

Na podlagi 55. člena Zakona o izvrševanju proračunov Republike Slovenije za leti 2024 in 2025 (Uradni list RS, št. 123/23 in 12/24) v povezavi s VI. poglavjem Zakona o stavbnih zemljiščih Zakon o stavbnih zemljiščih (Uradni list SRS, št. 18/84, 32/85 - popr., 33/89, Uradni list RS, št. 24/92 - odl. US, 29/95 - ZPDF, 44/97 - ZSZ, 101/13 - ZDavNepr, 22/14 - odl. US, 187/21 - ZIPRS2223, 150/22 - ZIPRS2324), 218. členom in 218.a do 218.d členom Zakona o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 102/04 - uradno prečiščeno besedilo, 14/05 - 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, 20/11 - odl. US, 57/12, 110/13, 101/13 - ZDavNepr, 22/14 - odl. US, 19/15, 66/17, 61/17 - GZ, 150/22 - ZIPRS2324) ter na podlagi 16. člena Statuta Občine Makole (Uradno glasilo slovenskih občin 2/2007, 45/2014 in 64/2016) je Občinski svet Občine Makole na svoji redni seji dne sprejel

ODLOK O NADOMESTILU ZA UPORABO STAVBNEGA ZEMLJIŠČA V OBČINI MAKOLE

1. Splošne določbe

1. člen

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

2. Območje, na katerem se plačuje nadomestilo

2. člen

(1) Nadomestilo se plačuje na celotnem območju občine, ki je z izvedbenim prostorskim načrtom Občine Makole ali na podlagi 49. člena Zakona o stavbnih zemljiščih (Ur. list RS, št. 44/97) določeno kot stavbno zemljišče, ter na območjih za katere je sprejet prostorski izvedbeni akt.

(2) Zemljiške parcele iz prvega odstavka tega člena se štejejo za nezazidana stavbna zemljišča po tem odloku in se zanje plačuje nadomestilo, če imajo urejen dostop do javnega cestnega omrežja in če je zanje možno izvesti priključke na javno vodovodno omrežje, javno elektroenergetsko omrežje in javno kanalizacijsko omrežje, kolikor ni dovoljena gradnja greznic oziroma malih čistilnih naprav.

3. člen

(1) Nadomestilo se plačuje za zazidana in za nezazidana stavbna zemljišča.

(2) Za zazidana stavbna zemljišča se štejejo tiste zemljiške parcele ali njihovi deli, na katerih so gradbene parcele z zgrajenimi stavbami ali gradbenimi inženirskimi objekti, ki niso objekti gospodarske javne infrastrukture in tiste zemljiške parcele ali njihovi deli, na katerih se je na podlagi dokončnega gradbenega dovoljenja začelo z gradnjo stavb ali gradbenih inženirskih objektov, ki niso objekti gospodarske javne infrastrukture. Če določena stavba gradbene parcele še nima določene, se do njene določitve za zazidano stavbno zemljišče šteje tisti del površine zemljiške parcele, na katerem stoji takšna stavba (fundus), pomnožena s faktorjem 1,5, preostali del površine takšne zemljiške parcele pa se šteje za nezazidano stavbno zemljišče.

(3) Za nezazidana stavbna zemljišča se štejejo tiste zemljiške parcele, 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 ali 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. Zemljiška parcela, ki se jo šteje za nezazidano stavbno zemljišče, mora imeti najmanj površino, kot jo za gradnjo določa izvedbeni prostorski akt.

4. člen

(1) Nadomestilo za uporabo zazidanega stavbnega zemljišča se plačuje od stanovanjske oziroma poslovne površine stavbe.

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

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

(4) Poslovne površine so tudi površine zemljišč, ki so namenjene poslovni dejavnosti, kot so nepokrita skladišča, parkirišča, delavnice na prostem, bencinski servisi, manipulativne površine, na katerih se opravlja gospodarska dejavnost, gostinski vrtovi, ki niso stavbe in druge površine, namenjene za opravljanje poslovne dejavnosti.

(5) Čiste tlorisne površine iz drugega in tretjega odstavka tega člena se opredeli na podlagi prijave zavezanca oziroma se jih določi tako, da se upoštevajo uradni podatki o površini delov stavbe iz registra nepremičnin, zmanjšani za odprte površine, kot so odprte terase, balkoni ipd.

5. člen

Nadomestilo za uporabo nezazidanega stavbnega zemljišča se plačuje od površine zemljiških parcel, na katerih je po izvedbenem prostorskem aktu dopustna gradnja objektov iz tretjega odstavka 3. člena tega odloka.

3. Merila za določanje višine nadomestila za zazidana stavbna zemljišča

6. člen

Za določitev nadomestila za zazidana stavbna zemljišča oz. stavbe se upoštevajo:

1. opremljenost stavbnega zemljišča s komunalnimi in drugimi objekti in napravami in možnost priključitve na te objekte in naprave,
2. lega stavbnega zemljišča,
3. vrsta dejavnosti oz. namen uporabe stavbnega zemljišča.

