



Mestna občina **Novo mesto**

Župan

Seidlova cesta I
8000 Novo mesto
T: 07 39 39 244
F: 07 39 39 269

mestna.obcina@novomesto.si
www.novomesto.si

Številka: 007-8/2019-7 (632)
Datum: 21. 10. 2018

OBČINSKI SVET MESTNE OBČINE NOVO MESTO

ZADEVA: PREDLOG ODLOKA O NADOMESTILU ZA UPORABO
STAVBNEGA ZEMLJIŠČA V MESTNI OBČINI NOVO MESTO -
OBRAVNAVA

Pravna podlaga: Zakon o izvrševanju proračunov RS za leti 2018 in 2019 (Uradni
list RS, št. 71/17, 13/18 – ZJF-H, 83/18, 19/19)

218., 218.a, 218.b, 218.c, 218.č in 218.d člen 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, 22/14 – odl. US, 19/15, 61/17 – GZ in
66/17 – odl. US)

VI. poglavje Zakona o stavbnih zemljiščih (Uradni list SRS, št.
18/84, 32/85 – popr., 33/89, Uradni list RS, št. 24/92 – odl. US,
44/97 – ZSZ, 101/13 – ZDavNepr)

3. točka odločbe Ustavnega sodišča št. U-I-313/13 z dne 21. 3.
2014

Statut Mestne občine Novo mesto (DUL, št. 14/19 – uradno
prečiščeno besedilo)

Pripravljaivec gradiva: Urad za prostor in razvoj, Oddelek za premoženjske zadeve

Izdelovalec gradiva: Polona Lumpert in Stanislava Bjelajac

Poročevalec: dr. Iztok Kovačič, vodja Urada za razvoj in prostor
Stanislava Bjelajac, vodja Oddelka za premoženjske zadeve

Predlog sklepov: Občinski svet Mestne občine Novo mesto sprejme Odlok o
nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Mestni občini
Novo mesto v 1. obravnavi.

mag. Gregor Macedoni
župan

PRILOGA:
1. obrazložitev



Mestna občina **Novo mesto**

Občinska uprava

Direktorica

Seidlova cesta I
8000 Novo mesto
T: 07 39 39 202
F: 07 39 39 208

mestna.obcina@novomesto.si
www.novomesto.si

Številka: 007-8/2019-7 (632)

Datum: 21. 10. 2019

**OBČINSKI SVET
MESTNE OBČINE NOVO MESTO**

**ZADEVA: OBRAZLOŽITEV PREDLOGA ODLOKA O NADOMESTILU ZA UPORABO
STAVBNEGA ZEMLJIŠČA V MESTNI OBČINI NOVO MESTO**

1. UVOD

Ustavno sodišče Republike Slovenije je z odločbo št. U-I-313/13-86 z dne, 21. 3. 2014, razveljavilo Zakon o davku na nepremičnine in s tem tudi zakonske določbe, ki urejajo nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča (v nadaljevanju NUSZ), in občinske odloke. Odločilo je, da do drugačne zakonske ureditve obdavčitve nepremičnin občinski odloki o NUSZ niso postali ponovno veljavni, temveč se zgolj uporabljajo, kot so veljali na dan njihove razveljavitve (3. točka izreka odločbe).

V Mestni občini Novo mesto se odmera NUSZ izvaja na podlagi Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča (Uradni list RS, št. 70/99, 21/01, 127/03, 31/05 in 102/05), ki ureja odmero za uporabo stavbnega zemljišča za vsa zazidana in nezazidana stavbna zemljišča (v nadaljevanju Odlok).

2. RAZLOGI ZA SPREJEM ODLOKA

Ministrstvo za okolje in prostor, Dunajska cesta 48, Ljubljana (v nadaljevanju: MOP), je izvedlo nadzor nad zakonitostjo Odloka. Z dopisom št. 35016-17/2018/6 z dne 22. 5. 2019 je Mestno občino Novo mesto k odpravi nepravilnosti določil Odloka oziroma k sprejemu novega Odloka. Glede na to, da predpisi, ki urejajo NUSZ, ne dopuščajo sprememb in dopolnitev starih odlokov o NUSZ, mora Mestna občina Novo mesto pristopiti k pripravi novega odloka o NUSZ z upoštevanjem Sistemskih priporočil MOP-a (35206-/2016-77), Ministrstva za finance (422-94/2016) in Ministrstva za javno upravo 007-896/2014) z dne, 16. 9. 2016, za izboljšanje sistema NUSZ.

Povzetek sistemskih priporočil:

1. Izboljšanje in način priprave podatkov za odmero NUSZ: ustrezna uporaba enoličnih oznak, uporaba podatkov uradnih evidenc in izboljšanja le teh.
2. Spreminjanje ali dopolnjevanje občinskih odlokov ter sklepov o določitvi vrednosti točk: Občine odlokov, ki so bili razveljavljeni z Zakonom o davku na nepremičnine, in so bili na podlagi prenehanja veljave tega predpisa zopet vrnjeni v uporabo, ne morejo spreminjati ali dopolnjevati, lahko pa v povezavi z 59. členom Zakona o izvrševanju proračunov Republike Slovenije za leti 2016 in 2017 (v nadaljnjem besedilu ZIPRS1718) sprejemajo nove odloke.

3. Obračun NUSZ za vsa zemljišča: NUSZ se odmerja na celotnem območju občine za vsa zazidana stavbna zemljišča in za vsa nezazidana stavbna zemljišča, ki izpolnjujejo zakonske določbe.
4. Zagotavljanje obremenitve stavbnih zemljišč z NUSZ v skladu z načelom sorazmernosti: Občine morajo zagotoviti obremenitve stavbnih zemljišč z NUSZ v skladu z načelom sorazmernosti. Občine so dolžne preveriti skladnost svojih odlokov z veljavnimi predpisi in pri tem upoštevati tudi obstoječo sodno prakso s tega področja. Pri določanju razlik v obremenitvi z NUSZ za istovrstna stavbna zemljišča morajo občine upoštevati načelo sorazmernosti, ki je v razumni povezavi z namenom NUSZ – ravnotežje med koristmi in obremenitvijo stavbnih zemljišč z NUSZ.
5. Oprostitve NUSZ: občine v občinskih odlokih ne smejo določiti oprostitev, za katere ni ustrezne zakonske podlage. Sistem NUSZ ni ukrep socialne politike, pač pa primarno orodje za pridobivanje lastnih finančnih prihodkov občine.

Kot je navedeno v sistemskih priporočilih, so razlogi, ki narekujejo prevetritev obstoječega sistema NUSZ, potreba po spremembah in izboljšavah sistema NUSZ. Občine imajo še veliko rezervo za povečanje priliva prihodkov v občinske proračune, hkrati pa lahko poskrbijo za stabilnost lastnega financiranja iz tega vira. MOP bo v smislu izboljšanja sistema odmere NUSZ v prehodnem obdobju do sprejema novega davka na nepremičnine, izvajalo nadzorstvo državnih organov nad zakonitostjo dela organov občin.

