



# 10

## Prva obravnava

Na podlagi 59. člena Zakona o izvrševanju proračunov Republike Slovenije za leti 2017 in 2018 (Uradni list RS 80/2016, 33/2017, 59/2017), VI. poglavja Zakona o stavbnih zemljiščih (Uradni list SRS, 18/1984, 32/1985 - popr., 33/1989, Uradni list RS, št. 24/1992 - Odl. US, 29/1995 - ZPDF, 44/1997 - ZSZ, 101/2013 - ZDavNepr, 22/2014 - Odl. US) in 19. člena Statuta Mestne občine Nova Gorica, (Uradni list RS, št. 13/12 in 18/17) je Mestni svet Mestne občine Nova Gorica na seji dne \_\_\_\_\_ sprejel

### ODLOK

## O UREDITVI NADOMESTILA ZA UPORABO STAVBNEGA ZEMLJIŠČA V MESTNI OBČINI NOVA GORICA

### I. SPLOŠNA DOLOČBA

#### 1. člen

(predmet odloka)

S tem odlokom se določijo podlage za odmero nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča (v nadaljevanju: nadomestilo), ki določajo:

- zazidana in nezazidana stavbna zemljišča,
- območja, katera so predmet odmere nadomestila,
- merila za določitev višine nadomestila,
- zavezanca za plačilo nadomestila in način odmere nadomestila,
- oprostitve plačila nadomestila.

#### 2. člen

(gradbena parcela)

(1) Izraz gradbena parcela, ki se uporablja v tem odloku, predstavlja zemljišče pod stavbo skupaj z zemljiščem, ki ga ta stavba potrebuje za svojo uporabo in je kot taka določena skladno s predpisi in tem odlokom.

(2) Gradbena parcela je tudi parcela objekta, kot je opredeljena z veljavnim Občinskim prostorskim načrtom Mestne občine Nova Gorica.

## II. DOLOČITEV ZAZIDANIH IN NEZAZIDANIH STAVBNIH ZEMLJIŠČ

### 3. člen

(zazidana stavbna zemljišča)

- (1) Kot zazidana stavbna zemljišča štejejo zemljišča, na katerih so gradbene parcele z zgrajenimi stavbami in/ali gradbenimi inženirskimi objekti, ki niso objekti gospodarske javne infrastrukture in zemljišča, na katerih je izdano dokončno gradbeno dovoljenje za 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 do njene določitve za zazidano stavbno zemljišče šteje del zemljiške parcele, na katerem stoji stavba (fundus) in/ali gradbeni inženirski objekt, pomnožen s faktorjem 1,5.

### 4. 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 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.
- (2) Če na posameznem od zgoraj navedenih zemljišč stoji objekt, se kot nezazidano stavbno zemljišče določi zemljiška parcela, na kateri stoji takšen objekt, od katere se odšteje površino gradbene parcele.
- (3) Če gradbena parcela ni določena, se do njene določitve kot nezazidano stavbno zemljišče šteje površina zemljiške parcele, na kateri stoji objekt, od katere se odšteje površina fundusa objekta, pomnožena s faktorjem 1,5.
- (4) Kot nezazidana stavbna zemljišča s tem členom štejejo zemljišča, na katerih je zagotovljena oskrba s pitno vodo in energijo iz javnega omrežja, odvajanje odplak in odstranjevanje odpadkov ter možnost dostopa na javno cesto.
- (5) Šteje se, da je oskrba s pitno vodo in energijo, odvajanje odplak in odstranjevanje odpadkov ter možnost dostopa na javno cesto zagotovljena, če se zemljišče lahko šteje za opremljeno stavbno zemljišče skladno z 72. členom Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/2007 in spremembe).
- (6) Kot nezazidano stavbno zemljišče se šteje nezazidana zemljiška parcela kakor tudi del nezazidane zemljiške parcele oziroma več zemljiških parcel istega lastnika in iste namenske rabe, katere oz. katerih površina po določitvi gradbene parcele je večja ali enaka površini kot jo določa veljavni prostorski akt za parcelo objekta, kjer pa le-ta ni določena, večja ali enaka 500 m<sup>2</sup>.
- (7) Ne glede na določilo prejšnjega odstavka tega člena se kot površine nezazidanega stavbnega zemljišča ne upoštevajo površine delov zemljiških parcel, ki ležijo na območjih

varovanj in omejitev nosilcev urejanja prostora (varovalni pasovi elektrovodov, plinovodov, javnih cest, priobalni pasovi, ipd.) in na katerih državni ali občinski predpisi gradnjo objektov omejujejo oziroma jo ne dovoljujejo.

