



## ŽUPAN

Številka: 032-13/2019-17  
Datum: 19. 11. 2019

## OBČINSKI SVET OBČINE MEDVODE

- ZADEVA:** Predlog za uvrstitev na dnevni red seje Občinskega sveta Občine Medvode
- VSEBINA:** Predlog Odloka o odmeri nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča v občini Medvode
- PREDLAGATELJ:** Nejc Smole, župan
- POROČEVALEC:** Uroš Košir, Locus d.o.o., Domžale
- GRADIVO:**
- Predlog odloka z obrazložitvijo
  - Pregledna karta območij odmere nadomestila

### PREDLOG SKLEPA:

**Občinski svet Občine Medvode sprejema predlog Odloka o odmeri nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča v občini Medvode.**

Nejc Smole  
Župan

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, 29/95 – ZPDF, 44/97 – ZSZ, 101/13 – ZDavNepr in 22/14 – odl. US), določb 218.–218.d člena Zakona o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 102/04 – uradno prečiščeno besedilo, 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), 55. člena Zakona o izvrševanju poračunov Republike Slovenije za leti 2018 in 2019 (Uradni list RS, št. 71/17, 13/18 – ZJF-H, 83/18 in 19/19) in 18. člena Statuta Občine Medvode (Uradni list RS, št. 51/14 – uradno prečiščeno besedilo, 55/14 – popr. in 17/18) je Občinski svet Občine Medvode na seji \_\_\_\_\_dne \_\_\_\_\_ sprejel

## ODLOK

### o odmeri nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča v občini Medvode

#### I. SPLOŠNE DOLOČBE

##### **1. člen** **(predmet odloka)**

S tem odlokom se določajo podlage za odmero nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča (v nadaljevanju: nadomestilo):

- evidence za odmero nadomestila,
- zazidana in nezazidana stavbna zemljišča,
- območja, ki so predmet odmere nadomestila,
- merila za določitev višine nadomestila,
- zavezanca za plačilo nadomestila in način odmere nadomestila,
- oprostitve plačila nadomestila.

##### **2. člen** **(gradbena parcela)**

(1) Izraz gradbena parcela, ki se uporablja v tem odloku, predstavlja zemljišče z zgrajeno stavbo ali namenjeno gradnji stavbe, na katerem so vse površine potrebne za funkcioniranje stavbe, je trajno namenjeno redni rabi te stavbe in je kot tako določeno skladno s predpisi s področja graditve in urejanja prostora ter tem odlokom.

(2) Gradbena parcela je lahko sestavljena iz ene ali več zemljiških parcel ali njihovih delov, mora pa biti v celoti v območju namenske rabe, kjer je gradnja dovoljena.

##### **3. člen** **(zazidana stavbna zemljišča)**

(1) Kot zazidana stavbna zemljišča štejejo zemljišča, na katerih so gradbene parcele z zgrajenimi stavbami in gradbenimi inženirskimi objekti, ki niso objekti gospodarske javne infrastrukture in zemljišča, na katerih se je na podlagi dokončnega gradbenega dovoljenja začelo z gradnjo stavb in gradbenih inženirskih objektov, ki niso objekti gospodarske javne infrastrukture.

(2) Če določena stavba, ki ni objekt gospodarske javne infrastrukture, gradbene parcele nima določene, se do njene določitve za zazidano stavbno zemljišče šteje tisti del površine zemljiške parcele, na kateri stoji takšna stavba (fundus), pomnožena s faktorjem 1,5, preostali del površine takšne parcele pa se šteje za nezazidano stavbno zemljišče.

#### **4. člen** **(nezazidana stavbna zemljišča)**

- (1) Kot nezazidana stavbna zemljišča se 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.
- (2) Če na posameznem od zgoraj navedenih zemljišč stoji objekt, se kot nezazidano stavbno zemljišče določi zemljiška parcela, na kateri stoji takšen objekt, od katere se odšteje površino gradbene parcele.
- (3) Če gradbena parcela ni določena, se do njene določitve 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) Nezazidano stavbno zemljišče je lahko sestavljeno iz ene ali več zemljiških parcel kakor tudi dela zemljiške parcele.
- (5) Kot nezazidana stavbna zemljišča s štejejo zemljišča, na katerih je zagotovljena oskrba s pitno vodo in energijo iz javnega omrežja, odvajanje odpadne vode in odstranjevanje odpadkov ter možnost dostopa na javno cesto.
- (6) Šteje se, da je oskrba s pitno vodo in energijo, odvajanje odpadne vode in odstranjevanje odpadkov ter možnost dostopa na javno cesto zagotovljena, če se zemljišče lahko šteje za opremljeno stavbno zemljišče skladno s predpisi o prostorskem načrtovanju.

## II. EVIDENCE ZA ODMERO NADOMESTILA

#### **5. člen** **(evidenca stavbnih zemljišč)**

Za potrebe odmere nadomestila upravni organ občine, pristojen za odmero nadomestila (v nadaljevanju: pristojni organ občine), vodi in vzdržuje evidenco stavbnih zemljišč. Podatke za evidenco stavbnih zemljišč pristojni organ občine pridobiva iz gostujočih in lastnih zbirk podatkov.