3. OCENA STANJA IN SPREMEMBE

3.1. MOP je po pregledu celotne dokumentacije ugotovil naslednje neskladnosti določil Odloka s pravnimi podlagami, ki urejajo NUSZ:

3.1.1. Drugi odstavek 9. člena in tretji odstavek 11. člena Odloka

V drugem odstavku 9. člena odloka o NUSZ je navedeno, da se pri stavbnih zemljiščih in stavbah, ki se nahajajo v območju starega mestnega jedra, ki spadajo pod določila Odloka o razglasitvi naravnih znamenitosti in nepremičnin kulturnih spomenikov (Uradni list RS, št. 38/92) in Odloka o prostorsko ureditvenih pogojih za območje mestnega jedra MONM (Uradni list RS, št. 12/91), v kolikor lastnik objekta izvede preureditev objekta, upošteva znižanje nadomestila za 50 % in velja za obdobje 5 let od dneva začetka izvajanja del.

V tretjem odstavku 11. člena Odloka je navedeno, da občinski svet Mestne občine Novo mesto lahko določi višje vrednosti točke za določena nezazidana stavbna zemljišča, na katerih je v skladu s prostorsko izvedbenimi akti občine možno graditi objekte. Nadalje pa je v četrtem odstavku tega člena navedeno, da se višje točke za posamezne predele mestnega jedra določijo s sklepom o vrednosti za izračun nadomestila tudi za nezasedene prostore v območju mestnega jedra, ki je določeno z Odlokom o prostorsko ureditvenih pogojih za območje mestnega jedra MONM (SDL, št. 12/91).

Ugotovitve MOP-a:

Določbe drugega odstavka 9. člena Odloka omogočajo posredne oprostitve, ki niso določene v ZSZ-84, določbe tretjega odstavka 11. člena odloka pa omogočajo določitev višjih točk za nekatera zemljišča, brez da bi bili za to določeni kriteriji in merila. To, da odlok omogoča to možnost pomeni, da je s tem kršeno načelo zakonitosti, zato jo je treba odpraviti.

3.1.2.13. člen Odloka

V 13. členu Odloka je navedeno, da se vrednost točke za izračun NUSZ določi s sklepom občinskega sveta Mestne občine Novo mesto na predlog župana. V drugem odstavku tega člena pa je navedeno, da se vrednost točke iz preteklega leta revalorizira z indeksom rasti cen življenjskih potrebščin po podatkih Urada za statistiko Republike Slovenije. V primeru, da občinski svet do 31. 12. tekočega leta ne sprejme sklepa o določitvi vrednosti točke.

Mestna občina Novo mesto je kot podlago za določitev vrednosti točke za izračun NUSZ za leto 2018 citirala določila 13. člena Odloka in dodatno še pojasnila, da je pristojnost sprejemanja sklepa o vrednosti točke za določitev višine nadomestila občinskemu svetu dana tudi s Statutom (Dolenjski list, št. 33/16 in 21/17). Občinski svet je sprejel Sklep o vrednosti točke za izračun nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča (Dolenjski uradni list, št. 26/17; št. sklepa 9001-7/2017), Sklep o vrednosti točke za izračun nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča (Dolenjski uradni list, št. 26/17; št. sklepa 007-19/2017) in Popravek Sklepa o vrednosti točke za izračun nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča (Dolenjski uradni list, št. 27/17). Za odmero se je uporabil Odlok, ki je veljal na dan 31.12.2013, podlaga za sprejem sklepa o vrednosti točke je izhajala tudi iz statuta občine.

Ugotovitve MOP-a:

Način, kot je Mestna občina Novo mesto skušala urediti ustreznost pravnih podlag za odmero NUSZ, ni skladen niti z veljavnimi predpisi, ki določajo NUSZ, niti s Sistemskimi priporočili za izboljšanje sistema NUSZ, ki so jih prejele vse občine v Republiki Sloveniji in je bilo z njimi občinam priporočeno kako urediti NUSZ po razveljavitvi Zakona o davku na nepremičnine (v nadaljnjem besedilu ZDavNepr). Mestna občina Novo mesto je s sklepom št. 9001-7/2017 in popravkom sklepa posegla v vsebino odloka o NUSZ in ga s tem spremenila in dopolnila v času, ko to ni bilo dopustno (»Opusti se uporaba odloka o spremembah in dopolnitvah odloka o NUSZ, ki je bil objavljen v Uradnem listu RS, št. 93/14.«), tj. po razveljavitvi ZDavNepr in pred uveljavitvijo Zakona o izvrševanju proračunov Republike Slovenije za leti 2016 in 2017 (v nadaljnjem besedilu ZIPRS1617). Tudi del vsebine sklepa 007-19/2017 posega v sam Odlok in ga s tem spreminja.

3.1.3. Sklep št. 9001-7/2017

V sklepu je navedeno, da se sklep o vrednosti točke objavi v Dolenjskem uradnem listu po uveljavitvi sprejetih sprememb statuta (sprememba statuta je bila objavljena v Dolenjskem uradnem listu št. 21/17 in v prvem členu določa, da se v 15. členu drugega odstavka za deveto alinejo doda nova alineja, ki se glasi: »- sprejema sklep o določitvi vrednosti točke za izračun nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča«, v drugem členu je navedeno, da se Odlok uporablja brez Odloka o spremembah in dopolnitvah odloka o NUSZ, ki je bil objavljen v Uradnem listu RS, št. 93/14, v tretjem odstavku sklepa pa so navedene različno visoke olajšave za nezasedene prostore na točno določenih naslovih oziroma ulicah.

Ugotovitve MOP-a:

Taka vsebina sklepa št. 9001-7/2017 lahko ustreza le spremembam in dopolnitvam odloka, nikakor pa to ni vsebina, ki bi lahko ustrezala sklepu o določitvi vrednosti točke za izračun NUSZ, saj ta v tem sklepu v resnici sploh ni določena.

3.1.4. Sklep št. 007-19/2017

Sklep v prvem členu določa deset različnih vrednosti točk za izračun NUSZ v različnih območjih in za različne dejavnosti. Nadalje pa v drugem stavku tretjega člena določa, da se pri odmeri NUSZ do sprejetja nove vrednosti točke vrednost točke določi tako, da se vrednost iz preteklega leta revalorizira z letnim indeksom rasti cen življenjskih potrebščin po podatkih Statističnega urada Republike Slovenije. V kolikor vsebina prvega člena sklepa št. 007-19/2017 lahko ustreza vsebini sklepa o določitvi vrednosti točke za odmero NUSZ pa vsebina določb drugega stavba tretjega člena sklepa št. 007-19/2017 nikakor ne more ustrezati določitvi vrednosti točke, ampak kvečjemu spremembam in dopolnitvam odloka o NUSZ. Pravzaprav pa že drugi odstavek 13. člena Odloka določa revalorizacijo vrednosti točke skladno z indeksom rasti cen življenjskih potrebščin po podatkih statističnega urada, če občinski svet do 31. 12. tekočega leta ne sprejme sklepa o določitvi točke, tako da ni razumljivo, čemu je Mestna občina Novo mesto to določbo vključila v sklep št. 007-19/2017. Občinski svet je za morebitno ustrezno ureditev NUSZ sprejel tudi spremembo statuta 21/17, ki je bil prav tako sprejet in objavljen v

času, ko občine niso imele možnosti sprejemati sprememb in dopolnitev odlokov, ampak so lahko pripravile le nov odlok.

MOP nam je v postopku nadzora zakonitosti dal rok za odpravo neskladnosti Odloka do konca decembra 2019.

