

Na podlagi določb VI. poglavja Zakona o stavbnih zemljiščih (Ur.l. SRS, št. 18/84, 32/85 – popr., 33/89, Ur.l. RS, št. 24/92 – odl. US, 44/97 – ZSZ in 101/13 – ZDavNepr), 218., 218.a, 218.b, 218.c in 218.d. člena Zakona o graditvi objektov (Ur.l. 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, 19/15, 61/17 – GZ in 66/17 – odl. US), 3. člena in 8. odstavka 17. člena Zakona o prekrških (Ur.l. RS, št. 29/11 – uradno prečiščeno besedilo, 21/13, 111/13, 74/14 – odl. US, 92/14 – odl. US, 32/16 in 15/17 – odl. US) in 16. ter 26. člena Statuta Občine Šenčur (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 9/18) je Občinski svet Občine Šenčur na \_\_. seji dne \_\_. \_\_. \_\_\_\_ sprejel

## **ODLOK O NADOMESTILU ZA UPORABO STAVBNEGA ZEMLJIŠČA V OBČINI ŠENČUR**

### *1. SPLOŠNE DOLOČBE*

#### **1. člen**

Ta odlok določa območja, na katerih se v Občini Šenčur plačuje nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča (v nadaljevanju: nadomestilo), merila za določanje višine nadomestila ter merila za oprostitve plačila nadomestila.

#### **2. člen**

Zavezanec za plačilo nadomestila je uporabnik zemljišča oziroma stavbe ali njenega dela (lastnik oziroma drugi stvarno pravni upravičenec, najemnik in drugi neposredni uporabnik).

#### **3. člen**

Nadomestilo se plačuje od zazidanega in nezazidanega stavbnega zemljišča.

Za zazidana stavbna zemljišča štejejo tista zemljišča, na katerih so gradbene parcele z zgrajenimi stavbami in gradbenimi inženirskimi objekti, ki niso objekti gospodarske javne infrastrukture in tista zemljišča, na katerih se je na podlagi dokončnega gradbenega dovoljenja začelo z gradnjo stavb in gradbenih inženirskih objektov, ki niso objekti 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 nezazidana stavbna zemljišča štejejo tista zemljišča, za katera je z izvedbenim prostorskim aktom določeno, da je na njih dopustna gradnja stanovanjskih in poslovnih stavb, ki niso namenjene za potrebe zdravstva, socialnega in otroškega varstva, šolstva, kulture, znanosti, športa in javne uprave in da je na njih dopustna gradnja gradbenih inženirskih objektov, ki niso objekti gospodarske javne infrastrukture in tudi niso namenjeni za potrebe zdravstva, socialnega in otroškega varstva, šolstva, kulture, znanosti, športa in javne uprave.

#### **4. člen**

Nadomestilo za uporabo zazidanega stavbnega zemljišča se plačuje od stanovanjske oz. poslovne površine stavbe.

Stanovanjska površina je čista tlorisna površina sob, predsobe, hodnikov v stanovanju, kuhinje, kopalnice, shrambe in drugih zaprtih prostorov stanovanja ter čista tlorisna površina garaže za osebne avtomobile.

Poslovna površina je čista tlorisna površina poslovnega prostora in vseh prostorov, ki so funkcionalno povezani s poslovnim prostorom.

Kot poslovna površina se štejejo tudi površine zemljišč, ki so namenjene poslovni dejavnosti.

Za poslovne površine se po tem odloku štejejo tudi nepokrita skladišča, parkirišča, delavnice na prostem, športno rekreativne površine namenjene pridobitni dejavnosti, peskokopi, glinokopi, vodna zajetja za pridobivanje električne energije, površine za obratovanje bencinskih servisov, površine za dejavnosti ob avtocesti, odlagališča odpadkov in druge površine namenjene za opravljanje poslovne dejavnosti.

Nadomestilo za nezazidano stavbno zemljišče se plačuje od površine zemljišča.

