

Na podlagi 55. člena Zakona o izvrševanju proračunov Republike Slovenije za leti 2021 in 2022 (Uradni list RS, št. 174/20, 15/21 – ZDUOP, 74/21 in 172/21), VI. poglavja Zakona o stavbnih zemljiščih (Ur. l. RS, št. 18/84, 32/85 – popr., 33/89, Ur. l. RS, št. 24/92 – odl. US, 44/97 – ZSZ in 101/13 – ZDavNepr), odločbe Ustavnega sodišča RS U-I-313/13-86, z dne 21. 3. 2014 (Ur. l. RS, št. 22/14), 56. člena Zakona o stavbnih zemljiščih (Ur. l. RS, št. 44/97, 67/02 – ZV-1, 110/02 – ZUreP-1 in 110/02 – ZGO-1), 180. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 110/02, 8/03 - popr., 58/03 – ZZK-1, 33/07 – ZPNačrt, 108/09 – ZGO-1C in 80/10 – ZUPUDPP), 218. in 218.a do 218.d člena Zakona o graditvi objektov (Ur. l. RS, št. 102/04-UPB, 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) in 16. člena Statuta Občine Preddvor, (Uradno glasilo Občine Preddvor, št. 13/18-UPB) je Občinski svet Občine Preddvor na redni seji dne sprejel

## **ODLOK**

### **o odmeri nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Preddvor**

#### **I. SPLOŠNE DOLOČBE**

##### **1. člen**

(predmet odloka)

- (1) S tem odlokom se določa odmera nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča (v nadaljevanju: nadomestilo) v Občini Preddvor.
- (2) Nadomestilo se odmerja za vsa zazidana in nezazidana stavbna zemljišča.
- (3) Nadomestilo se odmerja na podlagi:
  - območij, ki so določena v 7. členu tega odloka,
  - meril za določitev višine nadomestila.

##### **2. člen**

(zazidana stavbna zemljišča)

- (1) Kot zazidana stavbna zemljišča se štejejo zemljiške parcele ali njihovi deli, na katerih je zgrajena oziroma se na podlagi dokončnega gradbenega dovoljenja gradi katerakoli stavba ali gradbeni inženirski objekt, ki ni objekt gospodarske javne infrastrukture.
- (2) Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča se odmeri tudi za nelegalne gradnje ter za stavbe, ki so zgrajene na ne stavbnih zemljiščih, ne glede na to ali gre za legalno ali nelegalno gradnjo.
- (3) Če določena stavba ali gradbeni inženirski objekt, ki ni objekt gospodarske javne infrastrukture, nima določene gradbene parcele, se do njene določitve šteje, da je pozidano stavbno zemljišče fundus objekta pomnožen z 1,5 kratnikom fundusa. Preostali del zemljišča se šteje za nezazidano stavbno zemljišče.

##### **3. 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) Za nezazidano stavbno zemljišče se štejejo tudi zemljiške parcele, za katere je z lokacijskim načrtom določeno, da so namenjene za površinsko izkoriščanje mineralnih snovi:
  - če je z lokacijskim načrtom določeno, da se po opustitvi izkoriščanja na njih izvede sanacija tako, da se namenijo za gradnjo, ali
  - če je za takšno izkoriščanje na njih že podeljena koncesija, vendar se z izkoriščanjem na njih še ni začelo, ali
  - če se je z izkoriščanjem na njih že prenehalo in je z lokacijskim načrtom 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.

## **II. DOLOČITEV ZAZIDANIH IN NEZAZIDANIH STAVBNIH ZEMLJIŠČ**

### **4. člen**

(določitev površine zazidanega stavbnega zemljišča)

- (1) Nadomestilo za uporabo zazidanega stavbnega zemljišča se plačuje od stanovanjske oziroma poslovne površine stavbe.
- (2) Stanovanjska površina je čista tlorisna površina vseh zaprtih prostorov stanovanja (med ta se štejejo tudi hodniki, stopnišča, podstrešja, klet, shramba, pralnica, itd) ter čista tlorisna površina garaže.
- (3) Poslovna površina je čista tlorisna površina vseh poslovnih prostorov in vseh prostorov, ki so funkcionalno povezani s poslovnimi prostori.
- (4) Poslovne površine so tudi površine zunanjih zemljišč, ki so namenjena poslovni dejavnosti, kot npr. zunanje manipulativne površine, zunanja nepokrita skladišča, parkirišča, delavnice na prostem in podobno.