3.1. Ovrednotenje opremljenosti stavbnega zemljišča

7. člen

(1) Opremljenost zazidanega stavbnega zemljišča z objekti javne infrastrukture in možnost priključkana te objekte se ovrednoti z naslednjimi točkami:

zap. št.	vrsta priključka:	št. točk
1.	cesta v protiprašni izvedbi	20
2.	Makadamska cesta	10
3.	javno kanalizacijsko omrežje	20
4.	javno električno omrežje	10
5.	javna razsvetljava	10
6.	telekomunikacije	10
7.	vodovodno omrežje	20

(2) Šteje se, da so vsa zazidana stavbna zemljišča opremljena s cesto.

(3) Šteje se, da ima zazidano stavbno zemljišče možnost priključka na javno vodovodno, javno kanalizacijsko, električno omrežje ter telekomunikacijsko omrežje, če je omrežje, na katerega se je možno priključiti, oddaljeno od meje stavbnega zemljišča največ 50 m in obstaja tudi dejanska možnost priključitve in koriščenja teh infrastrukturnih objektov.

3.2. Lega stavbnega zemljišča

8. člen

Glede na lego stavbnega zemljišča je celotno območje Občine Makole opredeljeno kot eno območje.

3.3. Namen uporabe stavbnega zemljišča oziroma vrsta dejavnosti

9. člen

Nadomestilo za stavbna se plačuje za zemljišča, objekte in dele stavb z naslednjim namenom:

Namen stavbe, dela stavbe oz. zemljišča	Število točk
Stanovanjske stavbe	90
Garaža, kot samostojni objekt	90
Poslovne stavbe (razen za kmetijski namen)	200
Poslovne stavbe (kmetijski namen)	100
Nezazidana stavbna zemljišča- stanovanjski namen	40
Nezazidana stavbna zemljišča- poslovni namen	60

10. člen

- (1) Pri izračunu nadomestila za nezazidana stavbna zemljišča se upošteva površina zemljiške parcele, ki se jo šteje za nezazidano stavbno zemljišče po tem odloku, ne točkuje pa se komunalna opremljenost.
- (2) Kadar je na nezazidanem stavbnem zemljišču predvidena kombinirana dejavnost (stanovanjska in poslovna) se plačuje nadomestilo 50% za stanovanjsko dejavnost in 50% za poslovno dejavnost.

4. Določanje višine nadomestila

11. člen

Letna višina NUSZ se izračuna tako, da se medsebojno pomnožijo:

- površina stavbnega zemljišča izražena v m²,
- s seštevkom točk glede na namensko rabo zemljišča in skupnim številom točk glede na komunalno opremo
- vrednostjo točke.

12. člen

- (1) Vrednost točke za izračun nadomestila za leto 2025 znaša 0,001600.
- (2) Vrednost točke za odmernostno leto se z ugotovitvenim sklepom župana letno revalorizira s količnikom ugotovljenim na podlagi letnega indeksa rasti cen življenjskih potrebščin po podatkih Statističnega urada RS, za obdobje pred letom za katero se nadomestilo odmerja, če je količnik večji od ena. Ugotovitveni sklep se objavi v Uradnem glasilu slovenskih občin.
- (3) V primeru drugačne določitve vrednosti točke, kot je določena v prejšnjem odstavku, novo vrednost točke določi Občinski svet Občine Makole, na predlog župana.

5. Odmera nadomestila

13. člen

- (1) Zavezanec za plačilo nadomestila za zazidano stavbno zemljišče je neposredni uporabnik zemljišča oz. stavbe ali dela stavbe (imetnik pravice razpolaganja oz. lastnik, najemnik, zakupnik), od katere se plačuje nadomestilo. V kolikor ti podatki občini niso znani, je zavezanec lastnik zemljišča.
- (2) Zavezanec za plačilo nadomestila za nezazidano stavbno zemljišče je lastnik nezazidanega stavbnega zemljišča oz. uporabnik zemljišča, če lastnik sporoči občinski upravi podatke o uporabniku.

14. člen

- (1) Nadomestilo se zavezancu odmeri letno za tekoče leto z odločbo.
- (2) Nadomestilo se plačuje mesečno, trimesečno, polletno ali letno. Za vse aktivnosti v zvezi z odmero, evidentiranjem, izterjavo, odpisom zaradi neizterljivosti, zastaranja in plačila obresti v zvezi z nadomestilom za uporabo stavbnega zemljišča se uporabljajo določbe zakona, ki ureja področje davkov.

