



OBČINA AJDOVŠČINA

**Župan**

Cesta 5. maja 6a  
5270 Ajdovščina  
t / 05 36 59 110  
e / [obcina@ajdovscina.si](mailto:obcina@ajdovscina.si)  
w / [www.ajdovscina.si](http://www.ajdovscina.si)

Številka: 422-011/2017

Datum: 4.12.2020

**Občinski svet Občine Ajdovščina**

**Zadeva:** Odlok o spremembah in dopolnitvah  
Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča  
za območje Občine Ajdovščina

**Predlagatelj:** Tadej Beočanin, župan Občine Ajdovščina

**Gradivo pripravila:** Oddelek za prostor, Marica Žen Brecelj u.d.i.a.

**Pristojno delovno telo:** Odbor za finance  
Odbor za urejanje prostora

Predlagam, da Občinski svet Občine Ajdovščina na 17. redni seji dne obravnava in sprejme naslednji odlok:

Na podlagi 55. člena Zakona o izvrševanju proračunov Republike Slovenije za leti 2020 in 2021 (Uradni list RS, št. 75/19, 61/20 – ZDLGPE in 133/20), v povezavi s VI. poglavjem Zakona o stavbnih zemljiščih Uradni list SRS, 18/84, 32/85 - popr., 33/19, Uradni list RS, št. 24/92 - Odl. US, 29/95 - ZPDF, 44/97 - ZSZ, 101/13 - ZDavNepr, 22/14 - Odl. US) in 16. člena Statuta Občine Ajdovščina (Uradni list RS št. 44/12, 85/15, 8/18, 38/18) je Občinski svet Občine Ajdovščina na \_\_\_ seji dne \_\_\_\_\_ sprejel

### **Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča za območje Občine Ajdovščina**

#### 1. člen

V Odloku o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča za območje Občine Ajdovščina (Uradni list RS, št. 74/17, 80/19) se 8. člen spremeni tako, da se glasi:

Glede na lego, namembnost ter smotrno uporabo se zazidano stavbno zemljišče točkuje z naslednjim številom točk:

Vrsta dejavnosti oziroma namen uporabe	I.	II.	III.	IV.
1. Stanovanja in počitniški objekti, samski in dijaški domovi				
– enodružinske prosto stoječe stanovanjske hiše in počitniški objekti	130	80	45	20
– enodružinske vrstne stanovanjske hiše in strnjena pozidava	120	75	40	15
– večstanovanjske hiše (stanovanjski bloki, samski in dijaški domovi)	110	70	35	10
2. Družbene dejavnosti, javna uprava in druge negospodarske dejavnosti	300	200	100	50
3. Gospodarska dejavnost	<b>500</b>	400	200	100

#### 2. člen

V 12.členu se tretji odstavek spremeni tako, da se glasi:

Letna vrednost točke za izračun nadomestila za 1m<sup>2</sup> zazidanega in nezazidanega stavbnega zemljišča za leto 2021 znaša 0,00256 eur.

#### 3. člen

16. člen se spremeni tako, da se glasi:

»Zavezanca za plačilo nadomestila za uporabo nezazidanega stavbnega zemljišča se v letu 2021 oprosti plačila nadomestila za določeno nezazidano zemljišče, če Občini Ajdovščina poda ponudbo za prodajo tega nezazidanega zemljišča po ceni, ki ni višja od 50% povprečne dosežene cene, po kateri je Občina Ajdovščina v preteklem letu kupovala oziroma prodajala zemljišča v primerljivih conah.

Zavezanec se mora v ponudbi zavezati, da ga ponudba Občini Ajdovščina veže za celotno tekoče leto. Zavezanec lahko nezazidano zemljišče proda tudi drugim kupcem po drugačni ceni, vendar le do dneva prejetja obvestila Občine Ajdovščina, da sprejema ponudbo.

Ponudbo mora zavezanec podati Občini Ajdovščina do 31. januarja 2021. O oprostitvi izda občinska uprava odločbo.

Zavezanec, ki z Občino Ajdovščina v mesecu dni po sprejemu ponudbe ne sklene pogodbe o prodaji zemljišča, mora za celotno obdobje oprostitve poravnati nadomestilo za uporabo nezazidanega stavbnega zemljišča z zakonitimi zamudnimi obrestmi.«

4. člen

Končna določba

Ta odlok se objavi v Uradnem listu Republike Slovenije in začne veljati s 1. 1. 2021.

Tadej Beočanin,  
župan

Številka: 422-011/2017

Datum: 4. 12. 2020

## Obrazložitev:

### 1. pravna podlaga:

Na podlagi 55. člena Zakona o izvrševanju proračunov Republike Slovenije za leti 2020 in 2021 (Ur.list RS, št. 75/19, 61/20 – ZDLGPE in 133/20), v povezavi s VI. poglavjem Zakona o stavbnih zemljiščih Ur.list SRS, 18/84, 32/85 - popr., 33/19, Ur.list RS, št. 24/92 - Odl. US, 29/95 - ZPDF, 44/97 - ZSZ, 101/13 - ZDavNepr, 22/14 - Odl. US) in 16. člena Statuta Občine Ajdovščina (Ur.list RS št. 44/12, 85/15, 8/18, 38/18) in Odloka o NUSZ za območje Občine Ajdovščina (Ur.list RS, št. 74/17, 80/19).

