



OBČINA KOMENDA  
Zajčeva cesta 23  
1218 KOMENDA

Tel.: 01/ 724 74 00  
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](mailto:obcina@komenda.si)  
http: [www.komenda.si](http://www.komenda.si)

Številka: 007-0008/2020-8  
Datum: 24.11.2020

## OBČINSKEMU SVETU OBČINE KOMENDA

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

**PREDLAGATELJ:** Stanislav Poglajen, župan Občine Komenda.

**PRIPRAVLJAVEC:** Refin, notranje revizijske in finančne storitve, d.o.o.  
Mag. Aleksander Kupljenik, univ. dipl. ekon., PNR, PDNR – Refin d.o.o.

**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. 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),  
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  
azumu drugače določeno, Komenda (Uradne objave Glasila Občine Komenda, št. 08/2015)

**VRSTA POSTOPKA:** Dvofazni postopek

**FAZA POSTOPKA:** Druga obravnava

**NAMEN:** Obravnava in sprejem odloka v drugi obravnavi

**PREDLOG SKLEPA:**

**Občinski svet Občine Komenda sprejme Odlok o odmeri nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Komenda v drugi obravnavi.**

#### **Obrazložitev:**

#### **1. Opis stanja, razlogi za sprejem novega odloka in cilji, načela in pglavitne spremembe odloka**

Obrazložitev, cilji in razlogi za pripravo novega Odloka o odmeri nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Komenda (v nadaljevanju: občina) so bili podani v gradivu za prvo obravnavo tega odloka.

Občinski svet občine Komenda je na 13. redni seji 22.10.2020, točka 5. dnevnega reda seje, sprejel novi Odlok o odmeri NUSZ v prvem branju. Dodaten sklep občinskega sveta je bil, da občina na Ministrstvu za okolje in prostor preveri ustreznost odloka predvsem v zvezi z določitvijo oprostitve plačil nadomestila v 22. členu novega odloka in sicer 4., 5. in 6. odstavek 22. člena. V zvezi z izjemami pri oprostitvah, ki jih bo občina vključila v novi odlok, je občina organ nadzora obvestila že v navedenem odgovoru z dne 14.9.2020.

Občina je dne 27.10.2020 na Direktorat za prostor, graditev in stanovanja Ministrstva za okolje in prostor poslala dopis z zaprosilom za stališče v zvezi s skladnostjo odloka s predpisi, predvsem o izpostavljenem besedilu v navedenem 22. členu novega odloka.

Ministrstvo za okolje in prostor je na podlagi zaprosila Občine Komenda pregledal osnutek odloka o NUSZ in v odgovoru z dne 10.11.2020 ugotavlja naslednje:

1. Občina Komenda je v večji meri sledila predpisom, ki urejajo NUSZ in Sistemskim priporočilom, ki so jih izdala ministrstva septembra 2016.
2. Odlok je pripravljen pregledno in nomotehnično dobro urejen.
3. MOP predlaga dopolnitve in popravke, ki jih v priponki posreduje v obliki "sledni spremembam" in s komentarji.
4. Občina naj bo pred obravnavo osnutka odloka pozorna predvsem na dopolnitev in popravke naslednjih členov: 10., 11., 15., 18. in 22. člen.

MOP še pripominja, da je občina samostojna pri pripravi svojih predpisov in da so predlogi in komentarji k pripravljeneemu gradivu priporočilne narave.

Glede na usmeritve in priporočila MOP so bile v odloku za drugo branje upoštevane naslednje vsebinske spremembe:

1. V sedmem odstavku 4. člena se odstrani določba »...kjer pa le-ta ni določena, večja ali enaka 400 m<sup>2</sup>«, saj določba ni potrebna, ker zakon točno določa katera zemljišča se štejejo za NSZ, odmera pa je obvezna z vsa NSZ, ki izpolnjujejo pogoje za odmero, določeno v zakonu.
2. V 8. členu je dopolnjeno besedilo pri tretji alineji »lastne zbirke podatkov za odmero nadomestila stavb ali stavbnih delov in zemljiških parcel ali njenih delov« z besedilom »(zunanje poslovne površine)«. MOP meni, da določba ni jasna katere so lastne zbirke podatkov občine.
3. Preoblikujeta se 10. in 11. člen odloka tako, da se vse določbe, ki se nanašajo na neskladnost podatkov in na način uskladitve le-teh, smiselno opredelijo v enem členu. Torej 10. člen opredeljuje določitev površin za ZSZ in NSZ, v 11. členu pa za oboje, kako ravna občina, ko ugotovi, da podatki niso skladni. Vsebinsko pa se člena ne spreminjata.
4. V 12. členu se umakne del besedila, ki določa pregledno karto kot prilogo odloka. MOP meni, da je takšna karta dostikrat nečitljiva in je zaradi tega bolje, da je karta na vpogled v prostorih občine.
5. V 18. členu je dodan nov tretji odstavek in sicer: »Ugotovitveni sklep župana o revalorizaciji vrednosti točke se objavi v uradnem glasilu občine.« Druga dva odstavka se preštevilčita.

6. V 22. členu so črtani tretji, četrti, peti in šesti odstavek, ker po stališču MOP niso skladni z zakonom.
7. V drugem odstavku 22. člena je po stališču MOP dovolj, da za pet letno oprostitev velja prijava stalnega bivališča. Stališče MOP iz dopisa št. 35016-4/2020/9 z dne 19.11.2020, ki ga je občina prejela po dodatnem usklajevanju z organom nadzora v zvezi z oprostitvami je, da »če zavezanec vlogo za oprostitev poda npr. 2 leti po prijavi stalnega prebivališča ali po dejanski vselitvi (če kasnejšo ali prehodno vselitev lahko ustrezno izkaže) pa mu oprostitev tako ali tako velja le nadaljnja tri leta. V tem primeru bi zavezanec npr. 2 leti plačeval NUSZ (saj je njegovo novo stanovanje že moralo biti vključeno v evidenco zazidanih stavbnih zemljišč), od dneva vloge za oprostitev plačila NUSZ in do poteka petletnega obdobja od izkazane vselitve ali prijave stalnega bivališča (torej 3 leta) pa bi bil, v kolikor je za to zaprosil, lahko oproščen plačila NUSZ. Po preteku tega obdobja pa se s plačevanjem NUSZ nadaljuje«.

Občina v dani situaciji ni upoštevala enega priporočila in sicer, da naj se višina točk iz naslova komunalne opremljenosti v 15. členu odloka uskladi s sistemskimi priporočili, saj je maksimalno število točk za komunalno opremljenost pomembno nižje, kot število točk za lego oziroma namembnost. Ker bi to pomembno vplivalo v trenutno stanje odmer, občina tega ne bo spreminjala, ker zasleduje cilj, da s z novim odlokom čim manj posega v dosedanji način odmere NUSZ. Bo pa to spremenila v prihodnje, v kolikor ne bo v določenem roku prišlo do ukinitve NUSZ oz. do njegove nadomestitve z davkom na nepremičnine.

## **2. Poročilo o sodelovanju javnosti pri pripravi odloka**

Odlok je bil v skladu s tretjim odstavkom 10. člena Uredbe o posredovanju in ponovni uporabi informacij javnega značaja (Uradni list RS, št. 24/2016) objavljen na spletnih straneh občine in v katalogih informacij javnega značaja s pozivom javnosti, da v roku tridesetih (30) dni na način, določen v objavi, sporoči morebitne pripombe in predloge. Pripomb in predlogov v javni obravnavi ni bilo.

## **3. Finančne posledice**

Sprejem odloka bo imel določene finančne posledice za proračun občine. Ker pa se bodo s sprejemom odloka opredelili povečani viri proračuna, bodo nastale pozitivne finančne posledice za občinski proračun občine v zvezi z obračunom NUSZ.

## **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 drugem branju.



*Stanislav Poglajen*  
**Stanislav Poglajen**  
Župan Občine Komenda

Priloga:

- predlog Odloka

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, dne .....sprejel

## 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, ki so predmet odmere nadomestila,
- merila za določitev višine nadomestila,
- zavezanca za plačilo nadomestila in način odmere nadomestila,
- oprostitve plačila nadomestila.

##### 2. člen

(gradbena parcela)

- (1) Izraz gradbena parcela, ki se uporablja v tem odloku, predstavlja zemljišče z zgrajeno stavbo ali namenjeno gradnji stavbe, na katerem so vse površine potrebne za funkcioniranje stavbe 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.

## II. EVIDENCE ZA ODMERO NADOMESTILA

#### 5. člen

##### (evidenca stavbnih zemljišč)

Za potrebe odmere nadomestila, pristojni organ občine 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 opremljenost iz Zbirnega katastra gospodarske javne infrastrukture,
  - podatki državnih prostorskih aktov iz Prostorskega informacijskega sistema ali pristojnih upravnih organih, ki te podatke izdajajo.
- (3) Gostujoče zbirke podatkov iz občinskih evidenc so:
- podatki občinskih prostorskih aktov,
  - podatki o komunalni opremljenost iz katastrov upravljavcev gospodarske javne infrastrukture.
- (4) Gostujoče zbirke podatkov iz ostalih evidenc so:
- podatki iz najemnih pogodb.

7. člen  
(lastne zbirke podatkov)

V lastni zbirki podatkov občina vodi in upravlja naslednje evidence:

- območja odmere nadomestila,
- opremljenost stavbnega zemljišča z gospodarsko javno infrastrukturo,
- zazidana in nezazidana stavbna zemljišča,
- zunanje poslovne površine,
- oprostitve plačevanja nadomestila.

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 (zunanje poslovne površine),
- 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 v lastne podatke ali pridobiti izpis podatkov, ki se vodijo v evidenci stavbnih zemljišč občine.
- (3) Zavezanec lahko poda predlog za spremembo podatkov za odmero nadomestila pristojnemu organu občine, v primeru, da so se podatki spremenili.

### III. DOLOČITEV ZAZIDANIH IN NEZAZIDANIH STAVBNIH ZEMLJIŠČ

10. člen

(določitev površine in namena zazidanega in nezazidanega stavbnega zemljišča)

- (1) Površina zazidanega stavbnega zemljišča za stanovanjski namen se določi kot neto tlorisna površina, kot jo določajo predpisi, ki določajo neto tlorisno površino, 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) Površina nezazidanega stavbnega zemljišča se določi kot površina zemljiške parcele, ali njenega dela, ki je namenjena gradnji, ob upoštevanju 4. člena tega odloka.

#### 11. člen

##### (obveščanje in usklajevanje podatkov)

- (1) Če podatek o površini ali namen 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.), lahko ugotovi pristojen organ občine. Občina podatek posreduje zavezancu v izjasnitev. V kolikor podatka ni mogoče uskladiti, občina sproži postopek, skladen s predpisi o evidentiranju objektov, do uskladitve pa za odmero uporabi podatek, ki ga je ugotovila.
- (2) Občina obvesti zavezance za zazidana stavbna zemljišča – zunanje poslovne površine, o podatkih za odmero nadomestila – zunanje poslovne površine in zavezance 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 zavezanec za plačilo nadomestila za uporabo zazidanega stavbnega zemljišča, zazidanega stavbnega zemljišča – zunanje poslovne površine ali nezazidanega stavbnega zemljišča 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.
- (4) Če zavezanec za plačilo nadomestila za uporabo zazidanega ali 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) Celoten postopek iz prvih štirih odstavkov tega člena mora biti zaključen pred izdajo odločbe za leto, v katerem se odmerja nadomestilo.
- (6) Ne glede na določila tega ali predhodnega člena, se pri odmeri nadomestila v primeru gradnje ali spremembe namembnosti uporabijo podatki iz dokončnega gradbenega dovoljenja.
- (7) 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: Komenda, Moste,
  3. območje: Breg pri Komendi, Gmajnica, Gora pri Komendi, Klanec, Križ, Mlaka, Nasovče, Podboršt pri Komendi, Potok pri Komendi, Suhadole, Žeje pri Komendi.
  4. območje: Komenska Dobrava.
- (2) Območja iz prejšnjega odstavka tega člena so podrobneje prikazana na pregledni karti »Pregledna karta območij odmere nadomestila«, ki 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 nastanitev	350	300	300	150
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		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 se enako število točk, kot velja za lego in namen zazidanega stavbnega zemljišča iz tabele iz prvega odstavka tega člena.
- (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 ter izpolnjujejo kumulativne pogoje za odmero NUSZ.
- Za uporabo manipulativnih površin se plačuje nadomestilo kot za nezazidano stavbno zemljišče v
- (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) 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 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 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 Republike Slovenije. Če je indeks negativen, se višina vrednosti točke ne spremeni.
- (3) Ugotovitveni sklep župana o revalorizaciji vrednosti točke se objavi v Uradnih objavah Glasila Občine Komenda.
- (4) 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. Sklep se objavi v Uradnih objavah Glasila Občine Komenda.
- (5) 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 prijave stalnega bivališča. Upošteva se, če zavezanec pri občini predloži vlogo za oprostitev, in sicer od dneva vložitve popolne vloge, razen v primeru, ko je postala odločba o oprostitvi pravnomočna po izdaji odločbe o odmeri nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča. V tem primeru se oprostitev upošteva s 1. 1. naslednjega leta. Zoper odločbo o oprostitvi je možna v roku petnajstih dni od njene vročitve pritožba na župana Občine Komenda,
  - zavezanca za čas, ko prejema 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.

## 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: 007-0008/2020

Datum:

Stanislav Poglajen  
župan