

OSNUTEK!

Na podlagi 179. 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), VI. poglavja Zakona o stavbnih zemljiščih (Uradni list SRS, št. 18/84, 32/85 – popr. in 33/89 ter Uradni list RS, št. 24/92 – odl. US, 29/95 – ZPDF, 44/97 – ZSZ in 27/98 – odl. US), 218. člena, 218.a člena, 218.b člena, 218.c člena, 218.č člena in 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 2017 in 2018 (Uradni list RS, št. 80/16, 33/17 in 59/17) in **XX.** člena Statuta Občine Gorenja vas - Poljane (**glasilo, št.**), je Občinski svet Gorenja vas - Poljane na \_\_\_\_\_ redni seji, dne \_\_\_\_\_ sprejel

## **O D L O K**

### **o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Gorenja vas - Poljane**

#### 1. SPLOŠNA DOLOČBA

##### 1. člen

(predmet odloka)

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

- zazidana in nezazidana stavbna zemljišča,
- območja, katera so predmet odmere nadomestila,
- merila za določitev višine nadomestila,
- zavezanca za plačilo nadomestila in način odmere nadomestila,
- oprostitve plačila nadomestila.

#### 2. DOLOČITEV ZAZIDANIH IN NEZAZIDANIH STAVBNIH ZEMLJIŠČ

##### 2. člen

(zazidana stavbna zemljišča)

Kot zazidana stavbna zemljišča štejejo zemljišča, na katerih so gradbene parcele 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 1,5.

##### 3. 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 1,5.

#### 4. člen

(določitev površine zazidanega stavbnega zemljišča)

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.

Zaprti prostori stavbnega dela so vsi prostori, ki se v registru nepremičnin ne vodijo pod naslednjimi opisi: odprta terasa, zaprta terasa, odprt balkon, zaprt balkon in odprta loža.

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 gradbeni 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 gradbene parcele objekta, se nadomestilo zanje odmeri na enak način kot za površine, ki se nahajajo znotraj gradbene parcele objekta.

Poslovni namen pomeni opravljanje pridobitne ali nepridobitne dejavnosti (dejavnost) v katerikoli organizacijski obliki, ki je vpisana v poslovni register Slovenije.

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 razgmitve podatkov oziroma izvedenega ugotovitvenega postopka, določi organ Občine, pristojen za odmero nadomestila.

#### 5. člen

(določitev 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 3. člena tega odloka, pogojev vsakokratnega veljavnega izvedbenega prostorskega akta ter pogojev oziroma omejitev, določenih z drugimi pravnimi akti.

Evidenco nezazidanih stavbnih zemljišč vodi Občina Gorenja vas - Poljane in je na vpogled pri pristojni službi.

### 3. DOLOČITEV OBMOČIJ ODMERE NADOMESTILA

#### 6. 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 so praviloma določena na mejo naselij po Registru prostorskih enot natančno in se delijo na:

- 1. kakovostno skupino, katero predstavljajo območja naselij Gorenja vas, Hotavlje, Poljane nad Škofjo Loko, in zaselek »Dobenska Amerika«,
- 2. kakovostno skupino, katero predstavljajo območja naselij Dobje, Dobravšče, Dolenja Dobrava, Gorenja Dobrava, Hotovlja, Podgora, Predmost, Todraž in Trebija,
- 3. kakovostno skupino, katero predstavljajo območja naselij Četena Ravan, Delnice, Dolenčice, Dolenje Brdo, Dolge Njive, Fužine, Gorenje Brdo, Hlavče Njive, Javorje, Lučine, Murave, Podobeno, Podvrh, Sovodenj, Srednja vas - Poljane, Volča, Zapreval, Žabja vas. [GM1]
- 4. kakovostno skupino, katero predstavljajo območja naselij Bačne, Brebovnica, Bukov Vrh, Čabrače, Debeni, Dolenja Ravan, Dolenja Žetina, Goli Vrh, Gorenja Ravan, Gorenja Žetina, Hobovše pri Stari Oselici, Jarčje Brdo, Javorjev Dol, Jazbine, Jelovica, Kladje, Kopačnica, Kremenik, Krivo Brdo, Krnice pri Novakih, Lajše, Laniše, Laze, Leskoviča, Lom nad Volčo, Lovsko Brdo, Malenski Vrh, Mlaka nad Lušo, Nova Oselica, Podjelovo Brdo, Prelesje, Robidnica, Smoldno, Srednje Brdo, Stara Oselica, Studor, Suša, Vinharje, Volaka, Zadobje, Zakobiljek, Žirovski Vrh Sv. Antona in Žirovski Vrh Sv. Urbana.

Pregledna karta kakovostnih skupin naselij je priloga tega odloka.

### 4. MERILA ZA DOLOČITEV VIŠINE NADOMESTILA

#### 7. člen

(splošna merila)

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

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

#### 8. člen

(opremljenost zazidanega stavbnega zemljišča z infrastrukturo) [GM2]

Opremljenost zazidanega stavbnega zemljišča z objekti in omrežji komunalne opreme se upošteva z naslednjimi točkami:

Infrastruktura	Opremljenost stavbnega zemljišča	Število točk
prometno omrežje	vsa zemljišča v vseh naseljih občine	[GM3]25
kanalizacijsko omrežje	zemljišča, katera je mogoče priključiti / so priključena	15
vodovodno omrežje	zemljišča, katera je mogoče priključiti / so priključena	10
omrežje javne razsvetljave	vsa zemljišča v strnjem delu naselja, ki ima vzpostavljeno omrežje javne razsvetljave	10

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

## 9. člen

(lega in namen stavbnega zemljišča)[GM4]

Zazidana stavbna zemljišča se po tem odloku razvrščajo v odvisnosti od območja odmere nadomestila in od dejavnosti, ki so določene v skladu z vsakokrat veljavno uredbo o standardni klasifikaciji dejavnosti.

