

Na podlagi 60. člena Zakona o izvrševanju poračunov Republike Slovenije za leti 2022 in 2023 (Uradni list RS, št. 187/21, 206/21 – ZDUPŠOP, 129/22 in 140/22 – ZSDH-1A) v povezavi z določbami VI. poglavja Zakona o stavbnih zemljiščih (Uradni list SRS, št. 18/84, 33/89 ter Uradni list RS, št. 24/92 – odločba US) ter določbami 218. člena in 218.a do 218.d člena Zakona o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 102/04 – UPB, 14/05 – popravek, 92/05 – ZJC-B, 93/05 – ZVMS, 111/05 – Odl. US, 120/06 – Odl. US, 126/07, 108/09, 61/10 – ZRud-1, 76/10 – ZRud-1A, 20/11 – Odl. US, 57/12, 101/13 – ZdavNepr, 110/13 in 19/15) in na podlagi 15. člena Statuta Občine Horjul (Uradni list RS, št. 63/10, 105/10, 100/11, 80/13) je Občinski svet Občine Horjul na 2. redni seji dne 20.12.2022 sprejel

O D L O K

o odmeri nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Horjul

1. SPLOŠNI DOLOČBI

1. člen (predmet odloka)

S tem odlokom se sprejmejo podlage za obračun nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča (v nadaljevanju: nadomestilo) za zazidana in nezazidana stavbna zemljišča.

Podlage za obračun nadomestila so določene ob upoštevanju naslednjih kriterijev:

- določitve zazidanih in nezazidanih stavbnih zemljišč,
- določitve območij, katera so predmet odmere nadomestila,
- meril za določitev višine nadomestila,
- določitve zavezancev za plačilo nadomestila in način odmere nadomestila,
- določitve oprostitev plačila nadomestila.

2. člen (pojmi)

Zaprti prostori stavbnega dela so vsi zaprti prostori stanovanja in garaža za osebna vozila. Poslovni namen pomeni opravljanje pridobitne ali nepridobitne dejavnosti (dejavnost) v katerikoli organizacijski obliki, ki je vpisana v poslovni register Slovenije.

2. DOLOČITEV ZAZIDANIH IN NEZAZIDANIH STAVBNIH ZEMLJIŠČ

3. člen (zazidana stavbna zemljišča)

Kot zazidana stavbna zemljišča štejejo zemljišča, na katerih so parcele objektov z zgrajenimi stavbami in/ali gradbenimi inženirskimi objekti, ki niso objekti gospodarske javne infrastrukture in zemljišča, na katerih se je na podlagi dokončnega gradbenega dovoljenja pričelo z gradnjo stavb in/ali gradbenih inženirskih objektov, ki niso objekti gospodarske javne infrastrukture.

Če določena stavba ali gradbeni inženirski objekt, ki ni objekt gospodarske javne infrastrukture, gradbene parcele nima določene, za zazidano stavbno zemljišče šteje del zemljiške parcele, na katerem stoji stavba (fundus) ali gradbeni inženirski objekt, pomnožen s faktorjem 1,6.

Nadomestilo za uporabo zazidanega stavbnega zemljišča se odmeri tudi za nelegalne gradnje.

4. člen **(nezazidana stavbna zemljišča)**

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.

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 objekta ali površino stavbišča s pripadajočim funkcionalnim zemljiščem takega objekta.

Če gradbena parcela objekta ali površina stavbišča s pripadajočim funkcionalnim zemljiščem objekta ni določena, kot nezazidano stavbno zemljišče šteje površina zemljiške parcele, na kateri stoji objekt, od katere se odšteje površina fundusa objekta, pomnožena s faktorjem 1,6.

5. člen **(določitev površine zazidanega stavbnega zemljišča)**

Nadomestilo za uporabo zazidanega stavbnega zemljišča se plačuje od stanovanjske oziroma poslovne površine stavbe. Poslovne površine so tudi površine zemljišč, ki so namenjene poslovni dejavnosti.

