



Mestna občina
Novo mesto

Seidlova cesta 1, 8000 Novo mesto

Župan

T: 07 39 39 244
mestna.obcina@novomesto.si
evrocenje@novomesto.si
www.novomesto.si

Številka: 007-0008/2019 - 13

Datum: 28. 11. 2023

**ZADEVA: PREDLOG ODLOKA O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH
ODLOKA O NADOMESTILU ZA UPORABO STAVBNEGA
ZEMLJIŠČA V MESTNI OBČINI NOVO MESTO – 2.
OBRAVNAVA**

Pravna podlaga: **Zakon o izvrševanju proračunov Republike Slovenije za leti
2023 in 2024 (Uradni list RS, št. 150/22, 65/23, 76/23 – ZJF-I in
97/23)**

**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) v povezavi z Gradbenim zakonom (GZ-
Uradni list RS, št. 199/21 in 105/22 - ZZNŠPP)**

**prva alineja 56. člena Zakona o stavbnih zemljiščih (Uradni list
RS, št. 44/1997, 67/2002 – ZV-1, 110/2002 – ZUreP-1, 110/2002
– ZGO-1 in 199/21 – ZureP – 3), prve in tretje alineje 41. člena
ter 58. do 63. člena Zakona o stavbnih zemljiščih (Uradni list
SRS, št. 18/1984, 32/1985 – popr., 33/1989, Uradni list RS, št.
24/1992 – odl. US, 44/1997 – ZSZ, 101/2013 – ZDavNepr in
22/2014 - odl. US)**

Sodba Vrhovnega sodišča št. III Ips 51/2007, z dne 28. 8. 2018

**Odločba Ustavnega sodišča RS št. U-I-313/13, z dne 21. 3. 2014
(Uradni list RS, št. 22/14)**

**Odločba Ustavnega sodišča RS št. U-I-11/16-29, z dne 17. 9.
2020 (Uradni list RS, št. 157/20)**

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

Pripravljaivec gradiva: **Urad za prostor in razvoj, Oddelek za ekonomiko
nepremičnin
Polona Lumpert, višja svetovalka za odmero nadomestila**

Poročevalec: **dr. Iztok Kovačič, vodja Urada za razvoj in prostor
Pia Svilan, vodja Oddelka za ekonomiko nepremičnin
Polona Lumpert, višja svetovalka za odmero nadomestila**

Predlog sklepa:

Občinski svet Mestne občine Novo mesto sprejme predlog Odloka o spremembi in dopolnitvi Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Mestni občini Novo mesto v drugi obravnavi.

**mag. Gregor Macedoni
župan, l.r.**

Priloga:

- **Obrazložitev**
- **Predlog Odloka o spremembi in dopolnitvi Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Mestni občini Novo mesto**

OBRAZLOŽITEV:

1. UVOD

Občinski svet Mestne občine Novo mesto je na 16. redni seji, ki je potekala 16. 11. 2023, sprejel predlog Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Mestni občini Novo mesto v prvi obravnavi. Na seji občinskega sveta je več svetnikov postavilo vprašanja oziroma podalo predloge, na katera v nadaljevanju podajamo odgovore oz. stališča do predlogov občinskih svetnikov.

2. VPRAŠANJA IN PREDLOGI NA SEJI OBČINSKEGA SVETA

2.1 Seja Komisije za statut in poslovnik

2.1.1 Članica komisije Renata Pavlin

Članica Komisije Renata Pavlin opozori, da je so ocena stanja, razlogi in cilji za sprejem tega akta precej nejasni in premalo izčrpni in se zato postavlja več vprašanj, kot odgovorov. V zvezi s predlagano spremembo 8. člena odloka postavi vprašanje, ali je na območju naše občine veliko več stanovanjskih stavb, kjer skupnih in pomožnih prostorov ni možno določiti. Glede na to, da bi morale biti področje večstanovanjskih stavb in blokov že dokaj dobro urejeno, postavi vprašanje, od kod torej potreba po drugačni ureditvi. Vprašanje, kako je bilo nadomestilo za te primere odmerjeno do sedaj. Sprašuje, ali bo uporaba faktorja 1,2 primerljiva z višino nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča, ki je bilo odmerjeno do sedaj v teh primerih.

