

## ČISTOPIS

Na podlagi 180. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 110/2002), 218. člena Zakona o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 110/02) in 16. člena Statuta Občine Komenda (Uradni list RS, št. 37/99 in 83/99 ter Uradne objave Glasila občine Komenda, št. 01/2001) je Občinski svet občine Komenda na 10. seji dne 18. decembra 2003 sprejel

### ODLOK O NADOMESTILU ZA UPORABO STAVBNEGA ZEMLJIŠČA

#### 1. člen

Ta odlok opredeljuje območja plačevanja nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča (v nadaljnjem besedilu: nadomestilo), merila, na podlagi katerih se določa višina nadomestila neposrednim uporabnikom stavbnih zemljišč ter merila za popolno in delno oprostitev plačila nadomestila.

#### 2. člen

Nadomestilo se plačuje od zazidanega in nezazidanega stavbnega zemljišča na celotnem območju občine Komenda.

#### 3. člen

Za zazidana stavbna zemljišča se po tem odloku 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 gradbeno inženirskih objektov, ki niso objekti gospodarske javne infrastrukture.

Za določitev površine za odmero nadomestila za zazidano stavbno zemljišče se upošteva:

- Pri stanovanjskih prostorih tlorisna površina stanovanjskega objekta ter tlorisna površina prostostoječih garaž, ki niso namenjeni zgolj garažiranju
- Pri poslovnih prostorih etažna površina poslovnega prostora in vseh prostorov, ki so funkcionalno povezani s poslovnim prostor.

Poleg površin iz drugega odstavka tega člena se štejejo za določitev nadomestila kot zazidana stavbna zemljišča tudi:

- Površine nepokritih skladišč, internih parkirišč, ipd.,
- Površine namenjene delavnicam na prostem,
- Površine namenjene kmetijski dejavnosti (hlevi in gospodarska poslopja),
- Kamnolomi, glinokopi in peskokopi,
- Površine namenjene začasnim in trajnim odlagališčem odpadkov, trdih odpadkov in nasipov zemlje,
- Odrpte športno-rekreativne površine namenjene pridobitni dejavnosti,
- Javne površine namenjene trajni ali začasni pridobitvi dejavnosti: gostinski vrtovi, kioski in samostojne stojnice, zabavne prireditve, razstave in sejmi za gospodarske namene, vodne in obvodne površine, ki niso vodna zemljišča po Zakonu o vodah (Uradni list RS, št. 67/2002 in 110/2002),
- Druge površine, ki so namenjene za opravljanje poslovne dejavnosti.

Za določitev nadomestila za uporabo javnih površin se upošteva velikost površin po določilih ustrezne odločbe oziroma pogodbe za uporabo javnih površin.

Za določitev površin za ostala zazidana stavbna zemljišča iz tega člena se uporabijo sledeči kriteriji:

- Površina nepokritih skladišč, internih parkirišč, delavnic na prostem, ipd. se določijo po vrsti rabe iz zemljiškega katastra, pri čemer šteje za zazidano stavbno zemljišče vsako zemljišče, ki je opredeljeno po Pravilniku o vodenju vrste rabe zemljišč v zemljiškem katastru z vrsto rabe 210 do vključno 215 ali pa je bilo za takšno zemljišče izdano lokacijsko, gradbeno ali enotno dovoljenje za gradnjo pri pristojni Upravni enoti. V primeru dvoma se določi površina, ki je razvidna bodisi iz drugih uradnih evidenc ali pa se površino določi v posebnem ugotovitvenem postopku.
- Površine peskokopov, glinokopov in kamnolomov se določijo od dela pridobivalnega prostora po Zakonu o rudarstvu in sicer od površin za pisarne, skladiščenje in drugo opravljanje poslovne dejavnosti ter od drugih urejenih površin, kot so interne ceste, odprta skladišča in podobno.
- Odprte športno-rekreativne površine namenjene pridobitni dejavnosti so vse površine namenjene tej dejavnosti s površinami spremljajočih objektov,
- Površine, na katerih so zgrajene bazne postaje mobilne telefonije predstavljajo celotno gradbeno parcelo bazne postaje, pri baznih postajah, ki so montirane ali vgrajene na gradbene objekte (hiše, poslopja, poslovne stavbe) pa se upošteva površina 20 m<sup>2</sup> po bazni postaji.

#### **4. člen**

Za nezazidana stavbna zemljišča se po tem odloku štejejo vsa tista zemljišča, za katera je z izvedbenim prostorskim aktom določeno, da je na njih dopustna gradnja stanovanjskih in poslovnih stavb, ki niso namenjena 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.

