

ODLOK
o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča
v Občini Črnomelj

I. SPLOŠNA DOLOČBA

1. člen
(predmet odloka)

S tem odlokom se sprejmejo podlage za odmero nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča za zazidana in nezazidana stavbna zemljišča (v nadaljevanju: nadomestilo), ki določajo:

- lego in namembnost,
- opremljenost stavbnega zemljišča z objekti in omrežji gospodarske javne infrastrukture,
- merila za oprostitev plačevanja nadomestila.

II. DOLOČITEV ZAZIDANIH IN NEZAZIDANIH STAVBNIH ZEMLJIŠČ

2. člen
(zazidana in nezazidana stavbna zemljišča)

Za zazidana in nezazidana stavbna zemljišča se štejejo tista zemljišča, kot jih določajo predpisi o graditvi objektov.

3. člen
(določitev površine zazidanega stavbnega zemljišča)

- (1) Površina zazidanega stavbnega zemljišča za stanovanjski namen se določi kot neto tlorisna površina (SIST ISO: 9836) vseh zaprtih prostorov posameznega stavbnega dela stanovanjskega namena in neto tlorisna površina garaže za osebna vozila, če je le-ta vpisana kot samostojni stavbni del.
- (2) Površina zazidanega stavbnega zemljišča za poslovni namen se določi kot neto tlorisna površina (SIST ISO: 9836) vseh prostorov posameznega stavbnega dela poslovnega namena in neto tlorisna površina vseh stavbnih delov, ki so funkcionalno povezani z njim.
- ~~(3) V površino zazidanega stavbnega zemljišča za poslovni namen se štejejo tudi zunanje poslovne površine, ki se uporabljajo kot spremljevalne površine za opravljanje poslovne dejavnosti. To so predvsem zunanja parkirišča, zunanje manipulativne površine, delavnice na prostem, nepokrita skladišča, športna igrišča, površine bencinskih servisov in površine za kampiranje oziroma površine za turizem.~~
- (3) Površine vseh prostorov, ki so funkcionalno povezane s poslovnim prostorom so zazidana stavbna zemljišča, na katerih so gradbeno inženirski objekti, ki niso objekti javne gospodarske infrastrukture in so namenjena za izvajanje poslovne dejavnosti ter so funkcionalno povezana s poslovnim prostorom.

4. člen

(določitev površine nezazidanega stavbnega zemljišča)

Površina nezazidanega stavbnega zemljišča se določi kot površina zemljiške parcele, ki je namenjena gradnji, ob upoštevanju pogojev 2. člena tega odloka in pogojev vsakokratnega veljavnega prostorskega akta.

5. člen

(podatki, ki so osnova za odmero nadomestila)

~~Osnovo za določitev površine zazidanega stavbnega zemljišča predstavljajo Register nepremičnin, Kataster stavb in Zemljiški kataster, ki jih vodi Geodetska uprava RS in iz katerih občina za potrebe odmere nadomestila črpa potrebne podatke. Osnovo za določitev poslovnih subjektov predstavlja tudi Poslovni register Slovenije. Osnovo za določitev površine nezazidanega stavbnega zemljišča predstavljata evidenci Zemljiški kataster in Kataster stavb, ki ju vodi Geodetska uprava RS in iz katerih občina za potrebe odmere nadomestila črpa potrebne podatke.~~

(podatki, ki so osnova za odmero nadomestila)

Osnovo za določitev površine zazidanega in nezazidanega stavbnega zemljišča predstavlja Kataster nepremičnin, ki ga vodi Geodetska uprava RS in iz katerih občina za potrebe nadomestila črpa potrebne podatke. Osnovo za določitev poslovnih subjektov predstavlja tudi Poslovni register Slovenije.

III. OBMOČJA, KJER SE NADOMESTILO PLAČUJE

6. člen

(območja odmere nadomestila)

- (1) Nadomestilo se plačuje na celotnem območju občine.
- (2) Območje občine je glede na opremljenost stavbnega zemljišča s komunalnimi in drugimi objekti in napravami individualne in skupne rabe ter glede na dostopnost javnih funkcij razdeljeno na naslednja območja:
 1. območje: center mesta Črnomelj, ki zajema: Ulico Staneta Rozmana, Trg svobode, Ulico Lojzeta Fabjana, Ulico Mirana Jarca, Ulico na Utrdbah, Ulico pod lipo, Kolodvorsko cesto in Ulico Otona Župančiča.
 2. območje: ostale površine mesta Črnomelj in naselje Vojna vas.
 3. območje: naselje Kanižarica in naselje Svibnik.
 4. območje: naselja Adlešiči, Dragatuš, Stari trg ob Kolpi, Vinica, Drenovec, Sečje selo in Lokve.
 5. območje: ostala območja, ki so opremljena z vodovodom in električnim omrežjem.
- (3) Meje območij iz prejšnjega člena tega odloka so določene in razvidne iz grafične karte, ki je na vpogled na Občini Črnomelj, pri službi, pristojni za urejanje prostora in prostorsko načrtovanje. Pregledna karta območij je priloga 1 tega odloka.

