



## ŽUPAN

Številka: 007-0002/2022

Datum: 27. 10. 2023

### **ZADEVA: Predlog Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča Občine Zagorje ob Savi**

#### **POSTOPEK SPREJEMANJA: Predlog za sprejem – 2. OBRAVNAVA IN SPREJEM**

**PRAVNA PODLAGA:** VI. poglavje Zakona o stavbnih zemljiščih (Uradni list SRS, št. 18/84, 32/85 – popr., 33/89, Uradni list RS, št. 24/92 – odl. US, 44/97 – ZSZ in 101/13 – ZDavNepr), 218., 218.a, 218.b, 218.c, 218.d člena Zakona o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 102/04 – uradno prečiščeno besedilo, 14/05 – popr., 92/05 – ZJC-B, 93/05 – ZVMS, 111/05 – odl. US, 126/07, 108/09, 61/10 – ZRud-1, 20/11 – odl. US, 57/12, 101/13 – ZDavNepr, 110/13 in 19/15), 59. člena Zakon o izvrševanju proračunov Republike Slovenije za leti 2023 in 2024 (Uradni list RS, št. 150/22), 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUUJFO, 11/18 – ZSPDSLS-1 in 61/20 – ZIUZEOP-A in 80/20 – ZIUOOPE)), 3. in 17. člena Zakona o prekrških (Uradni list RS, št. 29/11 - uradno prečiščeno besedilo, 21/13, 111/13, 74/14 - odl. US, 92/14 - odl. US, 32/16, 15/17 - odl. US, 27/17 - ZPro, 73/19 - odl. US, 175/20 - ZIUOPDVE, 195/20, 5/21 - odl. US, 15/21 - ZDUOP, 123/21 - ZPrCP-F) ter na podlagi 17. člena Statuta Občine Zagorje ob Savi (UL RS, št. 30/15)

**PREDLAGATELJ:** Matjaž ŠVAGAN, župan

**POROČEVALCA:** Ivo Vrtačnik, vodja GJS in Igor Martinšek, Terragis d.o.o.

#### **OBRAZLOŽITEV:**

##### **1. Prva obravnava predloga Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča na območju Občine Zagorje ob Savi**

Občinski svet Občine Zagorje ob Savi je na 4. redni seji, ki je bila 3. aprila 2023 ob 17. uri obravnaval predlog Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Zagorje ob Savi in sprejel naslednje sklep:

- I. Sprejme se Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča Občine Zagorje ob Savi v prvi obravnavi.
- II. Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča Občine Zagorje ob Savi se posreduje v 90 dnevno javno obravnavo.
- III. Po opravljeni javni obravnavi Oddelek za gospodarske javne službe Občine Zagorje ob Savi prouči prejete pobude, predloge in pripombe ter jih upošteva pri oblikovanju predloga Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča Občine Zagorje ob Savi za drugo obravnavo.
- IV. Ta sklep velja z dnem sprejetja.

V času javne razgrnitve ni bilo pripomb.

Besedilo Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča na območju Občine Zagorje ob Savi za drugo obravnavo se dopolni v 3 odstavku 10. člena, kjer se določi vrednost točke za zazidana in za nezazidana stavbna zemljišča. Vrednost točke za

- Zazidana stavbna zemljišča znaša 0,003388
- nezazidana stavbna zemljišča znaša 0,001694

kar znaša 10% povišanje od zadnje določitve višine točke – Uradni list RS106/2010 (27.12.2010).

## 2. Razlogi za sprejem in pravna podlaga

Zakon o davku na nepremičnine (Uradni list RS 101/13 in 22/14-odl. Ustavnega sodišča) – v nadaljevanju ZDavNepr, je v 33. členu med drugimi razveljavil zakonske določbe, ki urejajo NUSZ in občinske odloke, ki so bili izdani na osnovi VI. Poglavlja Zakona o stavbnih zemljiščih (Uradni list SRS, št. 18/84, 32/85-popr.in 3389ter Uradni list RS št. 24/92-odločba Ustavnega sodišča, 29/95-ZPDF, 44/97- ZSZ in 27/98-odločba Ustavnega sodišča).

Ustavno sodišče RS je v tretji točki izreka Odločbe US RS, s katero je razveljavilo ZDavNepr, odločilo, da se do drugačne zakonske ureditve obdavčitve nepremičnin še naprej uporabljajo predpisi iz prve do pete alineje 33. člena ZDavNepr. Ti predpisi niso postali (ponovno) veljavni temveč se je ponovno uveljavila zgolj njihova uporaba v stanju, kot so veljali na dan njihove razveljavitve. Uporaba navedenih predpisov je bila podaljšana do drugačne zakonske ureditve obdavčitve nepremičnin, zato se neposredno na podlagi odločbe US RS uporabljajo tudi sklepi o določitvi vrednosti točke za odmero NUSZ, ne glede na to, da jih je občinski svet sprejel za določeno leto.