Osnovo za določitev površine zazidanega stavbnega zemljišča predstavljajo naslednje uradne evidence: Register nepremičnin, Kataster stavb in Zemljiški kataster, katere vodi Geodetska uprava RS in iz katerih občina za potrebe odmere nadomestila pridobiva potrebne podatke.

Površina zazidanega stavbnega zemljišča za stanovanjski namen se določi kot neto tlorisna površina (SIST ISO: 9836) vseh zaprtih prostorov posameznega stavbnega dela stanovanjskega namena in neto tlorisna površina garaže za osebna vozila, če je le-ta vpisana kot samostojni stavbni del.

Površina zazidanega stavbnega zemljišča za poslovni namen se določi kot neto tlorisna površina (SIST ISO: 9836) vseh prostorov posameznega stavbnega dela poslovnega namena in neto tlorisna površina vseh stavbnih delov, ki so funkcionalno povezani z njim.

Površina zazidanega stavbnega zemljišča za poslovni namen – zunanje poslovne površine (ZPP), se določi kot tlorisna projekcija površine zemljišč na parceli objekta, ki se uporabljajo kot spremljevalne površine za opravljanje poslovne dejavnosti, med katere sodijo predvsem zunanja parkirišča, zunanje manipulativne površine, delavnice na prostem, skladišča, športna igrišča, deponije ipd.

Če se ugotovi, da se kot zunanje poslovne površine uporabljajo tudi zemljišča izven parcele objekta, se nadomestilo zanje odmeri na enak način kot za površine, ki se nahajajo znotraj parcele objekta.

Če podatek o površini stavbe v uradnih evidencah ne obstaja, se ne vodi oziroma obstaja dvom o njegovi pravilnosti, le-tega na podlagi javnega naznanila ter posledično izvedene javne razgrnitve podatkov oziroma izvedenega ugotovitvenega postopka, določi organ občine, pristojen za odmero nadomestila.

6. člen **(določitev površine nezazidanega stavbnega zemljišča)**

Nadomestilo za uporabo nezazidanega stavbnega zemljišča se plačuje od površine nezazidanega stavbnega zemljišča.

Osnovo za določitev površine nezazidanega stavbnega zemljišča predstavljata naslednji uradni evidenci: Zemljiški kataster in Kataster stavb, iz katerih občina za potrebe odmere nadomestila pridobiva potrebne podatke.

Površina nezazidanega stavbnega zemljišča se določi kot površina zemljiške parcele, ki je namenjena gradnji, ob upoštevanju pogojev iz 4. člena tega odloka, pogojev vsakokratnega veljavnega izvedbenega prostorskega akta ter pogojev oziroma omejitev, določenih z drugimi pravnimi akti.

Na podlagi določil prvega in drugega odstavka tega člena, občina vzpostavi lastno evidenco nezazidanih stavbnih zemljišč.

3. DOLOČITEV OBMOČIJ ODMERE NADOMESTILA

7. člen **(območja odmere nadomestila)**

Območja, ki so predmet odmere nadomestila, so določena na podlagi naslednjih kriterijev:

- lokalnega pomena območja;
- dostopnosti do javnih funkcij.

Območja iz prvega odstavka tega člena se delijo na:

- 1. območje: Horjul, Zaklanec, Podolnica, Ljubgojna, Vrzdenec in Lesno Brdo, Žažar.
- 2. območje: Koreno nad Horjulom in Samotorica.

4. MERILA ZA DOLOČITEV VIŠINE NADOMESTILA

8. člen **(splošna merila)**

Za določitev višine nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča se upoštevajo naslednja merila:

- opremljenost zazidanega stavbnega zemljišča s posamezno vrsto komunalne opreme, gospodarske javne infrastrukture in javne infrastrukture,
- lega in namen zazidanega stavbnega zemljišča,
- lega nezazidanega stavbnega zemljišča.

