

Na podlagi 55. člena Zakona o izvrševanju poračunov Republike Slovenije za leti 2025 in 2026 (Ur. l. RS, št. 104/24, 17/25 – ZFO-1E in 32/25 – ZJU-1) ter na podlagi 18. člena Statuta Občine Pesnica (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 26/19 in 28/19-popravek), je Občinski svet Občine Pesnica na \_\_. seji, dne \_\_. \_\_. \_\_\_\_ sprejel

## **O D L O K** **o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča** **v Občini Pesnica**

### **I. SPLOŠNA DOLOČBA**

#### 1. člen

(predmet odloka)

- (1) S tem odlokom se določi podlage za obračun in odmero nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča (v nadaljevanju: nadomestilo).
- (2) Podlage za obračun in odmero nadomestila so določene ob upoštevanju naslednjih kriterijev:
  - določitve območij, katera so predmet odmere nadomestila,
  - meril za določitev višine nadomestila,
  - določitve zavezancev za plačilo nadomestila in način odmere nadomestila,
  - določitve oprostitev plačila nadomestila.
- (3) Nadomestilo se plačuje za zazidana in nezazidana stavbna zemljišča na celotnem območju občine Pesnica.

OBRAZLOŽITEV: Člen vsebuje splošno pojasnilo, kaj je tematika odloka.

### **II. DOLOČITEV ZAZIDANIH IN NEZAZIDANIH STAVBNIH ZEMLJIŠČ**

#### 2. člen

(zazidana stavbna zemljišča)

- (1) Za zazidana stavbna zemljišča štejejo zemljišča, na katerih so gradbene parcele objektov z zgrajenimi stavbami in/ali gradbenimi inženirskimi objekti, ki niso objekti gospodarske javne infrastrukture in zemljišča, na katerih se je na podlagi dokončnega gradbenega dovoljenja pričelo z gradnjo stavb in/ali gradbenih inženirskih objektov, ki niso objekti gospodarske javne infrastrukture.
- (2) Če določena stavba ali gradbeni inženirski objekt, ki ni objekt gospodarske javne infrastrukture, gradbene parcele nima določene, za zazidano stavbno zemljišče šteje del zemljiške parcele, na katerem stoji stavba (fundus) ali gradbeni inženirski objekt, pomnožen s faktorjem 1,5.

OBRAZLOŽITEV: Člen povzame državno zakonodajo v delu ko določa, kaj je zazidano stavbno zemljišče-ZSZ. Pogoji za zazidano stavbno zemljišče se razlikujejo od pogojev za nezazidano stavbno zemljišče-NSZ. Razlika je v delu, da se NUSZ za stavbo odmeri, če se le-ta nahaja v prostoru, medtem ko se NUSZ za nezazidano stavbno zemljišče odmeri, če je parcela komunalno opremljena in veljavni prostorski izvedbeni akt dopušča gradnjo objektov. To pomeni, da za njeno priključitev ni potrebno dograjevati GJI in se lastnik priključi nanjo preko gradnje zasebnih priključkov.

ZSZ se določi kot gradbena parcela objekta. Če ta ni določena (starejši objekti), zakon predvideva določitev ZSZ kot določitev fundusa objekta, pomnožen s faktorjem 1,5.

### 3. člen

(nezazidana stavbna zemljišča)

- (1) Za nezazidana stavbna zemljišča štejejo 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, če je na njih zagotovljena oskrba s pitno vodo in energijo, odvajanje odplak in odstranjevanje odpadkov ter dostop na javno cesto.
- (2) Če gradbena parcela objekta ali površina stavbišča s pripadajočim funkcionalnim zemljiščem objekta ni določena, kot nezazidano stavbno zemljišče šteje površina zemljiške parcele, na kateri stoji objekt, od katere se odšteje površina fundusa objekta, pomnožena s faktorjem 1,5.

OBRAZLOŽITEV: Za NSZ zakon določa pogoji, da mora biti komunalno opremljeno ter da ni namenjeno izključno javni rabi. NSZ se odmeri za prazno parcelo ali parcelo, na kateri že stoji stavba, če je parcela tako velika, da jo je mogoče dodatno pozidati. Pogoje za dodatno pozidavo določa vsakokrat veljavni OPN oziroma OPPN. Kot NSZ se določi parcela, ki izpolnjuje pogoje po OPN oz. OPPN. Torej, ali je na njej mogoče pridobiti gradbeno dovoljenje za gradnjo objekta. Če se ugotovi nedovoljena gradnja izven območja stavbnega zemljišča, se zanjo odmeri NUSZ.

### 4. člen

(površina zazidanega stavbnega zemljišča)

- (1) Nadomestilo za zazidano stavbno zemljišče se plačuje od stanovanjske oz. poslovne površine stavbe. Poslovne površine so tudi površine zemljišč, ki so namenjene poslovnim dejavnostim.
- (2) Osnovo za določitev površine zazidanega stavbnega zemljišča predstavlja uradna evidenca katastra nepremičnin, ki ga vodi pristojna geodetska uprava in iz katere Občina za potrebe odmere nadomestila pridobiva podatke.
- (3) Površina zazidanega stavbnega zemljišča za stanovanjski namen se določi kot neto tlorisna površina vseh zaprtih prostorov posameznega stavbnega dela, namenjenega bivanju, vključujoč garažo za osebna vozila.
- (4) Površina zazidanega stavbnega zemljišča za poslovni namen se določi kot neto tlorisna površina vseh prostorov posameznega stavbnega dela in neto tlorisna površina vseh stavbnih delov, ki so funkcionalno povezani z njim. Poslovni namen pomeni opravljanje dejavnosti v katerikoli organizacijski obliki, ki je vpisana v poslovni register Slovenije.
- (5) Površina zazidanega stavbnega zemljišča za poslovni namen — zunanje poslovne površine (ZPP), se določi kot tlorisna projekcija površine zemljišč na gradbeni parceli objekta - gradbeno inženirski objekti, ki se uporabljajo kot spremljevalne površine za opravljanje poslovne dejavnosti, med katere sodijo predvsem zunanja parkirišča, zunanje manipulativne površine, delavnice na prostem, skladišča, športna igrišča, deponije ipd.
- (6) Če se ugotovi, da se kot zunanje poslovne površine uporabljajo tudi zemljišča izven gradbene parcele objekta, se nadomestilo zanje odmeri na enak način kot za površine, ki se nahajajo znotraj gradbene parcele objekta.
- (7) Nadomestilo za uporabo zazidanega stavbnega zemljišča se odmeri tudi za nedovoljene objekte.
- (8) Na podlagi določil 5. odstavka tega člena, občina vzpostavi lastno evidenco zunanjih poslovnih površin.

OBRAZLOŽITEV: NUSZ se plačuje za stanovanjski ali poslovni namen. Podatki o površini se pridobijo iz evidenc GURS. V primeru stanovanj, se upošteva površina zaprtih delov stavbe. V primeru poslovnih površin pa površine zaprtih in odprtih delov stavbe. Pri poslovnih površinah se NUSZ odmeri tudi od zunanjih poslovnih površin. Te predstavljajo gradbeno-inženirske objekte, ki so v funkciji uporabe

oziroma v lasti pravnih oseb oziroma so namenjeni za ustvarjanje prihodkov. Vključena je diktija, da se NUSZ obračunava za vse objekte – legalne ali nelegalne. Uporabne ali neuporabne. Dotrajane ali nove. Tak način odmere Občina udejanja že sedaj.

#### 5. člen

(površina nezazidanega stavbnega zemljišča)

- (1) Nadomestilo za nezazidano stavbno zemljišče se plačuje od površine nezazidanega stavbnega zemljišča.
- (2) Osnovo za določitev površine nezazidanega stavbnega zemljišča predstavlja uradna evidenca katastra nepremičnin, ki ga vodi pristojna geodetska uprava in iz katere Občina za potrebe odmere nadomestila pridobiva podatke.
- (3) Površina nezazidanega stavbnega zemljišča se določi kot površina zemljiške parcele, ki je namenjena gradnji, ob upoštevanju pogojev 3. člena tega odloka, pogojev vsakokratnega veljavnega izvedbenega prostorskega akta ter pogojev oziroma omejitev, določenih z drugimi pravnimi akti.
- (4) Na podlagi določil 1. in 2. odstavka tega člena, občina vzpostavi lastno evidenco nezazidanih stavbnih zemljišč.

OBRAZLOŽITEV: Zemljišče mora biti komunalno opremljeno in mora biti dovoljena gradnja objektov na njem, ki niso objekti javnega značaja. Površina zemljišča se določi iz zemljiškega katastra, upošteva se znižanje površine v primeru morebitnega obstoja gradbene parcele na zemljišču. Upošteva se merila veljavnega prostorskega izvedbenega akta ter drugih omejitvenih kriterijev, ki so zavezujoči (npr. Gradnja na ožjem vodovarstvenem območju je prepovedana, gradnja na izključnem pasu železnice je prepovedana ipd.)

### III. OBMOČJA ODMERE NADOMESTILA

#### 6. člen

(območja)

- (1) Območja iz prvega odstavka tega člena se delijo na:
  - 1. območje, ki obsega površine dela naselja Pesnica pri Mariboru ter dela naselij Pernica in Vosek;
  - 2. območje, ki obsega površine dela naselij Jareninski Dol, Jareninski Vrh in Vajgen ter dela naselij Drankovec, Mali Dol, Spodnji Jakobski Dol, Dolnja Počehova in Zgornji Jakobski Dol;
  - 3. območje, ki obsega površine preostalega dela občine Pesnica.
- (2) Pregledna karta območij je priloga tega odloka in je na vpogled na sedežu Občine.

OBRAZLOŽITEV: Območja se ne spreminjajo oziroma sprememba je zgolj v delu, da se 1. in 2. območje prilagodita razvoju obstoječih naselij. Iz pregledne karte so razvidne podrobnosti, kateri del občine sodi v katero območje.

### IV. MERILA ZA DOLOČITEV VIŠINE NADOMESTILA

#### 7. člen

(splošna merila)

Za določitev višine nadomestila, se upoštevajo naslednja merila:

- opremljenost stavbnega zemljišča s posamezno vrsto komunalne,
- lega in namen stavbnega zemljišča.

OBRAZLOŽITEV: NUSZ se deli glede na komunalno opremljenost, lokacijo v prostoru in namena objekta/parcele.

8. člen

(opremljenost stavbnega zemljišča z infrastrukturo)

(1) Opremljenost stavbnega zemljišča z objekti komunalne opreme, se vrednoti z naslednjimi točkami:

Infrastruktura	Opremljenost stavbnega zemljišča	Število točk
vodovodno omrežje	zemljišča, ki jih je mogoče priključiti	20
kanalizacijsko omrežje	zemljišča, ki jih je mogoče priključiti	20

(2) Opremljenost stavbnega zemljišča z objekti komunalne opreme določi njen upravljavec.

OBRAZLOŽITEV: Ohranja se točkovanje z vodovodom in kanalizacijo, ki sta merljivi komunalni opremljeni, saj se mesečno izstavlja obračun storitev uporabnikom.

9. člen

(lega in namen stavbnega zemljišča)

(1) Uporaba zazidanega stavbnega zemljišča se vrednoti v odvisnosti od njegove geografske lege - območja ter namena na naslednji način:

Namen stavbnega zemljišča	1. območje	2. območje	3. območje
A – stavbna zemljišča za namene bivanja	90	80	60
B – stavbna zemljišča za namene gospodarskih in poslovnih dejavnosti	540	340	240
C – stavbna zemljišča za namene dopolnilnih dejavnosti na kmetijah	240	200	120
D – stavbna zemljišča za namene družbenih in upravnih dejavnosti	90	80	60
E – stavbna zemljišča za namene ostalih dejavnosti v javnem interesu, kot so društva, humanitarne organizacije ipd.	55	50	45

(2) Uporaba zazidanega stavbnega zemljišča – zunanje poslovne površine (ZPP) se vrednoti v odvisnosti od njene geografske lege - območja ter namena na naslednji način:

Namen stavbnega zemljišča	1. območje	2. območje	3. območje
ZPP – GIO – območje bencinskih servisov	1000	1000	1000
ZPP – GIO – območje za namene športa, rekreacije in turizma	180	135	90
ZPP – GIO – območje preostalih poslovnih namenov	250	200	150

(3) Uporaba nezazidanega stavbnega zemljišča se vrednoti v odvisnosti od njegove geografske lege - območja ter namena na naslednji način:

Namen stavbnega zemljišča	1. območje	2. območje	3. območje
NSZ – površine za industrijo*	80	60	40
NSZ – preostale površine za gradnjo stanovanjskih in poslovnih stavb	40	30	20

\*Površine za industrijo so območja storitvenih, proizvodnih in trgovskih dejavnosti – MP oziroma površine za industrijo – IP in gospodarske cone – IG

OBRAZLOŽITEV: Obstoječe točkovanje se vsebinsko ne spreminja. Zgolj prilagodi se spremembi točkovanja komunalne opreme. Skupno število točk, od katerih se odmeri NUSZ, se za zavezance ne spreminja.

## 10. člen

(določitev višine nadomestila)

- (1) Letno višino nadomestila za zazidano stavbno zemljišče predstavlja vsota točk iz 8. in 1. odstavka 9. člena tega odloka, ki se pomnoži s površino zazidanega stavbnega zemljišča ter z vrednostjo točke za odmero nadomestila za zazidano stavbno zemljišče.
- (2) Letno višino nadomestila za zazidano stavbno zemljišče – zunanje poslovne površine (ZPP) predstavlja število točk iz 2. odstavka 9. člena tega odloka, ki se pomnoži s površino gradbeno inženirskega objekta ter z vrednostjo točke za odmero nadomestila za zazidano stavbno zemljišče.
- (3) Letno višino nadomestila za nezazidano stavbno zemljišče predstavlja število točk iz 3. odstavka 9. člena tega odloka, ki se pomnoži s površino nezazidanega stavbnega zemljišča ter z vrednostjo točke za odmero nadomestila za nezazidano stavbno zemljišče.

OBRAZLOŽITEV: Člen določi formulo, da se določi višina NUSZ, ločeno za ZSZ, ZPP in NSZ.

## 11. člen

(vrednost točke)

- (1) Letna vrednost točke za odmero nadomestila za posamezno odmerno leto se določi na predlog župana s sklepom občinskega sveta.
- (2) Če sklep iz prejšnjega odstavka ni sprejet, velja vrednost točke iz predhodnega leta, ki se revalorizira z indeksom cen v obdobju enega leta na dan 1. januarja, katerega vodi statistični urad Republike Slovenije. Župan vrednost točke potrdi z ugotovitvenim sklepom.

OBRAZLOŽITEV: Člen določa, da o vrednosti točke primarno odloča občinski svet. Če OS o vrednosti točke ne odloča, ima župan možnost, da ohranja njeno realno vrednost oziroma kupno moč.

## V. ODMERA NADOMESTILA

### 12. člen

(zavezanec za plačilo nadomestila)

- (1) Zavezanec za plačilo nadomestila za zazidano stavbno zemljišče je neposredni uporabnik zemljišča oziroma dela stavbe (lastnik, imetnik stavbne pravice ali najemnik stanovanja oziroma poslovnega prostora).
- (2) Zavezanec za plačilo nadomestila za nezazidano stavbno zemljišče je njegov lastnik oziroma imetnik stavbne pravice, če je le-ta vzpostavljena na zemljiški parceli.

OBRAZLOŽITEV: NUSZ za ZSZ primarno plača uporabnik, ker tako določa zakon. V primeru NSZ se NUSZ odmeri uporabniku zgolj, če iz pogodbe o zakupu sledi, da pridobi pravico gradnje (na primer pogodba o stavbni pravici). V vseh ostalih primerih, NUSZ za nezazidano stavbno zemljišče poravnava lastnik.

### 13. člen

(odmera nadomestila)

- (1) Postopek odmere nadomestila izvede pristojna finančna uprava.
- (2) Nadomestilo za zazidano stavbno zemljišče se odmeri za vsak del stavbe in vzpostavljeno zunanjo poslovno površino posebej.
- (3) Nadomestilo za nezazidano stavbno zemljišče se odmeri za vsako zemljiško parcelo posebej.

OBRAZLOŽITEV: Člen določi splošna pravila za odmero NUSZ.

#### 14. člen

(neusklajenost podatkov)

Če podatek o površini stavbe oz. zunanje poslovne površine, namenu oz. dejavnosti v uradnih evidencah ne obstaja, se ne vodi oziroma obstaja dvom o njegovi pravilnosti, le-tega na podlagi javnega naznanila ter izvedene javne razgrnitve podatkov oziroma izvedenega ugotovitvenega postopka določi organ občine, pristojen za odmero nadomestila. Občina postopek vodi v skladu s predpisi, ki urejajo evidentiranje nepremičnin.

OBRAZLOŽITEV: Obstajajo primeri, ko zavezanci ovirajo odmero NUSZ oziroma ne sodelujejo v postopku odmere NUSZ oz. podatkov o nepremičninah ne vpišejo v geodetske evidence. Takrat ima Občina možnost, da podatke pridobi samostojno.

### VI. OPROSTITVE PLAČILA NADOMESTILA

#### 15. člen

(oprostitve)

Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča se oprosti za:

- zavezanca, ki predloži dokazilo centra za socialno delo, iz katerega je razvidna njegova socialna ogroženost (mnenje, odločba),
- zavezanca, ki je kupil novo stanovanje kot posamezni del stavbe ali zgradil, dozidal ali nadzidal družinsko stanovanjsko hišo, če je v ceni stanovanja oziroma družinske stanovanjske hiše ali neposredno plačal komunalni prispevek. 5-letna oprostitev prične teči z dnem prijave stalnega bivališča, upošteva pa se od dneva popolnosti vloge za priznanje 5-letne oprostitve.

OBRAZLOŽITEV: Zakonodaja oprostitve določa izredno ozko. Zgolj v primeru novogradnje in v primeru socialne stiske. O socialni ogroženosti odloča CSD, kot pristojna inštitucija. O oprostitvi za novogradnjo, odloča Občina. Drugih oprostitev državna zakonodaja ne dopušča.

### VII. PREHODNI DOLOČBI IN KONČNI DOLOČBI

#### 16. člen

(obravnava pritožb v prehodnem obdobju)

Pritožbe zavezancev, vezane na odmero nadomestila za posamezna odmerna leta, se obravnavajo na podlagi veljavnega odloka v letu odmere.

OBRAZLOŽITEV: Splošna določba.

#### 17. člen

(vrednost točke NUSZ)

- (1) Letna vrednost točke NUSZ za leto 2026 za zazidano stavbno zemljišče znaša 0,00523 EUR/m<sup>2</sup>.
- (2) Letna vrednost točke NUSZ za leto 2026 za nezazidano stavbno zemljišče znaša 0,00523 EUR/m<sup>2</sup>.

OBRAZLOŽITEV: Smiselna je razdelitev vrednosti točke med ZSZ in NSZ, saj je mogoče izvajati zemljiško politiko, ne da se »odpira« celotni odlok NUSZ.

#### 18. člen

(prenehanje veljavnosti odloka)

Z dnem uveljavitve tega odloka preneha veljati Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v občini Pesnica (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 53/19, 70/20, 71/23 in 73/24), uporablja pa se do 1.1.2026.

19. člen

(uveljavitev odloka)

Ta odlok začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem glasilu slovenskih občin, uporabljati pa se začne 1. 1. 2026.

Številka:

Pesnica, dne

Priloga 1: Pregledna karta območij

Občina Pesnica

ŽUPAN

mag. Gregor Žmak