V zvezi s predlaganim besedilom tretjega odstavka 9. člena postavi vprašanje, koliko stavb v Mestni občini Novo mesto še nima določene gradbene parcele in, kdaj bodo določene. Ni povsem jasno določeno, kako se izračuna odmera za zazidano in kako za nezazidano zemljišče.

Dodatno opozori, da so vrednosti točk za izračun NUSZ za nezazidana stavbna zemljišča dejansko v vseh štirih primerih vsaj še enkrat višje od dosedanjih in zato ne moremo več govoriti o vzpodbudi lastnikov nezazidanih stavbnih zemljišč k njihovi pozidavi oziroma prodaji teh zemljišč, ampak gre za dodatno obremenitev lastnikov zemljišč in za njihovo siljenje k prodaji teh nepremičnin. NUSZ je tudi ena izmed obremenitev lastnikov zemljišč in če bi želeli podpreti gradnjo objektov na predmetnih zemljišč, bi bilo bolj smiselno povečati subvencije mladim pri gradnji ali nakupu stanovanja, zmanjšati komunalne prispevke idr., upoštevati pa je potrebno tudi revalorizacijo z indeksom rasti življenjskih potrebščin, s čimer bo vrednost točk še višja.

Odgovor Občinske uprave Mestne občine Novo mesto:

Predlagane spremembe v 8. členu odloka z navedenim faktorjem 1,20 za blokovno gradnjo, nadalje v 9. členu s faktorjem 1,5 za določitev nezazidanega od zazidanega stavbnega zemljišča ter s faktorjem 1,0 v 15. členu odloka nimajo nobenega vpliva na povečanje nadomestila. Našteti faktorji so v uporabi že od sprejetja prvega odloka v Mestni občini Novo mesto v letu 1999. V predlogu sprememb in dopolnitev jih ponovno navajamo zgolj za jasnejši odlok in ne gre za drugačno ureditev.

Glede določitve skupnih in pomožnih prostorov pojasnujemo, da so vse stanovanjske stavbe vpisane v register nepremičnin, na podlagi katerega občina pridobiva podatke.

Primerov, ko stavba gradbene parcele še nima določene, je zelo malo. Podatke o velikosti gradbenih parcel občina pridobi na podlagi dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja, ki je priloga k vlogi za odmero komunalnega prispevka. Prav tako se tovrstni podatek lahko pridobi iz upravne enote. Faktor 1,5 se uporabi, ko ni možno določiti velikosti nezazidanega stavbnega zemljišča, kar je v praksi zelo redko. Izračun po navedenem faktorju se izračuna tako, da površino fundusa stavbe pomnožimo s faktorjem 1,5, kar predstavlja površino zazidanega stavbnega zemljišča, ki jo odštejemo od velikosti celotnega stavbnega zemljišča. Razlika predstavlja nezazidano stavbno zemljišče.

Razlog za 100 % dvig vrednosti točk za nezazidana stavbna zemljišča je vzpodbuda lastnikom teh zemljišč k prodaji ali pozidavi. Zaradi velikih stroškov komunalnega opremljanja stavbnih zemljišč je potrebno pozidati tista prosta zazidljiva stavbna zemljišča, ki jih je v preteklosti občina že uredila. Ker lastniki teh zemljišč ne pričnejo z gradnjo, zgrajena komunalna oprema ni v uporabi in še preden bo zemljišče postalo pozidano, bo morala občina že zgrajeno komunalno opremo obnavljati. Hkrati prihaja tudi do pritiskov za spremembo namembnosti zemljišča in gradnjo na obrobjih naselij s strani tistih, ki dejansko želijo urediti svoj stanovanjski problem, a si dražjih komunalno opremljenih zemljišč v samih naseljih ne morejo privoščiti. To še dodatno zvišuje stroške komunalne opreme in storitev. Z odmero nadomestila bi tako vzpodbudili lastnike teh zemljišč, da bi pričeli z gradnjo, ali da bi se odločili za prodajo. Občina mora predmetna zemljišča komunalno opremiti, s ciljem omogočiti stanovanjsko oziroma poslovno gradnjo, saj je to javni interes, ki mu mora občina slediti.