9. člen
(opremljenost zazidanega stavbnega zemljišča z infrastrukturo)

Opremljenost zazidanega stavbnega zemljišča z objekti in omrežji komunalne opreme, gospodarske javne infrastrukture in javne infrastrukture, se vrednoti z naslednjimi točkami:

Infrastruktura	Opremljenost stavbnega zemljišča	Število točk
prometno omrežje	vsa zemljišča v vseh naseljih občine	30
električno omrežje	zemljišča, katera je mogoče priključiti	30
vodovodno omrežje	zemljišča, katera je mogoče priključiti	30
kanalizacijsko omrežje	zemljišča, katera je mogoče priključiti	40
omrežje javne razsvetljave	vsa zemljišča v naselju, ki ima vzpostavljeno omrežje javne razsvetljave	20

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

10. člen
(lega in namen stavbnega zemljišča)

Uporaba stavbnega zemljišča se vrednoti v odvisnosti od njegove geografske lege ter namena na naslednji način:

Namen stavbnega zemljišča	1. območje	2. območje
Poslovni namen – pridobitna dejavnost	200	150
Poslovni namen – nepridobitna dejavnost	150	100
Stanovanjski namen	80	60
Nezazidano stavbno zemljišče	110	80

»Poslovni namen – pridobitna dejavnost« se določi za vse dele stavb, ki se v registru nepremičnin vodijo pod skupino CC-SI klasifikacije (dejanska raba) »12 – Ne stanovanjske stavbe« ali katere koli njene podskupine, z izjemo podskupine »1271 – Ne stanovanjske kmetijske stavbe« ali katere koli njene podskupine, če se v stavbnem delu opravlja dejavnost oziroma je namenjen opravljanju dejavnosti.

»Poslovni namen – pridobitna dejavnost« se določi tudi za vse zunanje poslovne površine (ZPP), ki služijo opravljanju dejavnosti oziroma predstavljajo samostojno dejavnost.

»Poslovni namen – nepridobitna dejavnost« se določi za vse dele stavb, ki se v registru nepremičnin vodijo pod skupino CC-SI klasifikacije »12 – Ne stanovanjske stavbe« ali katere koli njene podskupine, z izjemo podskupine »1271 – Ne stanovanjske kmetijske stavbe« ali

katere koli njene podskupine, če se v stavbnem delu opravlja dejavnost oziroma je namenjen opravljanju dejavnosti in:

– jih uporablja zavezanec, ki je hkrati opredeljen v prvem odstavku 9. člena Zakona o davku od dohodkov pravnih oseb (zavod, društvo, ustanova, verska skupnost, politična stranka, zbornica ali reprezentativni sindikat) in hkrati ni opredeljen z drugim odstavkom istega člena ali

– jih uporablja Republika Slovenija oziroma samoupravna lokalna skupnost.

»Poslovni namen – nepridobitna dejavnost« se določi tudi za vse zunanje poslovne površine (ZPP), ki služijo opravljanju dejavnosti oziroma predstavljajo samostojno dejavnost.

»Stanovanjski namen« se določi za vse vrste delov stavb, ki se v registru nepremičnin vodijo pod skupino CC-SI klasifikacije »11 – Stanovanjske stavbe« ali katere koli njene podskupine in »1242 – Garažne stavbe«, če se hkrati v delu stavbe ne opravlja »Poslovni namen – pridobitna dejavnost« ali »Poslovni namen – nepridobitna dejavnost«. V primeru slednjega se delu stavbe določi ustrezni pripadajoči poslovni namen.

Če podatek o dejanski rabi stavbe v uradnih evidencah ne obstaja, se ne vodi oziroma obstaja dvom o njegovi pravilnosti, le-tega na podlagi javnega naznanila ter posledično izvedene javne razgrnitve podatkov oziroma izvedenega ugotovitvenega postopka, določi občinska uprava.

5. ODMERA NADOMESTILA

11. člen

(določitev višine nadomestila)

Letna višina nadomestila za zazidana stavbna zemljišča se določi kot vsota točk, dobljenih iz 9. in 10. člena tega odloka, ki se pomnoži s površino zazidanega stavbnega zemljišča, kot jo določa 5. člen odloka, ter z vrednostjo točke za odmero nadomestila za zazidana stavbna zemljišča.

Letna višina nadomestila za nezazidana stavbna zemljišča se določi kot število točk, dobljenih iz 10. člena tega odloka, ki se pomnožijo s površino nezazidanega stavbnega zemljišča, kot jo določa 6. člen odloka, ter z vrednostjo točke za odmero nadomestila za nezazidana stavbna zemljišča.

12. člen

(vrednost točke)

Letna vrednost točke za odmero nadomestila za posamezno odmerno leto se določi s sklepom občinskega sveta na predlog župana.

13. člen

(zavezanec za plačilo nadomestila)

Postopek odmere nadomestila izvede Finančna uprava Republike Slovenije.

Zavezanec za plačilo nadomestila za zazidano stavbno zemljišče je neposredni uporabnik zemljišča oziroma dela stavbe (lastnik ali najemnik stanovanja oziroma poslovnega prostora, imetnik stanovanjske pravice).

Zavezanec za plačilo nadomestila za nezazidano stavbno zemljišče je njegov lastnik oziroma imetnik stavbne pravice, če je le-ta vzpostavljena na zemljiški parceli.

14. člen

(odmera nadomestila)

Nadomestilo za zazidano stavbno zemljišče se odmeri za vsak stavbni del in vzpostavljeno zunanjo poslovno površino posebej.

Nadomestilo za nezazidano stavbno zemljišče se odmeri za vsako zemljiško parcelo posebej.

6. OPROSTITVE PLAČILA NADOMESTILA

15. člen

(oprostitve plačila nadomestila)

Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča se ne plačuje:

- za zazidana stavbna zemljišča, katera se neposredno uporabljajo za potrebe obrambe in zaščite RS;
- 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 neposredno za svojo versko dejavnost,
- za potrebe Rdečega Križa, Karitasa, gasilcev in drugih podobnih humanitarnih organizacij,
- za potrebe kmetijske dejavnosti v zasebnem kmetijstvu (gospodarska poslopja ipd.),
- za potrebe javnega šolstva,
- za potrebe športa in rekreacije,
- za občinsko lastnino in lastnino društev.

Oprostitev plačila nadomestila za zazidano stavbno zemljišče velja za:

- zavezanca, za katerega center za socialno delo izda potrdilo o socialni ogroženosti, za čas veljave potrdila;
- zavezanca, ki je kupil novo hišo ali stanovanje kot posamezni del stavbe ali zgradil, dozidal ali nadzidal družinsko stanovanjsko hišo se omogoči 5-letna oprostitev. 5-letna oprostitev prične teči z dnem prijave stalnega bivališča lastnika, upošteva pa se od dneva popolnosti vloge za priznanje 5-letne oprostitve.

7. PREHODNI DOLOČBI IN KONČNI DOLOČBI

16. člen

(obravnavna pritožb v prehodnem obdobju)

Pritožbe zavezancev, vezane na odmero nadomestila za pretekla odmerni leta, se obravnavajo na podlagi takrat veljavnega odloka.

17. člen
(vzpostavitev evidence NUSZ)

Obstoječa občinska evidenca NUSZ se uskladi z določbami predmetnega odloka v roku treh let po njegovi uveljavitvi.

18. člen
(določitev vrednosti točke za leto 2022)

Letna vrednost točke za odmernostno leto 2023 oz. do sprejema novega sklepa o višini vrednosti točke znaša za:

- zazidano stavbno zemljišče 0,0020 EUR.
- nezazidano stavbno zemljišče 0,0020 EUR.

19. člen
(prenehanje veljavnosti obstoječega odloka)

Z dnem uveljavitve tega odloka preneha veljati Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnih zemljišč (Uradni list RS, št. 99/99), Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnih zemljišč v Občini Horjul (Uradni list RS, št. 101/00), Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnih zemljišč Uradni list RS, št. 119/03) in Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnih zemljišč v Občini Horjul (Uradni list RS, št. 120/07).

20. člen
(uveljavitev odloka)

Ta odlok začne veljati prvi dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije, uporabljati pa se od 1.1.2023 dalje.

Št.: 007- 0013/2022-1
Horjul, dne 20.12.2022



OBČINA HORJUL
ŽUPAN
Janko Prebil

