



## OBČINA POSTOJNA

Župan

Ljubljanska 4, 6230 POSTOJNA

☎ 05/72 80 750 ☎ 05/72 80 780

e.pošta: [obcina@postojna.si](mailto:obcina@postojna.si)

Datum: 10. 12. 2004

## OBČINA POSTOJNA

### OBČINSKI SVET

**Zadeva: Prva in druga obravnava Odloka o spremembah in dopolnitvah odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Postojna – predlog za obravnavo po skrajšanem postopku**

#### I.

Dogovor o črpanju koncesijske dajatve za rabo naravnih vrednot Postojnski jamski sistem in Predjamski jamski sistem, načinu plačevanja koncesijske dajatve in njeni namenskosti, št. 66-7/03 z dne 14. 11. 2003, ki je bil sklenjen med Republiko Slovenijo, Ministrstvom za okolje, prostor in energijo ter Občino Postojna:

1. Temelji na Uredbi o koncesiji za rabo naravnih vrednot Postojnski jamski sistem in Predjamski jamski sistem (Ur. list RS, št. 30/2002).
2. Je vezan na veljavnost in trajanje Koncesijske pogodbe za rabo naravnih vrednot Postojnski jamski sistem in Predjamski jamski sistem, ki je bila sklenjena med koncedentom Republiko Slovenijo in koncesionarjem Postojnska jama turizem, d. d. Postojna, Postojna, dne 14. 11. 2003.
3. Nalaga spremembo Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Postojna (Ur. list RS, št. 2/01, 90/02, 71/03 in 133/2003) tako, da se bo družbi Postojnska jama turizem, d.d. Postojna zmanjša plačilo nadomestila za uporabo stavbnih zemljišč za tista stavbna zemljišča, za katera se izdaja koncesija in za katere plačilo nadomestila bremeni koncesionarja zaradi plačevanja koncesije.

#### II.

Z uveljavitvijo sprememb in dopolnitev zakona o graditvi objektov (Ur. list RS, št. 47/2004)- v nadalj. ZGO-1A dne 1. 5. 2004 so občine dolžne uskladiti svoje odloke o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča (v nadalj. NUSZ) z 218., 218.a, 218.b, 218.c, 218.č in 218.d členom ZGO-1A, ki določajo način:

1. način uskladitve določanja območij, na katerih se plačuje NUSZ
2. način opredelitve zazidanega in nezazidanega stavbnega zemljišča
3. način uskladitve pridobivanja podatkov za odmero NUSZ za zazidano stavbno zemljišče
4. način uskladitve pridobivanja podatkov za odmero NUSZ za nezazidano stavbno zemljišče
5. način uskladitve predpisov, ki so namenjeni za pridobivanje podatkov za odmero NUSZ .

Občina Postojna je sicer že usklajevala Odlok o NUSZ v letu 2003, vendar je zaradi zgoraj navedene spremembe ZGO-1A potrebna ponovna dopolnitev.

Ker gre le za spremembe in dopolnitve odloka, ki so poleg tega zakonska obveznost občine, nastala v letu 2004, predlagam, da Občinski svet opravi obe obravnavi na isti seji v skladu z 84. členom Poslovnika občinskega sveta občine Postojna.

S spoštovanjem.

Pripravila:  
Maja Burkeljca  
Vodja UGSZUN

Župan  
Občine Postojna  
Jernej Verbič

Priloga:

- predlog Odloka o spremembah in dopolnitvah odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Postojna (Ur. list RS, št. 2/01, 90/02, 71/03 in 133/2003).

## 1. NASLOV ODLOKA

Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Postojna

## 2. UVOD

### 2.1. Opis razlogov za sprejem sprememb in dopolnitev odloka

#### I.

Dogovor o črpanju koncesijske dajatve za rabo naravnih vrednot Postojnski jamski sistem in Predjamski jamski sistem, načinu plačevanja koncesijske dajatve in njeni namenskosti, št. 66-7/03 z dne 14. 11. 2003, ki je bil sklenjen med Republiko Slovenijo, Ministrstvom za okolje, prostor in energijo ter Občino Postojna:

1. Temelji na Uredbi o koncesiji za rabo naravnih vrednot Postojnski jamski sistem in Predjamski jamski sistem (Ur. list RS, št. 30/2002).
2. Je vezan na veljavnost in trajanje Koncesijske pogodbe za rabo naravnih vrednot Postojnski jamski sistem in Predjamski jamski sistem, ki je bila sklenjena med koncendentom Republiko Slovenijo in koncesionarjem Postojnska jama turizem, d. d. Postojna, Postojna, dne 14. 11. 2003.
3. Nalaga spremembo Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Postojna (Ur. list RS, št. 2/01, 90/02, 71/03 in 133/2003) tako, da se bo družbi Postojnska jama turizem, d.d. Postojna zmanjša plačilo nadomestila za uporabo stavbnih zemljišč za tista stavbna zemljišča, za katera se izdaja koncesija in za katere plačilo nadomestila bremeni koncesionarja zaradi plačevanja koncesije.

