

**OBČINA TRZIN**  
**Župan, Peter Ložar**

Številka: 23-7/2017  
Datum: 27. 11. 2017

**Občinski svet**  
**Občine Trzin**

**ZADEVA: ODLOK O NADOMESTILU ZA UPORABO STAVBNEGA ZEMLJIŠČA V OBČINI TRZIN – druga obravnava**

**NAMEN:** Obravnava in sprejem predloga **Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v občini Trzin**

**PРАВNA PODLAGA:**

29. člen Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUUJFO in 76/16 – odl. US), Zakon 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), 92. člen Statuta Občine Trzin (Uradni list RS, št. 2/06 – uradno prečiščeno besedilo in 8/06), 59. člen Zakona o izvrševanju proračunov Republike Slovenije za leti 2017 in 2018 (Uradni list RS, št. 80/16 in 33/17), prva in tretja alineja 41. člena ter določbe 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. člen, 218.a člen, 218.b člen, 218.c člen, 218.č člen in 218.d člen 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 in 57/12)

**PREDLAGATELJ:** g. Peter Ložar, župan

**POROČEVALKA NA SEJI:** ga. Ana Stiplošek, Realis, d.o.o.

**OBRAZLOŽITEV PREDLOGA:**

Občinski svet Občine Trzin je na 22. redni seji, dne 22.10.2017 obravnaval in sprejel predlog Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Trzin v prvi obravnavi ter ugotovil, da je primeren za nadaljnjo obravnavo ter naložil predlagatelju, da ob pripravi predloga za drugo obravnavo izpelje javno razpravo, ki je potekala od 24.10.2017 do 23.11.2017.

V času javne razprave je Občina Trzin prejela eno pripombo občana na predlog Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Trzin na obdavčitev nestanovanjskih kmetijskih objektov. Občan je želel bolj podrobno obrazložitev glede zavezanca za plačilo kmetijskih objektov. Skladno s predlogom Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča je zavezanec za plačilo le kmet, ki opravlja kmetijsko poslovno dejavnost. V izogib napačnem razumevanju glede odmere nestanovanjskih kmetijskih objektov dodajamo v namenu E besedo »poslovne«, tako da je jasno razvidno, da gre za obdavčitev objekta izključno za kmetijsko poslovno dejavnost. Dejavnost mora poleg omenjenega pogoja, da se objekt uporablja za poslovno dejavnost, izpolnjevati tudi pogoj, da je objekt na območju, ki so določena za stanovanjsko in drugačno kompleksno graditev, na območjih, ki so opremljena z vodovodnim, kanalizacijskim in električnim omrežjem ter da je občina določila, da se NUSZ plačuje tudi za površine zemljišč, ki so namenjena poslovni dejavnosti, kot so pokrita skladišča, parkirišča, delavnice na prostem in podobno, kar je v dotičnem predlogu Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča tudi navedeno.

Občinska uprava je glede na priporočila Ministrstva za okolje in prostor predlagala nekaj sprememb predvsem glede bolj splošnega poimenovanja zakonodaje ter evidenc, ki so osnova za odvzem podatkov:

- Ker se s predvideno spremembo Pravilnika o dejanski rabi predvideva sprememba enotne klasifikacije vrste objektov (CC-SI klasifikacije), ki jo uporablja Register nepremičnin, šifre rabe iz predloga odloka črtamo in vrste objektov naštejemo opisno.
- Prav tako zaradi predvidene spremembe zakonodaje v Odloku navajamo splošne predpise zakonov namesto njihove točne navedbe.
- Za drugo branje predlagamo, da pri izračunu višine nadomestila dodamo faktor 0,5 za namen uporabe zazidanega stavbnega zemljišča E- kmetijska dejavnost.
- Doda se merilo, ki bo omogočalo točkovanje nenamenske rabe stavbnega zemljišča glede na veljavni prostorski akt v 1. območju (OIC Trzin).
- Naknadno so bile ugotovljene tudi nepravilnosti pri prehodnih in končnih določbah, ki jih z novim predlogom usklajujemo.

#### **Finančne posledice:**

Pri oceni finančnih posledic na proračun Občine Trzin ugotavljamo, da bo sicer prišlo do manjših odstopanj, ki pa niso bistvenega pomena za višino prihodkov v proračun Občine Trzin iz naslova nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča.

#### **ŽUPAN**

#### **Občinskemu svetu**

#### **Občine Trzin**

#### **Zadeva: Amandmaji k predlogu Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Trzin**

#### **Amandma št. 1 k 2. členu (zazidana in nezazidana stavbna zemljišča):**

Črta se besedilo:

»kot jih določa 218. in 218. b člen Zakona o graditvi objektov (ZGO-1).«

in se nadomesti z sledečim besedilom:

»kot določajo predpisi o urejanju prostora in predpisi o graditvi objektov.«

**Obrazložitev:** Ker se predvideva sprememba zakonodaje na temu področju smo se odločili, da opisno opredelimo pravno podlago.

#### **Amandma št. 2 k 6. členu (splošna merila):**

Pred začetkom prvega odstavka 6. člena se doda zaporedna številka (1) in na koncu odstavka se doda drugi odstavek, katerega celotno besedilo se glasi:

»(2) Za zazidana stavbna zemljišča se upošteva tudi merilo:

- nenamenska uporaba stavbnega zemljišča.«

**Obrazložitev:** Doda se merilo, ki bo omogočalo točkovanje nenamenske rabe stavbnega zemljišča glede na veljavni prostorski akt.

