabljajo tudi zemljišča izven parcele objekta, se nadomestilo zanje odmeri na enak način kot za površine, ki se nahajajo znotraj parcele objekta.

Če podatki o površini stavbe v uradnih evidencah ne obstajajo, se ne vodi oziroma obstaja dvom o njegovi pravilnosti, le-tega na podlagi javnega naznanila ter posledično izvedene javne razgrnitve podatkov oziroma izvedenega ugotovitvenega postopka, določi organ občine, pristojen za odmero nadomestila.

6. člen

(Določitev površine nezazidanega stavbnega zemljišča)

Nadomestilo za uporabo nezazidanega stavbnega zemljišča se plačuje od površine nezazidanega stavbnega zemljišča.

Osnovo za določitev površine nezazidanega stavbnega zemljišča predstavlja kataster nepremičnin, od koder občina za potrebe odmere nadomestila pridobiva potrebne podatke.

Površina nezazidanega stavbnega zemljišča se določi kot površina zemljiške parcele, ki je namenjena gradnji. Ob upoštevanju pogojev iz 4. člena tega odloka, pogojev vsakokratnega veljavnega izvedbenega prostorskega akta ter pogojev oziroma omejitev, določenih z drugimi pravnimi akti.

Na podlagi določil prvega in drugega odstavka tega člena, občina vzpostavi lastno evidenco nezazidanih stavbnih zemljišč.

3. DOLOČITEV OBMOČIJ ODMERE NADOMESTILA

7. člen

(Območja odmere nadomestila)

Območja, ki so predmet odmere nadomestila, so določena na podlagi naslednjih kriterijev:

- lokalnega pomena območja;
- dostopnosti do javnih funkcij oz. infrastrukture.

Območja, kjer se plačuje nadomestilo so razdeljena na tri območja:

1. območje: Sodražica.
2. območje: Zapotok, Vinice, Male Vinice, Ravni Dol, Lipovšica, Zamostec, Jelovec, Globel, Žimarice, Podklanec, Nova Štifta.
3. območje: Betonovo, Janeži, Kračali, Kržeti, Petrinici, Travna Gora, Preska, Sinovica, Kotel, Novi Pot, Brlog – del.

4. MERILA ZA DOLOČITEV VIŠINE NADOMESTILA

8. člen

(Splošna merila)

Za določitev višine nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča se upoštevajo naslednja merila:

- opremljenost zazidanega stavbnega zemljišča s posamezno vrsto komunalne opreme, gospodarske javne infrastrukture in javne infrastrukture,
- površina (neto) stavb, ki stojijo na zazidanem stavbnem zemljišču
- lega in namen zazidanega stavbnega zemljišča,
- lega nezazidanega stavbnega zemljišča.

9. člen

(Opremljenost zazidanega stavbnega zemljišča z infrastrukturo)

Opremljenost zazidanega stavbnega zemljišča z Objekti in omrežji komunalne opreme, gospodarske javne infrastrukture in javne infrastrukture, se vrednoti z naslednjimi točkami:

Infrastruktura	Opremljenost stavbnega zemljišča	Število točk
prometno omrežje – asfaltna cesta	zemljišča, na katera je mogoče dostopati z asfaltne javne ceste neposredno ali preko dostopne poti	15
električno omrežje	zemljišča, kjer se je mogoče priključiti	10
optično ali drugo telekomunikacijsko omrežje	zemljišča, kjer se je mogoče priključiti	15
vodovodno omrežje	zemljišča, kjer se je mogoče priključiti	15
kanalizacijsko omrežje	zemljišča, kjer se je mogoče priključiti	30
omrežje javne razsvetljave	zemljišča v naselju, ki ima vzpostavljeno omrežje javne razsvetljave, vendar le, če ni oddaljeno več kot 150 m.	10

Opremljenost stavbnega zemljišča z objekti in omrežji komunalne opreme, gospodarske javne infrastrukture in javne infrastrukture, določi upravljavec infrastrukture.

