

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. 110/02, 97/03 - 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, 101/13 – ZDavNep, 110/13 in 19/15) in ..... člena Statuta Občine Cerklje na Gorenjskem (.....), je Občinski svet Občine Cerklje na Gorenjskem na ..... redni seji, dne ..... sprejel

## **O D L O K**

### **o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Cerklje na Gorenjskem**

#### 1. SPLOŠNA DOLOČBA

##### 1. člen

(predmet odloka)

S tem odlokom se sprejmejo 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. DOLOČITEV ZAZIDANIH IN NEZAZIDANIH STAVBNIH ZEMLJIŠČ

##### 2. 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.

##### 3. 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 površino gradbene parcele objekta ali površino 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.

#### 4. člen

(določitev površine zazidanega stavbnega zemljišča)

Osnovo za določitev površine zazidanega stavbnega zemljišča predstavljajo naslednje uradne evidence: register nepremičnin, kataster stavb in zemljiški kataster, katere 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. 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.

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

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 sprejemne 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 razgrnitve podatkov oziroma izvedenega ugotovitvenega postopka, določi občinska uprava.

#### 5. 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 3. člena tega odloka, pogojev vsakokratnega veljavnega izvedbenega prostorskega akta ter pogojev oziroma omejitev, določenih z drugimi pravnimi akti.

### 3. DOLOČITEV OBMOČIJ ODMERE NADOMESTILA

#### 6. člen

(območja odmere nadomestila)

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

- mednarodnega pomena območja
- dostopnosti območja
- dostopnosti do javnih funkcij
- reliefne značilnosti območja

Območja iz prvega odstavka tega člena so praviloma določena na mejo naselij po Registru prostorskih enot natančno, z izjemo 1. in 4. kakovostne skupine, in se delijo na:

- 1. kakovostno skupino, katero predstavlja ureditveno območje aerodroma Ljubljana.

- 2. kakovostno skupino, katero predstavljajo naslednja naselja:

Adergas, Cerklje ne Gorenjskem, Cerkljanska Dobrava, Češnjevke, Dvorje, Glinje, Grad, Lahovče (z izjemo ureditvenega območja aerodroma Ljubljana), Poženik, Pšenična Polica, Praprotna Polica (z izjemo ureditvenega območja aerodroma Ljubljana), Pšata, Spodnji Brnik (z izjemo ureditvenega območja aerodroma Ljubljana), Šmartno, Trata pri Velesovem, Vašca (z izjemo ureditvenega območja aerodroma Ljubljana), Velesovo, Vopovlje, Zalog pri Cerkljah in Zgornji Brnik (z izjemo ureditvenega območja aerodroma Ljubljana).

- 3. kakovostno skupino območij, katero predstavljajo naslednja naselja:

Ambrož pod Krvavcem (z izjemo širšega območja smučišča Krvavec), Apno, Ravne, Sidraž, Stiška vas, Sveti Lenart, Šenturška Gora, Štefanja Gora, Viševca in Vrhovlje.

- 4. kakovostno skupino območij, katero predstavlja širše območje smučišča Krvavec.

Pregledna karta kakovostnih skupin je priloga tega odloka.

#### 4. MERILA ZA DOLOČITEV VIŠINE NADOMESTILA

##### 7. člen

(splošna merila)

Za določitev višine nadomestila, se upoštevajo naslednja merila:

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

##### 8. člen

(opremljenost zazidanega stavbnega zemljišča z infrastrukturo)

Opremljenost zazidanega stavbnega zemljišča z objekti in omrežji komunalne opreme, gospodarske javne infrastrukture ali javne infrastrukture se upošteva za 1., 2. in 3. kakovostno skupino, določeno s 6. členom tega odloka, vrednoti pa se z naslednjimi točkami:

Infrastruktura	Opremljenost stavbnega zemljišča	Število točk
prometno omrežje	vsa zemljišča v naselju	11
električno omrežje	zemljišča, katera je mogoče priključiti	5
vodovodno omrežje	zemljišča, katera je mogoče priključiti	5
kanalizacijsko omrežje	zemljišča, katera je mogoče priključiti	7
omrežje javne razsvetljave	vsa zemljišča v naselju, ki ima vzpostavljeno omrežje javne razsvetljave	3
zelene in rekreativne površine	vsa zemljišča v naselju, ki ima vzpostavljene zelene in/ali rekreativne površine	2

Za 4. kakovostno skupino iz 6. člena predmetnega odloka, se določbe tega člena ne upoštevajo.

##### 9. člen

(lega in namen zazidanega in nezazidanega stavbnega zemljišča)

Uporaba zazidanega stavbnega zemljišča za območje 1., 2., 3. in 4. kakovostne skupine se vrednoti v odvisnosti od njegove geografske lege ter namena.

