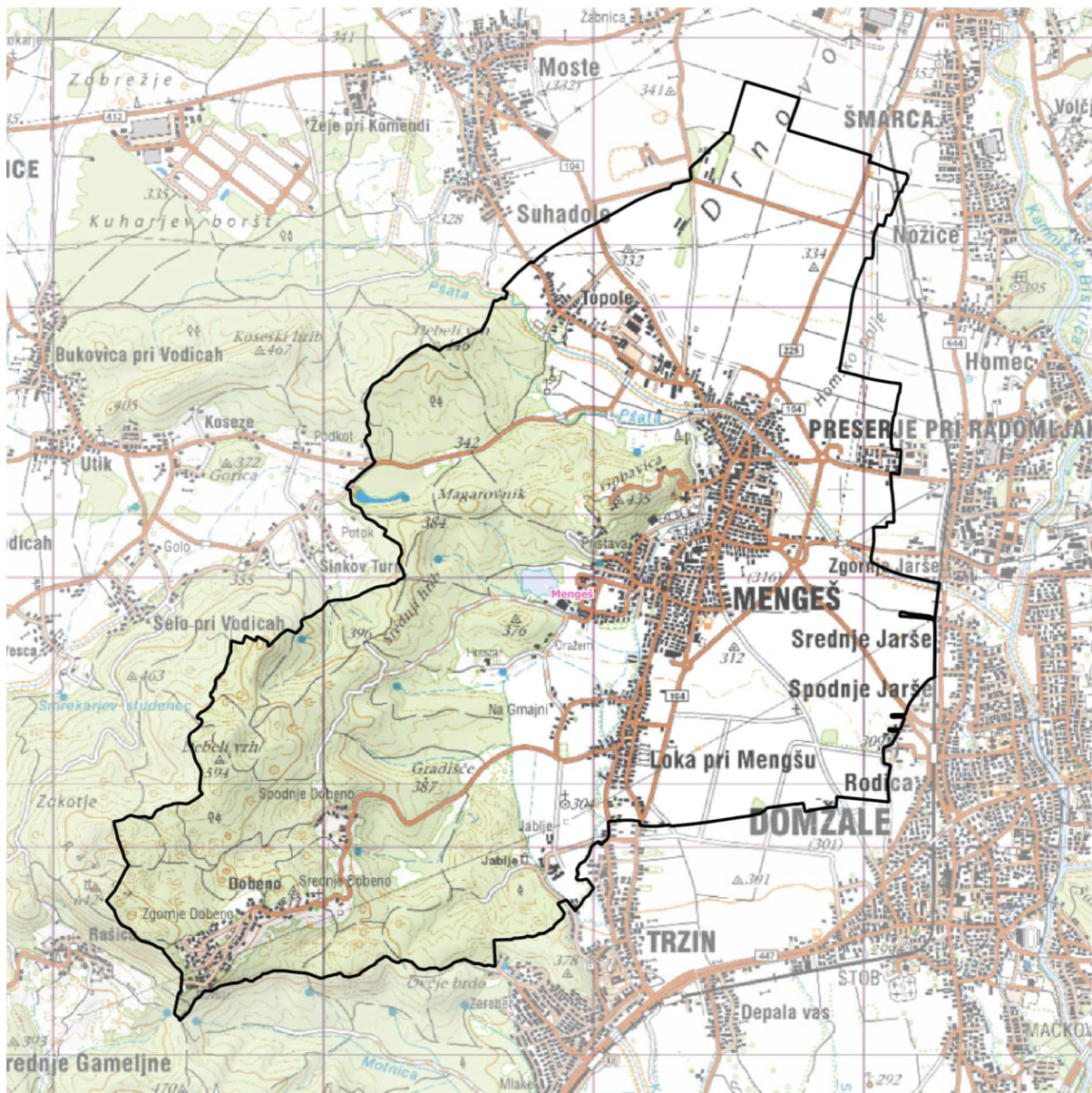


ODLOK O ODMERI NADOMESTILA ZA UPORABO STAVBNEGA ZEMLIŠČA V OBČINI MENGEŠ

OBČINA MENGEŠ



OKTOBER 2025

Št.: 2025-KTG-072-1

PODATKI O PROJEKTU

NAZIV AKTA	Odlok o odmeri nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Mengeš
PRIPRAVLJAVEC ODLOKA	Občina Mengeš Slovenska cesta 30, 1234 Mengeš <i>obcina.menges@menges.si</i>
ODGOVORNA OSEBA PRIPRAVLJAVCA	Župan Občine Mengeš Bogo Ropotar
IZDELOVALEC	REALP, nepremičnine, infrastruktura, prostor d.o.o. Breznikova ulica 26, 1230 Domžale <i>info@realp.si</i>
ODGOVORNA OSEBA IZDELOVALCA	Uroš Košir
DATUM IZDELAVE	oktober 2025