(8) V kolikor strokovne službe občinske uprave na podlagi predpisov, ki urejajo gradnjo, ugotovijo, da na površinah nezazidanih stavbnih zemljišč, določenih skladno s šestim in sedmim odstavkom tega člena, zaradi lege, oblike ali velikosti preostale površine nezazidanega stavbnega zemljišča ni možna gradnja objektov skladno s prostorskim aktom občine, se takšne površine ne upoštevajo kot površine nezazidanega stavbnega zemljišča.

## 5. člen

(določitev površine in namena zazidanega stavbnega zemljišča)

- (1) Osnovo za določitev površine zazidanega stavbnega zemljišča predstavljajo Register nepremičnin, Kataster stavb in Zemljiški kataster, katere vodi Geodetska uprava RS in iz katerih Občina za potrebe odmere nadomestila črpa potrebne podatke.
- (2) Namen uporabe zazidanega stavbnega zemljišča se določi na podlagi podatka Registra nepremičnin – dejanska raba, ki je vzpostavljena na podlagi veljavne nepremičninske zakonodaje (šifrant dejanske rabe Registra nepremičnin in Katastra stavb).
- (3) Če podatek o površini ali dejanski rabi zazidanega stavbnega zemljišča v navedenih uradnih evidencah ne obstaja, le-tega na podlagi podatkov terenskega ogleda, podatkov iz projektne dokumentacije objekta ali drugih javnih evidenc (poslovni register) ali uradnih obvestil drugih upravnih organov določi organ Občine, pristojen za odmero nadomestila (v nadaljevanju: pristojni organ). Na ta način pridobljen podatek se pred odmero posreduje zavezancu v pregled.
- (4) Če se zavezanec za plačilo nadomestila za uporabo zazidanega stavbnega zemljišča s podatki pristojnega organa ne strinja, mora v roku enega meseca, od seznanitve zavezanca s podatki za odmero, predlagati vpis novih podatkov ali predlagati vpis sprememb podatkov v uradnih evidencah pri pristojni geodetski upravi v skladu s predpisi, ki urejajo evidentiranje nepremičnin.
- (5) Če zavezanec za plačilo nadomestila za uporabo zazidanega stavbnega zemljišča ne predlaga vpisa novih ali spremenjenih podatkov v skladu z določili prejšnjega odstavka, se šteje, da so podatki pristojnega organa pravilni.
- (6) Celoten postopek iz 3., 4. in 5. odstavka tega člena mora biti zaključen pred izdajo odločbe za leto, v katerem se odmerja nadomestilo. V nasprotnem primeru se tako določena površina za zazidano stavbno zemljišče upošteva v naslednjem odmernem letu.
- (7) 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.
- (8) Površina zazidanega stavbnega zemljišča za poslovni namen se določi kot neto tlorisna površina vseh prostorov posameznega stavbnega dela poslovnega namena in neto tlorisna površina vseh stavbnih delov, ki so funkcionalno povezani z njim.

(9) Površina zazidanega stavbnega zemljišča za poslovni namen – zunanje poslovne površine, se določi kot tlorisna projekcija površine zemljišč na gradbeni parceli, ki so namenjene za opravljanje poslovne dejavnosti, med katere sodijo zunanja parkirišča, zunanje manipulativne in prodajne površine, delavnice na prostem, skladišča, športna igrišča, gostinske terase in plesišča, površine za kampiranje in odlagališča mineralnih surovin.

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

(11) Ne glede na določilo prvega odstavka tega člena, se pri odmeri nadomestila v primeru gradnje in spremembe namembnosti uporabijo podatki iz dokončnega gradbenega dovoljenja ali spremembe gradbenega dovoljenja, in predstavljajo bodoče stanje (gradbena dela, ki predstavljajo spremembo neto tlorisne površine objekta), do tedaj, ko se stavba (ali njeni deli) evidentira v uradnih evidencah iz prvega odstavka tega člena.

#### 6. člen

(določitev površine nezazidanega stavbnega zemljišča)

(1) Osnovo za določitev površine nezazidanega stavbnega zemljišča predstavljata Zemljiški kataster in Kataster stavb, iz katerih Občina za potrebe odmere nadomestila črpa potrebne podatke.