#### **Amandma št. 3 k 7. členu (lega in namen zazidanega stavbnega zemljišča):**

V prvem odstavku se črta besedilo:

»evidenca Registra nepremičnin«

in se nadomesti z sledečim besedilom:

»evidenc o nepremičninah«

**Obrazložitev:** Črta se besedilo, ki se nanaša na točno določeno evidenco, ter se vnese splošno poimenovanje evidenc.

#### **Amandma št. 4 k 7. členu (lega in namen zazidanega stavbnega zemljišča):**

V prvem odstavku se v tabeli v prvem stolpcu pri opisu namena črta celotno besedilo in se nadomesti s sledečim besedilom:

Namen
A – stanovanjski namen
A1 – eno in dvostanovanjske stavbe Sem spadajo: - enostanovanjske stavbe, - dvostanovanjske stavbe, - garažne stavbe, če se prostor ne uporablja za opravljanje dejavnosti.
A2 – večstanovanjske stavbe Sem spadajo: - tri- in večstanovanjske stavbe, - stanovanjske stavbe za posebne družbene skupine, - garaže v garažni hiši, pokrita in nepokrita parkirišča, če se prostor ne uporablja za opravljanje dejavnosti.
Poslovni namen
B – stavbe splošnega družbenega pomena Sem spadajo: - stavbe za kulturo in razvedrilo, - muzeji in knjižnice, - stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo, - stavbe za zdravstveno oskrbo, - stavbe za šport
C – industrijske stavbe
D – gospodarsko-poslovna dejavnost Sem spadajo: - gostinske stavbe, - poslovne in upravne stavbe, - trgovske stavbe in stavbe za storitvene, - stavbe za promet in izvajanje komunikacij, - rezervoarji, silosi in skladišča.
E – nestanovanjske kmetijske stavbe, če se uporabljajo za izvajanje kmetijske poslovne dejavnosti Sem spadajo: - stavbe za rastlinsko pridelavo, - stavbe za rejo živali, - stavbe za spravilo pridelka, - druge nestanovanjske kmetijske stavbe

**Obrazložitev:** Ker se z uveljavitvijo Pravilnika o dejanski rabi predvideva ukinitve enotne klasifikacije vrste objektov (CC-SI klasifikacije), šifre dejanske rabe črtamo. Zaradi boljše razumljivosti glede obdavčitve nestanovanjskih kmetijskih stavb, če se uporabljajo za izvajanje kmetijske dejavnosti, dodamo besedo poslovne, saj se tovrstni namen odmeri le za opravljanje poslovne kmetijske dejavnosti.

**Amandma št. 5 k 7. členu (lega in namen zazidanega stavbnega zemljišča):**

V drugem odstavku 7. člena se črta besedilo:

»(dejanska raba 1274) «

**Obrazložitev:** Ker se z uveljavitvijo Pravilnika o dejanski rabi predvideva ukinitve enotne klasifikacije vrste objektov ( CC-SI klasifikacije), šifre dejanske rabe črtamo.

**Amandma št. 6 k 9. členu (nenamenska uporaba stavbnega zemljišča):**

Doda se nov 9. člen (nenamenska uporaba stavbnega zemljišča), katerega besedilo se glasi:

»Neskladnost obstoječega namena s predvidenim, ki ga določa veljaven prostorski akt, se v 1. območju ovrednoti dodatno s 780 točkami.«

Ostali členi odloka se ustrezno preštevilčijo.

**Obrazložitev:** Doda se merilo, ki bo omogočalo točkovanje nenamenske rabe stavbnega zemljišča glede na veljavni prostorski akt.

**Amandma št. 7 k 10. členu (določitev višine nadomestila):**

V prvem odstavku 10.člena (določitev višine nadomestila ) se črta besedilo:

»in 8. člena tega odloka,«

in se nadomesti z naslednjim besedilom:

», 8. in 9. člena tega odloka,«

**Obrazložitev:** Zaradi dodanega merila nenamenska raba stavbnega zemljišča ter dodanega 9. člena odloka, ki se nanaša na točkovanje tega merila, je potrebno pri določitvi višine nadomestila upoštevati tudi 9. člen odloka.

**Amandma št. 8 k 10.členu (določitev višine nadomestila):**

Na koncu prvega odstavka se doda besedilo, in sicer:

- »Namen uporabe zazidanega stavbnega zemljišča E – nestanovanjske kmetijske stavbe pa se pomnoži s faktorjem 0,5.«

**Obrazložitev:** Pravna podlaga ne opravičuje oprostitev odmere nadomestila za kmetijsko poslovno dejavnost, zato bi se naj le ta odmerjala kot poslovna dejavnost, če ni določeno drugače. Občina se je odločila, da zniža višino točk in posledično višino odmere za kmetijsko dejavnost, zaradi česar se je odločila za dejavnost E iz 7. člena odloka, upoštevati tudi faktor 0,5, ki ga dodamo s predlaganim amandmajem.

**Amandma št. 9 k 16. členu (prenehanje veljavnosti obstoječega odloka):**

Na koncu prvega odstavka se črta besedilo in sicer :

»(Uradni list RS, št. 118/2003).«

in se nadomesti z sledečim besedilom:

»(Uradni vestnik OT, 11/2003).«

**Obrazložitev:** Pri določanju predpisa je bilo navedeno napačno glasilo ter številka objave.

**Amandma št. 10 k 17. členu (uveljavitev odloka):**

Celotno besedilo 16. člena se nadomesti z sledečim besedilom:

**»Ta odlok začne veljati osmi dan po objavi v Uradnem vestniku Občine Trzin, uporabljati pa se začne 1. januarja 2018.«**

**Obrazložitev:** Zamenja se celotni člen, saj je bilo navedeno napačno glasilo za objavo ter rok veljavnosti odloka.

Župan Občine Trzin  
Peter LOŽAR, l.r.

Na podlagi 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUUJFO in 76/16 – odl. US), Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 110/02, 8/03 – popr., 58/03 – ZZK-1, 33/07 – ZPNačrt, 108/09 – ZGO-1C, 80/10 – ZUPUDPP in 61/17 - ZUreP-2), 92. člena statuta Občine Trzin (Uradni list RS, št. 2/06 – uradno prečiščeno besedilo in 8/06), 59. člena Zakona o izvrševanju proračunov Republike Slovenije za leti 2017 in 2018 (Uradni list RS, št. 80/16 in 33/17-ZIPRS1718), prve in tretje alineje 41. člena ter določb 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; v nadaljnjem besedilu: ZSZ), 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, 19/15 in 61/17 - GZ), je Občinski svet Občine Trzin na 23. redni seji, dne 20. 12. 2017 sprejel

**ODLOK**  
**o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča**  
**v občini Trzin**

**I. SPLOŠNA DOLOČBA**

**1. člen**  
**(predmet odloka)**

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

- lego in namembnost ter smotrno izkoriščanje stavbnega zemljišča,
- opremljenost stavbnega zemljišča s komunalnimi in drugimi objekti in napravami in možnost priključitve za te objekte in naprave,
- izjemne ugodnosti v zvezi s pridobivanjem dohodka v gospodarskih dejavnostih,
- merila za oprostitev plačevanja nadomestila.

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

**2. člen**  
**(zazidana in nezazidana stavbna zemljišča)**

Za zazidana in nezazidana stavbna zemljišča se štejejo tista zemljišča, ~~kot jih določa 218. in 218. b člen Zakona o graditvi objektov (ZGO-1).~~ »**kot določajo predpisi o urejanju prostora in predpisi o graditvi objektov.**«

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

(1) Osnovo za določitev površine zazidanega stavbnega zemljišča predstavljajo uradne evidence, ki jih vodi Geodetska uprava RS in iz katerih občina za potrebe odmere nadomestila črpa potrebne podatke.

(2) 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.

(3) 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.

(4) V površino zazidanega stavbnega zemljišča za poslovni namen se štejejo tudi zunanje poslovne površine, ki se uporabljajo kot spremljevalne površine za opravljanje poslovne dejavnosti. To so zunanja parkirišča, zunanje manipulativne površine, delavnice na prostem, nepokrita skladišča, športna igrišča.

(5) Če podatek o površini zazidanega stavbnega zemljišča ali podatek o dejanski rabi dela stavbe v navedenih uradnih evidencah ne obstaja ali je očitno napačen, le-tega na podlagi terenskega ogleda ali podatkov iz projektne dokumentacije objekta določi organ občine, pristojen za odmero nadomestila, skladno s predpisi o evidentiranju nepremičnin.

(6) Podatki, ki jih občina ne more vpisati v ustrezne evidence, zavezanci pa v skladu z zakonom, ki ureja graditev objektov, sami niso predlagali vpisa novih ali spremenjenih podatkov, se štejejo za pravilne, dokler v ugotovitvenem postopku, začetem na podlagi pritožbe zavezanca zoper odločbo o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča, ni ugotovljeno dejansko stanje, ki predstavlja osnovo za odmero površine za tekoče leto in prihodnja odmernata leta.

#### **4. člen** **(določitev površine nezazidanega stavbnega zemljišča)**

(1) Osnovo za določitev površine nezazidanega stavbnega zemljišča predstavljajo, ki jih vodi Geodetska uprava RS in iz katerih občina za potrebe odmere nadomestila črpa potrebne podatke.

(2) Površina nezazidanega stavbnega zemljišča se določi kot površina zemljiške parcele, ki je namenjena gradnji, ob upoštevanju pogojev 3. člena tega odloka in pogojev vsakokratnega veljavnega prostorskega akta.

### III. DOLOČITEV OBMOČIJ ODMERE NADOMESTILA

#### **5. člen** **(območja odmere nadomestila)**

(1) Območja, ki so predmet odmere nadomestila, določa veljaven prostorski akt. Delijo se na dve skupini in sicer na mejo enot urejanja natančno:

- 1. območje: obsega območje industrijske cone – OIC Trzin,
- 2. območje: ostala območja Občine Trzin.

(2) Območje OIC Trzin vsebuje naslednje enote urejanja prostora: Peske – Bela cesta (NT4/1), Piramida (CT1/1-1), Piramida – Peske, Špruha (CT1/1-2), Gmajna (CT1/1-3), Motnica – jug (CT2/1-1), Motnica – Blatnica (CT2/1-2), Blatnica – sever (CT3/1), Dobrave (CT4/1), Brodišče (CT5/1).

(3) Meje območij iz prejšnjega odstavka so prikazana na pregledni karti »Pregledna karta območij odmere nadomestila« v merilu 1:15000, ki je sestavni del odloka. Na parcelo natančen raspored je razviden iz prikaza območij urejanja prostora osnovne oziroma podrobnejše namenske rabe v merilu 1:5000, ki je sestavni del izvedbenega dela občinskega prostorskega načrta in je na vpogled v digitalni obliki v prostorskem informacijskem sistemu Občine Trzin ter v fizični obliki na sedežu Občine Trzin.

### IV. MERILA ZA DOLOČITEV VIŠINE NADOMESTILA

#### **6. člen** **(splošna merila)**

(1) Za določitev višine nadomestila za zazidana in nezazidana stavbna zemljišča se upoštevajo naslednja merila:

- lega in namen stavbnega zemljišča,
- opremljenost stavbnega zemljišča s posamezno vrsto gospodarske javne infrastrukture ali z omrežji infrastrukture gospodarskih javnih služb.

(2) Za zazidana stavbna zemljišča se upošteva tudi merilo:

- nenamenska uporaba stavbnega zemljišča.«

## 7. člen

### (lega in namen zazidanega stavbnega zemljišča)

(1) Namen uporabe zazidanega stavbnega zemljišča, oziroma dela stavbe na tem stavbnem zemljišču, se določi na podlagi ~~evidence Registra nepremičnin~~ **evidenc o nepremičninah**. Glede na vrsto dejanske rabe dela stavbe in geografsko lego, se zazidano stavbno zemljišče vrednoti na naslednji način:

Namen	Območje	
	1.	2.
A – stanovanjski namen		
A1 – eno in dvostanovanjske stavbe Sem spadajo: - enostanovanjske stavbe ( <del>dejanska raba 111</del> ), - dvostanovanjske stavbe ( <del>dejanska raba 1121</del> ), - garažne stavbe ( <del>dejanska raba 1242001</del> , če se prostor ne uporablja za opravljanje dejavnosti).	230	200
A2 – večstanovanjske stavbe Sem spadajo: - tri- in večstanovanjske stavbe ( <del>dejanska raba 1122</del> ), - stanovanjske stavbe za posebne družbene skupine ( <del>dejanska raba 113</del> ), - <del>garažne stavbe (dejanska raba 1242002 in 1242003, garaže v garažni hiši, pokrita in nepokrita parkirišča, če se prostor ne uporablja za opravljanje dejavnosti).</del>	170	140
Poslovni namen		
B – stavbe splošnega družbenega pomena <b>Sem spadajo:</b> <del>(dejanska raba 126:</del> - stavbe za kulturo in razvedrilo, - muzeji in knjižnice, - stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo, - stavbe za zdravstveno oskrbo, - stavbe za šport)	230	230
C – industrijske stavbe <del>(dejanska raba 1251)</del>	1300	1500
D – gospodarsko-poslovna dejavnost Sem spadajo: - gostinske stavbe ( <del>dejanska raba 121</del> ), - poslovne in upravne stavbe	950	950

<del>(dejanska raba 122),</del> - trgovske stavbe in stavbe za storitvene dejavnosti <del>(dejanska raba 123),</del> - stavbe za promet in izvajanje komunikacij <del>(dejanska raba 124),</del> - rezervoarji, silosi in skladišča <del>(dejanska raba 1252).</del>		
E – nestanovanjske kmetijske stavbe, če se uporabljajo za izvajanje kmetijske <b>poslovne</b> dejavnosti <b>Sem spadajo:</b> <del>(dejanska raba 1271:</del> - stavbe za rastlinsko pridelavo, - stavbe za rejo živali, - stavbe za spravilo pridelka, - druge nestanovanjske kmetijske stavbe)	170	140

(2) Stanovanjski in poslovni namen se odmerita tudi za druge stavbe, ki niso uvrščene drugje ~~(dejanska raba 1274),~~ v kolikor se ugotovi, da se del stavbe uporablja za stanovanjski ali poslovni namen. V tem primeru se določijo točke glede na ugotovljen namen uporabe iz zgornje tabele.

### **8. člen** **(opremljenost stavbnega zemljišča)**

(1) Opremljenost stavbnega zemljišča z objekti in omrežji gospodarske javne infrastrukture ali z omrežji infrastrukture gospodarskih javnih služb se ovrednoti z naslednjimi točkami:

Opremljenost	Število točk
<b>Kolektivna komunalna opremljenost</b>	
a.) cesta v makadamski izvedbi	30
b.) cesta v asfaltni izvedbi	50
c.) cesta v asfaltni izvedbi s hodnikom za pešce	80
d.) javna razsvetljava	50
e.) urejena javna parkirišča	50
f.) javne športne površine in otroška igrišča	10
g.) avtobusne postaje in postajališča	10
<b>Individualna komunalna opremljenost</b>	
a.) vodovodno omrežje	30
b.) električno omrežje	30
c.) kanalizacijsko omrežje	50
d.) plinovodno omrežje	80
e.) omrežje elektronskih komunikacij	50

(2) Vrsta ceste, s katero je opremljeno stavbno zemljišče, se določi na priključku dostopne ceste stavbnega zemljišča na javno cesto. Šteje se, da ima stavbno zemljišče možnost priključka, če je omrežje, na katerega se je možno priključiti, oddaljeno od meje stavbnega zemljišča do vključno 50 m in obstaja tudi dejanska možnost priključitve in koriščenja teh komunalnih objektov in naprav. Za urejena javna parkirišča, javne športne površine in otroška igrišča ter avtobusne postaje in postajališča šteje, da ima stavbno zemljišče možnost uporabe infrastrukture, če je ta oddaljena od meje stavbnega zemljišča do vključno 300 m. Pri oddaljenosti se upošteva zračna linija.



## V. ODMERA NADOMESTILA

### 9. člen

#### (nenamenska uporaba stavbnega zemljišča)

(1) Neskladnost obstoječega namena z dovoljenim, ki ga določa veljaven prostorski akt, se v 1. območju ovrednoti dodatno s 780 točkami.

### 10. člen

#### (določitev višine nadomestila)

(1) Letna višina nadomestila za zazidana stavbna zemljišča se določi kot vsota točk, dobljenih iz 7. ~~in 8. člena tega odloka~~, 8. in 9. člena tega odloka, ki se pomnoži s površino zazidanega stavbnega zemljišča ter z letno višino točke za odmero nadomestila za zazidana stavbna zemljišča. Zunanje poslovne površine se pomnožijo še s faktorjem 0,3. Namen uporabe zazidanega stavbnega zemljišča E – nestanovanjske kmetijske stavbe pa se pomnoži s faktorjem 0,5.

(2) Letna višina nadomestila za nezazidana stavbna zemljišča se določi tako, da se površina nezazidanega stavbnega zemljišča pomnoži z letno višino točke za odmero nadomestila za nezazidana stavbna zemljišča in faktorjem, ki je določen ločeno glede na območje:

	Območje	
	1.	2.
<b>Nezazidano stavbno zemljišče</b>	<b>1,5</b>	<b>1</b>

### 11. člen

#### (vrednost točke)

(1) Vrednost letne točke za izračun nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča znaša:

- za zazidano stavbno zemljišče 0,001629 EUR,
- za nezazidano stavbno zemljišče 0,11323 EUR.

(2) Vrednost točke za odmerno leto se z ugotovitvenim sklepom župana letno revalorizira s količnikom, ugotovljenim na podlagi letnega povprečnega indeksa rasti cen življenjskih potrebščin po podatkih Statističnega urada RS, za obdobje pred letom za katero se nadomestilo odmerja, v kolikor je količnik večji od ena.

### 12. člen

#### (zavezanec)

(1) 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). Če le-ta ni znan, je zavezanec za plačilo lastnik.

(2) 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

#### (prijava nadomestila)

Zavezanec za plačilo nadomestila je dolžan občinski upravi sporočiti vse spremembe, ki bi kakorkoli vplivale na odmero nadomestila v roku petnajstih dni po nastanku spremembe. V kolikor zavezanec tega ne sporoči, občinska uprava sama pridobi podatke iz ustreznih evidenc.

## VI. OPROSTITVE PLAČILA NADOMESTILA

### 14. člen

#### (oprostitve plačila nadomestila)

(1) 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 za svojo versko dejavnost.

(2) Nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča se na lastno zahtevo za dobo pet let oprosti občan, ki 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 komunalnega prispevka. Petletna oprostitev začne teči od dneva vselitve v stanovanje ali stanovanjsko hišo.

## VII. PREHODNA IN KONČNA DOLOČBA

### 15. člen

#### (revalorizacija vrednosti točke)

Vrednost letne točke iz 10. člena tega odloka se za odmerno leto 2018 ne revalorizira.

### 16. člen

#### (prenehanje veljavnosti obstoječega odloka)

(1) Z dnem uveljavitve tega odloka preneha veljati Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Trzin (~~Uradni list RS, št. 118/2003~~) ([Uradni vestnik OT, št. 11/2003](#)).

(2) Pritožbe zavezancev, vezane na odmero nadomestila za pretekla odmerna leta, se obravnavajo na podlagi takrat veljavnega odloka.

### 17. člen

#### (uveljavitev odloka)

~~Ta odlok začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije, uporabljati pa se začne 1. januarja 2018.~~ [Ta odlok začne veljati osmi dan po objavi v Uradnem vestniku Občine Trzin, uporabljati pa se začne 1. januarja 2018.](#)