Uporaba nezazidanega stavbnega zemljišča za območje 1., 2., 3. in 4. kakovostne skupine se vrednoti v odvisnosti od njegove geografske lege.

Namen stavbnega zemljišča	Kakovostna skupina območja			
	1. kakovostna skupina	2. kakovostna skupina	3. kakovostna skupina	4. kakovostna skupina

A – Poslovni namen – pridobitna dejavnost	180	60	40	130
A1 – Poslovni namen - ZPP – pridobitna dejavnost	120	40	25	105
B – Poslovni namen – nepridobitna dejavnost	90	20	10	130
B1 – Poslovni namen - ZPP – nepridobitna dejavnost	60	12	6	105
C – Stanovanjski namen	20	15	10	130
D – Počitniški namen	/	120	120	130
E – Nezazidano stavbno zemljišče	36	14	11	30

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.

A1 – Poslovni namen – ZPP (zunanje poslovne površine) – 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 se v registru nepremičnin vodijo 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 (zunanje poslovne površine) – 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 se v registru nepremičnin vodijo 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.

D – Počitniški namen se določi za vse vrste delov stavb, ki se v registru nepremičnin vodijo 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 oziroma v stavbi nima nihče prijavljenega stalnega prebivališča.

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

### 10. člen

(določitev višine nadomestila)

Letna višina nadomestila za zazidana stavbna zemljišča za 1., 2. in 3. kakovostno skupino, se določi kot vsota točk, dobljenih iz 8. in 9. člena tega odloka, ki se pomnoži s površino zazidanega stavbnega zemljišča ter z višino točke za odmero nadomestila za zazidana stavbna zemljišča.

Letna višina nadomestila za zazidana stavbna zemljišča za 4. kakovostno skupino, se določi kot število točk, dobljenih iz 9. člena tega odloka, ki se pomnožijo s površino zazidanega stavbnega zemljišča ter z višino točke za odmero nadomestila za zazidana stavbna zemljišča.

Letna višina nadomestila za nezazidana stavbna zemljišča, se določi kot število točk, dobljenih iz 9. člena tega odloka, ki se pomnožijo s površino nezazidanega stavbnega zemljišča ter z višino točke za odmero nadomestila za nezazidana stavbna zemljišča.

#### 11. člen

(vrednost točke)

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

Če sklep iz prejšnjega odstavka ni sprejet, velja vrednost točke iz predhodnega leta.

#### 12. člen

(zavezanec za plačilo nadomestila)

Postopek odmere nadomestila izvede Finančna uprava Republike Slovenije.

Zavezanec za plačilo nadomestila za zazidano stavbno zemljišče je neposredni uporabnik zemljišča oziroma 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.

#### 13. člen

(odmera nadomestila)

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

#### 14. 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.

Oprostitev plačila nadomestila za zazidano stavbno zemljišče velja za:

- zavezance, ki izkažejo prejetje redne socialne pomoči za stavbo, v kateri prebivajo, za obdobje prejemanja pomoči,
- stavbne dele, zunanje poslovne površine in nezazidana stavbna zemljišča, ki se neposredno uporabljajo za delovanje občinskih služb ali delovanje zavodov in organizacij, katerih ustanovitelj je Občina Cerklje na Gorenjskem,

- zavezanca, ki je kupil novo stanovanje kot posamezni del stavbe ali zgradil, dozidal ali nadzidal družinsko stanovanjsko hišo, če je v ceni stanovanja oziroma družinske stanovanjske hiše ali neposredno plačal komunalni prispevek. 5-letna 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. PREHODNI IN KONČNI DOLOČBI

### 15. člen

(obravnava pritožb v prehodnem obdobju)

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

### 16. člen

(vrednost točke)

Letna vrednost točke za odmero nadomestila za leto 2017, znaša:

- zazidano stavbno zemljišče 0,01 EUR/m<sup>2</sup>,
- nezazidano stavbno zemljišče 0,01 EUR/m<sup>2</sup>.

### 17. člen

(prenehanje veljavnosti obstoječega odloka)

Z dnem uveljavitve tega odloka preneha veljati Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča občine Cerklje na Gorenjskem (Uradni vestnik Gorenjske, leto XXXI, št. 41/1998; Uradni vestnik Občine Cerklje na Gorenjskem, št. 4/2002, Uradni vestnik Občine Cerklje na Gorenjskem, št. 4/2003).

### 18. člen

(uveljavitev odloka)

Odlok se objavi v Uradnem vestniku Občine Cerklje na Gorenjskem. Veljati začne naslednji dan po objavi, uporabljati se začne 1.1.2017.

Št.  
Cerklje na Gorenjskem, dne

Občina Cerklje na Gorenjskem  
ŽUPAN  
Franc ČEBULJ