(2) Površina nezazidanega stavbnega zemljišča se določi kot površina zemljiške parcele, ki je namenjena gradnji, ob upoštevanju pogojev 4. člena tega odloka in pogojev vsakokratnega veljavnega izvedbenega prostorskega akta.

#### 7. člen

(napačni podatki v uradnih evidencah)

(1) Lastniki stavbnih zemljišč so skladno s predpisi, ki urejajo evidentiranje nepremičnin in drugimi predpisi, odgovorni za točnost podatkov v uradnih evidencah.

(2) V primeru ugotovitve, da podatki iz uradnih evidenc niso skladni s stanjem v naravi, bo pristojni organ postopal skladno z veljavnimi predpisi.

### III. DOLOČITEV OBMOČIJ ODMERE NADOMESTILA

#### 8. člen

(območja odmere nadomestila)

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

- kvaliteta dostopnosti območja do javnih funkcij (na podlagi določil Občinskega prostorskega načrta),
- kvaliteta dostopnosti do območja,

- reliefne značilnosti območja.

Območja iz tega člena so določena na mejo Registra prostorskih enot (v nadaljevanju: RPE), mejo Urbanističnih načrtov (v nadaljevanju: UN) oz. je potek meje prikazan na pregledni karti iz 2. odstavka tega člena ter se delijo na:

**A. 1. kakovostno skupino območij, katero predstavljajo:**

- naselji Nova Gorica in Pristava
- Z del naselja Rožna Dolina in J del naselja Solkan kot prikazuje pregledna karta.

**B. 2. kakovostno skupino območij, katero predstavljajo:**

- naselja Ajševica, Stara Gora in Loke,
- del naselja Rožna Dolina, ki ni zajet v območju 1,
- del naselja Solkan, ki leži znotraj UN Nova Gorica in ni zajet v območju 1,
- deli naselij Kromberk ter Šmaver, ki ležijo znotraj UN Nova Gorica.

**C. 3. kakovostno skupino območij, katero predstavljajo:**

- del naselja Šempas, ki leži znotraj UN Šempas,
- deli naselij Dornberk, Zalošče, Budihni, Draga, Brdo, Potok pri Dornberku in Tabor, ki ležijo znotraj UN Dornberk.

**D. 4. kakovostno skupino območij, katero predstavljajo:**

- naselji Ozeljan in Šmihel,
- del naselja Grgar, ki leži znotraj UN Grgar,
- del naselja Prvačina, ki leži znotraj UN Prvačina,
- del naselja Branik, ki leži znotraj UN Branik,
- del naselja Preserje, ki leži znotraj UN Preserje,
- del naselja Šempas, ki ni zajet v območju 3,
- J del naselij Osek in Vitovlje kot prikazuje pregledna karta.

**E. 5. kakovostno skupino območij, katero predstavlja:**

- deli naselij Branik, Preserje in Prvačina, ki niso zajeta v območju 4,
- deli naselij Brdo, Dornberk, Draga, Potok pri Dornberku, Tabor in Zalošče, ki niso zajeta v območje 3,
- del naselja Čepovan, ki leži v območju UN Čepovan,
- naselje Gradišče nad Prvačino, Pedrovo, Saksid, Spodnja Branica in Steske,
- del naselja Lokve, ki leži v območju UN Lokve,
- del naselja Trnovo, ki leži v območju UN Trnovo,
- del naselja Ravnica kot prikazuje pregledna karta.

**F. 6. kakovostno skupino območij, katero predstavlja:**

- preostali deli naselij, ki niso zajeta v enem od prejšnjih območij.

(2) Območja iz prejšnjega odstavka tega člena so prikazana na pregledni karti »Pregledna karta območij odmere nadomestila«, ki je sestavni del tega odloka in je na vpogled na sedežu Mestne občine Nova Gorica.

#### IV. MERILA ZA DOLOČITEV VIŠINE NADOMESTILA

##### 9. člen

(splošna merila)

(1) Za določitev višine nadomestila za zazidana stavbna zemljišča se upoštevajo naslednja merila:

- opremljenost zazidanega stavbnega zemljišča s posamezno vrsto komunalne opreme, gospodarske javne infrastrukture ali javne infrastrukture,
- lega in namen zazidanega stavbnega zemljišča,
- ekonomičnost izrabe zazidanega stavbnega zemljišča.

