



Občina Laško

Mestna ulica 2, 3270 Laško

ŽUPAN

Številka: 007-13/2023

Datum: 2. 2. 2024

OBČINSKI SVET LAŠKO

Predlagam, da Občinski svet Laško na 9. seji obravnava naslednjo

ZADEVO: PREDLOG ODLOKA O NADOMESTILU ZA UPORABO STAVBNEGA ZEMLJIŠČA V OBČINI LAŠKO – 2. obravnava

Gradivo pripravila:

- Geodetski zavod Celje
- Oddelek za gospodarske javne službe, okolje in prostor

Predstavnika predlagatelja na seji:

- Matej Kovačič, Geodetski zavod Celje
- Andrej Kaluža, vodja Oddelka za gospodarske javne službe, okolje in prostor

Gradivo obravnaval:

- Odbor za gospodarski razvoj občine, dne 31. 1. 2024
- Odbor za urejanje prostora in komunalne dejavnosti, dne 31. 1. 2024

Pristojnost in pravna podlaga:

- 21. člen Statuta občine Laško (Uradni list RS, št. 79/15-UPB1, 68/18, 61/19 in 157/20),
- Zakon o izvrševanju proračunov Republike Slovenije za leti 2016 in 2017 (Uradni list RS, št. 96/15, 46/16 in 80/16 – ZIPRS1718),
- Zakon 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 – ZDavNep, 110/13 in 19/15),
- Zakon o stavbnih zemljiščih (Uradni list SRS, št. 18/84, 32/85 – popr. in 33/89 ter Uradni list RS, št. 24/92 – odločba US, 29/95 – ZPDF, 44/97 – ZSZ in 27/98 – odločba US),
- Zakon 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).

Finančne obveznosti:

Sprejetje predlaganega Odloka bo imelo pozitiven učinek na proračun Občine Laško. Po novem predlogu Odloka je skupno povečanje previdene odmere NUSZ za cca 27% oz. v nominalni vrednosti okoli 295.000€ (z upoštevanjem povečanja točke zaradi inflacije).

Predlagam, da Občinski svet Laško v zvezi s predloženo zadevo sprejme naslednji

sklep:

Odbor predlaga Občinskemu svetu Laško, da sprejme Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Laško v predloženi vsebini.

Marko Šantej,
župan

Obrazložitev:

1. Ocena stanja in razlogi za sprejem odloka

Občina Laško je zadnji odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča sprejela 25.9.2019. Odlok je bil usklajen v skladu s priporočili Ministrstvo za okolje in prostor, ki je izvedla predhodno tudi nadzor zakonitosti. Pri tem je Ministrstvo jasno zapisalo, da v kolikor želi občina za določene površine zazidanih ali nezazidanih stavbnih zemljišč doseči nekoliko višjo ali nižjo odmero NUSZ, to lahko stori na podlagi določb Dogovora o usklajevanju meril za določanje območij, na katerih se plačuje NUSZ in merilih za določanje višine tega nadomestila¹ (t.i. Dogovor-86). Na podlagi Dogovora-86 ima občina možnost izdelati svoja enotna merila in kriterije glede določanja števila točk za posamezno dejavnost, lego in namembnost objektov, opremljenost s komunalno infrastrukturo itd. Na podlagi tako določenih kriterijev ima občina možnost ustrezno število točk zapisati v odlok NUSZ. Dogovor-86 predvideva, da bodo občine pri **določanju območij** po drugem odstavku 58. člena zakona o stavbnih zemljiščih, na katerih neposredni uporabniki plačujejo za uporabo stavbnega zemljišča nadomestilo, upoštevale:

- a) opremljenost s komunalnimi in drugimi objekti in napravami individualne rabe (vodovod, kanalizacija, plinsko omrežje,...)
- b) opremljenost s komunalnimi in drugimi objekti in napravami skupne rabe (cestno omrežje, hodniki za pešce, cestna kanalizacija, javna razsvetljava, urejenost javnih površin, ipd.)
- c) lego zemljišča (oddaljenost zemljišča od mestnega centra, konfiguracijo območja, druge krajevne posebnosti,...)

2. Cilji in poglavitne rešitve sprejema odloka

....

V veljavnem odloku je imela občina Laško samo eno območje. Glede na velikost občine in zgoraj navedene kriterije za določitev območij je to bila dosedanja ureditev posebnost, vse ostale primerljive občine v regiji so imela narejeno razdelitev na območja.