Strategija slovenskega turizma 2002 – 2006 (v nadalj.: SST), ki jo je sprejela Vlada RS v juliju 2002, kot prednostna programska usmeritev slovenskega turizma definiran kraški turizem kot samostojno turistično območje, kot eno izmed njegovih razvojnih prioritet pa razvoj občine Postojna, predvsem Postojnske jame in mesta Postojna, ki predstavlja kot naravna vrednota in kulturna dediščina absolutno konkurenčno prednost slovenskega turizma v širšem okolju.

V SST je Postojnska jama opredeljena kot ena izmed petih najpomembnejših naravnih vrednot in kulturnih znamenitosti, obnova hotelov v Postojni in povečanje zasedenosti obstoječih prenočitvenih zmogljivosti na povprečje razvitih turističnih centrov (50%) pa kot razvojna usmeritev kraškega turističnega območja v obdobju 2002-2006.

Posebna pozornost v okviru razvoja kraškega turističnega območja je namenjena Postojnski jami z dodelitvijo koncesije, privatizacijo in obnovo hotelske ponudbe ter razvojem prireditvenega turizma kot eni izmed štirih največjih slovenskih atrakcij na področju naravnih vrednot in kulturne dediščine, ki predstavljajo možnost oblikovanja regionalnih blagovnih znamk.

Tudi vizija razvoja turistične destinacije Postojna, ki so jo sprejeli občinski sveti občin, ki so vključene v notranjsko – kraško regijo (Občina Postojna, občina Pivka, Občina Cerknica, Občina Bloke, Občina Loška Dolina), njeni predlagatelji pa so najpomembnejši partnerji, od katerih je odvisen bodoči razvoj: Občina Postojna, družba Postojnska jama, turizem d. d. in Notranjsko – kraški regionalni zavod za turizem Postojna določa kot prioriteto v razvoju turistične destinacije Postojna te temeljne usmeritve:

- Razvoj turističnega središča Postojnska Jama
- Razvoj mesta Postojne kot turističnega kraja

- Razvoj turizma v regiji.

Razvoj turističnega središča Postojnska Jama in z njim povezano družba Postojnska jama turizem, d.d. Postojna kot koncesionarjem rabe naravnih vrednot Postojnski jamski sistem in Predjamski jamski sistem je torej ena izmed razvojnih prioritet ne samo v občini marveč tudi v državi.

## II.

Z uveljavitvijo sprememb in dopolnitev zakona o graditvi objektov (Ur. list RS, št. 47/2004)- v nadalj. ZGO-1A dne 1. 5. 2004 so občine dolžne uskladiti svoje odloke o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča (v nadalj. NUSZ) z 218., 218.a, 218.b, 218.c, 218.č in 218.d členom ZGO-1A, ki določajo način:

1. način uskladitve določanja območij, na katerih se plačuje NUSZ
2. način opredelitve zazidanega in nezazidanega stavbnega zemljišča
3. način uskladitve pridobivanja podatkov za odmero NUSZ za zazidano stavbno zemljišče
4. način uskladitve pridobivanja podatkov za odmero NUSZ za nezazidano stavbno zemljišče
5. način uskladitve predpisov, ki so namenjeni za pridobivanje podatkov za odmero NUSZ.

Navedene spremembe ZGO-1A določajo predvsem:

1. uporabo zemljiškega katastra in katastra stavb za ureditev evidenc zavezancev za odmero NUSZ
2. obveznost uporabe javnega naznanila za podatke, ki še niso vpisani v kataster stavb kot katastrski ali registrski podatki
3. obveznost odmere NUSZ za nezazidana zemljišča za 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, če je na 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.
4. obveznost uporabe prostorskih izvedbenih aktov
5. vzpostavitev evidence zavezancev za odmero NUSZ po določilih 218., 218.a, 218.b, 218.c, 218.č in 218.d člena.

Občina Postojna je sicer že usklajevala Odlok o NUSZ v letu 2003, vendar je zaradi zgoraj navedene spremembe ZGO-1A potrebna ponovna dopolnitev.

### *2.2. Ocena stanja na področju, ki se ureja s tem odlokom*

#### I.

Sedaj veljavni odlok uvršča stavbna zemljišča Postojnske jame v 1. območje, kar pomeni plačevanje najvišje stopnje nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča glede na območja zajemanja nadomestila.

## II.

Občina Postojna je sicer že usklajevala Odlok o NUSZ v letu 2003, vendar je zaradi zgoraj navedene spremembe ZGO-1A potrebna ponovna dopolnitev.

Za pripravo obravnavane dopolnitve odloka je bila nujno potrebna vzpostavitev evidence zavezancev za odmero NUSZ po določilih 218., 218.a, 218.b, 218.c, 218.č in 218.d člena predvsem za nezazidana stavbna zemljišča glede na:

- namembnost in dopustne gradnje, določene v prostorskih izvedbenih aktih
- zagotovljenost oskrbe s pitno vodo in energijo, odvajanja odplak in odstranjevanja odpadkov ter dostopa na javno cesto
- kataster stavb in zemljiški kataster
- velikost gradbenih parcel.

Navedena vzpostavitev evidence je bila mogoča le z digitalizacijo planskega akta, ki je bil sprejet na 13. seji občinskega sveta občine Postojna, le njena vzpostavitev pa omogoča oceno stroškov, smotnosti in primernosti odloka.

