

Na podlagi VI. poglavja Zakona o stavbnih zemljiščih (Uradni list SRS, št. 18/84, 32/85 – popr., 33/89, Uradni list RS, št. 24/92 – odl. US, 44/97 – ZSZ, 101/13 – ZDavNepr in 22/14 – odl. US), 218. do 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, 22/14 – odl. US, 19/15, 61/17 – GZ in 66/17 – odl. US), 55. člena Zakona o izvrševanju proračunov Republike Slovenije za leti 2025 in 2026 (Uradni list RS, št. 104/24, 17/25 – ZFO-1E in 32/25 – ZJU-1) in 17. člena Statuta Občine Mengeš (Uradni vestnik Občine Mengeš, št. 1/15 in 5/25) je Občinski svet Občine Mengeš na _____ redni seji, dne _____2025, sprejel

ODLOK O ODMERI NADOMESTILA ZA UPORABO STAVBNEGA ZEMLJIŠČA V OBČINI MENGEŠ

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen (predmet odloka)

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

- evidence za odmero nadomestila,
- 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.

2. člen (gradbena parcela)

(1) Izraz gradbena parcela, ki se uporablja v tem odloku, predstavlja zemljišče z zgrajeno stavbo ali namenjeno gradnji stavbe, na katerem so vse površine potrebne za funkcioniranje stavbe, oziroma je trajno namenjeno redni rabi te stavbe in je kot tako določeno skladno s predpisi s področja graditve in urejanja prostora ter tem odlokom.

(2) Gradbena parcela je lahko sestavljena iz ene ali več zemljiških parcel ali njihovih delov, mora pa biti v celoti v območju namenske rabe, kjer je gradnja dovoljena.

3. člen (zazidana stavbna zemljišča)

(1) Kot zazidana stavbna zemljišča štejejo zemljišča, na katerih so gradbene parcele z zgrajenimi stavbami in gradbenimi inženirskimi objekti, ki niso objekti gospodarske javne infrastrukture in zemljišča, na katerih se je na podlagi dokončnega gradbenega dovoljenja začelo z gradnjo stavb in gradbenih inženirskih objektov, ki niso objekti gospodarske javne infrastrukture.

(2) Če določena stavba gradbene parcele 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 parcele pa se šteje za nezazidano stavbno zemljišče.

4. 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 na posameznem od zgoraj navedenih zemljišč stoji objekt, se kot nezazidano stavbno zemljišče določi zemljiška parcela, na kateri stoji takšen objekt, od katere se odšteje površino gradbene parcele.

(3) Če gradbena parcela ni določena, se do njene določitve kot nezazidano stavbno zemljišče šteje površina zemljiške parcele, na kateri stoji objekt, od katere se odšteje površina fundusa objekta, pomnožena s faktorjem 1,5.

(4) Nezazidano stavbno zemljišče je lahko sestavljeno iz ene ali več zemljiških parcel kakor tudi dela zemljiške parcele.

(5) Kot nezazidana stavbna zemljišča po tem členu štejejo zemljišča, na katerih je zagotovljena oskrba s pitno vodo in energijo iz javnega omrežja, odvajanje odpadne vode, kolikor ni dovoljena gradnja greznic oziroma malih čistilnih naprav, odstranjevanje odpadkov ter dostop na javno cesto.

(6) Šteje se, da so oskrba s pitno vodo in energijo, odvajanje odpadne vode, kolikor ni dovoljena gradnja greznic oziroma malih čistilnih naprav, odstranjevanje odpadkov ter dostop na javno cesto zagotovljeni, če se zemljišče lahko šteje za opremljeno stavbno zemljišče skladno s predpisi o prostorskem načrtovanju.

II. EVIDENCE ZA ODMERO NADOMESTILA

5. člen (evidenca za odmero nadomestila)

Za potrebe odmere nadomestila pristojni organ občine vodi in vzdržuje evidenco za odmero nadomestila. Podatke za evidenco za odmero nadomestila pristojni organ občine pridobiva iz gostujočih in lastnih zbirk podatkov.