VSEBINA

PODATKI O PROJEKTU	2
VSEBINA.....	3
UVOD.....	4
kratka Zgodovina odmere nadomestila	4
Odmera nadomestila v Občini Mengeš.....	4
Pravna podlaga za odmero nadomestila	4
Dodatna obrazložitev pravnih podlag	5
A. Finančna uprava Republike Slovenije (FURS).....	5
B. Ministrstvo za okolje in prostor.....	5
C. Zakon o izvrševanju proračunov Republike Slovenije.....	6
Cilji in načela priprave novega odloka za odmero nadomestila	6
Namen priprave novega odloka za odmero nadomestila	7
Ocena finančnih in drugih posledic priprave novega odloka za odmero nadomestila	7
OBRAZLOŽITEV.....	8
Določitev območij nadomestila.....	8
Opremljenosti stavbnega zemljišča	9
Določitev namena stavbega zemljišča.....	11
Določitev točk glede na namen in lego stavbnega zemljišča	12
A. Zazidana stavbna zemljišča	12
B. Nezazidana stavbna zemljišča.....	13
Določitev zazidanega oz. nezazidanega stavbnega zemljišča	14
Odmera nadomestila	14
Nekaj statističnih in finančnih podatkov.....	15
A. Odmera v letu 2025.....	15
B. Predvidena odmera v letu 2026	15
PRIMERJAVE ODMERE NADOMESTILA.....	16
A. Povprečne višine odmere NUSZ v Občini Mengeš	16
B. Vrednosti nadomestila sosednjih občin v primerjavi z Občino Mengeš.....	17
C. Vrednosti nadomestila sosednjih občin v primerjavi z Občino Mengeš – grafikon.....	18

Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča (v nadaljevanju: nadomestilo) predstavlja pomemben vir občinskih proračunov, saj največji lastni prihodek občine. Občina Mengeš tako posodablja osnovno podlago, ki ji omogoča odmero nadomestila. Novi Odlok o odmeri nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Mengeš bo tako predstavljal pravno podlago po kateri se bo nadomestilo odmerjalo od leta 2026 dalje.

KRATKA ZGODOVINA ODMERE NADOMESTILA

Začetki nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča segajo v leto 1962, ko je bil sprejet Splošni zakon o urejanju in uporabi mestnega zemljišča (Ur. l. FLRJ, 12/62). Ta zakon je dal podlago, da lahko republika s svojim predpisom pooblasti občinske ljudske odbore, da na svojem območju predpišejo t.i. prispevek za uporabo mestnega zemljišča. Tako je bilo do leta 1984, ko je bil sprejet Zakon o stavbnih zemljiščih (Ur. l. SRS, 18/84; v nadaljevanju ZSZ-84), ki je na novo določil pojem nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča, kot ga uporabljamo še danes.

V naslednjih letih so bili sprejeti zakoni, ki so podaljšali veljavnost ZSZ-84 ali dodatno pojasnili odmero nadomestila, kot so Zakon 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, 61/17 – GZ in 66/17 – odl. US), Zakon 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) ter različne odločbe Ustavnega sodišča, ki so dodatno pojasnjevale zakonsko podlago.

ODMERA NADOMESTILA V OBČINI MENGEŠ

Občina Mengeš trenutno uporablja podlage iz leta 1997 (spremembe so bile izvedene v letih 2001 ter 2009). Veljavni občinski odlok ne sledi več današnjim zakonskim normam, saj so bile le-te v zadnjem obdobju pomembno spremenjene, prav tako mora Občina z letom 2026 pričeti obračunavati tudi nadomestilo za nezazidana stavbna zemljišča, ki v trenutno veljavnem odloku niso primerno opredeljena. Dodatno se odpravlja nekatera določila veljavnega odloka, ki so v praksi neživljenjska, težko izvedljiva ter arbitrarna.

V času aktivnosti na pripravo na davek na nepremičnine (ki je bil kasneje z odločbo Ustavnega sodišča razveljavljen) so lastniki posodabljali in v večji meri uredili lastne podatke v Katastru nepremičnin (v nadaljevanju KN), ki je temeljna evidenca o podatkih o nepremičninah in iz katere se tudi prevzamejo podatki o površinah objektov za odmero (218. člen Zakona o graditvi objektov¹ - v nadaljevanju ZGO). Tako urejeni podatki so s predlogom novega odloka uporabljeni skladno z določili ZGO tudi za odmero nadomestila.

PRAVNA PODLAGA ZA ODMERO NADOMESTILA

- VI. poglavje Zakona o stavbnih zemljiščih (Uradni list SRS, št. 18/84, 32/85 – popr., 33/89, Uradni list RS, št. 24/92 – odl. US, 29/95 – ZPDF, 44/97 – ZSZ, 101/13 – ZDavNepr in 22/14 – odl. US),
- določbe 218.–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, 61/17 – GZ in 66/17 – odl. US),

¹ Zakon o graditvi objektov, Ur. l. RS, št. 102/04-UPB, 14/05-popr., 126/07, 108/09, 57/12, 110/13

- 55. člen 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),
- 21. in 29. člen Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list Republike Slovenije, številke 94/07 - uradno prečiščeno besedilo, 27/08 - odl. US, 76/08, 79/09, 51/10, 84/10 - odl. US, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUUJFO, 11/18 – ZSPDSLS-1, 30/18, 61/20 – ZIUZEOP-A in 80/20 – ZIUOOPE),
- 17. člen Statuta Občine Mengeš (Uradni vestnik Občine Mengeš, št. 1/15).

DODATNA OBRAZLOŽITEV PRAVNIH PODLAG

A. Finančna uprava Republike Slovenije (FURS)

Obrazložitev področja odmere nadomestila stavbnih zemljišč s strani Finančne uprave Republike Slovenije so podana na naslednji povezavi:

https://www.fu.gov.si/davki_in_druge_dajatve/podrocja/nadomestilo_za_uporabo_stavbnega_zemljijsca_nusz/#c305

B. Ministrstvo za okolje in prostor

Izsek iz priporočil Ministrstva za okolje in prostor (dopis št. 35206-3/2021-2550-15 z dne 15. 10. 2021).

1. ZAKONITOST OBČINSKIH ODLOKOV

Občine odlokov, ki so bili razveljavljeni z Zakonom o davku na nepremičnine³ (v nadaljnjem besedilu: ZDavNep; stari odloki) in so bili na podlagi odločbe Ustavnega sodišča št. U-I-313/13-86 z dne 21. 3. 2014 vrnjeni v uporabo, ne morejo oziroma ne smejo spreminjati ali jih dopolnjevati. Ponovna uporaba starih odlokov v skladu z navedeno odločbo ustavnega sodišča namreč ne pomeni njihove ponovne uveljavitve, ampak le njihovo uporabo.