(2) Za določitev višine nadomestila za nezazidana stavbna zemljišča se upošteva merilo:

- lega in namen nezazidanega stavbnega zemljišča.

##### 10. člen

(opremljenost zazidanega stavbnega zemljišča z infrastrukturo)

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

Infrastruktura	Opremljenost stavbnega zemljišča	Število točk
električno omrežje	zemljišča, katera je mogoče priključiti	10
javno vodovodno omrežje	zemljišča, katera je mogoče priključiti	10
javno kanalizacijsko omrežje	zemljišča, katera je mogoče priključiti	10
plinovodno ali toplovodno omrežje	zemljišča, katera je mogoče priključiti	10
avtobusna postaja mestnega prometa	vsa zemljišča, ki ležijo v razdalji 200 m od avtobusnega postajališča mestnega prometa	5
avtobusna postaja čezmejnega potniškega prometa	vsa zemljišča, ki ležijo v razdalji 200 m od avtobusnega postajališča čezmejnega prometa	5

##### 11. člen

(lega in namen zazidanega stavbnega zemljišča)

(1) Namen uporabe zazidanega stavbnega zemljišča se vrednoti v odvisnosti od njegove uvrstitve v kakovostno območje ter namena uporabe na naslednji način:

Namen stavbnega zemljišča		Kakovostna skupina območja					
stavbe	namen uporabe	1	2	3	4	5	6
<b>STANOVANJSKI NAMEN</b>							
Stanovanjske stavbe	11 – stanovanjski namen	50	50	40	30	25	15
Raba garaže	1242 – garaža	50	50	40	30	25	15

Namen stavbnega zemljišča		Kakovostna skupina območja					
stavbe	namen uporabe	1	2	3	4	5	6
Druga nestanovanjska raba	1274 – druga nestanovanjska raba	50	50	40	30	25	15
<b>POSLOVNI NAMEN</b>							
Nestanovanjske stavbe	1200000 – nestanovanjski del stavbe, ki je neprimeren za uporabo	380	280	180	130	80	30
Gostinska raba	12111, 1212 – kratkotrajna nastanitev	450	350	250	170	130	55
	12112 – gostinstvo	650	450	350	270	180	80
Upravna raba	12201 – javna funkcija	300	200	150	100	50	0
Pisarniška raba	12202 – finančno poslovanje	800	600	500	400	300	200
	12203 – pisarna	550	450	350	270	180	80
Trgovska dejavnost	12301 – trgovina	380	280	180	130	80	30
	12302 – razstavišče	550	450	350	270	180	80
	12303 – bencinski servis	800	600	500	400	300	200
	12304 – storitvena dejavnost	650	550	400	250	100	50
Raba prometa in garaže	1241 – promet	600	500	400	320	230	130
	1242 – garaža	50	50	40	30	25	15
Industrijska raba in skladišča	1251 – industrija	430	240	180	140	90	40
	1252 – skladišče	280	240	170	150	70	25
Raba splošnega družbenega pomena	1261 – družbeni namen	450	350	250	170	130	55
	1262 – muzej in knjižnica	250	200	150	120	80	30
	1263, 1264, 1265 – izobraževanje, zdravstvo, šport	250	200	150	120	80	30
Druga nestanovanjska raba	1271101 – rastlinjak	350	250	200	150	50	25
	1271201 – farma	350	250	200	150	50	25
	1271202 – hlev	100	35	30	20	15	10
	1272, 1274 – druga nestanovanjska raba	50	50	40	30	25	15
Skupna raba	13 – skupna raba	50	50	40	30	25	15
Gradbeni inženirski objekti	2 – zunanje poslovne površine	250	150	100	75	50	25

(2) Dodatni kriteriji pri določitvi višine točk za kakovostno območje:

- a. Točke, določene za posamezno kakovostno območje, se v primeru praznih stavbnih delov z namenom »11 – stanovanjski namen«, pomnožijo s faktorjem 1,5. Šteje se, da gre za prazni stavbni del, če na njem nima nihče prijavljenega stalnega prebivališča in za ta stavbni del ni določen drug uporabnik razen lastnika.
- b. V primeru praznih stavbnih delov iz točke a tega odstavka se točke pomnožijo s faktorjem 1,1, za stavbne dele, ki imajo določen namen 1110000 – stanovanje

neprimerno za bivanje, v stavbi z enim stanovanjem ali 1120000 – stanovanje neprimerno za bivanje, v stavbi z dvema ali več stanovanji, razen za tiste stavbne dele, ki ležijo na kakovostnem območju 6.