10. člen

(Lega in namen stavbnega zemljišča)

Uporaba stavbnega zemljišča se vrednoti v odvisnosti od njegove geografske lege ter namena na naslednji način:

Namen stavbnega zemljišča	1. območje	2. območje	3. območje
---------------------------	------------	------------	------------

Stanovanjski namen	100	60	40
Poslovni namen – nepridobitne dejavnosti in javne službe	120	80	50
Poslovni namen – pridobitne dejavnosti A (kmetijstvo, rokodelstvo)	70	45	25
Poslovni namen – pridobitne dejavnosti B (proizvodnja; industrija, obrt)	200	140	100
Poslovni namen – pridobitne dejavnosti C (proizvodnja, ki ima za okolje in prostor bolj obremenjujoč vpliv; proizvodnja in predelava peska, kamna, gramoza in gradbenega materiala, proizvodnja kemičnih izdelkov)	300	300	300
Poslovni namen – pridobitne dejavnosti D (storitvene dejavnosti in distribucija; trgovina, gostinstvo in druge turistične dejavnosti, skladiščenje, finančne in druge poslovne dejavnosti, energetika in telekomunikacije)	400	280	200

»Poslovni namen — pridobitna dejavnost« se določi za vse dele stavb na podlagi Uredbe o razvrščanju objektov (Uradni list RS, št. 96/2022) ki se vodijo pod skupino CC-SI klasifikacije (dejanska raba) »12 — Ne stanovanjske stavbe« ali katere koli njene podskupine, če se v stavbnem delu opravlja dejavnost oziroma je namenjen opravljanju dejavnosti.

»Poslovni namen – pridobitna dejavnost A (kmetijstvo, rokodelstvo)« se določi za tiste stavbe iz predhodnega odstavka tega člena, če se v stavbnem delu opravlja samo kmetijska dejavnost (pridelava hrane oz. reja domačih živali) ali rokodelstvo kot domača in umetnostna obrt oz. druga rokodelska dejavnost, ki se izvaja zgolj kot dopolnilna dejavnost.

»Poslovni namen — pridobitna dejavnost« se določi tudi za vse površine, ki služijo opravljanju dejavnosti oziroma predstavljajo samostojno dejavnost.

»Poslovni namen — nepridobitna dejavnost« se določi za vse dele stavb na podlagi Uredbe o razvrščanju objektov (Uradni list RS, št. 96/2022), ki se vodijo pod skupino CC-SI klasifikacije »12 — Ne stanovanjske stavbe« ali katere koli njene podskupine, z izjemo podskupine »1271 — Ne stanovanjske kmetijske stavbe« ali katere koli njene podskupine, če se v stavbnem delu opravlja dejavnost oziroma je namenjen opravljanju dejavnosti in:

— jih uporablja zavezanec, ki je hkrati opredeljen v prvem odstavku 9. člena Zakona o davku od dohodkov pravnih oseb (zavod, društvo, ustanova, verska skupnost, politična stranka, zbornica ali reprezentativni sindikat) in hkrati ni opredeljen z drugim odstavkom istega člena ali — jih uporablja Republika Slovenija oziroma samoupravna lokalna skupnost.

»Poslovni namen — nepridobitna dejavnost« se določi tudi za vse zunanje poslovne površine (ZPP), ki služijo opravljanju dejavnosti oziroma predstavljajo samostojno dejavnost.

»Stanovanjski namen« se določi za vse vrste delov stavb, ki se v registru nepremičnin vodijo pod skupino CC-SI klasifikacije 1 — Stanovanjske stavbe« ali katere koli njene podskupine in » 1242 — Garažne stavbe«, če se hkrati v delu stavbe ne opravlja »Poslovni namen — pridobitna dejavnost« ali »Poslovni namen — nepridobitna dejavnost«. V primeru slednjega se delu stavbe določi ustrezni pripadajoči poslovni namen.

Če podatek o dejanski rabi stavbe v uradnih evidencah ne obstaja, se ne vodi oziroma obstaja dvom o njegovi pravilnosti, le-tega na podlagi javnega naznanila ter posledično izvedene javne razgrnitve podatkov oziroma izvedenega ugotovitvenega postopka, določi občinska uprava.