### 2.3. Cilji in načela odloka

#### I.

Družba Postojnska jama, turizem, d.d. mora Občini Postojna na podlagi pridobljene koncesije za rabo naravnih vrednot Postojnski jamski sistem in Predjamski jamski sistem plačevati koncesijsko dajatev v skladu z Uredbo o koncesiji za rabo naravnih vrednot Postojnski jamski sistem in Predjamski jamski sistem (Uradni list RS, št. 77/2002). Koncesijska dajatev se plačuje za rabo naravnih vrednot, ki vključuje vodenje obiskovalcev po jamah, organiziranje prireditev v jamah in druge aktivnosti, ki služijo informiranju javnosti o vrednotah narave.

Uredbi o koncesiji za rabo naravnih vrednot Postojnski jamski sistem in Predjamski jamski sistem (Ur. list RS, št. 30/2002) z določbo 9. člena in Dogovor o črpanju koncesijske dajatve za rabo naravnih vrednot Postojnski jamski sistem in Predjamski jamski sistem, načinu plačevanja koncesijske dajatve in njeni namenskosti z določbo 1. člena, določata razdelitev koncesijske dajatve za rabo naravne vrednote med Občino Postojna in državo v enakih deleži, in sicer od zneska celotnega plačila koncesije, znižanega za znesek potrjenih investicijskih vlaganj, investicijskega vzdrževanja in zavarovanja za jamsko infrastrukturo.

Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča se plačuje za uporabo stavbnega zemljišča, ki prav tako izhaja iz rabe naravne danosti.

Na podlagi dejstva, da je družba Postojnska jama, turizem, d.d. dolžna Občini Postojna plačevati koncesijsko dajatev, se predlaga 80% oprostitev plačila nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča, saj bi se v nasprotnem primeru plačevala dvojno dajatev .

#### II.

Cilj obravnavane spremembe in dopolnitve odloka je uskladitev odloka z določili 218., 218.a, 218.b, 218.c, 218.č in 218.d členom ZGO-1A, ki določajo način:

1. način uskladitve določanja območij, na katerih se plačuje NUSZ
2. način opredelitve zazidanega in nezazidanega stavbnega zemljišča
3. način uskladitve pridobivanja podatkov za odmero NUSZ za zazidano stavbno zemljišče

4. način uskladitve pridobivanja podatkov za odmero NUSZ za nezazidano stavbno zemljišče
5. način uskladitve predpisov, ki so namenjeni za pridobivanje podatkov za odmero NUSZ.

Odlok želi zagotoviti pogoje za učinkovito gospodarjenje občine s stavbnimi zemljišči, kar pomeni, da želi vzpodbuditi in omogočiti pozidavo strateško pomembnih in za ta namen opredeljenih zemljišč. Nov zakon o urejanju prostora namreč ne omogoča širitve zazidljivih zemljišč, če ostajo prosta zemljišča znotraj naselij.

Odlok zato temelji na naslednjih načelih:

1. za vzpostavitev evidence zavezancev za NUSZ se uporablja:
  - zemljiški kataster, kataster stavb ter ostale evidence skladno z določili 218., 218.a, 218.b, 218.c, 218.č in 218.d člena ZGO-1A
  - prostorski izvedbeni akti
  - preveritev zagotovljenosti oskrbe s pitno vodo in energijo, odvajanja odplak in odstranjevanja odpadkov ter dostopa na javno cesto
2. postopek pridobivanja in preverjanja podatkov je usklajen z novimi zakonskimi določbami in sicer se uporablja postopek javnega naznanila skladno z z določili 218., 218.a, 218.b, 218.c, 218.č in 218.d člena ZGO-1A
3. obveznosti odmere NUSZ za nezazidana zemljišča je določena le za 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, in če je na njih zagotovljena oskrba s pitno vodo in energijo, odvajanje odplak in odstranjevanje odpadkov ter dostop na javno cesto
4. mesečna višina nadomestila za uporabo nezazidanega stavbnega zemljišča je določena tako, da se število točk, določenih glede na razvojno stopnjo stavbnega zemljišča in območja zajemanja nadomestila v občini Postojna pomnoži s površino nezazidanega stavbnega zemljišča in z vrednostjo točke za izračun nadomestila ter z upoštevanjem korekcijskega faktorja
5. število točk za nezazidana stavbna zemljišča je določeno glede na razvojno stopnjo stavbnega zemljišča in območja zajemanja nadomestila v občini Postojna, kar pomeni najvišja točka za zemljišča, s prostorskimi izvedbenimi načrti namenjena poslovni dejavnosti in najnižja točka za zemljišča s prostorskimi ureditvenimi pogoji namenejena za pozidavo v oddaljenejših naseljih,
6. odmera NUSZ je postopna, saj se v letu 2005 uporablja korekcijski faktor 0,4, v letu 2006 pa 0,7
7. odmera NUSZ za nezazidana stavbna zemljišča se izvrši le v primeru, da je zemljišče dovolj veliko za gradnjo, kar pomeni, da mora biti nezazidana parcela sama ali skupaj s sosedno nezazidano parcelo istega lastnika večja ali enaka 500m<sup>2</sup> v 1. in 2. območju zajemanja NUSZ (območje mesta Postojne), v 3., 4. in 5. območju zajemanja NUSZ pa vsaj 800m<sup>2</sup>,
8. možna je oprostitvev plačila nadomestila za uporabo nezazidanega stavbnega zemljišča v letu, v katerem se pridobi gradbeno dovoljenje
9. možna je oprostitvev plačila nadomestila za uporabo nezazidanega stavbnega zemljišča v letu, v katerem je sklenjena pogodba o prodaji in overjena pri notarju oziroma je sklenjena v obliki notarskega zapisa.