Predlagano povečanje subvencij mladim oziroma zmanjšati komunalne prispevke so ukrepi, ki se s predlaganim odlokom ne morejo urejati.

2.1.2 Član komisije Marko Dvornik

Podpira namen večje aktivacije na področju novogradenj, ki jih ta odlok uvaja. Podaja dve pobudi, in sicer: da občani o tej podražitvi ne bi izvedeli šele takrat, ko bodo dobili odmero na dom in da bi to komunikacijo v smeri občanov okrepili, da ne bo presenečenja, ko bo treba že plačati. Dodaja še, da bi v okviru kakšnega digitalnega orodja, ki obstaja, kot npr. PISO, bila javna informacija in na preglednem mestu na voljo tudi občanom.

Odgovor občinske uprave Mestne občine Novo mesto:

MONM si prizadeva v čim večjem obsegu komunicirati z občani in jih na različne načine obveščati o vsebinah povezanih z odmero nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča. V ta namen je bil v medijih že objavljen poziv občanom v zvezi s predmetno odmero, prav tako je bila objavljeno obvestilo o spremembah, ki jih prinaša predlagani odlok. Občina tudi vsako leto pred odmero obvesti in pozove zavezance k prijavi podatkov. Prav tako so bila zavezancem, pri katerih so bila ugotovljena odstopanja med podatki v javni evidenci GURS in evidenci MONM, poslana obvestila o pregledu in uskladitvi podatkov. Seveda pa so zavezancem na voljo tudi pravna sredstva, kot npr. pritožba na odločbo, v kolikor se s samo odmero ne strinjajo. Z željo po čim večji transparentnosti se tudi revalorizirane vrednosti točk objavijo v Dolenjskem uradnem listu. Občani si lahko tako na podlagi vseh podatkov, ki so jim na voljo, sami izračunajo višino odmere nadomestila. Za dodatna pojasnila povezana s predmetno odmero smo na voljo tudi po telefonu, elektronski pošti ali osebno na sedežu občine.

2.1.3 Član Komisije Uroš Lubej

Predlaga, da komisija sprejme dodatni sklep, da se v gradivo doda obrazložitev, kot je bila podana v uvodu k tej točki. Predlaga, da se prikaže dikcijo med staro in novo verzijo odloka ter da se obrazložijo vse spremembe. Predlaga, da se v gradivu obrazložijo spremembe v zvezi z ustavno odločbo ter da se pojasni, ali se točke revalorizira z inflacijo na novo ali pa se to dela redno.

Odgovor občinske uprave Mestne občine Novo mesto:

Vse spremembe so obrazložene v predlogu Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Mestni občini Novo mesto. Določbe 5. točke 1. odstavka 179. člena ZUreP-1, 1. odstavka 218. člena ZGO-1, 1. odstavka 180. člena ZUreP-1 ter 2. in 3. odstavka 218. člena ZGO-1 določajo, za katera zazidana in nezazidana stavbna zemljišča se odmerja ali ne odmerja nadomestilo. Upošteva določbe različnih predpisov, različnih začetkov časovnih veljavnosti oziroma upošteva kronologijo od uveljavitve ZUreP-1 in ZGO-1, tudi zemljišča za stavbe, ki jih uporabljajo verske skupnosti za svojo versko dejavnost ter zemljišča za potrebe ljudske obrambe, niso več izvzeta iz obveznosti plačila nadomestila. Gre za razveljavitev izjeme po prvem odstavku 59. člena ZSZ-84, ki določa, da se nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča ne plačuje za zemljišče, ki se uporablja za potrebe ljudske obrambe, za objekte tujih držav, ki jih uporabljajo tuja diplomatska in konzularna predstavništva ali v njih stanuje njihovo osebje, za objekte mednarodnih in meddržavnih organizacij, ki jih uporabljajo te organizacije ali v njih stanuje njihovo osebje, če ni v mednarodnem sporazumu drugače določeno in za stavbe, ki jih uporabljajo verske skupnosti za svojo versko dejavnost.

Točke se vsako leto revalorizirajo na podlagi indeksa rasti cen življenjskih potrebščin.