### **5. člen**

(pridobivanje podatkov)

- (1) Občina mora v namene nadomestila za uporabo zazidanega stavbnega zemljišča uporabiti podatke, ki so vpisani v kataster stavb kot katastrski ali registrski podatki v skladu predpisi, ki urejajo evidentiranje nepremičnin. Občina za namene nadomestila za uporabo zazidanega stavbnega zemljišča lahko uporabi tudi podatke katastra stavb, ki so prevzeti iz drugih evidenc. Podatke o površini zemljiških parcel, ki so vključene v območja, za katera je občina določila, da se na njih plačuje nadomestilo za uporabo zazidanega stavbnega zemljišča, pa pridobi občina tudi brezplačno iz uradnih evidenc o zemljiškem katastru. Če fundus stavbe ni evidentiran v zemljiškem katastru kot

samostojna zemljiška parcela ali del parcele, se za takšen fundus šteje tloris stavbe iz katastra stavb.

- (2) Občina obvesti lastnike stavb in delov stavb o podatkih, ki še niso vpisani v kataster stavb kot katastrski ali registrski podatki, ter z njimi povezanih gradbenih inženirskih objektov, ki niso objekti gospodarske javne infrastrukture (v nadaljnjem besedilu: zavezanci za plačilo nadomestila za uporabo zazidanega stavbnega zemljišča) o podatkih za odmero nadomestila za uporabo zazidanega stavbnega zemljišča, ki jih pridobi na način, kot to določa prejšnji odstavek, z javnim naznanilom. Javno naznanilo, ki se ga objavi na krajevno običajen način, mora vsebovati navedbo, da se razgrinjajo podatki za odmero nadomestila za uporabo zazidanega stavbnega zemljišča, kje in kdaj so takšni podatki na vpogled ter jih seznanijo z možnostmi dajanja pripomb.
- (3) Če se zavezanec za plačilo nadomestila za uporabo zazidanega stavbnega zemljišča s podatki občine ne strinja, mora v roku enega meseca, od javnega naznanila, predlagati vpis novih podatkov ali predlagati vpis sprememb podatkov katastra stavb pri pristojni geodetski upravi v skladu s predpisi, ki urejajo evidentiranje nepremičnin.
- (4) 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 občine pravilni.
- (5) Občina, ki je, v skladu z drugim odstavkom tega člena, obvestila zavezance za plačilo nadomestila za uporabo zazidanega stavbnega zemljišča o podatkih za odmero nadomestila za uporabo zazidanega stavbnega zemljišča, po dveh mesecih od javnega naznanila, za namene odmere nadomestila za uporabo stavbnih zemljišč, ponovno brezplačno pridobi podatke katastra stavb.
- (6) Po vzpostavitvi katastra stavb na način, ki ga določajo predpisi, ki urejajo evidentiranje nepremičnin, ministrstvo, pristojno za geodetske zadeve, obvesti lastnike stavb in delov stavb o vpisu tistih podatkov v kataster stavb, ki so prevzeti iz drugih evidenc, če stavbe in deli stavb do tedaj niso vpisani v kataster stavb. Za ta namen ministrstvo, pristojno za geodetske zadeve, brezplačno pridobi podatke občin, ki so namenjeni za odmero nadomestil za uporabo stavbnih zemljišč. V primeru nestrinjanja z vpisanimi podatki so dolžni lastniki stavb in delov stavb v roku 30 dni od prejema obvestila prijaviti spremembe v skladu s predpisi, ki urejajo evidentiranje nepremičnin.

## 6. člen

(določitev površine nezazidanega stavbnega zemljišča)

- (1) Občina vzpostavi in vodi lastno evidenco nezazidanih stavbnih zemljišč.
- (2) Občina za namene odmere nadomestila za uporabo nezazidanega stavbnega zemljišča pridobi iz lastnih evidenc podatke o namenski rabi prostora, določene z veljavnimi prostorskimi sestavinami občinskega dolgoročnega plana za obdobje od leta 1986 do leta 2000 in občinskega srednjeročnega družbenega plana za obdobje od leta 1986 do leta 1990 oziroma občinskim prostorskim planom in veljavnimi izvedbenimi prostorskimi akti. Podatke o površini zemljiških parcel, ki so vključene v območja, za katera je občina določila, da se na njih plačuje nadomestilo za uporabo nezazidanega stavbnega zemljišča, pridobi občina brezplačno iz uradnih evidenc zemljiškega katastra. Podatke o nezazidanih stavbnih zemljiščih, za katere je 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, pridobi občina iz veljavnih občinskih in državnih izvedbenih prostorskih aktov.