### 2. Razlogi za sprejem Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča za območje Občine Ajdovščina (v nadaljevanju Odlok o NUSZ):

S spremembo in dopolnitvijo Odloka o NUSZ se usklajuje število točk za objekte gospodarske dejavnosti v I. območju, odpravlja način oprostitve za nezazidano stavbno zemljišče, ki je bilo določeno v času začetka priprave novega OPN-ja ter določi vrednost točke skladno z Odlokom o NUSZ.

### 3. Poglavitne spremembe in dopolnitve:

- Spremeni se del 8. člena, ki določa število točk glede na lego, namembnost in smotrno uporabo za zazidano stavbno zemljišče (objekte) za gospodarske dejavnosti, ki so v I. območju. Število točk za gospodarsko dejavnost na I. območju (mesto Ajdovščina), se spremeni tako, da **je namesto 600 točk s spremembo 500 točk**. S spremembo Odloka o NUSZ leta 2019 se je med drugim spremenilo tudi meje posameznih območij, ki so podlaga za obračun NUSZ-ja. Tako je celotno mesto v I. območju in s tem se je število točk (v letu 2019) za večino velikih gospodarskih dejavnosti spremenilo iz 400 na 600.
- Odlok o NUSZ v 12. členu določa, da se letna vrednost točke za izračun nadomestila za 1m<sup>2</sup> zazidanega in nezazidanega stavbnega zemljišča za vsako naslednje leto, pred iztekom tekočega leta določi tako, da se letna vrednost točke iz tekočega leta revalorizira s povprečno stopnjo inflacije za prihodnje leto, po podatkih Urada za makroekonomske analize in razvoj, razen če se občinski svet odloči, da bo določil novo vrednost točke. Občinski svet določi novo vrednost točke za naslednje leto s sklepom, ki ga sprejme do konca tekočega leta. **V letu 2021 je predlagana enaka vrednost točke, to je 0,00256 eur**
- 16. člen Odloka, ki je določal možnost oprostitve plačila NUSZ-ja za nezazidana stavbna zemljišča, če je zavezanec podal pisni predlog, da se določenemu nezazidanemu stavbnemu zemljišču odvzame status stavbnega zemljišča in je občinska uprava po predhodnem mnenju odbora za urejanje prostora in varstvo okolja presodila, da je ta predlog utemeljen. Oprostitev za taka zemljišča bi bila dejansko možna le na podlagi spremembe prostorskega plana, ki upošteva vse predhodne strokovne podlage. Za stavbna zemljišča, kjer gradnja ni možna (zaradi oblike, reliefa, brez možnosti dostopa, obremenjene z infrastrukturo,..) se ne obračunava NUSZja že na podlagi veljavnega 5.člena Odloka.
- Zato predlagamo, da se ta oprostitev črta in nadomesti z oprostitvijo na podlagi **ponudbe nezazidanega stavbnega zemljišča Občini** po ceni, ki ni večja kot 50% povprečne cene zemljišč, ki jih je Občina odkupovala v letu 2020. Ta oprostitev se uvede za eno leto (za l.2021)

### 4. Ocena finančnih in drugih posledic sprejema odloka:

Predviden prihodek v letu 2020 iz naslova NUSZja je 2.32 mio eur, s predlagano spremembo Odloka in upoštevanje vrednost točke je v l.2021 predviden prihodek 2.18 mio eur.

Pripravila:

Marica Žen Breclj udia

Tadej Beočanin,  
župan

Izračun NUSZja v letu 2021: vrednost točke za I. 2021 = 0,00256;

		I.območje		II.območje		III.območje		VI.območje	
		2020	2021_ObA	2020	2021_ObA	2020	2021_ObA	2020	2021_ObA
		0,00256	0,00256	0,00256	0,00256	0,00256	0,00256	0,00256	0,00256
<b>ZAZIDANO ZEMLJIŠČE - OBJEKTI</b>									
<b>stanovanjska</b>									
	individualna	79,36	76,80	58,88	58,88	42,24	42,24	35,84	35,84
	strnjena	76,80	74,24	57,60	58,88	40,96	40,96	34,56	34,56
	bloki	74,24	79,36	56,32	58,88	39,68	39,68	33,80	33,28
	družbene	122,88	122,88	89,60	89,60	46,08	46,08	43,52	43,52
	<b>gospodarstvo</b>	199,68	<b>174,08</b>	140,80	140,80	81,92	81,92	56,32	56,32
<b>NEZAZIDANO ZEMLJIŠČE - PARCELE</b>									
	stan.ind.gradnja	332,80	332,80	204,80	204,80	128,00	128,00	51,20	51,20
	stan.strnjena gr.	307,20	307,20	192,00	192,00	102,40	102,40	38,40	38,40
	mešana gr.	640,00	640,00	448,00	448,00	256,00	256,00	128,00	128,00
	gradnja posl.obj.	768,00	768,00	640,00	650,00	448,00	448,00	256,00	256,00