Prav tako občine ne morejo starih odlokov, ki so veljali na dan 31. 12. 2013, spreminjati ali dopolnjevati na način, da naj bi s sprejemom sprememb ali dopolnitev statuta občine zagotovile možnost sprejemanja sklepa o določitvi vrednosti točke za odmero NUSZ, ki je sestavni del odloka.

Edina zakonita rešitev, v primeru, da občina želi spreminjati določbe odloka ali kako drugače posegati vanj (npr. spreminjati višino vrednosti točke, ki je določena v odloku), je sprejem novega odloka, saj je šele nato mogoče vanj posegati z naknadnimi spremembami in dopolnitvami.

³ Uradni list RS, št. 101/13 in 22/14 – odl. US

1.1. Sprejemanje novih ali dopolnjevanje starih odlokov

Nekatere občine so si pravno podlago za sprejem sklepa o določitvi vrednosti točke (kot sestavnega dela starega odloka) neustrezno poskušale zagotoviti z naknadnim sprejetjem spremembe statuta po tem, ko so vrednost točke za odmero NUSZ s sklepom že spremenile. V 155. členu Ustave Republike Slovenije⁴ (v nadaljnjem besedilu: ustava) je določeno, da predpisi ne morejo imeti učinka za nazaj. Retroaktivno učinkovanje predpisov (v tem primeru statuta občine) je torej prepovedano že na ustavni ravni, zato je morebitno tako postopanje občin v nasprotju z ustavo.

MOP je maja 2016 občinam v Republiki Sloveniji že posredoval priporočilo, v katerem je pojasnjeno, da je 58. člen Zakona o izvrševanju proračuna Republike Slovenije za leti 2016 in 2017⁵ (v nadaljnjem besedilu: ZIPRS 1617) določil, da se kot uporaba prve in tretje alineje 41. člena ter določb VI. poglavja Zakona o stavbnih zemljiščih⁶ (v nadaljnjem besedilu: ZSZ-84) ter uporaba 218., 218.a do 218.d člena Zakona o graditvi objektov⁷ (v nadaljnjem besedilu: ZGO-1) šteje tudi sprejemanje občinskih odlokov v skladu s VI. poglavjem ZSZ.

Enako določbo vsebujejo tudi zakoni, ki urejajo izvrševanje proračuna Republike Slovenije za naslednja leta⁸.

Sprejemanje novih odlokov je torej mogoče le na podlagi vsakokratnega (zadnjega veljavnega) ZIPRS v času izdaje odloka občine, ne glede na to za katero leto se z odlokom ureja NUSZ. Predhodni ZIPRS, četudi formalno ni razveljavljen, dejansko (neformalno) ne velja več, saj je bil po vsebini že konzumiran⁹.

Občine tako v povezavi z določbo vsakokratnega Zakona o izvrševanju proračuna Republike Slovenije (v trenutku objave teh priporočil v povezavi s 55. členom ZIPRS2122¹⁰) ponovno zakonsko uveljavijo svoje občinske odloke, v katere pa lahko kasneje posegajo s spremembami in dopolnitvami in na ta način pravno podlago za odmero NUSZ ustrezno posodabljaajo ter usklajujejo z morebitnimi novimi prostorskimi akti, odpravljajo nezakonitosti, ugotovljene v pritožbenih postopkih ali ustavno sporne rešitve.

⁴ Uradni list RS, št. 33/91-I, 42/97 – UZS68, 66/00 – UZ80, 24/03 – UZ3a, 47, 68, 69/04 – UZ14, 69/04 – UZ43, 69/04 – UZ50, 68/06 – UZ121,140,143, 47/13 – UZ148, 47/13 – UZ90, 97, 99 in 75/16 – UZ70a

⁵ Uradni list RS, št. 90/15

⁶ Uradni list SRS, št. 18/84, 32/85 – popr. in 33/89 ter Uradni list RS, št. 24/92 – odločba US, 29/95 – ZPDF, 44/97 – ZSZ in 27/98 – odločba US

⁷ 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

⁸ 59. člen Zakona o izvrševanju proračunov Republike Slovenije za leti 2017 in 2018 (Uradni list RS, št. 80/16, 33/17, 59/17 in 71/17 – ZIPRS1819), 55. člen Zakona o izvrševanju proračunov Republike Slovenije za leti 2018 in 2019 (Uradni list RS, št. 71/17, 13/18 – ZJF-H, 83/18 in 19/19), 55. člen Zakona o izvrševanju proračunov Republike Slovenije za leti 2020 in 2021 (Uradni list RS, št. 75/19, 61/20 – ZDLGPE, 133/20 in 174/20 – ZIPRS2122), 55. člen Zakona o izvrševanju proračunov Republike Slovenije za leti 2021 in 2022 (Uradni list RS, št. 174/20, 15/21 – ZDUOP in 74/21)

⁹ Nomotehnične smernice, str. 120; robna št. 219

¹⁰ https://www.gov.si/assets/vladne-sluzbe/SVZ/f50d0f6d15/Nomotehnicne_smernice-2018.pdf

¹¹ Uradni list RS, št. 174/20, 15/21 – ZDUOP in 74/21

C. Zakon o izvrševanju proračunov Republike Slovenije

Dodatna podlaga za pripravo novih odlokov o odmeri nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča je podana v Zakonu 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).