11. člen

(Nezazidana stavbna zemljišča)

Nezazidana stavbna zemljišča se glede na namembnost in lego iz vseh območij iz 9 člena tega odloka ovrednotijo z naslednjimi faktorji:

Namembnost	Faktor
Območja za izgradnjo stanovanjskih stavb ali stanovanjskih in poslovnih stavb	0,4
Območja za izgradnjo poslovnih stavb	0,6
Območja za izgradnjo stanovanjskih ali poslovnih stavb (namenska raba C, BT)	0,8

5. ODMERA NADOMESTILA

12. člen

(Določitev višine nadomestila)

Letna višina nadomestila za zazidana stavbna zemljišča se določi kot vsota točk, dobljenih iz 9. in 10. člena tega odloka, ki se pomnoži s površino zazidanega stavbnega zemljišča, kot jo določa 5. člen odloka, ter z vrednostjo letne točke za odmero nadomestila za zazidana stavbna zemljišča.

Letna višina nadomestila za nezazidana stavbna zemljišča se določi kot število točk, dobljenih iz 9. in 10. člena tega odloka, pomnoženo s faktorjem, ki je določen za posamezno območje v 11. členu tega odloka ter se nato pomnožijo s površino nezazidanega stavbnega zemljišča, kot jo določa 6. člen odloka, ter z vrednostjo točke za odmero nadomestila za stavbna zemljišča.

Ne glede na določilo prvega odstavka tega člena se letna višina nadomestila za »Poslovni namen – pridobitna dejavnost A (kmetijstvo, rokodelstvo)« za stavbe z vrsto dejanske rabe 27, 28 in 29, kjer se opravlja samo kmetijska dejavnost, določi kot je določeno za zazidana stavbna zemljišča, pri čemer se upošteva le opremljenost s prometnim, električnim in vodovodnim omrežjem. Višina tega nadomestila se končno obračuna v višini 25 % letne višine nadomestila, ki je določeno za posamezno zemljišče na podlagi določitve iz prvega odstavka tega člena.

13. člen

(Vrednost točke)

Vrednost točke se letno usklajuje z indeksom rasti cen življenjskih potrebščin, ki ga objavlja Statistični urad RS. Vrednost točke se preračunava z upoštevanjem datuma 1. decembra predhodnega in tekočega leta. Župan o tem sprejme ugotovitveni sklep in ga objavi v Uradnem listu RS.

Ne glede na določbo prvega odstavka tega člena lahko novo vrednost točke določi Občinski svet Občine Sodražica na predlog župana.

14. člen

(Zavezanec za plačilo nadomestila)

Postopek odmere nadomestila izvede Finančna uprava Republike Slovenije.

Zavezanec za plačilo nadomestila za zazidano stavbno zemljišče je neposredni uporabnik zemljišča oziroma dela stavbe (lastnik ali najemnik stanovanja oziroma poslovnega prostora, imetnik stanovanjske pravice).

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

15. člen

(Odmera nadomestila)

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

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

6. OPROSTITVE PLAČILA NADOMESTILA

16. člen

(oprostitve plačila nadomestila)

Oprostitev plačila nadomestila za zazidano stavbno zemljišče velja za:

- zavezanca, za katerega center za socialno delo izda potrdilo o socialni ogroženosti, za čas veljave potrdila;

- zavezanca, ki je kupil novo hišo ali stanovanje kot posamezni del stavbe ali zgradil, dozidal ali nadzidal družinsko stanovanjsko hišo se omogoči 5-letna oprostitvev. 5-letna oprostitvev prične teči z dnem prijave stalnega bivališča lastnika, upošteva pa se od dneva popolnosti vloge za priznanje 5-letne oprostitve.

7. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

17. člen

(Določitev vrednosti točke za leto 2025)

Letna vrednost točke za odmerno leto 2025 znaša 0,0025 EUR.

18. člen

(Prenehanje veljavnosti obstoječega odloka)

Z dnem uveljavitve tega odloka preneha veljati Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnih zemljišč v Občini Sodražica (Uradni list RS, št. 72/17), Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnih zemljišč v Občini Sodražica (Uradni list RS, št. 77/19), Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnih zemljišč v Občini Sodražica (Uradni list RS, št. 191/20) in Redakcijski popravek Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnih zemljišč v Občini Sodražica (Uradni list RS, št. 44/21).

19. člen

(Uveljavitev odloka)

Ta odlok začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije, uporabljati pa se začne od 1.1.2025 dalje.

Št.: _____

mag. Blaž Milavec l.r.
župan