## *2. OBMOČJA NA KATERIH SE PLAČUJE NADOMESTILO*

### **5. člen**

Nadomestilo se plačuje na območju celotne občine Šenčur in sicer v naseljih: Hotemaže, Luže, Milje, Olševke, Prebačevo, Srednja vas, Šenčur, Trboje, Visoko, Voglje, Voklo, Žerjavka in drugih območjih, ki so opremljena z vodovodnim in električnim omrežjem.

## *3. MERILA ZA DOLOČITEV VIŠINE NADOMESTILA*

### **6. člen**

Za določitev višine nadomestila se upoštevajo naslednja merila:

- opremljenost stavbnega zemljišča s komunalnimi in drugimi objekti in napravami in možnost priključitve na te objekte in naprave;
- namembnost in lega stavbnega zemljišča;
- izjemne ugodnosti v zvezi z ustvarjanjem dobička v gospodarskih dejavnostih.

## *3.1. OVREDNOTENJE OPREMLJENOSTI STAVBNEGA ZEMLJIŠČA*

### **7. člen**

Glede na komunalno opremljenost stavbnih zemljišč se posamezno stavbno zemljišče ovrednoti z naslednjim številom točk:

Opis	Število točk
– asfaltna cesta	20
– makadamska cesta	5

– vodovod	20
– kanalizacija	20
– elektrika	10
– telefon	10
– javna razsvetljava	10

Šteje se, da ima stavbno zemljišče možnost priključka na vodovodno in električno omrežje, če je omrežje, na katerega se je možno priključiti, oddaljeno od meje stavbnega zemljišča največ 50 metrov in obstaja tudi dejanska možnost priključitve in koriščenja teh komunalnih objektov. Pri telefonu se upošteva samo dejanska priključenost objekta na telefonsko omrežje.

### 3.2.LEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA

#### 8. člen

Glede na lego se stavbna zemljišča razdelijo na tri območja:

Prvo območje obsega naselji: Šenčur in Srednja vas.

Drugo območje obsega naselja: Hotemaže, Luže, Milje, Olševke, Visoko, Trboje, Voglje in Žerjavka.

Tretje območje obsega naselji: Prebačevo, Voklo in druga območja, ki izpolnjujejo pogoje iz 5. člena odloka.

### 3.3. NAMEN UPORABE STAVBNEGA ZEMLJIŠČA OZIROMA VRSTA DEJAVNOSTI

#### 9. člen

Glede na namen uporabe oz. vrsto dejavnosti so zazidana stavbna zemljišča po tem odloku razvrščena:

- A na stavbna zemljišča za stanovanjske namene in kmetijstvo;
- B na stavbna zemljišča za poslovne namene gospodarskih dejavnosti (standardna klasifikacija dejavnosti – področje D);
- C na stavbna zemljišča za poslovne namene opravljanja storitev-gostinstvo, trgovina in druge storitve;
- D na stavbna zemljišča za poslovne namene bančništva, poštne in telekomunikacijskih storitev, upravne dejavnosti;
- E na stavbna zemljišča za poslovne namene ostalih dejavnosti.

#### 10. člen

Glede na namembnost in lego stavbnega zemljišča ter stavbe oziroma drugega objekta, ki na njem stoji, se za posamezno stavbno zemljišče v skladu z 9. členom tega odloka določi naslednje število točk za m<sup>2</sup>:

lega zemljišča	namen uporabe				
	A	B	C	D	E
1. območje	80	862	805	1725	805
2. območje	70	750	700	1500	700

3. območje                    66      600    540    1200   540

Če se namembnost določena v prostorskem aktu ne sklada z dejansko namembnostjo, se pri točkovanju zazidanih stavbnih zemljišč upošteva dejanska namembnost.

### 11. člen

Pri posameznih dejavnostih se pri uporabi stavbnega zemljišča upoštevajo izjemne ugodnosti v zvezi z ustvarjanjem dobička v gospodarskih dejavnostih.