2.2 Odbor za okolje, prostor, komunalo in promet

2.2.1 Član Odbora Peter Kostrevc

Predstavi pobudo, da se v prvem odstavku 112. člena odloka, ki ureja točkovanje posameznih vodov komunalne opremljenosti zemljišč, prilagodi današnjemu času primerno na naslednji način: točkovanje za vodovod iz zdajšnjih 20 točk na 35, elektrika iz zdajšnjih 20 na 30 točk in telekom zmanjša iz zdajšnjih 40 na 20 točk; poda predlog, da se spremeni poimenovanje telekoma v telekomunikacijske vode ter plin v plin in omrežje za daljinsko ogrevanje.

Odgovor občinske uprave Mestne občine Novo mesto:

Predloženi predlog Odloka zajema pobudo v zvezi s spremenjenim točkovanjem posameznih vodov. To v celotni letni odmeri pomeni povečanje odmere v višini 80.406,02 EUR, oziroma okoli 1,09 %.

Preimenovanje iz »telefon« v »elektronske komunikacije« je bilo že spremenjeno v Odloku o spremembi in dopolnitvi Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Mestni občini Novo mesto (DUL, št. 19/21).

Na območju Novega mesta ni vodov toplotne energije, razen na manjših območjih okoli blokov, poleg tega pa ti vodi niso vrisani v Zbirni kataster gospodarske javne infrastrukture, zato občina do njih ne more dostopati in jih uporabiti. Predlagamo, da se ohrani dosedanje poimenovanje.

2.2.2 Član Odbora Tomaž Levičar

Poda pobudo, da bi bila obrazložitev bolj analitična, da bi bilo prikazano, za kakšen obseg zemljišč gre, kakšen finančni efekt se pričakuje itd. ter doda, da so pojmi v predlogu odloka neskladni s pojmi, ki jih uporablja Geodetska uprava in se je potrebno vprašati, ali so vsi pojmi ustrezni, posebej obremenjena so zazidljiva stavbna zemljišča.

Odgovor občinske uprave Mestne občine Novo mesto:

Obseg nezazidanih stavbnih zemljišč meri 424.849 m². Trenutna odmera nadomestila za predmetna zemljišča je 298.471 EUR, po predlogu bi bila višina odmere 596.942 EUR, upoštevajoč predvideno revalorizacijo v višini 6,9 %, bi odmera znašala 638.130,998 EUR, oziroma bi bila višja za 41.188 EUR. Bistvo namena spremembe vrednosti točk ni dvig odmere, ampak vpliv na zavezance, da aktivirajo stavbna zemljišča.

Pojmi, uporabljeni v Odloku, so skladni z Zakonom o stavbnih zemljiščih (ZSZ/84).

2.2.2 Član Odbora Rok Račević

Poda vprašanje, ali se odmerja tudi za kmetijske objekte in za zidanice in predlaga, da se zidanice za kmetijski namen izvzamejo iz odmere.

Odgovor občinske uprave Mestne občine Novo mesto:

Za kmetijske objekte se nadomestilo ne odmerja. Zidanice so danes praviloma že počitniški objekti. Ko je enkrat opremljena z vodovodom in elektriko ter ima urejen dostop je praviloma urejana za bivanje in izpolnjuje vse pogoje za odmero nadomestila. V nasprotnem primeru se opravi ogled na terenu.

2.2.3 Članica Odbora Mateja Rožič

Poda vprašanje, kako se opredeljujejo nezazidana stavbna zemljišča, kako je urejena baza, ali so nezazidana stavbna zemljišča povsod formirana.

Odgovor občinske uprave Mestne občine Novo mesto:

Nezazidana stavbna zemljišča opredeljujejo prvi, drugi, tretji in četrti odstavek 9. člena Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Mestni občini Novo mesto (DUL, št. 29/19).

2.2.4 Član Odbora Boštjan Pucelj

Pove, da se na nestanovanjsko stavbo ni možno prijaviti oziroma mora v primeru prijave na določeno stavbo upravna enota preveriti, kakšna je dejanska raba stavbe. Poda vprašanje zakaj občina ne prevzame kompletnih podatkov iz Gurs-a, saj ima Gurs po zakonu določeno, da se mora vsaka sprememba v prostoru evidentirati preko elaborata ter predlaga, da občina prevzame sistem, ki ga ima Gurs, saj se tako zadeve ne bi izključevale.

Odgovor občinske uprave Mestne občine Novo mesto:

Občina povzema podatke iz javnih evidenc geodetske uprave za vsa zazidana in nezazidana stavbna zemljišča, kot je določeno v drugem odstavku 5. člena ter prvem, tretjem, četrtem in

petem odstavku 7.člena Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Mestni občini Novo mesto (DUL, št. 29/19).

2.3 Komisija za mandatna vprašanja, volitve in imenovanja

2.3.1 Član komisije dr. Janez Povh

Poda mnenje, da se mu zdijo vsi ukrepi, ki spodbujajo in oživljajo trg, v redu ter doda, da je stanje, ko je dolgo časa neko zemljišče nezazidano, tudi posledica tega, da so postopki prestavljanja zemljišč iz kmetijskih zemljišč v stavbno zemljišče zelo dolgotrajni, zato predlaga, da bi se pohitrilo te postopke in bi to dodatno oživilo nepremičninski trg.

Odgovor občinske uprave Mestne občine Novo mesto:

Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča ne določa postopkov v zvezi s spremembo namembnosti zemljišč, zato je ta vprašanja treba reševati z drugimi predpisi.

2.3.2 Član komisije Rok Mežnar

Poda mnenje, da je na podeželju več stanovanjskih in gospodarskih objektov, ki imajo večje vrtove, ki so zazidljivi in jih ljudje ne želijo prodati in bi bilo treba pohitriti postopke za spremembo zemljišča iz zazidljivega v kmetijsko.

Odgovor občinske uprave Mestne občine Novo mesto:

Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča ne določa postopkov v zvezi s spremembo namembnosti zemljišč, zato je ta vprašanja treba reševati z drugimi predpisi.

3. RAZLOGI ZA SPREJEM ODLOKA

Predlagane spremembe in dopolnitve Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Mestni občini Novo mesto (DUL, št. 29/19, 19/21; v nadaljevanju: odlok) se nanašajo na ugotovljene pomanjkljivosti pri določitvi korekcijskega faktorja v drugem odstavku 8. člena odloka, in sicer pri večstanovanjskih objektih, ter tretjem odstavku 9. člena odloka pri določitvi zazidanega stavbnega zemljišča, za primere, ko določena stavba gradbene parcele še nima določene.

S predlagano spremembo točkovanja infrastrukture lahko večji poudarek damo vodovodnemu in električnemu omrežju, nekoliko manjši poudarek pa telekomunikacijskim povezavam, saj je pomembnost vodovoda in elektrike na stavbnem zemljišču bistveno bolj pomembna zaradi izgradnje vodov. V skladu z navedenim se prvi odstavek 12. člena odloka spremeni tako, da se opremljenost stavbnega zemljišča s komunalnimi in drugimi objekti in napravami in možnosti priključitve na te objekte in naprave ovrednoti pri vodovodnem omrežju iz 20 na 35 točk, električnem omrežju iz 20 na 30 točk, kanalizacijsko omrežje ostaja ovrednoteno s 30 točkami, telekomunikacijsko omrežje se spremeni iz 40 na 20 točk, plinovodno omrežje pa ostaja ovrednoteno z 20 točkami, prav tako javna razsvetljava z 10 točkami, asfaltna cesta z 20 točkami in cesta s pločnikom z 10 točkami.

V točki a) prvega odstavka 14. člena odloka se dodatno opredeli stanovanjski namen. Doda se točka o) PH3 – DRUŽBENA DEJAVNOST 3 za objekte sakralne in kulturne dediščine.

15. člen odloka se spremeni tako, da se prvi odstavek označi s točko a) in se dopolni tako, da se doda nova točka b), v kateri se navede korekcijski faktor za zaprte površine objektov za stanovanjski namen. V drugem odstavku 15. člena se pri točki a) k šiframa družbenih dejavnosti PH1 in PH2, doda še šifra PH3. Tretji odstavek se označi kot tak.

V prvem odstavku 17. člena odloka se določijo nove vrednosti točk za odmero nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča za nezazidana stavbna zemljišča. Prav tako se doda nova točka za objekte sakralne kulturne dediščine. Črtata se drugi in tretji odstavek ter se doda novi drugi odstavek, ki določa, da se vrednost točke vsako leto revalorizira na podlagi indeksa rasti cen življenjskih potrebščin za naslednje leto.

18. člen odloka se skladno z določbami 5. točke 1. odstavka 179. člena ZUreP-1, 1. odstavka 218 ZGO-1, 1. odstavka 180 ZUreP-1 ter 2. in 3. odstavka 218. člena ZGO-1, ki določata, za katera zazidana in nezazidana stavbna zemljišča se odmerja ali ne odmerja nadomestilo, v celoti črta. Upošteva kronologijo od uveljavitve ZUreP-1 in ZGO-1, prvi odstavek 59. člena ZSZ-84, ni več v veljavi. Posledično se nadomestilo odmeri verskim skupnostim za svojo versko dejavnost ter za zemljišča, ki se uporablja za potrebe ljudske obrambe (Sodba Vrhovnega sodišča št. III Ips 51/2007, z dne 28. 8. 2018, Odločba US RS št. U-I-11/16-29, z dne 17. 9. 2020).

4. POGLAVITNE REŠITVE, CILJI IN NAČELA

Cilj predlaganih sprememb in dopolnitev odloka je boljše in lažje razumevanje odloka ter vzpodbuda lastnikom nezazidanih stavbnih zemljišč k njihovi pozidavi oziroma prodaji interesentom, predvsem mladim, ki želijo rešiti stanovanjsko problematiko.

5. OCENA FINANČNIH IN DRUGIH POSLEDIC

5.1 Posledice določitve nove vrednosti točk za odmero nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča (NUSZ) za nezazidana stavbna zemljišča

Določitev nove vrednosti točk za odmero NUSZ prinaša finančne posledice, in sicer bo odmera višja za 298.471,11 EUR. Odmera nadomestila bo višja v povprečju za 1,58 % razen za nezazidana stavbna zemljišča za stanovanjski namen v 3. in 4. območju, ki bodo višja za 25 %.

5.2 Posledice odmere NUSZ za uporabo stavbnega zemljišča cerkvenim objektom

Vključitev cerkvenih objektov v odmero prinaša finančne posledice, in sicer bo prihodek višji za 7.509,66 EUR, od tega 5.184,04 EUR za stanovanjske površine in 2.325,62 EUR za sakralne površine.

5.3 Posledice odmere NUSZ Ministrstvu za obrambo

Vključitev vojaških objektov v odmero prinaša finančne posledice, in sicer bo prihodek višji za 59.717,95 EUR.

5.4 Posledice spremembe točkovanja komunalne infrastrukture

Spremembe točkovanja komunalne infrastrukture prinašajo finančne posledice, in sicer bo prihodek višji za 80.406,02 EUR.

Preračun posamično:

	površina m2	vrednost točke	k.f.	št. točk	št. mes.	Odmera NUSZ v EUR	Razlika v EUR	Razlika v %
GOSPODARSKI NAMEN 1 - PA	500	0,00031793	1	1200	12	2.289,10		
nova odmera po predlogu				1205		2.298,63	9,54	0,42
GOSPODARSKI NAMEN 2 - PB	500	0,00031793	1	1050	12	2.002,96		
nova odmera po predlogu				1055		2.012,50	9,54	0,48
GOSPODARSKO POSLOVNI NAMEN 1 - PC	500	0,00031793	1	1120	12	2.136,49		
nova odmera po predlogu				1125		2.146,03	9,54	0,45
GOSPODARSKO POSLOVNI NAMEN 2 - PD	500	0,00031793	1	920	12	1.754,97		
nova odmera po predlogu				925		1.764,51	9,54	0,54
TRGOVINA - PE	500	0,00059024	1	820	12	2.903,98		
nova odmera po predlogu				825		2.921,69	17,71	0,61
STORITVENA DEJAVNOST 1 - PF	500	0,00031793	1	720	12	1.373,46		
nova odmera po predlogu				725		1.383,00	9,54	0,69
STORITVENA DEJAVNOST 2 - PG	500	0,00031793	1	620	12	1.182,70		
nova odmera po predlogu				625		1.192,24	9,54	0,81
DRUŽBENA DEJAVNOST - izob.zdr.soc.	500	0,00031502	1	150	12	283,52		
nova odmera po predlogu				155		292,97	9,45	3,33
DRUŽBENA DEJAVNOST - izob.zdr.soc.	500	0,00031502	1	220	12	415,83		
nova odmera po predlogu				225		425,28	9,45	2,27
DRUŽBENA DEJAVNOST - javna upr. obram.	500	0,00063001	1	190	12	718,21		
nova odmera po predlogu				195		737,11	18,90	2,63
STANOVANJSKI OBJEKTI A	500	0,00025067	1	300	12	451,21		
nova odmera po predlogu				305		458,73	7,52	1,67
NEZAZID.ST.ZEM.-stanov.n.-1.in 2.obm.-B1	500	0,00011556	1	140	12	97,07		
nova odmera po predlogu				145		100,54	3,47	3,57
NEZAZID.ST.ZEM.-stanov.n.-3.in 4.obm.-B2	500	0,00008978	1	100	12	53,87		
nova odmera po predlogu				125		67,34	13,47	25,00
NEZAZID.ST.ZEM.-posl.n.-1.in 2.obm.-C1	500	0,00057474	1	190	12	655,20		
nova odmera po predlogu				195		672,45	17,24	2,63
NEZAZID.ST.ZEM.-poslov.n.-3.in 4.obm.-C2	500	0,00047679	1	240	12	686,58		
nova odmera po predlogu				245		700,88	14,30	2,08

Skupna višina odmere NUSZ na podlagi predlaganih sprememb in dopolnitev odloka je 446.104,74 EUR.

Sprejem odloka ne bo imel drugih posledic.

Poslovnik Občinskega sveta Mestne občine Novo mesto (DUL, št. 14/19 – uradno prečiščeno besedilo) v četrtem odstavku 77. člena določa, da občinski svet sprejema odloke po dvostopenjskem postopku.

6. PREDLOG ZA ODLOČANJE

Občinski svet Mestne občine Novo mesto sprejme predlog Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Mestni občini Novo mesto v predloženem besedilu.

Pripravila:

Polona Lumpert, I.r.

višja svetovalka za odmero nadomestila

dr. Iztok Kovačič, I.r.

vodja Urada za prostor in razvoj

Pia Svilan, I.r.

vodja Oddelka za ekonomiko nepremičnin

dr. Jana Bolta Saje, I.r.

direktorica občinske uprave

PREDLOG ODLOKA – PRILOGA 2

Na podlagi Zakona o izvrševanju proračunov Republike Slovenije za leti 2023 in 2024 (Uradni list RS, št. 150/22, 65/23, 76/23 – ZJF-I in 97/23), 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) v povezavi z Gradbenim zakonom (GZ- Uradni list RS, št. 199/21 in 105/22 - ZZNŠPP), prve alineje 56. člena Zakona o stavbnih zemljiščih (Uradni list RS, št. 44/1997, 67/2002 – ZV-1, 110/2002 – ZUreP-1 in 110/2002 – ZGO-1), prve in tretje alineje 41. člena ter 58. do 63. člena Zakona o stavbnih zemljiščih (Uradni list SRS, št. 18/1984, 32/1985 – popr., 33/1989, Uradni list RS, št. 24/1992 – odl. US, 44/1997 – ZSZ, 101/2013 – ZDavNepr in 22/2014 - odl. US), Odločbe Ustavnega sodišča RS št. U-I-313/13, z dne 21. 3. 2014 (Uradni list RS, št. 22/14), Odločba Ustavnega sodišča RS št. U-I-11/16-29, z dne 17. 9. 2020 (Uradni list RS, št. 157/20) 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 spremembah in dopolnitvah Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Mestni občini Novo mesto

1. člen

V Odloku o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Mestni občini Novo mesto (Dolenjski uradni list, št. 29/19, 19/21, 6/22 in 31/22) se za besedilom drugega odstavka 8. člena doda stavek, ki se glasi:

»Pri večstanovanjskih objektih, kjer površin skupnih in pomožnih prostorov (hodnikov, stopnišč...) ni možno določiti, se nadomestilo odmeri od čiste tlorisne površine stanovanja, ki se pomnoži s faktorjem 1,20.«

2. člen

Za besedilom tretjega odstavka 9. člena se doda stavek, ki se glasi:

»Če določena stavba gradbene parcele še nima določene, 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.«

3. člen

Prvi odstavek 12. člena se spremeni tako, da se glasi:

Infrastruktura	Število točk
Vodovod	35

Električno omrežje	30
Javna kanalizacija	30
Elektronske komunikacije	20
Plinovodno omrežje	20
Javna razsvetljava	10
Makadamska cesta	10
Asfaltna cesta	20
Cestišče s hodnikom za pešce	10

4. člen

Točka a) prvega odstavka 14. člena se spremeni tako, da se glasi:

»A – stanovanjski namen:

- stanovanje v samostojni stavbi z enim stanovanjem,
- stanovanje s samostojni stavbi z dvema stanovanjema,
- stanovanje v večstanovanjski stavbi ali stanovanjsko - poslovni stavbi,
- stanovanje, ki se nahaja v krajni vrstni hiši,
- stanovanje, ki se nahaja v vmesni vrstni hiši,
- stanovanje v krajni vrstni hiši z dvema stanovanjema,
- stanovanje v vmesni vrstni hiši z dvema stanovanjema,
- klet, shramba, podstrešje,
- zaprta loža, zaprt balkon,
- ostali prostori stanovanja,
- koč, dom, zidanica, počitniški objekt,
- oskrbovano stanovanje,
- nedokončano stanovanje v stavbi z enim, dvema ali več stanovanji,
- neuporabna stanovanjska stavba,
- nedokončano stanovanje v stavbi z več stanovanji,
- nedokončan nestanovanjski del stavbe.«

V prvem odstavku 14. člena se doda točka o), ki se glasi:

»o) PH3 – DRUŽBENA DEJAVNOST 3:

- objekti sakralne kulturne dediščine.«

5. člen

15. člen se spremeni tako, da se glasi:

»(1) a) 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.

b) Pri zaprtih površinah stanovanjskih objektov se pri odmeri upošteva korekcijski faktor 1,0.

(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, PH2, PH3	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

(3) 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.»

6. člen

17. člen se spremeni tako, da se glasi:

“(1) Vrednost točke za izračuna nadomestila znaša:

Šifra dejavnosti	Naziv	Vrednost točke
A	Stanovanjske površine	0,0002506700
PA, PB, PC, PD, PF, PG	Poslovne površine	0,0003179300
PE	Trgovina	0,0005902400
PH1	Družbena dejavnost – izobraževanje, zdravstvo, sociala	0,0003150200
PH2	Družbena dejavnost – javna uprava	0,0006300100
PH3	Družbena dejavnost – objekti sakralne kulturne dediščine	0,00015751
B1	Nezazidano stavbno zemljišče – stanovanjska gradnja 1. in 2. območje	0,00023112

B2	Nezazidano stavbno zemljišče – stanovanjska gradnja 3. in 4. območje	0,00017956
C1	Nezazidano stavbno zemljišče – poslovna gradnja 1. in 2. območje	0,00114948
C2	Nezazidano stavbno zemljišče – poslovna gradnja 3. in 4. območje	0,00095358

(2) Vrednost točke se vsako leto, do 31. decembra, za naslednje leto, revalorizira z indeksom rasti cen življenjskih potrebščin za obdobje pred letom, za katerega se nadomestilo odmeri. Nove vrednosti točk se upoštevajo s 1. januarjem naslednje leto. Ugotovitveni sklep župana o revalorizaciji vrednosti točke se objavi v Dolenjskem uradnem listu.«

7. člen

18. člen se v celoti črta.

8. člen

Ta odlok začne veljati naslednji dan po objavi v Dolenjskem uradnem listu.

Št.: 007-8/2019

Novo mesto, dne _____ 2023

župan
mag. Gregor Macedoni l.r.