

Na podlagi VI. poglavja Zakona o stavbnih zemljiščih (Uradni list SRS, št. 18/84, 32/85 - popr. in 33/89, Uradni list RS, št. 24/92 - odločba US, 29/95 - ZPDF, 44/97 - ZSZ, 101/13 - ZDavNepr, 22/14 - odl. US, 187/21 - ZIPRS2223, 150/22 - ZIPRS2324), 218., 218.a, 218.b, 218.c, 218.č in 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 in 19/15, 61/17 - GZ in 66/17 - odl. US) in 21. člena Statuta Občine Laško (Uradni list RS, št. 79/15 - UPB1, 68/18, 61/19 in 157/20) je Občinski svet Občine Laško na 9. seji dne 14. 2. 2024 sprejel

O D L O K

o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Laško

1. člen **(splošne določbe)**

- (1) Ta odlok določa, da se na celotnem območju Občine Laško plačuje nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča (v nadaljevanju: nadomestilo).
- (2) Ta odlok določa tudi:
- zavezance za plačilo nadomestila,
 - opredelitev površin od katerih se plačuje nadomestilo,
 - nastanek obveznosti in sprememba podatkov za odmero nadomestila,
 - vsebino evidence za odmero nadomestila,
 - območja odmere nadomestila,
 - merila in način določanja višine nadomestila,
 - vrednost točke za izračun nadomestila ter
 - oprostitvev plačila nadomestila.

2. člen **(pojmi)**

Pojmi, uporabljeni v tem odloku, imajo naslednji pomen:

- a) Zazidano stavbno zemljišče je zemljišče na katerem je zgrajena stavba oziroma več stavb ali gradbeno inženirski objekt, ki ni objekt gospodarske javne infrastrukture, skupaj s pripadajočim zemljiščem oziroma gradbeno parcelo, kot jo določa zakonodaja s področja graditve objektov in pozidano zemljišče iz evidence o stavbnih zemljiščih, kot jo določa zakonodaja s področja urejanja prostora. Če določena stavba ali gradbeni inženirski objekt, ki ni objekt gospodarske javne infrastrukture, gradbene parcele nima določene, se za zazidano stavbno zemljišče šteje del zemljiške parcele, na katerem stoji stavba (fundus) ali gradbeni inženirski objekt, pomnožen s faktorjem 1,5.
- b) Nezazidano stavbno zemljišče je zemljišče, 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.

3. člen **(zavezanci za plačilo nadomestila)**

- (1) Zavezanci za plačilo nadomestila so fizične ali pravne osebe, ki so neposredni uporabniki zemljišča oziroma stavbe ali dela stavbe od katerega se plačuje nadomestilo po tem odloku (imetniki pravice razpolaganja, lastniki, najemniki, zakupniki, uživalci).
- (2) Lastnik in najemnik oz. druga oseba, ki ima pravico razpolaganja, v pogodbi določita medsebojne obveznosti v zvezi s plačilom nadomestila. Če take določbe ni in neposredni uporabnik, oziroma tisti, ki ima pravico do razpolaganja s stavbnim zemljiščem ne izvršuje svoje obveznosti po tem odloku, za njega solidarno odgovarja lastnik.