Z novim odlokom se predlaga razdelitev občine Laško na 4 območja:

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.

¹ Uradni list SRS, št. 19/86

Območja so prikazana na grafični prilogi:



Dosedanji odlok je določal naslednje točkovanje glede na lego in namembnost:

(3) Točkovanje glede na namembnost stavbnega zemljišča:

Namembnost	Št. točk
A	13
B	33
C	10

Z novim odlokom se predlaga naslednje število točk glede na namen in območje:

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

Pri tem se pri izračunu skupnega števila točk za posamezno stavbno zemljišče v posameznem območju določijo še naslednji faktorji (izjemne ugodnosti v zvezi s pridobivanjem dohodkov, (ne)smotrnost uporabe, posredna spodbuda za oživitev starega mestnega jedra z dajanjem poslovnih prostorov v najem oz. prodaja le-teh):

- 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.
- 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.

Z določitvijo območij in spremembo točkovanja namembnosti, ter uvedbo posebnih faktorjev se doseže naslednji finančni učinek (brez upoštevanja povečanja zaradi inflacije - 5%):

- Za stanovanjski namen se poveča odmera v prvi coni za cca 4% in zmanjša v četrti coni za cca 3-4%
- Za poslovni namen se poveča odmera v prvi coni za cca 25%, v drugi coni za cca 12%, medtem ko se v četrti coni zmanjša za cca 7%
- Z določitvijo posebnih faktorjev za industrijsko dejavnost v prvi coni in bencinske servise in nekatere druge poslovne dejavnosti v 1 in drugi coni se odmera tem subjektom poveča za cca. 90%.
- Odmera za prazne poslovne prostore v mestnem jedru se povečuje za cca. 200%.

Za razliko od starega odloka nov odlok ne vsebuje naslednjega določila za nezazidana stavbna zemljišča:

- »Nadomestilo za nezazidano stavbno zemljišče se točkuje tako, da se seštevek točk za zazidano stavbno zemljišče pomnoži s faktorjem 0,5«, kar pomeni, da se nadomestilo za nezazidano stavbno zemljišče poveča za 100%.

Sprememba bo spodbujala gradnjo na nezazidanih stavbnih zemljiščih oziroma njihovo prodajo. Posreden učinek bo rast števila prebivalcev v občini oz. gospodarska rast.

Točkovanje glede komunalne opremljenosti stavbnega zemljišča s posameznimi komunalnimi napravami ostaja nespremenjeno.

Ostale manjše spremembe odloka so tehnične narave in ne spreminjajo vsebine.

Po novem predlogu Odloka je skupno povečanje previdene odmere NUSZ za cca 27% oz. v nominalni vrednosti okoli 295.000€ (z upoštevanjem povečanja točke zaradi inflacije).

Prikaz sprememb na posameznih primerih (v novih izračunih je že upoštevano povečanje vrednosti točke zaradi rasti življenjskih stroškov):

Stanje danes:

nahajališče: Aškerčev trg 13 – stanovanjski namen

površina: 55,05 m²

št. točk za namen:13

št. točk za komunalno:11+4+5+5+4= 29 (asfalt, javna r., odvoz smeti, kanalizacija, voda)

št. točk skupaj = 42

odmera: 38.38 € oz. **0,71€/m²**

Predlog sprememb :

nahajališče: Aškerčev trg 13 – stanovanjski namen

površina: 55,05 m²

št. točk za namen:15 (Cona1)

št. točk za komunalno:11+4+5+5+4= 29 (asfalt, javna r., odvoz smeti, kanalizacija, voda)

št. točk skupaj = 44

odmera: 42.39 € oz. **0,77€/m²** (vrednost točke je 0,0175€)

Stanje danes:

nahajališče: Badovinčeva ulica 4 - stanovanjski namen

površina: 91,67 m²

st. točk za namen 13

št. točk za komunalno: 44 (11 asfalt+5 kanalizacija + 4 javna razsv.+ 4 vodovod+ 5 smeti+15zelenica)

št. točk skupaj:57

odmera: 90 € oz. **0,95€/m²**

Predlog:

nahajališče: Badovinčeva ulica 4

površina: 91,67 m²

st. točk za namen 15 (Cona1)

št. točk za komunalno: 44 (11 asfalt+5 kanalizacija + 4 javna razsv.+ 4 vodovod+ 5 smeti+15zelenica)

