

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) in 20. člena Statuta Občine Lukovica (Ur. vestnik Občine Lukovica, št. 9/11, 15/14), je Občinski svet Občine Lukovica na \_\_\_\_\_ redni seji, dne \_\_\_\_\_ sprejel

**O D L O K**  
**o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča**  
**v Občini Lukovica**

**I. SPLOŠNI DOLOČBI**

1. člen  
(predmet odloka)

- (1) S tem odlokom se določijo podlage za odmero nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča (v nadaljevanju: nadomestilo):
- zazidana in nezazidana stavbna zemljišča,
  - območja, ki so predmet odmere nadomestila,
  - merila za določitev višine nadomestila,
  - zavezanca za plačilo nadomestila in način odmere nadomestila,
  - oprostitve plačila nadomestila.

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

2. člen  
(zazidana stavbna zemljišča)

- (1) 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.
- (2) 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)

- (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 določena stavba, gradbene parcele še nima določene, 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 pa se šteje za nezazidano stavbno zemljišče.
- (3) Ne glede na določbe tega člena, kot nezazidano stavbno zemljišče štejejo tudi zemljiške parcele, za katere je s prostorsko izvedbenim aktom določeno, da so namenjene za površinsko izkoriščanje mineralnih surovin, če:
  - je s prostorsko izvedbenim aktom določeno, da se po opustitvi izkoriščanja na njih izvede sanacija tako, da se namenijo za gradnjo;
  - je za takšno izkoriščanje na njih že podeljena koncesija, vendar se z izkoriščanjem na njih še ni začelo;
  - se je z izkoriščanjem na njih že prenehalo in je s prostorsko izvedbenim aktom 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.

#### 4. člen

(določitev površine zazidanega stavbnega zemljišča)

- (1) Občina podatke za določitev površine zazidanega stavbnega zemljišča pridobiva iz uradnih evidenc, ki jih vodi Geodetska uprava RS.
- (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) 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.
- (4) 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.
- (5) Površina zazidanega stavbnega zemljišča za poslovni namen — zunanje poslovne površine, 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.
- (6) Poslovni namen pomeni opravljanje pridobitne ali nepridobitne dejavnosti (dejavnost) v katerikoli organizacijski obliki, ki je vpisana v Poslovni register Slovenije.

- (7) 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.
- (8) Če podatek o površini stavbe v uradnih evidencah ne obstaja ali se o določitvi površine ne vodi uradni postopek ali obstaja dvom o njegovi pravilnosti, le-tega na podlagi javnega naznanila ter javne razgrnitve podatkov, izvedene v skladu s predpisi, ki urejajo evidentiranje nepremičnin, določi Občina Lukovica.
- (9) Evidenco zazidanih stavbnih zemljišč vodi Občina Lukovica in je na vpogled pri pristojni službi.

#### 5. člen

(določitev površine nezazidanega stavbnega zemljišča)

- (1) Občina podatke za določitev površine nezazidanega stavbnega zemljišča uporablja naslednji uradni evidenci: Zemljiški kataster in Kataster stavb.
- (2) 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 in pogojev oziroma omejitev, določenih z drugimi pravnimi akti.
- (3) Evidenco nezazidanih stavbnih zemljišč vodi Občina Lukovica in je na vpogled pri pristojni službi.

### III. DOLOČITEV OBMOČIJ ODMERE NADOMESTILA

#### 6. člen

(območja odmere nadomestila)

- (1) Območja, ki so predmet odmere nadomestila, so določena na podlagi naslednjih kriterijev:
- komunalne opremljenosti naselij;
  - dostopnosti območja;
  - dostopnosti do javnih funkcij;
  - reliefne značilnosti območja.
- (2) Območja iz prvega odstavka tega člena so določena na mejo naselij skladno z Registrom prostorskih enot in se delijo na:
- OBMOČJE I., v katerem so naslednja naselja:  
Blagovica, Krašnja, Lukovica pri Domžalah, Prevoje pri Šentvidu in Šentvid pri Lukovici.
  - OBMOČJE II., v katerem so naslednja naselja:  
Brdo pri Lukovici, Čeplje, Gradišče pri Lukovici, Imovica, Kompolje, Podsmrečje, Preserje pri Lukovici, Prevalje, Rafolče, Spodnje Koseze, Spodnje Loke, Spodnje Prapreče, Šentožbolt, Trnjava, Trojane, Videm pri Lukovici, Vrba, Vrhovlje, Zgornje Loke, Zgornje Prapreče, Žirovše.
  - OBMOČJE III., v katerem so naslednja naselja:  
Brezovica pri Zlatem Polju, Bršlenovica, Češnjice, Dupeljne, Gabrje pod Špilkom, Golčaj, Gorenje, Hribi, Javorje pri Blagovici, Jelša, Koreno, Korpe, Krajno Brdo,

Lipa, Log, Mala Lašna, Mali Jelnik, Obrše, Podgora pri Zlatem Polju, Podmilj, Poljane nad Blagovico, Preserje pri Zlatem Polju, Prevoje nad Blagovico, Prilesje, Prvine, Selce, Spodnji Petelinjek, Straža, Suša, Trnovče, Učak, V Zideh, Veliki Jelnik, Vošče, Vranke, Vrh nad Krašnjo, Zavrh pri Trojanah, Zgornji Petelinjek, Zlatenek, Zlato Polje.

(3) Pregledna karta območij naselij je priloga tega odloka.

#### IV. MERILA ZA DOLOČITEV VIŠINE NADOMESTILA

##### 7. člen (splošna merila)

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

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

##### 8. člen (opremljenost zazidanega stavbnega zemljišča z infrastrukturo)

(1) Opremljenost zazidanega stavbnega zemljišča z objekti in omrežji komunalne opreme in gospodarske javne infrastrukture se upošteva z naslednjimi točkami:

Infrastruktura	Opremljenost stavbnega zemljišča	Število točk
prometno omrežje	vsa zemljišča v naselju	11
kanalizacijsko omrežje	zemljišča, za katera je možno izvesti priključek na kanalizacijsko omrežje	5
električno omrežje	zemljišča, za katera je možno izvesti priključek na elektroenergetsko omrežje	5
vodovodno omrežje	zemljišča, za katera je možno izvesti priključek na vodovodno omrežje	4
omrežje javne razsvetljave	vsa zemljišča v naselju, ki ima vzpostavljeno omrežje javne razsvetljave	2

(2) Opremljenost stavbnega zemljišča z objekti in omrežji komunalne opreme, gospodarske javne infrastrukture in javne infrastrukture, določi Občina Lukovica, v primeru dvoma v pravilnost podatkov pa potrdilo izda pristojni upravljavec infrastrukture.

##### 9. člen (lega in namen zazidanega in nezazidanega stavbnega zemljišča)

(1) Uporaba stavbnega zemljišča se vrednoti glede na geografsko lego in namen uporabe na naslednji način:

Namen stavbnega zemljišča	Območja		
	Območje I.	Območje II.	Območje III.
A – Poslovni namen	85	75	60
A1 – Poslovni namen – zunanje poslovne površine	68	60	48
B – Stanovanjski namen	15	10	7
C – nezazidano stavbno zemljišče	15	10	7
D – nezazidano stavbno zemljišče – sprejeti prostorski izvedbeni akt	30	30	30

- (2) A – Poslovni namen se določi za vse dele stavb, ki se v registru nepremičnin vodijo pod skupino CC-SI klasifikacije (dejanska raba) »12 – Nestanovanjske stavbe« ali katere koli njene podskupine, z izjemo podskupine »1271 – Nestanovanjske kmetijske stavbe« ali katere koli njene podskupine, če se v stavbnem delu opravlja dejavnost oziroma je namenjen opravljanju dejavnosti.
- (3) A1 – Poslovni namen – ZPP se določi za vse površine, ki služijo opravljanju dejavnosti A – Poslovni namen oziroma predstavljajo samostojno dejavnost.
- (4) B – Stanovanjski namen se določi za vse vrste delov stavb, ki so v registru nepremičnin označeni 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 dejavnost A – Poslovni namen.
- (5) Če podatek o dejanski rabi stavbe v uradnih evidencah ne obstaja ali se o določitvi dejanske rabe ne vodi uradni postopek ali obstaja dvom o njegovi pravilnosti, le-tega na podlagi javnega naznanila ter javne razgrnitve podatkov, izvedene v skladu s predpisi, ki urejajo evidentiranje nepremičnin, določi Občina Lukovica.