IV. MERILA ZA DOLOČANJE NADOMESTILA

7. člen

(splošna merila)

Za določitev višine nadomestila za zazidana in nezazidana stavbna zemljišča se upošteva opremljenost zemljišča s komunalnimi in drugimi objekti in napravami ter lega (območje) in

namen zazidanega in nezazidanega stavbnega zemljišča. Za zazidana stavbna zemljišča se lahko upošteva tudi izjemna ugodnost v zvezi s pridobivanjem dohodka.

8. člen

(določitev točkovanja za zazidana stavbna zemljišča)

~~(1) Namen uporabe zazidanega stavbnega zemljišča, oziroma dela stavbe na tem stavbnem zemljišču, se določi na podlagi evidenc o nepremičninah. Glede na vrsto dejanske rabe dela stavbe se zazidana stavbna zemljišča razdelijo v spodaj navedene skupine. Določitev delov stavb, ki so vključene v določeni skupini, je razvidna iz Priloge 2 tega odloka.~~

~~A. Stanovanjski namen:
stavbe za stanovanjsko rabo.~~

~~B. Poslovni namen:
B1. stavbe za poslovno rabo,
B2. industrijske stavbe in skladišča, ter kmetijski deli stavb, ki se uporabljajo za gospodarsko dejavnost
B3. stavbe, ki so splošnega družbenega pomena.~~

-	Območje				
	I.	II.	III.	IV.	V.
namembnost					
A	400	600	500	400	300
B1	2000	1750	1500	1000	750
B2	1000	875	750	500	375
B3	500	440	375	250	190
Zunanje poslovne površine	400	350	300	200	150

~~(2) Stanovanjski in poslovni namen se točkujeta tudi za druge stavbe, ki niso uvrščene drugje in stavbne dele v skupni rabi, v kolikor se ugotovi, da se del stavbe uporablja za stanovanjski ali poslovni namen. V tem primeru se določijo točke glede na ugotovljen namen uporabe iz zgornje tabele.~~

(določitev točkovanja za zazidana stavbna zemljišča)

Namen uporabe zazidanega stavbnega zemljišča, oziroma dela stavbe na tem stavbnem zemljišču, se določi na podlagi evidenc o nepremičninah. Glede na vrsto dejanske rabe dela stavbe se zazidana stavbna zemljišča razdelijo v spodaj navedene skupine in se glede na lego vrednotijo na naslednji način:

A. Stanovanjski namen:
deli stavb, ki se uporabljajo za stanovanjsko rabo ter garaže, ki se ne uporabljajo za poslovne dejavnosti.

B. Poslovni namen:
B1. deli stavb, ki se uporabljajo za poslovno in gostinsko rabo, trgovsko in storitveno dejavnost ter garaže, ki se uporabljajo v povezavi s temi dejavnostmi.

B2. deli stavb kot so skladišča, industrijski deli stavb, elektrarne, kmetijski deli stavb, ki se uporabljajo za gospodarsko dejavnost ter garaže, ki se uporabljajo v povezavi s temi dejavnostmi.

B3. deli stavb, ki so splošnega družbenega pomena, kot so poslovni prostori javne uprave, deli stavb za izobraževanje, zdravstvo in ostale podobne dejavnosti, deli stavb za pastoralno in versko dejavnost, deli stavb za zaščito, reševanje in zaklonišče ter garaže, ki se uporabljajo v povezavi s temi dejavnostmi.