Dodatne točke za vrednotenje nadomestila za izjemne ugodnosti iz prejšnjega odstavka se obračunavajo za naslednje vrste dejavnosti:

Šifra SKD		Dodatno št. točk/m <sup>2</sup>
G	Posredništvo in trgovina (razen prehrabene)	80
I/64	Poštna in telekomunikacijske storitve	90
J	Finančno posredništvo	40
K	Poslovanje z nepremičninami, druge poslovne dejavnosti, najem in poslovne storitve	20

### 12. člen

Za počitniške hiše na celotnem območju Občine Šenčur se ne uporabljajo določbe tega odloka o razvrščanju območij v kategorije in se vse točkujejo s 300 točkami za m<sup>2</sup> tlorisne površine.

Za počitniške hiše se po tem odloku štejejo tisti objekti, za katere je bilo za ta namen izdano lokacijsko in gradbeno dovoljenje oziroma objekti, ki se uporabljajo samo za počitek ali oddih.

## 4. MERILA ZA DRUGA ZAZIDANA STAVBNA ZEMLJIŠČA

### 13. člen

Nepokrita skladišča, parkirišča, delavnice na prostem, športno rekreativne površine namenjene pridobitni dejavnosti, peskokopi, glinokopi, vodna zajetja za pridobivanje električne energije, površine potrebne za obratovanje bencinskih servisov, površine za dejavnosti ob avtocesti, odlagališča odpadkov, ter vsi ostali infrastrukturni objekti, ki po Zakonu o graditvi objektov niso objekti gospodarske javne infrastrukture in druge površine, potrebne za opravljanje poslovne dejavnosti se točkujejo po kriterijih za nezazidana stavbna zemljišča.

Kot površina za nepokrita skladišča, parkirišča, delavnice na prostem in športno rekreativne površine namenjene pridobitni dejavnosti se upoštevajo dejanske površine, ki jih zavezanec uporablja za poslovne namene.

Površine peskokopov in glinokopov ter vodnih zajetij za pridobivanje električne energije so površine, ki jih zavezanec uporablja za izkoriščanje rudnin. Površine določi občinski urad na osnovi dovoljenja za izkoriščanje rudnin.

Površina za normalno rabo bencinskega servisa predstavlja celotno funkcionalno zemljišče bencinskega servisa.

Površine za dejavnosti ob avtocesti predstavljajo vse površine, ki so ob avtocesti namenjene dejavnosti ali parkiranju.

Kot druge površine za opravljanje poslovne dejavnosti se štejejo tudi odlagališča odpadkov in površine, ki so potrebne za normalno obratovanje poslovne dejavnosti in niso točkovane po drugih kriterijih iz tega člena.

#### 14. člen

Za določitev števila točk za m<sup>2</sup> površine iz 13. člena se ne uporabljajo določbe tega odloka o razvrščanju območij v kategorije, temveč se na območju Občine Šenčur vse točkujejo na naslednji način:

	št. točk
Nepokrita sklad., parkirišča, del. na prostem, šport. površ.	100
Vodna zajetja, glinokopi, peskokopi, odlagališča	100
Odlagališča nevarnih odpadkov	2500
Bencinski servis	1500

#### 5. MERILA ZA NEZAZIDANA STAVBNA ZEMLJIŠČA

#### 15. člen

Glede na namembnost so nezazidana stavbna zemljišča po tem odloku razvrščena:

- S območja večstanovanjske gradnje, območja individualne stanovanjske gradnje, območja za stanovanja in kmetijstvo;
- O območja za družbene, oskrbne in storitvene dejavnosti;
- P območja za proizvodne in servisne dejavnosti;
- K območja za komunalne dejavnosti;
- R območja za šport in rekreacijo.