Poročilo o NUSZ po dejavnostih in območjih (v letu 2020):

dej.o	Dejavnost	Območje	Število	Površina	Znesek	%
N1	nezaz.- stan.-individualna gradnja	I. - mesto	109	86.500,00	35.726,56	1,57
N2	nezaz.- stan.-strnjena gradnja	I. - mesto	28	26.848,00	13.362,35	0,59
N3	nezaz.- mešana gradnja	I. - mesto	28	15.143,00	26.707,69	1,18
N4	nezaz.- gradnja poslovnih objektov	I. - mesto	98	101.899,20	175.480,45	7,73
Z1	enodružinske stan. hiše, počit. obj.	I. - mesto	811	139.196,22	103.437,94	4,56
Z2	enodružinske vrstne stan. hiše in strnjena pozidava	I. - mesto	616	66.129,67	49.190,15	2,17
Z3	večstanovanjske	I. - mesto	1691	88.976,89	64.537,12	2,84
Z4	Družbene dejavnosti, javna uprava	I. - mesto	43	55.528,22	65.726,43	2,90
<b>Z5</b>	<b>Gospodarska dejavnost</b>	<b>I. - mesto</b>	<b>976</b>	<b>648.603,21</b>	<b>1.058.467,77</b>	<b>46,63</b>
N1	nezaz.- stan.-individualna gradnja	II. - mesto - okolica	26	14.314,00	3.241,36	0,14
N2	nezaz.- stan.-strnjena gradnja	II. - mesto - okolica	5	2.500,00	480,00	0,02
Z1	enodružinske stan. hiše, počit. obj.	II. - mesto - okolica	132	22.621,34	12.645,75	0,56
Z2	enodružinske vrstne stan. hiše in strnjena pozidava	II. - mesto - okolica	86	10.762,12	5.990,44	0,26
Z5	Gospodarska dejavnost	II. - mesto - okolica	3	283,43	399,07	0,02
N1	nezaz.- stan.-individualna gradnja	III. - dolina, griči	1344	880.744,20	129.891,91	5,72
N2	nezaz.- stan.-strnjena gradnja	III. - dolina, griči	2	555,00	56,83	0,00
N3	nezaz.- mešana gradnja	III. - dolina, griči	25	21.679,00	14.019,58	0,62
N4	nezaz.- gradnja poslovnih objektov	III. - dolina, griči	89	68.376,68	63.944,10	2,82
Z1	enodružinske stan. hiše, počit. obj.	III. - dolina, griči	2699	443.972,37	193.247,78	8,51
Z2	enodružinske vrstne stan. hiše in strnjena pozidava	III. - dolina, griči	1865	209.545,44	88.570,44	3,90
Z3	večstanovanjske	III. - dolina, griči	49	3.807,40	1.681,89	0,07
Z4	Družbene dejavnosti, javna uprava	III. - dolina, griči	18	13.674,53	8.359,78	0,37
Z5	Gospodarska dejavnost	III. - dolina, griči	337	147.891,85	99.172,93	4,37
N1	nezaz.- stan.-individualna gradnja	IV. - planota	191	116.997,44	5.979,76	0,26
Z1	enodružinske stan. hiše, počit. obj.	IV. - planota	822	114.917,14	38.539,10	1,70
Z2	enodružinske vrstne stan. hiše in strnjena pozidava	IV. - planota	157	17.059,49	5.533,07	0,24
Z3	večstanovanjske	IV. - planota	24	671,42	223,44	0,01
Z4	Družbene dejavnosti, javna uprava	IV. - planota	3	2.520,30	1.096,83	0,05
Z5	Gospodarska dejavnost	IV. - planota	25	9.245,81	4.353,71	0,19

Na podlagi 55. člena Zakona o izvrševanju proračunov Republike Slovenije za leti 2020 in 2021 (Uradni list RS, št. 75/19, 61/20 – ZDLGPE in 133/20), v povezavi s VI. poglavjem Zakona o stavbnih zemljiščih (Uradni list SRS, 18/84, 32/85 - popr., 33/19, Uradni list RS, št. 24/92 - Odl. US, 29/95 - ZPDF, 44/97 - ZSZ, 101/13 - ZDavNepr, 22/14 - Odl. US) in 16. člena Statuta Občine Ajdovščina (Uradni list RS št. 44/12, 85/15, 8/18, 38/18) je Občinski svet Občine Ajdovščina na \_\_\_ seji dne \_\_\_\_\_ sprejel

## ODLOK

### O NADOMESTILU ZA UPORABO STAVBNEGA ZEMLJIŠČA ZA OBMOČJE OBČINE AJDOVŠČINA

(neuradni čistopis)

#### I. SPLOŠNE DOLOČBE

##### 1. člen

V Občini Ajdovščina se za uporabo stavbnega zemljišča, na območjih, ki jih določa ta odlok, plačuje nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča (v nadaljevanju: nadomestilo).

##### 2. člen

Nadomestilo se plačuje od površine zazidanega in nezazidanega stavbnega zemljišča.

##### 3. člen

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.

Za določitev površine za odmero nadomestila za zazidano stavbno zemljišče se upošteva stanovanjska oziroma poslovna površina stavbe kot tudi površina zemljišč, ki je namenjena poslovni dejavnosti, kot so: nepokrita skladišča, parkirišča, delavnice na prostem in podobne površine.

Stanovanjska površina je čista tlorisna površina sob, predsob, hodnikov v stanovanju, kuhinje, kopalnice, shrambe in drugih zaprtih prostorov stanovanja ter čista tlorisna površina garaže za osebne avtomobile.

