

Na podlagi 59. člena Zakona o izvrševanju proračunov Republike Slovenije za leti 2017 in 2018 (ZIPRS1718, Ur.l.RS 80/2016, 33/2017, 59/2017), VI. poglavja Zakona o stavbnih zemljiščih (Ur.l.SRS, 18/1984, 32/1985 - popr., 33/1989, Ur.l.RS, št. 24/1992 - Odl. US, 29/1995 - ZPDF, 44/1997 - ZSZ, 101/2013 - ZDavNepr, 22/2014 - Odl. US) in 16. člena Statuta Občine Ajdovščina (Ur.l.RS št. 44/2012, 85/2015) je Občinski svet Občine Ajdovščina na 27. seji dne 14.12.2017 sprejel

## **O D L O K**

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

#### **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 površine takšne zemljiške parcele pa se šteje za nezazidano stavbno zemljišče.

#### **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 središče,

II. območje – preostali del poselitvenega območja mesta Ajdovščina,

III. območje – stavbna zemljišča v naseljih: Budanje, Cesta, Col, Črniče, Dobravlje, Kamnje, Lokavec, Selo, Skrilje, Vipavski Križ, Vrtovin in stavbna zemljišča v Obrtni coni Pod Batujami, Obrtni coni Mlake in Poslovno obrtni coni Gojače,

IV. območje – stavbna zemljišča v ostalih naseljih,

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

Meje II., III. in IV. območja iz prejšnjega odstavka so razvidne iz kartografskega dela družbenega plana Občine Ajdovščina za območje Občine Ajdovščina (Uradni list RS, št. 96/04), DKN v merilu 1:5000, medtem ko so meje I. in V. območja iz prejšnjega odstavka razvidne iz grafične priloge tega odloka (*priloga 1*).

### 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.
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	600	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	65	40	25	10
– strnjena gradnja	60	35	20	7
2. mešana gradnja (stanovanjskih ali poslovnih objektov)	225	150	75	35
3. gradnja poslovnih objektov	300	200	100	50.

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: Servisna cona, Poslovno obrtna cona Na gmajni, Pod 400  
obvoznico I, Pod letališčem, del območja Mirc, del območja Pod železnico
- Poslovno obrtna cona Gojače 200.

Meja dela območja Mirc in dela območja Pod železnico iz tretjega odstavka tega člena je razvidna iz grafične priloge tega odloka (*priloga 2*). Meje Servisne cone, Poslovno obrtne cone Na gmajni, Pod obvoznico I., Pod Letališčem in Poslovno obrtne cone Gojače iz tretjega odstavka tega člena so razvidne iz kartografskega dela Odloka o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in družbenega plana Občine Ajdovščina za območje Občine Ajdovščina (Uradni list RS št. 96/2004).

## 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 2018 znaša 0,00228 EUR.

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 (Uradni list SRS, št. 18/84 (32/85 popr.), 33/89, RS, št. 24/92 Odl.US: U-I-105/91-18, 29/95-ZPDF, 44/97-ZSZ, 27/98 Odl.US: U-I-83/96, 120/06 Odl.US: U-I-286/04-46, 21/07 Odl.US: U-I-218/05-7), so plačila nadomestila oproščeni tudi:

- občani, ki prejemajo denarno socialno pomoč. Te se lahko začasno oprosti plačevanja nadomestila, če se na osnovi poročila Centra za socialno delo ugotovi, da bi plačevanje nadomestila ogrožalo socialno varnost zavezanca in njegove družine,
- lastniki oziroma uporabniki poslovnih prostorov, ki so namenjeni dejavnosti društev oziroma karitativni in humanitarni dejavnosti,
- plačila nadomestila so za dobo pet let oproščeni občani, ki so z uvedenim krajevnim samoprispevkom oziroma z lastnimi prispevki zbrali sredstva za izgradnjo posameznih komunalnih objektov in to v višini, kot so te komunalne naprave ovrednotene v 10. členu tega odloka. Petletna doba oprostitve velja od dneva vselitve v stanovanje ali stanovanjsko hišo oziroma zgraditve posameznega komunalnega objekta ali naprave.

Pravico do oprostitve iz tega člena zavezanci uveljavljajo z zahtevkom na občinsko upravo, ki o oprostitvi odloči z odločbo. Zahtevki za oprostitve plačila nadomestila morajo zavezanci vložiti najkasneje do 30. novembra tekočega leta. Zahtevku je treba priložiti ustrezna dokazila, ki potrjujejo njihovo upravičenost do oprostitve.

Oprostitve oziroma delne oprostitve iz prve, druge in tretje alineje prvega odstavka tega člena se ne uporabljajo za nezazidana stavbna zemljišča.