št. točk skupaj:59

odmera: 94,65 € oz. **1,03€/m2** (vrednost točke je 0,0175€)

Stanje danes:

nahajališče: Zidani most 10 - stanovanjski namen

površina: 84,4 m2

st. točk za namen 13

št. točk za komunalno: 24 (11 asfalt + 4 javna razsv.+ 4 vodovod+ 5 smeti)

št. točk skupaj:37

odmera: 51,84 € oz. **0,61€/m2**

Predlog:

nahajališče: Zidani most 10

površina: 84,40 m2

st. točk za namen 13 (**Cona3**)

št. točk za komunalno: 24 (11 asfalt + 4 javna razsv.+ 4 vodovod+ 5 smeti)

št. točk skupaj:37

odmera: 54,65 € oz. **0,65€/m2** (vrednost točke je 0,0175€)

Stanje danes:

nahajališče: Paneče 47 - stanovanjski namen

površina: 189,3 m2

st. točk za namen 13

št. točk za komunalno: 16 (11 asfalt + 5 smeti)

št. točk skupaj:29

odmera: 91,10 € oz. **0,48€/m2**

Predlog:

nahajališče: Paneče 47

površina: 189,3 m2

st. točk za namen 12 (**Cona4**)

št. točk za komunalno: 16 (11 asfalt + 5 smeti)

št. točk skupaj:28

odmera: 92,70 € oz. **0,49€/m2** (vrednost točke je 0,0175€)

Stanje danes:

nahajališče: Celjska cesta 40 – poslovni namen (bencinski servis)

površina: 1410 m²

st. točk za namen 33

št. točk za komunalno: 29 (11 asfalt+5 kanalizacija + 4 javna razsv.+ 4 vodovod+ 5 smeti)

št. točk skupaj:62

odmera: 2.4121 € oz. **1,72€/m2**

Predlog:

nahajališče: Celjska cesta 40 – poslovni namen (bencinski servis)

površina: 1410 m²

st. točk za namen 50 (Cona1)

št. točk za komunalno: 29 (11 asfalt+5 kanalizacija + 4 javna razsv.+ 4 vodovod+ 5 smeti)

št. točk skupaj:79*1,5=118,5

odmera: 4.878 € oz. **3,46€/m2** (vrednost točke je 0,0292€)

Stanje danes:

nahajališče: Orožnov trg 3 – poslovni namen

površina: 37,48 m²

st. točk za namen 33

št. točk za komunalno: 29 (11 asfalt+5 kanalizacija + 4 javna razsv.+ 4 vodovod+ 5 smeti)

št. točk skupaj:62

odmera: 82 € oz. **1,72€/m2**

Predlog:

nahajališče: Orožnov trg 3 – poslovni namen – POSLOVNI PROSTOR JE PRAZEN (daljše časovno obdobje)

površina: 37,48 m²

st. točk za namen 50 (Cona1)

št. točk za komunalno: 29 (11 asfalt+5 kanalizacija + 4 javna razsv.+ 4 vodovod+ 5 smeti)

št. točk skupaj: $79 \cdot 3 = 237$

odmera: 259 € oz. **6,92€/m²** (vrednost točke je 0,0292€)

Stanje danes:

nahajališče: Celjska cesta – poslovni namen – **nezazidano stavbno zemljišče**

površina: 9865 m²

st. točk za namen 33

št. točk za komunalno: 29 (11 asfalt+5 kanalizacija + 4 javna razsv.+ 4 vodovod+ 5 smeti)

št. točk skupaj: $62 \cdot 0,5 = 31$

odmera: 8.471 € oz. **0,86€/m²**

Predlog:

nahajališče: Celjska cesta – poslovni namen – nezazidano stavbno zemljišče

površina: 9865 m²

st. točk za namen 50 (Cona1)

št. točk za komunalno: 29 (11 asfalt+5 kanalizacija + 4 javna razsv.+ 4 vodovod+ 5 smeti)

št. točk skupaj: 79

odmera: 22.756 € oz. **2,31€/m²** (vrednost točke je 0,0292€)

Stanje danes:

nahajališče: Cesta na Svetino – stanovanjski namen – **nezazidano stavbno zemljišče**

površina: 638 m²

st. točk za namen 13

št. točk za komunalno: 29 (11 asfalt+5 kanalizacija + 4 javna razsv.+ 4 vodovod+ 5 smeti)