#### 12. člen

(ekonomičnost izrabe zazidanega stavbnega zemljišča)

Točke določene skladno z 10. in 11. členom tega odloka se pomnožijo s faktorjem 1,1, če ima stavba s poslovnim namenom v 1. kakovostni skupini območja do vključno eno nadzemno etažo, razen za namen 1242 – garaža.

#### 13. člen

(lega in namen nezazidanega stavbnega zemljišča)

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

Namembnost zemljišča	Kakovostna skupina območja					
	1	2	3	4	5	6
S – območja stanovanj	160	135	110	90	50	0
C – območja centralnih dejavnosti	240	200	165	135	70	0
I – območja proizvodnih dejavnosti	255	190	155	120	60	0
B – posebna območja	255	190	155	120	60	0
ostala območja, kjer je dovoljena gradnja objektov	255	190	155	120	60	0

### V. ODMERA NADOMESTILA

#### 14. člen

(določitev višine nadomestila)

(1) Letna višina nadomestila za zazidana stavbna zemljišča se določi kot vsota točk, dobljenih iz 10., 11. in 12. člena tega odloka, ki se pomnoži s površino zazidanega stavbnega zemljišča ter z letno višino točke za odmero nadomestila za zazidana stavbna zemljišča.

(2) Letna višina nadomestila za nezazidana stavbna zemljišča se določi kot število točk, dobljenih iz 13. člena tega odloka, ki se pomnožijo s površino nezazidanega stavbnega zemljišča ter z letno višino točke za odmero nadomestila za nezazidana stavbna zemljišča.

#### 15. člen

(vrednost točke)

(1) Letna vrednost točke za odmero nadomestila za posamezno odmerno leto se določi na predlog župana s sklepom mestnega sveta.



(2) Letna vrednost točke, za odmero nadomestila za naslednje leto, se določi najkasneje do 31.12. tekočega leta. Če mestni svet za posamezno odmerno leto ne sprejme letne vrednosti točke do 31.12. tekočega leta, se kot vrednost točke za naslednje odmerno leto šteje vrednost točke, ki velja na dan 31.12. tekočega leta in ki je revalorizirana z indeksom rasti cen življenjskih potrebščin, za obdobje od septembra predhodnega leta do septembra tekočega leta, po podatkih Statističnega urada RS.

## 16. člen

(zavezanec za plačilo nadomestila)

- (1) Zavezanec za plačilo nadomestila za zazidano stavbno zemljišče je njegov uporabnik. Če le-ta ni znan, je zavezanec za plačilo lastnik oz. upravljavec.
- (2) Za dokazilo pri določitvi uporabnika se šteje:
  - a. najemna pogodba med lastnikom nepremičnine in najemnikom (uporabnikom),
  - b. v primeru ustanovitve stavbne pravice: izpisek iz Zemljiške knjige ali overjena pogodba o ustanovitvi stavbne pravice,
  - c. v primeru ustanovitve služnosti stanovanja: izpisek iz Zemljiške knjige ali overjena pogodba o ustanovitvi služnosti stanovanja,
  - d. overjena izjava lastnika in uporabnika,
  - e. druge verodostojne listine, ki dokazujejo uporabnika oz. upravljavca.
- (3) Zavezanec za plačilo nadomestila za nezazidano stavbno zemljišče je njegov lastnik, upravljavec ali najemnik.

## 17. 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) Pristojni organ posreduje podatke za odmero nadomestila pristojnemu davčnemu organu.
- (4) Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča odmeri pristojni davčni organ z odločbo.

## 18. člen

(pritožba)

- (1) Postopek pritožbe se izvede skladno s predpisi o davčnem postopku.
- (2) Če je bila sprememba podatkov v uradnih evidencah izvedena najkasneje do izdaje odločbe o odmeri nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča, se le-ta upošteva za odmerno leto, v katerem je bila odločba izdana. V nasprotnem primeru se sprememba upošteva v naslednjem odmernem letu.