55. člen

(sprejemanje občinskih odlokov)

V skladu s 3. točko odločbe ustavnega sodišča št. U-I-313/13 z dne 21. 3. 2014 se za uporabo prve in tretje alineje 41. člena ter določb 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; v nadaljnjem besedilu: ZSZ) ter uporabo 218., 218.a, 218.b, 218.c, 218.č 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, 22/14 – odl. US, 19/15, 61/17 – GZ in 66/17 – odl. US) šteje tudi sprejemanje občinskih odlokov v skladu s VI. poglavjem ZSZ.

CILJI IN NAČELA PRIPRAVE NOVEGA ODLOKA ZA ODMERO NADOMESTILA

Temeljni cilj sprejetja predloga odloka je sprejem pravne podlage za odmero nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča, ki bo sledila zakonodaji in hkrati bolj pravično razdelila odmero nadomestila med zavezance na območju občine Mengeš. Vzpostavlja se pravna podlaga za odmero nadomestila za nezazidana stavbna zemljišča, medtem ko se odmera za zazidana stavbna zemljišča poenostavlja.

Cilj novega odloka je tudi usklajenost višine nadomestila med posameznimi zavezanci znotraj občine ter primerljivost v primerjavi s sosednjimi občinami.

NAMEN PRIPRAVE NOVEGA ODLOKA ZA ODMERO NADOMESTILA

- priprava podlag za odmero nadomestila, ki bi sledila spremembam zakonodaje, državnim evidencam ter dodatnim pojasnilom, ki so bila podana s strani Ustavnega sodišča, Ministrstva za okolje in prostor ter Ministrstva za finance,
- poenostavitev odmere,
- uskladitev višine odmere glede na spremembe v prostoru v preteklih letih,
- navezava na uradne podatke Katastra nepremičnin,
- izenačitev podobnih dejavnosti.

OCENA FINANČNIH IN DRUGIH POSLEDIC PRIPRAVE NOVEGA ODLOKA ZA ODMERO NADOMESTILA

Sprejem odloka za Občino Mengeš ne predstavlja dodatnih finančnih obremenitev. Na podlagi sprejetega odloka se pričakuje višje prilive v občinski proračun.

OBRAZLOŽITEV

Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča - NUSZ je prihodek občine, kjer nepremičnina leži, neke vrste davek na nepremičnine. Občina na podlagi uradnih evidenc in vzpostavljenih lastnih evidenc pripravi podatke za odmero, davčni organ pa odmero izvaja in pobira te dajatve za občino.

V tem primeru zavezancu izda odločbo s plačilnim nalogom. Odločba se izda po uradni dolžnosti (zavezancu ni potrebno vložiti napovedi) enkrat letno. Zavezanec za plačilo NUSZ je neposredni uporabnik nepremičnine. Praviloma je to lastnik, lahko pa je tudi uporabnik.

V predlogu Odloka o odmeri nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Mengeš so opredeljene podlage za obračun nadomestila, ki so:

- zazidano in nezazidano stavbno zemljišče,
- območja odmere nadomestila,
- merila za določitev višine nadomestila,
- zavezanci in oprostitve plačila nadomestila.

Opredeljeni so pojmi zazidana stavbna zemljišča in nezazidana stavbna zemljišča, površine zazidanega stavbnega zemljišča ter določitev površine nezazidanega stavbnega zemljišča

DOLOČITEV OBMOČIJ NADOMESTILA

Odmera nadomestila se obračunava za zazidana in nezazidana stavbna zemljišča.

Zazidana stavbna zemljišča so 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.

Nezazidana stavbna zemljišča so 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.

Glede na razvoj posameznih naselij (ureditev komunalne opreme na območju celotne občine) in skladno z usmeritvami razvoja občine se občina deli na več območij. Območja odmere nadomestila, določena z veljavnim odlokom, imajo določena štiri območja, ki se ohranjajo, saj predstavljajo celovitost. Predlaga se popravke zgolj na območju Obrtne cone Mengeš, ki se je v času od uveljavitve zadnjega odloka širila in posledično prihaja do različne obremenitve glede na samo lego cone, ki po podatkih registra prostorskih enot delno leži v naselju Mengeš, delno v naselju Topole. Meja naselja hkrati tudi seka posamezne stavbe in parcele, zato je otežena določitev v katero območje spada posamezna stavba oz. parcela ter hkrati prihaja do neenakopravne določitve obremenitve objektov na istem območju in enakih lastnosti.

VELJAVNI ODLOK		PREDLOG ODLOKA	
1	ureditveno območje naselja Mengeš	1	naselje Mengeš po meji Registra prostorskih enot ter območja obrtne cone Mengeš z namensko rabo IG - gospodarske cone
2	ureditveno območje naselja Loka	2	naselje Loka po meji Registra prostorskih enot
3	ureditveno območje naselja Topole	3	naselje Topole, razen dela območja namenske rabe IG - gospodarske cone
4	ureditveno območje naselja Dobeno	4	naselje Dobeno po meji Registra prostorskih enot

Prikaz spremembe območja odmere nadomestila

Rdeča šrafura prikazuje območje, ki se prenese v območje 1 – Mengeš.



OPREMLJENOSTI STAVBNEGA ZEMLJIŠČA

S predlogom odloka se vzpostavlja točkovanje, ki je odvisno od opremljenosti z infrastrukturo. Zaradi želje po določitvi kriterija, ki določa, da zavezanec plača zgolj tisto infrastrukturo na katero se lahko stavba oziroma stavbni del priključi (ne glede na to ali to infrastrukturo koristi ali ne), se pri opremljenosti stavbnih zemljišč s komunalnimi in drugimi objekti niso določala območja opremljenosti, temveč so se določili kriteriji, ki določajo kdaj je kakšno stavbno zemljišče z določeno infrastrukturo opremljeno. Tako v naravi lahko pride do situacije, ko zaradi različnih dejavnikov dva

enaka objekta na istem območju nista opremljena z enako vrsto infrastrukture, kar postavlja enakopravno obravnavo vseh zavezancev na območju občine.

