

## PREDLOG

Na podlagi 55. člena Zakona o izvrševanju poračunov Republike Slovenije za leti 2018 in 2019 (Ur. list RS, št. 71/17, 13/18 – ZJF-H, 83/18 in 19/19) v povezavi s VI. poglavjem Zakona o stavbnih zemljiščih (Uradni list SRS, št. 18/84, 32/85 – popr. 33/89, Uradni list RS, št. 24/92 – odl. US, 29/95 – ZPDF, 44/97 – ZSZ in 101/13 – odl. US) ter določbami 218. člena in 218.a do 218.d 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) ter na podlagi 22. člena Statuta Občine Vrhnika (Naš časopis, št. 430/15) je Občinski svet Občine Vrhnika na \_\_\_ seji, dne \_\_\_.\_\_.\_\_\_\_ sprejel

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

#### **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) za zazidana in nezazidana stavbna zemljišča.
- (2) Podlage za obračun in odmero nadomestila so določene ob upoštevanju naslednjih kriterijev:
  - določitev območij, katera so predmet odmere nadomestila,
  - meril za določitev višine nadomestila,
  - določitev zavezancev za plačilo nadomestila in način odmere nadomestila,
  - določitev oprostitev plačila nadomestila.
- (3) Nadomestilo se plačuje za zazidana in nezazidana stavbna zemljišča.

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

##### 2. člen

(zazidana stavbna zemljišča)

- (1) Za zazidana stavbna zemljišča štejejo zemljišča, na katerih so 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.

### 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.

### 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 poslovni dejavnosti.
- (2) Osnovo za določitev površine zazidanega stavbnega zemljišča predstavljajo uradne evidence: register nepremičnin, kataster stavb in zemljiški kataster, ki jih vodi pristojna geodetska uprava in iz katerih občina za potrebe odmere nadomestila pridobiva podatke.
- (3) Površina zazidanega stavbnega zemljišča za stanovanjski namen se določi kot neto tlorisna površina (SIST ISO: 9836) vseh zaprtih prostorov posameznega stavbnega dela.
- (4) Površina zazidanega stavbnega zemljišča za poslovni namen se določi kot neto tlorisna površina (SIST ISO: 9836) 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 parceli objekta, 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 nelegalne gradnje.

- (8) Na podlagi določil 5. odstavka tega člena, občina vzpostavi lastno evidenco zunanjih poslovnih površin.

#### 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 predstavljata uradni evidenci: zemljiški kataster in kataster stavb, iz katerih občina pridobiva potrebne 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.

### III. OBMOČJA ODMERE NADOMESTILA

#### 6. člen

(območja)

- (1) Območja, ki so predmet odmere nadomestila, so določena na podlagi naslednjih kriterijev:
  - lokalnega pomena območja;
  - dostopnosti do javnih funkcij;
  - namembnosti območja (namenska raba zemljišč).
- (2) Območja iz prvega odstavka tega člena praviloma razmejujejo meje naselij, ki so skladne z mejo naselij iz registra prostorskih enot. Kadar se območje deli znotraj posameznega naselja, je meja skladna z mejo med posameznimi namenskimi rabami prostora, ki so upoštewane v pregledni karti območij NUSZ iz priloge 1
- (3) Območja iz prvega odstavka tega člena, se delijo na:
  - 1. območje, ki zaobjema ožje območje poselitve naselja Vrhnika
  - 2. območje, ki zaobjema širše območje poselitve naselja Vrhnika
  - 3. območje, ki zaobjema preostala območja poselitve, z izjemo poselitve v naselju Pokojišče in Smrečje
  - 4. območje, ki zaobjema območje poselitve v naseljih Smrečje, Padež, Pokojišče in Zavrh pri Borovnici.
- (4) Pregledna karta območij NUSZ je sestavni del tega odloka in se nahaja v prilogi 1 ter je na vpogled na sedežu Občine in na njeni spletni strani.