Sklep o določitvi vrednosti točke za odmero NUSZ se šteje za del občinskega odloka o NUSZ, zato spreminjanje ali sprejemanje novega sklepa o določitvi vrednosti točke pomeni spreminjanje občinskega odloka o NUSZ. Posledično se šteje, da je tak sklep o določitvi vrednosti točke sprejet brez ustrezne zakonske podlage.

Z uveljavitvijo 58. člena Zakona o izvrševanju proračunov Republike Slovenije za leti 2016 in 2017 in kasnejši 17/18 in 18/19, ... 23/24 je bila občinam dana pravna podlaga za sprejemanje novih občinskih odlokov o NUSZ.

To pomeni, da morajo občine sprejeti nove odloke, starejših (sprejetih pred odločbo US o razveljavitvi zakona o davku na nepremičnine), pa ne morejo spreminjati. Tudi ne sprejemati novih vrednosti točk za odmero NUSZ.

Ministrstvo za okolje in prostor je v skladu s prvim odstavkom 64. člena Zakona o državni upravi (Uradni list RS št. 113/05 - UPB, 89/07 – odl. US, 126/07-ZUP-E, 48/09, 8/10-ZUP-G, 8/12-ZVRS-F, 21/12, 47/13, 12/14 in 15/16) pristojno ministrstvo za nadzor nad splošnimi in posamičnimi akti lokalnih skupnosti s področja urejanja prostora.

MOP v zadnjih letih tudi izvaja nadzor zakonitosti odlokov za plačilo NUSZ in od občin zahteva, da jih uskladijo z zakonodajo, ki se uporablja na tem področju. Uskladiti je potrebno predvsem zakonsko podlago za sprejem novih odlokov, definicije stavbnih zemljišč, preveriti način izračuna (določbe, ki določajo višino NUSZ – sistem točkovanja), oprostitev predvsem sorazmernost pri obremenitvi različnih rabah stavbnih zemljišč in oprostitev.

Na osnovi teh priporočil glede priprave novih odlokov se je Občina Zagorje ob Savi odločila, da pripravi nov odlok in se na ta način izogne težavam, ki bi jih lahko imela v primeru vztrajanja na starem odloku za odmero NUSZ.

## 3. Cilji in načela

S sprejem novega odloka bo Občina Zagorje ob Savi dosegla naslednje cilje:

- Upoštevala ustrezno pravno podlago za sprejem novega odloka in izvajanje NUSZ,
- Uskladila definicije z 218. členi Zakona o graditvi objektov (ZGO-1),
- Določila uraden vir podatkov za določitev višine NUSZ (GURS – REN),
- poenotiti bazo podatkov na osnovi registra nepremičnin, ki ga vzdržuje GURS,

- poenostaviti obremenitve glede komunalne opreme,
- obdržati sedanjo višino in medsebojno razmerje med namenskimi rabami stavbnih zemljišč,
- uskladiti oprostitev glede na zakonske možnosti,
- uskladila oprostitev s sodbami ustavnega in upravnega sodišča,
- poenostavili vsakoletno usklajevanje višine točke za izračun višine NUSZ.

### Uskladitev pravne podlage za izvajanje NUSZ

V novem odloku so definicije stavbnih zemljišč usklajene z zakonsko podlago, ki se uporablja na tem področju. Le-ta je navedena v preambuli novega Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnih zemljišč.

### Dejanska raba zemljišč

Obstoječe vrste dejanske rabe zemljišč smo uskladili z dejansko rabo zemljišč, ki jo uporablja GURS. S tem nedvoumno določimo za kakšno namensko rabo objekta gre.

Dodali smo nove kategorije:

- rastlinjak za intenzivno (tržno) rastlinsko pridelavo,
- hlev za intenzivno tržno pridelavo.

Po zagotovilih GURS bo postopoma izvajal kontrolo teh podatkov, občini pa je dana možnost, da tovrstno neusklajenost sporoči GURS-u, ki bo to preveril v naravi in od lastnika objekta zahteval uskladitev podatkov. Poenotiti bazo podatkov na osnovi katastra nepremičnin

Dosedanja baza podatkov temelji na podatkih, ki so jih zavezanci sporočili na podlagi anket. Kasneje se je baza vzdrževala tako na osnovi sprememb, ki so jih sporočali zavezanci, kot na osnovi novih podatkov iz registra nepremičnin (predvsem za nove zavezance). Primerjava podatkov za nadomestilo kaže, da starejši podatki precej odstopajo od podatkov v registru nepremičnin, ki ga je vzpostavil GURS s popisom nepremičnin in kasnejšim usklajevanjem. Da bodo vsi zavezanci enakopravno obravnavani, bo Občina Zagorje ob Savi podatke za NUSZ črpala iz edine uradne baze podatkov, ki se nanaša na objekte in dele stavb, to je register nepremičnin, ki ga vodu GURS.

Pred izdajo odločb, bo Občina Zagorje ob Savi vse lastnike, kjer podatki iz baze NUSZ opazno odstopajo od podatkov GURS obvestila o podatkih za njihove objekte na osnovi podatkov iz registra nepremičnin, da bodo le-ti lahko na GURS-u izvedli popravke podatkov, če so napačni. Na osnovi dopoljenih podatkov, bodo podatki za nadomestilo poslani na GURS, ki bo izdal odločbe.

### Poenostaviti obremenitve glede komunalne opreme

Višina obremenitve NUSZ izvira tudi iz možnosti uporabe komunalne opreme za vsak objekt posebej. Glede tega smo iz točkovanja izločili nekatero infrastrukturo, ki sedaj nima več takšnega pomena ali jo je nemogoče določiti posameznim zavezancem, temveč je po svoji funkciji dosegljiva širšemu območju (Posebej urejena parkirišča, telekomunikacije, kabelsko omrežje, javna razsvetljava, avtobusna postajališča, parkirišča, zelene in rekreativne površine).

Obdržati sedanjo višino in medsebojno razmerje med namenskimi rabami stavbnih zemljišč  
Glavni cilje sprejema novega odloka je predvsem njegova pravna uskladitev z zakonodajo, ki se uporablja na tem področju. Višina NUSZ se za posamezne zavezance ne bo spremenila zaradi načina določitve. Lahko se spremeni, če se bo izkazalo, da so uradni podatki v bazi GURS drugačni, kot jih je zavezanec sporočil Občini Zagorje ob Savi.

### Uskladiti oprostitev glede na zakonske možnosti

Obstoječi odlok za določitev NUSZ je imel tudi funkcijo pospeševanja gospodarskega razvoja v posameznih industrijskih in obrtnih conah. Glede na zakonodajo, in sodb Ustavnega in Upravnega sodišča, ki se sedaj lahko uporablja za določitev višine NUSZ take in podobne oprostitev niso več mogoče, zato jih predlog novega odloka ne vključuje. Drugih oprostitev, kot jih določa 6. poglavje Zakona o stavbnih zemljiščih ni mogoče upoštevati, zato so odpadle tudi druge oprostitev, ki jih veljavni odlok omogoča v 12 členu.

Poenostavili vsakoletno usklajevanje višine točke za izračun višine NUSZ

Veljavni odlok za NUSZ določa, da višino točke vsako leto sprejme Občinski svet. Z novim odlokom bi se vrednost točke usklajevala z gibanjem letnega indeksa cen življenjskih potrebščin po podatkih Statističnega urada RS za obdobje pred letom za katero se nadomestilo odmerja. Višino točke za odmero v naslednjem letu sprejme župan z ugotovitvenim sklepom. Če se župan odloči drugače, pa mora to potrditi Občinski svet na predlog župana.

#### Merila za določitev višine NUSZ

Način obremenitve posameznih odmernih predmetov je v obstoječem odloku določena v več členih.

Predlog novega odloka je to poenostavil in seštel vsa določila (6, 7 in 8 člen veljavnega odloka) v eni tabeli 7 člen predloga novega odloka.

Te spremembe ne vplivajo na skupno število točk posameznih zavezancev.

Izločili smo nekatera merila (9 člen veljavnega odloka – motnje prostora), ki so težko določljiva brez dodatnih stroškov (izvedba zelo natančnih meril) in jih tudi do sedaj občina ni upoštevala pri določitvi višine NUSZ.

#### Letno določevanje višine vrednosti točke

Nov odlok usklajuje višino točk za NUSZ z rastjo življenjskih potrebščin. To razbremenjuje Občinski svet, da bi moral le-to sprejemati vsako leto. Na osnovi podatkov Statističnega urada RS Župan sprejme ugotovitveni sklep glede višine točke na osnovi statističnih podatkov, vezanih na časovno obdobje enega leta. Če bi bila rast življenjskih potrebščin negativna, lahko Župan predlaga občinskemu svetu drugo vrednost točke (da ohrani isto višino točke, ali da jo zvišajo).

#### Kazenske določbe

Kazenske določbe so določene na novo. Glede na to, da so sedaj skoraj vsi podatki za določitev višine NUSZ razvidni iz uradnih evidenc, teh določb skoraj ne bo potrebno izvajati.

### **3. Ocena finančnih in drugi posledic**

Ocenjujemo, da novi odlok ne bo bistveno vplival na prihodke proračuna iz naslova NUSZ. Zaradi prevzema podatkov Registra nepremičnin, ki ga vodi Geodetska uprava RS, je o dejanskih zneskih nemogoče govoriti.

### **4. Predlog Občinskemu svetu Občine Zagorje ob Savi**

Občinskemu svetu Občine Zagorje ob Savi predlagamo, da v skladu s 87., 91. in 92. členom Poslovnika Občinskega sveta Občine Zagorje ob Savi (Uradni list RS, št. 30/2015 in 61/2020) sprejme predlog Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča Občine Zagorje ob Savi v drugi obravnavi.

Pripravili:

Ivo Vrtačnik, Matej Drobež, Igor Martinšek

**ŽUPAN  
MATJAŽ ŠVAGAN**

PRILOGE:

- Predlog Odloka – 2. obravnava
- Predlog sklepa

## **Predlog odloka – 2. OBRAVNAVA IN SPREJEM**

Na podlagi določb VI. poglavja Zakona o stavbnih zemljiščih (Uradni list SRS, št. 18/84, 32/85 – popr., 33/89, Uradni list RS, št. 24/92 – odl. US, 44/97 – ZSZ in 101/13 – ZDavNepr), 218., 218.a, 218.b, 218.c, 218.d člena Zakona o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 102/04 – uradno prečiščeno besedilo, 14/05 – popr., 92/05 – ZJC-B, 93/05 – ZVMS, 111/05 – odl. US, 126/07, 108/09, 61/10 – ZRud-1, 20/11 – odl. US, 57/12, 101/13 – ZDavNepr, 110/13 in 19/15), 59. člena Zakona o izvrševanju proračunov Republike Slovenije za leti 2023 in 2024 (Uradni list RS, št. 150/22), 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUUJFO, 11/18 – ZSPDSLS-1 in 61/20 – ZIUZEOP-A in 80/20 – ZIUOOPE), 3. in 17. člena Zakona o prekrških (Uradni list RS, št. 29/11 - uradno prečiščeno besedilo, 21/13, 111/13, 74/14 - odl. US, 92/14 - odl. US, 32/16, 15/17 - odl. US, 27/17 - ZPro, 73/19 - odl. US, 175/20 - ZIUOPDVE, 195/20, 5/21 - odl. US, 15/21 - ZDUOP, 123/21 - ZPrCP-F) ter na podlagi 17. člena Statuta Občine Zagorje ob Savi (UL RS, št. 30/15) je Občinski svet Občine Zagorje ob Savi na 7. redni seji dne, 6. 11. 2023 sprejel

### **O D L O K**

#### **o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča na območju Občine Zagorje ob Savi**

#### **SPLOŠNA DOLOČILA**

##### **1. člen**

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

- območje za plačilo nadomestila,
- vrste zemljišč,
- zavezance za plačilo nadomestila,
- merila za določitev višine nadomestila,
- merila za oprostitev plačila nadomestila,
- kazni za neupoštevanja določil tega odloka.

#### **OBMOČJE ZA PLAČILO NADOMESTILA**

##### **2. člen**

Nadomestilo se plačuje za stavbna zemljišča na celotnem območju Občine Zagorje ob Savi, ki izpolnjujejo naslednje pogoje:

- dostop do zemljišča po javni cesti,
- možnost priključitve na električno energijo,
- možnost priključitve na javni vodovod,
- možnost priključitve na kanalizacijsko omrežje, ali če je dovoljena gradnja greznic oziroma malih čistilnih naprav.

## VRSTA ZEMLJIŠČ ZA KATERA SE PLAČUJE NADOMESTILO

### 3. člen

#### (1) Zazidana stavbna zemljišča

Za zazidana stavbna zemljišča se po tem odloku štejejo tiste zemljiške parcele ali njihovi deli, na katerih je zgrajena, oziroma se na podlagi dokončnega gradbenega dovoljenja gradi katerakoli vrsta stavbe ali gradbeno inženirski objekt, ki ni objekt gospodarske javne infrastrukture.