Poslovna površina je čista tlorisna površina poslovnega prostora in vseh prostorov, ki so funkcionalno povezani s poslovnim prostorom.

##### 4. člen

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.

Za določitev površine za odmero nadomestila za nezazidano stavbno zemljišče se upošteva površina nezazidanega stavbnega zemljišča iz prejšnjega odstavka tega člena ter površina nezazidanega stavbnega zemljišča iz 5. člena tega odloka.

## 5. člen

Če določena stavba 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 te zemljiške parcele se šteje za nezazidano stavbno zemljišče, če je njena površina večja ali enaka kot 500 m<sup>2</sup>.

Če gre v primeru iz prejšnjega odstavka tega člena za stavbo, ki predstavlja eno ali dvostanovanjski objekt, se šteje za gradbeno parcelo površina zemljišča do največ 700 m<sup>2</sup>, preostali del površine zemljiške parcele pa se šteje za nezazidano stavbno zemljišče, če je njena površina večja ali enaka kot 500 m<sup>2</sup>.

Če gre za objekt zaščitene kmetije, ki je vpisana v register zaščitene kmetij, se šteje za gradbeno parcelo površina zemljišča do največ 1.500m<sup>2</sup>, preostali del površine zemljiške parcele pa se šteje za nezazidano stavbno zemljišče.

V primeru dveh ali več nezazidanih stavbnih zemljišč istega lastnika oziroma lastnikov, ki neposredno mejijo ena na drugo, tako da jih je mogoče šteti kot zaključeno celoto, se kot nezazidano stavbno zemljišče šteje skupna površina teh zemljišč.

V osnovo za odmero nadomestila za nezazidano stavbno zemljišče se ne upošteva tisti del zemljišča, na katerem gradnja ni mogoča zaradi njegove oblike oziroma reliefnih značilnosti zemljišča, omejitev zaradi poteka javne infrastrukture ter zemljišč, ki nimajo urejenega dostopa do javne ceste.

## II. OBMOČJA, KJER SE PLAČUJE NADOMESTILO

### 6. člen

Glede na lego zemljišča, od katerega se zajema nadomestilo, se teritorij občine razdeli na naslednja območja:

I. območje – mestno Ajdovščina,

II. območje – Grivče, Žapuže in Kožmani

III. območje – stavbna zemljišča v naseljih: Batuje, Brje, Budanje, Cesta, Col, Črniče, Dobravlje, Dolenje, Dolga poljana, Gabrje, Gojače, Kamnje, Lokavec, Male Žablje, Malovše, Plače, Planina, Potoče, Ravne, Selo, Skrilje, Stomaž, Šmarje, Tevče, Ustje, Velike Žablje, Vipavski križ, Vrtovče, Vrtovin in Zavino,

IV. območje – stavbna zemljišča v naseljih: Bela, Gozd, Kovk, Križna gora, Malo polje, Otlica, Podkraj, Predmeja, Višnje, Vodice, Žagolič

V. območje – območje lokacij poslovnih prostorov izjemno ugodnih v zvezi s pridobivanjem dohodka.

Meje območij so razvidne v prilogi 1 tega odloka.

## III. MERILA ZA DOLOČANJE NADOMESTILA

### Odsek A: za zazidana stavbna zemljišča

### 7. člen

Višina nadomestila za uporabo zazidanega stavbnega zemljišča se določi z metodo točkovanja, pri kateri se upoštevajo naslednja merila:

- lega in namembnost ter smotrna uporaba zazidanega stavbnega zemljišča,
- izjemne ugodnosti v zvezi s pridobivanjem dohodka v gospodarskih dejavnostih,
- opremljenost zemljišča s komunalnimi objekti in napravami.

## 8. člen

Glede na lego, namembnost ter smotrno uporabo se zazidano stavbno zemljišče točkuje z naslednjim številom točk:

Vrsta dejavnosti oziroma namen uporabe	I.	II.	III.	IV.
4. Stanovanja in počitniški objekti, samski in dijaški domovi				
– enodružinske prosto stoječe stanovanjske hiše in počitniški objekti	130	80	45	20
– enodružinske vrstne stanovanjske hiše in strnjena pozidava	120	75	40	15
– večstanovanjske hiše (stanovanjski bloki, samski in dijaški domovi)	110	70	35	10
5. Družbene dejavnosti, javna uprava in druge negospodarske dejavnosti	300	200	100	50
6. Gospodarska dejavnost	<b>500</b>	400	200	100

## 9. člen

Znotraj območja, ki je opredeljeno kot območje lokacij poslovnih prostorov, izjemno ugodnih v zvezi s pridobivanjem dohodka, se pri uporabi zazidanega stavbnega zemljišča upoštevajo dodatne točke za naslednje vrste dejavnosti:

- finančno posredništvo, poslovanje z nepremičninami, najem in poslovne storitve 300 točk
- gostinstvo in trgovina 200 točk
- druge storitvene dejavnosti 100 točk.

## 10. člen

Opremljenost zazidanega stavbnega zemljišča s komunalnimi in drugimi objekti in napravami individualne in kolektivne rabe se vrednoti glede na prisotno število teh objektov in naprav v območju.

Šteje se, da ima območje popolno komunalno opremljenost, če je v območju:

- omrežje javnih cest,
- kanalizacijsko omrežje,
- javno vodovodno omrežje,
- električno omrežje,
- telefonsko omrežje,
- plinovodno omrežje.