4. člen **(opredelitev površin od katerih se plačuje nadomestilo)**

- (1) Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča se plačuje od zazidanega in nezazidanega stavbnega zemljišča.
- (2) Nadomestilo za uporabo zazidanega stavbnega zemljišča se plačuje od stanovanjske oziroma poslovne površine stavbe.
- (3) Stanovanjska površina je neto tlorisna površina, določena skladno s predpisi s področja graditve objektov in zajema površino vseh zaprtih prostorov stavb ali posameznih delov stavb za stanovanjski namen in neto tlorisno površino garaž za osebna vozila. Prav tako zajema površine tistih stavb oz. posameznih delov stavb in gradbenih inženirskih objektov za katere se je na podlagi dokončnega gradbenega dovoljenja začelo z gradnjo, pri čemer se uporabijo površine iz dovoljenja za graditev ali njene dokumentacije. Za začetek gradnje se šteje prijava začetka gradnje ali dejanski začetek gradnje (vgradnja prvih gradbenih elementov na zemljišču).
- (4) Poslovna površina je neto tlorisna površina, določena skladno s predpisi s področja graditve objektov in zajema površino vseh zaprtih prostorov stavb ali posameznih delov stavb za poslovni namen ter neto tlorisno površino vseh stavb ali posameznih delov stavb, ki so funkcionalno povezani z njo.
- (5) Za poslovno površino se šteje tudi zunanja površina, ki se uporablja kot spremljevalna površina za opravljanje poslovne dejavnosti, med katere sodijo predvsem zunanja parkirišča, zunanje manipulativne površine, zunanje prodajne površine, interna parkirišča, delavnice na prostem, skladišča, športno-rekreativne površine, površine kampov, javne površine namenjene trajni ali začasni pridobitni dejavnosti (gostinski vrtovi, kioski in samostojne stojnice), ter druge površine, ki so namenjene za opravljanje poslovne dejavnosti. Zunanja poslovna površina se določi kot tlorisna projekcija površine zemljišča na gradbeni parceli objekta, ki se uporablja kot spremljevalna površina za opravljanje poslovne dejavnosti. Če se zunanje poslovne površine nahajajo izven gradbene parcele objekta, se nadomestilo zanje odmerja na enak način kot za površine, ki se nahajajo znotraj gradbene parcele objekta.
- (6) Površina za odmero nezazidanega stavbnega zemljišča je tista površina zemljiških parcel ali njihovih delov, na katerih je na podlagi prostorskega akta dopustna gradnja stanovanjskih in drugih poslovnih stavb, ki niso namenjene za javni namen in je za njih zagotovljena oskrba s pitno vodo in energijo, odvajanje odplak in odstranjevanje odpadkov ter dostop na javno cesto.

5. člen **(nastanek obveznosti in sprememba podatkov za odmero nadomestila)**

- (1) Obveznost plačila nadomestila nastane s sklenitvijo pogodbe o prodaji, najemu, zakupu ali na podlagi drugega pravnega akta, ki izkazuje pravico uporabe stavbnega zemljišča.
- (2) Zavezanec mora na občinsko upravo Občine Laško (v nadaljevanju: občinska uprava) vložiti napoved v 15 dneh od nastanka obveznosti.
- (3) Zavezanec je dolžan občinski upravi sporočiti vsako spremembo, ki bi kakorkoli vplivale na odmero nadomestila v roku 15 dni od nastanka spremembe.

- (4) Če zavezanec ne izpolni dolžnosti iz drugega in tretjega odstavka tega člena, lahko občinska uprava sama pridobi podatke iz uradnih evidenc.
- (5) Nastanek ali prenehanje oziroma sprememba podatkov, ki vplivajo na odmero nadomestila, se pri odmeri nadomestila upoštevajo od prvega dne naslednjega meseca v katerem je obveznost nastala oziroma prenehala ali je prišlo do spremembe.
- (6) Če se med letom spremeni zavezanec za plačilo nadomestila, se uporabijo določila predpisov s področja davčnega postopka.

6. člen

(evidenca za odmero nadomestila)