3.2. Odlok v določenih točkah ni skladen s Sistemskimi priporočili, zato ga je nujno spremeniti oziroma dopolniti. Spremembe in dopolnitve so sledeče:

- navedba zakonodaje v preambuli se uskladi z veljavnimi predpisi,
- dodajo se pomeni in definicije izrazov,
- črtajo se določila, ki se jih v praksi ni izvajalo oziroma se jih je izvajalo zelo redko,
- definiciji zazidanega in nezazidanega stavbnega zemljišča sta prepisani iz veljavnih državnih predpisov, zato se glede definicij sklicujemo na veljavno zakonodajo,
- upoštevajoč načelo enakosti se pri pravnih osebah zaradi ugodne lokacije stavbnega zemljišča (PPO) dodatno točkujejo naslednje ulice: Seidlova cesta od hišne št. 1 do 5, Seidlova cesta 50, Kočevarjeva ulica, Podbevškova ulica, Ljubljanska cesta od hišne št. 22 do 47, Ljubljanska cesta hišne številke 11, 80, 89, 91 in 95, Klemenčičeva ulica 15, Savinškova ulica, Topliška cesta od hišne št. 1 do 5, Topliška cesta 9, Šentjernejska cesta, Belokranjska cesta od hišne številke št. 1 do 5, Bučna vas 3b in 3c, Andrijaničeva cesta 1, Levičnikova cesta 4, Avšičeva ulica 2a, Ulica Slavka Gruma 7 in Otoška cesta,
- spremeni se določba o glede prijave podatkov za odmero NUSZ in javljanje kasnejših sprememb (poenostavitve),
- zaradi načela enakosti se odpravi ločitev nezazidanega stavbnega zemljišča – poslovni namen glede na lastništvo (odmera bo enaka ne glede na to, ali je nezazidano astavbno zemljišče v lasti pravne ali fizične osebe),
- poenoti se vrednost točke za nezazidana stavbna zemljišča za 1. in 2. območje glede na namen uporabe stavbnega zemljišča, ki je določen s prostorskim aktom občine, to je za stanovanjsko gradnjo in poslovno gradnjo,
- določijo se nova območja po načelu sorazmerja med koristmi in obremenitvijo stavbnih zemljišč in zmanjša se število območij iz sedanjih 5 na 4,
- obstoječe vrednosti točk se zaradi zmanjšanja območij plačevanja nadomestila iz 5 na 4 območja znižajo za 5 %.

V preostalem ostane vsebina novega odloka enaka Odloku.

3.3. Občine še naprej uporabljajo odloke o NUSZ, ki so veljali do razveljavitve ZDavNepr in jih bodo uporabljale vse do uveljavitve drugače zakonske ureditve obdavčitve nepremičnin, kot je navedeno v odločbi Ustavnega sodišča Republike Slovenije št. U-I-313/13-86, s katero je bil razveljavljen ZDavNepr. V primeru, da odloki po razveljavitvi ZDavNepr ne ustrezajo veljavnim predpisom, občine lahko sprejemajo le nov odlok, za kar imajo podlago v 55. členu ZIPRS1819 (pred tem v 58. členu ZIPRS1617 in 59. členu ZIPRS1718).

4. CILJI IN NAČELA ODLOKA

Cilj predlaganega odloka je prvenstveno uskladitev z veljavno zakonodajo ter:

- uskladitev s sistemskimi priporočili MOP-a,
- upoštevanje temeljnih ustavnih načel, to je načela enakosti in načela sorazmernosti,
- priprava razumljivega, jasnega in preglednega odloka, prijaznega do širše javnosti.

5. OCENA FINANČNIH IN DRUGIH POSLEDIC

Z novim odlokom se višina obstoječih odmer v največji možni meri ohranja. Več prihodka v občinski proračun se pričakuje zaradi naslednjih razlogov:

a) Ugodna lokacija stavbnih zemljišč oz. posebno pridobitna območja - PPO

Pri odmeri se upoštevajo ugodnosti v zvezi s pridobivanjem dohodka v gospodarskih dejavnostih, ki so posledica izjemno ugodne lokacije stavbnega zemljišča.

Točkovanje PPO so poleg obstoječih določena še v naslednjih ulicah: Seidlova cesta 50, Ljubljanska cesta 11, Ljubljanska cesta od hišne številke 22 do 47, Ljubljanska cesta hišne številke 80, 89, 91 in 95, Bučna vas hišni številki 3v in 3c, Andrijaničeva cesta 1, Avšičeva ulica 2A, Topliška cesta 9, Ulica Slavka Gruma 7 in Otoška cesta 5.

Zap.št.		Odmera 2019 v EUR	Odmera 2020 v EUR	Razlika V EUR
1	Seidlova cesta od 1 do 5			PPO že veljaven
2	Seidlova cesta 50 (Petrol)	3.098,00	4.232,00	1.134,00
3	Ljubljanska cesta 11 (OMV)	542,00	792,00	250,00
4	Ljubljanska cesta 22 do 47	68.017,00	89.443,00	21.426,00
5	Ljubljanska cesta 80, 89, 91,95	28.560,00	36.031,00	7.471,00
6	Savinškova ulica			PPO že veljaven
7	Topliška cesta od 1 do 5			PPO že veljaven
8	Bučna vas 3b in 3c	9.067,00	11.873,00	2.806,00
9	Andrijaničeva cesta 1 (Hofer)	5.683,00	7.432,00	1.749,00
10	Levičnikova cesta 4			PPO že veljaven
11	Andrijaničeva cesta 1 (Hofer)			PPO že veljaven
12	Avšičeva ulica 2a (Eurospin eko)	4.963,00	6.491,00	1.528,00
13	Topliška cesta 9	2.136,00	2.648,00	512,00
14	Ulica Slavka Gruma 7	14.272,00	17.850,00	3.578,00
15	Otoška cesta 5	146.035,00	190.065,00	44.030,00
		282.373,00	366.857,00	84.484,00

Ocenjena višina prihodka v občinski proračun je ob uvedbi dodatnega točkovanja iz naslova PPO cca. 80.000,00 EUR.

b) Sprememba območij

Območja so določena tako, da se dosega ravnotežje med koristmi in obremenitvijo stavbnih zemljišč, predvsem pa zagotavlja pravičnejšo odmero nadomestila:

- **1. OBMOČJE** je usklajeno po modelu množičnega vrednotenja nepremičnin ter enotami urejanja prostora. Stavbna zemljišča so opremljena z najvišjo stopnjo infrastrukture.