10. obstoj možnosti odloga plačila nadomestila za uporabo nezazidanega stavbnega zemljišča s pripadajočimi obrestmi za čas do 6 (šest) mesecev
11. obstoj možnosti plačila nadomestila za uporabo nezazidanega stavbnega zemljišča v štirih mesečnih obrokih, vendar le v primeru, da višini nadomestila za uporabo nezazidanega stavbnega zemljišča presega znesek 50.000,00 SIT.

#### 2.4. Ocena finančnih in drugih posledic

##### I.

Oprostitev plačila nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča družbe Postojnska jama, turizem, d.d. v višini 80%, predstavlja izpad nadomestila v višini 18.452.440,80 SIT letno (podatki za leto 2004), kar pa bo kompenzirano s koncesijsko dajatvijo, ki jo bo družba Postojnska jama, turizem jama plačevala Občini Postojna.

##### II.

Občina Postojna je sicer že usklajevala Odlok o NUSZ v letu 2003, vendar je zaradi zgoraj navedene spremembe ZGO-1A potrebna ponovna dopolnitev. Prav tako je bila potrebna vzpostavitev evidence zavezancev za odmero NUSZ po določilih 218., 218.a, 218.b, 218.c, 218.č in 218.d člena predvsem za nezazidana stavbna zemljišča glede na:

- namembnost in dopustne gradnje, določene v prostorskih izvedbenih aktih
- zagotovljenost oskrbe s pitno vodo in energijo, odvajanja odplak in odstranjevanja odpadkov ter dostopa na javno cesto
- kataster stavb in zemljiški kataster
- velikost gradbenih parcel.

Glede na dejstvo, da navedene evidence ni bilo mogoče vzpostavljati pred sprejemom ZGO-1A in sprejemom planskega akta (sprejet na 13. seji občinskega sveta občine Postojna), ki ga je bilo potrebno še digitalizirati, ter neoperativnosti lani sprejetega načina odmere NUSZ za nezazidana stavbna zemljišča, se je evidenca vzpostavila šele sedaj.

Nova določitev odmere NUSZ za stavbna zemljišča predstavlja v letu 2005 dodaten priliv sredstev v višini 20.000.000,00 SIT.

### 3. PREDLOG BESEDILA ODLOKA (V PRILOGI)

#### 4. OBRAZLOŽITEV

##### I.

Dogovor o črpanju koncesijske dajatve za rabo naravnih vrednot Postojnski jamski sistem in Predjamski jamski sistem, načinu plačevanja koncesijske dajatve in njeni namenskosti, št. 66-7/03 z dne 14. 11. 2003, ki je bil sklenjen med Republiko Slovenijo, Ministrstvom za okolje, prostor in energijo ter Občino Postojna:

1. Temelji na Uredbi o koncesiji za rabo naravnih vrednot Postojnski jamski sistem in Predjamski jamski sistem (Ur. list RS, št. 30/2002).
2. Je vezan na veljavnost in trajanje Koncesijske pogodbe za rabo naravnih vrednot Postojnski jamski sistem in Predjamski jamski sistem, ki je bila sklenjena med koncedentom Republiko Slovenijo in koncesionarjem Postojnska jama turizem, d. d. Postojna, Postojna, dne 14. 11. 2003.
3. Nalaga spremembo Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Postojna (Ur. list RS, št. 2/01, 90/02, 71/03 in 133/2003) tako, da se bo družbi Postojnska



jama turizem, d.d. Postojna zmanjša plačilo nadomestila za uporabo stavbnih zemljišč za tista stavbna zemljišča, za katera se izdaja koncesija in za katere plačilo nadomestila bremeni koncesionarja zaradi plačevanja koncesije.

Družba Postojnska jama, turizem, d.d. mora torej Občini Postojna na podlagi pridobljene koncesije za rabo naravnih vrednot Postojnski jamski sistem in Predjamski jamski sistem plačevati koncesijsko dajatev v skladu z Uredbo o koncesiji za rabo naravnih vrednot Postojnski jamski sistem in Predjamski jamski sistem (Uradni list RS, št. 77/2002) in Dogovor o črpanju koncesijske dajatve za rabo naravnih vrednot Postojnski jamski sistem in Predjamski jamski sistem, načinu plačevanja koncesijske dajatve in njeni namenskosti, št. 66-7/03. Koncesijska dajatev se plačuje za rabo naravnih vrednot.

Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča se plačuje za uporabo stavbnega zemljišča, ki prav tako izhaja iz rabe naravne danosti.

Na podlagi dejstva, da je družba Postojnska jama, turizem, d.d. dolžna Občini Postojna plačevati koncesijsko dajatev, se predlaga 80% oprostitev plačila nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča, saj bi se v nasprotnem primeru plačevala dvojno dajatev .

## II.

Cilj obravnavane spremembe in dopolnitve odloka je uskladitev odloka z določili 218., 218.a, 218.b, 218.c, 218.č in 218.d členom ZGO-1A.