## VI. OPROSTITVE PLAČILA NADOMESTILA

### 19. člen

(oprostitve plačila nadomestila)

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

- za zazidana in nezazidana stavbna zemljišča, katera se neposredno uporabljajo za potrebe obrambe RS ter za potrebe zaščite in reševanja,
- za objekte tujih držav, ki jih uporabljajo tuja diplomatska in konzularna predstavništva ali v njih stanuje njihovo osebje,
- za objekte mednarodnih in meddržavnih organizacij, ki jih uporabljajo te organizacije ali v njih stanuje njihovo osebje, če ni v mednarodnem sporazumu drugače določeno,
- za stavbe, ki jih uporabljajo verske skupnosti za svojo versko dejavnost.

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

- stavbne dele ali zunanje poslovne površine, katerih uporabniki so humanitarne organizacije, ki so v sistemu zaščite in reševanja ter organizacije, ki izvajajo požarno varnost, gasilsko dejavnost in druge dejavnosti za zaščito in reševanje,
- stavbne dele in zunanje poslovne površine, ki jih neposredno uporabljajo občinske službe, ali ki jih imajo v upravljanju, skladno s predpisi o stvarnem premoženju države in samoupravne lokalne skupnosti, osebe javnega prava, katerih ustanovitelj je Mestna občina Nova Gorica,
- stavbne dele ali zunanje poslovne površine, ki jih imajo v lasti, upravljanju, najemu ali v uporabi krajevne skupnosti Mestne občine Nova Gorica izključno za izvajanje predpisanih nalog,
- 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 ali neposredno plačal komunalni prispevek in sicer za dobo pet let. O oprostitvi odloča pristojni organ z odločbo. Petletna oprostitev prične teči z dnem prijave stalnega bivališča. Upošteva se, če zavezanec pri občini predloži vlogo za oprostitev, in sicer od dneva vložitve popolne vloge, razen v primeru, ko je postala odločba o oprostitvi pravnomočna po izdaji odločbe o odmeri nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča. V tem primeru se oprostitev upošteva s 1.1. naslednjega leta. Zoper odločbo o oprostitvi je možna v roku petnajstih dni od njene vročitve pritožba na župana Mestne občine Nova Gorica,

## VII. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

### 20. člen

(1) Evidenca o zunanjih poslovnih površinah, ki je bila na novo vzpostavljena na osnovi Odloka o odmeri nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča v Mestni občini Nova Gorica (Uradni list RS, št. 95/2014) se uporablja kot evidenca zunanjih poslovnih površin za potrebe odmere po tem odloku.

(2) Evidenca o nezazidanih stavbnih zemljiščih, ki bila na novo vzpostavljena na podlagi Odloka o odmeri nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča v Mestni občini Nova Gorica (Uradni list RS, št. 95/2014) se uporablja kot evidenca nezazidanih stavbnih zemljiščih za potrebe odmere po tem odloku.

#### 21. člen

Ne glede na določbe 15. člena tega odloka se za leto 2018 za zazidana in nezazidana stavbna zemljišča določi letna vrednost točke v višini 0,0056409 evrov.

#### 22. člen

(dokončanje postopkov v prehodnem obdobju)

Postopki pričeti pred uveljavitvijo tega odloka, se dokončajo po določilih Odloka o odmeri nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča v Mestni občini Nova Gorica (Uradni list RS št. 95/2014, 105/2015).

#### 23. člen

(prenehanje veljavnosti obstoječega odloka)

Z dnem uveljavitve tega odloka preneha veljati Odlok o odmeri nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča v Mestni občini Nova Gorica (Uradni list RS št. 95/14, 105/15), uporablja pa se do 31. decembra 2017.

#### 24. člen

(začetek veljave in uporabe)

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

(2) Priloga »Pregledna karta območij odmere nadomestila« se objavi na spletni strani občine.

Številka: 422-124/2006

Nova Gorica,

Matej Arčon  
ŽUPAN

#### PRILOGA:

- Pregledna karta območij odmere nadomestila



MESTNA OBČINA NOVA GORICA  
TRG EDVARDA KARDELJA 1  
5000 NOVA GORICA



TEL.: +386 (0)5 335 01 12  
FAX: +386 (0)5 302 74 70

Župan-Mayor

Številka: 422-124/2006-21  
Nova Gorica, 9. novembra 2017

## O B R A Z L O Ž I T E V

### **1. Razlogi, ki utemeljujejo potrebo po sprejetju Odloka o ureditvi nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča v Mestni občini Nova Gorica (v nadaljevanju: predlog odloka):**