Sprememba točkovanja sledi, da se preko nadomestila točkuje infrastruktura, ki je občinska gospodarska javna služba in je med drugim v naravi nedvoumno določljiva.

Veljavni odlok je delil opremljenost na naslednji način.

VELJAVNI ODLOK	RAZLOG SPREMEMBE	PREDLOG ODLOKA
cestno omrežje <ul style="list-style-type: none"> • asfaltna cesta s hodnikom za pešce • asfaltna cest • makadamska cesta 	Vsa zazidana stavbna zemljišča imajo urejen dostop na javno cestno omrežje. Ukinja se delitev na različne nivoje, saj so ceste vzpostavljene skladno s potrebami posameznega območja in je v praksi velikokrat arbitrarno odločanje katero stavbno zemljišče uporablja katero cesto.	Enotno točkovanje s cestnim omrežjem s katerim je opremljeno vsako stavbno zemljišče
urejenost parkirišč	Arbitrarno določanje kdaj je neko stavbno zemljišče opremljeno s parkirišči. Za potrebe javnih storitev so v vseh naseljih urejena parkirišča.	Točkovanje se ukine
vodovod	/	Spremeni se razmerje točk, ki delno povzame tudi točkovanje ukinjenih infrastruktur.
kanalizacija	/	Spremeni se razmerje točk, ki delno povzame tudi točkovanje ukinjenih infrastruktur.
javna razsvetljava	Arbitrarno določanje kdaj je neko stavbno zemljišče opremljeno z javno razsvetlavo.	Točkovanje se ukine
električna napeljava	Vsak objekt mora za odmero nadomestila imeti možnost priključitve na električno napeljavo. Državna gospodarska javna služba.	Točkovanje se ukine
PTT storitve	Telefonski priključek je zaradi različnih operaterjev in neenotnih evidenc težko določljiv.	Točkovanje se ukine
urejenost zelenic in rekreacijskih površin	Arbitrarno določanje kdaj je neko stavbno zemljišče opremljeno s zelenicami ter rekreacijskimi površinami.	Točkovanje se ukine

Predlog določitve višine točkovanja opremljenosti zazidanega stavbnega zemljišča z infrastrukturo:

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

DOLOČITEV NAMENA STAVBEGA ZEMLJIŠČA

Veljavni odlok o odmeri nadomestila je določal 6 različnih namenov, ki so bili vzpostavljeni na podlagi obremenitve stavbnega zemljišča, ki se s predlogom odloka posodabljajo in primerno združujejo glede na prakso, ki se je vzpostavila v preteklih odmerah nadomestila, hkrati pa se uvaja bolj enakopravno porazdelitev bremena med posamezne dejavnosti.

VELJAVNI ODLOK	PREDLOG ODLOKA
Stanovanjsko – počitniška dejavnost Stanovanja v blokih, družinske hiše, samski domovi, dijaški domovi, domovi za starejše občne, družinske in kmečke hiše z apartmaji in tujskimi sobami za katere ni potrebna sprememba namembnosti stavbe, počitniške hiše, počitniška stanovanja in počitniški apartmaji, stanovanjske hiše in stanovanja za začasno uporabo	stanovanjski namen objekti ali deli objektov namenjeni za bivanje, počitniško uporabo in garaže, ki niso del poslovnega namena
Družbene dejavnosti Javna uprava, javne ustanove s področja zdravstva, izobraževanj, kulture, umetnosti in druge socialne storitve, javna varnost, civilna zaščita, politične organizacije, kultura, športna in druga društva, ki ne opravljajo pridobitne dejavnosti, amaterska gledališča, osnovno izobraževanje, kulturne dejavnosti, itd.	družbene dejavnosti javna uprava, javne ustanove s področja zdravstva, izobraževanja, kulture, športa, vere in druga društva, ki ne opravljajo pridobitne dejavnosti
Javne službe in storitve Javni potniški promet, cestni, zračni, pomorski in rečni promet, komunalna energetika, PTT storitve, telekomunikacije, komunalna dejavnost, kmetijske storitve, vrtnarstvo, drevesnice, osebne storitve in storitve v gospodinjstvih itd.	javne službe in storitve javni potniški promet, poštna storitve, telekomunikacije, energetika
Pridobitne športne in gospodarske dejavnosti Obratovanje športnih objektov, dejavnost smučarskih centrov (tek na smučeh, drsanje itd.); rekreacijski centri, trim steze, fitnes klubi in druge športne in rekreacijske dejavnosti, zemljišča, ki jih športna društva uporabljajo za pridobitev dejavnosti, industrija, kmetijska proizvodnja, ribištvo, gradbeništvo, transportna in skladiščna dejavnost, proizvodna obrt, prevoznništvo, urejanje naselij in prostora, elektrogospodarstvo, prekladalne storitve, raziskovalna dejavnost itd.	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
Storitveno – trgovsko – gostinska dejavnost Prodaja, vzdrževanje in popravila motornih vozil, posredništvo in trgovina na debelo, trgovina na drobno, storitve potovalnih in turističnih organizacij, projektiranje in tehnične storitve, obrtne storitve, servisne dejavnosti, dejavnosti hotelov, motelov, penzionov, počitniških domov in druge namestitvene zmogljivosti za krajši čas (oddaja sob, apartmajski objekti), planinski in drugi domovi, storitve prehrane, točenje pijač in napitkov, menz, priprava in dostava hrane in ostale gostinske dejavnosti.	trgovska in gostinska dejavnost trgovine, objekti za kratkotrajno nastanitev, gostinske dejavnosti
Poslovne dejavnosti Finančno posredništvo, poslovanje z nepremičninami, zunanja trgovina, agencije, zavarovalnice, poslovne storitve, prirejanje iger na srečo, bančništvo, menjalnice, poslovna združenja, zasebne zdravstvene ustanove, trgovina na drobno z motornimi gorivi itd.	poslovne dejavnosti finančno posredovanje, banke, menjalnice, zavarovalnice, bencinski servisi