Za določitev površine za odmero nadomestila za nezazidana stavbna zemljišča iz tega člena se uporabijo sledeči kriteriji:

- V primerih, kjer izvedbeni prostorski akt določa gradbene parcele
- Se določi površina za odmero nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča od celotne površine gradbene parcele, na kateri še ni zgrajena nobena stavba in za katero je s prostorsko izvedbenim aktom določeno, da je zazidljiva za stanovanjske in poslovne stavbe,
- Za nezazidano stavbno zemljišče iz prejšnje alineje se po tem odloku šteje le tisto zemljišče, ki predstavlja samostojno gradbeno parcelo ali del takšne parcele po izvedbenem prostorskem aktu na kateri je mogoče graditi stanovanjsko oziroma poslovno stavbo in sicer glede na trenutno vrsto rabe zemljišča po zemljiškem katastru.
- V primerih, kjer izvedbeni prostorski akt ne določa gradbenih parcel:
  - Se določi površina za odmero nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča od celotne površine zemljiških parcel za katere je z izvedbenim prostorskim aktom določeno, da so zazidljiva za stanovanjske ali poslovne stavbe, pri čemer pa se upošteva
    - V kolikor stoji na površini zazidljivih parcel stavba, ki ima določeno gradbeno parcelo, se ta površina šteje kot zazidano stavbno zemljišče in se odšteje od površin zazidljivih parcel, preostali del površine v kolikor je večji kot 800 m<sup>2</sup> pa

tvori površino nezazidanega stavbnega zemljišča od katerega se odmerja nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča,

- V kolikor stoji na površini zazidljivih parcel stavba, ki še nima določeno gradbeno parcelo, 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 v kolikor je večji kot 800 m<sup>2</sup> pa se šteje za nezazidano stavbno zemljišče v skladu z določili tega odloka.

Za uradno podlago določitve gradbene parcele se šteje po tem odloku bodisi odločba o funkcionalnem zemljišču ali dokončno gradbeno dovoljenje. Za objekte zgrajene pred uveljavitvijo Zakona o urejanju naselij in drugih posegov v prostor se glede na 46. člen tega zakona lahko šteje, da imajo ti objekti gradbeno parcelo določeno kot seštevek površine zemljišča, na katerem stavba stoji - fundusa in zemljišča, potrebnega za njeno rabo - funkcionalnega zemljišča.

Za določitev območja pobiranja nadomestil za nezazidana stavbna zemljišča se štejejo vsa območja dosedaj veljavnih prostorsko izvedbenih načrtov (zazidalni načrti, prostorsko ureditveni pogoji, ureditveni načrti, lokacijski načrti) in vsa območja kasnejše sprejetih lokacijskih načrtov v skladu z Zakonom o urejanju prostora.

#### **5. člen**

Območja, na katerih se plačuje nadomestilo, so določena po kriterijih, ki upoštevajo lokacijske in druge prednosti posameznih stavbnih zemljišč in sicer:

- Gostota javnih funkcij in poslovnih dejavnosti
- Dostopnost z javnimi prometnimi sredstvi
- Opremljenost s komunalno infrastrukturo
- Ustrezno namensko rabo po prostorskem dokumentu

1. Kakovostna skupina:

*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. Kakovostna skupina:

*Naselji:* Komenda, Moste,

3. Kakovostna skupina:

*Naselja:* Breg, Gmajnica, Gora, Klanec, Križ, Mlaka, Nasovče, Podboršt, Potok, Suhadole, Žeje.

4. Kakovostna skupina::

*Naselje:* Komendska Dobrava.

#### **6. člen**

Območja iz prejšnjega člena tega odloka so vrisana na grafičnih kartah, ki so sestavni del tega odloka in so na vpogled na sedežu Občine Komenda.

#### **7. člen**

Za določitev višine nadomestila se upoštevajo merila:

- Opremljenost stavbnega zemljišča s komunalnimi in drugimi objekti in napravami ter dejanska možnost priključitve na te objekte in naprave;
- Lega in namembnost stavbnega zemljišča;

- Izjemne ugodnosti za pridobivanje dohodka v gospodarskih dejavnostih
- Večje motnje pri uporabi stavbnega zemljišča
- Pogoji za oprostitev plačevanja.

### 8. člen

Opremljenost stavbnega zemljišča s komunalnimi in drugimi objekti in napravami individualne in skupne rabe ter dejanske možnosti priključitve na te objekte in naprave, se vrednoti z naslednjimi točkami:

a) Individualna komunalna opremljenost :

a) 1.	Vodovod	7
a) 2.	Elektrika	6
a) 3.	Telefon	5
a) 4.	CaTV	5
a) 5.	Plinifikacija	8
a) 6.	Kanalizacija	8

b) Kolektivna komunalna opremljenost :

b) 1.	Cestna infrastruktura	7
b) 2.	Urejene zelene in rekreativne površine	5
b) 3.	Javna razsvetljava	5
b) 4.	Urejena parkirišča	5

Šteje se, da ima stavbno zemljišče možnost priključka na omrežje posamezne individualne komunalne opremljenosti, če je sekundarno omrežje, na katerega se je možno priključiti, oddaljeno od meje stavbnega zemljišča največ 100 m in obstaja tudi dejanska možnost priključitve in koriščenje teh komunalnih objektov in naprav.