št. točk skupaj: $42 \cdot 0,5 = 21$

odmera: 222 € oz. **0,35€/m²**

Predlog:

nahajališče: Cesta na Svetino – stanovanjski namen – **nezazidano stavbno zemljišče**

površina: 638 m²

st. točk za namen 15 (Cona1)

št. točk za komunalno: 29 (11 asfalt+5 kanalizacija + 4 javna razsv.+ 4 vodovod+ 5 smeti)

št. točk skupaj:44

odmera: 491 € oz. **0,77€/m²** (vrednost točke je 0,0175€)

3. Ocena finančnih posledic sprejema odloka

Sprejetje predlaganega Odloka bo imelo pozitiven učinek na proračun Občine Laško. Po novem predlogu Odloka je skupno povečanje predvidene odmere NUSZ za cca 27% oz. v nominalni vrednosti okoli 295.000€ (z upoštevanjem povečanja točke zaradi inflacije).

4. Obrazložitev posameznih členov

Obrazložitev celotnega Odloka je bila predstavljena že na 6. seji Odbora za urejanje prostora in komunalne dejavnosti in 6. seji Odbora za gospodarski razvoj občine ter 8. seji Občinskega sveta Laško, v 2. obravnavi pa na 7. seji Odbora za urejanje prostora in komunalne dejavnosti ter 7. seji Odbora za gospodarski razvoj občine.

5. Mnenje delovnega telesa/delovnih teles, ki je/so obravnaval/i gradivo:

Odbor za gospodarski razvoj občine se strinja z gradivom in predlaga občinskemu svetu, da sprejme predlagan sklep.

Odbor za urejanje prostora in komunalne dejavnosti se strinja z gradivom in predlaga občinskemu svetu, da sprejme predlagan sklep.

6. Predlog za sprejem odloka

Občinski svet Laško je sprejel Odlok v 1. obravnavi dne 13.12.2023. Pripombe podane na seji Občinskega sveta Laško glede slabe komunalne opremljenosti individualne in kolektivne rabe dela naselja Marija Gradca, ki je vključen v 1. območje, smo preučili in jih upoštevali v predlogu Odloka za 2. obravnavo. Ta del naselja Marija Gradec je bil na novo dodan v 2. območje.

Popravki oz. dopolnitve Odloka v 2. obravnavi: V tretjem odstavku 7. člena Odloka v 1. obravnavi smo upoštevali pripombe podane na seji Občinskega sveta Laško v zvezi z opisom 2. in 3. območja. V opisu 2. območja je bila dodana besedna zveza "*del naselja Marija Gradec*", tako da se opis 2. območja po novem glasi: "del naselja Spodnja Rečica, Laško, **del naselja Marija Gradec**, Šmihel, Jagoče, Brstnik, del naselja Rimske Toplice, Globoko, Brstovnica, Strensko, Sevce;". V opisu 3. območja je bila dodana besedna zveza "*in*", tako da se opis 3. območja po novem glasi: " deli naselij in strnjeni deli vaških jeder (Jurklošter, Vrh nad Laškim in Šentrupert) **in** v neposredni bližini državnega in lokalnega cestnega omrežja;". Glede na zapisane dopolnitve je bil ustrezno korigiran tudi grafični prikaz območij za odmero NUSZ.

Pripomba podana na 6. seji Odbora za gospodarski razvoj občine, da naj se uvedejo oprostitev tudi za obstoječe ponudnike v starem mestnem jedru Laško (in tudi drugje v vaških jedrih) s strani strokovnih služb ni bila upoštevana, saj ne sodi v ta Odlok. Tovrstne stimulacije za male gospodarstvenike se lahko uvedejo na različne načine (pomoči, razpisi, ipd.).

Glede na pozitivno mnenje s 7. seje Odbora za gospodarski razvoj občine in 7. seje Odbora za urejanje prostora in komunalne dejavnosti se predlaga Občinskemu svetu Laško sprejem Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Laško v predloženi vsebini.

Pripravil:
Andrej Kaluža

Andrej Kaluža,
vodja
Oddelka za gospodarske
javne službe, okolje in prostor

Priloga:

- predlog Odloka v 2. obravnavi
- Grafični prikaz območij za odmero NUSZ

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, 187/2021 – ZIPRS2223, 150/2022 – 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 svoji ____ redni seji dne _____ 2023 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
- oprostitev 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 (imetniški 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 evidences 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 Laškimi 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 AJPES).