C. površine iz tretjega odstavka 3. člena.

namembnost	Območje				
	I.	II.	III.	IV.	V.
<u>A</u>	<u>400</u>	<u>600</u>	<u>500</u>	<u>400</u>	<u>300</u>
<u>B1</u>	<u>2000</u>	<u>1750</u>	<u>1500</u>	<u>1000</u>	<u>750</u>
<u>B2</u>	<u>1000</u>	<u>875</u>	<u>750</u>	<u>500</u>	<u>375</u>
<u>B3</u>	<u>500</u>	<u>440</u>	<u>375</u>	<u>250</u>	<u>190</u>
<u>C</u>	<u>400</u>	<u>350</u>	<u>300</u>	<u>200</u>	<u>150</u>

9. člen

(izjemna ugodnost)

Objektom, kot so igralnice, kioski, bifeji, nočni bari, igralnice, diskoteke, ki jim ugodnost lokacije predstavlja dodaten vir zaslužka, se lahko določi dodatno točkovanje za izjemno ugodnost lokacije in sicer na način, kot izhaja iz spodnje tabele:

Območje				
I.	II.	III.	IV.	V.
2000	1750	1500	1000	750

10. člen

(namen in lega nezazidanega stavbnega zemljišča)

Točkovanje za nezazidana stavbna zemljišča se glede na območje, v katerem zemljišče leži, določa na slednji način:

Območje				
I.	II.	III.	IV.	V.
200	150	100	50	50

(namen in lega nezazidanega stavbnega zemljišča)

Točkovanje za nezazidana stavbna zemljišča se določi glede na območje in namensko rabo zemljišča in sicer na način, kot izhaja iz spodnje tabele:

Namenska raba zemljišča	Območje				
	I.	II.	III.	IV.	V.
<u>Območja stanovanj</u>	<u>300</u>	<u>225</u>	<u>150</u>	<u>75</u>	<u>75</u>
<u>Območja poslovnih in proizvodnih dejavnosti (industrijske, trgovske, storitvene, oskrbne, poslovne, turistične dejavnosti)</u>	<u>400</u>	<u>300</u>	<u>200</u>	<u>100</u>	<u>100</u>

Za nezazidana stavbna zemljišča se upošteva namenska raba, ki je določena v prostorskih aktih občine. V primeru mešano določene namenske rabe na posameznem zemljišču se upošteva prevladujoča namenska raba.

V. ODMERA NADOMESTILA
11. člen
(določitev višine nadomestila)

Višina nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča je določena kot produkt površine stavbnega zemljišča in števila vrednosti točk, kot glede na vrsto stavbnega zemljišča izhajajo iz 8., 9. in 10. člena tega odloka.

12. člen
(vrednost točke)

~~(1) Vrednost točke za leto 2020 je 0,00084 EUR~~

~~(1) Vrednost točke za leto 2025 je 0,0012 EUR.~~

(2) Vrednost točke se z ugotovitvenim sklepom župana letno revalorizira s količnikom, ugotovljenim na podlagi letnega povprečnega indeksa rasti cen življenjskih potrebščin po podatkih Statističnega urada Republike Slovenije, za obdobje pred letom za katero se nadomestilo odmerja, v kolikor je količnik večji od ena. Sklep se objavi v Uradnem listu RS.

(3) V primeru drugačne določitve vrednosti točke, kot je določena v prejšnjem odstavku, novo vrednost točke določi Občinski svet Občine Črnomelj, na predlog župana.

13. člen
(zavezanec)

Zavezanec za plačilo nadomestila je neposredni uporabnik zemljišča oziroma stavbe ali dela stavbe (imetnik pravice razpolaganja, lastnik, najemnik, zakupnik, uživalec).

14. člen
(prijava nadomestila)

Zavezanec za plačilo nadomestila je dolžan občinski upravi sporočiti vse spremembe, ki bi kakorkoli vplivale na odmero nadomestila v roku petnajst dni po nastanku spremembe. V kolikor zavezanec tega ne sporoči, občinska uprava sama pridobi podatke iz ustreznih evidenc.

15. člen
(pobiranje nadomestila)

Nadomestilo se plačuje za tekoče leto v skladu z določili zakona o davčnem postopku.

VI. OPROSTITVE PLAČILA NADOMESTILA
16. člen
(oprostitve plačila nadomestila)

~~(1) Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča se ne plačuje:~~

- ~~— za stavbna zemljišča, ki se neposredno uporabljajo za potrebe obrambe in zaščite RS,~~
- ~~— 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,~~
- ~~— za stavbe, ki jih uporabljajo verske skupnosti za svojo versko dejavnost.~~

~~(2) Oprostitev plačila nadomestila za zazidano stavbno zemljišče velja za:~~

- a) 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. Petletna oprostitev prične teči z dnem prijave stalnega bivališča, upošteva pa se od dneva pravnomočnosti odločbe o priznanju oprostitve, ki se izda na podlagi vloge zavezanca,
- b) zavezanca, ki je prejemnik denarne socialne pomoči na podlagi zakona, ki ureja uveljavljanje pravic iz javnih sredstev. Odločbo o enoletni oprostitvi izda pristojni organ Občine Črnomelj na podlagi vloge zavezanca. Če je bila odločba pristojnega organa Občine Črnomelj o enoletni oprostitvi izdana najkasneje do izdaje odločbe o odmeri nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča, se oprostitev upošteva za odmerno leto, v katerem je bila odločba izdana. V nasprotnem primeru se oprostitev upošteva za naslednje odmerno leto.

Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Črnomelj (Uradni list RS, št. 79/19) vsebuje naslednje prehodne in končne določbe:

17. člen

(prenehanje veljavnosti odloka)

- (1) Z dnem uveljavitve tega odloka preneha veljati Odlok o obračunu in odmeri nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Črnomelj (Uradni list Republike Slovenije, št. 101/2015).
- (2) Pritožbe zavezancev, vezane na odmero nadomestila za pretekla odmerna leta, se obravnavajo na podlagi takrat veljavnega odloka.

18. člen

(uveljavitev odloka)

Ta odlok začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije, uporabljati pa se začne 1. januarja 2020.

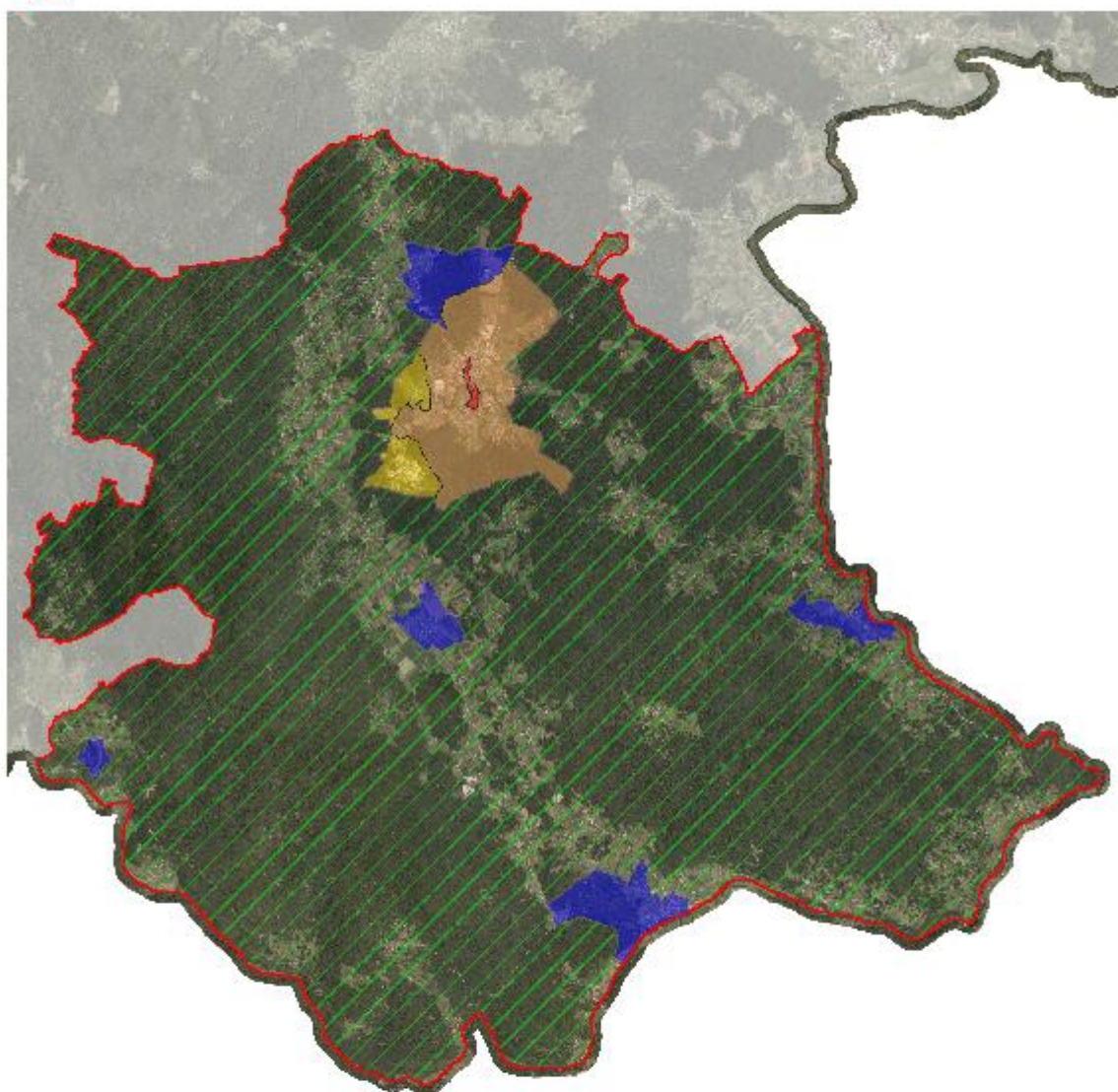
Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Črnomelj (Uradni list RS, št. ____/24) vsebuje naslednje prehodne in končne določbe:

7. člen


Ta odlok začne veljati osmi dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije, uporabljati pa se začne 1. januarja 2025.