### **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.

### **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.

#### **16. b člen**

Zavezanca za plačilo nadomestila za uporabo nezazidanega stavbnega zemljišča se oprosti plačila nadomestila za določeno nezazidano zemljišče, če Občini Ajdovščina poda ponudbo za prodajo tega nezazidanega zemljišča po ceni, ki ni višja od 50% maksimalno 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 vložiti za vsako leto odmere nadomestila posebej in sicer do 25. marca tekočega leta. O oprostitvi izda občinska uprava ustrezno 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.

### **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 835 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 208 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**

#### **20. člen**

Z dnem uveljavitve tega odloka preneha veljati Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča – uradno prečiščeno besedilo (UPB1) (Uradni list RS št. 12/2013).

## **21. člen**

Ta odlok začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije, uporabljati pa se začne 1. januarja 2018.

**ŽUPAN  
TADEJ BEOČANIN**

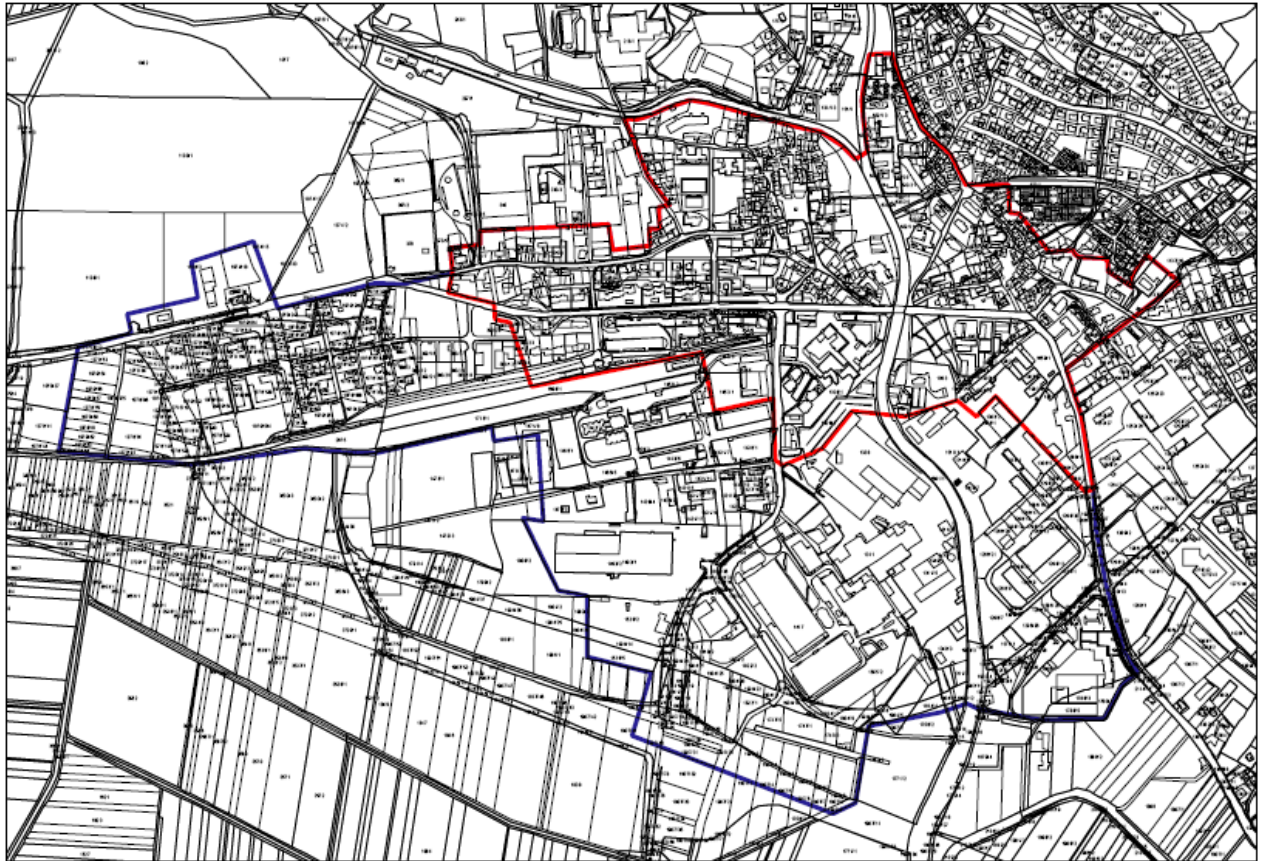
Številka: 422-011/2017

Datum: 14.12.2017

*Priloga 1: meje I. in V. območja*

*Priloga 2: Meja dela območja POC Mirc in dela območja Pod železnico*

**Priloga 1: Meje I. in V. območja**



**Priloga 2: Meja dela območja POC Mirce in dela območja POC Pod železnico**