Odlok želi zagotoviti pogoje za učinkovito gospodarjenje občine s stavbnimi zemljišči, kar pomeni, da želi vzpodbuditi in omogočiti pozidavo strateško pomembnih in za ta namen opredeljenih zemljišč. Nov zakon o urejanju prostora namreč ne omogoča širitve zazidljivih zemljišč, če ostajo prosta zemljišča znotraj naselij.

Odlok zato temelji na naslednjih načelih:

1. za vzpostavitev evidence zavezancev za NUSZ se uporablja:
  - zemljiški kataster, kataster stavb ter ostale evidence skladno z določili 218., 218.a, 218.b, 218.c, 218.č in 218.d člena ZGO-1A
  - prostorski izvedbeni akti
  - preveritev zagotovljenosti oskrbe s pitno vodo in energijo, odvajanja odplak in odstranjevanja odpadkov ter dostopa na javno cesto
2. postopek pridobivanja in preverjanja podatkov je usklajen z novimi zakonskimi določbami in sicer se uporablja postopek javnega naznanila skladno z z določili 218., 218.a, 218.b, 218.c, 218.č in 218.d člena ZGO-1A
3. obveznosti odmere NUSZ za nezazidana zemljišča je določena le za 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, in če je na njih zagotovljena oskrba s pitno vodo in energijo, odvajanje odplak in odstranjevanje odpadkov ter dostop na javno cesto
4. mesečna višina nadomestila za uporabo nezazidanega stavbnega zemljišča je določena tako, da se število točk, določenih glede na razvojno stopnjo stavbnega zemljišča in

območja zajemanja nadomestila v občini Postojna pomnoži s površino nezazidanega stavbnega zemljišča in z vrednostjo točke za izračun nadomestila ter z upoštevanjem korekcijskega faktorja

5. število točk za nezazidana stavbna zemljišča je določeno glede na razvojno stopnjo stavbnega zemljišča in območja zajemanja nadomestila v občini Postojna, kar pomeni najvišja točka za zemljišča, s prostorskimi izvedbenimi načrti namenjena poslovni dejavnosti in najnižja točka za zemljišča s prostorskimi ureditvenimi pogoji namenejena za pozidavo v oddaljenejših naseljih,
6. odmera NUSZ je postopna, saj se v letu 2005 uporablja korekcijski faktor 0,4, v letu 2006 pa 0,7
7. odmera NUSZ za nezazidana stavbna zemljišča se izvrši le v primeru, da je zemljišče dovolj veliko za gradnjo, kar pomeni, da mora biti nezazidana parcela sama ali skupaj s sosedno nezazidano parcelo istega lastnika večja ali enaka 500m<sup>2</sup> v 1. in 2. območju zajemanja NUSZ (območje mesta Postojne), v 3., 4. in 5. območju zajemanja NUSZ pa vsaj 800m<sup>2</sup>,
8. možna je oprostitev plačila nadomestila za uporabo nezazidanega stavbnega zemljišča v letu, v katerem se pridobi gradbeno dovoljenje
9. možna je oprostitev plačila nadomestila za uporabo nezazidanega stavbnega zemljišča v letu, v katerem je sklenjena pogodba o prodaji in overjena pri notarju oziroma je sklenjena v obliki notarskega zapisa.
10. obstoj možnosti odloga plačila nadomestila za uporabo nezazidanega stavbnega zemljišča s pripadajočimi obrestmi za čas do 6 (šest) mesecev
11. obstoj možnosti plačila nadomestila za uporabo nezazidanega stavbnega zemljišča v štirih mesečnih obrokih, vendar le v primeru, da višini nadomestila za uporabo nezazidanega stavbnega zemljišča presega znesek 50.000,00 SIT.

Nazornejši prikaz odmere NUSZ za nezazidana stavbna zemljišča je prikazan spodaj:

Letna odmera NUSZ v letu 2005 za nezazidana stavbna zemljišča je:

- 1. za poslovno dejavnost v območju UN Titova cesta in parcelo veliko 1000m<sup>2</sup>**  
 $L_{OnusZ (NSZT)} = VT_{(NZST)} \times P_{(NZST)} \times T \times k = 625 \times 1000 \times 0,0183 \times 0,4 \times 12 = 54.900,00$   
SIT
- 2. za stanovanjsko dejavnost v območju UN Šola Vrtec in parcelo veliko 1000m<sup>2</sup>**  
 $L_{OnusZ (NSZT)} = VT_{(NZST)} \times P_{(NZST)} \times T \times k = 100 \times 1000 \times 0,0183 \times 0,4 = 8784,00$  SIT
- 3. za poslovno dejavnost v območju 3 (Splošni PUP) v Prestranku in parcelo veliko 1000m<sup>2</sup>**  
 $L_{OnusZ (NSZT)} = VT_{(NZST)} \times P_{(NZST)} \times T \times k = 100 \times 1000 \times 0,0183 \times 0,4 \times 12 = 8784,00$   
SIT
- 4. za stanovanjsko dejavnost v območju 3 (Splošni PUP) v Prestranku in parcelo veliko 1000m<sup>2</sup>**  
 $L_{OnusZ (NSZT)} = VT_{(NZST)} \times P_{(NZST)} \times T \times k = 50 \times 1000 \times 0,0183 \times 0,4 \times 12 = 4392,00$   
SIT