- (3) Občina obvesti lastnike zemljiških parcel, ki se po določbah tega zakona štejejo za nezazidano stavbno zemljišče (v nadaljnjem besedilu: zavezanci za plačilo nadomestila za uporabo nezazidanega stavbnega zemljišča) o podatkih za odmero nadomestila za uporabo nezazidanega stavbnega zemljišča, ki jih pridobi na način, kot to določa prejšnji odstavek, z javnim naznanilom, ki se ga lahko objavi hkrati z javnim naznanilom iz drugega odstavka prejšnjega člena in mora vsebovati tudi enake sestavine in tudi rok, v katerem lahko podajo pripombe zavezanci za plačilo nadomestila za uporabo nezazidanega stavbnega zemljišča in ki tudi ne sme biti krajši od osem dni po objavi javnega naznanila.
- (4) Če se zavezanec za plačilo nadomestila za uporabo nezazidanega stavbnega zemljišča s podatki občine ne strinja, mora v roku 30 dni, od javnega naznanila, predlagati vpis novih podatkov ali predlagati vpis sprememb podatkov iz prvega odstavka tega člena pri občinskem upravnem organu, pristojnem za urejanje prostora, v skladu s predpisi, ki urejajo evidentiranje nepremičnin.
- (5) Če 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 občine pravilni.
- (6) Občina, ki je v skladu z drugim odstavkom tega člena, obvestila zavezance za plačilo nadomestila za uporabo nezazidanega stavbnega zemljišča, o podatkih za odmero nadomestila za uporabo nezazidanega stavbnega zemljišča, po dveh mesecih od javnega naznanila, za namene odmere nadomestila za uporabo stavbnih zemljišč, ponovno brezplačno pridobi podatke zemljiškega katastra in če je potrebno, tudi katastra stavb.
- (7) Po vzpostavitvi sistema zbirk podatkov na način, ki ga določajo predpisi, ki urejajo evidentiranje nepremičnin, ministrstvo, pristojno za prostorske zadeve, obvesti lastnike zemljiških parcel o vpisu tistih podatkov v sistem zbirk prostorskih podatkov, ki so prevzeti iz drugih evidenc, če takšna zemljišča do tedaj niso vpisana v zbirko pravnih režimov. V primeru nestrinjanja z vpisanimi podatki so dolžni lastniki zemljiških parcel v roku 30 dni od prejema obvestila prijaviti spremembe v skladu s predpisi, ki urejajo evidentiranje nepremičnin.

### **III. DOLOČITEV OBMOČIJ ODMERE NADOMESTILA**

#### **7. člen**

(območja odmere nadomestila)

- (1) Območja, ki so predmet odmere nadomestila (v nadaljevanju: območja), so:
  1. območje: Hrib in Preddvor,
  2. območje: Bašelj, Hraše pri Preddvoru, Spodnja Bela, Srednja Bela, Zgornja Bela, Breg ob Kokri, Mače, Nova vas, Potoče in Tupaliče,
  3. območje: Kokra in Možjanca.
- (2) Območja iz prejšnjega odstavka so določena na podlagi mej naselij iz Registra prostorskih enot, ki ga vodi Geodetska uprava Republike Slovenije.

#### IV. MERILA ZA DOLOČITEV VIŠINE NADOMESTILA

##### 8. 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
  - opremljenost stavbnega zemljišča s posamezno vrsto komunalne opreme, gospodarske javne infrastrukture ali javne infrastrukture.

##### 9. člen

(lega in namen zazidanega stavbnega zemljišča)

- (1) Nameni stavbnega zemljišča so razvrščeni v skupine:
- A – stanovanjski namen
  - B – trgovski in gostinski namen
  - C – industrija, skladišča, gradbeništvo in promet
  - D – družbene dejavnosti
  - E – ostale poslovne dejavnosti
  - F – garaže
  - G – zunanje poslovne površine
- (2) Namen uporabe zazidanega stavbnega zemljišča se vrednoti v odvisnosti od njegove uvrstitve v območje:

| STANOVANJSKI NAMEN        |         |    |   |
|---------------------------|---------|----|---|
| namen stavbnega zemljišča | območje |    |   |
|                           | 1       | 2  | 3 |
| A                         | 20      | 16 | 8 |
| F                         | 20      | 16 | 8 |

| POSLOVNI NAMEN            |         |     |    |
|---------------------------|---------|-----|----|
| namen stavbnega zemljišča | območje |     |    |
|                           | 1       | 2   | 3  |
| B                         | 290     | 200 | 90 |
| C                         | 200     | 100 | 60 |
| D                         | 15      | 15  | 15 |
| E                         | 200     | 100 | 60 |
| F                         | 20      | 16  | 8  |
| G                         | 20      | 16  | 8  |

