

Na podlagi 59. člena Zakona o izvrševanju proračunov Republike Slovenije za leti 2017 in 2018 (Uradni list RS, št. 80/2016) v povezavi s VI. poglavjem Zakona o stavbnih zemljiščih (Uradni list SRS, št. 18/84, 32/85 – popravek in 33/89 ter Uradni list RS, št. 24/92 – odločba US, 29/95 – ZPDF, 44/97 – ZSZ in 27/98 – odločba US), 218. členom in 218.a do 218.d členom Zakona o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 102/04 – uradno prečiščeno besedilo, 14/05 – popravek, 92/05 – ZJC-B, 93/05 – ZVMS, 111/05 – odločba US, 126/07, 108/09, 61/10 – ZRud-1, 20/11 – odločba US in 57/12), 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUUJFO in 76/16 – odl. US) in 16. člena Statuta Občine Hrpelje-Kozina (Uradni list RS, št. 51/15), je Občinski svet Občine Hrpelje-Kozina na seji dne .....

## O D L O K

### o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča na območju Občine Hrpelje - Kozina

#### I. SPLOŠNE DOLOČBE

##### 1. člen

Ta Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča na območju Občine Hrpelje - Kozina (v nadaljevanju: odlok) opredeljuje območja, na katerih se v Občini Hrpelje - Kozina plačuje nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča (v nadaljnjem besedilu: nadomestilo), zavezanca za plačilo, merila na podlagi katerih se določa višina nadomestila ter merila za popolno in delno oprostitve plačila nadomestila.

##### 2. člen

Nadomestilo se plačuje od površin zazidanega in nezazidanega stavbnega zemljišča.

Za zazidana stavbna zemljišča se 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 infrastrukture. Če določena stavba 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.

Nezazidana stavbna zemljišča so zemljišča, za katera je z izvedbenim prostorskim aktom določeno, da je na njih dopustna gradnja stanovanjskih in poslovnih stavb, ki niso namenjena 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

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

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.

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

Poslovne površine so tudi površine zemljišč, ki so namenjene poslovni dejavnosti, kot so nepokrita in pokrita skladišča, parkirišča, delavnice na prostem, manipulativne površine, na katerih se opravlja gospodarska dejavnost, gostinski vrtovi, površine za obratovanje bencinskih servisov in druge površine, namenjene opravljanju poslovne dejavnosti.

##### 4. člen

Nadomestilo za uporabo nezazidanega stavbnega zemljišča se plačuje od površine zemljiških parcel, na katerih je po izvedbenem prostorskem aktu dopustna gradnja objektov.

## 5. člen

Podatki za izračun se pridobijo iz uradnih evidenc Geodetske uprave RS, lastnih uradnih evidenc in prostorskih aktov, ki veljajo na območju Občine Hrpelje - Kozina.

Občina Hrpelje – Kozina lahko zavezance na krajevno običajen način pozove, da ji posredujejo vse potrebne resnične podatke za izračun nadomestila. Zavezanci so dolžni v 10 dneh po prejemu obvestila oziroma poziva Občinski upravi Občine Hrpelje – Kozina (v nadaljevanju: občinska uprava) sporočiti potrebne podatke za odmero nadomestila.

Če občinska uprava, ki vodi evidence za odmero nadomestila, ugotovi, da podatki, ki so jih posredovali zavezanci, odstopajo od podatkov iz uradnih evidenc ali če kako drugače ugotovi, da so podatki neresnični, lahko odmeri nadomestilo na podlagi podatkov, ki jih občinski organ pridobi iz uradnih evidenc ali na drug način. Občinska uprava je dolžna v tem primeru o tem obvestiti zavezanca za plačilo nadomestila. Na tak način pridobljeni podatki se lahko tudi uvrstijo v uradne evidence.

Zavezancem za plačilo, ki občinskemu organu ne sporočijo ustreznih podatkov, se odmeri nadomestilo od površin, ki so na razpolago v uradnih evidencah. Če teh podatkov ni, se lahko odmeri nadomestilo na podlagi uradnih podatkov, do katerih ima dostop občinska uprava.

Če nastane obveznost za plačilo nadomestila po tem odloku ali sprememba med letom, se le ta upošteva z dnem prenosa ali začetka obveznosti plačevanja nadomestila.

## 6. člen

Zavezanec za plačilo nadomestila je neposredni uporabnik zemljišča oz. stavbe ali dela stavbe (imetnik pravice razpolaganja oz. lastnik, najemnik, zakupnik, uživalec), od katere se plačuje nadomestilo.