DOLOČITEV TOČK GLEDE NA NAMEN IN LEGO STAVBNEGA ZEMLJIŠČA

Osnovno izhodišče pri določanju števila točk za posamezno stavbno zemljišče je vzpodbujanje privlačnega prostora za bivanje oz. izvajanje poslovne dejavnosti pri zazidanih stavbnih zemljiščih (že zgrajenih objektih) ter vzpodbujanje gradnje na prostih, nepozidanih, stavbnih zemljiščih z obremenitvijo, ki bi stimulirala aktivacijo (prodajo oz. gradnjo) nepozidanih stavbnih zemljišč.

A. Zazidana stavbna zemljišča

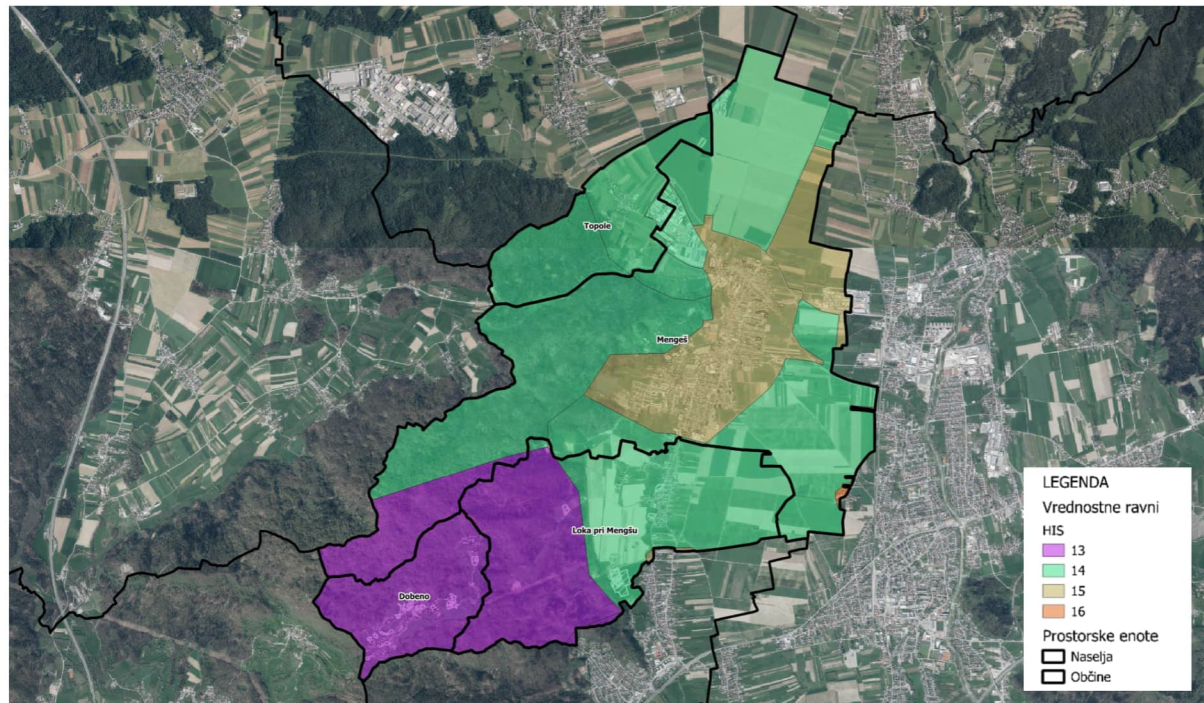
Točkovanje in razmerja posamezne dejavnosti oz. namena stavbnega zemljišča se uskladi skladno z razvojem naselij v preteklih letih. Razmerje števila točk med območji se je določilo na podlagi modelov vrednotenja (Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin (ZMVN-1), Uradni list RS, št. 77/17, 33/19, 66/19, 54/23 – odl. US in 100/24), kjer se je kot osnovno izhodišče vzel model za hiše (HIS), ki v Občini Mengeš predstavlja najbolj tipično pozidavo in tudi izkustveno najboljše prikazuje razmerja vrednosti nepremičnin med posameznimi območji (naselji). Število točk v prvem območju (območje naselja Mengeš) ostaja enako, ostala območja so se določila na podlagi razmerij.

Prikaz razmerij za hiše s primerjavo dosedanjih razmerij:

NASELJE	VREDNOSTNA RAVEN	REFERENČNA VREDNOST	RAČUNANO RAZMERJE	TOČKE RAZMERJE	TOČKE DANES	RAZMERJE DANES
Mengeš	HIS 15	169.000,00 €	1	150	150	1
Loka	HIS 14	157.100,00 €	92,96%	140	100	66,67%
Topole	HIS 14	157.100,00 €	92,96%	140	75	50,00%
Dobeno	HIS 13	145.900,00 €	86,33%	130	50	33,33%

vir: https://vrednotenje.gov.si/EV_EMV/emv/EMV.html

Prikaz vrednostnih ravni na območju občine Mengeš



Uvaja se novi namen, G – gradbeno inženirski objekti, ki določa točkovanje za poslovno dejavnost, ki se opravlja na območju gradbeno inženirskih objektov (kjer niso zgrajene stavbe). S tem se izenači vse uporabnike gradbeno inženirskih objektov (t.i. zunanjih odprtih poslovnih površin).