Glede na namembnost in lego zemljišča iz prvega odstavka tega člena se za posamezno nezazidano stavbno zemljišče določi naslednje število točk za m<sup>2</sup>:

lega zemljišča	namen uporabe				
območja	S	O	P	K	R
1.območje	10	25	35	20	15
2. in 3. območje	8	20	30	15	10

#### 6. OPROSTITVE PLAČILA NADOMESTILA

#### 16. člen

Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča se ne plačuje za zemljišča, ki se uporabljajo za namene iz prvega odstavka 59. člena Zakona o stavbnih zemljiščih ter za kmetijske objekte, ki so pri izdaji gradbenega dovoljenja oproščeni plačila komunalnega prispevka.

Nadomestilo se ne plačuje za objekte in zemljišča v lasti Občine Šenčur, ki so namenjeni za opravljanje dejavnosti občinske uprave oziroma dejavnosti, ki so v širšem družbenem interesu

občine (zdravstvo, šolstvo, kultura, itd.), drugih humanitarnih organizacij in društev, ki se financirajo iz proračunskih sredstev Občine Šenčur ter zavodi in organizacije, katerih ustanoviteljica je Občina Šenčur.

Občina ne plačuje nadomestila za občinske javne površine.

Plačila nadomestila so oproščene vse vozne in parkirne površine javnega značaja, razen površin, ki so funkcionalno povezane s poslovno dejavnostjo.

Nadomestilo se ne zaračunava za nezazidana stavbna zemljišča:

- za zemljišča iz drugega odstavka 3. člena tega odloka, ki so manjša od 600 m<sup>2</sup>;
- za zemljišča iz tretjega odstavka 3. člena tega odloka, ki so manjša od 500 m<sup>2</sup> in so po namembnosti razvrščena v območja z oznako S iz 15. člena tega odloka;
- preko katerih poteka daljnovod, pod katerim ni možna gradnja objektov in kjer predstavlja površina območja pod daljnovodom skupaj s svojim varovalnim pasom, ki je minimalne širine 5 m od osi daljnovoda, več kot ½ velikosti same parcele.

### **17. člen**

Na obrazloženo zahtevo zavezanca se lahko zavezanec delno ali v celoti oprosti plačila nadomestila v naslednjih primerih:

- za dobo pet let od vselitve v stanovanje, če je kupil novo stanovanje kot posamezen del stavbe ali zgradil, dozidal ali nadzidal družinsko stanovanjsko hišo, če je v ceni stanovanja oziroma družinske stanovanjske hiše ali neposredno plačal stroške za urejanje stavbnega zemljišča po določbah Zakona o stavbnih zemljiščih;
- če zavezanec prejema socialno pomoč;
- če bi plačilo nadomestila ogrozilo nujno preživetje zavezanca in njegovih ožjih družinskih članov;
- za dobo pet let od predaje v uporabo, komunalnega objekta oziroma naprave, ki jo je zavezanec zgradil s samopriskom tako, da se pri določitvi višine nadomestila za to dobo ne upošteva opremljenost s tem objektom oziroma napravo;
- zaradi prizadetosti z elementarnimi nesrečami, do odprave posledic, ki so s tem dogodkom nastale in vplivajo na zavezančevo zmožnost plačila nadomestila.

V primeru druge in tretje alineje prvega odstavka tega člena mora zavezanec predložiti pisno mnenje Centra za socialno delo.

V primeru druge in tretje alineje prvega odstavka tega člena traja oprostitev plačila nadomestila eno leto od izdaje sklepa o oprostitvi. Zavezanec mora Občini Šenčur sporočiti vsako spremembo stanja, ki bi lahko vplivala na oprostitev iz prvega odstavka tega člena.

V izrednih primerih (posebna velikost zazidanih in nezazidanih stavbnih zemljišč), se lahko zavezancu, ki je pravna oseba, delno zmanjša znesek nadomestila.

### **18. člen**

Vlogo za oprostitev plačila nadomestila po 17. členu tega odloka vloži zavezanec, o njem pa z odločbo odloči organ, ki opravlja odmero.