Odločbo o odmeri nadomestila izda zavezancu pristojni organ, ki opravlja naloge na področju odmere in obračuna obveznih dajatev (v nadaljevanju: finančni urad) na podlagi določil tega odloka in veljavne vrednosti točke za izračun nadomestila za uporabo stavbnih zemljišč na območju Občine Hrpelje - Kozina.

Finančni urad začne postopek za odmero nadomestila na podlagi podatkov o stavbnih zemljiščih in o zavezancih za nadomestilo, ki mu jih posreduje občinska uprava.

Zavezanci so dolžni obvestiti občinsko upravo o vseh podatkih, vezanih na nastanek obveznosti plačila nadomestila po tem odloku in vseh spremembah, ki vplivajo na odmero nadomestila, in sicer v 30 dneh od nastanka obveznosti oz. spremembe.

Če zavezanci ne sporočijo zahtevanih podatkov za odmero nadomestila v roku iz prejšnjega odstavka, občinska uprava sama pridobi podatke iz uradnih evidenc in prične postopek po uradni dolžnosti.

Če nastane obveznost za plačilo nadomestila po tem odloku ali sprememba med letom, se le-ta upošteva od prvega dne v mesecu, v katerem je sprememba nastala.

Za vse postopke v zvezi z odmero, pobiranjem, vračanjem, izterjavo, odpisom zaradi neizterljivosti, zastaranja in plačila obresti v zvezi z nadomestilom se uporabljajo določbe predpisov, ki urejajo davke.

## 7. člen

Nadomestilo se plačuje za tekoče odmerno leto v skladu z določili zakona, ki ureja davčni postopek.

## 8. člen

Celotna Občina Hrpelje - Kozina je razvrščena v štiri območja, kjer se plačuje nadomestilo. Območja opredeljujejo lokacijske in druge prednosti, določene na podlagi naslednjih kriterijev:

- gostota javnih funkcij in poslovnih dejavnosti,
- splošna opremljenost z infrastrukturo,
- ustrezna namenska raba po prostorskem dokumentu,
- dostopnost z javnimi prometnimi sredstvi,
- strategija razvoja posameznih območij.

Območja, kjer se plačuje nadomestilo so:

I. stavbna zemljišča v območju naselij:

Hrpelje in Kozina,

II. stavbna zemljišča v območju naselij:

Bač pri Materiji, Gradišče pri Materiji, Krvavi potok, Markovščina, Materija, Obrov, Tublje pri Hrpeljah, Povžane, Petrinje, Nasirec, Mihele, Rodik,

III. stavbna zemljišča v območju naselij:

Beka, Brezovica, Gradišica, Hotična, Javorje, Ocizla, Odolina, Prešnica, Brgod, Ritomeče, Skadanščina, Slivje, Slope, Rožice, Velike Loče, Vrhpolje, Klanec,

IV. stavbna zemljišča v območju naselij:

Artviže, Tatre, Poljane pri Podgradu, Golac, Zagrad, Brezovo Brdo, Gojaki, Kovčice, Orehek pri Materiji, Mrše, Ostrovica.

9. člen

Območja, iz prejšnjega člena, so podrobneje določena na temeljnem topografskem načrtu v merilu 1:5000 in so na vpogled na občinski upravi.

## II. MERILA ZA DOLOČITEV VIŠINE NADOMESTILA

10. člen

Za določitev višine nadomestila, se uporabljajo naslednja merila:

1. opremljenost stavbnega zemljišča s komunalnimi in drugimi objekti in napravami ter možnost priključitve na te objekte in naprave,
2. lega in namembnost ter smotrna izkoriščenost stavbnega zemljišča,
3. izjemne ugodnosti v zvezi s pridobivanjem dohodka.