Popolna komunalna opremljenost se točkuje s 180 točkami, minimalna pa s 60 točkami. Za vmesne stopnje komunalne opremljenosti se točkuje dejansko število prisotnih komunalnih objektov in naprav iz drugega odstavka tega člena in sicer po 30 točk za vsako vrsto.

Območja, ki niso opremljena z vodovodnim in električnim omrežjem, se ne točkujejo, in se od takih zazidanih stavbnih zemljišč ne plačuje nadomestilo.

### Odsek B: za nezazidana stavbna zemljišča

## 11. člen

Višina nadomestila za uporabo nezazidanega stavbnega zemljišča se določi z metodo točkovanja, pri kateri se točkuje:

- lego,



- namembnost zemljišča in
- opremljenost zemljišča s komunalnimi in drugimi objekti ter napravami.

Namembnost zemljišča se glede na njegovo lego točkuje z naslednjim številom točk:

		I.	II.	III.	IV.
1	gradnja stanovanjskih objektov:				
	individualna gradnja	130	80	50	20
	strnjena gradnja	120	75	40	15
2	mešana gradnja(stanovanjskih ali poslovnih objektov)	250	175	100	50
3	gradnja poslovnih objektov	300	250	175	100

Opremljenost stavbnega zemljišča s komunalnimi in drugimi objekti ter napravami se glede na njegovo lego točkuje tako, da se na posameznih območjih znotraj območij iz 6. člena tega odloka, to je v tistih conah, kjer je večja opremljenost s komunalnimi in drugimi objekti ter napravami, številu točk iz drugega odstavka tega člena prišteje dodatne točke, kot sledi:

- cone v mestu Ajdovščina: površine za centralne dejavnosti (CU, CDm,) površine za trgovino in storitve (BD) in gospodarske cone (IG) 400
- cone v ureditvenih območjih naselij Batuje, Črniče, Gojače in Selo: površine za centralne dejavnosti (CDm), površine za trgovino in storitve (BD) in gospodarske cone (IG): 200
- Ostala območja nezazidanih zemljišč kjer je sprejet občinski podrobni prostorski načrt ali sklep o dispoziciji pozidave 100.

Meje območij iz tretjega odstavka tega člena so razvidne v prilogi 2 tega odloka.

#### IV. VIŠINA NADOMESTILA

##### 12. člen

Letna višina nadomestila za uporabo zazidanega stavbnega zemljišča se določi tako, da se skupno število točk, prejetih po merilih iz 8., 9. in 10. člena tega odloka, pomnoži s stanovanjsko ali poslovno površino zavezančevega objekta in vrednostjo točke za izračun nadomestila.

Letna višina nadomestila za uporabo nezazidanega stavbnega zemljišča se določi tako, da se skupno število točk, prejetih po merilih iz 11. člena tega odloka, pomnoži s površino nezazidanega stavbnega zemljišča in vrednostjo točke za izračun nadomestila.

**Letna vrednost točke za izračun nadomestila za 1m<sup>2</sup> zazidanega in nezazidanega stavbnega zemljišča za leto 2021 znaša 0,00256 €.**

Letna vrednost točke za izračun nadomestila za 1m<sup>2</sup> zazidanega in nezazidanega stavbnega zemljišča za vsako naslednje leto, se pred iztekom tekočega leta določi tako, da se letna vrednost točke iz tekočega leta revalorizira s povprečno stopnjo inflacije za prihodnje leto, po podatkih Urada za makroekonomske analize in razvoj, razen če se občinski svet odloči, da bo določil novo vrednost točke. Občinski svet določi novo vrednost točke za naslednje leto s sklepom, ki ga sprejme do konca tekočega leta.

Za nepokrita skladišča, parkirišča, delavnice na prostem in podobno se upošteva vrednost točke v višini 50%.

##### 13. člen

Odmero, nadzor nad obračunavanjem in plačevanjem ter izterjavo nadomestila opravlja Ministrstvo za finance, Davčna uprava RS preko pristojnega davčnega urada.

Pristojni davčni urad ugotovi obveznost zavezancev za plačilo nadomestila z odločbo. Obveznost se odmeri letno.

Za vse postopke v zvezi z odmero, pobiranjem in vračanjem, izterjavo, odpisom in plačevanjem obveznosti v zvezi z nadomestilom, se uporabljajo določbe zakona o davčnem postopku in določbe zakonov in drugih predpisov, ki se nanašajo na odmero, obračun, plačilo in izterjavo nadomestila.

## V. ZAVEZANCI

### 14. člen

Nadomestilo mora plačati neposredni uporabnik stavbe ali dela stavbe oziroma zemljišča kot lastnik, kot najemnik oziroma drug uporabnik stanovanja ali poslovnega prostora oziroma nezazidanega stavbnega zemljišča.

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 za zazidana stavbna zemljišča upošteva zadnja namembnost, ki se je odvijala na stavbnem zemljišču.