- (1) Za potrebe odmere nadomestila občinska uprava vzpostavi, vodi in vzdržuje evidenco za odmero nadomestila (v nadaljevanju: evidenca).
- (2) Podatke za evidenco se pridobiva iz naslednjih virov:
- kataster nepremičnin (dejanska raba in površina stavb, posameznih delov stavb in parcel z identifikacijskimi oznakami nepremičnin);
 - poslovni register, centralni register prebivalstva, zemljiška knjiga in druge podatkovne zbirke, ki izkazujejo neposredno uporabo stavbnih zemljišč (imena, naslovi in matične številke zavezancev);
 - kataster gospodarske javne infrastrukture in podatkovne zbirke, ki jih vodijo druge službe v zvezi z gospodarsko javno infrastrukturo (podatki o komunalni opremljenosti zemljišč);
 - državni in občinski prostorski akti (podatki o namenski rabi prostora in drugi prostorski podatki, ki so pomembni za odmero nadomestila);
 - posamični upravni akti (podatki v zvezi z gradnjo stavb in gradbeno inženirskih objektov);
 - druge uradne evidence in podatkovne zbirke (ostali podatki, ki so potrebni za odmero nadomestila).
- (3) V evidenci se vodijo podatki o:
- lokaciji zemljišča (identifikacijska oznaka nepremičnine, naslov stavbe ali opis stavbnega zemljišča);
 - razvrstitvi v skupino namembnosti stavbnega zemljišča glede na dejansko rabo stavbe oziroma posameznega dela stavbe za zazidana stavbna zemljišča ter o namenski rabi zemljišča za nezazidana stavbna zemljišča;
 - komunalni opremljenosti zemljišča (javna kanalizacija, javni vodovod, cestno omrežje, odvoz odpadkov, javna razsvetljava, urejena zelenica na funkcionalnem zemljišču stavb z več deli);
 - dejanski možnosti priključitve na vodovodno in kanalizacijsko omrežje, asfaltirano cesto in javno razsvetljava;
 - zavezancu (naziv, naslov, matična številka, davčna številka) in
 - številu točk po posameznih merilih.
- (4) Če občinska uprava ugotovi, da podatki v evidenci ne ustrezajo dejanskemu stanju, jih lahko pridobi sama iz uradnih evidenc ali z metodami in tehnikami inventarizacije prostora (terenski ogledi, geodetske izmere, ipd.).

7. člen

(območja odmere nadomestila)

- (1) Nadomestilo se plačuje na celotnem območju Občine Laško, ki je razvrščeno na štiri območja.
- (2) Območja so določena glede na opremljenost stavbnih zemljišč s splošno komunalno infrastrukturo, urbaniziranostjo okolice (gostoto javnih storitev in poslovnih dejavnosti) ter dostopnostjo z javnimi in drugimi prometnimi sredstvi.
- (3) Območje Občine Laško je razdeljeno na:
- 1. območje: strnjen del naselja Laško in bližnje okolice;
 - 2. območje: del naselja Spodnja Rečica, Laško, del naselja Marija Gradec, Šmihel, Jagoče, Brstnik, del naselja Rimske Toplice, Globoko, Brstovnica, Strensko, Sevce;

- 3. območje: deli naselij in strnjeni deli vaških jeder (Jurklošter, Vrh nad Laškim in Šentrupert) in v neposredni bližini državnega in lokalnega cestnega omrežja;
 - 4. območje: ureditvena območja ostalih naselij v Občini Laško, ki niso vključena v 1. do 3. območje ter območja razpršene gradnje.
- (4) Območja iz prejšnjega odstavka so prikazana na grafični karti, ki je sestavni del tega odloka in je na vpogled pri občinski upravi Občine Laško.

8. člen

(merila za določanje višine nadomestila)

Za določitev višine nadomestila se upoštevajo naslednja merila:

- opremljenost stavbnega zemljišča s komunalnimi in drugimi objekti in napravami ter možnost priključitve nanje;
- lega stavbnega zemljišča;
- namembnost in smotrna izkoriščenost stavbnega zemljišča.

9. člen

(vrednotenje glede na komunalno opremljenost)

(1) Komunalna opremljenost stavbnega zemljišča se točkuje na naslednji način:

Komunalna opremljenost zemljišča	Št. točk
Cestno omrežje:	
- asfaltna cesta	11
- makadamska cesta	4
Javna razsvetljava	4
Odvoz smeti	5
Urejena zelenica na funkcionalnem zemljišču stavb z več deli	15
Javna kanalizacija	5
Javni vodovod	4

(2) Pri komunalni opremljenosti stavbnega zemljišča se upoštevajo dejanske možnosti priključitve na te objekte in naprave.