11. člen

Na območjih iz 8. člena se stavbna zemljišča po namembnosti delijo v naslednje skupine:

1. stanovanjski namen: stanovanja v individualnih stanovanjskih hišah, stanovanja v večstanovanjskih stavbah, samski domovi, dijaški domovi, domovi za starejše občane, ter vsi drugi objekti stanovanjskega namena,
2. proizvodni namen: kmetijstvo, lov, gozdarstvo, rudarstvo, predelovalne dejavnosti, proizvodnja vseh vrst izdelkov, obdelava in predelava vseh vrst izdelkov, gradbeništvo, oskrba z (elektriko, naftnimi derivati, plinom in vodo),
3. poslovni namen: trgovina, popravila motornih vozil in izdelkov široke uporabe, gostinstvo, promet, skladiščenje in zveze, poslovanje z nepremičninami, najem in poslovne storitve, druge storitvene dejavnosti, zdravstvo in socialno varstvo,
4. namen družbenih dejavnosti, uprave in drugih javnih dejavnosti: dejavnost javne uprave in obrambe, obvezno socialno in zdravstveno zavarovanje, izobraževanje, dejavnost združenj in organizacij, rekreacijske, kulturne in športne dejavnosti.

12. člen

Opremljenosti stavbnega zemljišča s komunalnimi in drugimi napravami individualne in skupne rabe, je s pripadajočim številom točk, za posamezne namembnosti razvidna iz naslednje tabele:

Vrsta stopnja	Opis opremljenosti	Namembnost			
		1	2	3	4
1.	Opremljenost s cestami				
a)	makadamska utrditev cestišča	8	20	15	5
b)	asfaltirana utrditev cestišča	15	30	20	10
c)	asfaltirana utrditev cestišča, z vsaj enim hodom za pešce	25	45	30	20
2.	Opremljenost s parkirišči				
a)	možno parkiranje ob vozišču	10	20	15	5
b)	posebej urejeno parkirišče	15	45	30	10
3.	Opremljenost z zelenicami in rekreacijskimi površinami				
a)	urejene zelenice z nasadi in grmičevjem	10	20	15	5
b)	urejene zelenice z nasadi in grmičevjem in urejeni športno-rekreacijski objekt	10	30	20	5

4.	Opremljenost z javnim potniškim prometom				
a)	bližina postajališča primestnega prometa	15	45	30	10
b)	bližina postajališča mestnega prometa	10	20	15	5
5.	Opremljenost s kanalizacijo	20	45	30	10
6.	Opremljenost z vodovodom	15	40	25	5
7.	Opremljenost z električno energijo	10	30	20	5
8.	Opremljenost s telefonskim omrežjem	10	30	20	5
9.	Opremljenost z javno razsvetljavo	10	20	15	5
10.	Opremljenost s kabelskim omrežjem za prenos TV in drugih signalov	10	20	15	5
11.	Opremljenost s toplovodnim omrežjem	30	50	40	20
12.	Opremljenost z javnim plinovodom				
a)	dimenzioniranim za kuhanje	10	25	20	5
b)	dimenzioniranim za kuhanje in ogrevanje	20	40	30	10

-----

Glede lege in namembnosti se stavbna zemljišča točkujejo po naslednji tabeli:

Namembnost	Območja			
	I.	II.	III.	IV.
1. Stanovanjski namen	80	70	40	30
2. Proizvodni namen	400	350	300	200
3. Poslovni namen	320	280	240	160
4. Namen družbene dejavnosti	120	80	60	40

### 13. člen

Kjer se obstoječa namembnost ne sklada s predvideno namembnostjo po prostorskem aktu, se stavbnemu zemljišču določi namembnost na osnovi dejavnosti.

Za nezazidana stavbna zemljišča se upošteva namembnost, ki jo določa prostorski izvedbeni načrt.

### 14. člen

Smotrna izkoriščenost zazidanega stavbnega zemljišča se točkuje na osnovi racionalnega izkoristka prostora ter kvalitete bivanja. Stanovanjske in stanovanjsko poslovne stavbe z vključno tremi enotami ter industrijske in poslovne stavbe do vključno treh etaž sodijo v skupino ena ostalo v skupino 2 in je razvidno iz naslednje tabele:

SKUPINA	OBMOČJA			
	I.	II.	III.	IV.
1. do vključno 3-stanovanjsko poslovne enote do 3 vključno etaže poslovne in industrijske stavbe	125	100	50	25
2. nad 3-stanovanjsko poslovne enote nad 3 etaže poslovne in industrijske stavbe	50	40	20	25
3. industrijske cone	0	0	0	0

## 15. člen

Pri poslovni namembnosti, se v posameznih območjih upoštevajo zelo ugodne lokacije v zvezi s pridobivanjem dohodka. Zelo ugodna lokacija zajema področja mejnega prehoda Krvavi potok, ob magistralni cesti Ljubljana–Koper v območju naselja Kozina, Reške ceste, Istrske ceste, Mestnega trga, Bazoviške ceste in zajema vse hišne številke oziroma objekte, ki sodijo v posamezno ulico ali na trg.

