



**OBČINA ROGAŠKA SLATINA**  
**OBČINSKI SVET**

Izletniška ulica 2, 3250 Rogaska Slatina

T: 03 81 81 700  
F: 03 81 81 724  
E: [obcina@rogaska-slatina.si](mailto:obcina@rogaska-slatina.si)  
[www.rogaska-slatina.si](http://www.rogaska-slatina.si)

Številka: 0320-0008/2017  
Datum: 11. 10. 2017

**Zadeva: Gradivo za 6. točko dnevnega reda 28. redne seje Občinskega sveta Občine Rogaska Slatina**

Predlagatelj: mag. Branko Kidrič, župan

**Zadeva: Predlog Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Rogaska Slatina, 1. Obravnava.**

Pravne podlage: Zakon o izvrševanju proračunov Republike Slovenije za leti 2017 in 2018 (Ur. list RS, št. 80/16)  
Zakon o stavbnih zemljiščih (Ur. list SRS, št. 18/84, 32/85 – popr. in 33/89 ter Ur. list RS, št. 24/92 – odl. US, 29/95 – ZPDF, 44/97 – ZSZ in 27/98 – odl. US),  
Zakon o graditvi objektov (Ur. list RS, št. 102/04 – UPB, 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)  
Statut Občine Rogaska Slatina (Ur. list RS, št. 88/15)  
Poslovnik Občinskega sveta Občine Rogaska Slatina (Uradni list RS, št. 28/15)

Poročevalci: mag. Branko Kidrič, župan, g. Marjan Čuješ in ga. Marinka Konečnik Kunst

Postopek: redni

Priloga: Zapisnik 5. seje Odbora za cestno in komunalno infrastrukturo.

**Predlog sklepa: Občinski svet Občine Rogaska Slatina sprejme Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Rogaska Slatina v 1. obravnavi.**

Na podlagi 59. člena Zakona o izvrševanju proračunov Republike Slovenije za leti 2017 in 2018 (Uradni list RS, št. 80/16) v povezavi s VI. poglavjem Zakona o stavbnih zemljiščih (Uradni list SRS, št. 18/84, 32/85 – popravek in 33/89 ter Uradni list RS, št. 24/92 – odločba US, 29/95 – ZPDF, 44/97 – ZSZ in 27/98 – odločba US), 218. členom in 218.a do 218.d členom Zakona o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 102/04 – uradno prečiščeno besedilo, 14/05 – 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) ter na podlagi \_\_\_\_ člena Statuta Občine Rogaška Slatina (Uradni list RS, št. \_\_\_\_), je Občinski svet Občine Rogaška Slatina na \_\_\_\_\_ seji dne \_\_\_\_\_ sprejel

## **O D L O K**

### **o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Rogaška Slatina**

#### **I. SPLOŠNE DOLOČBE**

##### **1. člen**

S tem odlokom se ureja plačevanje nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča (v nadaljnjem besedilu: nadomestilo) v Občini Rogaška Slatina.

##### **2. člen**

(1) Nadomestilo se plačuje za zazidana in za nezazidana stavbna zemljišča.

(2) Za zazidana stavbna zemljišča se štejejo tiste zemljiške parcele ali njihovi deli, na katerih so gradbene parcele z zgrajenimi stavbami ali gradbenimi inženirskimi objekti, ki niso objekti gospodarske javne infrastrukture in tiste zemljiške parcele ali njihovi deli, na katerih se je na podlagi dokončnega gradbenega dovoljenja začelo z gradnjo stavb ali gradbenih inženirskih objektov, ki niso objekti gospodarske javne infrastrukture. Če določena stavba gradbene parcele še nima določene, se do njene določitve za zazidano stavbno zemljišče šteje tisti del površine zemljiške parcele, na katerem stoji takšna stavba (fundus), pomnožena s faktorjem 1,5, preostali del površine takšne zemljiške parcele pa se šteje za nezazidano stavbno zemljišče.

(3) Za nezazidana stavbna zemljišča se štejejo tiste zemljiške parcele, za katere 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 ali 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. Zemljiška parcela, ki se jo šteje za nezazidano stavbno zemljišče, mora imeti najmanj površino, kot jo za gradnjo določa izvedbeni prostorski akt.

(4) Zemljiške parcele iz prejšnjega odstavka tega člena se štejejo za nezazidana stavbna zemljišča po tem odloku in se zanje plačuje nadomestilo, če imajo urejen dostop do

javnega cestnega omrežja in če je zanje možno izvesti priključke na javno vodovodno omrežje, javno elektroenergetsko omrežje in javno kanalizacijsko omrežje, kolikor ni dovoljena gradnja greznic oziroma malih čistilnih naprav.

(5) Za nezazidano stavbno zemljišče se štejejo tudi zemljiške parcele, za katere je z izvedbenim prostorskim načrtom določeno, da so namenjene za površinsko izkoriščanje mineralnih surovin:

- če je z izvedbenim prostorskim načrtom določeno, da se po opustitvi izkoriščanja na njih izvede sanacija tako, da se namenijo za gradnjo;
- če je za izkoriščanje mineralnih surovin na njih že podeljena koncesija, z izkoriščanjem pa se še ni pričelo;
- če se je z izkoriščanjem na njih že prenehalo, z izvedbenim prostorskim načrtom določena sanacija tako, da se vzpostavi prejšnje stanje, uredijo kmetijska zemljišča ali gozd, pa še ni izvedena.

### **3. člen**

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

(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.

(4) Poslovne površine so tudi površine zemljišč, ki so namenjene poslovni dejavnosti, kot so nepokrita 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 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.

### **4. člen**

Nadomestilo za uporabo nezazidanega stavbnega zemljišča se plačuje od površine zemljiških parcel, na katerih je po izvedbenem prostorskem aktu dopustna gradnja objektov iz tretjega odstavka 2. člena tega odloka oz. izkoriščanje mineralnih surovin v skladu s petim odstavkom 2. člena tega odloka.

## **II. OBMOČJE, NA KATEREM SE PLAČUJE NADOMESTILO**

### **5. člen**

(1) Nadomestilo za zazidana in nezazidana stavbna zemljišča se plačuje na celotnem območju občine Rogaška Slatina.

(2) Z upoštevanjem lokacijskih ugodnosti, ki jih predstavljajo gostota javnih funkcij in poslovnih dejavnosti, dostopnost z javnimi prometnimi sredstvi, opremljenost s

komunalno infrastrukturo, namenska raba po občinskih prostorskih aktih in bližina zdraviliškega jedra, je območje občine razdeljeno na tri kakovostne skupine:

1. Prva kakovostna skupina obsega stavbna zemljišča na območju mesta Rogaška Slatina.
2. Druga kakovostna skupina obsega stavbna zemljišča na območju naselij Brestovec, Brezje pri Podplatu, Cerovec pod Bočem, Čača vas, Gabrovec pri Kostrivnici, Irje, Male Rodne, Podplat, Podturn, Prnek, Rajnkovec, Ratanska vas, Rjavica, Spodnja Kostrivnica, Spodnje Nagonje, Spodnje Sečovo, Spodnji Gabrnik, Tekačevo, Topole, Tržišče, Velike Rodne, Zgornja Kostrivnica, Zgornje Nagonje in Zgornje Sečovo.
3. Tretja kakovostna skupina obsega stavbna zemljišča na območju naselij Ceste, Drevenik, Gabrce, Gradiški Dol, Kačji Dol, Kamence, Kamna Gorca, Nimno, Plat, Prstavica, Strmec pri Svetem Florijanu, Sveti Florijan, Tuncovec, Vinec, Zagaj pod Bočem in Zgornji Gabrnik.

(3) Na območju iz prvega odstavka tega člena se nadomestilo za zazidana stavbna zemljišča, na katerih so zgrajene stavbe, ne plačuje, če stavbno zemljišče ni opremljeno vsaj z vodovodnim in elektroenergetskim omrežjem.

### **III. MERILA ZA DOLOČITEV VIŠINE NADOMESTILA ZA ZAZIDANA STAVBNA ZEMLJIŠČA - STAVBE**

#### **6. člen**

Za določitev višine nadomestila se upoštevajo naslednja merila:

1. opremljenost stavbnega zemljišča s komunalnimi in drugimi objekti ter napravami ter dejanska možnosti priključitve na te objekte in naprave;
2. lega in namembnost stavbnega zemljišča;
3. izjemne ugodnosti za pridobivanje dohodka v gospodarskih dejavnostih;
4. večje motnje pri uporabi stavbnega zemljišča.

#### **7. člen**

(1) Opremljenost stavbnega zemljišča s komunalnimi in drugimi objekti in napravami ter dejanska možnosti priključka na te objekte in naprave se vrednoti z naslednjim številom točk:

- |                                    |          |
|------------------------------------|----------|
| 1. makadamska cesta                | 10 točk; |
| 2. asfaltna cesta                  | 20 točk; |
| 3. urejena parkirišča              | 5 točk;  |
| 4. urejene zelene površine         | 5 točk;  |
| 5. javna kanalizacija              | 10 točk; |
| 6. javni vodovod                   | 10 točk; |
| 7. javni plinovod                  | 10 točk; |
| 8. javno elektroenergetsko omrežje | 10 točk; |
| 9. javna razsvetljava              | 5 točk;  |
| 10. telekomunikacijsko omrežje     | 10 točk. |

## 8. člen

Namembnost stavbnega zemljišča se vrednoti glede na vrsto dejavnosti oziroma namen uporabe z upoštevanjem lege v posamezni kakovostni skupini z naslednjim številom točk:

Namembnost zazidanega stavbnega zemljišča - stavbe	Kakovostna skupina		
	1.	2.	3.
I. Stanovanjski objekti – stanovanjske površine	30	20	10
II. Počitniški objekti – objekti in površine za občasno rabo	100	120	120
III. Dejavnosti – poslovne površine:			
A – kmetijstvo, lov, gozdarstvo, ribištvo	100	50	20
B – rudarstvo	170	150	100
C – predelovalne dejavnosti	170	150	100
D – oskrba z električno energijo, plinom in paro	100	50	20
E – oskrba z vodo, ravnanje z odplakami in odpadki, saniranje okolja	100	50	20
F – gradbeništvo	170	150	100
G – trgovina, vzdrževanje in popravila motornih vozil	200	120	100
H – promet in skladiščenje	200	120	100
I – gostinstvo	200	120	100
J – informacijske in komunikacijske dejavnosti	200	120	100
K – finančne in zavarovalniške dejavnosti	250	150	100
L – poslovanje z nepremičninami	200	120	100
M – strokovne, znanstvene in tehnične dejavnosti	200	120	100
N – druge raznovrstne poslovne dejavnosti	200	120	100
O – dejavnost javne uprave in obrambe, dejavnost obvezne socialne varnosti	50	50	30
P – izobraževanje	50	50	30
Q – zdravstvo in socialno varstvo	50	50	30
R – kulturne, razvedrilne in rekreacijske dejavnosti	50	50	30
S – druge dejavnosti	50	50	30
T – dejavnost gospodinjstev z zaposlenim hišnim osebjem, proizvodnja za lastno rabo	100	50	50
U – dejavnost eksteritorialnih organizacij in teles	100	50	50

## 9. člen

Pri posameznih dejavnostih se pri uporabi stavbnega zemljišča upoštevajo izjemne ugodnosti v zvezi s pridobivanjem dohodka v gospodarskih dejavnostih. Dodatne točke za vrednotenje nadomestila za izjemne ugodnosti se obračunavajo v 1. kakovostni skupini za naslednje vrste dejavnosti:

1. G – trgovina, vzdrževanje in popravila motornih vozil: 50 točk;
2. I – gostinstvo: 50 točk;
3. K – finančne in zavarovalniške dejavnosti: 100 točk.

#### IV. MERILA ZA DRUGA ZAZIDANA STAVBNA ZEMLJIŠČA

##### 10. člen

(1) Poslovne površine iz četrtega odstavka 3. člena tega odloka se točkujejo po naslednji tabeli:

Vrsta zazidanega stavbnega zemljišča - površine zemljišča	Kakovostna skupina		
	1.	2.	3.
nepokrita skladišča, delavnice na prostem, odprte avtopralnice, parkirišča	170	150	100
druge površine, namenjene opravljanju poslovne dejavnosti	100	50	20

(2) Za površino poslovnih površin iz prvega odstavka tega člena se šteje njihova dejanska površina.

#### V. MERILA ZA NEZAZIDANA STAVBNA ZEMLJIŠČA

##### 11. člen

(1) Nadomestilo za nezazidano stavbno zemljišče iz tretjega odstavka 2. člena tega odloka se odmeri, če ima zemljiška parcela urejen dostop do javnega cestnega omrežja in če je zanjo možno izvesti priključke na javno vodovodno omrežje, javno elektroenergetsko omrežje ter javno kanalizacijsko omrežje, kolikor ni dovoljena gradnja greznic oziroma malih čistilnih naprav.

(2) Število točk za m<sup>2</sup> nezazidanega stavbnega zemljišča se določi glede na podrobno namensko rabo prostora, določeno v prostorskih aktih občine in glede na lego v kakovostni skupini po naslednji tabeli:

Namembnost nezazidanega stavbnega zemljišča	Kakovostna skupina		
	1.	2.	3.
Območja stanovanj	40	30	20
Območja centralnih dejavnosti	250	150	100
Območja proizvodnih dejavnosti	170	150	100
Posebna območja	250	150	100
Površine razpršene poselitve	40	30	20

(3) Pri izračunu nadomestila se upošteva površina zemljiške parcele, ki se jo šteje za nezazidano stavbno zemljišče po tem odloku.

##### 12. člen

(1) Nadomestilo za nezazidano stavbno zemljišče iz petega odstavka 2. člena tega odloka se točkuje s 150 točk/m<sup>2</sup>.

(2) Za površino nezazidanega stavbnega zemljišča po tem členu se šteje površina, ki je določena z izvedbenim prostorskim načrtom in ustreza pogojem iz petega odstavka 2. člena tega odloka.

(3) Če so na območju, namenjenem za površinsko izkoriščanje mineralnih surovin, tudi poslovni objekti, se ti štejejo za zazidano stavbno zemljišče. Nadomestilo za njih se odmeri na način, ki je s tem odlokom določen za zazidana stavbna zemljišča - stavbe.

## VI. IZRAČUN VIŠINE NADOMESTILA

### 13. člen

(1) Mesečna višina nadomestila se določi tako, da se stavbno zemljišče točkuje po posameznih merilih tega odloka in se s seštevanjem izračuna skupno število točk. Skupno število točk se pomnoži z ustrezno površino zavezančevega objekta oziroma nezazidanega stavbnega zemljišča in z vrednostjo točke za izračun nadomestila.

(2) Mesečna višina nadomestila za stanovanjske objekte, izračunana na podlagi prejšnjega odstavka tega člena, se na območju druge kakovostne skupine pomnoži s faktorjem 0,75, na območju tretje kakovostne skupine pa s faktorjem 0,5.

### 14. člen

(1) Vrednost točke za izračun nadomestila za leto 2018 znaša 0,0008877 EUR/m<sup>2</sup>, za naslednja leta pa jo določa Občinski svet Občine Rogaška Slatina s sklepom.

(2) Občinski svet določi vrednost točke najkasneje do konca leta za naslednje leto.

(3) Vrednost točke se usklajuje z indeksom cen življenjskih potrebščin.

## VII. ODMERA NADOMESTILA

### 15. člen

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

(2) Zavezanec za plačilo nadomestila za nezazidano stavbno zemljišče je lastnik nezazidanega stavbnega zemljišča oz. uporabnik zemljišča, če lastnik sporoči občinski upravi Občine Rogaška Slatina podatke o uporabniku.

### 16. člen

(1) Nadomestilo se zavezancu odmeri letno za tekoče leto z odločbo.

(2) Odločbo o odmeri nadomestila izda zavezancu krajevno pristojna enota Finančne uprave Republike Slovenije (v nadaljevanju: finančni urad).

(3) Finančni urad začne postopek za odmero nadomestila na podlagi podatkov o stavbnih zemljiščih in o zavezancih za nadomestilo, ki mu jih posreduje Občinska uprava Občine Rogaška Slatina.

(4) Podatke o zavezancih in stavbnih zemljiščih pridobiva občinska uprava iz uradnih evidenc, od upravnega organa, pristojnega za izdajo dovoljenj za posege v prostor, iz

občinskih prostorskih aktov in na podlagi prijave neposrednega uporabnika stavbnega zemljišča.

(5) S podatki, ki jih ne pridobi iz uradnih evidenc, občina seznaniti lastnike na način, kot določajo predpisi o graditvi objektov.

(6) Zavezanci so dolžni prijaviti Občinski upravi Občine Rogaška Slatina vse podatke, vezane na nastanek obveznosti plačila nadomestila po tem odloku in vse spremembe, ki vplivajo na odmero nadomestila, in sicer v najkasneje 30 dneh od nastanka obveznosti oz. spremembe.

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

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

## **VII. OPROSTITVE PLAČILA NADOMESTILA**

### **17. člen**

(1) Nadomestilo se ne plačuje za zemljišča, ki se uporabljajo za potrebe obrambe, za objekte tujih držav, ki jih uporabljajo tuja diplomatska in konzularna predstavništva, za objekte mednarodnih in meddržavnih organizacij, ki jih uporabljajo te organizacije, če ni v mednarodnem sporazumu drugače določeno in za stavbe, ki jih uporabljajo verske skupnosti za svojo versko dejavnost.

(2) Nadomestila se na lastno zahtevo oprosti zavezanec, ki je kupil novo stanovanje kot posamezen del stavbe ali zgradil družinsko stanovanjsko hišo, če je v ceni ali neposredno plačal komunalni prispevek ali izvedel opremljanje po pogodbi o opremljanju po določbah zakona, ki ureja prostorsko načrtovanje.

(3) Plačila nadomestila so oproščeni tudi občani, ki so prejemniki denarne socialne pomoči ali varstvenega dodatka.

(3) Oprostitev plačevanja nadomestila se uvede na pisno zahtevo zavezanca, ki jo mora zavezanec skupaj z ustreznimi dokazili vložiti najkasneje do 31. januarja za tekoče leto pri Oddelku za okolje in prostor občinske uprave Občine Rogaška Slatina.

(4) Oprostitev plačevanja nadomestila iz drugega odstavka tega člena traja 5 let. Oprostitev začne teči od dneva vselitve v stanovanje oz. v stanovanjsko hišo.

## **VIII. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE**

### **18. člen**

(1) Za izvedbeni prostorski akt po tem odloku se štejejo veljavne prostorske sestavine dolgoročnega in srednjeročnega plana za območje Občine Rogaška Slatina po Zakonu o urejanju prostora (Uradni list SRS, št. 18/84 in 15/89 ter Uradni list RS, št. 23 – odločba US in 110/02 – ZUreP-1) in prostorskih ureditvenih pogojev po Zakonu o urejanju naselij in drugih posegov v prostor (Uradni list SRS, št. 18/84, 37/85 in 29/86, Uradni list RS, št. 26/90, 18/93, 47/93, 71/93, 44/97, 9/01 – ZPPreb in 23/02 – odločba US, v nadaljnjem besedilu: ZUN) oz. občinski prostorski načrt po Zakonu o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09, 80/10 – ZUPUDPP, 43/11 – ZKZ-C,



57/12, 57/12 – ZUPUDPP-A, 109/12, 35/13 – sklep US, 86/14 – odločba US in 14/15 – ZUUJFO; v nadaljnjem besedilu: ZPNačrt) in izvedbeni prostorski načrt.

(2) Za izvedbeni prostorski načrt po tem odloku se šteje:

- prostorski izvedbeni načrt iz druge alineje 21. člena oziroma od 27. do vključno 32. člena ZUN ter zazidalni načrt iz drugega odstavka 82. člena ZUN;
- občinski lokacijski načrt iz 72. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 110/02, 8/03 – popravek in 58/03 – ZZK-1)
- občinski podrobni prostorski načrt iz 55. člena ZPNačrt.

### **19. člen**

Z dnem uveljavitve tega odloka preneha veljati Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča (Uradni list RS, št. 16/96, 35/97, 9/98, 45/03, 65/03 in 67/03 - popravek).

### **20. člen**

Ta odlok začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije, uporabljati pa se prične 01. januarja 2018.

Številka:

Datum:

Župan  
Občine Rogaška Slatina  
mag. Branko Kidrič



**OBČINA ROGAŠKA SLATINA**  
**OBČINSKI SVET**

Izletniška ulica 2, 3250 Rogaska Slatina

T: 03 81 81 700  
F: 03 81 81 724  
E: [obcina@rogaska-slatina.si](mailto:obcina@rogaska-slatina.si)  
[www.rogaska-slatina.si](http://www.rogaska-slatina.si)

**OBČINSKEMU SVETU**  
**OBČINE ROGAŠKA SLATINA**

Številka: 0320-0008/2017  
Datum: 10. 10. 2017

**Zadeva: Predlog Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Rogaska Slatina, 1. obravnava**

Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča (v nadaljevanju NUSZ) je dajatev, ki jo je v slovenski prostor leta 1984 uvedel Zakon o stavbnih zemljiščih. Gre za dajatev, ki jo plačujejo zavezanci kot nadomestilo za uporabo zazidanega oz. nezazidanega stavbnega zemljišča in je izvorni prihodek občine. Zavezanci za plačilo so pravne in fizične osebe, ki so lastniki ali najemniki stavb oz. stavbnih zemljišč, plačuje pa se v celotni Sloveniji.

NUSZ ima kot dajatev v državnem sistemu le še prehodni značaj, dokler je ne nadomesti davek na nepremičnine. Ker zakona o davku na nepremičnine še vedno nimamo in se NUSZ še vedno odmerja, je država skupaj z Ministrstvom za javno upravo, Ministrstvom za okolje in prostor ter Ministrstvom za finance, večkrat pozvala vse slovenske občine ter podala priporočila za izboljšanje sistema NUSZ. Priporočilom so sledili še trije strokovni posveti za občine, katerih temeljni namen je bil, spodbuditi občine k ureditvi stanja in pripravi ustreznih podlag za korektno in zakonito odmerjanje nadomestila za čas, dokler se ta instrument še uporablja.

S sprejemom Zakona o izvrševanju proračuna Republike Slovenije za leti 2016 in 2017 (Uradni list RS, št. 96/15) je bil podan predpis, ki je opredelil pravno podlago za sprejemanje novih odlokov o NUSZ. S tem je bilo občinam omogočeno, da v letih 2016 in 2017, sprejemajo nove odloke o NUSZ, s katerimi uredijo vsebine, za katere menijo, da v obstoječem odloku niso urejene ali niso urejene ustrezno. Podobna pravna podlaga je vzpostavljena tudi z 59. členom Zakona o izvrševanju proračunov Republike Slovenije za leti 2017 in 2018 (Uradni list RS, št. 80/16).