Pri opremljenosti stavbnih zemljišč z kolektivno komunalno opremljenostjo se upošteva opremljenost za celotno naselje oziroma območje.

### 9. člen

Namen uporabe stavbnega zemljišča se razvrsti glede na lego, namembnost in smotrno uporabo zemljišča v območja, ki so enaka kakovostnim skupinam ter se jim določi naslednje število točk:

- Zazidano stavbno zemljišče

		1. območje	2. območje	3. območje	4. območje
I. a)	Enodružinski stanovanjski objekti (K+P+1+M)	60	60	45	30
I. b)	Več stanovanjski objekti	40	40	40	20
II.	Počitniške hiše	100	150	150	200
III.	Dejavnosti				
III.a)	Pridobivanje in predelava nekovinskih rudnin, proizvodnja bazičnih kemičnih izdelkov, proizvodnja usnja in krzna, predelava in prodaja kemičnih izdelkov, bencinski servisi	500	400	400	300

III.b)	Proizvodnja kamna, peska in gramoza, proizvodnja gradbenega materiala, žaganega lesa in plošč, gozdarstvo	400	350	350	200
III.c)	Kovinsko predelovalna dejavnost, strojna industrija, proizvodnja prometnih sredstev, grafična dejavnost, proizvodnja pijač, predelava papirja, elektronskih in telekomunikacijskih naprav, storitve na področju prometa	400	350	350	200
III.d)	Elektro gospodarstvo, proizvodnja končnih lesenih izdelkov, električnih strojev in aparatov, krmil, gradbeništvo, prekladalne storitve, proizvodnja tkanin, proizvodnja tekstilnih izdelkov, usnjene obutve in galanterije, proizvodnja raznovrstnih izdelkov, cestni promet, gostinstvo, trgovina na debelo, bančništvo, premoženjsko in osebno zavarovanje	350	300	300	150
III.e)	Turistično posredovanje, živilska in neživilska proizvodnja, obrtne storitve in popravila, kmetijske storitve, proizvodnja živilskih proizvodov, ostale trgovine	300	250	250	150
III.f)	Kmetijska predelava in prodaja, ribištvo, vodno gospodarstvo, PTT storitve, raziskovalno razvojno delo, poslovne storitve, komunalna dejavnost	100	100	100	50
III.g)	Urejanje naselij in prostora, stanovanjska dejavnost, osebne storitve, storitve v gospodarstvu, domača in umetna obrt	100	80	80	50
III.h)	Zdravstveno varstvo, umetnost, informacije, organizirano varstvo otrok in mladine, socialno varstvo	100	50	50	25
III.i)	Kmetijstvo – pomožni objekti (hlevi, gospodarska poslopja	35	35	35	35

- nezazidano stavbno zemljišče

IV.	Nezazidana stavbna zemljišča	200	20	20	10
-----	------------------------------	-----	----	----	----

Za nezasedene poslovne prostore v območju 1., 2. in 3. kakovostne skupine se pri izračunu nadomestila seštevek točk poveča:

- Za faktor 1,5, če so poslovni prostori nezasedeni manj kot dve leti,
- Za faktor 3, če so poslovni prostori nezasedeni več kot dve leti.

Za izračun nadomestila iz prejšnjega odstavka se upošteva zadnja aktivna dejavnost.

### 10. člen

Pri objektih iz točk III.a) do III.i) predhodnega člena se določi manipulativna površina, ki je potrebna za opravljanje poslovne dejavnosti v teh objektih.

Manipulativna površina se določi tako, da se tlorisna površina objekta poveča za faktor 3. 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.

Za uporabo manipulativnih površin se plačuje nadomestilo kot za nezazidano stavbno zemljišče v velikosti 20 % njene izračunane dejanske velikosti.

#### **11. člen**

Nadomestilo za uporabo javnih površin se plačuje po dnevih uporabe in se točkam iz 9. člena tega odloka prištejejo tudi točke komunalnega opremljanja. Vsota obeh točk se pomnoži s številom dni in z vrednostjo točke za izračun nadomestila iz 14. člena tega odloka ter s m<sup>2</sup> zasedene javne površine.

Nadomestila za uporabo javnih površin ne plačujejo humanitarne organizacije in društva amaterskih dejavnosti.