Za poslovno namembnost, v območju določenem v predhodnem odstavku, se vrednoti zelo ugodna lokacija v zvezi z pridobivanjem dohodka z dodatnimi 200 točkami.

## 16. člen

Za uporabo površin, za katere se ne plačuje komunalna taksa, se v I., II., III. in IV. območju obračunava nadomestilo z naslednjim številom točk.

NAMEN UPORABE	OBMOČJA			
	I.	II.	III.	IV.
1. Točilnice na prostem	40.000	30.000	20.000	10.000
2. Kioski				
uporaba do enega leta	20.000	15.000	10.000	5.000
uporaba nad eno leto	15.000	12.000	7.000	3.000
3. Gostinski vrtovi	20.000	15.000	10.000	5.000
4. Sejmišča	100.000	70.000	40.000	20.000

Ob oddaji površin v uporabo, se upošteva tudi površina, ki je potrebna za opravljanje dejavnosti.

### III. OPROSTITVE IN OLAJŠAVE PLAČILA NADOMESTILA

## 17. člen

Zavezanci so oproščeni plačila nadomestila po določilih prvih treh odstavkov 59. člena Zakona o stavbnih zemljiščih (Uradni list SRS, št. 18/84, 32/85 – popravek in 33/89 ter Uradni list RS, št. 24/92 – odločba US, 29/95 – ZPDF, 44/97 – ZSZ in 27/98 – odločba US).

Zavezanci so lahko oproščeni plačila nadomestila tudi:

– kolikor prejemajo varstveni dodatek, po predpisih o socialnem varstvu.

Vsi upravičenci morajo podati pisne vloge na občinsko upravo. O oprostitvah plačila nadomestila na podlagi določil tega odloka odloča občinska uprava.

### IV. DOLOČANJE VREDNOSTI NADOMESTILA

## 18. člen

Mesečna vrednost nadomestila se določi tako, da se skupno število točk (določenih na podlagi merila za določitev višine nadomestila) pomnoži s stanovanjsko ali poslovno oziroma površino nezazidanega stavbnega zemljišča in z vrednostjo točke.

Nadomestilo za uporabo površin iz 16. člena tega odloka se določi tako, da se ustrezne točke pomnožijo z velikostjo zasedene površine in vrednostjo točke, ter tako dobljeno mesečno vrednost preračuna na število dni uporabe.

## 19. člen

Vrednost točke za izračun nadomestila za leto 2018 znaša:

- za stanovanjske površine 0,0018 EUR/m<sup>2</sup>,
- za ostale površine 0,0018 EUR/m<sup>2</sup>.

Vrednost točke se do konca leta za naslednje leto uskladi z indeksom cen življenjskih potrebščin.

## V. KAZENSKÉ DOLOČBE

### 20. člen

Z denarno kaznijo 850 EUR se kaznuje za prekršek pravna oseba, ki:

1. je zavezanec za plačilo nadomestila, če ne prijavi nastanka obveznosti plačila nadomestila po tem odloku ali vseh sprememb, ki vplivajo na odmero nadomestila, in sicer v 30 dneh po nastanku obveznosti oz. nastali spremembi ali če v prijavi navede neresnične podatke;
2. na poziv občinske uprave v roku 10 dni od prejema poziva ne posreduje verodostojnih podatkov, ki omogočajo odmero.

Z denarno kaznijo 250 EUR se kaznuje odgovorna oseba pravne osebe, ki stori prekršek iz prvega odstavka tega člena.

Z denarno kaznijo 650 EUR se kaznuje samostojni podjetnik, ki stori prekršek iz prvega odstavka tega člena.

Z denarno kaznijo 150 EUR se kaznuje fizična oseba, ki stori prekršek iz prvega odstavka tega člena.

## VI. NADZOR

### 21. člen

Nadzor nad izvajanjem tega odloka opravlja občinska uprava.

## VII. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

### 22. člen

Z dnem uveljavitve tega odloka preneha veljati odlok o nadomestilu za uporabo stavbnih zemljišč na območju Občine Hrpelje-Kozina (Uradni list RS, št. 61/97, 11/98, 92/03, 129/06).

### 23. člen

Ta odlok začne veljati naslednji dan po objavi, uporablja pa se od 1. januarja 2018 dalje.

Številka: 422-52/2017-2  
Hrpelje, dne .....2017.

Saša Likavec Svetelšek  
županja