## *7. DOLOČANJE VIŠINE NADOMESTILA*

### **19. člen**

Višina nadomestila se določi tako, da se skupno število točk pomnoži s stanovanjsko oziroma poslovno površino zavezančevega objekta in površine, ki so potrebne za normalno obratovanje poslovne dejavnosti oz. s površino zavezančevega nezazidanega stavbnega zemljišča in z vrednostjo točke za izračun nadomestila.

## *8. VREDNOST TOČKE ZA IZRAČUN NADOMESTILA*

### **20. člen**

Vrednost točke za izračun nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča določi s sklepom Občinski svet Občine Šenčur na predlog župana.

## *9. PODATKI ZA IZRAČUN NADOMESTILA*

### **21. člen**

Za izračun nadomestila se uporabljajo podatki iz uradnih evidenc.

Zavezanci so dolžni prijaviti občinskemu uradu oz. drugemu pristojnemu organu podatke, potrebne za odmero nadomestila.

Na zahtevo občinskega urada so zavezanci dolžni prijaviti podatke, potrebne za odmero nadomestila v 15 dneh od dne, ko so prejeli pismeno zahtevo urada.

Zavezancu, ki podatkov občinskemu uradu ne prijavi, lahko ta odmeri nadomestilo od 200 m<sup>2</sup> stanovanjske površine, 100 m<sup>2</sup> površine za počitniško dejavnost in 600 m<sup>2</sup> za poslovne dejavnosti.

Če občinski urad oceni, da se poslovna dejavnost opravlja na več kot 600 m<sup>2</sup> površine, pa zavezanec podatkov na zahtevo občinskega urada ne prijavi, lahko odmeri nadomestilo za površino celotne parcele, ki jo uporablja zavezanec.

Zavezanec je dolžan sporočiti občinskemu uradu vsako spremembo dejstev in okoliščin, ki vplivajo na odmero nadomestila v 15 dneh od dneva, ko je taka sprememba ali dejstvo nastalo.

Zavezancu, ki podatkov občinskemu uradu ne prijavi, lahko ta odmeri nadomestilo za nezazidano stavbno zemljišče na podlagi katastrskih podatkov in zemljiškoknjižnega izpiska.

### **22. člen**

Nadomestilo odmeri občina oziroma za to določeni davčni organ.

Glede postopka odmere, plačevanja, izterjave, odpisa oziroma oprostitev in zaračunavanja zamudnih obresti se smiselno uporabljajo določbe Zakona o davčnem postopku.

#### *10. INŠPEKCIJSKI NADZOR NAD IZVAJANJEM ODLOKA*

##### **23. člen**

Inšpekcijski nadzor nad izvajanjem tega odloka izvaja pristojna inšpekcija Občine Šenčur.

#### *11. DOLOČBE O GLOBAH*

##### **24. člen**

Z globo 835 EUR se za prekršek sankcionira pravna oseba, če ravna v nasprotju z določilom 2. in 3. odstavka 21. člena odloka.

Z globo 625 EUR se sankcionira samostojnega podjetnika posameznika in posameznika, ki samostojno opravlja dejavnost, ki stori prekršek iz prvega odstavka tega člena.

Z globo 250 EUR se sankcionira odgovorno osebo pravne osebe ali odgovorno osebo samostojnega podjetnika posameznika oziroma posameznika, ki samostojno opravlja dejavnost, ki stori prekršek iz prvega odstavka tega člena.

Z globo 250 EUR se sankcionira posameznik, ki stori prekršek iz prvega odstavka tega člena.

#### *12. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE*

##### **25. člen**

Z dnem uveljavitve tega odloka preneha veljati Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v občini Šenčur (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 58/16).

##### **26. člen**

Ta odlok začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem glasilu slovenskih občin, uporablja pa se od 01.01.2020 dalje.

Datum: \_\_.\_\_.\_\_\_\_

Številka: 032-24/2018-10

Občina Šenčur  
Župan  
Ciril Kozjek