#### **12. člen**

Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča se ne plačuje

- za zemljišče, ki se uporablja za potrebe obrambe in zaščite,
- 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,
- za objekte, ki jih društva uporabljajo za zagotavljanje svoje dejavnosti,
- za objekte v uporabi humanitarnih in drugih podobnih organizacij,
- za zemljišče in objekte v lasti občine, ki so namenjeni za opravljanje dejavnosti občinske uprave in zavodov, katerih ustanovitelj oziroma soustanovitelj je občina in
- za objekte, ki imajo status kulturnega spomenika.

Delna oprostitev plačila nadomestila se lahko prizna tudi občanom, ki so z lastnim delom ali samoprispevkom zgradili določen komunalni objekt. Ta oprostitev se upošteva tako, da se za dobo 5 let od predaje komunalnega objekta v uporabo pri določitvi višine nadomestila ne vrednoti opremljenost s temi komunalnimi objekti. Zahtevo za delno oprostitev vložijo občani na sedežu občine.

Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča se za dobo 5 let lahko oprosti zavezanec, ki je kupil novo stanovanje kot posamezen del stanovanja ali zgradil, dozidal, nadzidal družinsko stanovanjsko hišo, če je v ceni stanovanja oziroma družinske stanovanjske hiše ali neposredno plačal stroške za urejanje stavbnega zemljišča po določbah zakona.

Nadalje so lahko oproščeni nadomestila tudi občani, ki jih prizadene elementarna nesreča (poplava, potres, požar), dokler se posledice ne odpravijo.

Zahtevek za delno oziroma celotno oprostitev plačila nadomestila vložijo zavezanec skupaj z dokazili do 31.01. za tekoče leto. Zahtevek, vložen po navedenem roku, se šteje kot prepozen in se zavrže.

O oprostitvi odloči občinska uprava. Občinska uprava lahko oprostí zavezanca za plačilo nadomestila, če ugotovi, da bi plačilo nadomestila ogrozilo socialno varnost zavezanca ali njegovo družino.

### **13. člen**

Mesečna višina nadomestila po merilih iz 8. in 9. člena tega odloka se določi tako, da se skupno število točk pomnoži s površino zavezančevega zazidanega stavbnega zemljišča oziroma s površino zavezančevega nezazidanega stavbnega zemljišča v skladu s tem odlokom in z vrednostjo točke za izračun nadomestila.

### **14. člen**

Vrednost točke za izračun nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča določi s sklepom Občinski svet Občine Komenda. Vrednost točke se praviloma določi enkrat letno.

### **15. člen**

Za bazo podatkov zavezancev skrbi Režijski obrat kot notranja organizacijska enota Občinske uprave (v nadaljevanju: Režijski obrat).

Za izračun nadomestila se uporabljajo dosedANJI podatki in evidence, ki jih obdeluje in hrani Režijski obrat. Za evidence se lahko uporabljajo tudi uradni podatki, ki si jih iz uradnih evidenc pristojnih državnih služb preskrbi Režijski obrat.

Zavezanci so dolžni sproti sporočati pristojnemu organu vse spremembe, ki vplivajo na njihovo višino nadomestila.

Na zahtevo Režijskega obrata in/ali Davčne uprave RS so zavezanci dolžni sporočiti vse zahtevane podatke, ki so potrebni za izračun nadomestila.

### **16. člen**

Nadzor nad izvajanjem tega odloka vrši Občinska uprava Občine Komenda.

### **17. člen**

Z denarno kaznijo 150.000,00 SIT se kaznuje za prekršek pravna oseba, ki se po Zakonu o gospodarskih družbah šteje za malo gospodarsko družbo ali samostojni podjetnik posameznik če:

1. ne sporoči podatkov o nepremičnini oziroma spremembi v roku 15 dni od njenega nastanka,
2. ne pošlje na zahtevo Režijskega obrata zahtevanih podatkov.

Z denarno kaznijo 350.000,00 SIT se kaznuje pravna oseba, ki se po Zakonu o gospodarskih družbah šteje za srednjo ali veliko gospodarsko družbo če stori prekršek iz 1. in 2. točke prvega odstavka tega člena.

Z denarno kaznijo 50.000,00 SIT se kaznuje odgovorna oseba pravne osebe, ki stori prekršek iz 1. in 2. točke prvega odstavka tega člena.

Z denarno kaznijo 30.000,00 SIT se kaznuje fizična oseba, ki stori prekršek iz 1. in 2. točke prvega odstavka tega člena.

### **18. člen**

Z dnem uveljavitve tega odloka preneha veljati Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča (Uradni list RS, št. 54/99 in Uradne objave Glasila občine Komenda, št. 03/2001).

**19. člen**

Ta odlok začne veljati osmi dan po objavi v Uradnih objavah Glasila občine Komenda, uporabljati pa se začne s 01.01.2004.

Številka: 42306-0018/2003  
Datum: 18. december 2003

**Tomaž Drolec**  
župan