**5. za poslovno dejavnost v območju 4 (Splošni PUP) v Razdrtem in parcelo veliko 1000m<sup>2</sup>**

$$L_{\text{Onusz}} (\text{NSZT}) = V T (\text{NZST}) \times P (\text{NZST}) \times T \times k = 80 \times 1000 \times 0,0183 \times 0,4 \times 12 = 7027,20 \text{ SIT}$$

**6. za stanovanjsko dejavnost v območju 4 (Splošni PUP) v Razdrtem in parcelo veliko 1000m<sup>2</sup>**

$$L_{\text{Onusz}} (\text{NSZT}) = V T (\text{NZST}) \times P (\text{NZST}) \times T \times k = 40 \times 1000 \times 0,0183 \times 0,4 \times 12 = 3513,60 \text{ SIT}$$

**7. za stanovanjsko dejavnost v območju 5 (Splošni PUP) v Malih Brdih in parcelo veliko 1000m<sup>2</sup>**

$$L_{\text{Onusz}} (\text{NSZT}) = V T (\text{NZST}) \times P (\text{NZST}) \times T \times k = 25 \times 1000 \times 0,0183 \times 0,4 \times 12 = 2196,00 \text{ SIT}$$

Župan  
Občine Postojna  
Jernej Verbič

## **PRILOGA: PREDLOG BESEDILA ODLOKA**

Na podlagi 58. in 61. člena Zakona o stavbnih zemljiščih (Uradni list SRS, št. 18/84), 218. člena Zakona o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 110/02, 8/03 in 47/04) ter na podlagi 16. člena Statuta Občine Postojna (Uradni list RS, št. 1/96, 68/97, 31/98, 84/98 in 66/99) je Občinski svet Občine Postojna na .....seji dne..... sprejel

### **ODLOK**

#### **o spremembah in dopolnitvah odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Postojna**

##### **1. člen**

S tem odlokom se spreminja in dopolnjuje odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v občini Postojna (Ur. list RS, št. 2/2001, 90/2002, 71/2003 in 133/2003).

##### **2. člen**

Besedilo četrtega odstavka 2.a člena se črta.

Za 2.a členom se dodata nov 2.b člen, ki se glasi:

»Za zazidano stavbno zemljišče se po tem odloku štejejo tiste zemljiške parcele ali njihovi deli, na katerih je zgrajena oziroma se na podlagi dokončnega gradbenega dovoljenja gradi katera koli vrsta stavbe ali gradbeni inženirski objekt, ki ni objekt gospodarske javne infrastrukture, če so takšne parcele oziroma njihovi deli v skladu z določbami Zakona o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 110/02, 8/03 in 47/04) – v nadalj. ZGO-1, določene kot gradbene parcele.

Če zemljiške parcele iz prejšnjega odstavka oziroma njihovi deli še niso določeni kot gradbene parcele, pridobijo takšne zemljiške parcele oziroma njihovi deli status zazidanega stavbnega zemljišča s pravnomočno odločbo o parcelaciji, izdano v skladu z določbami 215., 216. oziroma 217. člena ZGO-1 ali pa, ko postane gradbeno dovoljenje, izdano za objekt, ki naj bi se gradil na njej, dokončno.

Do pravnomočnosti odločbe o parcelaciji oziroma dokončnosti gradbenega dovoljenja iz prejšnjega odstavka, se površina parcel iz prejšnjega odstavka, ko se od nje odšteje površina, na kateri stoji stavba ali gradbeni inženirski objekt, ki ni objekt gospodarske javne infrastrukture, pomnožena s faktorjem 1,5, šteje kot površina nezazidanega stavbnega zemljišča, vendar samo, če preostali deli takih zemljiških parcel hkrati izpolnjujejo tudi pogoje iz prvega odstavka tega člena.

##### **3. člen**

Za 2.b členom se dodata nov 2.c člen, ki se glasi:

» 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 določene vrste objekta iz tretjega odstavka 2. člena tega odloka, če je na 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.

Ne glede na gornje določbe se šteje, da je za zemljiške parcele iz prvega odstavka tega člena zagotovljena oskrba s pitno vodo in energijo, odvajanje odplak in odstranjevanje odpadkov ter dostop na javno cesto, če je za območje, na katerem ležijo:

- a) sprejet državni ali občinski lokacijski načrt in je izvedba opremljanja zemljišč s komunalno infrastrukturo najmanj predvidena v razvojnem programu proračuna občine Postojna za tekoče leto;
- b) sprejet občinski prostorski red, kadar 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. Šteje se, da je možno izvesti priključke na komunalno omrežje in njihova raba, kadar je komunalno omrežje v razdalji 100m od roba gradbene parcele.