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

Dodatno se določi točkovanje tudi za objekte ali dele objektov, ki se neposredno uporabljajo za potrebe obrambe RS ter objekte ali dele objektov, ki jih uporabljajo verske skupnosti za svojo versko dejavnost, ki se točkujejo po namenu B – družbene dejavnosti.

B. Nezazidana stavbna zemljišča

Pri določitvi razmerij odmere nadomestila za nezazidana stavbna zemljišča se je sledilo razmerju in višini točk zazidanih stavbnih zemljišč. Na tak način se določa enaka razmerja glede na območje v katerem se nahaja posamezno stavbno zemljišče, ki je primerno za gradnjo stavb. S predlogom odloka se predvideva, da so vsa stavbna zemljišča obremenjena enako, odvisno je le od območja kjer se nahaja.

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

Zaradi nove obremenitve posameznih lastnikov na območju občine na eni strani ter želje, da se lastnikom zemljišč ponudbi možnost aktivacije nepozidanih stavbnih zemljišč, se predlaga prehodno obdobje in s tem postopen dvig višine odmere nadomestila na način, da se:

- v letu 2026 odmeri 25% izračunane višine nadomestila za nezazidano stavbno zemljišče,
- v letu 2027 odmeri 50% izračunane višine nadomestila za nezazidano stavbno zemljišče.

Od leta 2028 dalje bo znašala višina nadomestila za nezazidano stavbno zemljišče izračunana skladno z določili odloka.

DOLOČITEV ZAZIDANEGA OZ. NEZAZIDANEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA

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.

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.

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. 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.

ODMERA NADOMESTILA

Nadomestilo za posamezno leto se odmeri na način:

- Za **zazidana stavbna zemljišča** se določi kot vsota točk, glede na lego in namen stavbnega zemljišča ter opremljenost zazidanega stavbnega zemljišča z infrastrukturo, ki se nato pomnoži s površino zazidanega stavbnega zemljišča ter z letno vrednostjo točke, ki je sprejeta z odlokom oz. se bo v prihodnjih letih sprejela s sklepom Občinskega sveta.
- 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 vsota točk, glede na lego in namen stavbnega zemljišča, ki se nato pomnoži s površino zazidanega stavbnega zemljišča ter z letno vrednostjo točke, ki je sprejeta z odlokom oz. se bo v prihodnjih letih sprejela s sklepom Občinskega sveta. Celoten znesek se nato pomnoži s faktorjem 0,7, ki je določen iz razloga znižanja odmere za 30%, saj so površine gradbeno inženirskih objektov bistveno večje kot so površine stavb in bi prihajalo do prevelike obremenitve.
- Za **nezazidana stavbna zemljišča** določi kot vsota točk, glede na lego in namen nezazidanega stavbnega zemljišča, ki se nato pomnoži s površino nezazidanega stavbnega zemljišča ter z letno vrednostjo točke, ki je sprejeta z odlokom oz. se bo v prihodnjih letih sprejela s sklepom Občinskega sveta.

NEKAJ STATISTIČNIH IN FINANČNIH PODATKOV

A. Odmera v letu 2025

V letu 2025 je bila odmera izvedena samo za zazidana stavbna zemljišča.

STATUS ZAVEZANCA	ŠTEVILO ODLOČB	POVRŠINA [m ²]	VIŠINA NADOMESTILA [€]
ZAZIDANA STAVBNA ZEMLJIŠČA			
Fizične osebe	3.386	478.625	349.694,53
Pravne osebe	142	330.140	581.412,07
SKUPAJ	3.528	808.765	931.106,6

B. Predvidena odmera v letu 2026

V letu 2026 se bo posodobilo evidenco stavbnih zemljišč za zazidana stavbna zemljišča z določili novega odloka. Dodatno se bo preverilo vse gradbeno inženirske objekte, prevzelo uradne podatke iz Katastra nepremičnin ter prvič odmerilo nadomestilo za nezazidana stavbna zemljišča.

V nadaljevanju je prikazana simulacija predvidenih prihodkov po posameznem naselju, saj je posodobitev evidence zazidanih stavbnih zemljišč ter vzpostavitev nezazidanih stavbnih zemljišč v teku.

OBMOČJE	ŠT. OBJEKTOV	OCENJENA VIŠINA NADOMESTILA [€]
ZAZIDANA STAVBNA ZEMLJIŠČA		
1 - Mengeš	4.617	937.500
2 - Loka pri Mengšu	500	84.400
3 - Topole	118	20.200
4 - Dobeno	217	34.400
SKUPAJ		1.076.500

OBMOČJE	POVRŠINA [m ²]	OCENJENA VIŠINA NADOMESTILA [€]
NEZAZIDANA STAVBNA ZEMLJIŠČA		
1 - Mengeš	109.148,00	20.476,16
2 - Loka pri Mengšu	12.510,00	2.346,88
3 - Topole	11.423,00	2.142,95
4 - Dobeno	193.430,00	33.695,51
SKUPAJ	326.511	58.661,5²

SKUPAJ VSE	1.135.161,5
-------------------	--------------------

S spremembo odloka se predvideva približno 200.000 eur dodatnih prihodkov v občinski proračun (od leta 2028 dalje), v letu 2026 znaša razlika 160.000 eur ter v letu 2027 znaša razlika 174.700 eur.