## VI. OPROSTITVE PLAČILA NADOMESTILA

### 15. člen

Poleg primerov iz 59. člena Zakona o stavbnih zemljiščih (Ur. l. SRS, 18/84, 32/85 - popr., 33/19, Ur. l. RS, št. 24/92 - Odl.US, 29/95 - ZPDF, 44/97 - ZSZ, 101/13 - ZDavNep, 22/14 - Odl.US) so plačila nadomestila oproščeni tudi:

- zavezanci, ki predložijo dokazilo centra za socialno delo, iz katerega je razvidna njegova socialna ogroženost (mnenje, odločba),
- lastniki oziroma uporabniki poslovnih prostorov, ki so namenjeni dejavnosti društev oziroma karitativni in humanitarni dejavnosti,
- zavezanci, ki so kupili novo stanovanje kot posamezni del stavbe ali zgradili, dozidali ali nadzidali družinsko stanovanjsko hišo, če je v ceni stanovanja oziroma družinske stanovanjske hiše ali neposredno plačan komunalni prispevek. 5-letna oprostitev prične teči z dnem prijave stalnega bivališča, upošteva pa se od dneva popolnosti vloge za priznanje 5-letne oprostitve.

Pravico do oprostitve iz tega člena zavezanci uveljavljajo z zahtevkom na občinsko upravo, ki o oprostitvi odloči z odločbo. Zahtevek za oprostitev plačila nadomestila morajo zavezanci vložiti najkasneje do 31. januarja za tekoče leto. Zahtevku je treba priložiti ustrezna dokazila, ki potrjujejo njihovo upravičenost do oprostitve. Oprostitve oziroma delne oprostitve iz tega člena se ne uporabljajo za nezazidana stavbna zemljišča.

Občina Ajdovščina in krajevne skupnosti ne plačujejo nadomestila za zemljišča in objekte, ki jih same uporabljajo.

### ~~16. člen~~

~~Če zavezanec poda pisni predlog, da se določenemu nezazidanemu stavbnemu zemljišču odvzame status stavbnega zemljišča in občinska uprava po predhodnem mnenju odbora za urejanje prostora in varstvo okolja presodi, da je ta predlog utemeljen, se zavezanca za to nezazidano stavbno zemljišče oprosti plačila nadomestila. Zavezanci morajo utemeljene predloge vložiti pri občinski upravi do 31. januarja za tekoče leto. O oprostitvi izda občinska uprava ustrezno odločbo.~~

~~Kolikor se na nezazidanem stavbnem zemljišču, za katerega je bil podan predlog za odvzem statusa stavbnega zemljišča in se ni obračunavalo nadomestilo, pridobiva gradbeno dovoljenje, je investitor dolžan za celotno obdobje oprostitve poravnati nadomestilo za uporabo nezazidanega stavbnega zemljišča z zakonitimi zamudnimi obrestmi.~~

»Zavezanca za plačilo nadomestila za uporabo nezazidanega stavbnega zemljišča se v letu 2021 oprosti plačila nadomestila za določeno nezazidano zemljišče, če Občini Ajdovščina poda ponudbo za prodajo tega nezazidanega zemljišča po ceni, ki ni višja od 50% povprečne dosežene cene, po kateri je Občina Ajdovščina v preteklem letu kupovala oziroma prodajala zemljišča v primerljivih conah.

Zavezanec se mora v ponudbi zavezati, da ga ponudba Občini Ajdovščina veže za celotno tekoče leto. Zavezanec lahko nezazidano zemljišče proda tudi drugim kupcem po drugačni ceni, vendar le do dneva prejetja obvestila Občine Ajdovščina, da sprejema ponudbo.

Ponudbo mora zavezanec podati Občini Ajdovščina do 31. januarja 2021. O oprostitvi izda občinska uprava odločbo.

Zavezanec, ki z Občino Ajdovščina v mesecu dni po sprejemu ponudbe ne sklene pogodbe o prodaji zemljišča, mora za celotno obdobje oprostitev poravnati nadomestilo za uporabo nezazidanega stavbnega zemljišča z zakonitimi zamudnimi obrestmi.«

## **16. a člen**

Zavezanca za plačilo nadomestila za uporabo nezazidanega stavbnega zemljišča se v letu, v katerem pridobi dokončno gradbeno dovoljenje na tem nezazidanem stavbnem zemljišču, oprosti plačila nadomestila za to nezazidano zemljišče.

Za uveljavljanje oprostitev po tem členu morajo zavezanci vložiti pisno vlogo s potrebnimi dokazili o dokončnosti gradbenega dovoljenja v letu uveljavljanja oprostitev, praviloma do prejema odločbe o odmeri nadomestila. O oprostitvi izda občinska uprava ustrezno odločbo.

Ne glede na določbo drugega odstavka tega člena je oprostitev mogoče uveljavljati tudi po prejetju odločbe o odmeri nadomestila in po plačilu nadomestila s tem, da ob povračilu že plačanega nadomestila ni mogoče uveljavljati obresti.

## **VII. PODATKI ZA IZRAČUN NADOMESTILA**

### **17. člen**

Za izračun nadomestila se uporabijo uradni podatki in evidence, s katerimi razpolaga občinska uprava. Zavezanci so dolžni sporočiti pristojnemu organu občinske uprave vse spremembe, ki vplivajo na višino nadomestila (sprememba vrste dejavnosti, spremembe poslovne in stanovanjske površine oziroma površine nezazidanega stavbnega zemljišča) najkasneje v 30 dneh od nastanka spremembe.

