



MESTNA OBČINA MARIBOR  
ŽUPAN

Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor,  
[www.maribor.si](http://www.maribor.si), email: [mestna.obcina@maribor.si](mailto:mestna.obcina@maribor.si)



GMS - 766

MARIBOR 2018  
Evropska prestolnica socialne ekonomije

MARIBOR  
EVROPSKO MESTO ŠPORTA  
ŠPORTNA DESTINACIJA 2018

Številka: 420-08-363/2018-4

Datum: 27.09.2018

MESTNI SVET  
MESTNE OBČINE MARIBOR

**ZADEVA: PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA 39. REDNI SEJI MESTNEGA SVETA  
MESTNE OBČINE MARIBOR**

NASLOV GRADIVA: **Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v  
Mestni občini Maribor, druga obravnava**

GRADIVO PRIPRAVIL: **JAVNO PODJETJE ZA GOSPODARJENJE S STAVBNIMI  
ZEMLJIŠČI d.o.o.**

GRADIVO  
PREDLAGA: **župan, dr. Andrej FIŠTRAVEC**

POROČEVALEC/KA: **Mojmir Grmek, direktor JP GSZ d.o.o.  
Tadej Potisk, vodja službe za NUSZ**

PREDLOG SKLEPA: **Mestni svet sprejme Odlok o nadomestilu za uporabo  
stavbnega zemljišča v Mestni občini Maribor v drugi  
obravnavi.**

dr. Andrej Fištravec  
župan Mestne občine Maribor



MESTNA OBČINA MARIBOR  
MESTNA UPRAVA  
KABINET ŽUPANA  
Služba za delovanje mestnega sveta

MARIBOR2018  
Evropska prestolnica socialne ekonomije

MARIBOR  
EVROPSKO MESTO ŠPORTA  
ŠPORTNA DESTINACIJA 2018

Številka: 420-08-363/2018-4

Datum: 27.09.2018

### PODPISNI LIST

### PREDLOGA ZA OBRAVNAVO NA 39. REDNI SEJI MESTNEGA SVETA

### MESTNE OBČINE MARIBOR

|  |  |
|--|--|
| Naslov gradiva:                              | Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Mestni občini Maribor, druga obravnavna |
| Priloge gradiva (navedba morebitnih prilog): | 1. Obrazložitev odloka   |

Pregledali in parafirali:

| Podpisniki   | Ime in priimek podpisnika            | Pristojen organ | Datum     | Podpis tistega, ki podpiše oz. parafira |
|--|--------------------------------------|-----------------|-----------|---|
| Gradivo pripravil-a:   | Tadej Potisk, vodja službe za NUSZ   | JP GSZ d.o.o.   | 27.9.2018 |   |
| Gradivo pregledal-a vodja organa in morebitni vodja NOE:                       | Mojmir GRMEK, direktor JP GSZ d.o.o. | JP GSZ d.o.o.   | 27.9.2018 |   |
| Gradivo usklajeno s pristojnimi organi (če je gradivo pripravljeno izven MOM): |                                      |                 |           |   |
| Dodatni pregled na predlog pripravljavca                                       |                                      |                 |           |   |

|   |                 |                                    |           |  |
|---|-----------------|------------------------------------|-----------|--|
| Gradivo prejela služba MS v fizični in elektronski obliki | Rosana Klančnik | Služba za delovanje mestnega sveta | 1.10.2018 |  |
|---|-----------------|------------------------------------|-----------|--|

|  |                                      |                |           |  |
|--|--------------------------------------|----------------|-----------|--|
| Gradivo pregledala v.d. direktorica MU | mag. Mateja Cekić, univ. dipl. ekon. | Kabinet župana | 2.10.2018 |  |
| Gradivo podpisal župan:                | Dr. Andrej Fištravec                 | Kabinet župana |           |  |

Na podlagi določb VI. poglavja Zakona o stavbnih zemljiščih (Uradni list SRS, št. 18/84, 32/85 – popr., 33/89, Uradni list RS, št. 24/92 – odl. US, 44/97 – ZSZ in 101/13 – ZDavNepr), Odločbe Ustavnega sodišča RS U-I-313/13-86, z dne 21. 3. 2014 (Uradni list RS, št. 22/14), 55. člena Zakona o izvrševanju proračunov Republike Slovenije za leti 2018 in 2019 (Uradni list RS, št. 71/17 in 13/18 – ZJF-H), 218. člena Zakona o graditvi objektov (Uradni 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, 19/15, 61/17 – GZ in 66/17 – odl. US), in 14. člena Statuta Mestne občine Maribor (Medobčinski uradni vestnik, št. 10/11, sprem. 8/14) je Mestni svet Mestne občine Maribor na 39. seji, dne 16.10.2018, sprejel

## **ODLOK**

### **o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Mestni občini Maribor**

#### **I. SPLOŠNE DOLOČBE**

##### **1. člen**

Na celotnem območju Mestne občine Maribor se za uporabo stavbnega zemljišča plačuje nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča (v nadaljevanju: nadomestilo).

##### **2. člen**

Nadomestilo se plačuje od površine zazidanega in nezazidanega stavbnega zemljišča, kot jih opredeljuje zakon in odlok.

##### **3. člen**

Zavezanec za plačilo nadomestila je neposredni uporabnik ali lastnik zemljišča oziroma stavbe ali dela stavbe. Šteje, da je lastnik tudi uporabnik zemljišča oziroma stavbe ali dela stavbe, če ne sporoči podatkov o najemniku.

##### **4. člen**

Javno podjetje za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči (v nadaljevanju: JP GSZ) ima v skladu z 19. členom Odloka o ustanovitvi Javnega podjetja za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči javno pooblastilo, da pripravlja podlage za izdajo odločb o odmeri nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča in vodi vse potrebne evidence.

Zavezanci za plačilo nadomestila so dolžni JP GSZ sporočiti podatke o nepremičnini v primeru, ko še niso vključeni v obstoječe evidence za odmero nadomestila ter spremembo uporabnika, vrste dejavnosti ali površine stavbnega zemljišča v roku 15 dni od nastanka spremembe.

Na zahtevo JP GSZ so zavezanci za plačilo nadomestila dolžni v roku 15 dni posredovati vse zahtevane podatke, potrebne za izdajo odločbe.

## II. OSNOVA ZA DOLOČITEV VIŠINE NADOMESTILA

### 5. člen

Za izračun in odmero nadomestila se uporabljajo podatki iz uradnih evidenc, lastnih evidenc JP GSZ ali dokumentacije zavezancev.

V primeru, ko površine za odmero nadomestila ni možno določiti iz navedenih evidenc oz. je podatek v evidencah očitno napačen, se za izračun površin uporabijo podatki o površinah, ki so navedeni v projektni dokumentaciji ali na podlagi ugotovitvenega postopka, pri čemer se uporabijo merski podatki v skladu s slovenskim standardom SIST ISO 9836.

### 6. člen

Za zazidana stavbna zemljišča 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. Osnova za določitev površin za odmero nadomestila za zazidano stavbno zemljišče je:

- pri stanovanjskih prostorih: čista tlorisna površina sob, predsobe, hodnikov v stanovanju, kuhinje, kopalnice, shrambe in drugih zaprtih prostorov stanovanja ter čista tlorisna površina garaže za osebne avtomobile;
- pri poslovnih prostorih: čista tlorisna površina poslovnega prostora in vseh prostorov, ki so funkcionalno povezani s poslovnim prostorom;
- pri ostalih poslovnih površinah: površine zemljišč, ki so namenjene poslovni dejavnosti, kot so nepokrita skladišča in nepokrita parkirišča z dovoznimi potmi, 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.

Čiste tlorisne površine iz prve in druge alineje tega člena se določi tako, da se upoštevajo uradni podatki o neto tlorisni površini iz registra nepremičnin, zmanjšani za odprte površine, kot so terase, balkoni ipd. oziroma se jih opredeli na podlagi prijave zavezanca ali ugotovitvenega postopka, ki ga izvede JPGSZ.

### 7. člen

Za nezazidana stavbna zemljišča 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 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 za njih zagotovljena oskrba s pitno vodo in energijo, odvajanje odplak in odstranjevanje odpadkov ter dostop na javno cesto in če ležijo znotraj območja, za katerega je občina z odlokom o nadomestilu določila, da se plačuje nadomestilo za uporabo nezazidanega stavbnega zemljišča.

Oskrba s pitno vodo in električno energijo, odvajanje odplak in odstranjevanje odpadkov ter dostop na javno cesto štejejo za zagotovljene, če je za območje, na katerem ležijo, sprejet ustrezeni prostorski izvedbeni akt, državni ali občinski lokacijski načrt, državni prostorski načrt oziroma občinski podrobni prostorski načrt in če imajo takšne parcele urejen dostop do javnega cestnega omrežja, za njih pa je tudi možno izvesti priključke na javno vodovodno omrežje, javno elektroenergetsko omrežje in javno kanalizacijsko omrežje, kolikor ni dovoljena gradnja greznic oziroma malih čistilnih naprav.

Osnova za določitev površin za odmero nadomestila za nezazidano stavbno zemljišče je:

- pri zemljiščih, na katerih še ni zgrajenih stavb ali gradbenih inženirskih objektov: površina celotne zemljiške parcele,
- pri zemljiščih, na katerih že stojijo stavbe ali gradbeni inženirski objekti: površina zemljiške parcele, od katere se odšteje površina zemljišča pod stavbo ali gradbenim inženirskim objektom (fundus), pomnožena s faktorjem 1,5.

### III. MERILA ZA DOLOČITEV VIŠINE NADOMESTILA

#### 8. člen

Za določitev višine nadomestila se upoštevajo naslednja merila:

- opremljenost stavbnega zemljišča s komunalnimi in drugimi objekti in napravami in možnosti priključitve na te objekte in naprave,
- lega stavbnega zemljišča,
- vrsta dejavnosti oz. namen uporabe stavbnega zemljišča,
- izjemne ugodnosti v zvezi s pridobivanjem dohodka v gospodarskih dejavnostih,
- večje motnje pri uporabi stavbnega zemljišča.

#### 9. člen

Opremljenost stavbnega zemljišča s komunalnimi in drugimi objekti in napravami individualne in skupne rabe se ovrednoti z naslednjimi točkami:

- cesta v protiprašni izvedbi 30 točk,
- kanalizacija 40 točk,
- vodovod 30 točk,
- elektrika 30 točk,
- javni mestni prevoz potnikov 20 točk.

Opremljenost s kanalizacijo, vodovodom in elektriko se točkuje, kadar je stavbno zemljišče priključeno na posamezno komunalno omrežje kot je zavedeno v uradnih evidencah oziroma kadar je posamezno komunalno omrežje od roba stavbnega zemljišča oddaljeno manj kot 50 metrov in je nanj tudi možno izvesti priključke.

Opremljenost s cesto v protiprašni izvedbi se točkuje, kadar je takšna javna cesta speljana do roba zemljiške parcele v uporabi oz. souporabi zavezanca.

Možnost uporabe javnega mestnega prevoza potnikov se točkuje ko je avtobusno postajališče od najbližje točke zemljiške parcele oddaljeno manj kot 500 metrov zračne razdalje.

#### 10. člen

Stavbna zemljišča, kjer se plačuje nadomestilo, so razvrščena v naslednja območja:

1. območje poteka od glavne železniške postaje Maribor proti jugu in po odcepu proti Dravogradu do križanja železniške proge z Gorkega ulico. Nato poteka proti severu po Gorkega ulici do obrežja reke Drave. Severno od Studenske brvi zajema Lavričevo ulico in Koroško cesto (vključuje hišne številke do 79 oziroma 84), nato pa po Koprivnikovi ulici poteka do Smetanove ulice (vključuje hišno številko 38a) ter se nadaljuje Gosposvetski cesti (vključuje hišno številko 31) in Kajuhovi ulici do Vinarske ulice. Na zahodni strani Mestnega parka območje zajema Marčičevo, Poljančevo in Trubarjevo ulico. Na vzhodni strani Mestnega parka se nadaljuje po ulici Pod Piramido in po severnem robu stanovanjske



soseske S-3 do Vrvarske ulice in železniške proge Maribor – Šentilj ter glavne železniške postaje Maribor.

2. območje poteka po Prisojni ulici in po kanalu HE Zlatoličje do avtoceste A1. Od tam se nadaljuje po robu katastrske občine Pobrežje do Stražunskega kanala in po njem do križanja z energetskega koridorjem. Južna stran energetskega koridorja predstavlja južno mejo do Tržaške ceste in meje ureditvenega območja naselja Maribor do križanja s Streliško cesto. V nadaljevanju poteka po Poti na okope, Kurirski poti in Poti k mlinu do spodnje postaje Pohorske vzpenjače in po Begovi ulici proti zahodu. Bezjakova ulica (vključuje hišne številke do 120 oziroma 127), Cesta graške gore in Lesarska ulica tvorijo zahodno mejo območja vse do železniške proge Maribor - Dravograd. Po tej se nadaljuje do ulice Limbuško nabrežje in po njej do obrežja reke Drave. Na severni strani jezua HE Mariborski otok območje zajema ureditveno območje naselij Kamnica in Bresternica ter stavbna zemljišča med Celovško cesto in obrežjem reke Drave. Od Ulice Raški dol poteka proti severovzhodu do stanovanjske soseske S-11 in severno od le-te nadaljuje do Počehovske ulice (vključuje hišne številke do 16 oziroma 19) ter zaključi na železniški progi Maribor - Šentilj. Iz tako opredeljenega območja je izvzeto 1. območje.

3. območje zajema tisti del ureditvenega območja naselja Maribor, ki ni zajet v 1. in 2. območju ter ureditvena območja naselij Malečnik, Zrkovci, Razvanje in Limbuš.

4. območje zajema vsa stavbna zemljišča v občini Maribor, ki niso zajeta v 1., 2. in 3. območju.

V posamezna območja spadajo tudi stavbna zemljišča, ki ležijo neposredno ob zunanji strani mejnih ulic.

Meje območij iz prejšnjega člena so vrisane v grafični karti v merilu 1 : 5.000, ki je sestavni del tega odloka in je na vpogled v prostorih JP GSZ.

## 11. člen

Glede namena uporabe so zazidana stavbna zemljišča razvrščena v naslednje skupine:

1. skupina obsega zazidana stavbna zemljišča, ki so namenjena stanovanjski rabi, razen stanovanjskih površin, namenjenih za izvajanje poslovne dejavnosti, ki se točkujejo enako kot zemljišča in objekti v 4. skupini tega člena.

2. skupina obsega zazidana stavbna zemljišča, ki so namenjena javni upravi ter zemljišča in dele stavb splošnega družbenega pomena. V to skupino spadajo tudi poslovni prostori in ostale poslovne površine, ki se uporabljajo za potrebe nevladnih organizacij (društva, zavodi ali ustanove), ki so pridobile status, da delujejo v javnem interesu.

3. skupina obsega zazidana stavbna zemljišča, ki so namenjena za industrijsko rabo in skladišča ter za promet in izvajanje elektronskih komunikacij.

4. skupina obsega zazidana stavbna zemljišča, ki so namenjena za poslovno, trgovsko in storitveno dejavnost (razen poslovnih prostorov in ostalih poslovnih površin v sklopu nakupovalnih centrov s površino nad 1000 m<sup>2</sup> in bencinskih servisov). V to skupino spadajo tudi stanovanjske površine, namenjene za izvajanje poslovne dejavnosti.

5. skupina obsega zazidana stavbna zemljišča, ki predstavljajo poslovne prostore in ostale poslovne površine v sklopu oziroma za potrebe dejavnosti nakupovalnih centrov s površino nad 1000 m<sup>2</sup> in bencinskih servisov.

6. skupina obsega zazidana stavbna zemljišča, ki predstavljajo poslovne prostore in ostale poslovne površine, kjer se izvajajo dejavnosti, ki so glede na Standardno klasifikacijo dejavnosti 2008 razvrščene v področja B (rudarstvo), področje D (oskrba z električno energijo, plinom in paro) in področje K (finančne in zavarovalniške dejavnosti).

Razvrstitev stavbnih zemljišč v skupine glede na namen uporabe je razvidna iz priloge, ki je sestavni del tega odloka.

## 12. člen

Zazidana stavbna zemljišča se glede na območje in namen uporabe ovrednotijo s točkami po naslednji tabeli:

| Lega zemljišča | 1. skupina | 2. skupina | 3. skupina | 4. skupina | 5. skupina | 6. skupina |
|----------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| 1. območje     | 70         | 60         | 300        | 1000       | 1600       | 3000       |
| 2. območje     | 40         | 60         | 200        | 700        | 1100       | 3000       |
| 3. območje     | 20         | 40         | 200        | 280        | 800        | 2500       |
| 4. območje     | 10         | 40         | 200        | 250        | 600        | 1700       |

Pri nezasedenih poslovnih prostorih in ostalih poslovnih površinah se za izračun nadomestila upošteva zadnja aktivna razvrstitev oziroma dejavnost.

## 13. člen

Glede namena uporabe so nezazidana stavbna zemljišča razvrščena v naslednje skupine:

1. skupina obsega stavbna zemljišča, ki v skladu s podrobnejšo namensko rabo prostora spadajo v območja stanovanj.
2. skupina obsega stavbna zemljišča, ki v skladu s podrobnejšo namensko rabo prostora spadajo v območja proizvodnih dejavnosti.
3. skupina obsega stavbna zemljišča, ki v skladu s podrobnejšo namensko rabo prostora spadajo v območja centralnih dejavnosti.
4. skupina obsega stavbna zemljišča, ki v skladu s podrobnejšo namensko rabo prostora spadajo med posebna območja, kot so površine za turizem, površine za nakupovalne centre, bencinske servise, površine za objekte namenjene proizvodnji električne energije ipd.

## 14. člen

Nezazidana stavbna zemljišča se glede območje in namen uporabe ovrednotijo s točkami po naslednji tabeli:

| Lega zemljišča | 1. skupina | 2. skupina | 3. skupina | 4. skupina |
|----------------|------------|------------|------------|------------|
| 1. območje     | 80         | 70         | 250        | 600        |
| 2. območje     | 50         | 70         | 200        | 450        |
| 3. območje     | 30         | 50         | 150        | 350        |
| 4. območje     | 15         | 50         | 100        | 300        |

Pri nezazidanih stavbnih zemljiščih se ne točkuje komunalna opremljenost po 9. členu tega odloka.

## **15. člen**

Za večje motnje pri uporabi stavbnega zemljišča šteje nezmožnost uporabe stavbnega zemljišča v primeru naravnih nesreč. V takšnih primerih je zavezanec za leto dni oproščen plačevanja nadomestila, če se ugotovi, da bi plačevanje nadomestila ogrožalo socialno varnost zavezanca ali njegove družine oz. je zaradi tega onemogočeno poslovanje gospodarskega subjekta.

V takšnem primeru mora JPGSZ na podlagi vloge in dokazil zavezanca, pred odločitvijo o oprostitvi, pridobiti mnenje župana, oprostitev pa začne veljati s 1. januarjem naslednjega leta po elementarni nesreči.

## **IV. IZRAČUN VIŠINE NADOMESTILA**

### **16. člen**

Izhodiščna vrednost točke za izračun nadomestila za vsa stavbna zemljišča znaša 0,00041 evra/točko.

Valorizacijo vrednosti točke, zaradi uskladitve njene vrednosti z indeksom cen življenjskih potrebščin, ugotovi župan Mestne občine Maribor s sklepom ob koncu tekočega leta za naslednje leto.

### **17. člen**

Mesečna višina nadomestila za zazidana stavbna zemljišča se izračuna s seštevkom števila točk iz 9. in 12. člena tega odloka. Seštevke teh točk se pomnoži s stanovanjsko ali poslovno površino v skladu z določili 6. člena tega odloka. Tako dobljeni zmnožek se pomnoži še z vrednostjo točke za izračun nadomestila.

Pri ostalih poslovnih površinah, ki so navedene v 6. členu tega odloka, se vrednost, izračunana v skladu s prvim odstavkom tega člena, pomnoži s faktorjem 0,2.

Mesečna višina nadomestila za nezazidana stavbna zemljišča se izračuna z zmnožkom števila točk iz 14. člena in površino zemljišča v skladu z določili 7. člena tega odloka. Tako dobljeni zmnožek se pomnoži še z vrednostjo točke za izračun nadomestila.

Višina nadomestila za posamezno odmerno obdobje se izračuna tako, da se mesečna višina nadomestila pomnoži s številom mesecev uporabe stavbnega zemljišča.

Vsaka sprememba, ki se je zgodila med mesecem, se pri izračunu začne upoštevati z začetkom naslednjega meseca.

### **18. člen**

Na podlagi določil 16. in 17. člena tega odloka pristojni finančni urad z odločbo zavezancu odmeri nadomestilo za odmerno leto.

Zavezanci plačujejo nadomestilo po vsakokratni vrednosti točke, in sicer:

- pravne osebe v dvanajstih obrokih do 15. dne v mesecu za tekoči mesec;
- fizične osebe do zneska 25 evrov v enem obroku;
- fizične osebe nad zneskom 25 evrov v štirih obrokih.



Za neplačane ali nepravočasno plačane obveznosti se obračunavajo zamudne obresti skladno z veljavnim zakonom o predpisani obrestni meri zamudnih obresti.

## **V. OPROSTITVE PLAČILA NADOMESTILA**

### **19. člen**

Razen oprostitev, določenih z Zakonom o stavbnih zemljiščih, se plačila nadomestila oprostijo tudi občani, ki so upravičeni do prejemanja denarne socialne pomoči ali varstvenega dodatka po zakonu, ki ureja socialno varstvo.

O oprostitev odloča JP GSZ na podlagi predloženih dokazil in zahtevka zavezanca. Zavezanec mora vložiti zahtevek za oprostitev skupaj z dokazili do 31. januarja za tekoče leto.

## **VI. KAZENSKÉ DOLOČBE**

### **20. člen**

Z globo 1200 evrov se kaznuje za prekršek pravna oseba, če:

- ne sporoči podatkov o nepremičnini oziroma spremembo iz 2. odstavka 4. člena tega odloka v roku 15 dni od njenega nastanka,
- ne pošlje podatkov na zahtevo iz 3. odstavka 4. člena tega odloka.

Z globo 200 evrov se kaznuje odgovorna oseba pravne osebe ali fizična oseba, ki stori prekršek iz prvega odstavka tega člena.

Postopek o prekršku se uvede na predlog JP GSZ.

### **21. člen**

Nadzor nad izvajanjem določil 2. in 3. odstavka 4. člena ter 20. člena tega odloka opravlja Medobčinski inšpektorat in redarstvo Maribor.

## **VII. KONČNI DOLOČBI**

### **22. člen**

Z dnem uveljavitve tega odloka preneha veljati odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča (Medobčinski uradni vestnik, št. 16/2005 – uradno prečiščeno besedilo).

### **23. člen**

Ta odlok začne veljati 8. dan po objavi v Medobčinskem uradnem vestniku, uporabljati pa se začne 1. januarja 2019.

## **PRILOGA 1:**

Razvrstitev stavbnih zemljišč glede na veljavno podrobnejšo delitev dejanske rabe dela stavb.

### **STANOVANJSKA RABA:**

- nedokončano stanovanje v stavbi z enim ali dvema stanovanjema,
- stanovanje v samostojni stavbi z enim stanovanjem,
- stanovanje, ki se nahaja v krajni vrstni hiši ,
- stanovanji, ki se nahaja v vmesni vrstni hiši,
- nedokončano stanovanje v stavbi z več stanovanji,
- stanovanje v samostojni stavbi z dvema stanovanjema,
- stanovanje v krajni vrstni hiši z dvema stanovanjema ,
- stanovanje v vmesni vrstni hiši z dvema stanovanjema,
- stanovanje v večstanovanjski stavbi ali stanovanjsko poslovni stavbi,
- oskrbovano stanovanje,
- kočica, dom,
- klet,
- shramba,
- podstrešje,
- zaprta loža, zaprt balkon,
- ostali prostori stanovanja,
- nedokončan nestanovanjski del stavbe.

### **NESTANOVANJSKA RABA:**

- **Stavbna zemljišča javne uprave in splošnega družbenega pomena**
  - poslovni prostori javne uprave,
  - nadstreški na mejnih prehodih,
  - letališče,
  - železniška postaja,
  - avtobusna postaja,
  - paviljon, prostor za živali in rastline v živalskih in botaničnih vrtovih,
  - muzej, knjižnica,
  - arhiv,
  - atelje,
  - šola, vrtec,
  - prostor za neinstitucionalno izobraževanje,
  - prostor za znanstvenoraziskovalno delo,
  - prostor za izobraževanje in usposabljanje otrok s posebnimi potrebami,
  - prostor za zdravstvo,
  - klinika, ambulanta,
  - zdraviliška stavba,
  - veterinarska klinika,
  - prostor za nastanitev, nego, zdravstveno in veterinarsko oskrbo,
  - športna dvorana,
  - pokrit prostor za šport in prireditve,
  - pokrit plavalni bazen,
  - pokrita tržnica,
  - gasilski dom,
  - prevzgojni dom, zapor, prostor za nastanitev policistov, gasilcev,
  - pokopališki del stavbe,
  - zavetišče in hotel za živali,

- **Stavbna zemljišča za industrijsko rabo, skladišča in promet**

- nedokončan industrijski del stavbe,
- industrijski del stavbe,
- prostori za proizvodnjo izdelkov za gradbeništvo,
- prostori za pridobivanje, predelavo radioaktivnih snovi,
- sežigalnica odpadkov,
- prostori za kemično in petrokemično proizvodnjo,
- terminal za ogljikovodike in utekočinjen zemeljski plin, če ni del gospodarske javne infrastrukture,
- plavž, valjarna, topilnica,
- rezervoarji za tekoče naftne derivate,
- skladišča,
- hladilnice in specializirana skladišča,
- rezervoar za nevarne tekočine,
- silos za druge nevarne snovi - razsuti tovor,
- silos za poljske pridelke - razsuti tovor,
- silos za suhe snovi - razsuti tovor,
- rezervoar za nenevarne tekočine,
- rezervoar za vodo,
- rezervoar za plin,
- prostori za pristanišča,
- postaja žičnice,
- prostori za krajevna pristanišča,
- kontrolni stolp,
- telekomunikacijski center, oddajnik,
- hangar, baza, remiza,
- tovorni terminal,
- garaža,
- garaža v garažni hiši,
- pokrito parkirišče,
- kolesarnica, čolnarna,
- nepokrito parkirišče,
- nadstrešnica,

- **Stavbna zemljišča za poslovno, trgovsko in storitveno rabo**

- hotel, motel,
- penzion, gostišče,
- bife,
- restavracija, gostilna,
- pošta,
- poslovni prostori,
- avtosalon,
- nakupovalni center s skupno površino do 1000 m<sup>2</sup>,
- prodajalna,
- prodajalna polizdelkov,
- kiosk,
- sejemska dvorana, razstavišče,
- prostori za storitvene dejavnosti,
- avtopralnica,
- prostori za oskrbo in nego hišnih živali,
- dvorana za družabne prireditve,
- prostor za razvedrilo,

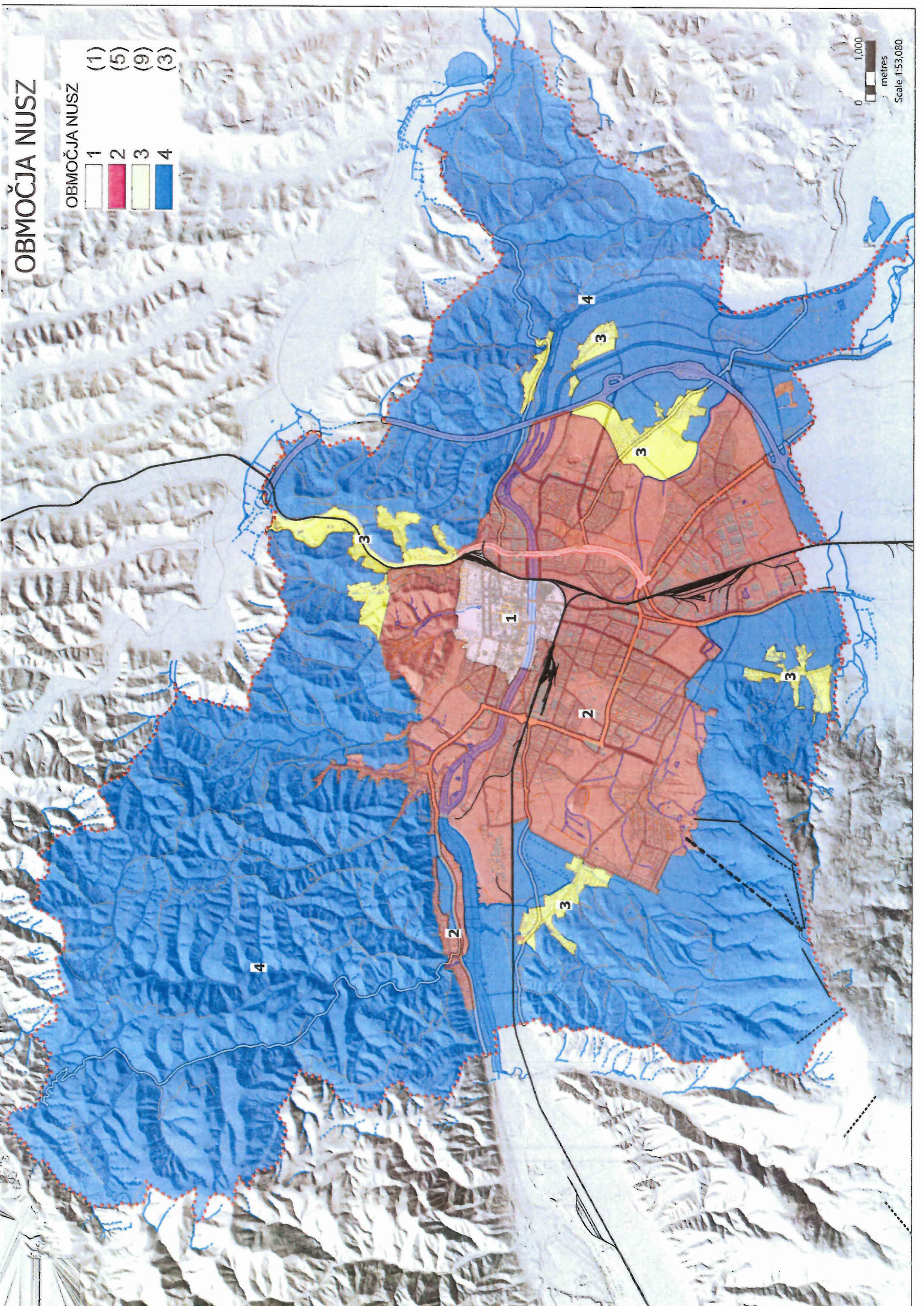
- **Stavbna zemljišča za rabo nakupovalnih centrov s površino nad 1000 m<sup>2</sup> in dejavnosti bencinskih servisov**
  - vsa zemljišča in deli stavb v sklopu oziroma za potrebe dejavnosti nakupovalnega centra s skupno površino nad 1000 m<sup>2</sup>,
  - bencinski servis za maloprodajo,
  - bencinski servis za veleprodajo,
  - spremljajoči objekti za prodajo bencina in drugih motornih goriv,
- **Stavbna zemljišča za rabo rudarstva, oskrbe z energijo ter finančne in zavarovalniške dejavnosti**
  - koksarna, plinarna, če ni del gospodarske javne infrastrukture,
  - elektrarna, če ni del gospodarske javne infrastrukture,
  - banka, zavarovalnica,
  - vsa zemljišča in deli stavb, ki so del stavbnega zemljišča za potrebe rudarstva, oskrbe z energijo ter finančne in zavarovalniške dejavnosti.



# OBMOČJA NUSZ

OBMOČJA NUSZ

|   |     |
|---|-----|
| 1 | (1) |
| 2 | (5) |
| 3 | (9) |
| 4 | (3) |



0 1,000  
metres  
Scale 1:53,080



## OBRAZLOŽITEV

### Spremembe v odloku na podlagi ugotovitev prve obravnave na 37. seji mestnega sveta

V pripravljemem besedilu Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča za drugo obravnavo so upoštevana priporočila s strani mestnih svetnikov za znižanje odmere nadomestila za stanovanjske prostore oziroma na vrnitev višine odmere v skladu s trenutno veljavnim odlokom. Izračuni so pokazali, da bi bil z upoštevanjem teh priporočil priliv sredstev v proračun nižji za pol milijona evrov.

Ker osnovni cilj priprave novega odloka še naprej ostaja nevtralni učinek na proračun, je bilo potrebno izpad sredstev nadomestiti z višjim točkovanjem določenih gospodarskih dejavnosti. To je razvidno iz tabele 12. člena odloka, kjer smo povečali točke v 6. skupini dejavnosti – stavbna zemljišča za rabo rudarstva, oskrbe z energijo ter finančne in zavarovalniške dejavnosti. Gospodarske dejavnosti, ki se jim s tem povečuje število točk, so bile v besedilu odloka v prvi obravnavi deležne največjega znižanja, zato bo njihova končna odmera kljub temu v povprečju na m<sup>2</sup> nižja, kot je v trenutno veljavnem odloku. To je razvidno tudi iz priložene tabele. Sprememba, ki vpliva na odmero nadomestila je tudi nova razvrstitev dejavnosti bencinskih servisov iz 4. v 5. skupino glede na namen uporabe ter višje število točk za gospodarske subjekte iz 2. skupine glede na namen uporabe, ki svojo dejavnost opravljajo v centru mesta, v praksi se ta sprememba nanaša na dejavnost garažnih hiš.

V pripravljemem besedilu odloka za drugo obravnavo je tudi nova razvrstitev nezazidanih stavbnih zemljišč v 13. in 14. členu, ki sledi podrobnejši namenski rabi prostora.

Preostali popravki v besedilu odloka za drugo obravnavo so redakcijski in ne vplivajo na višino odmere NUSZ.

| Objekt                                  | Odmera veljavni Odlok (EUR/m <sup>2</sup> ) | Odmera predl. Odlok – prvo branje (EUR /m <sup>2</sup> ) | Odmera predl. Odlok – drugo branje (EUR /m <sup>2</sup> ) |
|---|---|--|---|
| Stanovanje center                       | 1,11  | 1,18   | 1,11  |
| Stanovanje Tezno                        | 0,96  | 0,98   | 0,95  |
| Gostinski lokal center                  | 10,05                                       | 5,66   | 5,66  |
| Manjša trgovina center                  | 6,47  | 5,66   | 5,66  |
| Manjša trgovina Tezno                   | 4,33  | 4,18   | 4,18  |
| Nespecializirana trgovina v NC Europark | 11,48                                       | 8,61   | 8,61  |
| Specializirana trgovina v NC Europark   | 9,33  | 8,61   | 8,61  |
| Nespecializirana trgovina v NC Leclerc  | 11,48                                       | 6,15   | 6,15  |
| Specializiran trgovski center (Bauhaus) | 4,33  | 6,15   | 6,15  |
| Bencinski servis Tezno                  | 4,33  | 4,18   | 6,15  |
| Garažna hiša UKC                        | 0,98  | 1,97   | 2,21  |
| Industrijska hala                       | 4,11  | 1,72   | 1,72  |
| Banka center                            | 18,63                                       | 10,58  | 15,50   |
| Banka Tezno                             | 11,48                                       | 10,58  | 15,50   |
| DEM – dejavnost elektrarne              | 107,92                                      | 10,58  | 15,50   |
| DEM – dejavnost uprave                  | 11,37                                       | 10,58  | 15,50   |