#### 10. člen

(opremljenost zazidanega stavbnega zemljišča z infrastrukturo)

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 cestno omrežje         | vsa stavbna zemljišča                                       | 10           |
| javno kanalizacijsko omrežje | stavbna zemljišča, ki jih je možno priključiti              | 8            |
| električno omrežje           | stavbna zemljišča, ki jih je možno priključiti              | 7            |
| javno vodovodno omrežje      | stavbna zemljišča, ki jih je možno priključiti              | 7            |
| javna razsvetljava           | vse gradbene parcele, ki ležijo v razdalji 80 m od svetilke | 3            |

#### 11. člen

(lega in namen nezazidanega stavbnega zemljišča)

Namen uporabe nezazidanega stavbnega zemljišča se vrednoti v odvisnosti od njegove uvrstitve v območje:

| namembnost zemljišča                    | območje |    |    |
|-----------------------------------------|---------|----|----|
|                                         | 1       | 2  | 3  |
| stavbna zemljišča za stanovanjski namen | 15      | 13 | 9  |
| stavbna zemljišča ostalih namenov       | 100     | 80 | 60 |

### V. ODMERA NADOMESTILA

#### 12. člen

(določitev višine nadomestila)

- (1) Letna višina nadomestila za zazidana stavbna zemljišča se določi kot vsota točk iz 9. in 10. člena tega odloka, ki se pomnoži s površino zazidanega stavbnega zemljišča ter z letno vrednostjo točke za odmero nadomestila za stavbna zemljišča.
- (2) Letna višina nadomestila za nezazidana stavbna zemljišča se določi kot število točk iz 11. člena tega odloka, ki se pomnožijo s površino nezazidanega stavbnega zemljišča ter z letno vrednostjo točke za odmero nadomestila za stavbna zemljišča.

#### 13. člen

(vrednost točke)

- (1) Letna vrednost točke za odmero nadomestila se do konca leta za naslednje leto določi na predlog župana s sklepom Občinskega sveta Občine Preddvor.
- (2) Če sklep iz prejšnjega odstavka ni sprejet, velja vrednost točke iz predhodnega leta.

#### 14. člen

(zavezanec za plačilo nadomestila)

- (1) Zavezanec za plačilo nadomestila za zazidano in nezazidano stavbno zemljišče je njegov uporabnik. Če le-ta ni znan, je zavezanec za plačilo lastnik oz. 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 oz. upravljavca.

#### 15. člen

(sporočanje podatkov)

Lastnik zazidanega in nezazidanega stavbnega zemljišča je dolžan, v roku 30 dni od spremembe, sporočiti podatke, ki vplivajo na odmero nadomestila in jih ni možno pridobiti iz uradnih evidenc, ki so navedene v 5. in 6. členu tega odloka.

#### 16. 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.

#### 17. člen

(pritožba)

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

## VI. OPROSTITVE PLAČILA NADOMESTILA

#### 18. člen

(oprostitve plačila nadomestila)

- (1) 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. O oprostitvi odloča pristojni organ z odločbo. Petletna oprostitev prične teči z dnem prijave stalnega bivališča. Zavezanci morajo popolno vlogo za oprostitev vložiti za tekoče leto odmere do 28.2., sicer začnejo odobrene vloge za oprostitev veljati za naslednje odmerni leto.
  - 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 občine po splošnem upravnem postopku.

## **VII. PREHODNI IN KONČNI DOLOČBI**

### **19. člen**

(dokončanje postopkov v prehodnem obdobju)

Postopek za odmero nadomestila, ki se je pričel pred uveljavitvijo tega odloka in še ni pravnomočno zaključen, se dokonča po predpisih, ki so veljali ob njegovi uvedbi.

### **20. člen**

(začetek veljave in uporabe)

Ta odlok začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem glasilu Občine Preddvor, uporabljati pa se začne 1. januarja 2022. S sprejemom tega odloka preneha veljati trenutno veljavni Odlok o odmeri nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Preddvor (Uradno glasilo Občine Preddvor št.: 08/17).

Številka: 350-0001/22-odl283  
Preddvor,

Občina Preddvor

Rok Roblek  
župan