6. člen (gostujoče zbirke podatkov)

(1) Gostujoče zbirke podatkov se privzamejo iz državnih, občinskih in ostalih evidenc.

(2) Gostujoče zbirke podatkov iz državnih evidenc so:

- podatki o površinah, dejanski rabi in identifikatorjih nepremičnin iz Katastra nepremičnin in Poslovnega registra Slovenije,
- podatki o zavezancih iz Poslovnega registra Slovenije, Centralnega registra prebivalstva in Zemljiške knjige,
- podatki o komunalni opremljenosti iz Zbirnega katastra gospodarske javne infrastrukture,
- podatki državnih prostorskih in ostalih upravnih aktov iz Prostorskega informacijskega sistema ali pristojnih upravnih organov, ki te podatke izdajajo.

(3) Gostujoče zbirke podatkov iz občinskih evidenc so:

- podatki občinskih prostorskih aktov,
- podatki o komunalni opremljenosti iz katastrov upravljavcev gospodarske javne infrastrukture.

7. člen (lastne zbirke podatkov)

(1) Lastne zbirke podatkov, ki so namensko vzpostavljene za odmero nadomestila, so:

- območja odmere nadomestila,
- opremljenost stavbnega zemljišča z gospodarsko javno infrastrukturo,
- gradbeno inženirski objekti,
- nezazidana stavbna zemljišča,
- oprostitev plačevanja nadomestila.

(2) Lastne zbirke podatkov iz prvega odstavka upravlja občina.

8. člen (podatki v evidenci za odmero nadomestila)

V evidenci za odmero nadomestila se vodijo naslednji podatki:

- površina in dejanska raba stavb ali stavbnih delov in zemljiških parcel ali njenih delov z identifikacijsko oznako,
- podatki o zavezancih (naziv, naslov, matična in/ali davčna številka zavezanca, delež),
- lastne zbirke podatkov za odmero nadomestila stavb ali stavbnih delov in zemljiških parcel ali njenih delov,
- število točk za posamezno nepremičnino po posameznem merilu za določitev višine nadomestila,
- znesek nadomestila,
- oprostitev,
- drugi podatki potrebni za odmero nadomestila.

9. člen (vpogled v podatke)

(1) Lastniki stavbnih zemljišč so skladno s predpisi, ki urejajo evidentiranje nepremičnin in drugimi predpisi, odgovorni za pravilnost podatkov o površinah nepremičnin, dejanskih rabah nepremičnin in zavezancih v evidenci za odmero nadomestila.

- (2) Zavezanci imajo pri pristojnem organu občine pravico do vpogleda ali pridobitve izpisa o podatkih o nepremičnini v njihovi lasti oziroma za katero so zavedeni kot zavezanci, iz evidence za odmero nadomestila.
- (3) Zavezanec lahko poda predlog za spremembo lastne zbirke podatkov za odmero nadomestila pristojnemu organu občine.

III. DOLOČITEV ZAZIDANIH IN NEZAZIDANIH STAVBNIH ZEMLJIŠČ

10. člen

(določitev površine in namena zazidanega stavbnega zemljišča)

- (1) 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.
- (2) Površina zazidanega stavbnega zemljišča za poslovni namen se določi kot neto tlorisna površina vseh prostorov posameznega stavbnega dela poslovnega namena in neto tlorisna površina vseh stavbnih delov, ki so funkcionalno povezani z njim.
- (3) Namen uporabe zazidanega stavbnega zemljišča se privzame iz podatka o dejanski rabi stavbe.
- (4) Če podatek o površini ali namen uporabe zazidanega stavbnega zemljišča v uradnih evidencah ne obstaja ali je napačen, le-tega na podlagi ugotovitve dejanskega stanja (terenski ogled, podatki iz projektne dokumentacije, druge javne evidence ali uradni dokumenti drugih upravnih organov, ipd.) določi pristojen organ občine. Na ta način pridobljen podatek se pred odmero posreduje zavezancu.
- (5) Če se zavezanec za plačilo nadomestila za uporabo zazidanega stavbnega zemljišča s podatki pristojnega organa občine ne strinja, mora v roku 30 dni od seznanitve s podatki za odmero, predlagati vpis novih ali spremenjenih podatkov v evidence pri pristojnem organu občine ali predlagati vpis novih ali spremenjenih podatkov v uradne evidence pri pristojni geodetski upravi v skladu s predpisi, ki urejajo evidentiranje nepremičnin, če se pritožba nanaša na površino stavbe oziroma stavbnega dela ali površino zemljiške parcele oziroma njenega dela.
- (6) Če zavezanec za plačilo nadomestila za uporabo zazidanega stavbnega zemljišča ne predlaga vpisa novih ali spremenjenih podatkov v skladu z določili prejšnjega odstavka, se šteje, da so podatki pristojnega organa občine pravilni.

11. člen

(določitev površine nezazidanega stavbnega zemljišča)

- (1) Površina nezazidanega stavbnega zemljišča se določi kot površina zemljiške parcele ali njenega dela, ki je namenjena gradnji, ob upoštevanju 4. člena tega odloka.
- (2) Občina obvesti lastnike oziroma zavezance zemljiških parcel ali njenih delov, ki se po določbah 4. člena tega odloka štejejo za nezazidano stavbno zemljišče, o podatkih za odmero nadomestila za uporabo nezazidanega stavbnega zemljišča (le ob prvem vpisu v lastno zbirko podatkov).

(3) Če se lastnik oziroma zavezanec za plačilo nadomestila za uporabo nezazidanega stavbnega zemljišča s podatki pristojnega organa občine ne strinja mora, v roku 30 dni od seznanitve s podatki za odmero predlagati vpis novih podatkov ali predlagati vpis sprememb podatkov v evidenco pri pristojnem organu občine ali predlagati vpis novih ali spremenjenih podatkov v uradne evidenco pri pristojni geodetski upravi v skladu s predpisi, ki urejajo evidentiranje nepremičnin, če se pritožba nanaša na površino zemljiške parcele ali njenega dela.

(4) Če lastnik oziroma zavezanec za plačilo nadomestila za uporabo nezazidanega stavbnega zemljišča ne predlaga vpisa novih ali spremenjenih podatkov v skladu z določili prejšnjega odstavka, se šteje, da so podatki pristojnega organa občine pravilni.

IV. DOLOČITEV OBMOČIJ ODMERE NADOMESTILA

12. člen

(območja odmere nadomestila)

Območja, ki so predmet odmere nadomestila (v nadaljevanju: območja), so:

OBMOČJE	OPIS OBMOČJA
1	naselje Mengeš po meji Registra prostorskih enot ter območja obrtne cone Mengeš z namensko rabo IG – gospodarske cone
2	naselje Loka po meji Registra prostorskih enot
3	naselje Topole, razen dela območja namenske rabe IG - gospodarske cone
4	naselje Dobeno po meji Registra prostorskih enot

V. MERILA ZA DOLOČITEV VIŠINE NADOMESTILA

13. člen

(splošna merila)

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

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

(2) Za določitev višine nadomestila za nezazidana stavbna zemljišča se upošteva naslednje merilo:

- lega stavbnega zemljišča.

14. člen

(lega in namen zazidanega stavbnega zemljišča)

(1) Po namembnosti se zazidana stavbna zemljišča razvrščajo v skladu s predpisi, ki urejajo razvrščanje objektov, in sicer na poslovni in stanovanjski namen.

NAMEN STAVBNEGA ZEMLJIŠČA	PODROBNEJŠI OPIS
STANOVANJSKI NAMEN	

NAMEN STAVBNEGA ZEMLJIŠČA		PODROBNEJŠI OPIS
A	stanovanjski namen	objekti ali deli objektov namenjeni za bivanje, počitniško uporabo in garaže, ki niso del poslovnega namena
POLOVNI NAMEN		
B	družbene dejavnosti	javna uprava, javne ustanove s področja zdravstva, izobraževanja, kulture, športa, vere in druga društva, ki ne opravljajo pridobitne dejavnosti
C	javne službe in storitve	javni potniški promet, poštna storitve, telekomunikacije, energetika
D	pridobitne gospodarske, storitvene in športne dejavnosti	proizvodne dejavnosti, servisne dejavnosti, obrtne storitve, posredovanje z nepremičninami, zasebne zdravstvene ustanove, športni in rekreacijski objekti, kmetijske storitve, vrtnarstvo, drevesnice
E	trgovska in gostinska dejavnost	trgovine, objekti za kratkotrajno nastanitev, gostinske dejavnosti
F	poslovne dejavnosti	finančno posredovanje, banke, menjalnice, zavarovalnice, bencinski servisi

(2) Za namen stavbnega zemljišča se dejavnostim po posameznih območjih določi naslednje število točk:

NAMEN STAVBNEGA ZEMLJIŠČA		OBMOČJE			
		ŠTEVILO TOČK			
		1	2	3	4
A	stanovanjski namen	150	140	140	130
B	družbene dejavnosti	400	370	370	350
C	javne službe in storitve	800	750	750	700
D	pridobitne gospodarske, storitvene in športne dejavnosti	1400	1300	1300	1200
E	trgovska in gostinska dejavnost	1600	1500	1500	1400
F	poslovne dejavnosti	2000	1800	1800	1700
G	gradbeno inženirski objekti	1400	1300	1300	1200

(3) Objekti ali deli objektov, ki se neposredno uporabljajo za potrebe obrambe RS ter objekti ali deli objektov, ki jih uporabljajo verske skupnosti za svojo versko dejavnost, se točkujejo po namenu B – družbene dejavnosti.

15. člen

(opremljenost zazidanega stavbnega zemljišča z infrastrukturo)

Opremljenost zazidanega stavbnega zemljišča z objekti in omrežji komunalne opreme, gospodarske javne infrastrukture ali javne infrastrukture se vrednoti z naslednjimi točkami:

INFRASTRUKTURA	OPREMLJENOST STAVBNEGA ZEMLJIŠČA	ŠTEVILO TOČK
cestno omrežje	vsa stavbna zemljišča	180
kanalizacijsko omrežje	stavbna zemljišča, ki jih je možno priključiti	100
vodovodno omrežje	stavbna zemljišča, ki jih je možno priključiti	80

16. člen
(lega in namen nezazidanega stavbnega zemljišča)

Leg a in namen nezazidanega stavbnega zemljišča se vrednoti na naslednji način:

NAMEN STAVBNEGA ZEMLJIŠČA		OBMOČJE			
		ŠTEVILO TOČK			
		1	2	3	4
S	območja stanovanj	150	140	140	130
O	ostala stavbna zemljišča	150	140	140	130

VI. ODMERA NADOMESTILA

17. člen
(določitev višine nadomestila)

- (1) Letna višina nadomestila za zazidana stavbna zemljišča se določi kot vsota točk, dobljenih iz 14. in 15. člena tega odloka, ki se pomnoži s površino zazidanega stavbnega zemljišča ter z letno vrednostjo točke za odmero nadomestila za zazidana stavbna zemljišča.
- (2) Letna višina nadomestila za zazidana stavbna zemljišča na katerih so gradbeno inženirski objekti, ki niso objekti gospodarske javne infrastrukture in so namenjeni za izvajanje poslovne dejavnosti, se določi kot število točk dobljenih iz 14. člena tega odloka, ki se pomnoži s površino gradbeno inženirskega objekta in faktorjem 0,7 ter z letno vrednostjo točke za odmero nadomestila za zazidana stavbna zemljišča.
- (3) Letna višina nadomestila za nezazidana stavbna zemljišča se določi kot število točk, dobljenih iz 16. člena tega odloka, ki se pomnožijo s površino nezazidanega stavbnega zemljišča ter z letno vrednostjo točke za odmero nadomestila za nezazidana stavbna zemljišča.

18. člen
(vrednost točke)

- (1) Letna vrednost točke za odmero nadomestila se, do konca leta za naslednje leto, določi na predlog župana s sklepom Občinskega sveta Občine Mengeš.
- (2) Če sklep iz prejšnjega odstavka ni sprejet, velja vrednost točke iz predhodnega leta.

19. člen
(zavezanec za plačilo nadomestila)

- (1) Zavezanec za plačilo nadomestila je njegov neposredni uporabnik. Če le-ta ni znan, je zavezanec za plačilo lastnik, ali upravljavec.
- (2) Za dokazilo pri določitvi neposrednega uporabnika se šteje:
 - najemna pogodba med lastnikom nepremičnine in najemnikom (uporabnikom),
 - druge verodostojne listine, ki dokazujejo uporabnika oziroma upravljavca.

20. člen
(odmera nadomestila)

- (1) Odmera nadomestila za zazidano stavbno zemljišče (stavbe) se določi na stavbni del natančno.
- (2) Odmera nadomestila za zazidano stavbno zemljišče (gradbeno inženirski objekti) se določi na zemljiško parcelo ali del zemljiške parcele natančno.
- (3) Odmera nadomestila za nezazidano stavbno zemljišče se določi na zemljiško parcelo ali del zemljiške parcele natančno.
- (4) Pristojni organ občine posreduje podatke za odmero nadomestila pristojnemu davčnemu organu.
- (5) Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča odmeri pristojni davčni organ z odločbo.

21. člen
(pritožba)

Zoper odločbo o odmeri nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča lahko zavezanec uveljavlja pravna sredstva skladno z zakonom, ki ureja davčni postopek.

VII. OPROSTITVE PLAČILA NADOMESTILA

22. člen
(oprostitve plačila nadomestila)

Oprostitev plačila nadomestila za zazidano stavbno zemljišče velja za:

- zavezanca, ki je kupil novo stanovanje kot posamezni del stavbe ali zgradil, dozidal ali nadzidal družinsko stanovanjsko hišo, če je v ceni stanovanja oziroma družinske stanovanjske hiše ali neposredno plačal komunalni prispevek in sicer za dobo pet let. O oprostitvi odloča pristojni organ občine z odločbo. Petletna oprostitev prične teči z dnem prijave stalnega bivališča. Upošteva se, če zavezanec pri občini predloži vlogo za oprostitev, in sicer od dneva vložitve popolne vloge, razen v primeru, ko je postala odločba o oprostitvi pravnomočna po izdaji odločbe o odmeri nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča. V tem primeru se oprostitev upošteva s 1.1. naslednjega leta. Zoper odločbo o oprostitvi je dovoljena pritožba na župana Občine Mengeš, v 15 dneh od vročitve odločbe.

VIII. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

23. člen

(dokončanje postopkov v prehodnem obdobju)

Postopek za odmero nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča, ki se je začel pred uveljavitvijo tega odloka, se konča v skladu z dosedanjimi predpisi.

24. člen

(vrednost točke v letu 2026)

Ne glede na 18. člen tega odloka, letna vrednost točke za leto 2026 znaša za:

- zazidana stavbna zemljišča 0,00125 evra.
- nezazidana stavbna zemljišča 0,00134 evra.

25. člen

(odmera nezazidanih stavbnih zemljišč)

Ne glede na 17. člen tega odloka, se odmera za nezazidana stavbna zemljišča izračuna na način, da:

- v letu 2026 znaša 25% vrednosti določene na podlagi 3. odstavka 17. člena tega odloka,
- v letu 2027 znaša 50% vrednosti določene na podlagi 3. odstavka 17. člena tega odloka.

26. člen

(prenehanje veljavnosti obstoječega odloka)

Z dnem uveljavitve tega odloka preneha veljati Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča (Uradni vestnik Občine Mengeš, št. 30/97, 5/01 in 6/09).

27. člen

(začetek veljave in uporabe)

Ta odlok začne veljati osmi dan po objavi v Uradnem vestniku Občine Mengeš, uporabljati pa se začne 1. januarja 2026.

OBČINA MENGEŠ
Občinski svet

Številka:

Datum:

Bogo Ropotar
župan