#### **6. člen** **(gostujoče zbirke podatkov)**

- (1) Gostujoče zbirke podatkov se privzamejo iz državnih, občinskih in ostalih evidenc.
- (2) Gostujoče zbirke podatkov iz državnih evidenc so:
  - podatki o površinah, dejanski rabi in identifikatorjih nepremičnin iz Registra nepremičnin, Katastra stavb in Zemljiškega katastra,
  - podatki o zavezancih iz Poslovnega registra Slovenije, Poslovnega registra dejavnosti, Centralnega registra prebivalstva in Zemljiške knjige,
  - podatki o komunalni opremljenosti iz Zbirnega katastra gospodarske javne infrastrukture,
  - podatki državnih prostorskih in ostalih upravnih aktov iz Prostorskega informacijskega sistema ali pristojnih upravnih organov, ki te podatke izdajajo.
- (3) Gostujoče zbirke podatkov iz občinskih evidenc so:
  - podatki občinskih prostorskih aktov,
  - podatki o komunalni opremljenosti iz katastrov upravljavcev gospodarske javne infrastrukture.

#### **7. člen** **(lastne zbirke podatkov)**

- (1) Lastne zbirke podatkov, ki so namensko vzpostavljene za odmero nadomestila, so:
  - območja odmere nadomestila,
  - opremljenost stavbnega zemljišča z gospodarsko javno infrastrukturo,
  - nezazidana stavbna zemljišča,

- zunanje poslovne površine,
  - oprostitve plačevanja nadomestila.
- (2) Lastne zbirke podatkov iz prvega odstavka upravlja občina.

### **8. člen** **(podatki v evidenci stavbnih zemljišč)**

V evidenci stavbnih zemljišč se vodijo naslednji podatki:

- površina in dejanska raba stavb ali stavbnih delov in zemljiških parcel ali njenih delov z identifikacijsko oznako,
- podatki o zavezancih (naziv, naslov, matična in/ali davčna številka zavezanca, delež),
- lastne zbirke podatkov za odmero nadomestila stavb ali stavbnih delov in zemljiških parcel ali njenih delov,
- število točk za posamezno nepremičnino po posameznem merilu za določitev višine nadomestila,
- znesek nadomestila,
- oprostitve,
- drugi podatki potrebni za odmero nadomestila.

### **9. člen** **(vpogled v podatke)**

- (1) Lastniki stavbnih zemljišč so skladno s predpisi, ki urejajo evidentiranje nepremičnin in drugimi predpisi, odgovorni za pravilnost podatkov o površinah nepremičnin, dejanskih rabah nepremičnin in zavezancih v evidenci stavbnih zemljišč.
- (2) Zavezanci imajo pri pristojnem organu občine kadarkoli pravico do vpogleda ali pridobitve potrdila o podatkih v evidenci.
- (3) Zavezanec lahko poda predlog za spremembo podatkov za odmero nadomestila pristojnemu organu občine.

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

### **10. člen** **(določitev površine in namena 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 vseh prostorov posameznega stavbnega dela poslovnega namena in neto tlorisna površina vseh stavbnih delov, ki so funkcionalno povezani z njim.
- (3) Površina zazidanega stavbnega zemljišča za poslovni namen – zunanje poslovne površine, se določi kot površina zemljiške parcele ali njenega dela, ki je namenjena za opravljanje poslovne dejavnosti.
- (4) Namen uporabe zazidanega stavbnega zemljišča se privzame iz podatka o dejanski rabi stavbe. V primeru, da podatek o dejanski rabi ni skladen z gradbenim ali uporabnim dovoljenjem, se pri odmeri nadomestila uporabijo podatki iz dokončnega gradbenega oziroma uporabnega dovoljenja.
- (5) Če podatek o površini ali namenu uporabe zazidanega stavbnega zemljišča v uradnih evidencah ne obstaja, le-tega na podlagi ugotovitve dejanskega stanja (terenski ogled, podatki iz projektne dokumentacije, druge javne evidence ali uradni dokumenti drugih upravnih organov, ipd.) določi pristojen organ občine. Na ta način pridobljen podatek se pred odmero posreduje zavezancu.

- (6) Občina obvesti zavezance za zazidana stavbna zemljišča – zunanje poslovne površine, o podatkih za odmero nadomestila – zunanje poslovne površine, le ob prvem vpisu v lastno zbirko podatkov.
- (7) Če se zavezanec za plačilo nadomestila za uporabo zazidanega stavbnega zemljišča ali zazidanega stavbnega zemljišča – zunanje poslovne površine s podatki pristojnega organa občine ne strinja, mora v roku 30 dni od seznanitve s podatki za odmero, predlagati vpis novih ali spremenjenih podatkov v evidence pri pristojnem organu občine ali predlagati vpis novih ali spremenjenih podatkov v uradne evidence pri pristojni geodetski upravi v skladu s predpisi, ki urejajo evidentiranje nepremičnin, če se pritožba nanaša na površino stavbe oziroma stavbnega dela ali površino zemljiške parcele oziroma njenega dela.
- (8) Če zavezanec za plačilo nadomestila za uporabo zazidanega stavbnega zemljišča ne predlaga vpisa novih ali spremenjenih podatkov v skladu z določili prejšnjega odstavka, se šteje, da so podatki pristojnega organa občine pravilni.
- (9) Ne glede na določila prvega do četrtega odstavka tega člena se pri odmeri nadomestila v primeru gradnje ali spremembe namembnosti uporabijo podatki iz dokončnega gradbenega dovoljenja.

### 11. člen

#### (določitev površine nezazidanega stavbnega zemljišča)

- (1) Površina nezazidanega stavbnega zemljišča se določi kot površina zemljiške parcele, ali njenega dela, ki je namenjena gradnji, ob upoštevanju 4. člena tega odloka.
- (2) Občina obvesti lastnike oziroma zavezance zemljiških parcel ali njenih delov, ki se po določbah 4. člena tega odloka štejejo za nezazidano stavbno zemljišče, o podatkih za odmero nadomestila za uporabo nezazidanega stavbnega zemljišča (le ob prvem vpisu v lastno zbirko podatkov).
- (3) Če se lastnik oziroma zavezanec za plačilo nadomestila za uporabo nezazidanega stavbnega zemljišča s podatki pristojnega organa občine ne strinja, mora v roku 30 dni od seznanitve s podatki za odmero, predlagati vpis novih podatkov ali predlagati vpis sprememb podatkov v evidence pri pristojnem organu občine ali predlagati vpis novih ali spremenjenih podatkov v uradne evidence pri pristojni geodetski upravi v skladu s predpisi, ki urejajo evidentiranje nepremičnin, če se pritožba nanaša na površino zemljiške parcele ali njenega dela.
- (4) Če lastnik oziroma zavezanec za plačilo nadomestila za uporabo nezazidanega stavbnega zemljišča ne predlaga vpisa novih ali spremenjenih podatkov v skladu z določili prejšnjega odstavka, se šteje, da so podatki pristojnega organa občine pravilni.

## IV. DOLOČITEV OBMOČIJ ODMERE NADOMESTILA

### 12. člen

#### (območja odmere nadomestila)

- (1) Območja, ki so predmet odmere nadomestila (v nadaljevanju: območja), so:

OBMOČJE	NASELJA
1	naselje Medvode – del
2	naselje Medvode – del, Goričane – del, Ladja, Rakovnik – del, Sora – del, Spodnja Senica – del, Spodnje Pirniče – del, Vaše – del, Verje – del, Vikrče – del, Zbilje – del, Zgornja Senica – del, Zgornje Pirniče – del,
3	Belo – del, Dol, Dragočajna, Golo Brdo – del, Hraše – del, Moše, Seničica – del, Smladnik – del, Sora – del, Spodnja Senica – del, Topol pri Medvodah – del, Valburga, Zavrh pod Šmarno goro – del, Zbilje – del, Zgornja Senica – del, Žlebe – del
4	Belo – del, Brezovica pri Medvodah, Golo Brdo – del, Goričane – del, Hraše – del, Medvode – del, Osolnik, Rakovnik – del, Seničica – del, Setnica-del, Smladnik – del, Sora – del, Spodnje Pirniče – del, Studenčice, Tehovec, Topol

pri Medvodah – del, Trnovec, Vaše – del, Verje – del, Vikrče – del, Zavrh pod Šmarno goro – del, Zgornje Pirniče – del, Žlebe – del
---

(2) Območja iz prejšnjega odstavka tega člena so podrobneje prikazana na pregledni karti »Pregledna karta območij odmere nadomestila«, ki je sestavni del tega odloka in je na vpogled v prostorih občinske uprave.

## V. MERILA ZA DOLOČITEV VIŠINE NADOMESTILA

### 13. člen (splošna merila)

- (1) Za določitev višine nadomestila za zazidana stavbna zemljišča se upoštevajo naslednja merila:
- lega in namen stavbnega zemljišča,
  - opremljenost stavbnega zemljišča s posamezno vrsto komunalne opreme, gospodarske javne infrastrukture ali javne infrastrukture.
- (2) Za določitev višine nadomestila za nezazidana stavbna zemljišča se upošteva naslednje merilo:
- lega in namen stavbnega zemljišča.

### 14. člen (lega in namen zazidanega stavbnega zemljišča)

- (1) Po namembnosti se zazidana stavbna zemljišča razvrščajo v skladu s predpisi, ki urejajo razvrščanje objektov, in sicer na poslovni in stanovanjski namen.

NAMEN STAVBNEGA ZEMLJIŠČA		PODROBNEJŠI OPIS
POSLOVNI NAMEN		
A	gospodarski in poslovni namen	industrijska proizvodnja, energetika, obrtna proizvodnja, zunanja trgovina, poslovne storitve, agencije, bančništvo, menjalnice, borze, zavarovalnice, poslovna združenja, zasebne zdravstvene ustanove, trgovina na debelo
B	storitveni in trgovski namen	gostinstvo, storitve s področja turističnega posredovanja, trgovina na drobno, obrtne storitve, servisne dejavnosti
C	namen javnih služb in storitev ter družbenih dejavnosti	železniški promet, storitve na področju telekomunikacij, komunalna dejavnost, ribištvo, javna uprava, politične organizacije, društva, osnovno izobraževanje, znanstvene in raziskovalne dejavnosti, kulturno umetniške dejavnosti, telesna kultura in rekreacija, dejavnosti s področja družbenega zdravstvenega varstva, otroško varstvo, mladinski domovi, socialne ustanove
D	kmetijski namen, ki jih opravljajo gospodarske družbe	kmetijske storitve in kmetijska proizvodnja, vrtnarstvo in drevesnice
STANOVANJSKI NAMEN		
E	stanovanjski namen	stanovanja v večstanovanjskih stavbah, stanovanjske družinske hiše, samski domovi, dijaški domovi, domovi za ostarele, garaže, ki niso del poslovnega namena

(2) Za namen stavbnega zemljišča se dejavnostim po posameznih območjih določi naslednje število točk:

NAMEN STAVBNEGA ZEMLJIŠČA		ŠTEVILO TOČK			
		1	2	3	4
A	gospodarski in poslovni namen	1100	1000	620	200
B	storitveni in trgovski namen	900	700	500	180
C	namen javnih služb in storitev ter družbenih dejavnosti	500	400	300	100
D	kmetijski namen, ki jih opravljajo gospodarske družbe	150	110	70	30
E	stanovanjski namen	70	50	30	15

(3) Za namen stavbnega zemljišča zunanje poslovne površine se po posameznih območjih določi naslednje število točk:

NAMEN STAVBNEGA ZEMLJIŠČA	ŠTEVILO TOČK			
	1	2	3	4
zunanje poslovne površine	250	200	150	50

### 15. člen

#### (opremljenost zazidanega stavbnega zemljišča z infrastrukturo)

Opremljenost zazidanega stavbnega zemljišča z objekti in omrežji komunalne opreme, gospodarske javne infrastrukture ali javne infrastrukture se vrednoti z naslednjimi točkami:

INFRASTRUKTURA	OPREMLJENOST STAVBNEGA ZEMLJIŠČA	ŠTEVILO TOČK
cestno omrežje	vsa stavbna zemljišča	60
kanalizacijsko omrežje	stavbna zemljišča, ki jih je možno priključiti	70
vodovodno omrežje	stavbna zemljišča, ki jih je možno priključiti	20
plinovodno omrežje	stavbna zemljišča, ki jih je možno priključiti	30
avtobusno postajališče	v razdalji 500 m od stavbnega zemljišča	10

### 16. člen

#### (namen nezazidanega stavbnega zemljišča)

Namen uporabe nezazidanega stavbnega zemljišča se vrednoti na naslednji način:

NAMEN STAVBNEGA ZEMLJIŠČA		OBMOČJE			
		1	2	3	4
S	stavbna zemljišča za stanovanjski namen	140	115	55	45
O	ostala stavbna zemljišča	400	320	160	120

## VI. ODMERA NADOMESTILA

### 17. člen

#### (določitev višine nadomestila)

(1) Letna višina nadomestila za zazidana stavbna zemljišča se določi kot vsota točk, dobljenih iz 14. in 15. člena tega odloka, ki se pomnoži s površino zazidanega stavbnega zemljišča ter z letno vrednostjo točke za odmero nadomestila za zazidana stavbna zemljišča.

(2) Letna višina nadomestila za zazidana stavbna zemljišča za poslovni namen – zunanje poslovne površine, se določi kot število točk, dobljenih iz 14. člena tega odloka, ki se pomnoži s površino

zazidanega stavbnega zemljišča za poslovni namen – zunanje poslovne površine ter z letno vrednostjo točke za odmero nadomestila za zazidana stavbna zemljišča

(3) Letna višina nadomestila za nezazidana stavbna zemljišča se določi kot število točk, dobljenih iz 16. člena tega odloka, ki se pomnožijo s površino nezazidanega stavbnega zemljišča ter z letno vrednostjo točke za odmero nadomestila za nezazidana stavbna zemljišča.

### **18. člen (vrednost točke)**

- (1) Letna vrednost točke za zazidana in nezazidana stavbna zemljišča znaša 0,003636 EUR.
- (2) Letna vrednost točke za odmero nadomestila se, do konca leta za naslednje leto, določi na predlog župana s sklepom Občinskega sveta Občine Medvode.
- (3) Če sklep iz prejšnjega odstavka ni sprejet, velja vrednost točke iz predhodnega leta.

### **19. člen (zavezanec za plačilo nadomestila)**

- (1) Zavezanec za plačilo nadomestila je njegov uporabnik. Če le-ta ni znan, je zavezanec za plačilo lastnik ali upravljavec.
- (2) Za dokazilo pri določitvi uporabnika se šteje:
  - najemna pogodba med lastnikom nepremičnine in najemnikom (uporabnikom),
  - overjena izjava lastnika in uporabnika,
  - druge verodostojne listine, ki dokazujejo uporabnika oz. upravljavca.

### **20. člen (odmera nadomestila)**

- (1) Odmera nadomestila za zazidano stavbno zemljišče se določi na stavbni del natančno.
- (2) Odmera nadomestila za zunanje poslovne površine se določi na zemljiško parcelo ali del zemljiške parcele natančno.
- (3) Odmera nadomestila za nezazidano stavbno zemljišče se določi na zemljiško parcelo ali del zemljiške parcele natančno.
- (4) Pristojni organ občine posreduje podatke za odmero nadomestila pristojnemu davčnemu organu.
- (5) Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča odmeri pristojni davčni organ z odločbo.

### **21. člen (pritožba)**

Zoper odločbo o odmeri nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča lahko zavezanec uveljavlja pravna sredstva skladno z zakonom, ki ureja davčni postopek.

## **VII. OPROSTITVE PLAČILA NADOMESTILA**

### **22. člen (oprostitve plačila nadomestila)**

- (1) Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča se ne plačuje:
  - za zazidana in nezazidana stavbna zemljišča, ki se neposredno uporabljajo za potrebe obrambe 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:
  - 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 in sicer za dobo pet let. O oprostitvi odloča pristojni organ z odločbo. Petletna oprostitev prične teči z dnem prijave stalnega bivališča. Upošteva se, če zavezanec pri občini predloži vlogo za oprostitev, in sicer od dneva vložitve popolne vloge, razen v primeru, ko je postala odločba o oprostitvi pravnomočna po izdaji odločbe o odmeri nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča. V tem primeru se oprostitev upošteva s 1.1. naslednjega leta. Zoper odločbo o oprostitvi je možna v roku petnajstih dni od njene vročitve, pritožba na župana Občine Medvode,

- zavezanca za čas, ko je prejemal denarne dodatke po predpisih o socialnem varstvu in to z ustreznimi dokazili izkaže. Izredna denarna socialna pomoč se po tem členu ne uvršča med denarne dodatke. O oprostitvi odloča pristojni organ občine po splošnem upravnem postopku, zavezanec pa mora predlog za oprostitev vložiti najkasneje do konca tekočega leta za oprostitev plačila nadomestila v prihajajočem odmernem letu. V izjemnih primerih pa se lahko upoštevajo le tisti zahtevki zavezancev za oprostitev, pri katerih odmerni postopek še ni pravnomočno končan.

## VIII. PREHODNA DOLOČBA IN KONČNI DOLOČBI

### **23. člen**

#### **(dokončanje postopkov v prehodnem obdobju)**

Postopek za odmero nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča, ki se je pričel pred uveljavitvijo tega odloka, se dokonča po predpisih, ki so veljali ob njegovi uvedbi.

### **24. člen**

#### **(prenehanje veljavnosti obstoječega odloka)**

Z dnem uveljavitve tega odloka preneha veljati Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnih zemljišč (Uradni list RS, št. 80/16).

### **25. člen**

#### **(začetek veljave in uporabe)**

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

Številka:  
Medvode, dne

Nejc Smole  
župan Občine Medvode

# Obrazložitev

## Pravna podlaga

- VI. poglavje 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, 101/13 – ZDavNepr in 22/14 – odl. US),
- določbe 218.–218.d člena Zakona o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 102/04 – uradno prečiščeno besedilo, 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)
- 55. člen Zakona o izvrševanju proračunov Republike Slovenije za leti 2018 in 2019 (Uradni list RS, št. 71/17, 13/18 – ZJF-H, 83/18 in 19/19)
- 21. in 29. člen Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, številke 94/07 - uradno prečiščeno besedilo, 27/08 - odl. US, 76/08, 79/09, 51/10, 84/10 - odl. US, 40/12 - ZUJF in 14/15 – ZUUJFO);
- Dvanajsto poglavje Pravilnika o postopkih za izvrševanje proračuna Republike Slovenije (Uradni list RS, številke 50/07, 114/07 - ZIPRS0809, 61/08, 99/09 - ZIPRS1011 in 3/13);
- 18. člen Statuta občine Medvode (Uradni list RS, številki 51/14-UPB1, 55/14 in 17/18).

## Vsebinske spremembe

Ključne vsebinske spremembe med osnutkom in predlogom odloka in na podlagi ugotovitev v času javne razgrnitve evidence NUSZ so:

- v 2. odstavku 14. člena se zniža obremenitev za namen stavbnega zemljišča A – gospodarski in poslovni namen v 4. območju iz 400 na 200 točk,
- v 2. odstavku 14. člena se zniža obremenitev za namen stavbnega zemljišča B – storitveni in trgovski namen v 4. območju iz 300 na 180 točk,
- dodan je 3. odstavek 14. člena, ki določa nižjo obremenitev zunanjih poslovnih površin,
- v 15. členu se zniža število točk za avtobusno postajališče iz 40 na 10 točk,
- v 16. členu se zniža število točk za nezazidano stavbno zemljišče z namenom S – stavbna zemljišča za stanovanjski namen in sicer za cca. 10% in sicer 160 na 140 (1. območje), 130 na 115 (2. območje), 65 na 55 (3. območje) ter 50 na 45 (4. območje).

## Vsebina

Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča predstavlja pomemben vir občinskih proračunov, saj lahko dosega tudi 10% vrednosti celotnega proračuna občine in predstavlja največji lastni prihodek občine.

Začetki nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča segajo v leto 1962, ko je bil sprejet Splošni zakon o urejanju in uporabi mestnega zemljišča (Ur. l. FLRJ, 12/62). Ta zakon je dal podlago, da lahko republika s svojim predpisom pooblasti občinske ljudske odbore, da na svojem območju predpišejo t.i. prispevek za uporabo mestnega zemljišča. Tako je bilo do leta 1984, ko je bil sprejet Zakon o stavbnih zemljiščih (Ur. l. SRS, 18/84; v nadaljevanju ZSZ-84), ki je na novo določil pojem nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča, kot ga uporabljamo še danes.

V naslednjih letih so bili sprejeti zakoni, ki so podaljšali veljavnost ZSZ-84 ali dodatno pojasnili odmero nadomestila.

Občina Medvode trenutno še vedno uporablja podlage, katere osnova izhaja še iz leta 1996. Veljavni občinski odlok ne sledi več današnjim zakonskim normam, saj so bile le-te v zadnjem obdobju pomembno spremenjene. Nekatera določila veljavnega odloka so v praksi neživljenjska, težko izvedljiva ter arbitrarna.

V času aktivnosti na pripravo na davek na nepremičnine (ki je bil kasneje z odločbo Ustavnega sodišča razveljavljen) so lastniki posodabljali in v večji meri uredili evidenco Registra nepremičnin

(v nadaljevanju REN), ki je temeljna evidenca o podatkih o nepremičninah in iz katere se tudi prevzamejo podatki o površinah objektov za odmero (218. člen Zakona o graditvi objektov - v nadaljevanju ZGO). Tako urejeni podatki so s predlogom novega odloka uporabljeni skladno z določili ZGO tudi za odmero nadomestila.

### **Površina za odmero zazidanih stavbnih zemljišč**

Problematika zazidanih stavbnih zemljišč je vezana na ukinitev JUS standardov in vpeljavo SIST ISO standardov. Navedena standarda se medsebojno razlikujeta, saj prvi določa korekcijske faktorje za različne dele stavbe (koristna površina), medtem ko drugi ne (neto tlorisna površina). Tudi dikcija samega ZSZ-84, ki določa površino zazidanih stavbnih zemljišč (prostore, ki so predmet odmere nadomestila določi poimensko: kuhinja, kopalnica, hramba...), je nepopolna. Naslednji problem je omejitev stanovanjskega namena zgolj na zaprte dele stavb, kar je problematično določiti v primeru lože, balkona ali terase stavbe. Naslednji problem se izkaže v odnosu med stanovanjskimi in poslovnimi površinami, kjer za poslovne površine velja odmera nadomestila tudi za stavbne dele ali objekte, ki so funkcionalno povezani z dejavnostjo podjetja. (Primer: Skupni hodniki v poslovni stavbi ali v stanovanjsko-poslovnem objektu; kaj obračunati v posameznem primeru.)

Problem obstoječih definicij zazidanega stavbnega zemljišča torej je neupoštevanje sprememb državne zakonodaje in posledic, ki jih je le-ta vnesla v odmero nadomestila.

### **Površina za odmero nezazidanih stavbnih zemljišč**

Zakonodaja je jasno napisana, je pa hkrati vsebinsko nerazumljiva in jo je posledično težko izvajati. Glavna težava se pojavi pri dikciji zakona, da mora biti zemljišče komunalno opremljeno ter imeti omogočen dostop do javne ceste. Pojem, kdaj je posamezna parcela komunalno opremljena, je abstrakten, saj zakonodaja ne predpisuje jasnih pogojev za opremljenost. Tisti, ki so napisani so za posameznika neugodni in neizvedljivi, saj (na primer) v primeru priključitve na vodovod velja norma, da je objekt opremljen, če leži v pasu 200 metrov od javnega vodovodnega omrežja. Tak pogoj lahko izpolnjuje množica objektov v naselju, ki vodovoda še nimajo vzpostavljenega. Podoben problem velja pri opremljenosti na kanalizacijsko omrežje, samo da je norma za priključitev vezana na enoto PE (populacijska enota).

Zaradi znanih problemov medsebojnih neskladij obstoječe zakonodaje ter zaradi težavnosti vzpostavitve evidence nadomestil, so se določila odloka v delu, ki govori o določitvi površine za odmero nadomestila, podrobneje določila in s tem dodala dodatno pravno moč in težo ter s tem tudi preglednost in uporabnost.

### **Določitev območij nadomestila**

Odmera nadomestila se obračunava za območja občine Medvode, ki imajo mestni značaj (pozidane površine in površine, določene za širitev naselja s prostorskimi akti), površine, kjer je s prostorskim aktom določena kompleksna graditev (površine za kompleksno stanovanjsko graditev, industrijska in turistična območja) ter na ostalih območjih, ki so opremljena z vodovodnim in električnim omrežjem. Območja odmere nadomestila, določena z veljavnim odlokom, izhajajo še iz leta 1996, ko je bilo določenih pet območij. Glede na razvoj posameznih naselij in skladno z usmeritvami razvoja občine so se določila nova območja.

Pri določitvi območij so bili upoštevani naslednji kriteriji:

- funkcija naselja določena s prostorskim aktom Občine Medvode,
- oddaljenost od oskrbnega središča,
- opremljenost z oskrbnimi funkcijami,
- konfiguracija območja,
- namen urejanja območij po veljavnih in predvidenih prostorskih aktih,
- sanacija neskladnosti obstoječega namena s prostorskimi akti (veljavnimi in predvidenimi).

Vsa območja so podrobneje prikazana na pregledni karti, ki je sestavni del odloka.

### **Opremljenosti stavbnega zemljišča**

S predlogom odloka se vzpostavlja točkovanje, ki je odvisno od opremljenosti z infrastrukturo. Zaradi želje po določitvi kriterija, ki določa, da zavezanec plača zgolj tisto infrastrukturo na katero se lahko stavba oziroma stavbni del priključi (ne glede na to ali to infrastrukturo koristi ali ne), se pri opremljenosti stavbnih zemljišč s komunalnimi in drugimi objekti niso določala območja opremljenosti, temveč so se določili kriteriji, ki določajo kdaj je kakšno stavbno zemljišče z določeno infrastrukturo opremljeno. Tako v naravi lahko pride do situacije, ko zaradi različnih dejavnikov dva enaka objekta na istem območju nista opremljena z enako vrsto infrastrukture, kar postavlja enakopravno obravnavo vseh zavezancev na območju občine. Pri določitvi točkovanja opremljenosti je bil poudarek tudi na razmerju med objekti, ki so opremljeni z vso infrastrukturo ter objekti, ki so opremljeni z minimalno infrastrukturo (minimalno opremljenost predstavlja cestno omrežje in vodovodno omrežje). Razmerje med maksimalno in minimalno opremljenostjo znaša 1 : 2,38.

Predlog določitve višine točkovanja opremljenosti zazidanega stavbnega zemljišča z infrastrukturo:

INFRASTRUKTURA	OPREMLJENOST STAVBNEGA ZEMLJIŠČA	ŠTEVILO TOČK	VREDNOST NA m <sup>2</sup>
cestno omrežje	vsa stavbna zemljišča	60	0,22
kanalizacijsko omrežje	stavbna zemljišča, ki jih je možno priključiti	20	0,25
vodovodno omrežje	stavbna zemljišča, ki jih je možno priključiti	70	0,07
plinovodno omrežje	stavbna zemljišča, ki jih je možno priključiti	30	0,11
avtobusno postajališče	v razdalji 500 m od stavbnega zemljišča	10	0,04

### Določitev točk glede na namen in lego stavbnega zemljišča

Pri določitvi točk, ki so vezane na namen in lego stavbnega zemljišča, so bili upoštevani za določitev lege zlasti kriteriji oddaljenosti od oskrbnega središča (center naselja in občine), konfiguracije območja, namena urejanja območij po veljavnih in predvidenih prostorskih aktih ter sanacija neskladnosti obstoječega namena s prostorskimi akti (veljavnimi in predvidenimi).

#### Zazidana stavbna zemljišča

NAMEN		OBMOČJE			
		/točke (vrednost točk)/			
		1	2	3	4
E	stanovanjski namen	70 (0,25 €)	50 (0,18 €)	30 (0,11 €)	15 (0,05 €)
D	kmetijski namen, ki jih opravljajo gospodarske družbe	150 (0,55 €)	110 (0,40 €)	70 (0,25 €)	30 (0,11 €)
C	namen javnih služb in storitev ter družbenih dejavnosti	500 (1,82 €)	400 (1,45 €)	300 (1,09 €)	100 (0,36 €)
B	storitveni in trgovski nameni	900 (3,27 €)	700 (2,55 €)	500 (1,82 €)	180 (0,65 €)
A	gospodarski in poslovni namen	1100 (4,00 €)	1000 (3,64 €)	620 (2,25 €)	200 (0,73 €)

### Nezazidana stavbna zemljišča

NAMEN		OBMOČJE /točke (vrednost točk)/			
		1	2	3	4
S	stavbna zemljišča za stanovanjski namen	140 (0,51 €)	115 (0,42 €)	55 (0,20 €)	45 (0,16 €)
C	ostala stavbna zemljišča	400 (1,82 €)	320 (1,45 €)	160 (0,73 €)	120 (0,58 €)

Pomembnejše razlike med obstoječim odlokom in predlogom novega odloka so:

SPREMEMBA	VELJAVNI ODLOK	PREDLOG NOVEGA ODLOKA
Podatki za odmero zazidanih stavbnih zemljišč	Podatki o površinah in namenu porabe stavb temeljijo na evidenci, ki je bila vzpostavljena še v času skupne odmere z Mestno občino Ljubljana, ki se je vsako leto urejala na podlagi sporočenih sprememb s strani zavezancev	Podatki o površinah in namenu porabe stavb bodo privzeti iz uradnih evidenc (Register nepremičnin; GURS)
Podatki za odmero nezazidanih stavbnih zemljišč	Odmera se je vršila za omejeno število zavezancev. Odmera za nezazidana stavbna zemljišča za fizične osebe se ni vršila, saj odlok na določenih območjih premočno obremenjuje zavezance	Na podlagi uveljavitve novega OPN se odmera za nezazidana stavbna zemljišča razširja na vsa zemljišča, ki izpolnjujejo pogoje, da se lahko uvrstijo v evidenco nezazidanih stavbnih zemljišč. Hkrati se obremenitev znižuje.
Območja odmere	Občina je razdeljena na 5 območij odmere.	Občina se deli na 4 območja odmere, kjer so se območja prilagodila glede na današnje stanje in razvitost naselij.
Opremljenost stavbnih zemljišč z gospodarsko javno infrastrukturo	Močno razdrobljena delitev: 17 različnih kombinacij	Poenostavitev določanja opremljenosti: 5 različnih kombinacij
Smotrna izkoriščenost zazidanega stavbnega zemljišča	Določeni faktorji za smotrno izkoriščenost zemljišča, ki se v praksi ne izvajajo korektno, saj ni ustreznih evidenc	Izločitev smotrne izkoriščenosti kot dodatne obremenitve pri določitvi višine nadomestila
Izjemne ugodnosti lokacije	Največkrat izpodbijano določilo s strani Ustavnega sodišča.	Izločitev izjemne ugodnosti lokacije kot dodatne obremenitve pri določitvi višine nadomestila

Namen novega odloka je:

- priprava podlag za odmero nadomestila, ki bi sledila spremembam zakonodaje, državnim evidencam ter dodatnim pojasnilom, ki so bila podana s strani Ustavnega sodišča, Ministrstva za okolje in prostor ter Ministrstva za finance,
- poenostavitev odmere,
- povezava evidence NUSZ z uradnimi zbirkami podatkov,
- pravna varnost odloka.

V sklopu priprave novega odloka se ureja tudi obstoječa evidenca zazidanih stavbnih zemljišč, ki se navezuje na uradne evidence. V letu 2020 in naprej se bodo podatki o površinah zazidanih stavbnih zemljišč pridobili po uradni dolžnosti iz uradnih evidenc Geodetske uprave RS (skladno z državnimi predpisi) in ne več glede na poziv lastnikov oz. uporabnikov nepremičnin, kot je bila praksa do sedaj.

V letu 2020 bo novost tudi vzpostavitev evidence nezazidanih stavbnih zemljišč, ki jo bo vzpostavila Občina Medvode na podlagi določil novega odloka, prostorskega akta in stanja v naravi. Nezazidana stavbna zemljišča so vsa zemljišča, ki so komunalno opremljena in je na njih možna gradnja stavb.

V preteklosti so bili lastniki nepremičnin s strani Republike Slovenije že obveščeni o podatkih, ki jih Geodetska uprava (GURS) vodi. Pri naključnem pregledu nekaterih stavb na območju občine je bilo ugotovljeno, da podatki, ki so bili do sedaj uporabljeni za odmero nadomestila, niso vedno enaki podatkom, ki so vpisani v uradne geodetske evidence. Iz tega razloga je občina o podatkih za odmero nadomestila individualno obvestila vse lastnike zazidanih stavbnih zemljišč in tiste lastnike nezazidanih stavbnih zemljišč, na katerih je možna gradnja stavb, in bodo postali zavezanci na osnovi evidenc, ki jih vzpostavlja Občina Medvode.

V odloku so opredeljene podlage za obračun nadomestila, te so: zazidano in nezazidano stavbno zemljišče, območja odmere nadomestila, merila za določitev višine nadomestila, zavezanci in oprostitve plačila nadomestila. Opredeljeni so pojmi zazidana stavbna zemljišča in nezazidana stavbna zemljišča, površine zazidanega stavbnega zemljišča ter določitev površine nezazidanega stavbnega zemljišča.

12. člen odloka opredeljuje območja, ki so predmet odmere nadomestila in so določena na podlagi dostopnosti območja, dostopnosti do javnih služb in reliefne značilnosti območja. V odloku so opredeljena štiri območja. K osnutku odloka je priložena »Pregledna karta območij odmere nadomestila«.

### **Ocena finančnih posledic za proračun občine**

Za izvajanje tega odloka je treba v proračunu občine vsako leto nameniti določena sredstva, ki so planirana na posebni proračunski postavki. Z novim odlokom se pričakuje višji priliv v občinski proračun, saj se povečujejo površine in število zavezancev. Natančnejša ocena pa trenutno ni možna, saj je odvisna od uskladitve podatkov, kar bo znano po pregledu in opredelitvi pripomb, ki so bile podane v času javne razgrnitve.

Nejc Smole  
župan Občine Medvode