

Številka: 007-0002/2016-8

Datum: 29.11.2016

OBČINSKEMU SVETU  
OBČINE BOROVNICA

**ZADEVA: OSNUTEK ODLOKA O NADOMESTILU ZA UPORABO STAVBNEGA ZEMLJIŠČA V  
OBČINI BOROVNICA**

**NAMEN:** Obravnava in sprejem

**PRAVNA OSNOVA:** Zakona o stavbnih zemljiščih (Uradni list SRS, št. 18/84, 32/85 – popr. in 33/89 ter Uradni list RS, št. 24/92 – odl. US, 29/95 – ZPDF, 44/97 – ZSZ in 27/98 – odl. US) ter uporaba določb 218. člena, 218.a člena, 218.b člena, 218.c člena, 218.č člena in 218.d člena Zakona o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 110/2002, 97/2003 - Odl. US, 46/04 - ZRud-A, 47/04, 41/04 - ZVO-1, 45/04 - ZVZP-A, 62/04 - Odl. US, 92/05 - ZJC-B, 111/05 - Odl. US, 93/05 - ZVMS, 120/06 - Odl. US, 126/07, 108/09, 61/10 - ZRud-1, 76/10 - ZRud-1A, Odl. US, 57/12) in Statut Občine Borovnica (Ur. l. RS, št. 67/2016)

**POROČEVALEC:** Bojan Čebela, župan občine Borovnica in Guido Modrijan, Structura d.o.o., Šenčur

**Obrazložitev:**

Občinski svet občine Borovnica, je na svoji 16. redni seji dne 13.10.2016, sprejel Osnutek Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v občini Borovnica ter ga posredoval v enomesečno javno obravnavo. Do konca javne obravnave, ki se je iztekla 17.11.2016, smo prejeli pripombe:

- Boštjana Volka
- Alenke Kavčič
- Simone Stražišar
- Nenci Stevanovski
- Matevža Bokaliča
- Vaškega odbora Dol – Laze
- Marije Čepon

Vse pripombe prilagamo gradivu. V gradivu prilagamo obrazložitev predloga odloka, besedilo odloka ter opredelitev do pripomb.

Predlagamo, da Občinski svet občine Borovnica sprejme naslednji **SKLEP:**  
**Sprejme se Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Borovnica, v predlaganem besedilu.**

ŽUPAN  
OBČINE BOROVNICA  
Bojan Čebela



Na podlagi 58. člena Zakona o izvrševanju poračunov Republike Slovenije za leti 2016 in 2017 (Ur. list RS, št. 96/15), določb VI. poglavja Zakona o stavbnih zemljiščih (Uradni list SRS, št. 18/84, 32/85 – popr. in 33/89 ter Uradni list RS, št. 24/92 – odl. US, 29/95 – ZPDF, 44/97 – ZSZ in 27/98 – odl. US) ter uporaba določb 218. člena, 218.a člena, 218.b člena, 218.c člena, 218.č člena in 218.d člena Zakona o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 110/2002, 97/2003 - Odl. US, 46/04 - ZRud-A, 47/04, 41/04 - ZVO-1, 45/04 - ZVZP-A, 62/04 - Odl. US, 92/05 - ZJC-B, 111/05 - Odl. US, 93/05 - ZVMS, 120/06 - Odl. US, 126/07, 108/09, 61/10 - ZRud-1, 76/10 - ZRud-1A, Odl. US, 57/12) in ..... člena Statuta Občine Borovnica (Ur.l. RS, št. ....), je Občinski svet Občine Borovnica na \_\_\_ redni seji, dne \_\_\_\_ sprejel

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

### 1. SPLOŠNI DOLOČBI

#### 1. člen

(predmet odloka)

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

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

#### 2. člen

(pojmi)

Zaprti prostori stavbnega dela so vsi prostori, ki se v registru nepremičnin ne vodijo pod naslednjimi opisi: odprta terasa, zaprta terasa, odprt balkon, zaprt balkon in odprta loža.

Poslovni namen pomeni opravljanje pridobitne ali nepridobitne dejavnosti (dejavnost) v katerikoli organizacijski obliki, ki je vpisana v poslovni register Slovenije.

### 2. DOLOČITEV ZAZIDANIH IN NEZAZIDANIH STAVBNIH ZEMLJIŠČ

#### 3. člen

(zazidana stavbna zemljišča)

Kot zazidana stavbna zemljišča štejejo zemljišča, na katerih so gradbene parcele 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.

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.

#### 4. člen

(nezazidana stavbna zemljišča)

Kot 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 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 površina gradbene parcele objekta ali površina stavbišča s pripadajočim funkcionalnim zemljiščem takega objekta.

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.

#### 5. člen

##### (določitev površine zazidanega stavbnega zemljišča)

Osnovo za določitev površine zazidanega stavbnega zemljišča predstavljajo naslednje uradne evidence: register nepremičnin, kataster stavb in zemljiški kataster, ki jih vodi Geodetska uprava RS in iz katerih Občina za potrebe odmere nadomestila pridobiva potrebne podatke.

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.

Površina zazidanega stavbnega zemljišča za poslovni namen se določi kot neto tlorisna površina (SIST ISO: 9836) vseh prostorov posameznega stavbnega dela poslovnega namena in neto tlorisna površina vseh stavbnih delov, ki so funkcionalno povezani z njim.

Površina zazidanega stavbnega zemljišča za poslovni namen — zunanje poslovne površine, se določi kot tlorisna projekcija površine zemljišč na gradbeni 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.

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.

Če podatek o površini stavbe v uradnih evidencah ne obstaja, se ne vodi oziroma obstaja dvom o njegovi pravilnosti, le-tega na podlagi javnega naznanila ter posledično izvedene javne razgibitve podatkov oziroma izvedenega ugotovitvenega postopka, določi občinska uprava.

#### 6. člen

##### (določitev površine nezazidanega stavbnega zemljišča)

Osnovo za določitev površine nezazidanega stavbnega zemljišča predstavljata naslednji uradni evidenci: zemljiški kataster in kataster stavb, iz katerih Občina za potrebe odmere nadomestila pridobiva potrebne podatke.

Površina nezazidanega stavbnega zemljišča se določi kot površina zemljiške parcele, ki je namenjena gradnji, ob upoštevanju pogojev 4. člena tega odloka, pogojev vsakokratnega veljavnega izvedbenega prostorskega akta in pogojev oziroma omejitev, določenih z drugimi pravnimi akti.

### 3. DOLOČITEV OBMOČIJ ODMERE NADOMESTILA

#### 7. člen

##### (območja odmere nadomestila)

Območja, ki so predmet odmere nadomestila, so določena na podlagi naslednjih kriterijev:

- dostopnosti območja,

- dostopnosti do javnih funkcij,
- reliefne značilnosti območja,
- komunalne opremljenosti naselij.

Območja iz prvega odstavka tega člena so določena na mejo naselij po registru prostorskih enot natančno in se delijo na:

- 1. kakovostno skupino, ki jo predstavlja naselje Borovnica.
- 2. kakovostno skupino, ki jo predstavljajo naselja Breg pri Borovnici, Dol pri Borovnici, Laze pri Borovnici in Pako.
- 3. kakovostno skupino, ki jo predstavljajo naselja Brezovica pri Borovnici, Dražica, Niževce, Ohonica in Zabočevo.
- 4. kakovostno skupino, ki jo predstavljata naselji Lašče in Pristava.

Pregledna karta kakovostnih skupin naselij je priloga tega odloka.

#### 4. MERILA ZA DOLOČITEV VIŠINE NADOMESTILA

##### 8. člen

(splošna merila)

Za določitev višine nadomestila za zazidana in nezazidana stavbna zemljišča, se upoštevajo naslednja merila:

- opremljenost zazidanega stavbnega zemljišča s posamezno vrsto komunalne opreme ali gospodarske javne infrastrukture,
- lega in namen zazidanega stavbnega zemljišča,
- lega nezazidanega stavbnega zemljišča.

##### 9. člen

(opremljenost zazidanega stavbnega zemljišča z infrastrukturo)

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

Infrastruktura	Opremljenost stavbnega zemljišča	Število točk
prometno omrežje	vsa zemljišča v naselju	20
kanalizacijsko omrežje	zemljišča, katera je mogoče priključiti	15
vodovodno omrežje	zemljišča, katera je mogoče priključiti	15
električno omrežje	zemljišča, katera je mogoče priključiti	10
parkirne površine, rekreacijske površine oziroma igrišča	vsa zemljišča v naselju, ki ima vzpostavljene javne parkirne površine, rekreacijske površine oziroma igrišča	10
omrežje javne razsvetljave	vsa zemljišča v naselju, ki ima vzpostavljeno omrežje javne razsvetljave	5

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

##### 10. člen

(lega in namen zazidanega in nezazidanega stavbnega zemljišča)

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

Namen stavbnega zemljišča	Kakovostna skupina območja			
	1. kakovostna skupina	2. kakovostna skupina	3. kakovostna skupina	4. kakovostna skupina
A – Poslovni namen – pridobitna dejavnost	400	300	250	100
A1 – Poslovni namen - ZPP – pridobitna dejavnost	280	210	175	70
B – Poslovni namen – nepridobitna dejavnost	150	120	100	40
B1 – Poslovni namen - ZPP – nepridobitna dejavnost	105	85	70	30
C – Stanovanjski namen	60	50	40	20
D – Nezazidano stavbno zemljišče	60	50	40	20

A – Poslovni namen – pridobitna dejavnost se določi za vse dele stavb, ki se v registru nepremičnin vodijo pod skupino CC-SI klasifikacije (dejanska raba) »12 – Nestanovanjske stavbe« ali katere koli njene podskupine, z izjemo podskupine »1271 – Nestanovanjske kmetijske stavbe« ali katere koli njene podskupine, če se v stavbnem delu opravlja dejavnost oziroma je namenjen opravljanju dejavnosti in hkrati zavezanec ni opredeljen z namenom »B – Poslovni namen – nepridobitna dejavnost«.

A1 – Poslovni namen – ZPP – pridobitna dejavnost se določi za vse površine, ki služijo opravljanju dejavnosti A – Poslovni namen – pridobitna dejavnost oziroma predstavljajo samostojno dejavnost.

B – Poslovni namen – nepridobitna dejavnost se določi za vse dele stavb, ki so v registru nepremičnin označeni pod skupino CC-SI klasifikacije »12 – Nestanovanjske stavbe« ali katere koli njene podskupine, z izjemo podskupine »1271 – Nestanovanjske kmetijske stavbe« ali katere koli njene podskupine, če se v stavbnem delu opravlja dejavnost oziroma je namenjen opravljanju dejavnosti in:

- jih uporablja zavezanec, ki je hkrati opredeljen v 1. odstavku 9. člena Zakona o davku od dohodkov pravnih oseb (zavod, društvo, ustanova, verska skupnost, politična stranka, zbornica ali reprezentativni sindikat) ali
- jih uporablja Republika Slovenija oziroma samoupravna lokalna skupnost.

B1 – Poslovni namen – ZPP – nepridobitna dejavnost se določi za vse površine, ki služijo opravljanju dejavnosti B – Poslovni namen – nepridobitna dejavnost oziroma predstavljajo samostojno dejavnost.

C – Stanovanjski namen se določi za vse vrste delov stavb, ki so v registru nepremičnin označeni pod skupino CC-SI klasifikacije »11 – Stanovanjske stavbe« ali katere koli njene podskupine in »1242 – Garažne stavbe«, če se hkrati v delu stavbe ne opravlja A – Poslovni namen – pridobitna dejavnost ali B – Poslovni namen – nepridobitna dejavnost.

Če podatek o dejanski rabi stavbe v uradnih evidencah ne obstaja, se ne vodi oziroma obstaja dvom o njegovi pravilnosti, le-tega na podlagi javnega naznanila ter posledično izvedene javne razgrnitve podatkov oziroma izvedenega ugotovitvenega postopka, določi občinska uprava.

## 5. ODMERA NADOMESTILA

### 11. člen

(določitev višine nadomestila)

Letna višina nadomestila za zazidana stavbna zemljišča se določi kot vsota točk, dobljenih iz 9. in 10. člena tega odloka, ki se pomnoži s površino zazidanega stavbnega zemljišča ter z višino točke za odmero nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča.

Letna višina nadomestila za nezazidana stavbna zemljišča se določi kot število točk, dobljenih iz 10. člena tega odloka, ki se pomnožijo s površino nezazidanega stavbnega zemljišča ter z višino točke za odmero nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča.

## 12. člen

(vrednost točke)

Letna vrednost točke za odmero nadomestila za posamezno odmerno leto se določi na predlog župana s sklepom občinskega sveta.

Če župan ne poda predloga za spremembo vrednosti točke, se točka za tekoče odmerno leto določi na način, da se vrednost točke iz predhodnega leta revalorizira z indeksom rasti cen, kot ga izračunava SURS.

Vrednost točke za leto 2017 znaša 0,0032 EUR/m<sup>2</sup>.

## 13. člen

(zavezanec za plačilo nadomestila)

Zavezanec za plačilo nadomestila za zazidano stavbno zemljišče je neposredni uporabnik zemljišča oziroma stavbe ali dela stavbe (imetnik pravice razpolaganja oziroma lastnik, najemnik stanovanja oziroma poslovnega prostora, imetnik stanovanjske pravice).

Zavezanec za plačilo nadomestila za nezazidano stavbno zemljišče je njegov lastnik oziroma imetnik stavbne pravice, če je le-ta vzpostavljena na zemljiški parceli.

## 14. člen

(odmera nadomestila)

Davčni postopek odmere nadomestila vodi Finančna uprava Republike Slovenije.

Nadomestilo za zazidano stavbno zemljišče se odmeri za vsak stavbni del in vzpostavljeno zunanjo poslovno površino posebej.

Nadomestilo za nezazidano stavbno zemljišče se odmeri za vsako zemljiško parcelo posebej.

## 6. OPROSTITVE PLAČILA NADOMESTILA

### 15. člen

(oprostitve plačila nadomestila)

Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča se ne plačuje:

- za zazidana stavbna zemljišča, katera se neposredno uporabljajo za potrebe obrambe in zaščite RS;
- za objekte tujih držav, ki jih uporabljajo tuja diplomatska in konzularna predstavništva ali v njih stanuje njihovo osebje;
- za objekte mednarodnih in meddržavnih organizacij, ki jih uporabljajo te organizacije ali v njih stanuje njihovo osebje, če ni v mednarodnem sporazumu drugače določeno;
- za stavbe, ki jih uporabljajo verske skupnosti neposredno za svojo versko dejavnost;
- za stavbe v uporabi Občine Borovnica, javnih zavodov in institucij, katerih ustanovitelj je Občina Borovnica;
- za stavbe gasilskih društev;
- za parcele v lasti Občine Borovnica;

Oprostitev plačila nadomestila za zazidano stavbno zemljišče velja za:

- zavezance z nižjimi dohodki, o upravičenosti katerih odloči župan;
- zavezance, prizadete z naravno nesrečo, če tako odloči župan;
- zavezanca, ki je kupil novo stanovanje kot posamezni del stavbe ali zgradil, dozidal ali nadzidal družinsko stanovanjsko hišo, če je v cení stanovanja oziroma družinske stanovanjske hiše ali neposredno plačal komunalni prispevek. 5-letna oprostitev prične teči z dnem prijave stalnega

bivališča, upošteva pa se od dneva pravnomočnosti odločbe o priznanju oprostitve, ki se izda na podlagi vloge zavezanca.

## 7. PREHODNA DOLOČBA IN KONČNI DOLOČBI

### 16. člen

(obravnavanje pritožb v prehodnem obdobju)

Pritožbe zavezancev, vezane na odmero nadomestila za pretekla odmernata leta, se obravnavajo na podlagi takrat veljavnega odloka.

### 17. člen

(prenehanje veljavnosti obstoječega odloka)

Z dnem uveljavitve tega odloka preneha veljati Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v občini Borovnica (Uradni list SRS, št. 1/1990; Uradni list SRS, št. 13/1990 in Naš časopis, št. 344/2007).

### 18. člen

(uveljavitev odloka)

Ta odlok začne veljati 8. dan po objavi v uradnem listu RS, uporablja pa se od 1.1.2017 dalje.

Št.

Borovnica, dne

Občina Borovnica

ŽUPAN

Bojan ČEBELA



NAROČNIK:

OBČINA BOROVNICA  
PAPLERJEVA 22

1353 BOROVNICA

ŠT. PROJEKTA: 91

Priprava odloka NUSZ v občini Borovnica

POROČILO ZA OBČINSKI SVET – II. OBRAVNAVA

Izvajalec:

STRUCTURA, gradbeno projektiranje, svetovanje in informatika d.o.o.

Delavska cesta 26

4208 ŠENČUR

Šenčur, november 2016

Projekti

*Priprava odloka NUSZ v občini Borovnica ter posodobitev evidence NUSZ -  
odmerno leto 2016*

Vsebina projekta

*Poročilo za OS – II. obravnava*

Naročnik

*Občina Borovnica  
Paplerjeva 22  
1353 Borovnica*

Številka projekta

*91*

Izdelovalec

*STRUCTURA, gradbeno projektiranje, svetovanje in informatika d.o.o.  
Delavska cesta 26  
4208 ŠENČUR*

Vodja projekta

*Gvido Modrijan, univ. dipl. inž. grad.*

## VSEBINA

1	UVOD.....	4
2	ODMERA NUSZ 2016.....	4
3	JAVNA OBRAVNAVA ODLOKA NUSZ .....	4
4	SPREMEMBE ODLOKA NUSZ.....	5
5	PRIMERJAVA OBSTOJEČE ODMERE NADOMESTILA.....	6
6	PRIMERJAVA NUSZ.....	6
7	SKLEP.....	6

## 1 UVOD

Občina je v prvi obravnavi sprememb odloka NUSZ pojasnila predvidene spremembe, namen katerih je urediti odmero NUSZ na način, ki bo pregleden in pravičen za vse zavezance. Iz tega razloga je bila predvidena obremenitev pripravljena na način, da se odmera nadomestila za zavezance, ki imajo urejene podatke, malenkostno zniža.

Občinski svet se je seznanil z osnutkom odloka in ga v I. obravnavi potrdil ter določil, da se posreduje v javno obravnavo. Hkrati je Občini naložil, da v vmesnem obdobju dodatno preveri smiselnost in ustreznost predvidenih obremenitev občanov.

## 2 ODMERA NUSZ 2016

Poleg odmere nadomestila za leto 2017 in dalje, je v občini aktualna tematika tudi glede odmere nadomestila v tem letu. V času od prve obravnave osnutka odloka o nadomestilu, je Občina sprejela odločitev, da se odmera NUSZ za parcele zniža, torej, da se odmera za parcele izvede na enak način, kot v letu 2015. Poudarjamo, da gre v tem primeru za prehodni ukrep, ki bo veljal samo za leto 2016. Preostalih pobud zainteresirane javnosti – predvsem vrnitve odmere za stavbe na višino iz preteklih let, ni mogoče sprejeti. Občan, ki ima hišo z 200 m<sup>2</sup> površine, mora zanj plačevati nadomestilo za vseh 200 m<sup>2</sup> in ne zgolj za bistveno manjšo površino, kot je to počel do sedaj. V tovrstnem primeru ne gre za samovoljo Občine, ki nekoga dodatno obremenjuje, temveč za ureditev pravičnosti med občani. Tako dosežemo, da je vsak posameznik obremenjen za tisto, kar dejansko ima.

V letu 2017 bo Občina v odmero nadomestila vključila tudi območje Koti in IV. območje, ki je bilo do sedaj iz odmere nadomestila izključeno.

## 3 JAVNA OBRAVNAVA ODLOKA NUSZ

Osnutek odloka, je bil posredovan v javno obravnavo, v času katere je lahko zainteresirana javnost podala pripombe oziroma pobude, kako v prihodnje urediti predmetno problematiko. Pridobljenih je bilo nekaj pripomb posameznikov, na katere je Občina pripravila tudi kratke odgovore oziroma mnenja & utemeljitve. Iz posredovanih pobud je mogoče povzeti, da gre za tematiko, ki ni obče razumljiva, zato so tudi posamezni predlogi nerealni & nesmiselni, lahko tudi neskladno z državno zakonodajo. Celovito gledano, je mogoče izluščiti naslednje:

- potrebno je primerno razmejiti območja odmere nadomestila – naselje Borovnica
- odmera za parcele naj upošteva naravne danosti (služnost, naklon)
- potrebno je približati obremenitev med posameznimi območji odmere nadomestila

Glede prve alineje lahko pojasnimo, da gre za protest posameznikov, ker želi Občina poenotiti naselje Borovnica v enotno kategorijo. Naselje Borovnica je bilo do sedaj namreč razmejeno na tri skupine. Odgovor Občine je, da naselje Borovnica predstavlja tako majhno območje, da bi dodatna delitev naselja povzročila stanje, ko bi bilo potrebno ločeno obravnavati vsako parcelo ali stavbo. To pa v naselju, katerega počez prehodiš v 10 minutah, ni smiselno. Poleg tega je vzdrževanje infrastrukture na pobočjih dražje, kot v dolini, kar dodatno utemeljuje poenotenje območja. Res pa je, da je kvaliteta bivanja na obronkih naselja Borovnica drugačna, kot v centru. So prednosti in slabosti.

Druga alineja predstavlja izhodišče, da je potrebno morebitne služnosti in naklon terena upoštevati. Občina lahko pojasni, da se nadomestilo ne odmerja glede na vrednost nepremičnine, temveč glede na strošek, ki ga Občina ima, da vzdržuje infrastrukturo v posameznem naselju. Naklon oziroma dostopnost do parcele tako ne predstavlja kriterija obremenitve nepremičnine. Parcele imajo seveda različno vrednost. Predvsem glede na lokacijo, vendar to dejstvo bo lahko upošteval predvideni davek na nepremičnine, medtem ko je inštrument nadomestila ne more. Z nadomestilom se za zaključeno območje obračuna strošek rednega

vzdrževanja komunalne opreme, ki z lego posamezne parcele ali podeljenimi služnostmi nima neposredne povezave.

Tretja alineja kaže v smer potrebe po zblíževanju točkovanja območij znotraj občine. Pobuda je smiselna, saj je obstoječa razlika v točkovanju posameznih območij preširoka oziroma prevelika. Občina s predlogom odloka v II. obravnavi, to stanje odpravlja oziroma predlaga uvedbo novega točkovanja območij.

#### 4 SPREMEMBE ODLOKA NUSZ

Glavna sprememba odloka NUSZ med 1. in 2. obravnavo gre v smeri poenotenja (zblíževanja) točk med različnimi območji. Iz spodnje primerjave je razvidna predlagana sprememba.

Namen/Območje	1. območje	2. območje	3. območje	4. območje
A – Poslovni namen – pridobitna dejavnost	400	200	50	30
A1 – Poslovni namen - ZPP – pridobitna dejavnost	280	140	35	20
B – Poslovni namen – nepridobitna dejavnost	150	80	30	15
B1 – Poslovni namen - ZPP – nepridobitna dejavnost	105	55	20	10
C – Stanovanjski namen	60	40	20	10
D – Nezazidano stavbno zemljišče	60	40	20	10

Preglednica 1: *Obstoječa višina točk glede na območje*

Namen/Območje	1. območje	2. območje	3. območje	4. območje
A – Poslovni namen – pridobitna dejavnost	400	300	250	100
A1 – Poslovni namen - ZPP – pridobitna dejavnost	280	210	175	70
B – Poslovni namen – nepridobitna dejavnost	150	120	100	40
B1 – Poslovni namen - ZPP – nepridobitna dejavnost	105	85	70	30
C – Stanovanjski namen	60	50	40	20
D – Nezazidano stavbno zemljišče	60	50	40	20

Preglednica 2: *Predlagana višina točk glede na območje*

Iz primerjave je razvidno, da se območja medsebojno poenotijo, da se med seboj zblížajo. Razlika med štirimi območji občine ni tako velika, kot je to določal dosedanji odlok. So razlike med območji, vendar so le-te bistveno manjše. Odlok tako še vedno ohranja razliko točk na način, da je naselje Borovnica najmočnejše obremenjeno, naselja ob državni cesti malo manj, Koti še manj in najmanj zaselka nad dolino. Naselja v Kotih ter Pristava in Lašče bodo prihodnje leto obremenjena prvič in je prav, da se po vrednosti odmere približajo vrednosti v drugem območju ter četrto območje tretjemu.

Druga sprememba je vključitev vrednosti točke za leto 2017 v sam odlok. Odlom se sprejema v decembru in je posledično potrebno isti mesec (pred 1. januarjem) sprejeti tudi vrednost točke. Če bi se le-ta sprejemala ločeno, bi OS moral imeti posebno sejo samo za sprejem točke, saj bi moral najprej počakati na objavo odloka o nadomestilu v uradnem listu in šele nato odločati o vrednosti točke. Sedaj je to določeno že s tem odlokom. Se pa vrednost točke, napram vrednosti iz leta 2016, ne spreminja.

## 5 PRIMERJAVA OBSTOJEČE ODMERE NADOMESTILA

Primerjava obstoječe občinske odmere nadomestila z nekaterimi občinami je smiselna, saj pokaže znotraj katerih finančnih okvirov se odmera nadomestila v občini izvaja, prav tako pa pokaže tudi morebitne posebnosti občinske zakonodaje. V prvem primeru lahko naročnik ugotovi smiselnost in ustreznost obremenitve občana oziroma poslovnega subjekta na območju občine. V drugem primeru pa naročnik ugotovi »pravno varnost« občinskega odloka, saj podobnost pravnih določil, ki veljajo v celotni sosesčini, povečuje tudi verjetnost dejanske zakonitosti teh določb, saj so preizkušene na večjem številu zavezancev.

Za izvedbo primerjave odmere nadomestila smo uporabili veljavno zakonodajo za območje naslednjih občin: Kamnik, Šenčur, Domžale, Moravče, Šmartno ob Paki, Lukovica, Vrhnika in Brezovica. Navedene občine predstavljajo neposredno primerjavo s sosednjimi občinami ter primerjavo odmere NUSZ na širšem regijskem območju.

Izsledki primerjave so prikazani v naslednjih preglednicah:

## 6 PRIMERJAVA NUSZ

Spodnja primerjava prikazuje razliko v odmeri nadomestila med posameznimi območji znotraj občine, ob upoštevanju osnutka Odloka iz I. obravnave ter predloga odloka za II. obravnavo občinskega sveta.

Namen/Območje	1. območje	2. območje	3. območje	4. območje
Poslovni namen (100 m <sup>2</sup> )	152,00/152,00	84,40/116,80	27,20/91,20	19,20/41,60
Stanovanjski namen (180 m <sup>2</sup> )	77,76/77,76	60,48/66,24	31,68/43,20	23,04/28,80
NSZ (600 m <sup>2</sup> )	115,20/115,20	76,80/96,00	38,40/76,80	19,20/38,40

Preglednica 3: Primerjava odmere NUSZ med 1. in 2. obravnavo občinskega sveta

Iz primerjave je razvidno, da kljub približevanju točk za posamezno območje, še vedno obstaja močna razlika med območji. Le-ta je predvsem posledica dejstva, da 3. in 4. območje ni opremljeno z vodovodnim in kanalizacijskim omrežjem.

## 7 SKLEP

Odmera nadomestila se znotraj 1. območja (največja obremenitev) ne povečuje, se pa primerjalno med posameznimi območji zblizuje. Tako se ustvarja boljša primerljivost odmere nadomestila med posameznimi območju. Tretje in četrto območje bosta v letu 2017 s plačilom nadomestila obremenjeni prvič. Obremenitev drugega območja se bo približala obremenitvi prvega. Obremenitev prvega območja se ne spreminja in medobčinsko gledano ostaja ugodna.

V letu 2017 se bo prvič v celoti odmerilo tudi nadomestilo za nezazidano stavbno zemljišče, ki bo zavezance obremenilo bolj, kot do sedaj. Je pa hkrati potrebno poudariti, da se je odmera nadomestila do sedaj izvajala v neskladju z občinskim odlokom. Je pa v evidenci zemljišč polovico manj parcel, kot jih je bilo v letu 2015. To pomeni, da je Občina dosedanjo evidenco prečistila in v njej obdržala zgolj tiste parcele, na katerih naj bi gradnja bila mogoča, izločila pa parcele, ki predstavljajo vrtove obstoječih stanovanjskih hiš.

V primeru sprejema predloga odloka, se bo odmera nadomestila s prihodnjim letom zvišala. Dvig bo predvsem posledica dodatne obremenitve nezazidanih stavbnih zemljišč. Vključitve 3. in 4. območja v evidenco nadomestila ter zblizanja točk med posameznimi območji. Občina bo s tako pridobljenimi sredstvi lažje vzdrževala in nadgrajevala obstoječo komunalno opremo.

Primerjava odmere NUSZ skozi leta prikazuje naslednja preglednica:

Odmera NUSZ	*2015	**2016	**Predlog 2017
SKUPAJ	176.514	***203.114	249.189

Preglednica 4: *Primerjava odmere NUSZ skozi leta. Odmera NUSZ za leti 2016 in 2017 predstavlja predvideno stanje.*

\*realni prihodek je bil na račun težav z odmero nadomestila za podjetje Liko bistveno nižji

\*\*ocena prihodkov

\*\*predvideni prihodek bi znašal cca. 238.000 EUR, če bi Občina nezazidanim stavbnim zemljiščem obračunala tudi komunalno opremljenost

Pripravil:

Gvido Modrijan, univ. dipl. inž. grad.





Občina Borovnica  
Paplerjeva ulica 22  
1353 Borovnica

OBČINA BOROVNICA		
Prejeto: 16. 11. 2016	DM:	Prih:
Šifra zadeve: 001-0002/2016-2		

Borovnica, 14.11.2016

**Zadeva: Pripombe k osnutku odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v občini Borovnica**

V obravnavi je osnutek odloka o določitvi nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča v občini Borovnica. Predlog odloka nekoliko drugače določa višino nadomestila, kot po trenutno veljavnem odloku iz leta 1990. Menim, da sta odloka v obeh primerih nekoliko krivična, predvsem za nezazidana stavbna zemljišča, saj s tako visokim nadomestilom lastniku ne dajeta niti najmanjše možnosti presoje ali bi parcelo obdržal ali bi jo čim hitreje prodal. V nadaljevanju bom podal svoj pogled in predlog katere določbe bi lahko v odloku spremenili.

Najprej bi pokomentiral dopis oz. obrazložitev o nadomestilu, ki se nahaja na spletni strani občine. V opisu je omenjeno, da je v lanskem letu, ko je občina sprejemala občinski prostorski načrt, bilo možno, da so lastniki za svojo parcelo dali pobudo za izvzem iz evidence stavbnih zemljišč. Na nek način se mi to ne zdi dopustno, saj če želi občina na nekem območju imeti določen tip pozidave ali obliko naselja, ne more dopuščati, da imajo posamezne parcele status kmetijskega zemljišča zgolj zato, ker tako želi lastnik.

Dopis obravnava tudi tematiko o špekuliranju s stavbnimi zemljišči. Verjetno tudi občina Borovnica pri tem ni izjema, vendar iz dopisa je razbrati ne nek način opravičilo občine, da se za nepozidano stavbno zemljišče lahko zaračuna, po mojem mnenju, previsok znesek nadomestila. Sam sem mnenja, da bi bilo smiselno za nezazidana stavbna zemljišča, razen za posamezna strateška območja občine, višino nadomestila določiti tako, da je podoben kot takrat, ko bo tam stal stanovanjski objekt. Menim, da ob takem zaračunavanju nadomestila, občina ne bi imela večjega izpada dohodkov oziroma bi bil prihodek morebiti še celo večji, saj lastniki parcel ne bi spreminjali namembnosti zemljišča v kmetijskega, od katerega se ne plačuje NUSZ.

Iz primerjave je razvidno, da je NUSZ v občini Borovnici nižji, kot v drugih občinah. Pri tem se je potrebno zavedati, da je višina nadomestila odvisna tudi od tega kaj občina nudi, tako za stanovalce, kot poslovne partnerje. Glede na to, da v občini Borovnica, poslovno okolje ni tako razvito, kot v občinah iz primerjave, je smiselno višino nadomestila prilagoditi poslovnemu okolju občine.

Moji komentarji in predlogi k osnutku odloka so:

1. Da nov način komunalne opremljenosti ni tako pregleden kot prejšnji, zato bi bilo mogoče smiselno obdržati starega, le tega pa ažurirati z obstoječo javno infrastrukturo v občini.
2. Smiselno bi bilo tudi za nezazidana stavbna zemljišča upoštevati točkovanje, ki se nanaša na komunalno opremljenost, pri čemer se znesek faktorira tako, da se dobi smiselno višino nadomestila.
3. Ravno tako pri izračunu ne bi upošteval obstoječe objekte iz evidence gospodarske infrastrukture oz. tiste objekte, ki nimajo gradbenega dovoljenja in niso namenjeni stanovanjski rabi.
4. V odloku manjka tudi člen, ki opredeljuje »normirano« velikost gradbene parcele za stanovanjski objekt. Brez tega določila, je višina nadomestila enaka za stanovanjski objekt na 600 m<sup>2</sup> veliki parceli ali pa na 10.000 m<sup>2</sup>. Omejitev naj izhaja iz povprečnih velikosti parcel v občini oziroma v posameznih naseljih.
5. Način izračuna za NSZ bi moral biti zasnovan tako, da je višina nadomestila podobna kot v primeru stanovanjske hiše s ca 150 m<sup>2</sup> na približno 800 m<sup>2</sup> parcele. Obe omenjeni površini bi se določili na podlagi baze geodetske uprave (srednje površine stanovanjskih objektov in pripadajočih parcel) na posameznih območjih občine (obravnavana naselja v odloku). To pomeni, da bi v centru za tako stanovanjsko hišo in točkah 100 + 60 (po starem odloku) nadomestilo znašalo 76,90 €, podoben znesek pa bi bil tudi za NSZ velikosti 800 m<sup>2</sup>. V primeru, da je velikost parcele NZS večja, je višina nadomestila sorazmerno večja.

S predlogi želim prispevati svoj pogled na odmero nadomestila, pri čemer so tako prebivalci občine, kot občina sama, zadovoljni. V primeru, da sem kako določilo odloka spregledal ali ga interpretiral napačno se opravičujem. Na spodnjem naslovu sem vam na voljo za dodatna pojasnila.

Lep pozdrav,

Boštjan Volk  
bostjanvolk2@gmail.com



Blanka Kavcic  
Borovnica  
C. ped goro 43

OBČINA BOROVNICA	
Prejeto: 16.11.2016 DM:	Pril:
Šifra zadeve: 007-002/2016-3	

Borovnica, 16.11.2016

Občina Borovnica

Priporočena osnutek oddaja NUSZ  
7. veljavnosti 1.1.17

V.č. 2.1. območja so sprejemati berem, da  
je obstajajo možnosti (mehani) območij s p. seha,  
vseeno pa bi sprejemati svoje smad območij, kar  
se rezultirne v 7. čl. novega NUSZ in sicer  
7. čl.

Območja so delotična na podlagi:

- dostopnosti območja
- " do javnih fundacij
- prelofne značilnosti
- komunalne opremljenosti

Na podlagi tega območje PODGORA označate  
v 1. razrednosti skupino

- dostopnost do Podgore je po cesti, ki je 7 dveh  
strani omejena z mitrični podvozji pod žel.  
prago, strati strani pa je omejena na peti strani  
s področjem pod žel. prago proti žel. postaji  
najprij s stopnicami (kolosa, str. vortični.)  
pa je 7 mostov teravajem, pogosto menetsvet =  
ljenosti in stalni pretežen slupnosti. s  
strani lastnika - št. zlasti zadnjih 5 let
- dostopnost do javnih fundacij je fizično  
oddaljena več kot 2 km. Enako večja tudi

za dostupnost do nekog komunikacijskog signala putkaja od poste preko Borovnice, preko Vidice na C. put goru je do mas se zelo oslabljen (napravila se 17 70-ih let!!). Kako me optereca za tisk u novem OPNju ne vidim.

Emalo je i dostava poste - dostava pravda = mihi pisanih listova, foretov... se to obicajno prejavljalo po 12. uri, u casu dostave, bolni stihle pa ljudi ob 15. uri; sicer je sumo po dostavi poste, zadnji na njihovom delu mogu

- reliefne znacilnosti sa rektivne 17 parte; misimo na barju, sumo stismjeni ob rob godda izm zel. prago, hudo u amiti miso unijeni

- Komunalna opremljenost; izgradnja granah zavje sa celotno Podgora, pri moji bi bila i novim OPN del "mesta", se utrajno odumka.



P.S. Na pobeno vprasanje (anreto maso v ljeno na obicno, se mislam) dobila odgovora

OBČINA BOROVNICA

Prejeto: 16.11.2016	DM:	Pril:
Šifra zadeve: 007-0002/20164		

Simona Stražišar  
Cesta na grič 41 a  
1353 Borovnica

Borovnica, 15. 11. 2016

Občina Borovnica  
Paplerjeva 22  
1353 Borovnica

**Pripombe na osnutek Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Borovnica**

Spoštovani!

Najprej predlagam, da se v Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča vnese tudi alineja, po kateri bo mogoča *olajšava pri obračunu NUSZ za zemljišča, ki imajo določene omejitve, npr. služnost*. Nerazumljivo mi je, da isti organ – Občina Borovnica – s pogodbo omejuje postavljanje objektov in celo sajenje drevja, hkrati pa za isti del zemljišča zaračunava NUSZ. Natančneje: površino nezazidanih stavbnih zemljišč se šteje do kvadratnega metra natančno, obenem pa pogodba o služnosti (npr. v našem primeru) pravi, da lastnik »v 1,25-metrskem pasu na vsako stran kanalizacije, računano od osi kanalizacije (skupna širina 2,5 m), ne bo postavljala objektov in ne sadila drevja« (III. členu, alineja 4). Ta člen pove, da ima parcela pas, na katerem ne bo nikoli več možno graditi, ne saditi drevja, tudi grmičevje in trava bodo lahko rasli le, če jaškov, cevi itd. ne bo potrebno popravljati.

Tak pas na določenih zemljiščih ponavadi niti ni majhen/kratek in prav bi bilo, da se celo izkvadrira računanja NUSZ, saj služi skupnemu namenu občanov in ne samo lastniku zemljišča. Se toliko bolj je izzvetje razumljivo, ker so nas izkušnje že naučile, da pas iz pogodbe ni dovolj, kadar so potrebna popravila. Primer, ki ga imamo: cevi za kanalizacijo so v globini 5 m in 2,5-metrski pas nikakor ne more zadostiti možnosti popravila (širina, dolžina strojev, dovoz, odlaganje materiala, ...). Zemljišče je ob popravih ponovno milo rečeno poškodovano, obljubljenega prvotnega stanja mnogokrat ni nikoli več, še več, lastnik zemljišča ga mora popravljati tudi sam na svoje stroške.

Realnost je pokazala, da denarja za sprotno obnovo in vlaganja zmanjkuje oz. ga ni (po razlagi pristojnih ga še več let ne bo), tako da se na določenih zemljiščih vodi večkrat kvarijo, so poškodovani, vzdržuje se le nujne zadeve in se sproti »za silo« popravlja (primer: vodovod na Dolu). Posledica pa je, da so nekatera zemljišča zaradi popravil pogosto razkopana, vdrtla, poplavljenjena, ker se pokvarijo cevi, jaški, ventili ... Da se spet zaraste trava, traja mesece, vse skupaj se včasih celo kaj hitro ponovi.

Obstajajo lastniki, ki s težkim srcem (ali pa sploh ne) dajejo oz. odstopijo zemljišča za potek skupne komunalne infrastrukture, namenjene »javnemu dobru«, saj se zavedajo vseh neugodnosti in celo škode, ki velikokrat sledi. Če pa bo sedaj lastnik zemljišča, ki je naredil

nekaj pozitivnega za vse, celo »kaznovan« z davkom na kvadrato, ki je za vedno postala nezazidljiva, se lahko pričakuje, da nihče več ne bo odstopal ničesar. Če pa že, bodo lastniki zahtevali odškodnine za vsakokraten poseg. Obstajajo tudi zemljišča, po katerih teče več vodov hkrati (telefonija, vodovod, kanalizacija ...) in tudi to se je zgodilo, da se lastnika ni niti vprašalo za dovoljenje. V takih primerih je pas, ki ne omogoča zidave in sajenja, še širši.

2. Odlok bi moral upoštevati tudi, da so *nekatera zemljišča zazidljiva, a ne »po krivdi« ali želji lastnika*. Tudi po izraženi želji se je npr. pojasnilo, da je celo območje zazidljivo in namena ni mogoče spremeniti (npr. Grič). Ni razumljivo, da naj bi bil davek za zemljišča, neprimerna za gradnjo (npr. strmi bregovi, zemljišča ob železniški progi, močvirnata ...), višji kot za zemljišča s stavbo. Na zemljiščih tik ob železniški progi na primer gradnja stavb ne bo možna, saj obstaja »varovalni pas« in Slovenske železnice ne bodo kar tako dopustile kakršne koli gradnje.

Dejstvo je, da se na takih zemljiščih vse trese, praši, občasno smrdi, včasih celo gori, saj vlaki zanetijo tudi požare. So primeri, ko na zemljišču ob progi poteka celo zid, ki je ostanek stare železniške proge. Starejši ljudje so povedali, da je globok več deset metrov in vprašanje je, kako bi ga lahko porušili in zemljišče pripravili za gradnjo. Tresoče in razpokane zgradbe, v katerih bi bil predvsem zaradi tresenja ob tovojnem prometu po železnici (tudi hrupne težke dizelke, ki vlečejo veliko težkih vagonov v klanec) sam s hišo vred venomer v nevarnosti, niso v interesu nikogar.

3. Velja razmisliti tudi o **posebnem davku oz. dodatnih točkah za stavbe, ki ogrožajo mimoidoče**. Če naj bi veljal davek za kvadratne metre, ki jih lastnik zemljišča odstopi za »skupno dobro«, naj velja tudi za tiste lastnike stavb, ki ne storijo ničesar oz. premalo, da bi ljudje varno hodili mimo njih.

Prav gotovo vseh problemov, možnosti, izjem itd. ni mogoče takoj rešiti, prav pa je, da se v odloku predvidi vsaj tisto, kar se je že pokazalo v realnosti.

Lep pozdrav,

Stavros Stanišev

# OBČINA BOROVNICA

Prejeto: 16. 11. 2016	DM.:	Pril.:
Šifra zadeve: 001-2002/2016		

Matevž Bokalič  
Senožeti 1c  
1262 Dol pri Ljubljani

Senožeti, 16. 11. 2016

Občina Borovnica  
Paplerjeva 22  
1353 Borovnica

**Zadeva:** Pripombe na osnutek Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča (NUSZ) v Občini Borovnica

Spoštovani,

vezano na javno razgrnitev osnutka Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča (NUSZ) v občini Borovnica vam v nadaljevanju podajam svoje komentarje.

V osnutku odloka je območje Griča obravnavano enako kot ožje območje naselja Borovnica, čeprav med območjema obstajajo bistvene geografske in infrastrukturne razlike. Zemljišča na Griču so v bistveno večjem naklonu, kar od lastnikov zahteva urejanje brežin za pridobitev dejansko uporabne stavbne površine in s tem ne omogoča funkcionalne izrabe celotne površine zemljišča. Poleg tega so zemljišča na Griču bolj oddaljena od ožjega centra, zaradi naklona pa je do njih otežen dostop. Prav tako na Griču ni urejenih zelenih površin in javnih parkirišč, ki bi jih lastniki zemljišč lahko koristili. Zato menim, da bi moral Grič in ostala podobna območja spadati v svoje območje. Problematiko naklona zemljišč bi v kalkulaciji lahko rešili tudi z upoštevanjem faktorja naklona zemljišča, ki bi na bolj pravičen in zvezen način umestil zemljišča v naklonu v celoten sistem obračunavanja glede na dejansko možnost koriščenja zemljišča v naravi.

Osnutek odloka še vedno predvideva obračunavanje nadomestila na osnovi dostopa do električnega omrežja. Električno omrežje ni javna ali občinska last, temveč je last Elektra Ljubljana. Poleg tega izgradnjo končnega dela omrežja financiramo lastniki nepremičnin, ki se priklapljamu na omrežje: 1.) celotna investicija izgradnje priključka bremeni lastnika, 2.) pred priklopom na omrežje moramo plačati omrežnino, ki se uporabi izključno za izgradnjo in nadgradnjo distribucijskega omrežja, 3.) zgrajen priključek moramo pred priključitvijo dati v last Elektra Ljubljana in 4.) po priklopu na omrežje uporabo plačujemo preko zaračunavanja priključne moči in omrežnine.

Osnutek predvideva pavšalno zaračunavanje prometne infrastrukture ne glede na individualno situacijo. V primeru zemljišč z oteženim dostopom tako zaračunavanje ni upravičeno, saj imamo lastniki takih zemljišč nezanemarljive stroške z vzpostavitvijo in vzdrževanjem dostopa do občinske ceste in bi s tega stališča morali biti upravičeni do znižanja te postavke.

Prosím za obravnavo komentarjev in povratno informacijo.

S spoštovanjem,

Matevž Bokalič



OBČINA BOROVNICA  
Vaški odbor DOL – LAZE  
Datum: 17. 11. 2016

OBČINA BOROVNICA		
Prejeto: 17. 11. 2016	DM.:	Pril.:
Šifra zadeve: 007-0002   2016-7		

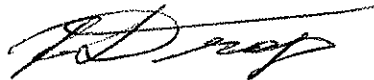
### Predlogi za spremembo NUZS za leto 2016 in 2017

Na zboru krajanov Dol-Laze 15.11.2016, kjer se nas je zbralo 47 vaščanov, smo iz številnih predlogov izoblikovali naslednje predloge:

-v izračunu NUSZ za leto 2016 naj se v odmeri nadomestila za zazidana stavbna zemljišča upošteva tlorisna površina stavbe, medtem ko za nezazidana stavbna zemljišča se nadomestilo ne odmeri

-v osnutku, ki je v javni obravnavi pa nas najbolj moti delitev občine na štiri kakovostne skupine v katere so razvrščene vasi naše občine. Osnovno vrednotenje brez komunalnega dela je zelo različno in dosega celo razmerje 1:6 in za take razlike preprosto ni osnove. Vsak kraj ima svoje prednosti in pomanjkljivosti, tako da je taka delitev nesmiselna, zato predlagamo enoten način obračuna nadomestila na celotnem območju občine.

Za vaški odbor:



Drago Rot

Miran Menart



Prejeto: 18.11.2016	DM.:	Pril.:
Šifra zadeve: 007-0002/2016-f		

### Pripombe na pripravo odloka NUSZ v Borovnici

Samo primerjava obstoječe občinske odmere nadomestila v tabeli, z drugimi občinami, ni zagotovilo pravičnosti.

Razložite smiselnost in ustreznost obremenitve občana ali poslovnega subjekta v primeru 1. in v primeru 2. pravna varnost (točka 3, 1 odstavek).

- Kako je na občini potekala javna razgrnitev? Kot vem je šlo bolj za posredovanje pritožb in težav s strani občanov. (3.2)

- Tolmačenje tabele *Primerjava NUSZ znotraj občine* – poslovni namen: ali obstaja tudi minimum?

- Katere spremembe se uvajajo glede na stari odlok? Kako ali kaj ste podrobno pregledali in preverili? Pokažite na primeru.

Kakšen naj bo dohodek občine? Kako so bili občani obremenjeni v letu 2016 in kako bodo po novem odloku v letu 2017?(stran 8)

- Preglednica kakovostnih skupin naselij – menim, da je slabo izdelana glede na kriterije (7. člen).

- 9. člen: Kdo si je izmislil točke? Kje je imel podlago za vrednotenje? Kaj posamezna točka pomeni? Kako dobiš 20 točk?

- Nezazidana stavbna zemljišča: Kako ste poskrbeli, da ne bo prišlo do napačnega tolmačenja odloka? Vem, da je bilo nekaj tožb dobljenih, denar pa še ni bil povrnjen. Kako bo z zemljišči v kmetijski rabi, ki so v zazidalnem območju? Menim, da ni prav, da se tolmačenje spremeni le v toliko, da je zemljišču možno zaračunati NSZU, če se to lahko priključi na komunalno infrastrukturo. Kako se lahko računa NUSZ za parcele na katerih ni komunalnega priključka in ni bil zahtevan s strani lastnika?

- 13. člen: zavezanec za plačilo nadomestila je lahko samo lastnik, saj le ta vzpostavlja nadaljna razmerja do svojih najemnikov itd.

- 14. člen: Kateri so pogoji za zaračunavanje NUSZ za nezazidano stavbno zemljišče? Kateri členi to določajo?

- 15. člen: Zakaj občinska zemljišča oproščena plačila NUSZ-ja? Zakaj župan določa oprostitev plačila, ko pa nosi odgovornost občinski svet?

- Predlagamo 5 letno oprostitev plačila za vse, ki so letos plačali komunalni prispevek, kot ste predvideli v zdanji alineji 15. člena in ne le za tiste, ki ste jih tam navedli.

Lepo pozdrav,

Marija Čepon

**Od:** nenci stevanovski <stevanovski.nenci@gmail.com>  
**Poslano:** 17. november 2016 1:30  
**Za:** občina Borovnica  
**Zadeva:** pripombe na osnutek odloka o NUSZ za občino Borovnica  
**Priloge:** PRIPOMBE NA OSNUTEK ODLOKA O NADPRIPOMBE NA ODLOK NUSZ\_17\_11\_16.doc

Spoštovani,

Pošiljamo vam pripombe na Osnutek odloka o NUSZ za občino Borovnica.

Z lepimi pozdravi.  
Nenci Stevanovski

PRIPOMBE NA OSNUTEK ODLOKA O NADOMESTILU STAVBNEGA  
ZEMLJIŠČA V OBČINI BOROVNICA.

1. Pripravljalec je za primerjavo vzel neprimerljive občine. Podatke je imel zbrane za druge občine in je občino Borovnica enostavno umestil med te občine. Dobil je plačilo, zato naj naredi ustrezno primerjavo.
2. Razporeditev točk pri kakovostnih skupinah je neprimerna.
3. Območja, na katerih je javna infrastruktura, se morajo odšteti od kvadrature. Potrebno je določiti varstvene pasove, izdelati merila in kriterije.
4. Določila oprostitve plačila nadomestila nimajo kriterijev. Župan mora imeti kriterije, po katerih določa oprostitve.

Borovnica, 17.11.2016

**OBČINA BOROVNICA**

Prejeto:	17.11.2016	DM.:		Pril.:	
Šifra zadeve:					
0009 0002/2016-5					

## Pripombe, prejete v času javne obravnave osnutka odloka o NUSZ v občini Borovnica

Boštjan Volk

Nov način določitve komunalne opremljenosti, ni tako pregleden, kot obstoječi. Smiselno bi bilo obdržati obstoječi sistem.

Nov način točkovanja komunalne opreme je preglednejši napram obstoječemu, saj posameznik neposredno iz določil odloka razbere, s katero vrsto komunalne opreme je opremljen njegov objekt. (Česar iz obstoječega odloka ni bilo mogoče vedno razbrati.) Obstoječi odlok je šel močno v globino, saj je ločeval na primer makadamski priključek od asfaltnega. Hkrati pa občan nima vpogleda ali je dostop do njegove nepremičnine javni ali ne ter posledično ne ve, ali je makadam pred njegovo hišo del javnega cestnega omrežja ali zasebnega priključka (lahko tudi v lasti Občine). Obstoječi odlok je podobno ločeval vodovodno omrežje z in brez hidrantnega omrežja, določal opremljenost s meteorno cestno kanalizacijo (občan ne more vedeti, ali ima možnost uporabe predmetne komunalne opreme ali ne.) Predlog novega odloka močno poenostavi način določitve opremljenost stavbe s posamezno vrsto komunalne opreme, kar gre v prid posamezniku, saj sedaj točno ve, kaj mu Občina obračunava in pod katerimi pogoji.

Pri NSZ bi bilo smiselno upoštevati točkovanje komunalne opreme na način, da se dobi smiselna višina odmere NUSZ.

Odmera za NSZ se s predlogo odloka izvede zgolj ob upoštevanju območij NUSZ. Na ta način občina zavezancem na najenostavnejši način sporoči, kakšna je obremenitev njihove parcele. Ob vključitvi točkovanja komunalne opremljenosti, se vedno poraja vprašanje, ali je parcela opremljena s posamezno vrsto komunalne opreme. Če je parcela vključena v evidenco NUSZ, Občina zagotavlja, da je. Če investitor na taki parceli v prihodnosti ne bi dobil gradbenega dovoljenja, bi od občine lahko zahteval vračilo plačanega NUSZ. Torej: v primeru stavb je enostavneje sprejeti opremljenost npr. z vodovodnim omrežjem, saj je le-ta v hiši. V primeru parcele, posameznik rad išče možnost znižanja obremenitve iz razlogov, da vodovoda ni, četudi iz stanja v naravi izhaja, da vodovod je in se je nanj tudi mogoče priključiti. V izogib sporom, Občina želi uvesti predlagani način odmere NUSZ in s tem zmanjšati število največkrat neupravičenih pritožb.

Iz odmere NUSZ naj se izvzame objekte brez GD in objekte, ki niso namenjeni prebivanju.

Tovrstni predlog je v nasprotju z državno zakonodajo ter ga ni mogoče upoštevati. Predlog je tudi krivičen in žaljiv do poštenih državljanov, ki spoštujejo veljavne predpise. Nadomestilo se mora odmeriti za vsak objekt, ki je namenjen prebivanju ali opravljanju dejavnosti. Tako želi ravnati tudi Občina.

Odlok ne vsebuje določb, ki bi razločevala odmero NUSZ za zazidana stavbna zemljišča glede na velikost parcele, na kateri se nahaja stavba.

Odmera NUSZ za zazidana stavbna zemljišča se izvaja skladno z državno zakonodajo, ki zgoraj navedene možnosti ne predvideva. Pripombe ni mogoče upoštevati. Odmera nadomestila za zazidana stavbna zemljišča se lahko izvaja zgolj na podlagi površine stavbe, ne glede na velikost parcele, na kateri stavba stoji.

Odmerna NUSZ za parcelo bi morala po višini biti primerljiva odmeri NUSZ za stavbo.

Pripomba zavezanca ni optimalna, saj ne sledi bistvu oziroma namenu posamezne vrste nepremičnine. Stanovanjska hiša je namenjena bivanju – osnovni človekovi potrebi. Parcela, ki je nezazidano stavbno zemljišče, pa predstavlja premoženje zavezanca. Med osebno premoženje štejemo (nepremičnine, premičnine, denarna sredstva, intelektualno lastnino, umetniška dela, zlato, ipd.) Pravilno bi torej bilo, da je odmera nadomestila za parcelo višja od odmere nadomestila za stavbo, v kateri posameznik prebiva, saj gre v primeru parcele za premoženje oziroma za »nekaj več«.

Alenka Kavčič

Zaselek Podgora ne sodi v I. kakovostno skupino, saj:

- obstajajo omejitve uporabe prometnih poti
- telekomunikacije ne delujejo optimalno
- reliefno so stavbe stisnjene
- izgradnja kanalizacije se odmika

Zračna razdalja med najbolj oddaljenima stavbama v naselju Borovnica, znaša 2.400 metrov. Povprečna razdalja stavbe v naselju Borovnica do centra naselja, znaša manj kot 300 metrov zračne linije. Iz navedenega izhaja, da vsi krajani naselja Borovnica lahko peš dostopajo do centra naselja v roku največ 15. minut, v povprečju 3 – 5 minut. Glede na navedeno je smiselno naselje Borovnica združiti v enotno kategorijo.

Glede uporabe prometnih površin res obstajajo omejitve, ki pa na vsakdanje življenje ne vplivajo. Glede telekomunikacij z novim odlokom velja, da se ne obračunavajo več. Preostale pripombe niso neposredno vezane na odmero nadomestila oziroma naj ne bi imele vpliv na višino nadomestila.

Vaški odbor Dol – Laze

Odbor predlaga, da se razmerje med območji, ki je sedaj 1:6 medsebojno zbliža, saj za tako razmerje ni osnove

Predlog, da se razmerje med posameznimi območju medsebojno zbliža, je smiselno. Občina bo v II. obravnavi predloga odloka ta predlog upoštevala in točkovanje območij medsebojno približala. Hkrati Občina poudarja, da so obstoječa razmerja prenesena iz dosedanjega odloka. Občina sprva ni želela bistveno posegati v ustaljena merila, vendar po prejemu pobude krajanov sledi izraženemu mnenju.

Nenci Stavanovski

Pripravljaivec je za primerjavo odmere nadomestila vzel neprimerljive občine.

Pripravljaivec je za primerjavo odmere nadomestila vzel:

- občini Vrhnika in Brezovica (sosednji občini)
- občine Šenčur, Lukovica, Moravče, Šmartno ob Paki (občine, ki so po mnenju pripravjavca primerljive območju občine Borovnica).
- Občini Kamnik in Domžale (prikaz zneska odmere nadomestila v občinah mestnega značaja z urejeno infrastrukturo in kvalitetno dostopnostjo)

Pripombodajalka ni predlagala, katere občine želi vključiti v primerjavo odmere nadomestila oziroma, katere občine so primerljive Borovnici, zato njene pobude ni mogoče presojati.

Razporeditev točk pri kakovostnih skupinah je neprimerna.

Pripombodajalka ni utemeljila v čem vidi neprimernost, zato njene pripombe ni mogoče vrednostno presojati.

Pri odmeri nadomestila za parcele, je potrebno upoštevati in izločiti varstvene pasove in določiti merila oziroma kriterije izločitve.

O tej pripombi je občinska uprava razpravljala skupaj s pripravljavcem sprememb odloka in sprejela odločitev, da se tovrstne pripombe ne morejo upoštevati. Urejanje lastniških razmerij je mogoče zgolj za v naprej, ne pa za nazaj. Morebitne služnosti, ki so bile podeljene pred nekaj leti ali več deset leti, ni mogoče kvalitetno razdeliti in ovrednotiti. Hkrati pa lahko vsak lastnik nepremičnine, na kateri je vpisana služnost, še vedno gradi stavbe, vendar pod določenimi pogoji. Občina predlaga, da se lastniška razmerja v mogoče urejajo z lastniki neposredno, nimajo pa vpliv na odmero nadomestila.

Oprostitive plačila nadomestila nimajo kriterijev, na podlagi katerih bi lahko odločal župan.

Osnovni kriteriji oprostive plačila nadomestila so določeni z odlokom. Podrobnejši kriteriji niso določeni z namenom, da ima župan, kot nosilec lokalne oblasti, možnost pravično upoštevati vse mogoče predloge, katere na njega naslovijo občani. Z premočno opredelitvijo kriterijev, bi lahko dosegli obratni namen in nekoga, ki naj bi bil upravičen plačila nadomestila, ne bi mogli oprostiti.

## Matevž Bokalič

Območje Griča ni primerljivo območju središča Borovnice.

Pripomba je po vsebini enak pripombi Alenke Kavčič in je nanjo že odgovorjeno. Hkrati ponavljamo, da je naselje Borovnica tako majhno, da ni mogoče znotraj njega medsebojno ločevati posameznih hribov oziroma območij z večjim ali manjšim naklonom. (Če bi ravnali tako, bi vsak hrib v Občini lahko bil samostojno območje – lahko je težava naklon, lahko osončenost, lahko železnica, lahko dostop ipd.)

Neupravičeno je z odmero nadomestila obračunati možnost uporabe električnega omrežja.

Električno omrežje ni bilo nikoli občinska infrastruktura. Tudi leta 1984, ko se je nadomestilo uzakonilo, ni bilo tako. Posledično je mogoče razumeti, da Občina lahko odmeri nadomestilo tudi za gospodarsko javno infrastrukturo, ki ni v njeni neposredni lasti, predstavlja pa obvezno državno gospodarsko javno službo. Hkrati pojasnjujemo, da bo Občina morala pristopiti k odstranitvi obstoječe TP v centru Borovnice, zaradi česar bo trpel stroške občinske proračun neposredno.

Poenotenje obračunavanja točk za namene dostopa do prometnega omrežja ni upravičeno, saj nekateri lastniki zemljišč nosijo dodatne stroške zagotavljanja dostopa preko zasebnih priključkov do javne ceste.

Občina ima vzpostavljeno javno prometno omrežje. Le-to je odraz stanja in potreb. V strogem centru naselja, so javne površine bolj razvejane, kot izven centra naselja oziroma na podeželju. Posledično tudi lastniki zemljišč do javnega prometnega omrežja dostopajo različno. Medtem, ko v strogem centru naselja, lastniki dostopajo neposredno na javno cesto (velika gostota prebivalcev/ha), morajo občani na robovih naselij oziroma izven naselij (manjša gostota prebivalcev /ha) sami zagotoviti priključke na prometno omrežje ter jih tudi vzdrževati. Skupno gledano pa vsi občani uporabljamo enako prometno omrežje. Vsi

se izpred svoje hiše odpeljemo po občinskih in nato državnih cestah v Vrhniko, Ljubljano, Ig ipd. Ker vsi uporabljamo isto infrastrukturo, Občina želi tudi vsem obračunati enak delež uporabe te infrastrukture.

Simona Stražišar

Odmerna nadomestila se naj na parcelah, na katerih je vpisana služnost, prilagodi.

Odgovor na to pobudo je podan pri Nenci Stevanovski.

Potrebno bi bilo upoštevati, da nekatera stavbna zemljišča dejansko niso zazidljiva.

Ta pobuda je upoštevana. Lastniki imajo možnost podati pobudo za izzem parcel iz območja stavbnih zemljišč. Vse tovrstne pobude bodo upoštevane na način, da se poskuša slediti pobudniku – seveda, če so njegove pripombe utemeljene. Za utemeljene primere, se odmera nadomestila za parcele ne bo izvajala.

Možnost odmere davka za stavbe, ki ogrožajo mimoidoče.

Zakonodaja s področja odmere nadomestila tovrstne možnosti ne predvideva, zato je ni mogoče vpeljati.

Marija Čepon

Pripombe, ki jih je podala ga. Čepon, so zapisane na način, da niso vedno povsem razumljive oziroma jih ni mogoče enolično pojasniti. Poleg tega tudi ne predstavljajo pobud, temveč vprašanje, zakaj tako, kot je predlagano. Gospa je pobudo, na katero je mogoče odgovoriti, podala za naslednji primer:

- predlaga se 5 letna oprostitev za vse, ki so letos plačali komunalni prispevek.

Pripomba ni skladna z določili državne zakonodaje, zato je ni mogoče upoštevati.



Občina Borovnica

Pregledna karta kakovostnih skupin naselij

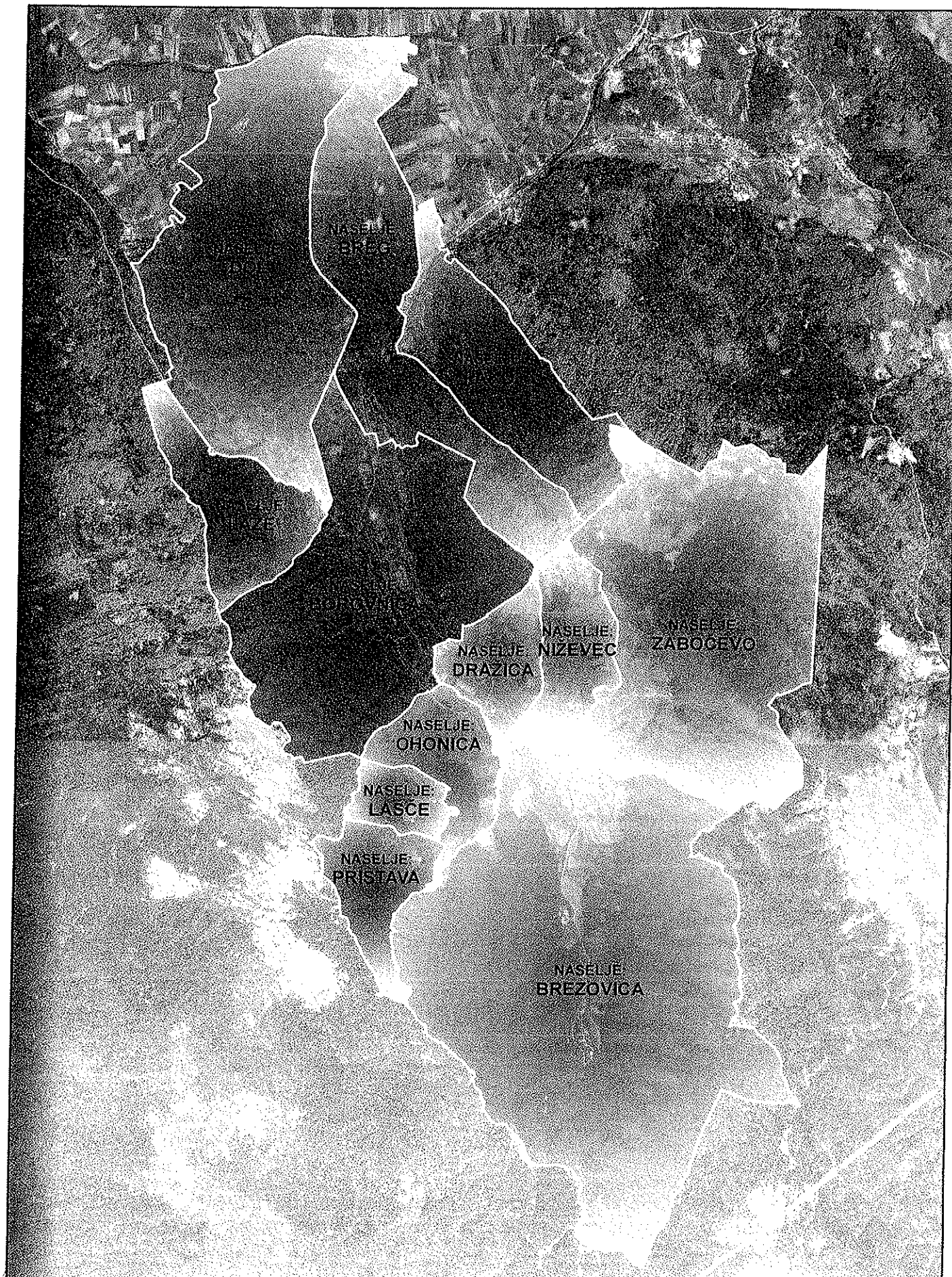
merilo 1:50.000

Izdelalo podjetje:

, november 2016

Območje

- 1. kakovostna skupina
- 2. kakovostna skupina
- 3. kakovostna skupina
- 4. kakovostna skupina





## Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča v občini Borovnica

Vsi želimo imeti kakovostno oskrbo z elektriko in pitno vodo, dobro javno razsvetljavo in učinkovito kanalizacijo ter se voziti po dobrih občinskih cestah, ob katerih naj bi bilo tudi čim več pločnikov. Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča (NUSZ) je najpomembnejši izvorni prihodek občine, ki služi razvoju in vzdrževanju komunalne opreme.

V začetku oktobra so občani Borovnice, lastniki zazidanih in/ali nezazidanih stavbnih zemljišč, prejeli informativni izračun za NUSZ za leto 2016. Ta temelji na posodobljenih geodetskih evidencah tako lege, namembnosti in površine stavbe oz. stavbnega zemljišča kot tudi glede pripadajoče opremljenosti z individualno in kolektivno infrastrukturo, ki jih je Občina Borovnica zakonsko dolžna upoštevati. Zato je v številnih primerih prišlo do znatnih sprememb glede višine NUSZ glede na preteklo leto, ko je izračun temeljil še na evidencah, ki so bile vzpostavljene še za časa skupne občine Vrhnika in so se sproti spreminjale na podlagi dokazil in zahtevkov zavezancev.

Do največjih razlik pa je prišlo, ker je Občina Borovnica nakazala, da bo začela voditi bolj **aktivno politiko urejanja prostora** in v letošnji informativni izračun NUSZ pri **nezazidanih stavbnih zemljiščih** začela obračunavati tudi prispevek za komunalno opremljenost. Ta pri večini upravičencev znese okoli polovico prispevka. Občina želi s tem ne le povečati svoje neposredne prihodke in ublažiti znaten izpad prejemkov iz državnega proračuna, temveč ublažiti tudi pritiske na prostor in stroške razvoja in vzdrževanja komunalne opreme.

V času hitrega razcveta nepremičninskega trga sredi prejšnjega desetletja so številni lastniki zemljišč računali, da bodo lahko s spremembo nezazidljivih v stavbna zemljišča na hitro obogateli. Pritiskali so na občine, da čim bolj uredijo komunalno opremo, ker je to pomenilo večjo vrednost zasebnih zazidljivih parcel. Ko je po letu 2009 v Sloveniji prišlo do hitrega upada nepremičninskega trga so temu tudi v naši občini z zamikom sledile tudi vloge za spremembo namembnosti zazidljivih v nezazidljiva zemljišča. Ni nepomembno dejstvo, da je bilo še lani v evidenci nepozidanih stavbnih zemljišč v občini Borovnica 923 parcel s skupno površino 79 ha, letos pa je v njej zgolj 472 parcel s površino 44 ha. Pri obračunu NUSZ za leto 2016 pa bo to število še nižje, saj bo občina izvzela tiste parcele, za katere so občani lansko leto pri spremembah OPN podali pobudo za izvzem iz stavbnih zemljišč. Občina si tako prizadeva **ugoditi interesom tistih, ki želijo (ponovno) spremeniti namembnost zemljišč, ker ne želijo plačevati (polnega) NUSZ.**

Po drugi strani pa se mora občina **zavarovati pred prevelikimi in nerealnimi apetiti po gradnji ter špekulacijami z nepozidanimi stavbnimi zemljišči.** Lastniki nepozidanih stavbnih zemljišč na njih velikokrat pravzaprav ne nameravajo reševati svojega stanovanjskega problema, temveč jih želijo čim dražje prodati. To je seveda njihov legitimni interes. Velikokrat nekomu, ki tudi ne namerava graditi, temveč še dražje prodati ali pa graditi na podlagi napihnenih pričakovanj, ki rezultirajo v neprodanih nepremičninah, ki za kraj pomenijo samo breme. Zaradi špekulacij s stavbnimi prihaja tudi do pritiskov za spremembo namembnosti in gradnjo na obrobjih naselij. Predvsem s strani tistih, ki dejansko želijo rešiti svoj stanovanjski problem, a si dražjih komunalno boljše opremljenih stavb oz. parcel v samih naseljih, ki so predmet finančnih špekulacij, ne morejo privoščiti. To pa še dodatno degradira prostor in zvišuje stroške komunalne opreme in storitev. A to so pač tveganja prostega nepremičninskega trga.

**Za to, da špekulacije ne podivjajo v nebo in da ne pride do tega, da skupnost nosi stroške tveganj, medtem ko dobički končajo le v zasebnih žepih, so potrebne varovalke.** Ena od osnovnih je, da se plačuje NUSZ tudi za nepozidana stavbna zemljišča. Dodatna pa ta, da se pri tem ustrezno obračuna tudi prispevek za komunalno opremljenost. Obračunavanje prispevka za komunalno opremljenost pri zaračunavanju NUSZ za nepozidana stavbna zemljišča tako ni le skladno z zakonodajo in že sprejetimi

odloki, na katere sedanjí Občinski svet, župan in občinska uprava niso vplivali, temveč je tudi **pravično in potrebno za skladen prostorski razvoj občine in optimalnem razvoj komunalno opreme.**

Čeprav so primerjalno gledano tako prispevki za pozidana kot nepozidana stavbna zemljišča v naši občini med **najnižjimi v osrednjeslovenski regiji**, pa so reakcije na informativni izračun pokazale, da bi glede na po veljavnem odloku izračunano višino nadomestila za uporabo nepozidanega stavbnega zemljišča ob upoštevanju faktorja za komunalno opremo predstavljalo znatno večji znesek od lanskega, s čimer niso računali. Občina je to upoštevala. Tako **NUSZ za nepozidana stavbna zemljišča za leto 2016 še ne bo vseboval faktorja komunalne opremljenosti zemljišča.** Se mu pa občina v dobro skladnega prostorskega razvoja in optimalnega razvoja komunalne opreme **ne namerava odreči.** Pripravljene so spremembe odloka, ki bodo to breme ustrezno zmanjšale, pri čemer bo imel zadnjo besedo Občinski svet. Ob tem pa so predvidene tudi **druge spremembe.** Kot najpomembnejša **obračun NUSZ v vseh naseljih, ki imajo značilnosti strnjenege stanovanjskega naselja,** pa so bila do sedaj izvzeta, ker niso priključena na medobčinski vodovod. Osnutek odloka, ki je v javni obravnavi, si lahko ogledate na: [http://www.borovnica.si/wp-content/uploads/2016/10/osnutek-odloka-o-nusz-v-\\_001.pdf](http://www.borovnica.si/wp-content/uploads/2016/10/osnutek-odloka-o-nusz-v-_001.pdf)

Večina med vami je verjetno seznanjena, da država na tem področju že dalj časa predvideva odpravo NUSZ in njegovo nadomestitev z davkom na nepremičnine. Kdaj bo do njegove uvedbe dejansko prišlo lahko samo ugibamo, verjetno pa še ne v času mandata sedanje vlade.

Da bi bilo ugibanj o NUSZ čim manj in da bodo razprave o spremembah občinskega odloka v čim večji meri temeljile na dejstvih, ne pa na pripisovanju (slabih) namenov ter na neresnicah, si v nadaljevanju lahko preberete osnovna dejstva o NUSZ, veljavnem občinskem odloku, višini NUSZ v primerjavi z nekaterim primerljivimi občinami ter spremembam, ki so botrovale spremembam izračuna NUSZ za leto 2016.

## **Splošno o NUSZ**

Za uporabo stavbnega zemljišča se plačuje nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča (v nadaljevanju NUSZ). Plačuje se na območju: a - mest in naselij mestnega značaja; b - na območjih, ki so določena za stanovanjsko in drugačno kompleksno graditev; c - na območjih, za katere je sprejet prostorski izvedbeni načrt in d - na drugih območjih, ki so opremljena z vodovodnim in električnim omrežjem. Območje, na katerem se plačuje NUSZ, določi občinski svet z odlokom.

NUSZ se plačuje tako za nezazidana kot za zazidana stavbna zemljišča. Za nezazidana stavbna zemljišča se NUSZ obračuna glede na površino parcele, namenjene gradnji, za zazidana stavbna zemljišča pa glede na stanovanjsko oz. poslovno površino stavbe. Stanovanjska površina, od katere se obračuna nadomestilo, je neto tlorisna površina vseh zaprtih prostorov v stavbi. (Zmotno je torej mnenje, da se NUSZ za zazidana stavbna zemljišča obračunava od tlorisne površine projekcije stavbe na zemljišče ali od uporabne površine stavbe. NUSZ se obračunava od vseh prostorov, ki se nahajajo v stavbi, ne glede na dejstvo ali so zaključeni, se ne uporabljajo ipd.) Poslovna površina je čista tlorisna površina poslovnega prostora in vseh prostorov, ki so funkcionalno povezani z njim. Občina lahko določi, da so poslovne površine tudi površine zemljišč, ki so namenjene poslovni dejavnosti, kot so nepokrita skladišča, parkirišča, delavnice na prostem in podobno. V primeru občine Borovnica, se tovrstne površine obračunavajo.

Osnovna podlaga, na kateri temelji inštitut nadomestila, je leta 1984 sprejeti Zakon o stavbnih zemljiščih (v nadaljevanju ZSZ-84), ki je pojem nadomestila za uporabo mestnega zemljišča vpeljal. Kasneje, leta 2003, je Zakon o graditvi objektov pojem nadomestila dodatno razširil, ni pa v ničemer posegel v merila za obračun NUSZ. ZSZ-84 določa območja, na katerih se nadomestilo obračuna, določa oprostitev plačila nadomestila za posebne upravičence in merila, na podlagi katerih se določi višina nadomestila.

Potrebno je poudariti, da ta zakon še vedno velja, kljub dejstvu, da predstavlja predpis, sprejet v prejšnji državi.

NUSZ je splošna in zakonsko določena dajatev, ki se obračunava v občinah po vsej Sloveniji. Občinam predstavlja največji izvorni prihodek, ki služi vzdrževanju komunalne opreme (vzdrževanju cest, vodovoda, javnih parkirnih mest, javne razsvetljave itd.). V spodnjih preglednicah je prikazana primerjava višine letne odmere nadomestila v nekaterih slovenskih občinah.

*Preglednica 1: Višina letne odmere NUSZ v nekaterih slovenskih občinah v EUR (1. del)*

Objekt	Občina Borovnica	Občina Brezovica	Občina Šenčur	Občina Đurđevci
Stanovanje v centru - 120 m <sup>2</sup>	63,44	77,76	51,33	113,76
Stanovanje izven centra - 120 m <sup>2</sup>	40,37	51,84	40,10	49,30
Poslovni prostor v centru - 500 m <sup>2</sup>	648,81	972,00	1.122,74	1.279,80
Poslovni prostor izven centra - 300 m <sup>2</sup>	153,86	324,00	673,65	876,90
NSZ v centru - 800 m <sup>2</sup>	76,92	144,00	86,20	164,77
NSZ izven centra - 800 m <sup>2</sup>	51,24	57,60	68,93	107,10

*Preglednica 2: Višina letne odmere NUSZ v nekaterih slovenskih občinah v EUR (2. del)*

Objekt	Občina Borovnica	Občina Komenda	Občina Trzin	Občina Kamnik
Stanovanje v centru - 120 m <sup>2</sup>	63,44	68,23	111,42	120,00
Stanovanje izven centra - 120 m <sup>2</sup>	40,37	60,28	111,42	67,90
Poslovni prostor v coni - 500 m <sup>2</sup>	648,81	1.106,76	1.075,41	1.280,54
Poslovni prostor izven cone - 300 m <sup>2</sup>	153,86	471,96	630,42	634,31
NSZ v centru - 800 m <sup>2</sup>	76,92	48,38	90,58	/ - ne obračunava
NSZ izven centra - 800 m <sup>2</sup>	51,24	42,24	90,58	/ - ne obračunava

Iz primerjave je jasno razvidno, da je odmera NUSZ v naši občini nizka. Odmera NUSZ za stanovanja je najnižja med primerjanimi občinami. To je posledica socialne naravnosti Občine, ki ne želi prekomerno obremenjevati občanov. Hkrati pa imamo v občini zelo nizko tudi odmero NUSZ za poslovne namene, kar pa ni več socialna kategorija. Tu moramo biti pošteni do sebe in upoštevati dejstva, da so v drugih občinah zneski lahko bistveno višji.

### **Povzetek obstoječega odloka**

NUSZ v občini Borovnica za leto 2016 je bilo obračunano na podlagi Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnih zemljišč na območju občine Vrhnika ter na podlagi Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnih zemljišč na območju občine Vrhnika, ki je obstoječi odlok posodobil v večini členov. To pomeni, da občinska uprava (in občinski svet) na višino odmere NUSZ za letošnje leto nima bistvenega vpliva.

V skladu z ZSZ-84 se NUSZ v občini Borovnica odmeri za nezazidana ter zazidana stavbna zemljišča.

Nadomestilo za uporabo zazidanih stavbnih zemljišč se plačuje od stanovanjske oziroma poslovne površine. Mesečna višina NUSZ se obračuna tako, da se vsota točk iz namena uporabe in iz komunalne opremljenosti pomnoži s stanovanjsko ali s poslovno površino zavezančevega objekta ter z vrednostjo točke za izračun nadomestila. Vrednost točke se določi ob koncu leta za naslednje leto s sklepom Občinskega sveta, na predlog občinske uprave. Za leto 2016 znaša  $0,000267 \text{ EUR/m}^2 \cdot \text{mesec}$ . Višino NUSZ za celotno leto izračunamo tako, da mesečno višino pomnožimo s št. mesecev v enem letu.

*Odmera NUSZ 2016 = (št. točk namen + št. točk komunalna opremljenost) \* površina \* 0,000267 EUR/m<sup>2</sup> \* 12*

Območja, na katerih se odmeri nadomestilo, so zapisana v odloku. V občini Borovnica imamo štiri območja, od katerih je odvisno št. točk namena uporabe. Primer, stanovanjski namen v I. območju se točkuye s 60 točkami, v III. pa z 20 točkami. V odloku so definirani trije nameni (stanovanjski, počitniški ter poslovni, vendar se točkovanje za počitniški namen v praksi ne izvaja). Komunalna opremljenost je lahko kolektivna ali pa individualna, zato npr. kanalizacijo določamo na parcelo natančno, zelene površine z otroškimi igrišči in prostori za rekreacijo pa na območje (naselje) natančno. Opremljenost stavbnega zemljišča s komunalnimi in drugimi objekti in napravami individualne in kolektivne rabe in dejanske možnosti priključka na te objekte in naprave je v odloku opredeljena v 19 postavkah, vendar pa se za odmero NUSZ 2016 upošteva le naslednjih 12:

sodobna cesta s hodniki za pešce	20
javna cesta z asfaltiranim cestiščem brez hodnikov za pešce	15
javna cesta v makadamski izvedbi	10
urejena cesta kanalizacija	10
cestna javna razsvetljava	5
javni parkirni prostor	5
večje centralne zelene površine z otroškimi igrišči in prostori za rekreacijo	15
vodovod s hidrantno mrežo	15
vodovod brez hidrantne mreže	10
kanalizacija	20
električno distributivno omrežje	10
bližina avtobusne in železniške postaje	
- do 500 m zračne razdalje	10
- od 500 m zračne razdalje	5

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 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 določena stavba gradbene parcele še 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 zemljiške parcele pa se šteje za nezazidano stavbno zemljišče.

Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča od nezazidanega stavbnega zemljišča se izračuna po kriterijih iz predhodnega člena z upoštevanjem 50 % seštevka točk.

*Odmera NUSZ 2016 (NSZ) = (št. točk namen) \* površina \* 0,000267 EUR/m<sup>2</sup> \* 12 \* 0,5*

## Odmera NUSZ v letu 2016

V letošnjem letu se je evidenca NUSZ posodobila, zato je pri nekaterih zavezancih prišlo do sprememb. Te spremembe so poglavitno posledica:

- posodobitev evidence komunalne opremljenosti posameznih območij,
- posodobitve podatkov o površini stavbe ter
- nove vzpostavitev evidence nezazidanih stavbnih zemljišč.

Komunalna opremljenost stavb se deli na individualno, kjer se upošteva ali se posamezna stavba lahko priključi na vodovod, elektriko, kanalizacijo... in kolektivno, kjer se za zaključeno območje (naselje) določi, ali je opremljeno z javno razsvetlavo, zelenimi površinami, cestnim odvodnjavanjem ipd.

Občina poseduje komunalne katastre, iz katerih je mogoče ugotoviti stopnjo opremljenosti posameznega objekta. Če vseeno pride do napake, ima vsakdo možnost pritožbe. Tako je v preteklem mesecu na Občini potekala javna razgrnitev, kjer so bile sprejete vse pritožbe zavezancev. Hkrati ima vsak pravico, da na odločbo NUSZ, ki jo prejme s strani FURS, poda pritožbo.

Podatke o površini je Občina vzela iz evidenc geodetske uprave RS in jih sama ni spreminjala oziroma popravljala. Če posameznik meni, da podatek o površini njegove stavbe ni točen, mora to urediti na geodetski upravi ter o tem obvestiti Občino. Drugega načina reševanja navedenega neskladja ni. Občina je namreč dolžna podatke o površini stavb vzeti iz geodetskih evidenc.

V občini je bil v preteklem letu sprejet občinski prostorski načrt, ki je na novo določil območja stavbnih zemljišč. Posledično je Občina v letošnjem letu evidenco nezazidanih stavbnih zemljišč vzpostavila povsem na novo. Tako je evidenca nezazidanih stavbnih zemljišč v letu 2016 bistveno skromnejša, kot v preteklih letih, saj je bilo iz nje izključena množica zemljiških parcel. (Za primerjavo lahko navedemo, da je bila še lansko leto odmera za nezazidano stavbno zemljišče izvedena za 923 parcel, skupne površine 79 ha, letos je v isti evidenci zgolj 472 parcel, skupne površine 43 ha.) Za parcele, ki so ostale v evidenci NUSZ in so posamezniki v preteklih letih podali pobudo za njihov izvzem iz območja stavbnih zemljišč, bo Občina iz evidence NUSZ izločila.

Dodatno naj navedeno, da Odlok predvideva odmero NUSZ za zemljišča, ki so opremljena z najmanj vodovodnim in električnim omrežjem, zato se NUSZ za stavbe, ki niso priključene na javno vodovodno omrežje, v letu 2016 ne more obračunati. V prihodnjem letu (če bo v letošnjem letu sprejet novi odlok NUSZ) se bo NUSZ obračunaval tudi na območjih, kjer ni javnega vodovoda, predstavljajo pa strnjena naselja (Dražica, Zabočevo, Niževce, Brezovica...).

### Javna razgrnitev evidence NUSZ

Občina je v mesecu oktobru organizirala 30 dnevno javno razgrnitev evidence NUSZ. Tekom njene izvedbe je bilo prejetih preko 280 pripomb zavezancev. Splošno gledano prejete pripombe zadevajo določitev območij, komunalne opremljenosti glede na posamezno vrsto komunalne opreme, velikosti površine za odmero, višine odmere, lastništva, ter nezazidanih stavbnih zemljišč (NSZ). Glede pripomb je Občina sprejela naslednja izhodišča:

Če so pripombe, vezane na določitev območja upravičene, to pomeni da se skladajo z odlokom, se jim ugodí. Tu gre predvsem za razdelitev naselja Borovnica na tri ločena območja.

Pripombe glede vodovoda, kanalizacije, javne ceste, elektrike so obravnavane na parcelo natančno. Pripombe o zelenih površinah z otroškimi igrišči, javne razsvetljave, cestne kanalizacije, železniške postaje ter o javnih parkirnih prostorih so obravnavane na območje natančno. Obravnava posameznih vrst komunalne opreme je opisana v spodnjih alinejah:



- Vodovod s hidrantno mrežo: za stavbe v radiju 120 m od hidranta velja, da imajo dostop do hidranta, zato se za njih odmeri vodovod s hidrantno mrežo v višini 15 točk, za vse preostale pa vodovod brez hidrantne mreže v višini 10 točk.
- Javna cesta: za odmero se upošteva stanje javne ceste (pločnik/asfalt/makadam), ki vodi do posamezne parcele oz. do posameznega individualnega priključka na javno cesto.
- Bližina avtobusne in železniške postaje: potrebno je poudariti, da je v odloku določena zračna razdalja 500 m in ne razdalja po cesti. Občina mora to dejstvo upoštevati in spoštovati.
- Urejenost cestne kanalizacije in javne razsvetljave se presoja za vsak primer posebej.
- Javna parkirišč oziroma zelene in rekreacijske površine so določene na območje natančno in ostanejo nespremenjene. Z javnimi parkirišči je opremljen ožji del naselja Borovnica. Z zelenimi in rekreacijskimi površinami ob šoli pa celotno naselje Borovnica.

Glede lastništva je bilo pripombam ugodeno, če so bile zadeve urejene v zemljiški knjigi oz. če je zavezanec priložil ustrezne dokumente (najemna pogodba, prodajna pogodba...). Pri reševanju problema o lastništvu se je potrebno zavedati, da mora nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča plačati neposredni uporabnik zemljišča oziroma stavbe ali dela stavbe (imetnik pravice razpolaganja oziroma lastnik, najemnik stanovanja oziroma poslovnih prostorov, imetnik stanovajske pravice).

Občina je na informativnih izračunih, ki ste jih prejeli, prvič obračunala komunalno opremljenost nezazidanim stavbnim zemljiščem. Iz tega razloga je za NSZ prišlo do povečanja zneska nadomestila. Občina je ugotovila, da je višina odmere nadomestila za NSZ enostavno prevelika, zato zavezancem NSZ ne bo obračunala komunalne opremljenosti za leto 2016, posledično bo znesek, ki ga bodo prejeli za plačilo za približno polovico nižji (odvisno od vsakega primera posebej glede na razmerje točk namena in komunalne opremljenosti).

Letos je občina pridobila podatke o velikosti stanovanjskih površin iz Registra nepremičnin, zato je pri nekaterih zavezancih prišlo do sprememb. Če menite, da so podatki o površinah uporabljenih za izračun neskladne z dejanskim stanjem, jih lahko spremenite na Geodetski upravi. Za letošnje leto jih na žalost ne bomo mogli več upoštevati, saj je javna razgrnitev zaključena, bodo pa upoštevane za odmero NUSZ 2017.

### **Predlog novega odloka za leto 2017 in dalje**

Občina je trenutno v postopku sprejema novega odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Borovnica. Le-ta je trenutno v 30-dnevni javni obravnavi, znotraj katere lahko vsakdo predstavi svoje stališče oziroma poda konkretni predlog. Predlagane spremembe odloka uvajajo večje število novosti, ki poenostavljajo in hkrati naredijo postopek odmere NUSZ preglednejši. S spremembo odloka želimo odpraviti neskladja obstoječega odloka – znižati odmero NUSZ na enoto površine. Tako za zazidana kot nezazidana stavbna zemljišča.

Iz primerjav na začetku besedila lahko razberemo, da naša občina v primerjavi z drugimi občinami občanov ne bremeni visoko. To stanje želimo obdržati tudi v prihodnje.

Andrej Klemenc, univ, dipl. politolog, višji svetovalec za razvoj in razvojne projekte

Gvido Modrijan, univ. dipl. ing. grad., Structura d.o.o.