



Občina Ivančna Gorica  
Prijetno domače

Občina Ivančna Gorica  
*Municipality of Ivančna Gorica*

Sokolska ulica 8, SI-1295 Ivančna Gorica, EU  
T +386 0 1 7812 100, F +386 0 1 7812 120  
E info@ivancna-gorica.si, W ivancna-gorica.si

Številka: 007-0007/2014-1

Datum: 24.11.2014

STATUS DOKUMENTA:

**PREDLOG–1. obravnava**

**ZADEVA:** PREDLOG ODLOKA O NADOMESTILU ZA UPORABO STAVBNEGA ZEMLJIŠČA NA OBMOČJU OBČINE IVANČNA GORICA

**1. Predlog besedila sklepov občinskega sveta:**

Občinski svet Občine Ivančna Gorica sprejme predlog Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča na območju Občine Ivančna Gorica in ga posreduje v nadaljnjo obravnavo.

**2. Predlagatelj:** Dušan Strnad, župan Občine Ivančna Gorica.

**3. Osebe, odgovorne za strokovno pripravo in usklajenost gradiva:** Irena Lavrih (direktorica Občine Ivančna Gorica) in Igor Martinšek (Terragis d.o.o.)

**4. Izjava, da je gradivo obravnaval pristojni odbor ali komisija občinskega sveta ali Nadzorni odbor Občine**

Gradivo bodo pred 2. obravnavo na seji OS obravnavala pristojna delovna telesa Občinskega sveta Občine Ivančna Gorica.

**5. Predlog morebitnega skrajšanja poslovnih rokov za obravnavo: /**

**6. Ocena finančnih posledic sklepov:** Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča je eden od virov prihodka proračuna Občine Ivančna Gorica.

**7. Kratek povzetek gradiva:** Ministrstvo za finance (v nadaljevanju MF) je za leto 2015 predvidelo znižanje povprečnine in ukinitvev sredstev za investicije občinam. To pa pomeni, da bo tudi občina Ivančna Gorica deležna bistvenega znižanja prihodkov. Kot nadomestitev izpada prihodkov je MF predlagalo, da občine sredstva nadomestijo s tem, da odmerijo nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča (NUSZ) na podlagi evidenc registra nepremičnin Geodetske uprave RS. Evidence je država uredila v času priprav na uvedbo Davka na nepremičnine. Ker davek na nepremičnine ni bil uveden, lahko občine zopet zaračunavajo NUSZ.



Občina Ivančna Gorica

Prijetno domače

Občina Ivančna Gorica se trenutno še vedno poslužuje odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča Občine Grosuplje iz l. 1987 na podlagi statutarnega sklepa, ki ga je sprejel Občinski svet Občine Ivančna Gorica decembra 1994. Po tem Odloku plačujejo nadomestilo le zavezanci iz naselij Ivančna Gorica, Stična, Višnja Gora, Šentvid pri Stični, Zagradec in Fužina.

Iz navedenih razlogov se predlaga, da se predlog Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča na območju Občine Ivančna Gorica posreduje v prvo obravnavo občinskemu svetu Občine Ivančna Gorica in da se ga na naslednji seji OS tudi sprejme.

Ker je prostor v pravno urejeni državi pravno zaščiten dobrina, je za vsako obremenjevanje prostora določena odškodnina. Ena od njih je tudi nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča, kot dajatev za pravico uživanja in obremenjevanja zemljišča na katerem je zgrajen objekt ali se na njem predvideva gradnja objekta in je glede na zakonodajo opredeljeno kot stavbno zemljišče. Pravno je nadomestilo za uporabo stavbnih zemljišč predpisano z Zakonom o stavbnih zemljiščih (Uradni list SRS 18/84, SRS 32/85, SRS 33/89, RS 24/92, RS 29/95, RS 44/97, RS 67/02-ZV-1, 110/02-ZUreP-1 in 110/02-ZGO-1), Zakonom 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) in Zakonom o graditvi objektov ZGO-1-UPB1 (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 in 110/13).

Občine z odloki določajo območja, na katerih se plačuje nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča in merila za določitev višine tega nadomestila, ki so ga dolžni plačevati zavezanci, kot tudi merila za popolno in delno oprostitev plačila nadomestila.

Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča plačuje zavezanec na podlagi odločbe, ki mu jo izda davčni organ, ki je pristojen za območje, kjer leži nepremičnina.

Davčni organ izda odločbe po uradni dolžnosti na podlagi občinskega odloka in vrednosti točke, veljavne na dan 1. januarja leta, za katero se določa nadomestilo. Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča določi zavezancem davčni organ na podlagi podatkov, ki mu jih posredujejo občine do 31. decembra preteklega leta za naslednje leto.

Zakon določa, da je zavezanec za plačilo nadomestila za uporabo stavbnih zemljišč neposredni uporabnik stavbnega zemljišča. To pomeni, da je zavezanec bodisi lastnik ali uživalec (najemnik oz. zakupnik) ali tisti, ki ima pravico razpolaganja s stavbnimi zemljišči.

Ker v dani situaciji ne moremo pridobiti natančnih podatkov za vzpostavitev evidence za nepozidana stavbna zemljišča, bi z odmero za nepozidana stavbna zemljišča počakali do vzpostavitve potrebnih evidenc oziroma do morebitne uveljavitve državnega zakona o davku na nepremičnine.

Nadomestilo za uporabo zazidanega stavbnega zemljišča se plačuje od stanovanjske oziroma poslovne površine stavbe.

Podatke za vzpostavitev evidence za plačilo nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča se pridobi iz registra nepremičnin iz Geodetke uprave RS (najnovejše razpoložljivo stanje) in drugih državnih in občinskih evidenc (centralni register prebivalstva – CRP, gospodarska javna infrastruktura – GJI...) .

Priloga:

- Predlog odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča na območju Občine Ivančna Gorica



Občina Ivančna Gorica  
Prijetno domače

## **PREDLOG -1. obravnava**

Na podlagi 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 - uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10 in 40/12 - ZUJF), 58. člen Zakona o stavbnih zemljiščih (Uradni list SRS 18/84, SRS 32/85, SRS 33/89, RS 24/92, RS 29/95, RS 44/97, RS 67/02-ZV-1, 110/02-ZUreP-1 in 110/02-ZGO-1), 180. 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), 218., 218. a, 218. b, 218. c, 218. č in 218. d člena Zakona o graditvi objektov ZGO-1-UPB1 (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.), ter 16. člena Statuta Občine Ivančna Gorica (Uradni list RS, št. 59/11 in 98/13) je Občinski svet Občine Ivančna Gorica na .....seji, dne ....., sprejel

### **ODLOK**

#### **o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča na območju Občine Ivančna Gorica**

#### **SPLOŠNA DOLOČILA**

##### **1. člen**

Ta odlok določa območja, na katerih se v Občini Ivančna Gorica plačuje nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča (v nadaljevanju: nadomestilo), zavezanec za plačilo, merila za določitev višine nadomestila ter merila za popolno ali delno oprostitev plačila nadomestila.

##### **2. člen**

- 1) Zavezanec za plačilo nadomestila je lastnik ali neposredni uporabnik zemljišča oziroma stavbe ali dela stavbe oziroma drugega objekta (imetnik pravice razpolaganja oziroma lastnik, najemnik stanovanja oziroma poslovnega prostora).
- 2) V primeru solastništva je zavezanec za plačevanje nadomestila le tisti od solastnikov, ki je neposredni uporabnik stavbnega zemljišča oziroma tisti, za katerega se solastniki dogovorijo. Odločba o odmeri nadomestila se praviloma izda večinskemu lastniku oziroma enemu od solastnikov, če jih je več v istem deležu oziroma na zahtevo solastnika tudi vsakemu solastniku posebej. V primeru da do dogovora med solastniki o zavezancu ne pride, se nadomestilo odmeri vsakemu solastniku sorazmerno z njegovim lastniškim deležem.



Občina Ivančna Gorica

Prijetno domače

## OBMOČJA, NA KATERIH SE PLAČUJE NADOMESTILO

### 3. člen

Glede na gostoto javnih funkcij in poslovnih dejavnosti, dostopnost z javnimi prometnimi sredstvi in splošno opremljenost s komunalno infrastrukturo ter dostop na avtocesto, se območje občine Ivančna Gorica razdeli na :

I. območje: naselje Ivančna Gorica

II. območje: naselja Višnja Gora, Stična, Vir pri Stični, Šentvid pri Stični, Muljava, Krka, Zagradec, Fužina, Mleščevo, Mrzlo polje, Malo Hudo

III. območje: ostala naselja v občini Ivančna Gorica, ki niso opredeljena v I. in II. območju.

IV. območje: izjemno ugodne lokacije vezane na avtocesto.

### 4. člen

Meje območij iz prejšnjega člena, na katerih se za uporabo stavbnega zemljišča plačuje nadomestilo, so razvidna iz grafične karte v preglednem merilu, ki je sestavni del tega odloka (Priloga 1). Občanom je na vpogled pri občinski upravi Občine Ivančna Gorica.

## MERILA ZA DOLOČITEV VIŠINE NADOMESTILA

### 5. člen

- 1) Za zazidana stavbna zemljišča po tem členu se 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 gradbenih inženirskih objektov, ki niso objekti gospodarske javne infrastrukture. 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.
- 2) Nadomestilo za uporabo zazidanega stavbnega zemljišča se plačuje od stanovanjske oziroma poslovne površine stavbe.
- 3) Stanovanjska površina je neto tlorisna površina sob, predsob, hodnikov v stanovanju, kuhinje, kopalnice, shrambe in drugih zaprtih prostorov stanovanja ter neto tlorisna površina garaže za osebne avtomobile, pri čemer se upoštevajo vse etaže v objektu, ne glede na dejansko uporabo.
- 4) Poslovna površina je neto tlorisna površina poslovnega prostora in vseh prostorov, ki so funkcionalno povezani s poslovnim prostorom.
- 5) Za poslovne površine se po tem odloku štejejo tudi nepokrita skladišča, parkirišča, delavnice na prostem, kampi, teniška igrišča, hipodromi, odprti bazeni in kopališča ter vsi ostali infrastrukturni objekti in



Občina Ivančna Gorica

Prijetno domače

površine, ki služijo za opravljanje poslovnih dejavnosti in ki po Zakonu o graditvi objektov niso objekti gospodarske javne infrastrukture (peskokopi, deponije...).

## 6. člen

Za določitev višine nadomestila se upoštevajo naslednja merila:

1. opremljenost stavbnega zemljišča s komunalnimi in drugimi objekti in napravami ter dejanske možnosti priključitve na te objekte in naprave in uporabe le teh,
2. lega oziroma območje stavbnega zemljišča iz 3. člena tega odloka,
3. namembnost oziroma vrsta dejavnosti,
4. izjemne ugodnosti lokacije v zvezi s pridobivanjem dohodka v gospodarskih in poslovnih dejavnostih,
5. nezazidana stavbna zemljišča.

## 7. člen

(Opremljenost stavbnega zemljišča)

- 1) Opremljenost stavbnega zemljišča s komunalnimi in drugimi napravami individualne in skupne rabe ter dejanske možnosti priključitve na te naprave se ovrednoti z naslednjimi točkami:

	<b>Opis opremljenosti</b>	<b>Število točk</b>
1.	CESTA (protiprašna cestna površina)	15
2.	CESTA (makadamska izvedba)	10
4.	KANALIZACIJA	15
5.	VODOVODNO OMREŽJE	15
6.	ELEKTRIČNO OMREŽJE	10
7.	ODVOZ ODPADKOV	10

- 2) Pri izračunu iz prejšnjega odstavka tega člena se šteje možnost priklopa oziroma uporabe javne storitve in ne dejanski priklop oziroma uporaba.

## 8. člen

(Lega in namembnost oziroma vrsta dejavnosti)

Glede na lego in namembnost oziroma vrsto dejavnosti se stavbna zemljišča točkujejo z naslednjim številom točk:

Vrsta dejavnosti oziroma namembnost	Lega stavbnega zemljišča/število točk		
	I. območje	II. območje	III. območje
A Stavbna zemljišča za stanovanjske namene	100	80	60
B Stavbna zemljišča za poslovne namene gospodarskih dejavnosti, obrtnih dejavnosti in trgovine	200	150	100
C Druge poslovne površine, ko so nepokrita skladišča, interna parkirišča, delavnice na prostem parkirišča	30	20	10



Občina Ivančna Gorica

Prijetno domače

	trajnejšega značaja, kampi, teniška igrišča, hipodromi, odprti bazeni, kopališča, peskokopi, kamnolomi, cestne baze, deponije gospodarskih družb...			
D	Stavbna zemljišča za vinske kleti, zidanice	100	90	80

## 9. člen

(Izjemne ugodnosti v gospodarskih in poslovnih dejavnostih)

V gospodarskih in poslovnih dejavnostih se pri uporabi stavbnega zemljišča upoštevajo izjemne ugodnosti v zvezi z možnostjo pridobivanja dohodka, v nekaterih gospodarskih in poslovnih dejavnostih. K točkam glede na opremljenost s komunalno infrastrukturo in možnost priključitve nanjo, ter glede na namembnost in lego zemljišča se prištejejo dodatne točke za vrednotenje nadomestila pri naslednjih dejavnostih:

Dejavnost	Število dodatnih točk
I. Vse poslovne dejavnosti, katere so vezane na avtocesto, ki sodi v omrežje gospodarske javne infrastrukture državnega pomena in javnih površin na njih kot so npr. bencinski servisi ob avtocesti, gostinska dejavnost na počivališčih ob avtocesti in podobno.	2000

## 10. člen

(Nezazidana stavbna zemljišča)

- 1) Za nezazidana stavbna zemljišča po tem členu se z dnem, ko se začne uporabljati ta zakon, štejejo tista 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) Nadomestilo za nezazidano stavbno zemljišče se ne odmerja, če je površina zemljišča manjša od predpisane površine v posamezni enoti urejanja prostora iz veljavnega prostorskega akta in na njemu ni mogoče postaviti samostojnega objekta.
- 3) Za zazidano stavbno zemljišče se po tem odloku ne šteje zemljišče na katerem so zgrajeni objekti za katere ni potrebno pridobiti gradbenega dovoljenja.

## 11. člen

Nezazidano stavbno zemljišče se točkuje od celotne površine nezazidanega zemljišča z 1/4 točk določenih glede na njegovo lego in namen oziroma vrsto dejavnosti ter komunalno opremljenost na podlagi 7., 8. in 9. člena tega odloka.



Občina Ivančna Gorica  
Prijetno domače

## DOLOČANJE VIŠINE NADOMESTILA

### 12. člen

Vrednost točke za izračun nadomestila na območju Občine Ivančna Gorica na predlog župana določi občinski svet s sklepom za vsako leto posebej. V primeru, da se vrednost točke za prihodnje leto ne določi, velja za izračun zadnja veljavna vrednost točke, ki jo je sprejel s sklepom Občinski svet Občine Ivančna Gorica.

### 13. člen

Višina nadomestila se določi po naslednji formuli:

Nadomestilo = površina x število točk x vrednost točke x št. mesecev

### 14. člen

- 1) Odločbo o odmeri nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča izda zavezancu pristojni davčni organ, ki tudi vodi postopek odmere, pobiranja in vračanja, izterjave, odpisa nadomestila zaradi neizterljivosti, zastaranja, plačila obresti in druge postopke v skladu s predpisi s tega področja.
- 2) Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča plačujejo zavezanci v dveh obrokih.

### 15. člen

- 1) Podatki za izračun se pridobijo iz uradnih evidenc Geodetske uprave RS in prostorskih aktov, ki veljajo na območju Občine Ivančna Gorica.
- 2) Občina Ivančna Gorica lahko zavezance na krajevno običajen način pozove, da ji posredujejo vse potrebne resnične podatke za izračun nadomestila. Zavezanci so dolžni v 10 dneh po sprejemu obvestila oziroma poziva Občini Ivančna Gorica sporočiti potrebne podatke za odmero nadomestila.
- 3) Če občinski organ, ki vodi evidence za odmero nadomestila, ugotovi, da podatki, ki so jih posredovali zavezanci, odstopajo od podatkov iz uradnih evidenc ali če kako drugače ugotovi, da so podatki neresnični, lahko odmeri nadomestilo na podlagi podatkov, ki jih občinski organ pridobi iz uradnih evidenc ali na drug način. Občinski organ je dolžan v tem primeru o tem obvestiti zavezanca za plačilo nadomestila. Na tak način pridobljeni podatki se lahko tudi uvrstijo v uradne evidence.
- 4) Zavezancem za plačilo, ki pristojni službi občine Ivančna Gorica ne sporočijo ustreznih podatkov pristojni službi, se odmeri nadomestilo od površin, ki so na razpolago v uradnih evidencah. Če teh podatkov ni, se lahko odmeri nadomestilo na podlagi uradnih podatkov, do katerih ima dostop občinska uprava.
- 5) Če nastane obveznost za plačilo nadomestila po tem odloku ali sprememba med letom, se le ta upošteva z dnem prenosa ali začetka obveznosti plačevanja nadomestila.



Občina Ivančna Gorica  
Prijetno domače

## OPROSTITVE PLAČILA NADOMESTILA

### 16. člen

Nadomestilo se ne plačuje za zemljišče, ki se uporablja:

- 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 potrebe obrambe in zaščite,
- za objekte, ki so v lasti Občine Ivančna Gorica in so namenjeni za opravljanje njene lastne dejavnosti,
- za objekte, ki so v lasti Krajevnih skupnosti in so namenjeni za opravljanje njenih lastnih dejavnosti,
- za javne zavode, sklade in agencije, katerih ustanovitelj je Občina Ivančna Gorica (šole, vrtci, itd.),
- za stavbe, ki jih verske skupnosti uporabljajo za svojo versko dejavnost,
- za potrebe humanitarnih organizacij,
- za objekte javne gospodarske infrastrukture,
- za objekte, ki služijo za požarno varnost;
- za objekte, ki služijo za dejavnosti društev in drugih neprofitnih organizacij.

### 17. člen

- 1) Plačila nadomestila so oproščeni občani, ki prejemajo le denarni prejemek po zakonu, ki ureja socialno varstvo. Pri oprostitvi plačila se upoštevajo merila in pogoji iz zakona, ki urejajo socialno varstvo.
- 2) O oprostitvah plačila nadomestila odloča na podlagi pisnega zahtevka občinska uprava za vsako leto posebej. Zahtevki za oprostitev plačila nadomestila skupaj z dokazili vložijo zavezanec do 30. novembra za prihodnje leto.
- 3) V kolikor je bila odločba s strani davčne uprave že izdana, je možna pritožba skladno s poukom o pravnem sredstvu v izdani odločbi.

### 18. člen

- 1) Plačilo nadomestila se oprosti zavezanca za vse novozgrajene objekte, za katere je bil plačan komunalni prispevek, za dobo 5 let, šteto od datuma plačila. Plačila se oprosti za tisti del zazidanega ali nezazidanega stavbnega zemljišča, za katerega je bil komunalni prispevek plačan.
- 2) Plačilo nadomestila se oprosti za dobo 5 let zavezanca, ki z nakupom nepremičnine prvič rešuje stanovanjski problem.

## KAZENSKÉ DOLOČBE





Občina Ivančna Gorica

Prijetno domače

19. člen

- 1) Z globo 850 EUR se za prekršek kaznuje pravna oseba, ki ne posreduje podatkov v 10 (desetih) dneh po prejemu obvestila oziroma poziva (2. Odstavek 15. Člena).
- 2) Z globo 650 EUR se za prekršek iz prejšnjega odstavka tega člena kaznuje samostojni podjetnik posameznik in posameznik, ki samostojno opravlja dejavnost.
- 3) Z globo 250 EUR se za prekršek iz prvega odstavka tega člena kaznuje odgovorna oseba pravne osebe.
- 4) Z globo 150 EUR se za prekršek iz prvega odstavka tega člena kaznuje posameznik.
- 5) Nadzor nad izvajanjem tega odloka vrši Medobčinski inšpektorat.

## KONČNE DOLOČBE

### 20. člen

Z dnem uveljavitve tega odloka, prenehajo veljati določbe Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča na območju Občine Grosuplje (Uradni list RS, št. 38/87, 9/89 in 3/92), ki se nanašajo na območje Občine Ivančna Gorica.

### 21. člen

Ta odlok začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije, uporablja pa se od 01.01.2015 dalje.

Številka: 007-0007/2014-1

Datum: 21.11.2014

Župan  
Občine Ivančna Gorica  
Dušan Strnad