- (3) Odločbo o odmeri nadomestila izda zavezancu krajevno pristojna enota Finančne uprave Republike Slovenije (v nadaljevanju: finančni urad).
- (4) Finančni urad začne postopek za odmero nadomestila na podlagi podatkov o stavbnih zemljiščih ino zavezancih za nadomestilo, ki mu jih posreduje občinska uprava.
- (5) Podatke o zavezancih in stavbnih zemljiščih pridobiva občinska uprava iz uradnih evidenc, od upravnega organa, pristojnega za izdajo dovoljenj za posege v prostor, iz občinskih prostorskih aktov in drugih lastnih evidenc ter na podlagi prijave neposrednega uporabnika stavbnega zemljišča.
- (6) S podatki, ki jih ne pridobi iz uradnih evidenc, občina seznani lastnike na način, kot določajo predpisi o graditvi objektov.
- (7) Nadomestilo se plačuje tudi za nelegalno zgrajene objekte.
- (8) Zavezanci so dolžni prijaviti občinski upravi vse podatke, vezane na nastanek obveznosti plačila nadomestila po tem odloku in vse spremembe, ki vplivajo na odmero nadomestila, in sicer v najkasneje 15 dneh od nastanka obveznosti oz. spremembe.
- (9) Če zavezanci ne sporočijo zahtevanih podatkov za odmero nadomestila v roku iz prejšnjega odstavka, občinski urad sam pridobi podatke iz uradnih evidenc in prične postopek po uradni dolžnosti.
- (10) Če nastane obveznost za plačilo nadomestila po tem odloku ali sprememba med letom, se le-ta upošteva od prvega dne v naslednjem mesecu, v katerem je obveznost ali sprememba nastala.
- (11) Nadomestilo je finančni vir občinskega proračuna in se plačuje na transakcijski račun proračuna Občine Makole.

6. Oprostitve plačila nadomestila

15. člen

- (1) Nadomestilo se ne plačuje za zemljišča, ki se uporabljajo za potrebe obrambe, za objekte tujih držav, ki jih uporabljajo tuja diplomatska in konzularna predstavništva, za objekte mednarodnih in meddržavnih organizacij, ki jih uporabljajo te organizacije, če ni v mednarodnem sporazumu drugače določeno in za stavbe, ki jih uporabljajo verske skupnosti za svojo versko dejavnost.
- (2) Nadomestila se na lastno zahtevo oprosti zavezanec, ki je kupil novo stanovanje kot posamezen del stavbe ali zgradil družinsko stanovanjsko hišo, če je v ceni ali neposredno plačal komunalni prispevek ali izvedel opremljanje po pogodbi o opremljanju po določbah zakona, ki ureja prostorsko načrtovanje. Oprostitev plačevanja nadomestila traja 5 let in začne teči od dneva vselitve v stanovanje oziroma stanovanjsko hišo.
- (3) Oseba, katere objekt je trajno neuporaben zaradi požara, poplave ali druge naravne nesreče in to lahko dokaže z ustreznim potrdilom. Oprostitev velja za obdobje, ko objekta ni mogoče uporabljati. To obdobje pa ne sme biti krajše od 3 mesecev in ne daljše od časa, ki je potreben za sanacijo objekta. Zavezanec mora podati vlogo, v kateri navede razloge in predviden čas zaključka sanacije.
- (4) Oprostitev plačevanja nadomestila se uvede na pisno zahtevo zavezanca, ki jo mora zavezanec skupaj z ustreznimi dokazili vložiti najkasneje do 28. februarja za tekoče leto pri občinski upravi.
- (5) O oprostitvi plačila na podlagi listinskih dokazov odloči občinski urad. Zoper odločitev je dovoljena pritožba na župana občine.

7. Kazenske določbe

16. člen

- (1) Z denarno kaznijo 500,00 EUR se kaznuje za prekršek pravna oseba ali samostojni podjetnik posameznik če:
- V roku 30 dni na poziv občinske uprave ne sporoči podatkov, ki so mu potrebni za odmero nadomestila,
 - ne prijavi sprememb,
 - prijavi napačne podatke.
- (2) Z denarno kaznijo 200,00 EUR se za prekrške iz prejšnjega odstavka kaznuje posameznik ali odgovorna oseba pravne osebe iz prejšnjega odstavka.
- (3) Nadzor nad izvajanjem tistih določb tega odloka, za katere je v primeru njihove kršitve po tem odloku predpisana sankcija, opravlja Medobčinski inšpektorat in redarstvo občin Slovenska Bistrica,

Poljčane in Makole.

8. Prehodne in končne določbe

17. člen

(1) Z dnem uveljavitve tega odloka preneha za območje Občine Makole veljati Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnih zemljišč (Uradni list Republike Slovenije, št. 29/1996 in 73/2003), ki ga je sprejela prejšnja skupna Občina Slovenska Bistrica.

(2) Do začetka uporabe tega odloka se uporabljajo določbe Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnih zemljišč (Uradni list Republike Slovenije, št. 29/1996 in 73/2003).

18. člen

Ta odlok začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem glasilu slovenskih občin, uporabljati pa se začne 1. januarja 2025.

Številka:

Datum:

Občina Makole
Župan Franc Majcen