V letu 2014 je Ustavno sodišče z odločbo U-I-313/13-86 z dne 21.3.2014 razveljavilo Zakon o davku na nepremičnine ter določilo, da se do drugačne zakonske ureditve obdavčitve nepremičnin uporabijo predpisi, ki so bili z navedenim zakonom razveljavljeni. Do danes takšni predpisi še niso bili sprejeti. V tem obdobju so Ministrstvo RS za Finance v sodelovanju z Ministrstvom RS za okolje in prostor in Ministrstvom RS za javno upravo pozvali občine k uskladitvi odlokov o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča, pri čemer so občinam podali tudi smernice, ki naj bodo upoštevane. Poleg tega je bil v letu 2015 sprejet Zakon o izvrševanju proračunov Republike Slovenije za leti 2016 in 2017 (Uradni list RS, št. 96/2015, 46/2016) ter nato Zakon o izvrševanju proračunov Republike Slovenije za leti 2017 in 2018 (Uradni list RS, 80/2016, 33/2017, 59/2017), ki uvajata dodatne pravne podlage za področje odmere nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča (NUSZ). V tem času je bilo izdanih tudi nekaj odločb Upravnega sodišča v zvezi s sorazmernostjo odmere v povezavi z merilom izjemne ugodnosti pri pridobivanju dohodka. Pri tem je zavzelo stališče, da bi morala lokalna skupnost pred obremenitvijo zavezancev po tem merilu ugotavljati njihov različni položaj. Konkretnjših navodil občina s strani Ministrstev in Finančne uprave RS ni prejela, kljub temu, da smo jih neposredno in prek združenj občin k temu pozivali. Ob odsotnosti ustreznih navodil in usmeritev glede tega, kako naj občine pridobimo potrebne podatke ter kakšno metodo naj uporabljamo pri primerjavi, je uporaba merila izjemne ugodnosti v zvezi s pridobivanjem dohodka, podvržena tveganjem in posledicam, s katerimi se je Mestna občina Nova Gorica že soočala v preteklosti. V izogib tem tveganjem smo pripravili predlog novega odloka.

Predlagani odlok ima enaka vsebinska izhodišča kot trenutno veljavni Odlok o odmeri nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča v Mestni občini Nova Gorica (Uradni list RS, št. 95/2014, 105/15, v nadaljevanju Odlok 2014). Utemeljitev izhodišč je vsebovana v prilogah te obrazložitve, ki so bile tudi del obrazložitve Odloka 2014.

Predlaga se ukinitve merila posebne ugodnosti iz naslova pridobivanja dohodka (12. člen Odloka 2014) in znižanje točke obremenitve za bencinske servise tako, da so primerljivi z drugimi dejavnostmi (11. člen Odloka 2014).

V predlaganem odloku se višina vrednosti točke dejansko ne spreminja, razen v obsegu, kot ureja že Odlok 2014. Kot vrednost točke za naslednje odmerno leto se šteje vrednost točke, ki velja na dan 31.12. tekočega leta in ki je revalorizirana z indeksom rasti cen življenjskih potrebščin, za obdobje od septembra predhodnega leta do septembra tekočega leta, po podatkih Statističnega urada RS.

Evidence zazidanih in nezazidanih stavbnih zemljišč se s predlogom odloka ne spreminjajo, ampak se prevzamejo evidence, ki so bile vzpostavljene na podlagi Odloka 2014.

S sprejemom predlaganega odloka se izognemo posledicam sodnih in upravnih postopkov ter negotovosti izida le-teh, ki lahko bistveno vplivajo na stabilnost proračuna in na izvajanje načrtovanih nalog občine. Takšna odločitev je smotrna, dokler občine ne prejmemo jasnejših napotkov Ministrstev ali sodišč, s kakšno argumentacijo in analizo bi zadostili njihovim kriterijem ter kakšni bi bili stroški ter trajanje tovrstnih analiz.

## **2. Cilji, ki se želijo doseči s sprejemom odloka:**

Urediti odmero nadomestila na čim bolj smotrni način, glede na obstoječo normativno ureditev področja NUSZ, sodno prakso, prakso upravnih organov, ki vodijo postopek odmere NUSZ ter stališča oziroma smernice Ministrstva RS za finance, Ministrstva RS za okolje in prostor ter Ministrstva RS za javno upravo, zlasti pa doseči čim večjo stabilnost postopkov odmere NUSZ.