- **2. OBMOČJE** so območja ob večjih mestnih vpadnicah, s severne in vzhodne obvoznice z majhno oddaljenostjo od centra mesta in še vedno visoko stopnjo opremljenosti z infrastrukturo.
 - **3. OBMOČJE** so lokalna središča ožjega pomena in naselja, ki so najbližje naselju Novo mesto, v katerih je vsaj eden od pomembnih javnih programov; šole, gasilski domovi, središče krajevni skupnosti, trgovine, zdravstvene storitve, obrtne dejavnosti, cerkev s pokopališč, ... Večina je že opremljena, poleg vodovoda in elektrike, s kanalizacijo in javno razsvetljavo.
 - **4. OBMOČJE** predstavljajo druga naselja, ki so pretežno ruralnega značaja in nimajo pomembnejše vloge v omrežju naselij, v njih sta prevladujoča kmetijstvo in bivanje. Ta naselja se razvijajo v okviru prostorskih možnosti, upoštevajoč razvojne pobude in omejitve.
- c) **Prikaz odmere NUSZ po vrsti rabe ob 5 % znižanju vseh vrednosti točk zaradi sprememb območij**

Območje	Šifra namena	Število enot	2019 (v EUR)	2020 (v EUR)	Razlika (v EUR)	Razlika v %
1	A	7.969	667.086	648.879	-18.206	-2,7
1	B1	75	8.673	8.240	-433	-5,0
1	B2	3	233	221	-12	-5,0
1	C1	12	58.701	53.196	-5.506	-9,4
1	C2	28	33.599	44.238	10.639	31,7
1	PA	200	2.353.894	2.256.987	-96.907	-4,1
1	PB	49	57.141	64.310	7.169	12,5
1	PC	23	217.559	216.108	-1.451	-0,7
1	PD	302	303.947	315.881	11.934	3,9
1	PE	276	632.181	732.588	100.407	15,9
1	PF	378	171.819	191.502	19.682	11,5
1	PG	71	10.532	12.214	1.683	16,0
1	PH1	144	146.260	142.880	-3.379	-2,3
1	PH2	29	56.860	55.914	-946	-1,7
2	A	1.277	129.565	132.412	2.848	2,2
2	B1	4	558	548	-10	-1,8
2	B2	13	8.747	8.811	64	0,7
2	C1	65	55.651	49.594	-6.057	-10,9
2	C2	6	4.800	6.101	1.301	27,1
2	C3	14	68.733	77.261	8.527	12,4
2	PA	8	33.507	31.832	-1.675	-5,0
2	PB	11	22.412	21.397	-1.015	-4,5
2	PC	11	184.623	176.176	-8.446	-4,6
2	PD	97	186.680	204.775	18.095	9,7
2	PE	187	374.512	372.842	-1.670	-0,4
2	PF	61	48.020	55.386	7.366	15,3
2	PG	4	241	229	-12	-5,0
2	PH1	6	1.851	1.969	118	6,4
3	A	2.311	155.349	195.821	40.471	26,1
3	B2	45	3.815	4.540	725	19,0
3	C3	1	31.638	30.056	-1.582	-5,0

3	PA	3	894	1.915	1.022	114,3
3	PB	17	8.097	12.406	4.309	53,2
3	PC	3	714	860	146	20,5
3	PD	74	39.763	47.905	8.142	20,5
3	PE	28	8.795	14.564	5.769	65,6
3	PF	22	3.111	3.552	441	14,2
3	PG	8	490	824	334	68,1
3	PH1	12	11.036	11.341	305	2,8
4	A	1.751	75.124	100.468	25.344	33,7
4	B2	41	3.452	3.966	515	14,9
4	PB	2	101	229	129	128,0
4	PD	19	2.775	4.481	1.706	61,5
4	PE	6	2.911	4.436	1.526	52,4
4	PF	6	284	361	77	27,2
4	PG	2	62	114	52	84,4
SKUPAJ		15.674	6.186.795	6.320.332	133.537	2,16

d) Primerjava odmere NUSZ po vrstah rabe (vsa območja skupaj)

Šifra namena	Število enot	2019 (v EUR)	2020 (v EUR)	Razlika (v EUR)	Razlika v %
A	13.308	1.027.124	1.077.581	50.457	4,9
B1	79	9.231	8.788	-443	-4,8
B2	102	16.247	17.539	1.292	8
C1	77	114.353	102.790	-11.563	-10,1
C2	34	38.399	50.339	11.940	31,1
C3	15	100.372	107.317	6.945	6,9
PA	211	2.388.295	2.290.735	-97.560	-4,1
PB	79	87.751	98.342	10.591	12,1
PC	37	402.895	393.144	-9.752	-2,4
PD	492	533.165	573.042	39.877	7,5
PE	497	1.018.398	1.124.430	106.032	10,4
PF	467	223.234	250.801	27.567	12,3
PG	85	11.325	13.382	2.057	18,2
PH1	162	159.147	156.190	-2.957	-1,9
PH2	29	56.860	55.914	-946	-1,7
SKUPAJ	15.674	6.186.795	6.320.332	133.537	2,16

e) Primerjava odmere NUSZ po območjih (vse vrste namenov skupaj)

Območje	2019 (v EUR)	2020 (v EUR)	Razlika (v EUR)	Razlika v %
1	4.718.484	4.743.158	24.674	0,5

2	1.119.900	1.139.333	19.433	1,7
3	263.703	323.784	60.081	22,8
4	84.708	114.057	29.349	34,6
SKUPAJ	6.186.795	6.320.332	133.537	2,16

Ocenjena višina prihodka v občinski proračun je zaradi sprememb območij in ob upoštevanju znižanja vrednosti točke 133.000,00 EUR.

Pripravili:

Polona Lumpert

Vlado Gačnik

Miha Udovč

Stanislava Bjelajac
vodja Oddelka za premoženjske zadeve

dr. Iztok Kovačič
vodja Urada za prostor in razvoj

dr. Vida Čadonič Špelič
direktorica občinske uprave

Na podlagi 55. člena Zakona o izvrševanju proračunov Republike Slovenije za leti 2018 in 2019 (Uradni list RS, št. 71/17 in 13/18 – ZJF-H, 83/18 in 19/19), 218. 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, 19/15, 61/17 – GZ in 66/17 – odl. US), 58. člena Zakona o stavbnih zemljiščih (Uradni list SRS, št. 18/84, 32/85 – popr., 33/89, Uradni list RS, št. 24/92 – odl. US, 44/97 – ZSZ, 101/13 – ZDavNepr, 22/14 – odl. US, 96/15 – ZIPRS1617, 80/15 – ZIPRS1718 in 71/17 – ZIPRS1819) in 15. člena Statuta Mestne občine Novo mesto (Dolenjski uradni list, št. 14/19 – uradno prečiščeno besedilo) je Občinski svet Mestne občine Novo mesto na ____ redni seji dne, _____, sprejel naslednji

O D L O K

o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Mestni občini Novo mesto

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

(predmet odloka)

S tem odlokom se ureja odmera nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča (v nadaljnjem besedilu: nadomestilo) v Mestni občini Novo mesto in se natančneje določi:

- zavezanca za plačilo nadomestila,
- višino nadomestila,
- odmero in plačilo nadomestila,
- površine stavbnega zemljišča,
- območje, na katerem se plačuje nadomestilo,
- merila za določanje nadomestila,
- vrednost točke,
- oprostitve plačila.

2. člen

(predmet odmere nadomestila)

Predmet odmere nadomestila so vsa zazidana in nezazidana stavbna zemljišča na celotnem območju Mestne občine Novo mesto razen tistih, za katera je v tem odloku ali v drugih predpisih, ki urejajo nadomestilo, določeno, da se zanje nadomestilo ne plačuje.