## V. ODMERA NADOMESTILA

### 10. člen (določitev višine nadomestila)

- (1) Letna višina nadomestila za zazidana stavbna zemljišča se določi kot vsota točk, določenih v 8. in 9. členu tega odloka, pomnožena s površino zazidanega stavbnega zemljišča ter z vrednostjo točke za odmero nadomestila za zazidana stavbna zemljišča.
- (2) Letna višina nadomestila za nezazidana stavbna zemljišča se določi kot število točk, določenih v 9. členu tega odloka, pomnožena s površino nezazidanega stavbnega zemljišča ter z vrednostjo točke za odmero nadomestila za nezazidana stavbna zemljišča.

### 11. člen (vrednost točke)

- (1) Letna vrednost točke za odmero nadomestila za posamezno odmerno leto se določi na predlog župana s sklepom občinskega sveta.
- (2) Vrednost točke za izračun nadomestila za uporabo zazidanega stavbnega zemljišča za leto 2018 znaša 0,0143 €/m<sup>2</sup>, vrednost točke za izračun nadomestila za uporabo nezazidanega stavbnega zemljišča za leto 2018 pa znaša 0,0075 €/m<sup>2</sup>.

- (3) Če župan ne poda predloga za spremembo vrednosti točke, se točka za tekoče odmernο leto določi tako, da se vrednost točke iz predhodnega leta revalorizira z indeksom rasti cen življenjskih potrebščin, kot ga za tekoče leto izračunava SURS.

12. člen  
(zavezanec za plačilo nadomestila)

- (1) Zavezanec za plačilo nadomestila je neposredni uporabnik zemljišča oziroma stavbe ali dela stavbe (imetnik pravice razpolaganja oziroma lastnik, najemnik stanovanja oziroma poslovnega prostora).

13. člen  
(odmera nadomestila)

- (1) Postopek odmere nadomestila vodi Finančna uprava Republike Slovenije.
- (2) Nadomestilo za zazidano stavbno zemljišče se odmeri za vsak stavbni del in vzpostavljeno zunanjo poslovno površino posebej.
- (3) Nadomestilo za nezazidano stavbno zemljišče se odmeri za vsako zemljiško parcelo posebej.

## **VI. OPROSTITVE PLAČILA NADOMESTILA**

14. člen  
(oprostitve plačila nadomestila)

- (1) Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča se ne plačuje:
- za zemljišča, ki se uporabljajo za potrebe obrambe,
  - 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 določeno drugače,
  - za stavbe, ki jih uporabljajo verske skupnosti za svojo versko dejavnost.
- (2) Oprostitev plačila nadomestila za zazidano stavbno zemljišče velja za:
- zavezance z nižjimi dohodki (prejemniki socialne pomoči), za obdobje prejetje pomoči;
  - občana na lastno zahtevo za dobo pet let, 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 komunalni prispevek. Petletna doba oprostitve plačevanja nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča začne teči od dneva vselitve v stanovanje ali stanovanjsko hišo. Kot datum vselitve se šteje datum prijave stalnega prebivališča pri pristojni upravni enoti.

## **VII. PREHODNA DOLOČBA IN KONČNI DOLOČBI**

15. člen  
(obrnava pritožb v prehodnem obdobju)

- (1) Postopki za odmero nadomestila, za katera so bila odločbe izdane pred uveljavitvijo tega odloka, se izvedejo po dosedanjih predpisih.

16. člen  
(prenehanje veljavnosti obstoječega odloka)

- (1) Z dnem uveljavitve tega odloka preneha veljati Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v občini Lukovica (Uradni vestnik Občine Lukovica, št. 10/16).

17. člen  
(uveljavitev odloka)

- (1) Ta odlok začne veljati osmi dan po objavi v Uradnem vestniku Občine Lukovica, uporablja pa se od 1.1.2018 dalje.

OBČINA LUKOVICA  
OBČINSKI SVET  
Štev.:  
Datum:

Župan Občine Lukovica  
Matej Kotnik, l.r.