Številka: 23-7/2017

Župan Občine Trzin

Datum: 20. 12. 2017

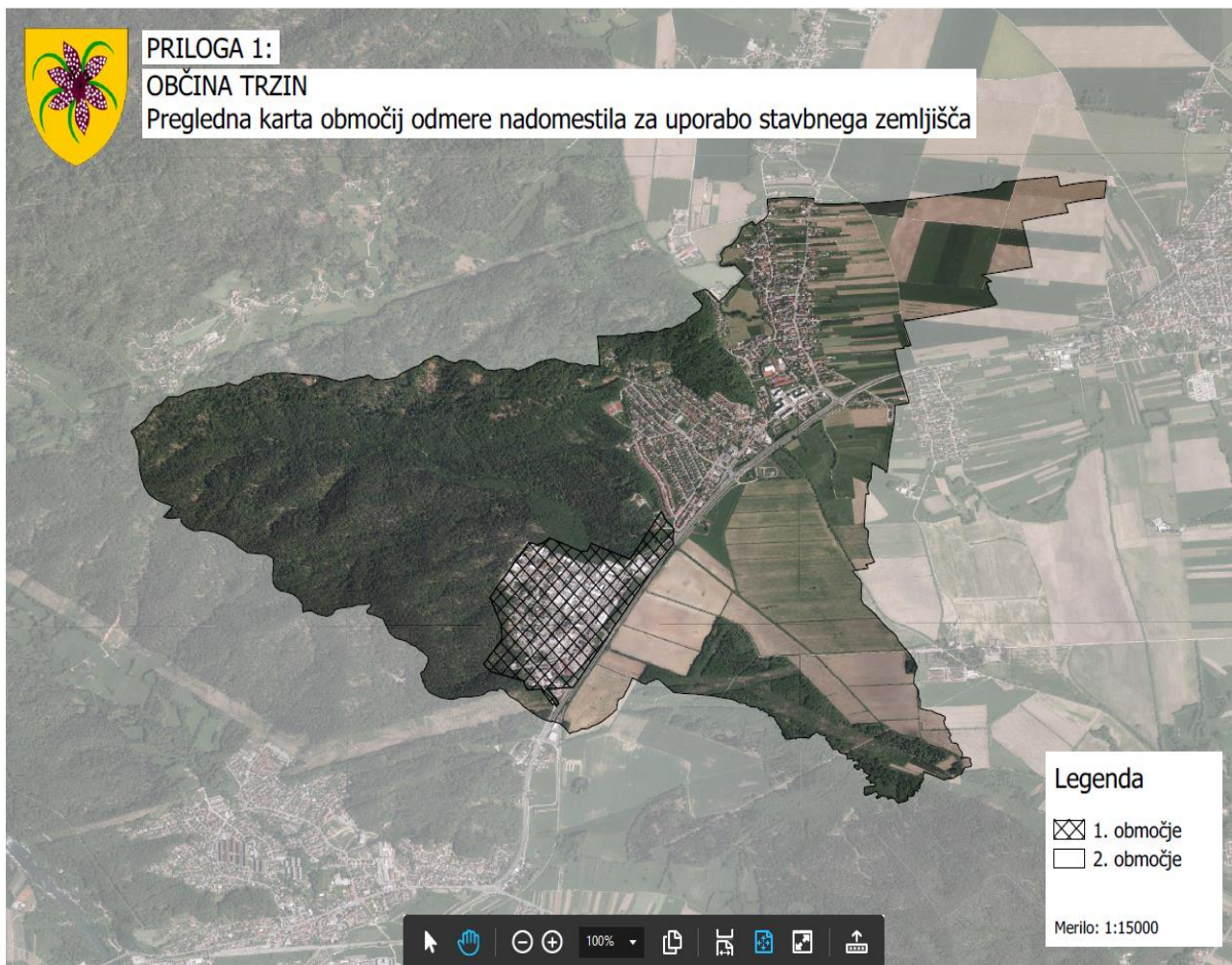
Peter Ložar



PRILOGA 1:

OBČINA TRZIN

Pregledna karta območij odmere nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča



### **Predlog sklepa:**

Občinski svet Občine Trzin je na podlagi 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUUJFO in 76/16 – odl. US), 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) ter 92. člena Statuta Občine Trzin (Uradni list RS, št. 2/2006), 59. člena Zakona o izvrševanju proračunov Republike Slovenije za leti 2017 in 2018 (Uradni list RS, št. 80/16 in 33/17), prve in tretje alineje 41. člena ter določb 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 in 57/12) na 23. redni seji, dne 20.12.2017 sprejel

### **SKLEP**

Občinski svet Občine Trzin je na 23. redni seji dne 20. 12. 2017 obravnaval in sprejel predlog Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Trzin v predlaganem besedilu.

Številka: 23-7/2017  
Datum: 20. 12. 2017

ŽUPAN:  
Peter Ložar l.r.

Na podlagi 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUUJFO in 76/16 – odl. US), Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 110/02, 8/03 – popr., 58/03 – ZZK-1, 33/07 – ZPNačrt, 108/09 – ZGO-1C, 80/10 – ZUPUDPP in 61/17 - ZUreP-2), 92. člena statuta Občine Trzin (Uradni list RS, št. 2/06 – uradno prečiščeno besedilo in 8/16), 59. člena Zakona o izvrševanju proračunov Republike Slovenije za leti 2017 in 2018 (Uradni list RS, št. 80/16 in 33/17-ZIPRS1718), prve in tretje alineje 41. člena ter določb 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; v nadaljnjem besedilu: ZSZ), 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, 19/15 in 61/17 - GZ), je Občinski svet Občine Trzin na 23. redni seji, dne 20. 12. 2017, sprejel

**ODLOK**  
**o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča**  
**v občini Trzin**

**I. SPLOŠNA DOLOČBA**

**1. člen**  
**(predmet odloka)**

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

- lego in namembnost ter smotrno izkoriščanje stavbnega zemljišča,
- opremljenost stavbnega zemljišča s komunalnimi in drugimi objekti in napravami in možnost priključitve za te objekte in naprave,
- izjemne ugodnosti v zvezi s pridobivanjem dohodka v gospodarskih dejavnostih,
- merila za oprostitev plačevanja nadomestila.

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

**2. člen**  
**(zazidana in nezazidana stavbna zemljišča)**

Za zazidana in nezazidana stavbna zemljišča se štejejo tista zemljišča, kot določajo predpisi o urejanju prostora in predpisi o graditvi objektov.

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

(1) Osnovo za določitev površine zazidanega stavbnega zemljišča predstavljajo uradne evidence, ki jih vodi Geodetska uprava RS in iz katerih občina za potrebe odmere nadomestila črpa potrebne podatke.

(2) 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.

(3) 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.

(4) V površino zazidanega stavbnega zemljišča za poslovni namen se štejejo tudi zunanje poslovne površine, ki se uporabljajo kot spremljevalne površine za opravljanje poslovne dejavnosti. To so zunanja parkirišča, zunanje manipulativne površine, delavnice na prostem, nepokrita skladišča, športna igrišča.

(5) Če podatek o površini zazidanega stavbnega zemljišča ali podatek o dejanski rabi dela stavbe v navedenih uradnih evidencah ne obstaja ali je očitno napačen, le-tega na podlagi terenskega ogleda ali podatkov iz projektne dokumentacije objekta določi organ občine, pristojen za odmero nadomestila, skladno s predpisi o evidentiranju nepremičnin.

(6) Podatki, ki jih občina ne more vpisati v ustrezne evidence, zavezanci pa v skladu z zakonom, ki ureja graditev objektov, sami niso predlagali vpisa novih ali spremenjenih podatkov, se štejejo za pravilne, dokler v ugotovitvenem postopku, začetem na podlagi pritožbe zavezanca zoper odločbo o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča, ni ugotovljeno dejansko stanje, ki predstavlja osnovo za odmero površine za tekoče leto in prihodnja odmernata leta.

#### **4. člen** **(določitev površine nezazidanega stavbnega zemljišča)**

(1) Osnovo za določitev površine nezazidanega stavbnega zemljišča predstavljajo, ki jih vodi Geodetska uprava RS in iz katerih občina za potrebe odmere nadomestila črpa potrebne podatke.

(2) Površina nezazidanega stavbnega zemljišča se določi kot površina zemljiške parcele, ki je namenjena gradnji, ob upoštevanju pogojev 3. člena tega odloka in pogojev vsakokratnega veljavnega prostorskega akta.

### III. DOLOČITEV OBMOČIJ ODMERE NADOMESTILA

#### **5. člen** **(območja odmere nadomestila)**

(1) Območja, ki so predmet odmere nadomestila, določa veljaven prostorski akt. Delijo se na dve skupini in sicer na mejo enot urejanja natančno:

- 1. območje: obsega območje industrijske cone – OIC Trzin,
- 2. območje: ostala območja Občine Trzin.

(2) Območje OIC Trzin vsebuje naslednje enote urejanja prostora: Peske – Bela cesta (NT4/1), Piramida (CT1/1-1), Piramida – Peske, Špruha (CT1/1-2), Gmajna (CT1/1-3), Motnica – jug (CT2/1-1), Motnica – Blatnica (CT2/1-2), Blatnica – sever (CT3/1), Dobrave (CT4/1), Brodišče (CT5/1).

(3) Meje območij iz prejšnjega odstavka so prikazane na pregledni karti »Pregledna karta območij odmere nadomestila« v merilu 1:15000, ki je sestavni del odloka. Na parcelo natančen raspored je razviden iz prikaza območij urejanja prostora osnovne oziroma podrobnejše namenske rabe v merilu 1:5000, ki je sestavni del izvedbenega dela občinskega prostorskega načrta in je na vpogled v digitalni obliki v prostorskem informacijskem sistemu Občine Trzin ter v fizični obliki na sedežu Občine Trzin.

### IV. MERILA ZA DOLOČITEV VIŠINE NADOMESTILA

#### **6. člen** **(splošna merila)**

(2) Za določitev višine nadomestila za zazidana in nezazidana stavbna zemljišča se upoštevajo naslednja merila:

- lega in namen stavbnega zemljišča,
- opremljenost stavbnega zemljišča s posamezno vrsto gospodarske javne infrastrukture ali z omrežji infrastrukture gospodarskih javnih služb.

(2) Za zazidana stavbna zemljišča se upošteva tudi merilo:

- nenamenska uporaba stavbnega zemljišča.

## 7. člen (lega in namen zazidanega stavbnega zemljišča)

(1) Namen uporabe zazidanega stavbnega zemljišča, oziroma dela stavbe na tem stavbnem zemljišču, se določi na podlagi evidenc o nepremičninah. Glede na vrsto dejanske rabe dela stavbe in geografsko lego, se zazidano stavbno zemljišče vrednoti na naslednji način:

Namen	Območje	
	1.	2.
A – stanovanjski namen		
A1 – eno in dvostanovanjske stavbe Sem spadajo: - enostanovanjske stavbe - dvostanovanjske stavbe - garažne stavbe, če se prostor ne uporablja za opravljanje dejavnosti).	230	200
A2 – večstanovanjske stavbe Sem spadajo: - tri- in večstanovanjske stavbe, - stanovanjske stavbe za posebne družbene skupine, - garaže v garažni hiši, pokrita in nepokrita parkirišča, če se prostor ne uporablja za opravljanje dejavnosti).	170	140
Poslovni namen		
B – stavbe splošnega družbenega pomena Sem spadajo: - stavbe za kulturo in razvedrilo, - muzeji in knjižnice, - stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo, - stavbe za zdravstveno oskrbo, - stavbe za šport)	230	230
C – industrijske stavbe	1300	1500
D – gospodarsko-poslovna dejavnost Sem spadajo: - gostinske stavbe, - poslovne in upravne stavbe, - trgovske stavbe in stavbe za storitvene dejavnosti, - stavbe za promet in izvajanje komunikacij, - rezervoarji, silosi in skladišča	950	950

E – nestanovanjske kmetijske stavbe, če se uporabljajo za izvajanje kmetijske poslovne dejavnosti Sem spadajo: - stavbe za rastlinsko pridelavo, - stavbe za rejo živali, - stavbe za spravilo pridelka, - druge nestanovanjske kmetijske stavbe)	170	140
--	-----	-----

(2) Stanovanjski in poslovni namen se odmerita tudi za druge stavbe, ki niso uvrščene drugje, v kolikor se ugotovi, da se del stavbe uporablja za stanovanjski ali poslovni namen. V tem primeru se določijo točke glede na ugotovljen namen uporabe iz zgornje tabele.

### **8. člen** **(opremljenost stavbnega zemljišča)**

(1) Opremljenost stavbnega zemljišča z objekti in omrežji gospodarske javne infrastrukture ali z omrežji infrastrukture gospodarskih javnih služb se ovrednoti z naslednjimi točkami:

Opremljenost	Število točk
<b>Kolektivna komunalna opremljenost</b>	
a.) cesta v makadamski izvedbi	30
b.) cesta v asfaltni izvedbi	50
c.) cesta v asfaltni izvedbi s hodnikom za pešce	80
d.) javna razsvetljava	50
e.) urejena javna parkirišča	50
f.) javne športne površine in otroška igrišča	10
g.) avtobusne postaje in postajališča	10
<b>Individualna komunalna opremljenost</b>	
a.) vodovodno omrežje	30
b.) električno omrežje	30
c.) kanalizacijsko omrežje	50
d.) plinovodno omrežje	80
e.) omrežje elektronskih komunikacij	50

(2) Vrsta ceste, s katero je opremljeno stavbno zemljišče, se določi na priključku dostopne ceste stavbnega zemljišča na javno cesto. Šteje se, da ima stavbno zemljišče možnost priključka, če je omrežje, na katerega se je možno priključiti, oddaljeno od meje stavbnega zemljišča do vključno 50 m in obstaja tudi dejanska možnost priključitve in koriščenja teh komunalnih objektov in naprav. Za urejena javna parkirišča, javne športne površine in otroška igrišča ter avtobusne postaje in postajališča šteje, da ima stavbno zemljišče možnost uporabe infrastrukture, če je ta oddaljena od meje stavbnega zemljišča do vključno 300 m. Pri oddaljenosti se upošteva zračna linija.

## V. ODMERA NADOMESTILA

### **9. člen** **(nenamenska uporaba stavbnega zemljišča)**

(1) Neskladnost obstoječega namena z dovoljenim, ki ga določa veljaven prostorski akt, se v 1. območju ovrednoti dodatno s 780 točkami.

**10. člen**  
**(določitev višine nadomestila)**

(1) Letna višina nadomestila za zazidana stavbna zemljišča se določi kot vsota točk, dobljenih iz 7., 8. in 9. člena tega odloka, ki se pomnoži s površino zazidanega stavbnega zemljišča ter z letno višino točke za odmero nadomestila za zazidana stavbna zemljišča. Zunanje poslovne površine se pomnožijo še s faktorjem 0,3. Namen uporabe zazidanega stavbnega zemljišča E – nestanovanjske kmetijske stavbe pa se pomnoži s faktorjem 0,5.

(2) Letna višina nadomestila za nezazidana stavbna zemljišča se določi tako, da se površina nezazidanega stavbnega zemljišča pomnoži z letno višino točke za odmero nadomestila za nezazidana stavbna zemljišča in faktorjem, ki je določen ločeno glede na območje:

	Območje	
	1.	2.
<b>Nezazidano stavbno zemljišče</b>	<b>1,5</b>	<b>1</b>

**11. člen**  
**(vrednost točke)**

(1) Vrednost letne točke za izračun nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča znaša:

- za zazidano stavbno zemljišče 0,001629 EUR,
- za nezazidano stavbno zemljišče 0,11323 EUR.

(2) Vrednost točke za odmerno leto se z ugotovitvenim sklepom župana letno revalorizira s količnikom, ugotovljenim na podlagi letnega povprečnega indeksa rasti cen življenjskih potrebščin po podatkih Statističnega urada RS, za obdobje pred letom za katero se nadomestilo odmerja, v kolikor je količnik večji od ena.

**12. člen**  
**(zavezanec)**

(1) 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). Če le-ta ni znan, je zavezanec za plačilo lastnik.

(2) 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**  
**(prijava nadomestila)**

Zavezanec za plačilo nadomestila je dolžan občinski upravi sporočiti vse spremembe, ki bi kakorkoli vplivale na odmero nadomestila v roku petnajstih dni po nastanku spremembe. V kolikor zavezanec tega ne sporoči, občinska uprava sama pridobi podatke iz ustreznih evidenc.

VI. OPROSTITVE PLAČILA NADOMESTILA

**14. člen**  
**(oprostitve plačila nadomestila)**

(1) 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 za svojo versko dejavnost.

(2) Nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča se na lastno zahtevo za dobo pet let oprosti občan, ki 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 komunalnega prispevka. Petletna oprostitev začne teči od dneva vselitve v stanovanje ali stanovanjsko hišo.

## VII. PREHODNA IN KONČNA DOLOČBA

### **15. člen**

#### **(revalorizacija vrednosti točke)**

Vrednost letne točke iz 10. člena tega odloka se za odmerno leto 2018 ne revalorizira.

### **16. člen**

#### **(prenehanje veljavnosti obstoječega odloka)**

(1) Z dnem uveljavitve tega odloka preneha veljati Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Trzin (Uradni vestnik OT, št. 11/2003).

(2) Pritožbe zavezancev, vezane na odmero nadomestila za pretekla odmerna leta, se obravnavajo na podlagi takrat veljavnega odloka.

### **17. člen**

#### **(uveljavitev odloka)**

Ta odlok začne veljati osmi dan po objavi v Uradnem vestniku Občine Trzin, uporabljati pa se začne 1. januarja 2018.

Številka: 23-7/2017  
Datum: 20. 12. 2017

Župan Občine Trzin  
Peter Ložar



PRILOGA 1:

OBCINA TRZIN

Pregledna karta območij odmere nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča