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.

Za določitev površine zazidanega stavbnega zemljišča se uporabljajo uradni podatki Geodetske uprave RS (v nadaljevanju: GURS), ki se nanašajo na dele stavb (kataster nepremičnin – površina dela stavbe zmanjšana za odprte površine).

Dejansko rabo (namembnost) dela stavbe se določi na osnovi uradnih podatkov GURS, ki se nanašajo na del stavbe.

Če v uradnih evidencah ni ustreznega podatka glede na določila tega člena, ali je le-ta pomanjkljiv ali ni pravilen, občinska uprava ali zavezanec za plačilo nadomestila o tem obvesti pristojno enoto GURS, da le-ta pridobi prave podatke. Do pridobitve podatkov GURS-a občina lahko uporablja podatke iz drugih uradnih evidenc, ki so ji na voljo (projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja, podatki za izdajo odločbe o plačilu komunalnega prispevka, ortofoto posnetek). Občina lahko tudi pozove lastnika objekta, da sporoči pravilne podatke. Postopek uskladitve podatkov se izvaja skladno s predpisi, ki urejajo evidentiranje nepremičnin.

#### (2) Nelegalne gradnje

V primeru nelegalne gradnje plačevanje nadomestila za uporabo zazidanega stavbnega zemljišča ne vpliva na njeno legalizacijo oziroma na izdajo in izvršitev inšpekcijskega ukrepa. Obveznost plačevanja nadomestila za uporabo zazidanega stavbnega zemljišča preneha, ko se stavba oziroma del stavbe, ki je bil zgrajen brez gradbenega dovoljenja, odstrani in vzpostavi prejšnje stanje in ko investitor oziroma lastnik zemljišča, na katerem je stala takšna stavba oziroma del stavbe, to dejstvo sporoči občini, hkrati pa se uvede obveznost plačevanja nadomestila za uporabo nezazidanega stavbnega zemljišča, če leži takšno zemljišče na območju, za katerega je občina določila, da se na njem plačuje takšno nadomestilo. Če pa se za stavbo oziroma del stavbe, ki je bil zgrajen brez gradbenega dovoljenja, pridobi gradbeno dovoljenje oziroma se takšna gradnja legalizira, se takšna gradnja ne šteje za novo gradnjo in se zato s plačevanjem nadomestila za uporabo zazidanega stavbnega zemljišča nadaljuje.

#### (3) Nezazidana stavbna zemljišča

Za nezazidana stavbna zemljišča se šteje tista parcela ali del parcele, za katero je z izvedbenim prostorskim aktom določeno, da je na njej 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 zazidano stavbno zemljišče nima določene gradbene parcele, se nezazidani del stavbnega zemljišča določi tako, da se od površine parcele odšteje fundus objekta pomnožen s faktorjem 1,5 in sicer za objekte, ki niso objekti javne gospodarske infrastrukture in izpolnjuje vse zahteve prvega odstavka tega člena.

Ne glede na določbe tega člena, se kot nezazidano stavbno zemljišče štejejo tudi zemljiške parcele, za katere je s prostorsko izvedbenim aktom določeno, da so namenjene za površinsko izkoriščanje mineralnih surovin, če:

- je s prostorsko izvedbenim aktom določeno, da se po opustitvi izkoriščanja na njih izvede sanacija tako, da se namenijo za gradnjo,
- je za takšno izkoriščanje na njih že podeljena koncesija, vendar se z izkoriščanjem na njih še ni začelo;
- se je z izkoriščanjem na njih že prenehalo in je s prostorsko izvedbenim aktom določeno, da se po opustitvi izkoriščanja izvede sanacija tako, da se vzpostavi prejšnje stanje oziroma da se na njih uredijo kmetijska zemljišča ali gozd, takšna sanacija pa še ni izvedena.

Površina nezazidanega stavbnega zemljišča se določi glede na površino parcele ali dela parcele, ki ustreza pogojem iz tega člena.

Nezazidana stavbna zemljišča so tista, na katerih je zagotovljena oskrba s pitno vodo in energijo, odvajanje odplak in odstranjevanje odpadkov ter dostop na javno cesto in če ležijo znotraj območja, za katerega je občina z odlokom o nadomestilu določila, da se plačuje nadomestilo za uporabo nezazidanega stavbnega zemljišča.

Da je zagotovljena oskrba s pitno vodo in energijo, odvajanje odplak in odstranjevanje odpadkov se šteje, če imajo takšne parcele urejen dostop do javnega cestnega omrežja, za njih pa je tudi možno izvesti priključke na javno vodovodno omrežje, javno elektroenergetsko omrežje in javno kanalizacijsko omrežje, kolikor ni dovoljena gradnja greznic oziroma malih čistilnih naprav.

## **ZAVEZANEC ZA PLAČILO NADOMESTILA**

### 4. člen

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

V primeru solastništva se lahko solastniki medsebojno dogovorijo, kdo je zavezanec za plačilo nadomestila in o tem pisno obvestijo Občino Zagorje. V primeru da do dogovora med solastniki ne pride, se nadomestilo odmeri vsakemu solastniku sorazmerno z njegovim lastniškim deležem.

## **OBMOČJA, NA KATERIH SE PLAČUJE NADOMESTILO**

### 5. člen

NUSZ se odmeri za celotno območje Občine Zagorje ob Savi. Območje občine je razdeljeno na 3 območja in sicer:

1 Območje:

- Naselje Zagorje ob Savi
- del naselja Kisovec
- del naselja Izlake
- del naselja Dolenja vas
- del naselja Loke pri Zagorju
- del naselja Izlake
- del naselja Podkraj
- del naselja Potoška vas

## 2 Območje:

- del naselja Izlak
- del naselja Zgornji Prhovec
- del naselja Podlipovica
- del naselja Orehovica
- del naselja Selo
- del naselja Šklendrovec

## 3 Območje:

Vse ostale ulice in naselja na območju Občine Zagorje ob Savi, ki so opremljena vsaj z javnim vodovodom, električno energijo in dostopom po javni cesti.

Kartografski prikaz območij je sestavni del odloka in se nahaja v Prilogi št.: 1

## **MERILA ZA DOLOČITEV VIŠINE NADOMESTILA**

### 6. člen

Merila za določitev višine nadomestila so:

- Lega stavbnega zemljišča, ki je opredeljeno v 5. členu Odloka,
- Dejanska raba zemljišča, ki je opredeljena v 7. in 8. členu Odloka,
- Opremljenosti zemljišča s komunalno infrastrukturo, ki je opredeljena v 8. členu tega Odloka.

### 7. člen

Nadomestilo za uporabo zazidanega stavbnega zemljišča se plačuje od dejanske rabe delov stavb za zazidana stavbna zemljišča in od površine nezazidanih stavbnih zemljišč.

Pri zazidanih stavbnih zemljiščih se upošteva neto tlorisna površina dela stavbe zmanjšana za površino odprtih prostorov (odprti balkoni, odprte lože, odprte terase, in podobno), pri nezazidanih stavbnih zemljiščih pa se upošteva površina dela parcele na katerem je dejansko mogoče graditi objekte.

Za poslovne površine se po tem odloku štejejo tudi gradbeno inženirski objekti, ki niso objekti javne gospodarske infrastrukture, nepokrita skladišča, parkirišča, delavnice na prostem, kampi, teniška igrišča, hipodromi, odprti bazeni in kopališča, ter vsi ostali infrastrukturni objekti in površine, ki služijo za opravljanje poslovnih dejavnosti in niso objekti gospodarske javne infrastrukture.

Za nezazidana stavbna zemljišča se upošteva celotna površina parcele, del parcele, ki izpolnjuje pogoje iz 3 odstavka 3. člena, oziroma tisti del parcele na katerem je mogoče zgraditi objekt, kot to določa občinski prostorski načrt, občinski podrobni prostorski načrt ali državni prostorski načrt.



## DEJANSKA RABA DELOV STAVB

### 8. člen

Glede na namembnost oziroma vrsto dejanske rabe delov stavb se zazidana stavbna zemljišča točkujejo z naslednjim številom točk:

Dejanska raba dela stavbe	Opis – dejanske rabe	Točke 1 obm.	Točke 2 obm.	Točke 3 obm.
<b>Stanovanjska raba</b>				
1, 3, 4, 60	Stanovanje v enostanovanjski stavbi	130	105	80
2, 47	Stanovanje –večstanovanjske stavbe	110	95	80
15, 16	Garaža kot samostojni objekt	130	105	80
<b>Gostinska raba</b>				
6, 7, 48, 55	Hoteli, gostilne, bifeji, točilnice, vinotoči, restavracije	700	600	500
<b>Javna uprava upravna</b>				
8, 12, 13, 14	Poslovni prostor javne uprave	400	300	200
<b>Poslovna raba</b>				
9, 42, 49, 53	Poslovni deli stavbe, banka, pošta, zavarovalnice,...	700	600	500
<b>Trgovska raba in druge storitvene dejavnosti</b>				
10	Trgovski del stavbe	700	600	500
11, 52	Bencinski servis	800	700	600
<b>Industrijska raba in skladišča</b>				
17, 18, 19, 20,21	Industrijske stavbe	630	530	430
<b>Raba splošnega družbenega pomena</b>				
22, 23, 24, 25, 26, 43, 44, 50, 51	Stavbe za kulturo, razvedrilo, šport, muzej, arhiv, knjižnica, izobraževanje, zdravstvo regionalnega oziroma državnega pomena	400	300	200
<b>Kmetijska raba</b>				
27	Hlev - za intenzivno (tržno) rejo živali.	250	225	200
45	Rastlinjak za intenzivno (tržno) rastlinsko pridelavo	250	225	200
<b>Druga stavbna zemljišča</b>				
	Druge poslovne površine, kot so nepokrita skladišča, interna parkirišča, delavnice na prostem parkirišča trajnejšega značaja, kampi, teniška igrišča, hipodromi, odprti bazeni, kopališča, ... namenjena pridobitni dejavnosti, gradbeno inženirski objekti, ki niso javna gospodarska infrastruktura	250	225	200
<b>Nezazidana stavbna zemljišča</b>		45	40	35

## OPREMLJENOST STAVBNEGA ZEMLJIŠČA

### 9. člen

Opremljenost stavbnega zemljišča (zazidanega in nezazidanega) s komunalno infrastrukturo se ovrednoti z naslednjimi točkami:

Opis opremljenosti	Število točk
Cesta (protiprašna cestna površina)	20
Cesta (makadamska izvedba)	18
Kanalizacija	20
Vodovodno omrežje	20
Električno omrežje	20
Plinovodno ali toplovodno omrežje	20

## DOLOČANJE VIŠINE NADOMESTILA

### 10. člen

Višina nadomestila se določi po naslednji formuli:

Nadomestilo = površina dela stavbe x število točk (seštevek točk za dejansko rabo dela stavbe glede na območje in komunalne opreme) x vrednost točke.

Vrednost točke za izračun nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča je določena posebej za m<sup>2</sup> zazidanih stavbnih zemljišč in posebej za m<sup>2</sup> nezazidanih stavbnih zemljišč.

Vrednost točke za zazidana stavbna zemljišča v letu 2024 znaša 0,003388.

Vrednost točke za nezazidana stavbna zemljišča v letu 2024 znaša 0,001694.

Vrednost točke za odmerno leto se z ugotovitvenim sklepom župana letno revalorizira s količnikom, ugotovljenim na podlagi letnega indeksa rasti cen življenjskih potrebščin po podatkih Statističnega urada RS, za obdobje pred letom za katero se nadomestilo odmerja, če je količnik večji od ena. Ugotovitveni sklep se objavi v Uradnem listu RS.

V primeru drugačne določitve vrednosti točke, kot je določena v prejšnjem odstavku, novo vrednost točke določi Občinski svet Občine Zagorje ob Savi, na predlog župana.

## NAČIN PLAČEVANJA

### 11. člen

Odločbo o odmeri nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča izda zavezancu pristojni organ v Finančni upravi RS, ki tudi vodi postopek odmere, pobiranja in vračanja, izterjave, odpisa nadomestila zaradi neizterljivosti, zastaranja, plačila obresti in druge postopke v skladu s predpisi s tega področja.

Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča plačujejo zavezanci – fizične osebe glede na višino nadomestila v enem do štiri obrokih, zavezanci – pravne osebe pa v 12 mesečnih obrokih.

## **PRIDOBIVANJE PODATKOV ZA ODMERO NADOMESTILA**

### 12. člen

- (1) Podatke o zazidanih in nezazidanih stavbnih zemljiščih za izračun nadomestila se pridobijo iz uradnih evidenc Geodetske uprave RS, prostorskih aktov, ki veljajo na območju Občine Zagorje ob Savi in pristojnih organizacijah, ki vodijo katastre infrastrukturnih vodov, ki vplivajo na višino nadomestila.
- (2) Občina Zagorje ob Savi lahko zavezanca na krajevno običajen način pozove, da potrdijo pravilnost podatkov, ki jih je Občina Zagorje pridobila iz uradnih evidenc. Če se z njimi ne strinjajo, morajo podatke spremeniti pri pristojnem organu in spremembe sporočiti Občini Zagorje.
- (3) Zavezanec mora sporočiti pristojnemu občinskemu organu, podatke, ki so potrebni za odmero nadomestila – če ti podatki še niso v evidenci GURS.

Če nastane oziroma preneha obveznost za plačilo nadomestila po tem odloku, ali pride do sprememb v podatkih, ki vplivajo na izračun nadomestila med letom, mora zavezanec prijaviti spremembe za odmero nadomestila v petnajstih dneh od nastanka spremembe .

Za tekoče odmerno leto se lahko upoštevajo le spremembe, ki bodo sporočene do 31.12. preteklega leta, naknadne spremembe se bodo upoštevale za odmero v naslednjem letu.

## **OPROSTITVE PLAČILA NADOMESTILA**

### 13. člen

Oprostitev plačila nadomestila so upravičeni:

- (1) za dobo 5 let občan, ki je kupil novo stanovanje kot posamezen del stavbe, ki je zgradil, dozidal ali nadzidal družinsko stanovanjsko hišo, če je v ceni stanovanja ali družinske hiše ali neposredno plačal komunalni prispevek. Oprostitev začne teči z dnem začetka uporabe stanovanjske hiše ali posameznega dela stanovanjskega objekta. Kar zavezanec dokazuje s potrdilom upravne enote o prijavi stalnega bivališča na naslovu, ki je predmet oprostitve, oziroma drugo ustrezno dokazilo. Vlogo za oprostitev mora vložiti občan sam z ustreznim dokazilom.
- (2) zavezanec, ki prejema socialno podporo.

Zavezanci morajo vlogo za oprostitev vložiti za tekoče leto odmere do 28. 2., sicer začnejo odobrene vloge veljati za naslednje odmerno leto.

### 14. člen

O oprostitvah plačila nadomestila odloča na podlagi pisnega zahtevka občinska uprava. Zahtevek za oprostitev plačila nadomestila skupaj z dokazili vložijo zavezanec na vložišče Občine Zagorje ob Savi.

## **KAZENSKÉ DOLOČBE**

### 15. člen

Za prekršek iz 3. odstavka 12. člena se z globo 850 EUR se kaznuje pravna oseba oziroma 650 EUR podjetnik posameznik, ki:

- ne sporoči pristojnemu organu podatkov, ki so potrebni za odmero nadomestila – če ti podatki še niso v evidenci GURS,
- prijavi nepravilne podatke za odmero nadomestila,
- ne prijavi spremembe za odmero nadomestila v petnajstih dneh od nastanka spremembe,
- odgovorna oseba pravne osebe se kaznuje za prekršek iz prejšnjega odstavka tega člena z globo 250 EUR.

Za prekršek iz 3 odstavka 12. člena se z globo 150 EUR kaznuje fizična oseba.

Kazen izda pristojni občinski organ.

### **KONČNE DOLOČBE**

#### 16. člen

Z dnem uveljavitve tega odloka, prenehajo Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča (Uradni vestnik Zasavja št. 8/2003, Uradni list RS, št. 123/2004, 59/2013).

#### 17. člen

Ta odlok začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije, uporablja pa se od 01.01.2024

Številka: 007-0002/2022

Datum:

Župan  
Občine Zagorje ob Savi  
Matjaž Švagan l.r.

Republika Slovenija  
OBČINA ZAGORJE OB SAVI  
Cesta 9. avgusta 5  
1410 Zagorje ob Savi



tel.: 03 56 55 700  
fax: 03 56 64 011  
www.zagorje.si  
obcina.zagorje@zagorje.si

## **PREDLOG SKLEPA**

### **OBČINSKI SVET**

Številka: 007-0002/2022

Datum: 06.11.2023

Na podlagi 17. člena Statuta Občine Zagorje ob Savi (Uradni list RS, št. 30/2015) ter 87. in 92. člena Poslovnika Občinskega sveta Občine Zagorje ob Savi (Uradni list RS, št. 30/2015 in 61/2020) je Občinski svet Občine Zagorje ob Savi na svoji 7. redni seji, dne 6. 11. 2023 sprejel naslednji

### **SKLEP**

#### **I.**

Občinski svet Občine Zagorje ob Savi je v 2. obravnavi sprejel predlog Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča Občine Zagorje ob Savi.

#### **II.**

Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča Občine Zagorje ob Savi se objavi v Uradnem listu Republike Slovenije in začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije, uporablja pa se od 01.01.2024.

#### **III.**

Ta sklep velja z dnem sprejetja.

**OBČINA ZAGORJE OB SAVI**  
**ŽUPAN**  
**Matjaž Švagan**

#### **VLOŽITI:**

- Spis zadeve: 007-0002/2022
- Občinski svet - arhiv