### **18. člen**

Na zahtevo občinske uprave in v roku, ki ga ta določi, so zavezanci dolžni sporočiti vse zahtevane podatke, ki so potrebni za izračun nadomestila.

Zavezanci, ki podatka o površini občinski upravi ne sporočijo, oziroma tega ne storijo na njeno zahtevo ali se ugotovi, da so sporočili netočne podatke, se odmeri nadomestilo od 200 m<sup>2</sup> za stanovanjske površine in od 1000 m<sup>2</sup> za poslovno površino. Če občinska uprava oceni, da je stanovanjskih površin več kot 200 m<sup>2</sup>, poslovnih površin pa več kot 1000 m<sup>2</sup> in zavezanec podatkov ne prijavi oziroma tega ne stori na njeno zahtevo ali se ugotovi, da je sporočil netočne podatke, se nadomestilo odmeri na podlagi ocene površine celotne parcele zavezanca.

## **VIII. KAZENSKÉ DOLOČBE**

### **19. člen**

Z globo v znesku 850 eur se kaznuje za prekršek pravna oseba, samostojni podjetnik posameznik ali posameznik, ki samostojno opravlja dejavnost:

- če pristojnemu organu ne sporoči vseh sprememb, ki vplivajo na višino nadomestila (17. člen),

– če na zahtevo pristojnega organa ne sporoči zahtevanih podatkov ali če sporoči netočne podatke (18. člen).

Z globo v znesku 250 eur se kaznuje tudi odgovorna oseba pravne osebe, samostojnega podjetnika posameznika ali posameznika, ki samostojno opravlja dejavnost, kot tudi posameznik, če stori prekršek iz prejšnjega odstavka tega člena.

Nadzor nad izvajanjem določb tega odloka opravlja pristojni inšpektorat Občine Ajdovščina.

## IX. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

### 21. člen

Končna določba

**Ta odlok se objavi v Uradnem listu RS in začne veljati s 1. 1. 2021.**

*Odlok o spremembah in dopolnitvah odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča za območje Občine Ajdovščina (Ur. l. RS št. 74/17, 80/19)*

*Ta odlok se objavi v Uradnem listu RS in začne veljati s 1.1.2020.*

*Odlok o spremembah in dopolnitvah odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča za območje Občine Ajdovščina (Ur. l. RS št. 74/17)*

*Ta odlok se objavi v Uradnem listu RS in začne veljati s 1. 1. 2018.*

**Tadej Beočanin**

**Župan**

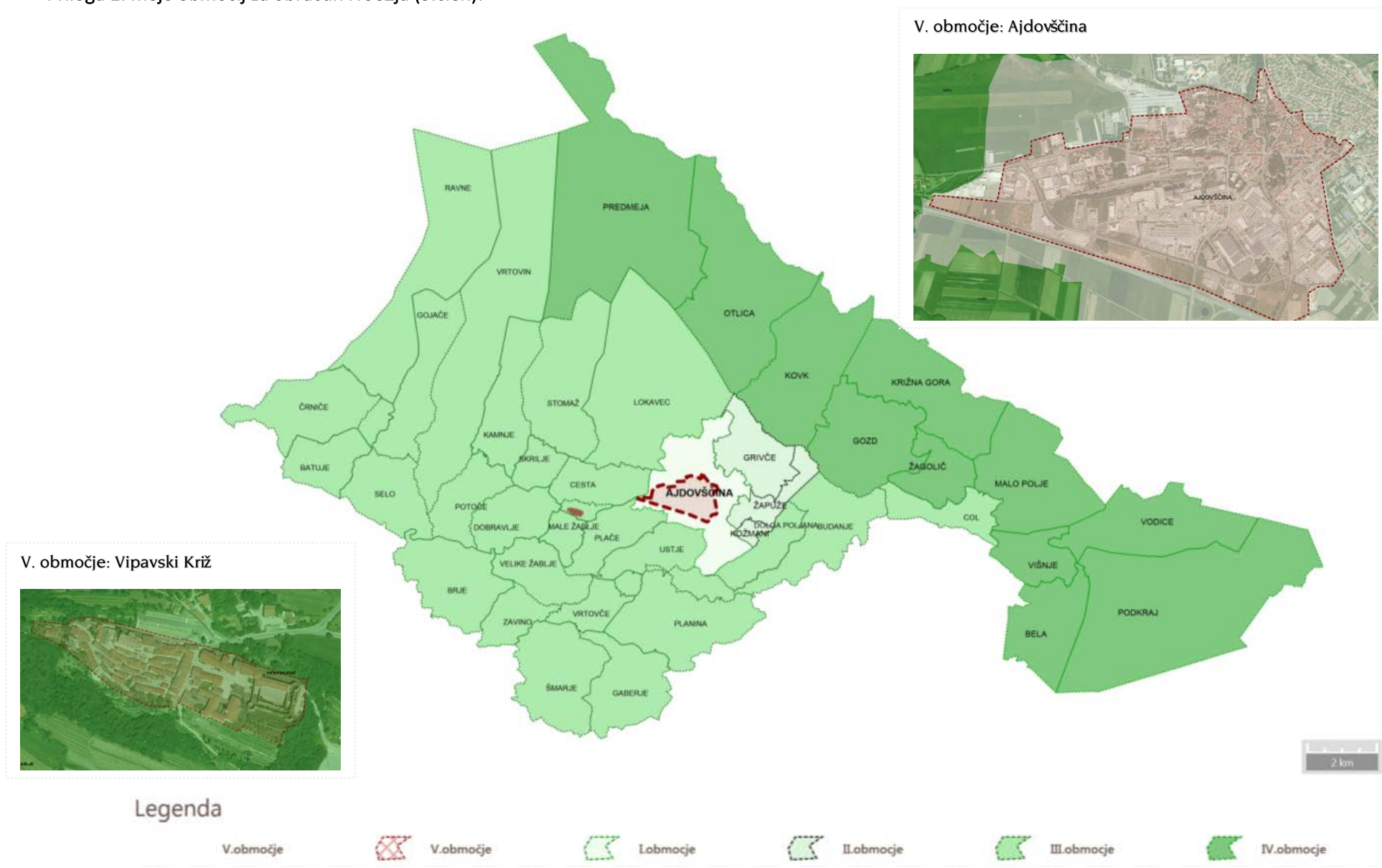
Številka: 422-011/2017

Datum:

Priloga 1: meje območij za obračun nadomestila

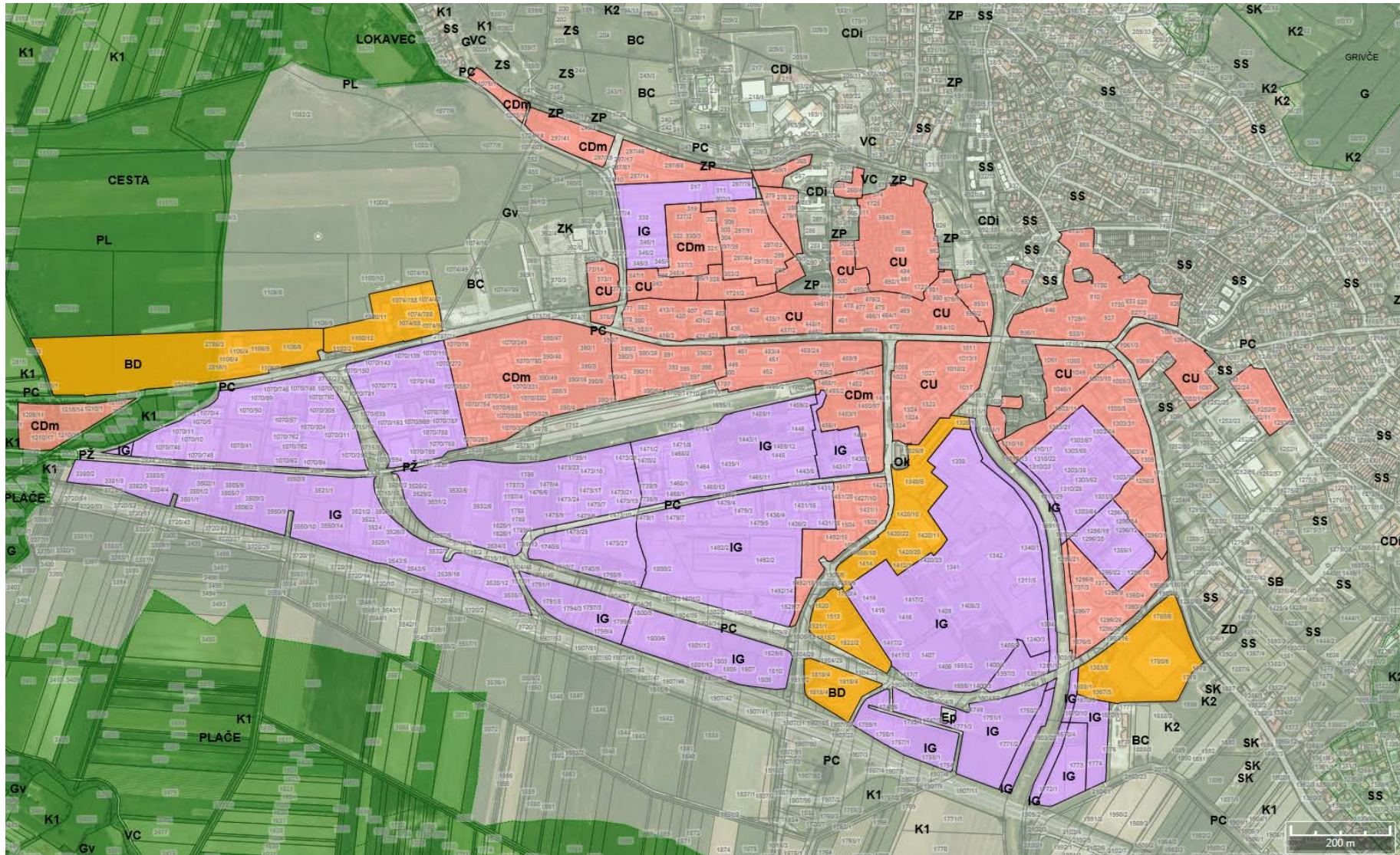
Priloga 2: meje območij za nezazidana zemljišča

Priloga 1: meje območij za obračun NUSZja (3.člen):



Priloga 2:

2/1: cone v mestu Ajdovščina:



2/2: cone v ureditvenih območjih naselij Batuje, Črniče, Gojače in Selo:

