

Predlagatelj:  
**MARJAN POLJŠAK**  
**ŽUPAN OBČINE AJDOVŠČINA**

Datum: 13.10.2011

## **OBČINSKI SVET OBČINE AJDOVŠČINA**

Zadeva: **Odlok spremembah in dopolnitvah odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča na območju Občine Ajdovščina - 1. obravnava**

Gradivo pripravil/a: **Oddelek za okolje in prostor, Marica Žen Breclj**

Pristojno delovno telo Občinskega sveta: **Odbor za okolje in prostor**  
**Odbor za finance**

Predlagam, da Občinski svet Občine Ajdovščina na \_\_\_\_ redni seji dne \_\_\_\_\_ obravnava in sprejme:

### **1. OBRAVNAVA**

Na podlagi 33. člena Statuta Občine Ajdovščina (Uradno glasilo št. 7/99 in Uradni list RS št. 2/2002, 41/2005, 92/2005), 58. do 63. člena Zakona o stavbnih zemljiščih (Uradni list RS, št. 44/1997, 98/1999 Odl.US, 1/2000 Odl.US, 67/2002-ZV-1, 110/2002-ZUreP-1 (8/2003 popr.), 110/2002-ZGO-1) in 218. člena Zakona o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 102/04 – UPB1, (14/2005 popr.), 92/2005-ZJC-B, 93/2005-ZVMS, 111/2005 Odl.US, 120/2006 Odl.US, 126/2007, 57/2009 Skl.US, 108/2009, 61/2010-ZRud-1(62/2010 popr.), 20/2011 Odl.US) je Občinski svet Občine Ajdovščina na \_\_\_\_ seji dne \_\_\_\_\_ sprejel

## **O D L O K**

### **O SPREMENBAH IN DOPOLNITVAH**

### **ODLOKA O NADOMESTILU ZA UPORABO STAVBNEGA ZEMLJIŠČA**

### **NA OBMOČJU OBČINE AJDOVŠČINA**

#### 1. člen

Spremeni se 4.člen Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča (Uradni list RS št. 132/2003, 139/2004, 120/2005, 119/2007, 116/2008 in 100/2009) tako, da se na koncu člena doda nov tretji odstavek, ki se glasi :

»Nadomestila za nezazidano stavbno zemljišče se ne obračunava za:

- celotno parcelo ali del parcele na kateri gradnja ni možna zaradi oblike parcele, reliefa, ogroženih območij (poplava, erozija,..) ali poteka infrastrukture preko parcele,
- zemljišča, ki nimajo urejenega ustreznega dostopa na javno cesto ali pot,
- zemljišča, izven območij zazidalnih, ureditvenih, lokacijskih načrtov oziroma občinskih podrobnih prostorskih načrtov, katerih površina je manjša od 500m<sup>2</sup>. V primeru dveh ali več sosednjih parcel istega lastnika oziroma lastnikov se kot nezazidano stavbno zemljišče za katere se obračunava nadomestilo, šteje skupna površina parcel istega lastnika oziroma lastnikov.«

#### 2. člen

6. člen se spremeni tako, da se glasi:

»Glede na lego zemljišča, od katerega se zajema nadomestilo, se teritorij občine razdeli na naslednja območja:

I. območje: mestno središče

II. območje: preostali del območja mesta Ajdovščina

- III. območje: Budanje, Cesta, Col, Črniče, Dobravlje, Lokavec, Selo, Skrilje, Vipavski Križ, Vrtovin, *Žapuže*  
in stavbna zemljišča v obrtnih conah izven mesta Ajdovščina: Obrtna cona Pod Batujami, Obrtna cona Mlake in Poslovno obrtna cona Gojače
- IV. območje: ostala naselja (Bela, Batuje, Brje, Dolenje, Dolga Poljana, Gaberje, Gojače, Gozd, Grivče, *Kamnje*, Kovk, Kožmani, Križna Gora, Malo polje, Male Žablje, Malovše, Otlica, Plače, Planina, Podkraj, Potoče, Predmeja, Ravne, Stomaž, Šmarje, Tevče, Ustje, Velike Žablje, Višnje, Vodice, Vrtovče, Zavino, Žagolič)
- V. območje: območje lokacij poslovnih prostorov izjemno ugodnih v zvezi s pridobivanjem dohodka.

Meje območij iz prejšnjega odstavka so razvidne iz kartografskega dela družbenega plana Občine Ajdovščina za območje Občine Ajdovščina (Uradni list RS št. 96/2004), medtem ko so meje I. in V. območja razvidne v grafičnem prikazu, ki j priloga Odloka. (priloga 1).«

### 3. člen

15. člen se spremeni tako, da se na koncu doda nova odstavka, ki se glasita :

»Javni zavodi, katerih ustanovitelj je Občina Ajdovščina, ne plačujejo nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča za objekte in zemljišča, ki so v njeni lasti in so namenjeni za opravljanje njene dejavnosti«.

Zavezance za plačilo nadomestila za uporabo nezazidanega stavbnega zemljišča se v primeru, da nezazidljivost zemljišča dokažejo z negativnim mnenjem ali negativnim soglasjem k gradnji pristojnega upravljavca gospodarske javne infrastrukture, oprosti plačila nadomestila«.

## KONČNA DOLOČBA

### 4. člen

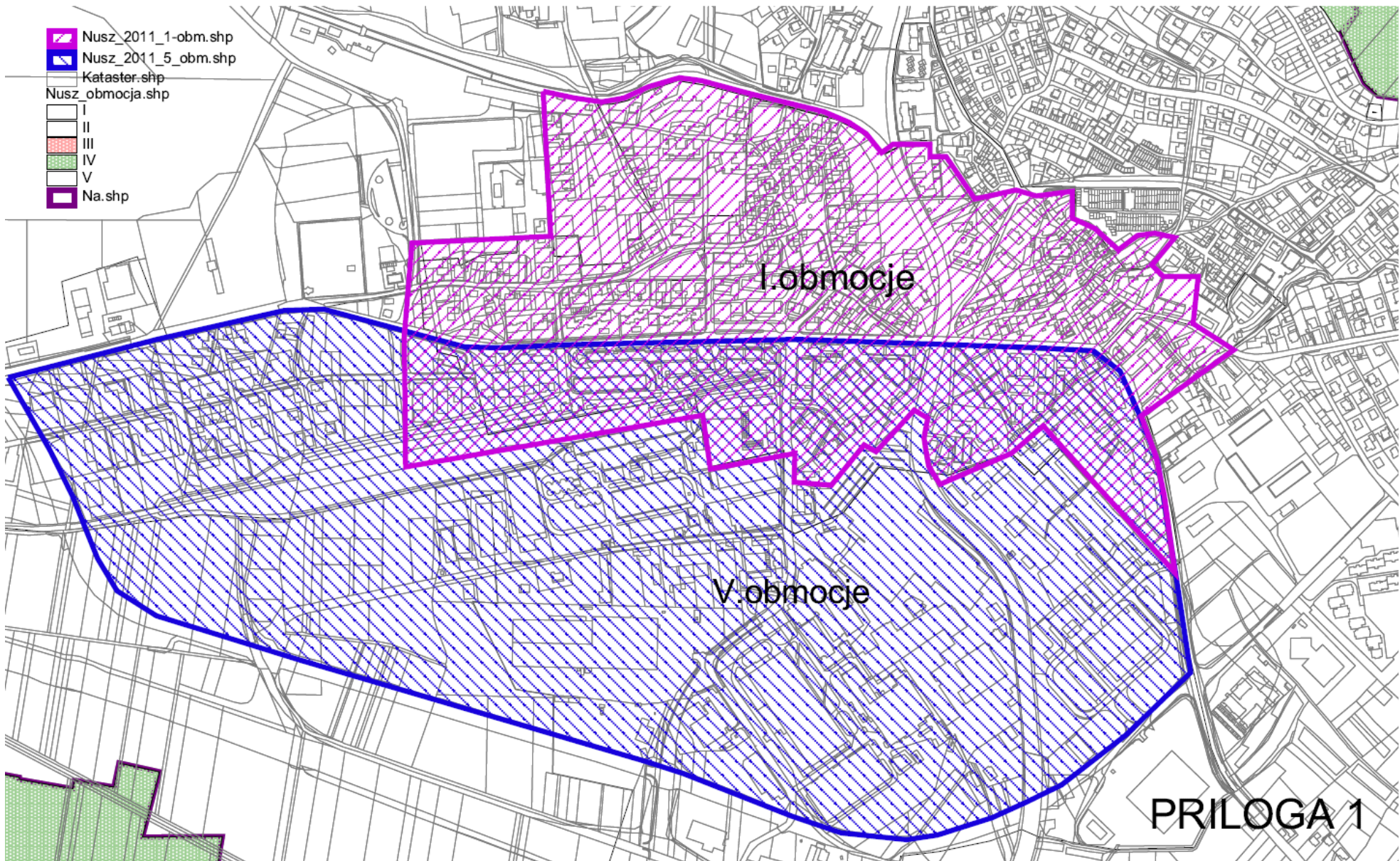
Ta odlok se objavi v Uradnem listu RS in prične veljati naslednji dan po objavi, uporabljati pa se začne 01.01.2012.

Številka: 414-119/2004-11

Datum:

**ŽUPAN**  
**Marjan POLJŠAK, l.r.**

- **priloga 1.**



## OBRAZLOŽITEV:

### Razlogi za sprejem ter cilji in rešitve sklepa:

Zaradi določenih nejasnosti pri izvajanju Odloka o obračunu Nadomestila, predlagamo manjše spremembe in dopolnitve. S spremembami se podrobneje določa način obračunavanja nezazidanih stavbnih zemljišč, poleg tega so predlagane manjše spremembe območij, ki so posledica nekaterih sprememb v prostoru.

Spremembe in dopolnitve Odloka zajemajo:

1. spremembo **4.člena**, s katero se podrobneje opredeljuje katerih nezazidanih stavbnih parcel za stanovanjsko gradnjo se ne obračunava. Delno obravnava to področje že Odlok o PUPih glede velikost gradbene parcele, (do 700m<sup>2</sup>), kar se je upoštevalo tudi že pri dosedanjih obračunih.
2. **spremembo območij naselij, ki so določena v 6.členu :**

Naselja so bila razdeljena v štiri območja, ki so bila določena na podlagi točkovanja. Pri tem je bilo upoštevano več faktorjev (lega, velikost, javni objekti - šola, vrtec, prostori KS, komunalna in druga infrastruktura. Nov predlog je delno prilagojen spremembam na terenu (šole po vaseh) delno pa predlogu, ki ga pripravlja GURS, vendar še ni dokončen in je tudi še neusklajen z Občino. Tako so predlagane le minimalne spremembe (za naselja Kamnje in Žapuže), ter meja I. in V. območja, ki se nanaša na razvoj mesta Ajdovščina in širitve poslovnih con.

  - **I. območje** – mestno središče se spremeni tako, da zajema tudi poslovno cono na zahodu mesta
  - **II. območje** – preostali del poselitvenega območja mesta Ajdovščina zajema celotno naselje **Ajdovščina**.
  - **III. Območje** – se spremeni tako, da so v to območje na novo vključi naselje **Žapuže**, ki se je doslej obračunavalo in obravnavalo kot mesto Ajdovščina (II.obm), medtem, ko so sicer vsa naselja izven mesta v III. obm. (Kožmani so npr. v IV.obm) . V III. območje so vključene tudi vse obrtne cone izven mesta in sicer: OC Pod Batujami, OC Batuje – Mlake, POC Gojače, OC Selo in druge obrtne cone, ki sicer spadajo v naselja IV.območja.
  - V **IV. območje** je iz III. uvrščeno naselje **Kamnje**, ker je v naselju ukinjena šola, ki se je točkovala pri prvotnem določevanju območij. Tako so v IV. območju naselja: Bela, Batuje, Brje, Dolenje, Dolga Poljana, Gaberje, Gojače, Gozd, Grivče, Kamnje, Kovk, Kožmani, Križna Gora, Malo polje, Male Žablje, Malovše, Otlica, Plače, Planina, Podkraj, Potoče, Predmeja, Ravne, Stomaž, Šmarje, Tevče, Ustje, Velike Žablje, Višnje, Vodice, Vrtovče, Zavino, Žagolič.
  - **V. območje** – to je območje lokacij izjemno ugodnih v zvezi s pridobivanjem dohodka in po novem predlogu zajema območje med Goriško cesto na severu in obvoznico mesta Ajdovščina na jugu. Na severu se staro mestno jedro izloči iz V. območja, s čimer želimo vzpodbujati tovrstne dejavnosti v jedru mesta.
3. **V 15. členu** se doda odstavek, kjer je navedeno, da javni zavodi, katerih ustanovitelj je Občina Ajdovščina, ne plačujejo nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča za objekte in zemljišča, ki so v njeni lasti in so namenjeni za opravljanje njene dejavnosti. Poleg tega se dopolni možnost oprostitve plačila NUSZja za tiste zavezanec oz. zemljišča, za katere zavezanec poda pisno dokazilo o tem, da ni možna izvedba komunalne opreme.

Pripravila: Marica Žen Breclj udia

**ŽUPAN**  
**Marjan POLJŠAK, l.r.**



### Primeri izračuna NUSZja za zazidana in nezazidana zemljišča po posameznih območjih:

- Letna odmera **za nezazidano** stavbno zemljišče je zmnožek površine parcele, višina točke glede na lokacijo in 12-kratna vrednost mesečne vrednosti točke, ki se vsako leto določi s Sklepom: (površina v m<sup>2</sup> x točke x vrednost točke x 12 = **celoletna odmera**)
- Letna odmera **za zazidano** stavbno zemljišče (objekt) je zmnožek koristne površine objekta, točke, ki po odloku veljajo za posam. vrsto objektov, lego in komunal. opremljenost (npr. stanovanjskih stavb ali poslovnih prostorov glede na primarno dejavnost, ki se v njih odvijajo) in 12-kratni mesečni zmnožek vrednosti točke:  
(površina v m<sup>2</sup> x točke (glede na lego, namembnost + izjemna ugodnost lege za gospodar.dej. + opremljenost zemljišča s komunal. objekti in napravami) x vrednost točke x 12 = **celoletna odmera**)

**Vrednost točke za leto 2011 = 0,000177€ (mesečna) x 12 = letna= 0,00212€**

**(objekti 100m<sup>2</sup>)  
(parcele 1000m<sup>2</sup>)**

**Zazidana** stavbna zemljišča (objekti): **za 100m<sup>2</sup>**, letna vrednost točke = 0,001212, max. komunalna opremljenost = (mesto: I.obm.+150 t., II.obm.+150t, ostala naselja: III. ali IV.+120 točk)  
Izračun: letna vrednost točke x (območje + kom.oprema) x m<sup>2</sup> = NUSZ €

Vrsta objektov	I.obm. (kom.opr=150)		II.obm. (kom.op.=150)		III.območje (kom.op=120)		IV.območje (kom.op.=120)	
	(št.točk+150) x 0,00212x100m <sup>2</sup>		(št.točk+150)x 0,00212x100m <sup>2</sup>		(št.točk+150)x 0,00212x100m <sup>2</sup>		(št.točk+150)x 0,00212x100m <sup>2</sup>	
Individualne hiše	130	<b>59,36</b>	80	<b>48,76</b>	45	<b>34,98</b>	20	<b>29,68</b>
Vrstne hiše	120	<b>57,24</b>	75	<b>44,55</b>	40	<b>33,92</b>	15	<b>28,62</b>
Večstanovanjske h.	110	<b>55,12</b>	70	<b>43,56</b>	35	<b>32,86</b>	10	<b>27,56</b>
Družbene dej.	300	<b>95,40</b>	200	<b>69,30</b>	100	<b>46,64</b>	50	<b>36,04</b>
Gospodarske dej.	600	<b>159,00</b>	400	<b>108,90</b>	200	<b>67,84</b>	100	<b>46,64</b>
V. finančno posredništvo, posl. z nepremičninami	900	<b>222,60</b>	700	<b>168,30</b>		-		
V. trgovina, gostinstvo	800	<b>201,40</b>	600	<b>148,50</b>		-		
V. druge storit.dej.	700	<b>180,20</b>	500	<b>128,70</b>		-		

**Nezazidana** stavbna zemljišča v obrtnih, industrijskih in poslovnih conah: **za 1000m<sup>2</sup>**

Namenska raba	I.območje		II.območje		III.območje		IV.območje	
Individ.stan.gradnja	65	137,80	40	84,80	25	53,00	10	21,20
Strnjena stan.gradnja	60	127,20	35	74,20	20	42,40	7	14,84
Mešana dejavnost	225	477,00	150	318,00	75	159,00	35	74,20
Poslovno-obrtna dej.	<b>300</b>	<b>636,00</b>	<b>200</b>	<b>424,00</b>	<b>100</b>	<b>212,00</b>	<b>50</b>	<b>106,00</b>

OBČINA AJDOVŠČINA  
Občinski svet

Na podlagi 33. člena Statuta Občine Ajdovščina (Uradno glasilo št. 7/99 in Uradni list RS št. 2/02, 41/05, 92/05), 58. do 63. člena Zakona o stavbnih zemljiščih (Uradni list RS, št. 44/1997, 98/1999 Odl.US: U-I-308/97, 1/2000 Odl.US: U-I-39/97, 67/2002-ZV-1, 110/2002-ZUreP-1 (8/2003 popr.), 110/2002-ZGO-1), v zvezi s 56. členom Zakona o stavbnih zemljiščih (Uradni list RS, št. 44/97) in 218. člena Zakona o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 102/04 – UPB1, (14/2005 popr.), 92/2005-ZJC-B, 93/2005-ZVMS, 111/2005 Odl.US: U-I-150-04-19, 120/2006 Odl.US: U-I-286/04-46, 126/2007, 57/2009 Skl.US: U-I-165/09-8, 108/2009, 61/2010-ZRud-1(62/2010 popr.), 20/2011 Odl.US: U-I-165/09-34) je Občinski svet Občine Ajdovščina na \_\_\_ seji dne \_\_\_\_\_ sprejel

## **ODLOK**

### **O NADOMESTILU ZA UPORABO STAVBNEGA ZEMLJIŠČA NA OBMOČJU OBČINE AJDOVŠČINA**

(neuradno prečiščeno besedilo)

#### **I. SPLOŠNE DOLOČBE**

##### 1. člen

V Občini Ajdovščina se za uporabo stavbnega zemljišča, na območjih, ki jih določa ta odlok, plačuje nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča (v nadaljevanju: nadomestilo).

##### 2. člen

Nadomestilo se plačuje od površine zazidanega in nezazidanega stavbnega zemljišča.

##### 3. člen

Za **zazidana stavbna zemljišča** se po tem odloku štejejo tista zemljišča, na katerih so gradbene parcele z zgrajenimi stavbami in gradbenimi inženirskimi objekti, ki niso objekti gospodarske javne infrastrukture in tista zemljišča, na katerih se je na podlagi dokončnega gradbenega dovoljenja začelo z gradnjo stavb in gradbenih inženirskih objektov, ki niso objekti gospodarske javne infrastrukture.

Za določitev površine za odmero nadomestila za zazidano stavbno zemljišče se upošteva stanovanjska oziroma poslovna površina stavbe kot tudi površina zemljišč, ki je namenjena poslovni dejavnosti, kot so: nepokrita skladišča, parkirišča, delavnice na prostem in podobne površine.

Stanovanjska površina je čista tlorisna površina sob, predsob, hodnikov v stanovanju, kuhinje, kopalnice, shrambe in drugih zaprtih prostorov stanovanja ter čista tlorisna površina garaže za osebne avtomobile.

Poslovna površina je čista tlorisna površina poslovnega prostora in vseh prostorov, ki so funkcionalno povezani s poslovnim prostorom.

##### 4. člen

Za **nezazidana stavbna zemljišča** se po tem odloku štejejo tista zemljišča, za katera je z izvedbenim prostorskim aktom določeno, da je na njih dopustna gradnja stanovanjskih in poslovnih stavb, ki niso namenjene za potrebe zdravstva, socialnega in otroškega varstva, šolstva, kulture, znanosti, športa in javne uprave in da je na njih dopustna gradnja gradbenih inženirskih objektov, ki niso objekti gospodarske javne infrastrukture in tudi niso namenjeni za potrebe zdravstva, socialnega in otroškega varstva, šolstva, kulture, znanosti, športa in javne uprave.

Za določitev površine za odmero nadomestila za nezazidano stavbno zemljišče se upošteva površina nezazidanega stavbnega zemljišča iz prejšnjega odstavka tega člena ter površina nezazidanega stavbnega zemljišča iz 5. člena tega odloka.

**»Nadomestila za nezazidano stavbno zemljišče se ne obračunava za:**

- **celotno parcelo ali del parcele na kateri gradnja ni možna zaradi oblike parcele, reliefa, ogroženih območij (poplava, erozija,..) ali poteka infrastrukture preko parcele,**
- **zemljišča, ki nimajo urejenega ustreznega dostopa na javno cesto ali pot,**

- zemljišča, izven območij zazidalnih, ureditvenih, lokacijskih načrtov oziroma občinskih podrobnih prostorskih načrtov, katerih površina je manjša od 500m<sup>2</sup>. V primeru dveh ali več sosednjih parcel istega lastnika oziroma lastnikov se kot nezazidano stavbno zemljišče za katere se obračunava nadomestilo, šteje skupna površina parcel istega lastnika oziroma lastnikov.«

#### 5. člen

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.

## II. OBMOČJA, KJER SE PLAČUJE NADOMESTILO

#### 6. člen

»Glede na lego zemljišča, od katerega se zajema nadomestilo, se teritorij občine razdeli na naslednja območja:

**I. območje:** mestno središče

**II. območje:** preostali del območja mesta Ajdovščina

**III. območje:** Budanje, Cesta, Col, Črniče, Dobravlje, Lokavec, Selo, Skrilje, Vipavski Križ, Vrtovin, Žapuže

*in stavbna zemljišča v obrtnih conah izven mesta Ajdovščina: Obrtna cona Pod Batujami, Obrtna cona Mlake in Poslovno obrtna cona Gojače*

**IV. območje:** ostala naselja (Bela, Batuje, Brje, Dolenje, Dolga Poljana, Gaberje, Gojače, Gozd, Grivče, Kamnje, Kovk, Kožmani, Križna Gora, Malo polje, Male Žablje, Malovše, Otlica, Plače, Planina, Podkraj, Potoče, Predmeja, Ravne, Stomaž, Šmarje, Tevče, Ustje, Velike Žablje, Višnje, Vodice, Vrtovče, Zavino, Žagolič)

**V. območje:** območje lokacij poslovnih prostorov izjemno ugodnih v zvezi s pridobivanjem dohodka.

*Meje območij iz prejšnjega odstavka so razvidne iz kartografskega dela družbenega plana Občine Ajdovščina za območje Občine Ajdovščina (Uradni list RS št. 96/2004), medtem ko so meje I. in V. območja razvidne v grafičnem prikazu, ki j priloga Odloka. (priloga 1).«*

## III. MERILA ZA DOLOČANJE NADOMESTILA

### Odsek A: za zazidana stavbna zemljišča

#### 7. člen

Višina nadomestila za uporabo zazidanega stavbnega zemljišča se določi z metodo točkovanja, pri kateri se upoštevajo naslednja merila:

1. lega in namembnost ter smotrna uporaba stavbnega zemljišča
2. izjemne ugodnosti v zvezi s pridobivanjem dohodka v gospodarskih dejavnostih
3. opremljenost zemljišča s komunalnimi objekti in napravami.

#### 8. člen

Glede na lego, namembnost ter smotrno uporabo se zazidano stavbno zemljišče točkuje z naslednjim številom točk:

Vrsta dejavnosti oz. namen uporabe/točke:	I.	II.	III.	VI.
1 Stanovanja in počitniški objekti, samski in dijaški domovi	130	80	45	20
- enodružinske prosto stoječe stan. hiše in počit. objekti	120	75	40	15
- večstanovanjske (st. bloki, sam. in dijaški domovi)	110	70	35	10

2	Družbene dejavnosti, javna uprava in druge negospodarske dej.	300	200	100	40
3	Gospodarska dejavnost	600	400	200	50

#### 9. člen

Znotraj območja, ki je opredeljeno kot območje lokacij poslovnih prostorov, izjemno ugodnih v zvezi s pridobivanjem dohodka, se pri uporabi zazidanega stavbnega zemljišča upoštevajo dodatne točke za naslednje vrste dejavnosti:

		točke
1	finančno posredništvo, poslovanje z nepremičninami, najem in poslovne storitve	300
2	gostinstvo in trgovina	200
3	druge storitvene dejavnosti	100

#### 10. člen

Opremljenost zazidanega stavbnega zemljišča s komunalnimi in drugimi objekti in napravami individualne in kolektivne rabe se vrednoti glede na prisotno število teh objektov in naprav v območju.

Šteje se, da ima območje popolno komunalno opremljenost, če je v območju:

- omrežje javnih cest,
- kanalizacijsko omrežje,
- javno vodovodno omrežje,
- električno omrežje,
- telefonsko omrežje,
- plinovodno omrežje.

Popolna komunalna opremljenost se točkuje s 180 točkami, minimalna pa s 60 točkami. Za vmesne stopnje komunalne opremljenosti se točkuje dejansko število prisotnih komunalnih objektov in naprav iz drugega odstavka tega člena in sicer po 30 točk za vsako vrsto.

Območja, ki niso opremljena z vodovodnim in električnim omrežjem se ne točkujejo in se od takih zazidanih stavbnih zemljišč ne plačuje nadomestilo. Glede ugotavljanja možnosti priključka se upoštevajo merila iz Odloka o komunalnem prispevku v občini Ajdovščina.

### **Odsek B: za nezazidana stavbna zemljišča**

#### 11. člen

Višina nadomestila za uporabo nezazidanega stavbnega zemljišča se določi z metodo točkovanja, pri kateri se točkuje samo merilo lege in podrobnejše namenske rabe zemljišča in sicer z naslednjim številom točk:

Vrsta dejavnosti oz. namen uporabe	I.	II.	III.	IV.
1 gradnja stanovanjskih objektov				
- individualna gradnja	65	40	25	10
- strnjena gradnja	60	35	20	7
2 mešana gradnja (gradnja stanovanjskih ali poslovnih objektov)	225	150	75	35
3 gradnja poslovnih objektov	300	200	100	50



#### **IV. VIŠINA NADOMESTILA**

##### 12. člen

Mesečna višina nadomestila za uporabo zazidanega stavbnega zemljišča se po merilih 8., 9. in 10. člena tega odloka določi tako, da se skupno število točk pomnoži s stanovanjsko ali poslovno površino zavezančevega objekta in vrednostjo točke za izračun nadomestila.

Mesečna višina nadomestila za uporabo nezazidanega stavbnega zemljišča se po merilu iz 11. člena tega odloka določi tako, da se točke pomnožijo s površino nezazidanega stavbnega zemljišča in vrednostjo točke za izračun nadomestila.

Letna višina nadomestila se izračuna tako, da se mesečna višina nadomestila iz prejšnjih dveh odstavkov tega člena pomnoži s številom mesecev v koledarskem letu.

Mesečno oziroma letno vrednost točke za 1 m<sup>2</sup> zazidanega in nezazidanega stavbnega zemljišča določi vsako leto občinski svet s sklepom.

Za nepokrita skladišča, parkirišča, delavnice na prostem in podobno znaša vrednost točke 50% vrednosti iz prejšnjega odstavka.

##### 13. člen

Odmero, nadzor nad obračunavanjem in plačevanjem ter izterjavo nadomestila opravlja Ministrstvo za finance, Davčna uprava RS preko pristojnega davčnega urada.

Pristojni davčni urad ugotovi obveznost zavezancev za plačilo nadomestila z odločbo. Obveznost se odmeri letno.

Za vse postopke v zvezi z odmero, pobiranjem in vračanjem, izterjavo, odpisom zaradi neizterljivosti, zastaranja in plačila obveznosti v zvezi z nadomestilom se uporabljajo določbe zakona o davčnem postopku in določbe zakonov in drugih predpisov, ki se nanašajo na odmero, obračun, plačilo in izterjavo nadomestila.

#### **V. ZAVEZANCI**

##### 14. člen

Nadomestilo mora plačati neposredni uporabnik stavbe ali dela stavbe oziroma zemljišča kot lastnik, kot najemnik oziroma drug uporabnik stanovanja ali poslovnega prostora oziroma nezazidanega stavbnega zemljišča.

Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča se obračunava ne glede na to ali je stavbno zemljišče v uporabi ali ne, pri čemer se pri obračunu nadomestila za zazidana stavbna zemljišča upošteva zadnja namembnost, ki se je odvijala na stavbnem zemljišču.

#### **VI. OPROSTITVE PLAČILA NADOMESTILA**

##### 15. člen

Poleg primerov v 59. členu Zakona o stavbnih zemljiščih (Uradni list SRS, št. 18/84, 33/89 in Uradni list RS št. 24/92) so plačila nadomestila oproščeni tudi:

1. Občani, ki prejemajo denarno socialno pomoč. Te se lahko začasno oprosti plačevanja nadomestila, če se na osnovi poročila Centra za socialno delo ugotovi, da bi plačevanje nadomestila ogrožalo socialno varnost zavezanca in njegove družine.
2. Lastniki oziroma uporabniki poslovnih prostorov, ki so namenjeni dejavnosti društev oziroma karitativni in humanitarni dejavnosti.
3. Plačila nadomestila so za dobo 5 let oproščeni občani, ki so z uvedenim krajevnim samoprispevkom oziroma z lastnimi prispevki zbrali sredstva za izgradnjo posameznih komunalnih objektov in to v višini kot so te komunalne naprave ovrednotene v 10. členu tega odloka. Petletna doba oprostitve velja od dneva vselitve v stanovanje ali stanovanjsko hišo oziroma zgraditve posameznega komunalnega objekta ali naprave.

Pravico do oprostitve iz tega člena zavezanci uveljavljajo z zahtevkom na občinsko upravo Občine Ajdovščina, ki o oprostitvi odloči z odločbo. Zahtevek za oprostitev plačila nadomestila v naslednjem letu morajo zavezanci vložiti najkasneje 30. novembra tekočega leta. Zahtevku je treba priložiti ustrezna dokazila, ki potrjujejo njihovo upravičenost do oprostitve.

Oprostitev oziroma delne oprostitev iz prve, druge in tretje alineje prvega odstavka tega člena se ne uporabljajo za nezazidana stavbna zemljišča.

**»Javni zavodi, katerih ustanovitelj je Občina Ajdovščina, ne plačujejo nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča za objekte in zemljišča, ki so v njeni lasti in so namenjeni za opravljanje njene dejavnosti«.**

**Zavezanec za plačilo nadomestila za uporabo nezazidanega stavbnega zemljišča se v primeru, da nezazidljivost zemljišča dokažejo z negativnim mnenjem ali negativnim soglasjem k gradnji pristojnega upravljalca gospodarske javne infrastrukture, oprosti plačila nadomestila«.**

#### 16. člen

Če zavezanec poda pisni predlog, da se določenemu nezazidanemu stavbnemu zemljišču odvzame status stavbnega zemljišča in občinska uprava po predhodnem mnenju odbora za urejanje prostora in varstvo okolja presodi, da je ta predlog utemeljen, se zavezanca za to nezazidano stavbno zemljišče oprosti plačila nadomestila. Zavezanci morajo utemeljene predloge vložiti pri občinski upravi Občine Ajdovščina do 31. januarja za tekoče leto. O oprostivi izda občinska uprava ustrezno odločbo.

V kolikor se na nezazidanem stavbnem zemljišču, za katerega je bil podan predlog za odvzem statusa stavbnega zemljišča in se ni obračunavalo nadomestilo, pridobiva gradbeno dovoljenje, je investitor dolžan za celotno obdobje oprostitev poravnati nadomestilo za uporabo nezazidanega stavbnega zemljišča z zakonitimi zamudnimi obrestmi.

#### 16. a člen

Zavezanca za plačilo nadomestila za uporabo nezazidanega stavbnega zemljišča se v letu, v katerem pridobi dokončno gradbeno dovoljenje na tem nezazidanem stavbnem zemljišču, oprosti plačila nadomestila za to nezazidano zemljišče.

Za uveljavljanje oprostitev po tem členu morajo zavezanci vložiti pisno vlogo s potrebnimi dokazili o dokončnosti gradbenega dovoljenja v letu uveljavljanja oprostitev, praviloma do prejema odločbe o odmeri nadomestila. O oprostivi izda občinska uprava ustrezno odločbo.

Ne glede na določbo drugega odstavka tega člena je oprostitev mogoče uveljavljati tudi po prejetju odločbe o odmeri nadomestila in po plačilu nadomestila s tem, da ob povračilu že plačanega nadomestila, ni mogoče uveljavljati obresti.

#### 16. b člen

Zavezanca za plačilo nadomestila za uporabo nezazidanega stavbnega zemljišča se oprosti plačila nadomestila za določeno nezazidano zemljišče, če Občini Ajdovščina poda ponudbo za prodajo tega nezazidanega zemljišča po ceni, ki ni višja od 50% maksimalno dosežene cene, po kateri je Občina Ajdovščina v preteklem letu kupovala oziroma prodajala zemljišča v primerljivih conah. Zavezanec se mora v ponudbi zavezati, da ga ponudba Občini Ajdovščina veže za celotno tekoče leto. Zavezanec lahko nezazidano zemljišče proda tudi drugim kupcem po drugačni ceni, vendar le do dneva prejetja obvestila Občine Ajdovščina, da sprejema ponudbo. Ponudbo mora zavezanec vložiti za vsako leto odmere nadomestila posebej in sicer do 25. marca tekočega leta. O oprostivi izda občinska uprava ustrezno odločbo.

Zavezanec, ki z Občino Ajdovščina v mesecu dni po sprejemu ponudbe ne sklene pogodbe o prodaji zemljišča, mora za celotno obdobje oprostitev poravnati nadomestilo za uporabo nezazidanega stavbnega zemljišča z zakonitimi zamudnimi obrestmi.

## VII. PODATKI ZA IZRAČUN NADOMESTILA

#### 17. člen

Za izračun nadomestila se uporabijo uradni podatki in evidence, s katerimi razpolaga občinska uprava. Zavezanci so dolžni sporočiti pristojnemu organu občinske uprave vse spremembe, ki vplivajo na višino nadomestila (sprememba vrste dejavnosti, spremembe poslovne in stanovanjske površine oziroma površine nezazidanega stavbnega zemljišča) najkasneje v 30 dneh od nastanka spremembe.

#### 18. člen

Na zahtevo občinske uprave in v roku, ki ga ta določi so zavezanci dolžni sporočiti vse zahtevane podatke, ki so potrebni za izračun nadomestila.

Zavezanci, ki podatka o površini občinski upravi Občine Ajdovščina ne sporočijo oziroma tega ne storijo na njeno zahtevo ali se ugotovi, da so sporočili netočne podatke, se odmeri nadomestilo od 200m<sup>2</sup> za stanovanjske površine in od 1000m<sup>2</sup> za poslovno površino. Če občinska uprava občine Ajdovščina oceni, da je stanovanjskih površin več kot 200m<sup>2</sup>, poslovnih površin pa več kot 1000m<sup>2</sup> in zavezanec podatkov ne prijavi oziroma tega ne stori na njeno zahtevo ali se ugotovi, da je sporočil netočne podatke, se nadomestilo odmeri na podlagi ocene površine celotne parcele zavezanca.

## **VIII. KAZENSKE DOLOČBE**

### 19. člen

Z globo v znesku 835 € se kaznuje za prekršek pravna oseba, samostojni podjetnik posameznik ali posameznik, ki samostojno opravlja dejavnost:

- če pristojnemu organu ne sporoči vseh sprememb, ki vplivajo na višino nadomestila (17. člen),
- če na zahtevo pristojnega organa ne sporoči zahtevanih podatkov ali če sporoči netočne podatke (18. člen).

Z globo v znesku 208 € se kaznuje tudi odgovorna oseba pravne osebe, samostojnega podjetnika posameznika ali posameznika, ki samostojno opravlja dejavnost, kot tudi posameznik, če stori prekršek iz prejšnjega odstavka tega člena.

Nadzor nad izvajanjem določb tega odloka opravlja Občinski inšpektorat Občine Ajdovščina.

## **IX. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE**

### 20. člen

Na območjih stavbnih zemljišč, ki jih Občina Ajdovščina prioriteto razvija, se lahko določi višji procent odmere nadomestila za uporabo nezazidanega stavbnega zemljišča.

Na območjih obrtnih con, kjer je možno pridobiti gradbeno dovoljenje za posamezne objekte, se nadomestilo odmerja v višini 300% od izračunane višine nadomestila, ki odpade na posamezno nezazidano zemljišče.

Ta območja so: Servisna cona, Poslovno obrtna cona Na gmajni, Pod obvoznico I, Pod letališčem, del območja Mirc, del območja Pod železnico in Poslovno obrtna cona Gojače.

Meja dela območja Mirc in dela območja Pod železnico, za katero se nadomestilo odmeri v višini, določeni v drugem odstavku tega člena, je razvidna iz grafične priloge Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča (Uradni list RS št. 100/09).

Meje Servisne cone, Poslovno obrtne cone Na gmajni, Pod obvoznico I., Pod Letališčem in Poslovno obrtne cone Gojače, za katere se tudi odmeri nadomestilo v višini, določeni v drugem odstavku tega člena, pa so razvidne iz kartografskega dela Odloka o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in družbenega plana Občine Ajdovščina za območje Občine Ajdovščina (Uradni list RS št. 96/04).

### 21. člen

Z dnem uveljavitve tega odloka se za območje občine Ajdovščina preneha uporabljati Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča (Uradni list št. 109/2001).

### 22. člen

Ta odlok se objavi v Uradnem listu RS in začne veljati naslednji dan po objavi, uporabljati pa se začne 01.01.2012.

Številka: 414-119/2004-2011

Datum:

**ŽUPAN**  
**Marjan POLJŠAK, l.r.**