



OBČINA KOMENDA
Zajčeva cesta 23
1218 KOMENDA

Tel.: 01/ 724 74 00, 724 74 01, 724 74 02
Fax.: 01/ 834 13 23
Transakcijski račun : 0110 0010 0002 377
ID za DDV: SI22332570 Matična št.: 1332155000
Šifra dejavnosti: 75110
E-Mail: obcina@komenda.si
http: www.komenda.si

Številka: 007-0006/2020-2
Datum: 05.10.2020

OBČINSKEMU SVETU OBČINE KOMENDA

ZADEVA: PREDLOG ODLOKA O ODMERI NADOMESTILA ZA UPORABO STAVBNEGA ZEMLJIŠČA V OBČINI KOMENDA – PRVA OBRAVNAVA

- PREDLAGATELJ:** Stanislav POGLAJEN, župan
- PRIPRAVLJAVEC:** Refin, notranje revizijske in finančne storitve, d.o.o.
Mag. Aleksander Kupljenik, univ. dipl. ekon., PNR, PDNR.
- POROČEVALCA:** Stanislav Poglajen, župan občine Komenda,
Mag. Aleksander Kupljenik, univ. dipl. ekon., PNR, PDNR – Refin d.o.o..
- PRAVNA OSNOVA:** prva alineja 56. člena [Zakona o stavbnih zemljiščih](#) (Uradni list RS, št. 44/1997, 67/2002 – ZV-1, 110/2002 – ZUreP-1 in 110/2002 – ZGO-1), prva in tretja alineja 41. člena ter 58. do 63. člen [Zakona o stavbnih zemljiščih](#) (Uradni list SRS, št. 18/1984, 32/1985 – popr., 33/1989, Uradni list RS, št. 24/1992 – odl. US, 44/1997 – ZSZ, 101/2013 – ZDavNepr in 22/2014 - odl. US),
Odločba Ustavnega sodišča RS, št. U-I-313/13-86, z dne 21. 3. 2014 (Uradni list RS, št. 22/14),
55. člen [Zakona o izvrševanju proračunov Republike Slovenije za leti 2020 in 2021](#) (Uradni list RS, št. 75/19, 36/20-ZIUJP, 49/20-ZIUZEOP, 61/20-ZDLGPE, 89/20, 133/20),
peta točka prvega odstavka 179. člena in 180. člena [Zakona o urejanju prostora](#) (Uradni list RS, št. 110/2002, 8/2003 – popr., 58/2003 – ZZK-1, 33/2007 – ZPNačrt, 108/2009 – ZGO-1C in 80/2010 – ZUPUDPP) v povezavi z Zakonom o urejanju prostora (ZUreP-2 - Uradni list RS, št. 61/17), 218.,
218. a do 218. d člen [Zakona o graditvi objektov](#) (Uradni list RS, št. 102/2004 – uradno prečiščeno besedilo, 14/2005 – popr., 92/2005 – ZJC-B, 93/2005 – ZVMS, 111/2005 – odl. US, 126/2007, 108/2009, 61/2010 – ZRud-1, 20/2011 – odl. US, 57/2012, 101/2013 – ZDavNepr, 110/2013, 22/14-odl. US, 19/15, 66/17, 61/17 – GZ) v povezavi z Gradbenim zakonom (GZ, Uradni list RS, št. 61/17, 66/17 – odl. US, 72/17-popr., 61/20 in 65/20),
Zakon o evidentiranju nepremičnin (Uradni list RS, št. 47/2006, 65/2007 - odl. US, 106/2010 - ZDoh-2H, 47/2012 - ZUKD-1A, 79/2012 - odl. US, 61/2017 - ZAID, 7/2018, 33/2019) in
13. člen Statuta Občine Komenda (Uradne objave Glasila Občine Komenda, št. 08/2015)

VRSTA POSTOPKA: Dvofazni

FAZA POSTOPKA: Prva obravnava

NAMEN : Obravnava in sprejem predloga odloka v prvi obravnavi

PREDLOG SKLEPOV:

- 1. Občinski svet Občine Komenda sprejme Odlok o odmeri nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Komenda v prvi obravnavi.**
- 2. Predlagatelj odloka naj pri pripravi predloga odloka za drugo obravnavo upošteva morebitne pripombe, podane na sejah pristojnih odborov in seji občinskega sveta ter pripombe javnosti oziroma obrazloži, zakaj jih ni mogoče upoštevati.**

Obrazložitev :

1. Opis stanja, razlogi za sprejem novega odloka in cilji, načela in poglavitne spremembe odloka

Obrazložitev in priprava Odloka o odmeri nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Komenda (v nadaljevanju: občina) je podana glede na ugotovitve in priporočila Direktorata za prostor, graditev in stanovanja Ministrstva za okolje in prostor (v nadaljevanju: MOP).

MOP je Občino Komenda (v nadaljnjem besedilu: občina) z dopisom št. 35016-4/2020/1 z dne 26. 3. 2020 obvestil o izboru občin za izvedbo naknadnega nadzora zakonitosti odlokov o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča (v nadaljnjem besedilu: NUSZ), med katerimi je tudi občina.

MOP je z navedenim dopisom tudi pozval občino, da v roku 30 dni posreduje veljavno pravno podlago, na podlagi katere občina odmerja NUSZ, vse ustrezne grafične priloge in morebitne druge priloge ter obrazložitve k pravni podlagi.

Tako je bil začel postopek nadzora zakonitosti Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnih zemljišč v Občini Komenda. Občina je dne 14. 4. 2020 MOP posredovala vse zahtevane pravne podlage, in sicer:

- Čistopis Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Komenda (Uradne objave Glasila Občine Komenda, št. 12/03 in Uradne objave Glasila Občine Komenda št. 08/04 z dne 24. 12. 2004; v nadaljnjem besedilu: Odlok NUSZ);
- Sklep o določitvi vrednosti točke za izračun NUSZ za leta 2015, 2017 in 2020;
- Grafični prikaz območij.

MOP je z dopisom št. 35016-4/2020/3 z dne 25. 8. 2020 pozval občino, da posreduje dodatna pojasnila v zvezi s posameznimi določili odloka NUSZ. Iz dopisa med drugim izhaja, da mora občina pojasniti določena neskladja in odlok popraviti. V zvezi s tem predlagatelj odloka predlaga občinskemu svetu, da občinski svet sprejme nov odlok, ki bo skladen z veljavno zakonodajo.

Med drugim je očitek ministrstva, da je potrebno stanovanjski namen združiti v eno postavko in ne kot je to opredeljeno v obstoječem odloku na skupino I.a) enodružinski stanovanjski objekti in I.b) več stanovanjski objekti (oboje kot stalno prebivanje) ter II.) Počitniške hiše.

Število točk v odloku za sekundarna bivališča je višje od števila točk za stalno prebivanje. Ker občina do sedaj ni obračunavala NUSZ za počitniške objekte, finančnih posledic v proračunu iz tega naslova ne bo.

Za poslovni namen ministrstvo ni imelo pripomb. Zato so kriteriji v novem odloku pripravljene tako, da se odmerni znesek ne spreminja.

Po trenutno veljavnem odloku se točke seštevajo po 8. členu (komunalna opremljenost) in 9. členu (namembnost zemljišča) ter za poslovne prostore še za faktor nezasedenosti iz 9. člena, medtem ko se nadomestilo za uporabo javnih površin iz 11. člena ni uporabljalo.

Po novem predlaganem odloku se točke seštevajo samo po dveh členih in sicer 14. člen (namembnost) in 15. člen (komunalna opremljenost).

Skupno število točk za komunalno opremljenost, je ostalo enako po obeh odlokih.

Za zunanje poslovne površine smo uporabili točke za namembnost po starem odloku in jih povečali za faktor 3 ter upoštevali 20 % izračunane dejanske velikosti nezazidanega stavbnega zemljišča (obstoječi 10. člen odloka). Tako se je za manipulativne površine ohranil dosedanja način odmere NUSZ.

Vrednost točke se vsako leto uskladi z rastjo življenjskih stroškov. Po podatkih Statističnega urada RS so bile cene življenjskih potrebščin septembra 2020 na letni ravni nižje za 0,3 %. Zaradi deflacije se vrednost točke za leto 2021 ne spremeni.

Obe vrednosti točke za stanovanjski namen in poslovni namen sta za leto 2021 opredeljeni kot je veljalo za leto 2020 (za stavbno zemljišče 0,00054 EUR in za nezazidano stavbno zemljišče 0,00010 EUR).

Vrednosti v EUR	Vrednost točke za zazidano stavbno zemljišče V letu 2020	Vrednost točke za nezazidano stavbno zemljišče Leto 2020	Vrednost točke za zazidano stavbno zemljišče V letu 2021	Vrednost točke za nezazidano stavbno zemljišče Leto 2021
A) STANOVANJSKI NAMEN	0,00054	0,00010	0,00054	0,00010
B) POSLOVNI NAMEN	0,00054	0,00010	0,00054	0,00010

Razčlenitev skupne odmere NUSZ za leto 2020

	Število zavezancev	Znesek v EUR	%	Površina v m ²
I.) Stanovanjski namen	2.346	147.288	18,7 %	241.305
II.) Počitniški namen				
III:) poslovni namen	355	473.584,42	60,1 %	202.495,23
Kmetijski objekti	492	30.158,53	3,8 %	69.658,71
Manipulativne površine	56	8.528,78	1,1 %	26.157,48
Nezazidane stavbne površine	592	128.053,52	16,3 %	773.003,94
Skupaj	3.841	787.613,66	100,0 %	1.312.620,84

Izenačitev počitniškega namena s stanovanjskim za stalno prebivanje ne bo prinesla razlik. Mogoče so določene razlike pri poslovnem najemu zaradi drugačne razvrstitve objektov po dejanski rabi objektov.

Simulacija odmere NUSZ za 1m² stanovanjske površine po trenutnem odloku in po predlaganem z enako vrednostjo točke ni potrebna, saj se odmera ob isti vrednosti točke in ob istem številu točk za komunalno opremljenost in namembnost v ničemer ne spremeni.

Iz zgornje tabele »Razčlenitev skupne odmere NUSZ za leto 2020« izhaja, da skupina A1)stanovanjski namen za stalno prebivanje, v skupni prihodek iz naslova NUSZ, trenutno prispeva 241.305 EUR, ali 18,7 %. Za leto 2021 se načrtuje enak znesek (razen za dejanske spremembe – novi objekti, spremembe rabe objektov ipd).

Območja so bila določena že v starem odloku in se z novim ne spreminjajo. Razgrnitev vrednostnih con, ki jo je izdelal GURS, kaže enako razmerje vrednosti posameznih območij.

2. Poročilo o sodelovanju javnosti pri pripravi predloga odloka

Zaradi večje legitimnosti sprejetih splošnih aktov občine in vključitve občank in občanov, njihovih organizacij, strokovne in druge javnosti v pripravo predlogov splošnih aktov občine mora biti predlog odloka skladno z določili 62. člena Poslovnika Občinskega sveta Občine Komenda (Uradne objave GOK, št. 1/16), 10. člena Zakona o dostopu do informacij javnega značaja (Uradni list RS, št. 51/06–uradno prečiščeno besedilo, 117/06–ZDavP-2, 23/14, 50/14, 19/15– odl. US, 102/15, 7/18) in Uredbe o posredovanju in ponovni uporabi informacij javnega značaja (Uradni list RS, št. 24/16), objavljen na spletni strani občine, v katalogu informacij javnega značaja, najpozneje sedem (7) dni pred sejo občinskega sveta, na kateri bo izvedena splošna razprava, s pozivom javnosti, da v roku trideset (30) dni na način, določen z objavo sporoči morebitne pripombe in predloge. Priloženi predlog odloka je bil objavljen 5. 10. 2020.

3. Ocena finančnih posledic sprejema novega odloka

Sprejem novega odloka ne bo imel bistvenih finančnih posledice za proračun občine, saj gre zgolj za uskladitev odloka z veljavnimi predpisi.

4. Druge posledice, ki jih bo imelo sprejetje odloka

Sprejem odloka ne bo imel drugih posledic.

5. Predlog

Izhajajoč iz zgornjih navedb predlagam Občinskemu svetu Občine Komenda, da sprejme s predpisi usklajen Odlok o odmeri nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča v občini Komenda v prvem branju.

PRILOGA:

- predlog Odloka



Stanislav Poglajen
Župan Občine Komenda

Na podlagi prve alineje 56. člena [Zakona o stavbnih zemljiščih](#) (Uradni list RS, št. 44/1997, 67/2002 – ZV-1, 110/2002 – ZUreP-1 in 110/2002 – ZGO-1), prve in tretje alineje 41. člena ter 58. do 63. člena [Zakona o stavbnih zemljiščih](#) (Uradni list SRS, št. 18/1984, 32/1985 – popr., 33/1989, Uradni list RS, št. 24/1992 – odl. US, 44/1997 – ZSZ, 101/2013 – ZDavNepr in 22/2014 - odl. US), Odločbe Ustavnega sodišča RS, št. U-I-313/13-86, z dne 21. 3. 2014 (Uradni list RS, št. 22/14), 55. člena [Zakona o izvrševanju proračunov Republike Slovenije za leti 2020 in 2021](#) (Uradni list RS, št. 75/19, 36/20-ZIUJP, 49/20-ZIUZEOP, 61/20-ZDLGPE, 89/20, 133/20), pete točke prvega odstavka 179. člena in 180. člena [Zakona o urejanju prostora](#) (Uradni list RS, št. 110/2002, 8/2003 – popr., 58/2003 – ZZK-1, 33/2007 – ZPNačrt, 108/2009 – ZGO-1C in 80/2010 – ZUPUDPP) v povezavi z Zakonom o urejanju prostora (ZUreP-2 - Uradni list RS, št. 61/17), 218., 218. a do 218. d člena [Zakona o graditvi objektov](#) (Uradni list RS, št. 102/2004 – uradno prečiščeno besedilo, 14/2005 – popr., 92/2005 – ZJC-B, 93/2005 – ZVMS, 111/2005 – odl. US, 126/2007, 108/2009, 61/2010 – ZRud-1, 20/2011 – odl. US, 57/2012, 101/2013 – ZDavNepr, 110/2013, 22/14-odl. US, 19/15, 66/17, 61/17 – GZ) v povezavi z Gradbenim zakonom (GZ, Uradni list RS, št. 61/17, 66/17 – odl. US, 72/17-popr., 61/20 in 65/20), Zakona o evidentiranju nepremičnin (Uradni list RS, št. 47/2006, 65/2007 - odl. US, 106/2010 - ZDoh-2H, 47/2012 - ZUKD-1A, 79/2012 - odl. US, 61/2017 - ZAID, 7/2018, 33/2019) in 13. člena Statuta Občine Komenda (Uradne objave Glasila Občine Komenda, št. 08/2015) je Občinski svet Občine Komenda na svoji seji, dnesprejel

O D L O K

o odmeri nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Komenda

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

(predmet odloka)

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

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

2. člen

(gradbena parcela)

- (1) Izraz gradbena parcela, ki se uporablja v tem odloku, predstavlja zemljišče z zgrajeno stavbo ali namenjeno gradnji stavbe, na katerem so vse površine potrebne za funkcioniranje stavbe in je kot taka določena skladno s predpisi s področja graditve in urejanja prostora ter tem odlokom.
- (2) Gradbena parcela je lahko sestavljena iz ene ali več zemljiških parcel ali njihovih delov, mora pa biti v celoti v območju namenske rabe, kjer je gradnja dovoljena z veljavnimi izvedbenimi prostorskimi akti, ki veljajo na območju Občine Komenda.

3. člen

(zazidana stavbna zemljišča)

- (1) Kot zazidana stavbna zemljišča štejejo zemljišča, na katerih so gradbene parcele z zgrajenimi stavbami in gradbenimi inženirskimi objekti, ki niso objekti gospodarske javne infrastrukture in zemljišča, na katerih se je na podlagi dokončnega gradbenega dovoljenja začelo z gradnjo stavb in gradbenih inženirskih objektov, ki niso objekti gospodarske javne infrastrukture.
- (2) Če določena stavba, ki ni objekt gospodarske javne infrastrukture, gradbene parcele nima določene, se do njene določitve za zazidano stavbno zemljišče šteje tisti del površine zemljiške parcele, na kateri stoji takšna stavba (fundus), pomnožena s faktorjem 1,5, preostali del površine takšne parcele pa se šteje za nezazidano stavbno zemljišče.

4. člen

(nezazidana stavbna zemljišča)

- (1) Kot nezazidana stavbna zemljišča štejejo zemljišča, za katera je z izvedbenim prostorskim aktom določeno, da je na njih dopustna gradnja stanovanjskih in poslovnih stavb, ki niso namenjene za potrebe zdravstva, socialnega in otroškega varstva, šolstva, kulture, znanosti, športa in javne uprave in da je na njih dopustna gradnja gradbenih inženirskih objektov, ki niso objekti gospodarske javne infrastrukture in tudi niso namenjeni za potrebe zdravstva, socialnega in otroškega varstva, šolstva, kulture, znanosti, športa in javne uprave.
- (2) Če na posameznem od zgoraj navedenih zemljišč stoji objekt, se kot nezazidano stavbno zemljišče določi zemljiška parcela, na kateri stoji takšen objekt, od katere se odšteje površino gradbene parcele.
- (3) Če gradbena parcela ni določena, se do njene določitve kot nezazidano stavbno zemljišče šteje površina zemljiške parcele, na kateri stoji objekt, od katere se odšteje površina fundusa objekta, pomnožena s faktorjem 1,5.
- (4) Nezazidano stavbno zemljišče je lahko sestavljeno iz ene ali več zemljiških parcel kakor tudi dela zemljiške parcele.
- (5) Kot nezazidana stavbna zemljišča s tem členom štejejo zemljišča, na katerih je zagotovljena oskrba s pitno vodo in energijo iz javnega omrežja, odvajanje odplak in odstranjevanje odpadkov ter možnost dostopa na javno cesto.
- (6) Šteje se, da je oskrba s pitno vodo in energijo, odvajanje odplak in odstranjevanje odpadkov ter možnost dostopa na javno cesto zagotovljena, če se zemljišče lahko šteje za opremljeno stavbno zemljišče skladno s predpisi o urejanju prostora.
- (7) Kot nezazidano stavbno zemljišče se štejejo nezazidane zemljiške parcele ali njeni deli istega lastnika in iste namenske rabe, ki se stikajo najmanj v dolžini 3m in katerih skupna površina je večja ali enaka površini kot jo določa prostorski akt za gradbeno parcelo novogradnje, kjer pa le-ta ni določena, večja ali enaka 400 m².

II. EVIDENCE ZA ODMERO NADOMESTILA

5. člen

(evidenca stavbnih zemljišč)

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

6. člen

(gostujoče zbirke podatkov)

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

7. člen

(lastne zbirke podatkov)

- (1) Lastne zbirke podatkov, ki so namensko vzpostavljene za odmero nadomestila:
 - območja odmere nadomestila,
 - opremljenost stavbnega zemljišča z gospodarsko javno infrastrukturo,
 - nezazidana stavbna zemljišča,
 - zunanje poslovne površine,
 - oprostitve plačevanja nadomestila.
- (2) Lastne zbirke podatkov iz prvega odstavka upravlja občina.

8. člen

(podatki v evidenci stavbnih zemljišč)

V evidenci stavbnih zemljišč se vodijo naslednji podatki:

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

9. člen

(vpogled v podatke)

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

III. DOLOČITEV ZAZIDANIH IN NEZAZIDANIH STAVBNIH ZEMLJIŠČ

10. člen

(določitev površine in namena zazidanega stavbnega zemljišča)

- (1) Površina zazidanega stavbnega zemljišča za stanovanjski namen se določi kot neto tlorisna površina (SIST ISO: 9836) vseh zaprtih prostorov posameznega stavbnega dela stanovanjskega namena in neto tlorisna površina garaže za osebna vozila, če je le-ta vpisana kot samostojni stavbni del.
- (2) Površina zazidanega stavbnega zemljišča za poslovni namen se določi kot neto tlorisna površina vseh prostorov posameznega stavbnega dela poslovnega namena in neto tlorisna površina vseh stavbnih delov, ki so funkcionalno povezani z njim.
- (3) Površina zazidanega stavbnega zemljišča za poslovni namen – zunanje poslovne površine, se določi kot tlorisna projekcija površine zemljišč, ki so namenjene za opravljanje poslovne dejavnosti.
- (4) Namen uporabe zazidanega stavbnega zemljišča se privzame iz podatka o dejanski rabi stavbe. V primeru, da podatek o dejanski rabi ni skladen z gradbenim ali uporabnim dovoljenjem, se pri odmeri nadomestila uporabijo podatki iz dokončnega gradbenega oziroma uporabnega dovoljenja.
- (5) Če podatek o površini ali namenu uporabe zazidanega stavbnega zemljišča v uradnih evidencah ne obstaja, le-tega na podlagi ugotovitve dejanskega stanja (terenski ogled, podatki iz projektne dokumentacije, druge javne evidence ali uradni dokumenti drugih upravnih organov ipd.), določi pristojen organ občine. Na ta način pridobljen podatek se pred odmero posreduje zavezancu.
- (6) Občina obvesti zavezance za zazidana stavbna zemljišča – zunanje poslovne površine, o podatkih za odmero nadomestila – zunanje poslovne površine le ob prvem vpisu v lastno zbirko podatkov.
- (7) Če se zavezanec za plačilo nadomestila za uporabo zazidanega stavbnega zemljišča ali zazidanega stavbnega zemljišča – zunanje poslovne površine s podatki pristojnega organa občine ne strinja, mora v roku 30 dni, od seznanitve s podatki za odmero, predlagati vpis novih ali spremenjenih podatkov v evidence pri pristojnem organu občine ali predlagati vpis novih ali spremenjenih podatkov v uradne evidence pri pristojni geodetski upravi v skladu s predpisi, ki urejajo evidentiranje nepremičnin, če se pritožba nanaša na površino stavbe oziroma stavbnega dela ali površino zemljiške parcele oziroma njenega dela.

- (8) Če zavezanec za plačilo nadomestila za uporabo zazidanega stavbnega zemljišča ne predlaga vpisa novih ali spremenjenih podatkov v skladu z določili prejšnjega odstavka, se šteje, da so podatki pristojnega organa občine pravilni.
- (9) Celoten postopek iz petega, šestega, sedmega in osmega odstavka tega člena mora biti zaključen pred izdajo odločbe za leto, v katerem se odmerja nadomestilo.
- (10) Ne glede na določila prvega do četrtega odstavka tega člena se pri odmeri nadomestila v primeru gradnje ali spremembe namembnosti uporabijo podatki iz dokončnega gradbenega dovoljenja.
- (11) Ne glede na zgornja določila, je zavezanec dolžan, v roku 15 dni po nastali spremembi, občini sporočiti vse spremembe, ki vplivajo na odmero nadomestila (spremembo zavezanca, namembnosti, podatke o neto tlorisni površini, število mesecev odmere itd.). Spremembe bodo upoštevane z naslednjim odmernim letom. Če zavezanec občini ne posreduje potrebnih podatkov, občina pripravi odmero na podlagi obstoječih podatkov in podatkov iz uradnih evidenc.

11. člen

(določitev površine nezazidanega stavbnega zemljišča)

- (1) Površina nezazidanega stavbnega zemljišča se določi kot površina zemljiške parcele, ali njenega dela, ki je namenjena gradnji, ob upoštevanju 4. člena tega odloka.
- (2) Občina obvesti lastnike oziroma zavezance zemljiških parcel ali njenih delov, ki se po določbah 4. člena tega odloka štejejo za nezazidano stavbno zemljišče, o podatkih za odmero nadomestila za uporabo nezazidanega stavbnega zemljišča le ob prvem vpisu v lastno zbirko podatkov, kasneje pa so podatki o odmeri razvidni iz vsakokratne odločbe.
- (3) Če se lastnik oziroma zavezanec za plačilo nadomestila za uporabo nezazidanega stavbnega zemljišča s podatki pristojnega organa občine ne strinja, mora v roku 30 dni, od seznanitve s podatki za odmero, predlagati vpis novih podatkov ali predlagati vpis sprememb podatkov v evidence pri pristojnem organu občine ali predlagati vpis novih ali spremenjenih podatkov v uradne evidence pri pristojni geodetski upravi v skladu s predpisi, ki urejajo evidentiranje nepremičnin, če se pritožba nanaša na površino zemljiške parcele ali njenega dela.
- (4) Če lastnik oziroma zavezanec za plačilo nadomestila za uporabo nezazidanega stavbnega zemljišča ne predlaga vpisa novih ali spremenjenih podatkov v skladu z določili prejšnjega odstavka, se šteje, da so podatki pristojnega organa občine pravilni.
- (5) Ne glede na zgornja določila, je zavezanec dolžan, v roku 15 dni po nastali spremembi, občini sporočiti vse spremembe, ki vplivajo na odmero nadomestila (spremembo zavezanca, namembnosti, podatke o neto tlorisni površini, število mesecev odmere itd.). Spremembe bodo upoštevane z naslednjim odmernim letom. Če zavezanec občini ne posreduje potrebnih podatkov, občina pripravi odmero na podlagi obstoječih podatkov in podatkov iz uradnih evidenc.

IV. DOLOČITEV OBMOČIJ ODMERE NADOMESTILA

12. člen

(območja odmere nadomestila)

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

1. območje: Poslovno proizvodne cone Ozka dela, Obrtne cone Potok pri Komendi, Centra za ravnanje z odpadki in območje MO 4 Moste - Območje FC IP1.
 2. območje: Naselji: Komenda, Moste,
 3. območje: Naselja: Breg pri Komendi, Gmajnica, Gora pri Komendi, Klanec, Križ, Mlaka, Nasovče, Podboršt pri Komendi, Potok pri Komendi, Suhadole, Žeje pri Komendi.
 4. območje: Naselje: Komendska Dobrava.
- (2) Območja iz prejšnjega odstavka tega člena so podrobneje prikazana na pregledni karti »Pregledna karta območij odmere nadomestila«, ki je sestavni del tega odloka in je na vpogled v prostorih občinske uprave.

V. MERILA ZA DOLOČITEV VIŠINE NADOMESTILA

13. člen

(splošna merila)

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

14. člen

(lega in namen zazidanega stavbnega zemljišča)

- (1) Po namembnosti (dejanski rabi iz katastra stavb) se zazidana stavbna zemljišča razvrščajo v skladu s predpisi, ki urejajo razvrščanje objektov, in sicer na A – stanovanjski namen in B – poslovni namen.

A. STANOVANJSKI NAMEN					
namen stavbnega zemljišča	dejanska raba (CC-SI)	območje			
		1	2	3	4
1. eno in dvostanovanjske stavbe	1110 – enostanovanjske stavbe 1121 – dvostanovanjske stavbe	60	60	45	30
2. tri in večstanovanjske stavbe	1122 – tri in več stanovanjske stavbe	40	40	40	20
3. raba garaže	1242 – garaža	60	60	45	30
4. druga stanovanjska raba	1130 – stanovanjske stavbe za posebne družbene skupine 1274 – druge stavbe, ki niso razvrščene drugje	60	60	45	30
B. POSLOVNI NAMEN					
namen stavbnega zemljišča	dejanska raba (CC-SI)	območje			
		1	2	3	4
1. gostinska raba (121)	1211 – hotelske in podobne gostinske stavbe; 1212 – druge gostinske stavbe za kratkotrajno	350	300	300	150

	nastanitev				
2. poslovne in upravne stavbe (122)	1220 – poslovne in upravne stavbe (stavbe javne uprave, stavbe bank, pošt, zavarovalnic, druge poslovne stavbe – pisarne, konferenčne in kongresne stavbe)	100	50	50	25
3. trgovske stavbe in stavbe za storitveno dejavnost (123)	12301 – trgovske stavbe; 12302 – sejemske dvorane, razstavišče	300	250	250	150
	12303 – bencinski servis (oskrbne postaje)	500	400	400	300
	12304 – stavbe za storitvene dejavnosti	100	100	100	50
4. stavbe za promet in stavbe za izvajanje komunikacij (124)	1241 – promet; 1242 – garažne stavbe	350	300	300	150
5. industrijske in skladiščne stavbe (125)	1251 – industrijske stavbe	400	350	250	200
	1252 – rezervoarji, silosi in skladiščne stavbe	350	300	300	150
6. stavbe splošnega družbenega pomena (126)	1261 – stavbe za kulturo in razvedrilo; 1262 – muzeji, arhivi in knjižnice; 1263 – stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo; 1264 – stavbe za zdravstveno oskrbo; 1265 – stavbe za šport	100	80	80	50
7. druge nestanovanjske stavbe (127)	1271 – nestanovanjske kmetijske stavbe; 24202 – drugi kmetijski gradbeni inženirski objekti	35	35	35	35
	1272 – obredne stavbe; 1273 – kulturna dediščina, ki se ne uporablja za druge namene; 1274 – druge stavbe, ki niso razvrščene drugje	100	100	100	50
8. drugi gradbeni inženirski objekti (24)	2411 – športna igrišča, 2412 – drugi objekti za šport, rekreacijo in prosti čas; 2420 – drugi gradbeni inženirski objekti	100	100	100	50
	24203 – objekti za ravnanje z odpadki	200	200	200	100

- (2) Za določitev zunanjih poslovnih površin se določi manipulativna površina (oznaka »m«), ki je potrebna za opravljanje poslovne dejavnosti v objektih za poslovni namen.
- (3) Manipulativna površina se določi tako, da se tlorisna površina objekta poveča za faktor 3. Uporabi enako število točk kot velja za lego in namen zazidanega stavbnega zemljišča iz tabele iz predhodnega odstavka.

- (4) Tako dobljena velikost manipulativne površine se odšteje od velikosti stavbnega zemljišča na katerih je posamezen objekt oziroma na katere ta objekt neposredno meji. Kot manipulativne površine se po tem odloku štejejo tudi nezazidana stavbna zemljišča, ki so v prostorsko izvedbenih načrtih opredeljena za kmetijske dejavnosti in imajo v grafičnem delu teh načrtov oznako KP.
- (5) Za uporabo manipulativnih površin se plačuje nadomestilo kot za nezazidano stavbno zemljišče v velikosti 20 % njene izračunane dejanske velikosti.

15. člen

(opremljenost zazidanega stavbnega zemljišča z infrastrukturo)

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

Infrastruktura	Opremljenost stavbnega zemljišča	Število točk
javno vodovodno omrežje	stavbna zemljišča, katera je mogoče priključiti	7
javno kanalizacijsko omrežje	stavbna zemljišča, katera je mogoče priključiti	8
električno omrežje	stavbna zemljišča, katera je mogoče priključiti	6
telekomunikacije	stavbna zemljišča, katera je mogoče priključiti	5
plinsko omrežje	stavbna zemljišča, katera je mogoče priključiti	8
javno cestno omrežje	vsa stavbna zemljišča	7
urejene zelene in rekreacijske površine	vsa stavbna zemljišča	5
javna razsvetljava	vse gradbene parcele, ki ležijo v razdalji 80 m od svetilke	5
urejena parkirišča	vse gradbene parcele, ki ležijo v razdalji 200 m od javnega parkirišča	5

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

16. člen

(lega in namen nezazidanega stavbnega zemljišča)

Namen uporabe nezazidanega stavbnega zemljišča se vrednoti v odvisnosti od območja ter namena uporabe na naslednji način:

Namembnost zemljišča	Območje			
	1	2	3	4
Nezazidano stavbno zemljišče	200	20	20	10

VI. ODMERA NADOMESTILA

17. člen

(določitev višine nadomestila)

- (1) Mesečna višina nadomestila za zazidana stavbna zemljišča se določi kot vsota točk, dobljenih iz 14. in 15. člena tega odloka, ki se pomnoži s površino zazidanega stavbnega

zemljišča ter z mesečno vrednostjo točke in števila mesecev za odmero nadomestila za zazidana stavbna zemljišča.

- (2) Mesečna višina nadomestila za zazidana stavbna zemljišča za poslovni namen – zunanje poslovne površine se določi kot vsota točk, dobljenih iz 14. člena tega odloka, ki se pomnoži s površino zazidanega stavbnega zemljišča za poslovni namen – zunanje poslovne površine ter z mesečno vrednostjo točke in števila mesecev za odmero nadomestila za zazidana stavbna zemljišča.
- (3) Mesečna višina nadomestila za nezazidana stavbna zemljišča se določi kot število točk, dobljenih iz 16. člena tega odloka, ki se pomnožijo s površino nezazidanega stavbnega zemljišča ter z mesečno vrednostjo točke in števila mesecev za odmero nadomestila za nezazidana stavbna zemljišča.

18. člen

(vrednost točke)

- (1) Mesečna vrednost točke za odmero nadomestila za posamezno odmerno leto se določi na predlog župana s sklepom občinskega sveta. Mesečna vrednost točke za leto 2021 znaša:

	Vrednost točke za zazidano stavbno zemljišče	Vrednost točke za nezazidano stavbno zemljišče
A. STANOVANJSKI NAMEN	0,00054	0,00010
B. POSLOVNI NAMEN	0,00054	0,00010

- (2) Mesečna vrednost točke, za odmero nadomestila za naslednje leto, se določi najkasneje do 31. 12. tekočega leta in je najmanj revalorizirana z indeksom rasti cen življenjskih potrebščin, za obdobje od septembra predhodnega leta do septembra tekočega leta, po podatkih Statističnega urada RS. Če je indeks negativen, se cena ne spremeni.
- (3) V primeru višje določitve vrednosti točke kot je določena v drugem odstavku tega člena, novo vrednost točke s sklepom določi občinski svet na predlog župana.
- (4) Če občinski svet za posamezno odmerno leto ne sprejme letne vrednosti točke do 31. 12. tekočega leta, se kot vrednost točke za naslednje odmerno leto šteje vrednost točke, ki velja na dan 31. 12. tekočega leta.

19. člen

(zavezanec za plačilo nadomestila)

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

20. člen

(odmera nadomestila)

- (1) Odmera nadomestila za zazidano stavbno zemljišče se določi na stavbni del natančno.
- (2) Odmera nadomestila za zunanje poslovne površine se določi na zemljiško parcelo ali del zemljiške parcele natančno.

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

21. člen
(pritožba)

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

VII. OPROSTITVE PLAČILA NADOMESTILA

22. člen
(oprostitve plačila nadomestila)

- (1) Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča se ne plačuje:
 - za zazidana in nezazidana stavbna zemljišča, katera se neposredno uporabljajo za potrebe obrambe RS ter za potrebe zaščite in reševanja,
 - za objekte tujih držav, ki jih uporabljajo tuja diplomatska in konzularna predstavništva ali v njih stanuje njihovo osebje,
 - za objekte mednarodnih in meddržavnih organizacij, ki jih uporabljajo te organizacije ali v njih stanuje njihovo osebje, če ni v mednarodnem sporazumu drugače določeno,
 - za stavbe, ki jih uporabljajo verske skupnosti za svojo versko dejavnost.
- (2) Oprostitev plačila nadomestila za zazidano stavbno zemljišče velja za:
 - zavezanca, ki je kupil novo stanovanje kot posamezni del stavbe ali zgradil, dozidal ali nadzidal družinsko stanovanjsko hišo, če je v ceni stanovanja oziroma družinske stanovanjske hiše ali neposredno plačal komunalni prispevek in sicer za dobo pet let, pri čemer doba petletne oprostitve začne teči z vselitvijo. O oprostitvi odloča pristojni organ z odločbo. Petletna oprostitev prične teči z dnem pridobitve uporabnega dovoljenja (ali prijave začasnega ali stalnega bivališča ali z zapisnikom o prevzemu stanovanja oziroma drugimi ustreznimi dokazi). Upošteva se, če zavezanec pri občini predloži vlogo za oprostitev, in sicer od dneva vložitve popolne vloge, razen v primeru, ko je postala odločba o oprostitvi pravnomočna po izdaji odločbe o odmeri nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča. V tem primeru se oprostitev upošteva s 1. 1. naslednjega leta. Zoper odločbo o oprostitvi je možna v roku petnajstih dni od njene vročitve pritožba na župana Občine Komenda,
 - zavezanca za čas, ko je prejemal denarne dodatke po predpisih o socialnem varstvu in to z ustreznimi dokazili izkaže. Izredna denarna socialna pomoč se po tem členu ne uvršča med denarne dodatke. O oprostitvi odloča pristojni organ po splošnem upravnem postopku.
- (3) Oprostitev plačila nadomestila za neizkoriščeno stavbno zemljišče velja za zemljišča v lasti občine. To nadomestilo se ne plača za leto, v katerem lastnik nepremičnine ali imetnik stavbne pravice pridobi pravnomočno gradbeno dovoljenje.
- (4) Javni zavodi, katerih ustanovitelj je Občina Komenda in se pretežno financirajo iz občinskega proračuna, so oproščeni plačila nadomestila.

- (5) O morebitnih drugih oprostivah, ki v tem odloku niso navedene, odloča občinski svet občine na predlog župana.
- (6) Plačila nadomestila so v celoti oproščeni tudi lastniki oziroma uporabniki posameznih objektov, ki so kot umetnostni, arhitekturni in etnološki spomeniki razglašeni za kulturne in zgodovinske spomenike na območju občine Komenda.

VIII. PREHODNA DOLOČBA IN KONČNI DOLOČBI

23. člen

(dokončanje postopkov v prehodnem obdobju)

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

24. člen

(prenehanje veljavnosti obstoječega odloka)

Z dnem uveljavitve tega odloka preneha veljati Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Komenda (Uradne objave Glasila občine Komenda, št. 12/2003 in 08/2004), uporablja pa se do 31. decembra 2020.

25. člen

(začetek veljave in uporabe)

Ta odlok začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnih objavah Glasila občine Komenda, uporabljati pa se začne 1. januarja 2021.

Številka: 007-0006/2020

Datum:

Stanislav Poglajen
Župan Občine Komenda