#### 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 opreme in gospodarske javne infrastrukture,
- lega in namen stavbnega zemljišča.

##### 8. člen

(opremljenost stavbnega zemljišča z infrastrukturo)

(1) Opremljenost stavbnega zemljišča z objekti in omrežji komunalne opreme in gospodarske javne infrastrukture se vrednoti z naslednjimi točkami:

Infrastruktura	Opremljenost stavbnega zemljišča	Število točk
prometno omrežje	vsa zemljišča v občini	30
vodovodno omrežje	zemljišča, ki jih je mogoče priključiti	15
kanalizacijsko omrežje	zemljišča, ki jih je mogoče priključiti	20
plinovodno omrežje	zemljišča, ki jih je mogoče priključiti	10
javna razsvetljava	vsa zemljišča v strnjem delu naselja, ki ima vzpostavljeno javno razsvetljavo	10

(2) Opremljenost stavbnega zemljišča z objekti in omrežji komunalne opreme, gospodarske javne infrastrukture in javne infrastrukture, določi njen upravljavec.

##### 9. člen

(lega in namen stavbnega zemljišča)

Uporaba stavbnega zemljišča se vrednoti v odvisnosti od njegove geografske lege ter namena na naslednji način:

Namen stavbnega zemljišča	1. območje	2. območje	3. območje	4. območje
A - Stanovanjski namen	150	100	40	20
B - Poslovni namen pridobitne dejavnosti	750	370	100	50
B1 - Poslovni namen pridobitne dejavnosti – ZPP	750	370	100	50
C - Poslovni namen nepridobitne dejavnosti	300	100	50	30
C1 - Poslovni namen nepridobitne dejavnosti – ZPP	300	100	50	30
E - Nezazidano stavbno zemljišče	85	70	60	45

##### 10. člen

(določitev višine nadomestila)

- (1) Letno višino nadomestila za zazidano stavbno zemljišče predstavlja vsota točk iz 8. in 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 nezazidano stavbno zemljišče predstavlja vsota točk iz 9. člena tega odloka, ki se pomnoži s površino nezazidanega stavbnega zemljišča ter z vrednostjo točke za odmero nadomestila za nezazidano stavbno zemljišče.

#### 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.

### 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 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.

#### 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.

#### 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.

### VI. OPROSTITVE PLAČILA NADOMESTILA

#### 15. člen

(oprostitve)

- (1) Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča se oprosti za:
  - 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 oprostitvev prične teči z dnem prijave stalnega bivališča, upošteva pa se od dneva popolnosti vloge za priznanje 5-letne oprostitve.

## VII. PREHODNI DOLOČBI IN KONČNI DOLOČBI

### 16. člen

(obravnavava pritožb v prehodnem obdobju)

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

### 17. člen

(vrednost točke NUSZ za leto 2020)

Letna vrednost točke NUSZ za leto 2020 za zazidano in nezazidano stavbno zemljišče znaša 0,003278 EUR/m<sup>2</sup>.

### 18. člen

(prenehanje veljavnosti odloka)

Z dnem uveljavitve tega odloka preneha veljati Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča na območju občine Vrhnika (UL SRS, št. 1/90, UL RS, št. 13/90 – popr., UL RS, št. 47/92, Naš časopis, št. 297/03, Naš časopis, št. 309/04, Naš časopis, št. 323/06, Naš časopis, št. 324/06 in UPB odloka NUSZ, Naš časopis, št. 328/06), uporablja pa se do 31. 12. 2019.

### 19. člen

(uveljavitev odloka)

Ta odlok začne veljati naslednji dan po objavi v občinskem glasilu Naš časopis, uporabljati pa se začne 1. 1. 2020.

Številka: 007-7/2019 (4-03)

Vrhnika, dne

Občina Vrhnika  
ŽUPAN  
Daniel Cukjati

Priloga 1: Pregledna karta območij NUSZ