14. člen (oprostitev 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 stanovanja za dobo pet (5) let od dneva prijave stalnega prebivališča;

– 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 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 (četrti 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).

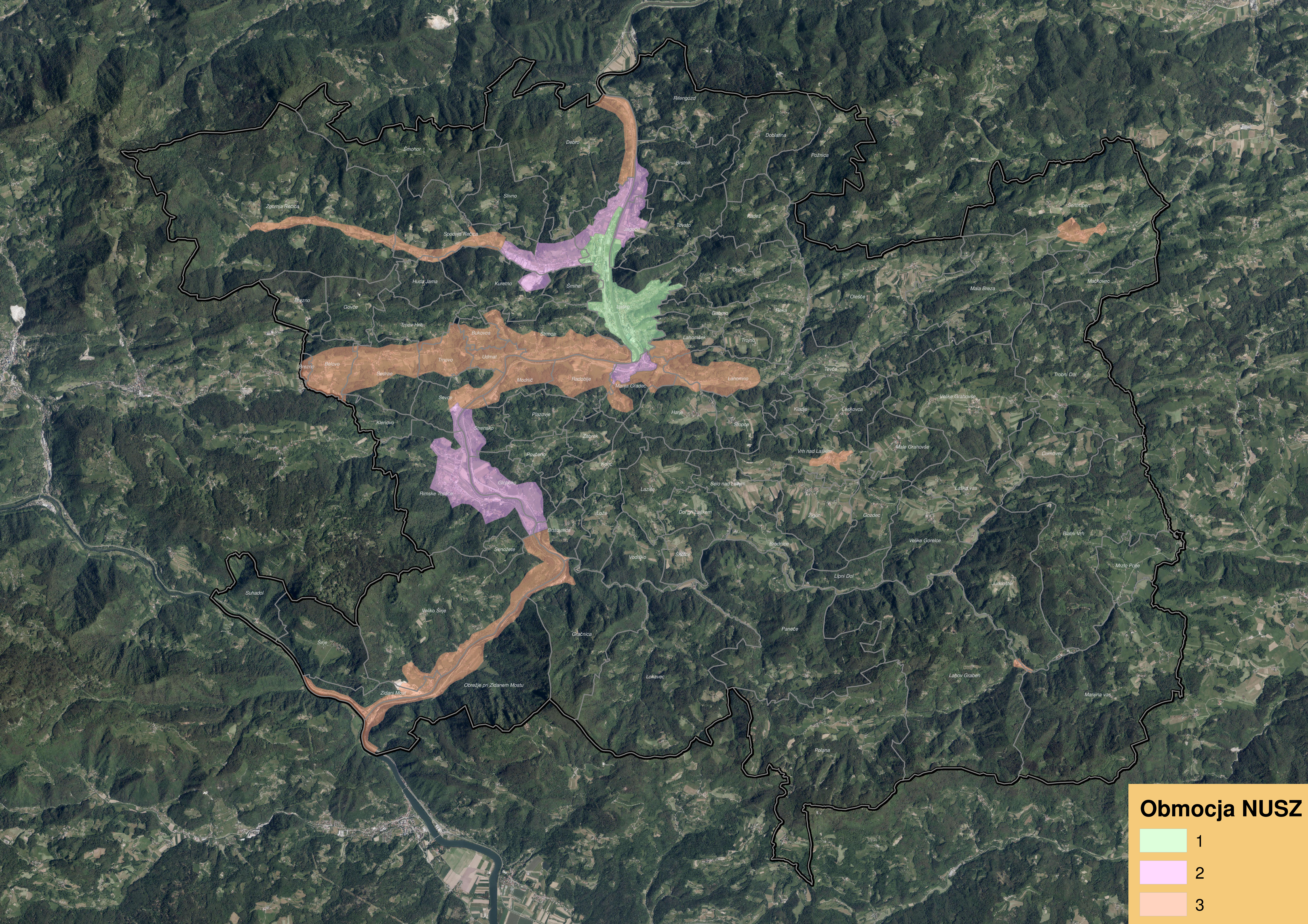
16. člen (začetek veljavnosti in uporabe)

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

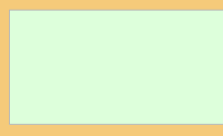


Št. 007-13/2023

Laško, _____

Župan
Občine Laško
Marko Šantej



Obmocja NUSZ

	1
	2
	3