(3) Šteje se, da ima stavbno zemljišče dejansko možnost priključitve na komunalne objekte in naprave, če je meja stavbnega zemljišča oddaljena največ:

- 200 m od javnega vodovoda,
- 500 m od asfaltirane ceste,
- 100 m od javne razsvetljave.

(4) Mnenje o tem, kdaj ima stavbno zemljišče dejansko možnost priključitve na javno kanalizacijsko omrežje poda upravljavec tega omrežja.

(5) V primeru spora glede dejanske možnosti priključitve na komunalne objekte in naprave iz tretjega odstavka tega člena se upošteva mnenje oziroma podatki upravljavca tega objekta ali naprave.

10. člen

(vrednotenje glede na lego in namembnost)

(1) Glede na namembnost se stavbna zemljišča razvrstijo v sledeče skupine:

- A: Stavbna zemljišča za stanovanjske namene in garaže;
- B: Stavbna zemljišča za storitveno, poslovno in industrijsko dejavnost in

- C: Stavbna zemljišča za namen izvajanja nalog javne uprave, lokalne samouprave, njenih javnih zavodov in humanitarne dejavnosti, med katere spadajo poslovni prostori javne uprave, gasilski domovi, dvorane za družabne prireditve, muzeji, knjižnice, šole, vrtci, prostori za izobraževanje in usposabljanje otrok s posebnimi potrebami, športne dvorane za neprofitne namene, prostori za šport in prireditve za neprofitne namene.

(2) Točkovanje (število točk) glede na namembnost in lego stavbnega zemljišča:

Namembnost	1. območje	2. območje	3. območje	4. območje
A	15	14	13	12
B	50	40	33	30
C	12	10	10	10

(3) Pri določanju točk za nezazidano stavbno zemljišče se upošteva namembnost, ki je določena po izvedbenem prostorskem aktu ter po skupinah namembnosti iz tega odloka.

(4) Za zazidana stavbna zemljišča v 1. območju iz skupine B s področja industrijske dejavnosti, za zazidana stavbna zemljišča, katerih dejanska raba predstavlja bencinski servis s spremljajočimi objekti in pripadajočimi zemljišče v 1. in 2. območju ter za zazidana stavbna zemljišča v 1. in 2. območju skupine B s področja finančnega posredništva, poslovanja z nepremičninami, najema in poslovnih storitev, se seštevek točk dobljenih po merilih tega odloka pomnoži s faktorjem 1,5.

~~(5) — Za nezasedene pritlične poslovne prostore v starem mestnem jedru, kot ga določa Odlok o ureditvenem načrtu starega mestnega jedra Laško (Uradni list RS, št. 26/92, 40/02, 83/13 in 91/21) se pri izračunu nadomestila, seštevek točk pomnoži s faktorjem 3,0.~~

11. člen **(določitev višine nadomestila)**

Letna višina nadomestila se določi, kot zmnožek:

- skupnega števila točk, ugotovljenih po merilih iz 9. in 10. člena tega odloka,
- površine stavbnega zemljišča ugotovljenega v skladu z 4. in 6. členom tega odloka in
- vrednosti točke za izračun nadomestila določene v skladu z 12. členom tega odloka.

12. člen **(vrednost točke za izračun nadomestila in valorizacija)**

(1) Vrednost točke za izračun nadomestila na območju Občine Laško znaša za stavbna zemljišča skupine A 0,0175 evra, za stavbna zemljišča skupine B in C pa 0,0292 evra.

(2) Vrednost točke se z ugotovitvenim sklepom župana letno valorizira s količnikom ugotovljenim na podlagi letnega povprečnega indeksa rasti cen življenjskih potrebščin po podatkih Statističnega urada Republike Slovenije, za obdobje pred letom za katero se nadomestilo odmerja, če je količnik večji od ena.

