



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: 23. 10. 2023

**ZADEVA: PREDLOG ODLOKA O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH
ODLOKA O NADOMESTILU ZA UPORABO STAVBNEGA
ZEMLJIŠČA V MESTNI OBČINI NOVO MESTO – 1.
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)**

**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 spremembah in dopolnitvah Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Mestni občini Novo mesto v prvi obravnavi.

**mag. Gregor Macedoni
župan, l.r.**

Priloga:

- Obrazložitev
- Predlog Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Mestni občini Novo mesto

OBRAZLOŽITEV:

1. OCENA STANJA IN RAZLOGI ZA SPREJEM

Občinski svet Mestne občine Novo mesto je na 23. redni seji dne, 11. 11. 2021 sprejel Odlok o spremembi in dopolnitvi Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Mestni občini Novo mesto, s katerim je odpravil ugotovljene tehnične napake pri številčenju odstavkov in v 12. členu spremenil izraz pri točkovanju opremljenosti stavbnega zemljišča.

Predlagane spremembe in dopolnitve odloka 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.

V točki a) prvega odstavka 14. člena odloka se dodatno opredeli stanovanjski namen.

Prvi odstavek 15. člena odloka se 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 prvem odstavku 17. člena 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 se skladno z odločbo US RS št. U-I-11/16-29, z dne 17. 9. 2020, v celoti črta.

2. POGLAVITNE REŠITVE, CILJI IN NAČELA

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

3. OCENA FINANČNIH IN DRUGIH POSLEDIC

Predlagane spremembe in dopolnitve odloka bodo imele pozitivne finančne posledice za proračun.

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.

Pripravila:
Polona Lumpert, l.r.
višja svetovalka za odmero nadomestila

dr. Iztok Kovačič, l.r.
vodja Urada za prostor in razvoj

Pia Svilan, l.r.
vodja Oddelka za ekonomiko nepremičnin

dr. Jana Bolta Saje, l.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 več stanovanjskih 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

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,

- koča, 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.«

4. člen

Besedilo prvega odstavka 15. člena se označi s točko a) in se za njo doda nova točka b), ki se glasi:

»Pri zaprtih površinah stanovanjskih objektov se pri odmeri upošteva korekcijski faktor 1,0.«

5. 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.«

6. člen

18. člen se v celoti črta.

7. 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.