Ne glede na gornje določbe, se za nezazidana stavbna zemljišča štejejo tudi tiste zemljiške parcele, ki jih določa peti odstavek 218.b člena ZGO-1 in sicer so to zemljiške parcele, za katere je z lokacijskim načrtom določeno, da so namenjene za površinsko izkoriščanje mineralnih surovin:

- a) če je z lokacijskim načrtom določeno, da se po opustitvi izkoriščanja na njih izvede sanacija tako, da se namenijo za gradnjo;
- b) če je za takšno izkoriščanje na njih že podeljena koncesija, vendar se z izkoriščanjem na njih še ni začelo;
- c) če se je z izkoriščanjem na njih že prenehalo in je z lokacijskim načrtom določeno, da se po opustitvi izkoriščanja izvede sanacija tako, da se vzpostavi prejšnje stanje oziroma da se na njih uredijo kmetijska zemljišča ali gozd, takšna sanacija pa še ni izvedena.«

#### 4. člen

Za 2.c členom se dodata nov 2.č člen, ki se glasi:

»Za določitev površine za odmero nadomestila za nezazidana stavbna zemljišča iz prejšnjega člena se upošteva:

- a) v primerih, ko je gradbena parcela določena se upošteva površina tistih zemljiških parcel ali njihovih delov, na katerih še ni zgrajena nobena stavba in za katere je z izvedbenim prostorskim aktom določeno, da so zazidljive za stanovanjske ali poslovne stavbe,
- b) v primerih, ko k obstoječemu objektu še ni določena gradbena parcela se upošteva tista površina, ki tvori površine zemljiških parcel ali njihovih delov, če so takšne parcele oziroma njihovi deli v skladu z določbami tega Odloka in Zakona o graditvi objektov določene kot gradbene parcele, od katerih se odšteje tisti del površine, na kateri stoji ali se gradi katera koli vrste stavbe ali gradbeni inženirski objekt, ki ni objekt gospodarske javne infrastrukture, na podlagi dokončnega gradbenega dovoljenja, pomnožena s faktorjem 1,5.
- c) v primerih, ko zazidljiva gradbena parcela še ni določena se določi površina iz uradnih podatkov zemljiškega katastra za vse zemljiške parcele ali njihove dele, ki so določene z veljavnimi prostorskimi sestavinami občinskega dolgoročnega plana za obdobje od leta 1986 do leta 2000 in občinskega srednjeročnega družbenega plana za obdobje od leta 1986 do leta 1990 oziroma občinskim prostorskim planom in veljavnimi izvedbenimi prostorskimi akti, kot stavbna zemljišča na katerih še ni zgrajen ali na katerih se še ne gradi katera koli vrste stavbe ali gradbeni inženirski objekt, ki ni objekt gospodarske javne infrastrukture, na podlagi dokončnega gradbenega dovoljenja.

Ne glede na gornje določbe tega člena se določi površina za odmero nezazidanega stavbnega zemljišča samo za tista nezazidana stavbna zemljišča, ki izpolnjujejo pogoje iz 2.c člena tega Odloka glede komunalne opremljenosti.«

#### 5. člen

Besedilo 5. člena se črta in v celoti nadomesti z naslednjim besedilom:

»Meje območij zajemanja nadomestila so določene v kartografski dokumentaciji Odloka o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega plana Občine Postojna za obdobje od leta 1986 do leta 2000 in družbenega plana Občine Postojna za obdobje 1986-1990 – dopolnjen 2004 (Ur. list RS, št.78/04).«

#### 6. člen

Besedilo drugega odstavka 11. člena se črta in doda nov 11.a člen, ki se glasi:

»Mesečna višina nadomestila za uporabo nezazidanega stavbnega zemljišča (MOnusz<sub>(NSZT)</sub>) se določi tako, da se število točk, določenih glede na razvojno stopnjo stavbnega zemljišča in območja zajemanja nadomestila v občini Postojna (VT<sub>(NZST)</sub>) pomnoži s površino nezazidanega stavbnega zemljišča (P<sub>(NZST)</sub>) in z vrednostjo točke za izračun nadomestila (T) ter z upoštevanjem korekcijskega faktorja (k) in sicer:

$$MOnusz_{(NSZT)} = VT_{(NZST)} \times P_{(NZST)} \times T \times k$$

Število točk za nezazidana stavbna zemljišča (VT<sub>(NZST)</sub>), določena v 3. členu tega odloka, je določeno glede na razvojno stopnjo stavbnega zemljišča in območja zajemanja nadomestila v občini Postojna in sicer:

Razvojna stopnja stavbnega zemljišča	Območje			
	1. in 2.	3.	4.	5.
območje, kjer je sprejet prostorski izvedbeni načrt (DLN, OLN, UN, ZN) z osnovno in podrobnejšo namensko rabo: poslovna dejavnost	625	/	/	/
območje, kjer je sprejet prostorski izvedbeni načrt (DLN, OLN, UN, ZN) z osnovno in podrobnejšo namensko rabo: stanovanjska	100	/	/	/
območje, kjer je sprejet prostorski izvedbeni akt (PUP) z osnovno namensko rabo: poslovna	120	100	80	50
območje, kjer je sprejet prostorski izvedbeni akt (PUP) z osnovno namensko rabo: stanovanjska	60	50	40	25

Korekcijski faktor (k) za nezazidana stavbna zemljišča znaša:

Leto	Korekcijski faktor za nezazidana stavbna zemljišča
2005	0,4
2006	0,7
2007 in naslednja leta	1,0

#### 7. člen

Besedilo tretjega odstavka 14. člena se črta in nadomesti z besedilom, ki se glasi:

»Sprememba, ki vpliva na odmero nadomestila za uporabo zazidanega in nezazidanega stavbnega zemljišča in jo je zavezanec posredoval v roku 15 dni od nastale spremembe, se upošteva od prvega dne v naslednjem mesecu, v katerem je sprememba nastala.

V kolikor zavezanec zamudi v prejšnjem odstavku določen 15 dnevni rok za posredovanje podatkov, se sprememba upošteva s 1. 1. naslednjega leta.

Zavezancem, ki se evidentirajo na novo, se sprememba upošteva od dneva vselitve.

#### 8. člen

Za 14. členom se doda nov 14.a člen, ki se glasi:

»Evidenco zavezancev za odmero nadomestila za zazidano in nezazidano stavbno zemljišče vodi in vzdržuje pristojni občinski organ, ki posreduje podatke pristojnemu davčnemu organu.

Zavezanci so dolžni prijaviti občini Postojna nastanek obveznosti plačila nadomestila po tem odloku in vse spremembe, ki vplivajo na odmero nadomestila v skladu z določili 15. člena tega odloka

Za izračun nadomestila se uporabljajo uradni podatki in evidence v skladu z 218., 218.a, 218b, 218c, 218.č in 218.d člena ZGO-1. Če ti podatki niso dostopni, je zavezanec za plačilo nadomestila dolžan na poziv občinske uprave v roku 15 dni od prejema poziva posredovati verodostojne podatke, ki omogočajo odmero nadomestila.«

#### 9. člen

V 15. členu se za tretjim odstavkom doda nov četrti odstavek, ki se glasi:

»Ne glede na prejšnje odstavke se družbo Postojnska jama, turizem, d.d. Postojna zaradi obveznosti plačevanje koncesijske dajatve za rabo naravnih vrednot Postojnski jamski sistem in Predjamski jamski sistem oprosti plačila nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča v višini 80% za tista stavbna zemljišča, za katera se izdaja koncesija in za katere plačilo nadomestila bremeni koncesionarja zaradi plačevanja koncesije.«

#### 10. člen

Za 15. členom se doda nov 15.a člen, ki se glasi:

»Ne glede na določbe 11.a člena se nadomestilo za uporabo nezazidanega stavbnega zemljišča ne plačuje:

- a) če nezazidana parcela oz. del nezazidane parcele, po določitvi gradbene parcele objekta, sama ali skupaj s sosedno nezazidano parcelo istega lastnika ni večja ali enaka 500m<sup>2</sup> v 1. in 2. območju zajemanja NUSZ (območje mesta Postojne),

- b) če nezazidana parcela oz. del nezazidane parcele, po določitvi gradbene parcele objekta, sama ali skupaj s sosedno nezazidano parcelo istega lastnika ni večja ali enaka 800m<sup>2</sup> v 3., 4. in 5. območju zajemanja NUSZ,

#### 11. člen

Za 15.a členom se doda nov 15.b člen, ki se glasi:

»Zavezancem za plačilo nadomestila za uporabo nezazidanega stavbnega zemljišča se v letu, v katerem pridobijo gradbeno dovoljenje ter imajo na podlagi pravnomočne odločbe o odmeri komunalnega prispevka poravnane vse obveznosti do občine Postojna, oprosti plačilo nadomestila.

Zavezanci za plačilo nadomestila za uporabo nezazidanega stavbnega zemljišča, ki s prometom nezazidanih stavbnih zemljišč omogočijo zaokroževanje in izkoriščanje stavbnih zemljišč v skladu z občinskimi prostorskimi akti oziroma pridobitev zemljišč za izgradnjo javne infrastrukture, se oprostijo plačila nadomestila za leto, v katerem je pogodba sklenjena in overjena pri notarju oziroma je sklenjena v obliki notarskega zapisa.

Za uveljavljanje oprostitev po prvem in drugem odstavku 15.b člena morajo zavezanci vložiti pisno vlogo v letu uveljavljanja oprostitev v rokih, določenih v 14. členu tega odloka.

Oprostitev iz prvega in drugega odstavka 15.b člena je za isto zemljišče mogoče uveljaviti le enkrat oziroma dvakrat v primeru, da se najprej uveljavlja po drugem odstavku 15.b člena in v naslednjem letu po prvem odstavku 15.b člena.«

#### 12. člen

Za 17.a členom se 17.b člen, ki se glasi:

»Župan lahko na podlagi pisne vloge zavezanca dovoli odlog plačila nadomestila za uporabo nezazidanega stavbnega zemljišča s pripadajočimi obrestmi za čas do 6 (šest) mesecev.

Župan lahko na podlagi pisne vloge zavezancu dovoli plačilo nadomestila za uporabo nezazidanega stavbnega zemljišča v štirih mesečnih obrokih, vendar le v primeru, da višini nadomestila za uporabo nezazidanega stavbnega zemljišča presega znesek 50.000,00 SIT.

Za čas, ko je zavezancu odloženo plačilo, se zaračunavajo obresti po slovenski medbančni obrestni meri za ročnost glede na čas, za katerega je bil odobren odlog davčne izvršbe, ki velja na dan izdaje odločbe«.

#### 13. člen

Ta odlok začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije, uporablja pa se od 1.1.2005 dalje.

Št.:

Postojna, dne

Župan  
Občine Postojna  
Jernej Verbič