Nezazidana stavbna zemljišča se po tem odloku razvrščajo v odvisnosti od območja odmere nadomestila.

### A – zazidano stavbno zemljišče – gospodarske dejavnosti:

predelovalne in proizvodne dejavnosti, rudarstvo, gradbeništvo, oskrba z elektriko in plinom;

### B – zazidano stavbno zemljišče – poslovne dejavnosti in poslovne storitve:

finančno posredništvo, zavarovalništvo, poslovanje z nepremičninami, izposoja in dajanje v najem izdelkov široke porabe, računalništvo, pravne, računovodske, knjigovodske in revizijske dejavnosti, davčno svetovanje, podjetniško svetovanje, projektiranje, inženiring in tehnično svetovanje, prirejanje iger na srečo in druge poslovne dejavnosti;

### C – zazidano stavbno zemljišče – trgovinske in storitvene dejavnosti:

trgovina na debelo in drobno ter posredništvo, kmetijstvo, gozdarstvo, lov, ribištvo, domača obrtna dejavnost, popravila motornih vozil in izdelkov široke porabe, gostinstvo in turizem, storitve potovalnih agencij, poštne in telekomunikacijske storitve, promet in skladiščenje, poizvedovalne dejavnosti in varovanje, filmska in video dejavnost, zasebne zdravstvene in veterinarske storitve, ostale osebne storitve (saloni) in druge dejavnosti, namenjene pridobitni dejavnosti;

### D – zazidano stavbno zemljišče – družbene dejavnosti ter javne funkcije in storitve:

javne ustanove s področja zdravstva, vzgoje in izobraževanja, kulture in umetnosti, socialno varstvo, politične organizacije, raziskovanje in razvoj, komunalna dejavnost, dejavnost pomožnih služb vlade;

### E – zazidano stavbno zemljišče – stanovanjska dejavnost:

individualni stanovanjski objekti, večstanovanjski objekti, samski domovi, dijaški domovi, domovi za ostarele občane;

### F – nezazidano stavbno zemljišče:

zemljiške parcele, za katere se lahko obračuna nezazidano stavbno zemljišče.

Namembnost	Število točk			
	1. območje	2. območje	3. območje	4. območje
A – gospodarske dejavnosti	160	110	90	70
B – poslovne dejavnosti in poslovne storitve	210	150	100	70
C – trgovinske in storitvene dejavnosti	170	120	70	50
D – družbene dejavnosti ter javne funkcije in storitve	110	80	60	30
E – stanovanjska dejavnost	60	40	20	10
F – nezazidano stavbno zemljišče	50	40	30	20

## 5. ODMERA NADOMESTILA

### 10. člen

(določitev višine nadomestila)

Letna višina nadomestila za zazidana stavbna zemljišča, se določi kot vsota točk, dobljenih iz 8. in 9. člena tega odloka, ki se pomnoži s površino zazidanega stavbnega zemljišča ter z vrednostjo točke za odmero nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča.

Letna višina nadomestila za zazidana stavbna zemljišča – zunanje poslovne površine, se določi kot vsota točk, dobljenih iz 8. in 9. člena tega odloka, ki se pomnoži s površino zazidanega stavbnega zemljišča, faktorjem 0,8 ter z vrednostjo točke za odmero nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča. [GM5]

Za območje Rudnika Žirovski Vrh se določba prejšnjega odstavka ne upošteva in se izračun odmere nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča izvede skladno s prvim odstavkom tega člena.

Letna višina nadomestila za nezazidana stavbna zemljišča, se določi kot število točk, dobljenih iz 9. člena tega odloka, ki se pomnožijo s površino nezazidanega stavbnega zemljišča ter z vrednostjo točke za odmero nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča.

### 11. člen

(vrednost točke)

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

Če sklep iz prejšnjega odstavka ni sprejet, velja vrednost točke iz predhodnega leta, ki se revalorizira z indeksom cen v obdobju enega leta na dan 1. januarja, katerega vodi Statistični urad Republike Slovenije.

### 12. 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 (imetnik pravice razpolaganja oziroma lastnik, 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.

### 13. 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

### 14. 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.

Oprostitev plačila nadomestila za zazidano stavbno zemljišče se na lastno pobudo zavezanca prizna za: [GM6]

- zavezanca, ki prejema socialno pomoč ali varstveni dodatek in predloži odločbo Centra za socialno delo za čas trajanja pomoči,
- zavezanca, prizadetega z naravno nesrečo, če tako odloči pristojni občinski organ,
- 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. 5-letna oprostitev prične teči z dnem prijave stalnega bivališča, upošteva pa se od dneva vložitve popolne vloge.

Oprostitev plačila nadomestila za uporabo nezazidanega stavbnega zemljišča ni mogoča. [GM7]

## 7. PREHODNA DOLOČBA IN KONČNI DOLOČBI

### 15. člen

(obravnava pritožb v prehodnem obdobju)

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

### 16. člen

(prenehanje veljavnosti obstoječega odloka)

Z dnem uveljavitve tega odloka preneha veljati Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v občini Gorenja vas - Poljane (UL RS, št. 104/15) in Obvezna razlaga Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Gorenja vas - Poljane (UL RS, št. 3/2017).

### 17. člen

(uveljavitev odloka)

Predmetni odlok prične veljati 8. dan po objavi v uradnem listu Republike Slovenije, uporabljati pa se prične 1. 1. 2019.

Št.

Gorenja vas, dne

Občina Gorenja vas - Poljane

ŽUPAN

Milan ČADEŽ