Ker je za pričakovati, da bodo občine obračunavale nadomestilo še vsaj dve ali tri leta, realno pa tudi daljše časovno obdobje, država nujno priporoča občinam, da v letu 2017 pripravijo in sprejmejo nove odloke o nadomestilu za odmero v naslednjih letih. V novih odlokih je treba zlasti odpraviti vse nezakonitosti, na katere skozi svoje odločitve opozarajata tako upravno kot tudi ustavno sodišče.

Pozivu države se je odzvala tudi občina Rogaska Slatina. Preverila je določila veljavnega odloka o nadomestilu in ugotovila, da ga je smiselno nekoliko dopolniti in nekatera določila tudi opredeliti bolj konkretno. Nabor prilagoditev odloka je take narave, da bi jih občina v običajnih razmerah uredila s spremembami in dopolnitvami veljavnega odloka. Zaradi pravnih podlag, ki omogočajo sprejetje novega odloka, ne pa tudi sprememb in dopolnitev obstoječega, je občina pripravila novi odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča.

Pri tem se ohranja dosedanja koncept nadomestila, sistem vrednotenja nadomestila, način točkovanja in način izračunavanja nadomestila. To pomeni, da ohranja vse ključne elemente ureditve nadomestila in izračunavanja njegove višine, spreminja pa le tiste dele, ki pomenijo

uskladitev s predpisi, uskladitev z nekaterimi, v glavnem tehničnimi priporočili države in predvsem uskladitev z novimi prostorskimi akti občine, ki so v fazi sprejemanja.

Z odlokom se podrobneje ureja odmero in plačevanje NUSZ za celotno območje občine. Določa se območje, na katerem se plačuje NUSZ, opredeljuje merila za odmero in njihovo točkovanje, določa vrednost točke za odmero, predpisuje način odmere in določa oprostitev plačevanja nadomestila.

Višino vrednosti točke za izračun NUSZ določa 14. člen odloka. Vrednost točke za leto 2018 se poviša za 2,0 % in s tem uskladi z inflacijo oz. indeksom cen življenjskih potrebščin, kot to določa že obstoječi odlok. Iz 10-letne analize višine vrednosti točke izhaja, da je Občina Rogaška Slatina v tem obdobju z inflacijo usklajevala vrednost točke le dvakrat (leta 2009 in 2016). Tudi na podlagi novega odloka se vrednost točke usklajuje z indeksom cen življenjskih potrebščin oz. inflacijo, kot jo izračunava in objavlja Statistični urad RS.

Nobeno od sestavin odloka občina ne določa na novo, ampak jih v novem odloku povzema po veljavni ureditvi ter jih dopolnjuje, konkretizira in prilagaja predpisom. Konkretizacija določil se nanaša na definicije stavbnih zemljišč ter na definicije stanovanjske in poslovne površine. Dopolnitve odloka predstavljajo določila, ki se nanašajo na odmero nadomestila za zemljišča, ki se štejejo za poslovne površine, na nezazidana stavbna zemljišča in na postopek odmere.

Prilagoditve odloka predpisom se nanašajo tudi na pretvorbo stare klasifikacije dejavnosti na sedaj veljavno, sprejeto v letu 2008 ter na oprostitev plačila. Pri tem odlok ohranja le z zakonom dopustne oprostitve, kot od občin terja država. V prehodnih določbah odlok specificira, katere vrste veljavnih občinskih prostorskih aktov se štejejo za izvedbeni prostorski akt in izvedbeni prostorski načrt.

Z novim odlokom se nadomešča Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča (Uradni list RS, št. 16/96, 35/97, 9/98, 45/03, 65/03 in 67/03 – popravek). Določbe novega odloka se bodo uporabile pri odmeri NUSZ v Občini Rogaška Slatina za leto 2018.

Marjan ČUJEŠ  
Tajnik občine

mag. Branko KIDRIČ  
ŽUPAN



**OBČINA ROGAŠKA SLATINA**  
**Odbor za cestno in komunalno**  
**infrastrukturo**

Izletniška ulica 2, 3250 Rogaska Slatina

T: 03 81 81 700  
F: 03 81 81 724  
E: [obcina@rogaska-slatina.si](mailto:obcina@rogaska-slatina.si)  
[www.rogaska-slatina.si](http://www.rogaska-slatina.si)

Številka: 032-0023/2017

Datum: 10. 10. 2017

## ZAPISNIK

5. seje Odbora za cestno in komunalno infrastrukturo, ki je bila dne 9. 10. 2017 ob 14.00 uri v sejni dvorani Občine Rogaska Slatina. Na podlagi 72. člena Poslovnika Občinskega sveta (Uradni list RS, št. 28/2015) ter Sklepa o imenovanju Odbora za cestno in komunalno infrastrukturo, je sejo sklical predsednik odbora, Martin Kidrič.

Prisotni člani odbora: Martin Kidrič, Boris Führer, Stanko Habjanič, Marjan Ostruh in Anton Plevčak.

Ostali prisotni: Marinka Konečnik Kunst, direktorica ZUM urbanizem, planiranje, projektiranje d.o.o., Marjan Čuješ, tajnik občine in Vlado Kučan, oddelek za okolje in prostor.

Predsednik Martin Kidrič je ugotovil, da so se seje odbora udeležili vsi člani in da je odbor sklepčen. Marja Čuješ je odboru predstavil poročevalko, Marinko Konečnik Kunst, direktorico ZUM urbanizem, planiranje, projektiranje d.o.o. iz Maribora.

Sprejet je bil predlagani dnevni red:

1. Obravnava Predloga odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Rogaska Slatina.
2. Razno.

### K 1. točki

Marinka Konečnik Kunst je najprej podala obrazložitev, zakaj občina Rogaska Slatina pristopa k sprejemu novega odloka in ne k spremembam in dopolnitvam obstoječega. V nadaljevanju je odboru celovito predstavila vsebino Predloga odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Rogaska Slatina. Glede višine vrednosti točke, za izračun nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča v letu 2018, je obrazložitev podal Marjan Čuješ. Vrednost točke za izračun NUSZ za leto 2018 se povišuje za 2,0 % in s tem usklajuje z inflacijo oz. indeksom cen življenjskih potrebščin. V nadaljevanju je predstavil 10-letno analizo gibanja vrednosti točke v Občini Rogaska Slatina. V obrazložitvi je sodeloval še Vlado Kučan, ki je skupaj s preostalima dvema poročevalcema osvetlil institut NUSZ, tudi glede na situacije v širšem slovenskem prostoru. Po razpravi je odbor soglasno sprejel:

### sklep:

**Odbor predlaga Občinskemu svetu, da sprejme Predlog odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Rogaska Slatina v 1. obravnavi.**

### K 2. točki

Anton Plevčak je znova poudaril potrebo po pripravi načrta vzdrževanja vodotokov v občini, ki lahko zaradi slabega vzdrževanja in vse pogostejših vremenskih ujm, na določenih območjih predstavljajo poplavno nevarnost. Informacijo o urejanju vodotokov je podal Vlado Kučan, v razpravi pa je svoj pogled predstavila tudi Marinka Konečnik Kunst.

Vročiti:

- Občinskemu svetu Občine Rogaska Slatina,
- Zbirka dokumentarnega gradiva, tu.



Martin KIDRIČ, l. r.  
Predsednik odbora