(3) V primeru drugačne določitve vrednosti točke, kot izhaja iz prejšnjega odstavka, novo vrednost točke določi Občinski svet Občine Laško na predlog župana.

13. člen **(posebne določbe glede podatkov za odmero nadomestila)**

(1) Nadomestilo se obračuna ne glede na to ali je stavbno zemljišče v uporabi ali ne, pri čemer se pri obračunu nadomestila upošteva zadnja namembnost, ki se je odvijala na stavbnem zemljišču.

(2) Kot podatek o uporabniku nepremičnine, ki ni njen lastnik, je pa zavezanec za plačilo nadomestila, se upošteva podatek o fizični in pravni osebi, ki ima v stavbi ali delu stavbe prijavljeno prebivališče oziroma sedež pravne osebe (podatek AJPEŠ).

14. člen **(oprostititev plačila nadomestila)**

(1) V primeru prizadetosti z elementarnimi nesrečami lahko občinska uprava na predlog zavezanca delno ali v celoti oprosti plačila nadomestila za dobo enega leta od nastanka nesreče, pri čemer se za nastanek šteje rok zapadlosti prvega naslednjega obroka nadomestila po nastanku elementarne nesreče.

(2) Zavezanec je lahko začasno oproščen plačila nadomestila:

– dokler je na osnovi odločbe Centra za socialno delo upravičen do socialne pomoči, pri čemer se oprostitev ne nanaša na delež ostalih solastnikov oziroma souporabnikov, ki niso oproščeni plačila po tem členu;

– v primeru novogradnje stanovanjske hiše oziroma nakupa **novega** stanovanja za dobo pet (5) let od dneva prijave stalnega prebivališča **v kolikor je v ceni stanovanjske hiše ali stanovanja ali neposredno plačal stroške za urejanje stavbnega zemljišča;**

– v primeru nadzidave ali dozidave za dobo pet (5) let od dokončane dozidave ali nadzidave, vendar le za del, ki je nadzidan ali dozidan **v kolikor je v ceni stanovanjske hiše ali stanovanja ali neposredno plačal stroške za urejanje stavbnega zemljišča;**

– v primeru zagona poslovne dejavnosti na območju starega mestnega jedru, kot ga določa Odlok o ureditvenem načrtu starega mestnega jedra Laško (Uradni list RS, št. 26/92, 40/02, 83/13 in 91/21) za dobo enega (1) leta od dneva pričetka izvajanja dejavnosti na tej lokaciji.

(3) Zavezanec iz prejšnjega odstavka lahko na občinski upravi uveljavlja oprostitev z vlogo, ki jo vloži:

- v roku 15 dni od datuma pravnomočnosti odločbe o prejemanju socialne pomoči (prva alineja prejšnjega odstavka),

- v roku 15 dni od datuma prijave novega bivališča (druga alineja prejšnjega odstavka),

- v roku 15 dni od dokončane nadzidave ali dozidave (tretja alineja prejšnjega odstavka),

- v roku 15 dni od pričetka izvajanja dejavnosti na lokaciji (četrta alineja prejšnjega odstavka).

(4) Zavezanca iz druge, tretje in četrte alineje drugega odstavka tega člena se lahko oprosti, če ima poravnane vse obveznosti do Občine Laško.

(5) Vlogi iz prvega in tretjega odstavka tega člena je treba priložiti ustrezna dokazila.

(6) O oprostitvi plačila na podlagi listinskih dokazov odloči občinska uprava z odločbo, zoper katero je dovoljena pritožba pri županu Občine Laško.

15. člen **(prenehanje veljavnosti odloka)**

Z dnem pričetka uporabe tega odloka preneha veljati Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Laško (Uradni list RS, št. 61/2019 in 199/2021).

16. člen **(začetek veljavnosti in uporabe)**

Ta odlok začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije, uporabljati pa se prične 1. 1. 2025.

Št. 007-13/2023

Laško, dne 14. februarja 2024

Župan Občine Laško

Marko Šantej