3. člen

(pomen in definicije izrazov)

Posamezni izrazi, uporabljeni v tem odloku, imajo naslednji pomen:

- *zazidano stavbno zemljišče* je zazidano stavbno zemljišče, kot ga opredeljujejo predpisi, ki urejajo nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča;
- *nezazidano stavbno zemljišče* je nezazidano stavbno zemljišče, kot ga opredeljujejo predpisi, ki urejajo nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča;

- *evidence Geodetske uprave Republike Slovenije (v nadaljnjem besedilu: GURS)* so zemljiški kataster, kataster stavb, register nepremičnin in register prostorskih enot, kot jih opredeljuje predpis, ki ureja evidentiranje nepremičnin, ter zbirni kataster gospodarske javne infrastrukture, kot ga opredeljuje predpis, ki ureja zbirni kataster gospodarske javne infrastrukture;
- *zemljiška knjiga* je javna knjiga, ki jo vodi sodišče in je namenjena vpisu, javni objavi podatkov o pravicah na nepremičninah in pravnih dejstvih v zvezi z nepremičninami;
- *odmerno leto* je koledarsko leto.

II. ZAVEZANEC ZA PLAČILO NADOMESTILA

4. člen

(zavezanec za plačilo nadomestila)

Zavezanec za plačilo nadomestila je neposredni uporabnik zemljišča oziroma stavbe ali dela stavbe (imetnik pravice razpolaganja oziroma lastnik, najemnik, zakupnik, uživalec).

5. člen

(sodelovanje in obveznosti zavezancev)

- (1) Zavezanci so dolžni občini prijaviti vse podatke, vezane na nastanek obveznosti plačila nadomestila, skladno s tem odlokom, in vse spremembe, ki vplivajo na odmero nadomestila, in sicer v 30 dneh od nastanka obveznosti oziroma spremembe, pri čemer za pravilnost oziroma resničnost podatkov odgovarjajo.
- (2) Če zavezanci ne sporočijo zahtevanih podatkov za odmero nadomestila v roku iz prejšnjega odstavka, občina sama pridobi podatke iz uradnih evidenc in začne postopek po uradni dolžnosti. Občina lahko pridobi podatke tudi na druge načine, postopek pa vodi skladno s predpisi, ki urejajo evidentiranje nepremičnin.
- (3) Če nastane obveznost ali sprememba za plačilo nadomestila med letom, se ta upošteva od prvega dne v mesecu, ki sledi mesecu, v katerem je nastala obveznost ali sprememba plačila nadomestila, in se upošteva pri odmeri za naslednje leto.

III. DOLOČANJE VIŠINE NADOMESTILA

6. člen

(mesečna višina nadomestila)

- (1) Mesečno višino nadomestila za zazidano stavbno zemljišče za stanovanjski namen predstavlja vsota točk iz 12., 13. in 14. člena tega odloka, ki se pomnoži s površino zazidanega stavbnega zemljišča, ter z vrednostjo točke iz 17. člena tega odloka.
- (2) Mesečno višino nadomestila za zazidano stavbno zemljišče za poslovni namen in zunanje površine predstavlja vsota točk iz 12., a) in b) točke drugega odstavka 14. in 16. člena tega odloka. Vsota točk se pomnoži s površino zazidanega stavbnega zemljišča in z vrednostjo točke iz 17. člena tega odloka.

- (3) Mesečno višino nadomestila za nezazidano stavbno zemljišče za stanovanjsko gradnjo predstavlja vsota točk iz 12. in 14. člena tega odloka, ki se pomnoži s površino nezazidanega stavbnega zemljišča ter z vrednostjo točke iz 17. člena tega odloka.
- (4) Mesečno višino nadomestila za nezazidano stavbno zemljišče za poslovno gradnjo predstavlja vsota točk iz 12. in 14. člena tega odloka, ki se pomnoži s površino nezazidanega stavbnega zemljišča ter z vrednostjo točke iz 17. člena tega odloka.

IV. ODMERA IN PLAČILO NADOMESTILA

7. člen

(odmera in plačilo nadomestila)

- (1) Podatke o zavezancih in stavbnih zemljiščih občina pridobiva iz evidence GURS, zemljiške knjige in drugih javnih evidenc, od upravnega organa, pristojnega za izdajo dovoljenj za posege v prostor, iz občinskih prostorskih načrtov, lastnih evidenc in na podlagi prijave neposrednega uporabnika stavbnega zemljišča.
- (2) Nadomestilo se plačuje za tekoče odmernο leto v skladu s predpisi, ki urejajo davke. Odločbo o odmeri nadomestila izda zavezancu pristojni finančni urad, na podlagi podatkov, ki jih vodi občina. Pristojni finančni urad vodi tudi postopke v zvezi z odmero, evidentiranjem plačil, izterjavo, odpisom neizterljivosti obračuna in plačila obresti.
- (3) Nadomestilo za zazidano stavbno zemljišče se odmeri za vsak stavbni del in vzpostavljeno zunanjo poslovno površino posebej.
- (4) Nadomestilo za nezazidano stavbno zemljišče se odmeri za vsako zemljiško parcelo posebej.
- (5) V primeru, da se podatki zavezanca razlikujejo od podatkov iz evidence GURS, občinska uprava v posebnem ugotovitvenem postopku ugotovi dejansko stanje. Občina postopek vodi v skladu s predpisi o evidentiranju nepremičnin. V primeru gradnje in spremembe namembnosti objektov se za odmero nadomestila uporabljajo podatki iz dokončnega gradbenega dovoljenja.

V. POVRŠINA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA IN NJENA DOLOČITEV

8. člen

(površina zazidanega stavbnega zemljišča)

- (1) Nadomestilo za uporabo zazidanega stavbnega zemljišča se plačuje od stanovanjske oziroma poslovne površine.
- (2) Stanovanjska površina je čista tlorisna površina sob, predsob, hodnikov v stanovanju, kuhinje, kopalnice, shrambe in drugih zaprtih prostorov stanovanja ter čista tlorisna površina garaž za osebne avtomobile.

- (3) Poslovna površina je čista tlorisna površina poslovnega prostora in vseh prostorov, ki so funkcionalno povezani s poslovnim prostorom (sanitarije, umivalnice, skladišča, garderobe, pisarne, hodniki,...).
- (4) 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.
- (5) Čiste tlorisne površine iz drugega in tretjega odstavka tega člena se opredeli na podlagi prijave zavezanca, podatkov iz lastnih evidenc oziroma se jih določi tako, da se upoštevajo uradni podatki o neto tlorisni površini iz registra nepremičnin, zmanjšani za odprte površine, kot so terase, balkoni ipd.
- (6) Na podlagi določil prvega, drugega, tretjega, četrtega in petega odstavka tega člena občina vzpostavi lastno evidenco zazidanih stavbnih zemljišč.

9. člen

(površina nezazidanega stavbnega zemljišča)

- (1) Nadomestilo za nezazidano stavbno zemljišče se plačuje od površine nezazidanega stavbnega zemljišča.
- (2) Osnovo za določitev površine nezazidanega stavbnega zemljišča predstavljata uradni evidenci zemljiški kataster in kataster stavb.
- (3) Površina nezazidanega stavbnega zemljišča se določi kot površina zemljiške parcele, ki je namenjena gradnji, ob upoštevanju pogojev vsakokratnega veljavnega izvedbenega prostorskega akta ter pogojev oziroma omejitev, določenih z drugimi pravnimi akti.
- (4) Na podlagi določil prvega, drugega in tretjega odstavka tega člena občina vzpostavi lastno evidenco nezazidanih stavbnih zemljišč.