Priloga 1:
 OBCINA ČRNOMELJ
 Pregledna karta območij odmere nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča



Legenda

 meja občine



Merilo: 1:135000

1. Stanovanjski namen:

~~Stavbe za stanovanjsko rabo, kot jo določajo predpisi, ki urejajo vrste dejanskih rab delov stavbe. Sem spadajo zlasti:~~

- ~~— stanovanje v enostanovanjski stavbi,~~
- ~~— stanovanje v dvostanovanjski stavbi,~~
- ~~— stanovanje~~
- ~~— oskrbovano stanovanje,~~
- ~~— bivalna enota~~
- ~~— garažne stavbe, garaže v garažni hiši in pokrita parkirišča, ki se ne uporabljajo v povezavi s poslovno dejavnostjo.~~

2. Poslovni namen:

1.

~~Stavbe za poslovno rabo, z rabo, kot jo določajo predpisi, ki urejajo vrste dejanskih rab delov stavbe, kot so:~~

- ~~— poslovni del stavbe,~~
- ~~— nastanitveni gostinski obrat,~~
- ~~— prehrambni gostinski obrat,~~
- ~~— kočja, dom,~~
- ~~— trgovski del stavbe,~~
- ~~— sejemska dvorana, razstavišče,~~
- ~~— bencinski servis,~~
- ~~— trgovski del stavbe na bencinskih servisih,~~
- ~~— del stavbe za opravljanje storitev~~
- ~~— garažne stavbe in drugi nezahtevni ter enostavni objekti, ki se uporabljajo v povezavi z dejavnostmi, naštetimi v tej alineji.~~

2.

~~Industrijske stavbe, z rabo, kot jo določajo predpisi, ki urejajo vrste dejanskih rab delov stavbe, kot so:~~

- ~~— del stavbe za industrijsko rabo,~~
- ~~— elektrarna,~~
- ~~— del stavbe za težko industrijo,~~
- ~~— del stavbe z rezervoarjem, silos,~~
- ~~— del stavb za potniški promet~~
- ~~— hangarji, remize, tovorni terminali~~
- ~~— garažne stavbe in drugi nezahtevni ter enostavni objekti, ki se uporabljajo v povezavi z dejavnostmi, naštetimi v tej alineji.~~

~~Stavbe za kmetijsko rabo, če se uporabljajo za kmetijsko poslovno dejavnost z rabo, kot jo določajo predpisi, ki urejajo vrste dejanskih rab delov stavbe, kot so:~~

- ~~— hlev,~~
- ~~— del stavbe za spravilo pridelka,~~
- ~~— del stavbe za rastlinsko pridelavo,~~
- ~~— pomožni kmetijski del stavbe,~~
- ~~— zavetišče in hotel za živali,~~

~~— garažne stavbe in drugi nezahtevni ter enostavni objekti, ki se uporabljajo v povezavi z dejavnostmi, naštetimi v tej alineji.~~

~~3.~~

~~Stavbe, ki so splošnega družbenega pomena, z rabo, kot jo določajo predpisi, ki urejajo vrste dejanskih rab delov stavbe, kot so:~~

- ~~— del stavbe za kulturo in razvedrilo,~~
- ~~— del stavbe za živali ali rastline v živalskem ali botaničnem vrtu,~~
- ~~— muzej in knjižnica,~~
- ~~— arhiv,~~
- ~~— poslovni prostor javne uprave,~~
- ~~— šola, vrtec,~~
- ~~— del stavbe za izobraževanje in znanstveno raziskovalno delo,~~
- ~~— bolnica, zdravstveni dom,~~
- ~~— zdravilišče,~~
- ~~— del stavbe za zdravstveno oskrbo,~~
- ~~— športna dvorana,~~
- ~~- garažne stavbe in drugi nezahtevni ter enostavni objekti, ki se uporabljajo v povezavi z dejavnostmi, naštetimi v tej alineji.~~