## **3. Pravne podlage in načela, po katerih naj se uredijo razmerja na tem področju:**

Pravne podlage in načela za sprejem in ureditev področja odmere nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča so urejene v naslednjih predpisih:

- 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),
- Zakon o graditvi objektov (110/02, 97/03 - Odl. US, 46/04 - ZRud-A, 47/04, 41/04 - ZVO-1, 45/04 - ZVZP-A, 62/04 - 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);
- Zakon o urejanju prostora (110/02, 8/03 - popr., 58/03 - ZZK-1, 33/07 - ZPNačrt, 108/09 - ZGO-1C, 80/10 - ZUPUDPP),
- Zakon o prostorskem načrtovanju (33/07, 70/08 - ZVO-1B, 108/09, 80/10 - ZUPUDPP, 43/11 - ZKZ-C, 57/12, 57/12 - ZUPUDPP-A, 109/12, 35/13 - Skl. US, 76/14 - Odl. US),
- Zakon o evidentiranju nepremičnin (47/06, 65/07 - Odl. US, 106/10 - ZDoh-2H, 47/12 - ZUKD-1A, 79/12 - Odl. US),
- Zakon o davčnem postopku (117/06, 24/08 - ZDDKIS, 125/08, 85/09, 110/09, 1/10 - popr., 43/10, 97/10, 24/12 - ZDDPO-2G, 24/12 - ZDoh-2I, 32/12, 94/12, 101/13 - ZDavNepr, 111/13, 22/14 - Odl. US, 40014 - ZFU, 25/14),
- Dogovor o usklajevanju meril za določanje območij, na katerih se plačuje nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča in meril za določanje višine tega nadomestila (Uradni list SRS, št. 19/86),
- Odločba Ustavnega sodišča št. U-I-313/13-86 z dne 21.3.2014,
- Odločba Ustavnega sodišča št. U-I-286/04-46 z dne 26.10.2006,
- Statut Mestne občine Nova Gorica (Uradni list RS, št. 13/12 in 18/17),
- Zakon o izvrševanju proračunov Republike Slovenije za leti 2017 in 2018 (Uradni list RS, št. 80/16, 33/17, 59/17).

## **4. Rešitve in posledice, ki bodo nastale s sprejemom predlaganega odloka:**

Smotrnejša ureditev ter večja stabilnost postopkov odmere NUSZ, transparentnost podatkov za odmero nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča, zajem vseh zavezancev za odmero nadomestila, manjša obremenitev gospodarskih subjektov. S sprejemom predlaganega odloka bi se predvideni priliv občine znižal in sicer na nivo pred sprejetjem Odloka 2014 (ocena znižanja je 550.000 EUR na letni ravni).

**5. Materialne obveznosti, ki bodo nastale s sprejemom predlaganega odloka:**

S sprejemom predlaganega odloka za Mestno občino Nova Gorica ne predvidevamo nastanek novih materialnih obveznosti.

**6. Druge pomembne okoliščine, glede vprašanj, ki jih ureja predlagani odlok:**

Sestavni del odloka je tudi Pregledna karta območij odmere nadomestila.

Skladno s 404. členom Zakona o davčnem postopku davčni organ izda odločbe o odmeri nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča po uradni dolžnosti na podlagi občinskega odloka in vrednosti točke, ki veljata na dan 1. januarja leta, za katero se odmerja nadomestilo. Iz tega razloga predlagamo krajši vacatio legis. Odlok naj bi tako pričel veljati naslednji dan po objavi.

**Mestnemu svetu Mestne občine Nova Gorica predlagam, da predloženi odlok obravnava in sprejme.**

Matej Arčon  
ŽUPAN

**PRILOGE:**

- Pregledna karta območij odmere nadomestila.
- Neuradno prečiščeno besedilo Odloka o odmeri nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča v Mestni občini Nova Gorica (Uradni list RS, št 95/2014, 105/2015)
- ODLOK O ODMERI NADOMESTILA ZA UPORABO STAVBNEGA ZEMLJIŠČA V MESTNI OBČINI NOVA GORICA. Obrazložitev za mestni svet, Domžale, december 2014
- Podrobnejša pojasnila k Odloku o spremembah in dopolnitvah Odloka o odmeri nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča v Mestni občini Nova Gorica