VI. OBMOČJE, NA KATEREM SE PLAČUJE NADOMESTILO

10. člen

(območja)

- (1) Nadomestilo za zazidana in nezazidana stavbna zemljišča se plačuje na celotnem območju Mestne občine Novo mesto.
- (2) Območja, na katerih se plačuje nadomestilo, so določena po kriterijih, ki upoštevajo lokacijske prednosti posameznih stavbnih zemljišč, in sicer:
 - a) lego stavbnega zemljišča;
 - b) gostoto javnih funkcij in poslovnih dejavnosti;
 - c) opremljenost s komunalno in drugo gospodarsko javno infrastrukturo;

d) način zidave (vrsta, gostota zidave in značaj zidave).

(3) Območje občine je razdeljeno na štiri območja:

- 1. OBMOČJE: širše mestno središče.
- 2. OBMOČJE: območja ob večjih mestnih vpadnicah z majhno oddaljenostjo od centra mesta.
- 3. OBMOČJE: lokalna središča ožjega pomena in naselja, ki so najbližje naselju Novo mesto.
- 4. OBMOČJE: vsa ostala stavbna zemljišča, ki niso zajeta v prva tri območja.

(4) Pregledna karta območij je sestavni del tega odloka ter je na vpogled v evidenci GURS in pri občinski upravi.

VII. MERILA ZA DOLOČANJE NADOMESTILA ZA UPORABO STAVBNEGA ZEMLJIŠČA

11. člen (splošna merila)

(1) Za določitev višine nadomestila se upoštevajo naslednja merila:

- a) opremljenost stavbnega zemljišča s komunalnimi in drugimi objekti in napravami in možnost priključitve na te objekte in naprave;
- b) lega in namembnost ter smotrna uporaba stavbnega zemljišča;
- c) izjemne ugodnosti v zvezi s pridobivanjem dohodka v gospodarskih dejavnostih.

12. člen (opremljenost stavbnega zemljišča z infrastrukturo)

(1) Opremljenost stavbnega zemljišča s komunalnimi in drugimi objekti in napravami in možnosti priključitve na te objekte in naprave se ovrednoti z naslednjimi točkami:

Infrastruktura	Število točk
vodovod	20
električno omrežje	20
javna kanalizacija	30
telefonsko omrežje	40
plinovodno omrežje	20
javna razsvetljava	10
makadamska cesta	10
asfaltna cesta	20

cestišče s hodnikom za pešce	10
------------------------------	----

- (2) V kolikor se pojavi dvom v zvezi z možnostjo priključitve objekta na posamezno komunalno napravo, o tem odloča upravljavec posamezne komunalne naprave.
- (3) Nadomestilo za stavbno zemljišče se odmeri, če ima zemljiška parcela urejen dostop do javnega cestnega omrežja in če je zanj možno izvesti priključke na javno vodovodno omrežje, javno elektroenergetsko omrežje ter javno kanalizacijsko omrežje, kolikor ni dovoljena gradnja greznic oziroma malih čistilnih naprav.

13. člen **(lega in smotrnost uporabe stavbnega zemljišča)**

Smotrnost uporabe zazidanega stavbnega zemljišča za stanovanjski namen se glede na lego ovrednoti z naslednjimi točkami:

Smotrnost uporabe	1. območje	2. območje	3. območje	4. območje
Individualne hiše	100	90	70	40
Vrstne hiše	80	75	60	40
Blokovna gradnja	80	70	40	35

14. člen **(namen stavbnega zemljišča in vrsta dejavnosti)**

- (1) Namen stavbnega zemljišča se ovrednoti z naslednjimi točkami:

Šifra dejavnosti	Namembnost uporabe	1. območje	2. območje	3. območje	4. območje
A	Stanovanjski in počitniški objekti	40	40	30	20
B1 B2	Nezazidano stavbno zemljišče – stanovanjska gradnja	50	50	40	20
C1 C2	Nezazidano stavbno zemljišče – poslovna gradnja	90	80	70	30

Število točk za površino nezazidanega stavbnega zemljišča se določi glede na podrobno namensko rabo prostora, določeno v prostorskih aktih občine in glede na lego v območju iz 10. člena tega odloka.

- (2) Objekte za poslovne, storitvene in gospodarske namene se ovrednoti kot sledi:

a) vrsta dejavnosti se ovrednoti z naslednjimi točkami:

Šifra dejavnosti	Skupine dejavnosti	1. območje	2. območje	3. območje	4. območje
PA	gospodarski namen 1	1050	950	520	260
PB	gospodarski namen 2	950	730	520	260
PC	gosp. poslov. namen 1	850	630	420	210
PD	gosp. poslov. namen 2	750	560	370	160
PE	Trgovina	650	480	320	160
PF	storitvena dejavnost 1	550	410	270	110
PG	storitvena dejavnost 2	450	340	220	110
PH1,2	družbena dejavnost	50	40	20	10

b) nepokrita skladišča, javna parkirišča, za katere se plačuje parkirnina ali najemnina; parkirni prostori gospodarskih subjektov, pravnih oseb in društev, ki se ukvarjajo s pridobitno dejavnostjo, delavnice na prostem, teniška igrišča, odprti bazeni, kampi, so skladno s tem odlokom poslovne površine in se jih točkuje po vrsti dejavnosti, kot določa drugi odstavek šestega člena tega odloka in se ovrednoti z naslednjim korekcijskim faktorjem:

Vrsta poslovne površine	Korekcijski faktor
parkirišča, odprta skladišča, nadstrešnice	0,3
Zemljišča na območju bencinske črpalke	0,5
Površine bazenov	0,5
Ograjene površine bazenov in prostore za kampiranje	0,3
Zunanje gostinske površine	0,5
Rekreacijske površine (tenis igrišča,...)	0,3
Razstavno-prodajne površine	0,7

(2) V primeru, da je posamezna pravna oseba registrirana za več dejavnosti, ki jih opravlja na isti lokaciji ali več lokacijah, se pri odmeri nadomestila upošteva prevladujoča dejavnost.

15. člen

(skupine dejavnosti)

(1) Po namenu uporabe se stavbna zemljišča na območjih iz 10. člena tega odloka razvrstijo v naslednje skupine dejavnosti:

PA - GOSPODARSKI NAMEN 1:

- proizvodnja kemikalij, kemičnih izdelkov; proizvodnja izdelkov iz gume in plastičnih mas; proizvodnja kovin;
- pridobivanje rud in kamnin;
- dejavnosti finančnih storitev; zavarovanja in pokojninskih skladov; pomožne dejavnosti za finančne in zavarovalniške storitve; poslovanje z nepremičninami; pravne in računovodske dejavnosti; dejavnost uprav podjetij;
- podjetništvo in poslovno svetovanje; arhitekturno in tehnično projektiranje; znanstveno raziskovalna in razvojna dejavnost; oglaševanje in raziskovanje trga; veterinarstvo; druge raznovrstne poslovne dejavnosti;
- založništvo; dejavnost v zvezi s filmi, video in zvočnimi zapisi; radijska, televizijska, telekomunikacijska dejavnost; računalniško programiranje, svetovanje in druge s tem povezane dejavnosti; druge informacijske dejavnosti.

PB - GOSPODARSKI NAMEN 2:

- proizvodnja nekovinskih mineralnih izdelkov; obdelava in predelava lesa; proizvodnja izdelkov iz lesa, plute, slame in protja (razen pohištva);
- gradnja stavb; gradnja inženirskih objektov; specializirana gradbena dela.

PC - GOSPODARSKO POSLOVNI NAMEN 1:

- proizvodnja papirja in izdelkov iz papirja; tiskarstvo in razmnoževanje posnetih nosilcev zapisa;
- proizvodnja kovinskih izdelkov, razen strojev in naprav;
- proizvodnja motornih vozil, prikolic in polprikolic; proizvodnja drugih vozil in plovil.

PD - GOSPODARSKO POSLOVNI NAMEN 2:

- proizvodnja tekstilij in oblačil; proizvodnja usnja, usnjenih in sorodnih izdelkov;
- proizvodnja računalnikov, elektronskih in optičnih izdelkov;
- proizvodnja električnih naprav;
- proizvodnja pohištva;
- druge raznovrstne predelovalne dejavnosti;
- proizvodnja živil, pijač in tobačnih izdelkov;
- oskrba z električno energijo, plinom in paro;
- zbiranje, prečiščevanje in distribucija vode;
- ravnanje z odpadki;
- zbiranje in odvoz odpadkov ter ravnanje z njimi – pridobivanje sekundarnih surovin, saniranje okolja in drugo ravnanje z odpadki;
- gostinske nastanitvene dejavnosti; dejavnost strežbe jedi in pijač;
- predelava drugih dobrin.

PE - TRGOVINA:

- trgovina z motornimi vozili in popravila motornih vozil;
- posredništvo in trgovina na debelo, razen motornih vozil;
- trgovina na drobno, razen motornih vozil.

PF - STORITVENA DEJAVNOST 1:

- kmetijska proizvodnja in lov ter z njima povezane storitve;
- gozdarstvo; ribištvo in gojenje vodnih organizmov;
- kopenski promet, cevovodni transport; vodni promet; zračni promet;
- skladiščenje in spremljajoče prometne dejavnosti; pošta in kurirska dejavnost;
- denarno posredništvo;
- dejavnost bank;
- zavarovalništvo in dejavnost pokojninskih skladov, razen obveznega socialnega zavarovanja;
- posredništvo z vrednostnimi papirji;
- poslovanje z nepremičninami, dajanje v najem;
- računalništvo in z njim povezane dejavnosti;
- pravne, računovodske, knjigovodske in revizijske dejavnosti; davčno svetovanje, podjetniško svetovanje;
- pravno svetovanje;
- projektiranje, inženiring in tehnično svetovanje;
- ekonomska propaganda;
- dejavnost agencij za zaposlovanje in posredovanje delovne sile;
- poizvedovalne dejavnosti in varovanje;
- čiščenje stavb;
- fotografska dejavnost.

PG - STORITVENA DEJAVNOST 2:

- dejavnost združenj, organizacij;
- dejavnost sindikatov;
- druge storitvene dejavnosti;
- dejavnost pralnic in kemičnih čistilnic;
- dejavnost frizerskih in kozmetičnih salonov;
- druge storitve za nego telesa;
- pogrebne storitve.

PH1 - DRUŽBNA DEJAVNOST 1: izobraževanje, zdravstvo, šport, sociala:

- dejavnost obvezne socialne varnosti;
- zdravstvo in socialno varstvo;
- kulturne, razvedrilne in rekreacijske dejavnosti;
- dejavnosti članskih organizacij;
- dejavnost gospodinjstev.

PH2 - DRUŽBNA DEJAVNOST 2:

- dejavnost javne uprave.

- (2) Pri razvrstitvi posameznih dejavnosti v navedene skupne dejavnosti se upoštevajo predpisi, ki urejajo standardno klasifikacijo dejavnosti.

16. člen
(ugodna lokacija stavbnega zemljišča)

- (1) Pri odmeri nadomestila se upoštevajo ugodnosti v zvezi s pridobivanjem dohodka v gospodarskih dejavnostih, ki so posledica izjemno ugodne lokacije stavbnega zemljišča in se ovrednoti z naslednjimi točkami:

Vrsta dejavnosti	Število točk
1. Zunanja trgovina, bančništvo, menjalnica, zastavljalnica, zavarovalništvo in poslovne storitve	300
2. gostinske storitve, turistično posvetovanje in trgovina	200
3. Obrtno pridobitne storitve in popravila, osebne storitve in saloni za osebno nego	100

- (2) Za ugodno lokacijo stavbnega zemljišča se šteje:

- Seidlova cesta od hišne številke 1 do 5,
- Seidlova cesta 50,
- Kočevarjeva ulica,
- Podbevškova ulica,
- Ljubljanska cesta od hišne številke 22 do 47,
- Ljubljanska cesta hišne številke 11, 80, 89, 91 in 95,
- Klemenčičeva ulica 15,
- Savinškova ulica,
- Topliška cesta od hišne številke 1 do 5,
- Topliška cesta 9, Šentjernejska cesta,
- Belokranjska cesta od hišne številke 1 do 5, Bučna vas hišni številki 3b in 3c,
- Andrijaničeva cesta 1,
- Levičnikova cesta 4,
- Avšičeva ulica 2a,
- Ulica Slavka Gruma 7,
- Otoška cesta 5.

VIII. VREDNOST TOČKE

17. člen
(vrednost točke)

- (1) Vrednost točke za izračun nadomestila za leto 2020 znaša:

Šifra dejavnosti	Naziv	Vrednost točke
A	Stanovanjske površine	0,00021905
PA, PB, PC, PD, PF, PG	Poslovne površine	0,00027784
PE	Trgovina	0,00051579
PH1	Družbena dejavnost – izobraževanje, zdravstvo, sociala	0,00027529
PH2	Družbena dejavnost – javna uprava	0,00055056
B1	Nezazidano stavbno zemljišče – stanovanjska gradnja 1. in 2. območje	0,00010099
B2	Nezazidano stavbno zemljišče – stanovanjska gradnja 3. in 4. območje	0,00007846
C1	Nezazidano stavbno zemljišče – poslovna gradnja 1. in 2. območje	0,00050225
C2	Nezazidano stavbno zemljišče – poslovna gradnja 3. in 4. območje	0,00041666

- (2) Vrednost točke za izračun nadomestila na območju Mestne občine Novo mesto, razen za leto 2020, določi s sklepom Občinski svet Mestne občine Novo mesto na predlog župana.
- (3) Če Občinski svet Mestne občine Novo mesto ne sprejme vrednosti točke za izračun nadomestila na območju Mestne občine Novo mesto za naslednje koledarsko leto do 31. decembra tekočega koledarskega leta, se vrednost točke s 1. januarjem naslednje leto revalorizira z indeksom rasti cen življenjskih potrebščin za obdobje pred letom, za katerega se nadomestilo odmerja.

IX. OPROSTITVE PLAČILA

18. člen (oprostitve)

- (1) Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča se ne plačuje:
- a) za zemljišča, ki se neposredno uporabljajo za potrebe obrambe in zaščite Republike Slovenije;
 - b) za objekte tujih držav, ki jih uporabljajo tuja diplomatska in konzularna predstavništva ali v njih stanuje njihovo osebje;
 - c) za objekte mednarodnih in meddržavnih organizacij, ki jih uporabljajo te organizacije ali v njih stanuje njihovo osebje, če ni v mednarodnem sporazumu drugače določeno;
 - d) za stavbe, ki jih uporabljajo verske skupnosti za svojo versko dejavnost.

19. člen

- (2) Oprostitev plačila nadomestila velja za zavezanca, ki je:
- kupil novo stanovanje kot posamezni del stavbe ali novo in še nevseljeno družinsko stanovanjsko hišo,
 - ali zgradil, dozidal ali nadzidal družinsko stanovanjsko hišo,
- če je skozi ceno stanovanja oziroma družinske stanovanjske hiše ali neposredno plačal komunalni prispevek. Zavezanec mora pri Mestni občini vložiti zahtevo za oprostitev. Oprostitev velja za obdobje pet let od dneva prijave stalnega bivališča.
- (3) Davčni organ lahko dovoli odlog plačila, obročno odplačilo, odpis dolga v celoti ali deloma, če ugotovi, da bi plačevanje nadomestila ogrožalo socialno varnost zavezanca in njegove družine, v skladu z zakonom o davčnem postopku.
- (4) Občinski svet lahko na predlog župana odloča o celotni ali delni oprostitvi plačila nadomestila v primerih elementarnih in drugih nesreč, katerih posledica bi bila ogrožena socialna varnost zavezanca in njegove družine.

20. člen

Nadomestilo se ne plačuje za nezazidana stavbna zemljišča, ki ne izpolnjujejo pogojev za določitev gradbenih parcel po veljavnih občinskih odlokih o prostorsko ureditvenih pogojih.

X. KAZENSKE DOLOČBE

21. člen (kazni)

- (1) Z globo 1.000,00 evrov se kaznuje za prekršek pravna oseba, samostojni podjetnik posameznik in posameznik, ki samostojno opravlja dejavnost, ki ravna v nasprotju s tem členom, njihova odgovorna oseba pa z globo 400,00 evrov, v kolikor kot zavezanec:

- a) občinski upravi, na njeno zahtevo, ne posreduje podatkov za odmero nadomestila oziroma sodeluje pri vzpostavitvi in usklajevanju evidence stavbnih zemljišč za potrebe odmere nadomestila;
 - b) v 30 dneh po nastanku obveznosti oziroma po nastali spremembi ne obvesti občinske uprave o nastanku obveznosti ali spremembe plačila nadomestila, skladno s tem odlokom, ali vseh sprememb, ki vplivajo na odmero nadomestila;
 - c) občinski upravi posreduje napačne ali neresnične podatke za odmero nadomestila.
- (2) Z globo 250,00 evrov se kaznuje posameznika, če stori prekršek iz točke a), b) ali c) iz prvega odstavka tega člena.

22. člen

(nadzor)

Inšpekcijski in strokovni nadzor nad izvajanjem tega odloka opravlja pristojni medobčinski inšpektorat v okviru svojih pristojnosti.

XI. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

23. člen

(obravnavanje pritožb v prehodnem obdobju)

Pritožbe zavezancev, vezane na odmero nadomestila za pretekla odmerna leta, se obravnavajo na podlagi v času vložene pritožbe veljavnega odloka.

24. člen

(prenehanje veljavnosti odloka)

Z uveljavitvijo tega odloka preneha veljati Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnih zemljišč (Uradni list RS, št. 70/99, 21/01, 127/03, 31/05, 102/05 in 93/14).

25. člen

(uveljavitev odloka)

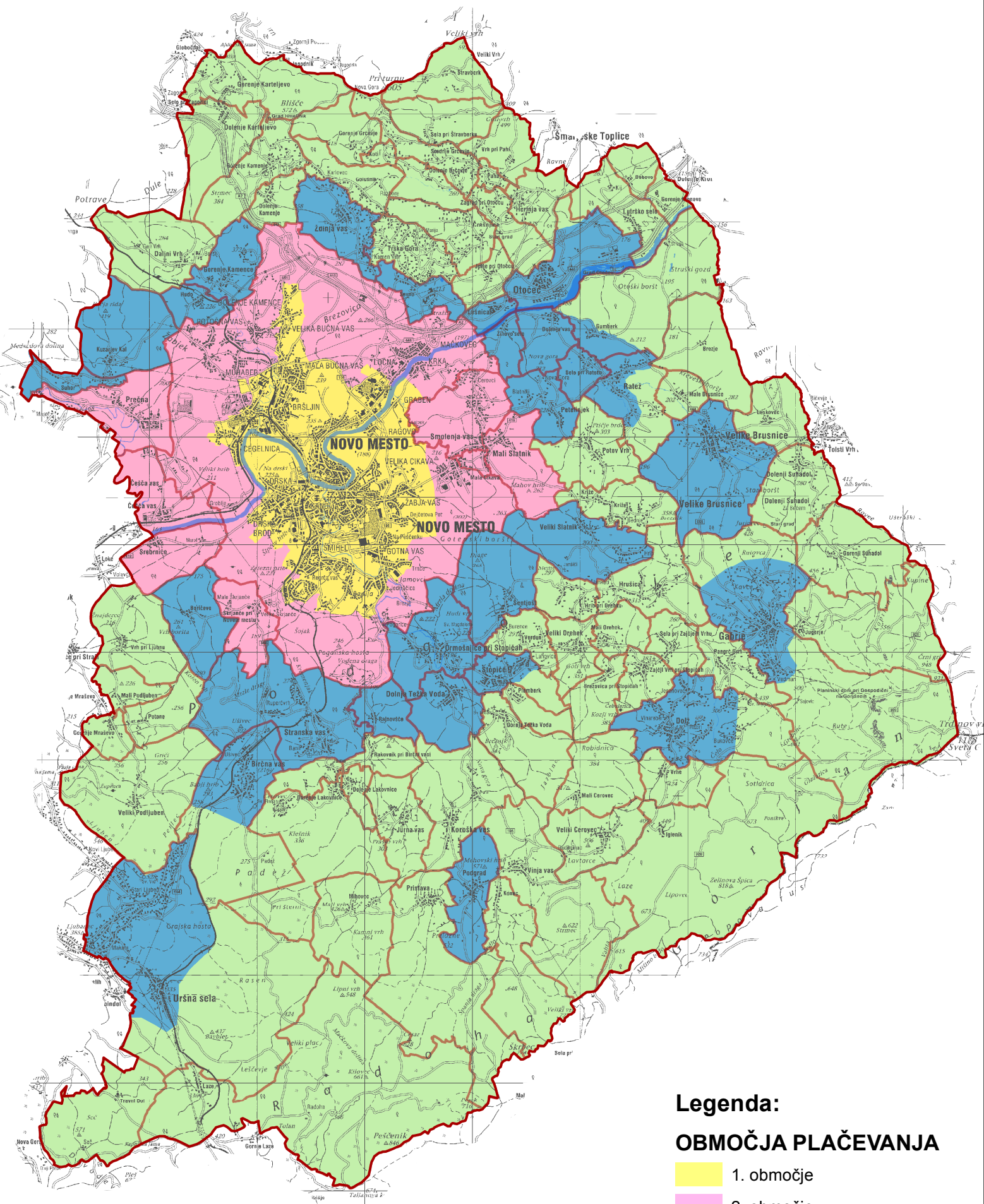
Ta odlok začne veljati naslednji dan po objavi v Dolenjskem uradnem listu, uporablja pa se od 1. 1. 2020 dalje.

Št.: 007-8/2019-__ (632)

Novo mesto, _____

mag. Gregor Macedoni
župan

Priloga: Pregledna karta območij Mestne občine Novo mesto



Legenda:

OBMOČJA PLAČEVANJA

- 1. območje
- 2. območje
- 3. območje
- 4. območje

0 1 2 4
Kilometers