² Leto 2026: 14.665 eur; leto 2027: 29.330 eur

PRIMERJAVE ODMERE NADOMESTILA

A. Povprečne višine odmere NUSZ v Občini Mengeš

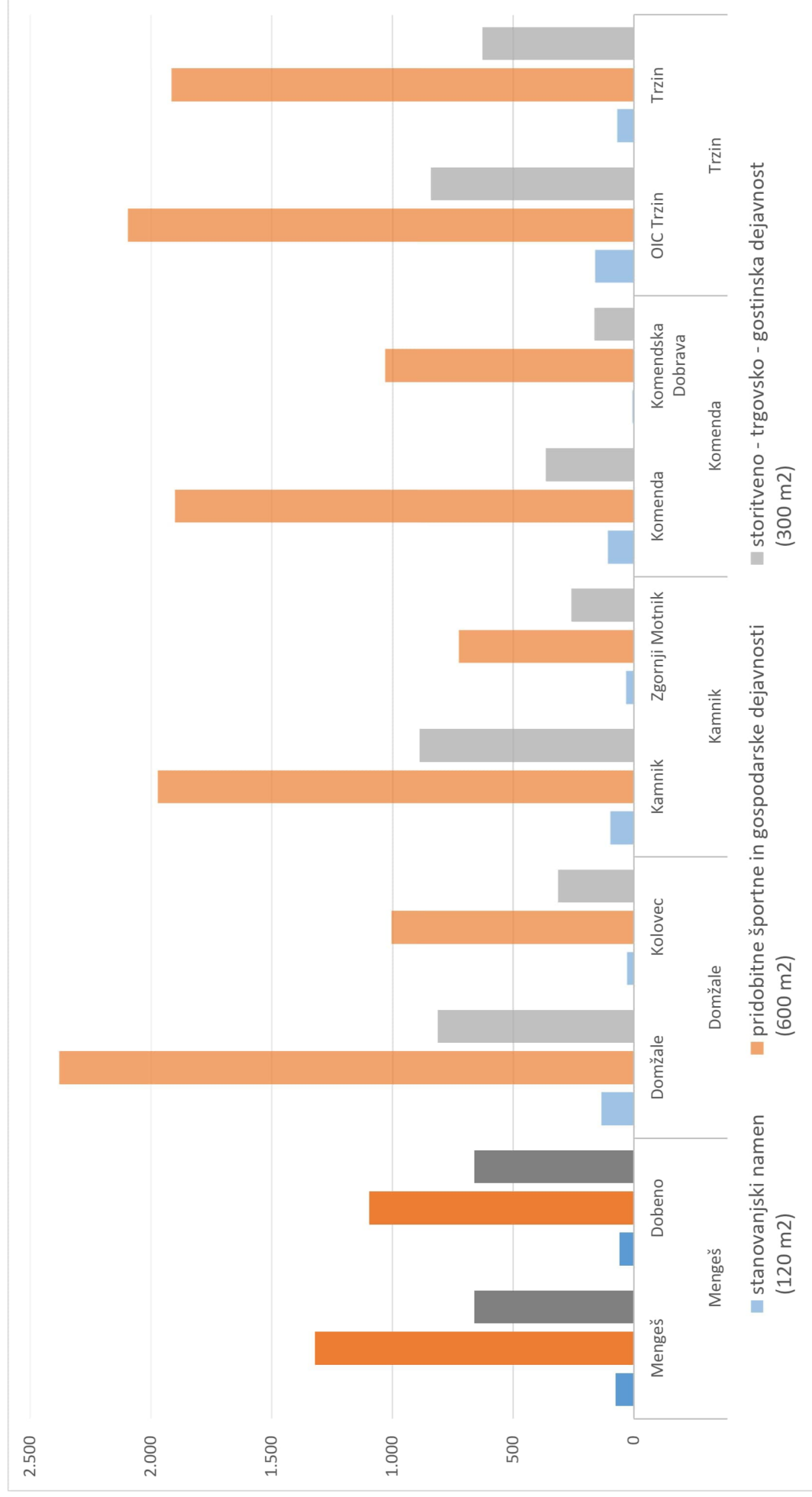
VRSTA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA	VELJAVNI ODLOK [€]				PREDLOG ODLOKA [€]			
	1. območje	2. območje	3. območje	4. območje	1. območje	2. območje	3. območje	4. območje
A - STANOVANJSKI NAMEN (primer: 120 m ²)	76,48	68,98	65,23	29,99	76,50	75,00	75,00	58,50
B - DRUŽBENE DEJAVNOSTI (primer: 120 m ²)	113,9	98,97	83,98	37,49	114,00	109,50	109,50	91,50
C - JAVNE SLUŽBE (primer: 120 m ²)	173,96	143,96	113,97	52,49	174,00	166,50	166,50	144,00
D - PRIDOBITNE SPORTNE IN GOSPODARSKE DEJAVNOSTI (primer: 600 m ²)	1.319,66	1.169,70	1.019,74	712,32	1.320,00	1.245,00	1.245,00	1.095,00
E - STORITVENO - TRGOVSKO - GOSTINSKA DEJAVNOST (primer: 300 m ²)	734,81	659,83	584,85	431,14	735,00	697,50	697,50	622,50
F - POSLOVNE DEJAVNOSTI (primer: 300 m ²)	884,77	809,79	734,81	581,10	885,00	810,00	810,00	735,00
nezazidano stavbno zemljišče - stanovanja (primer: 800 m ²)	/	/	/	/	160,80	150,08	150,08	139,36
nezazidano stavbno zemljišče - ostalo (primer: 800 m ²)	/	/	/	/	160,80	150,08	150,08	139,36

B. Vrednosti nadomestila sosednjih občin v primerjavi z Občino Mengeš

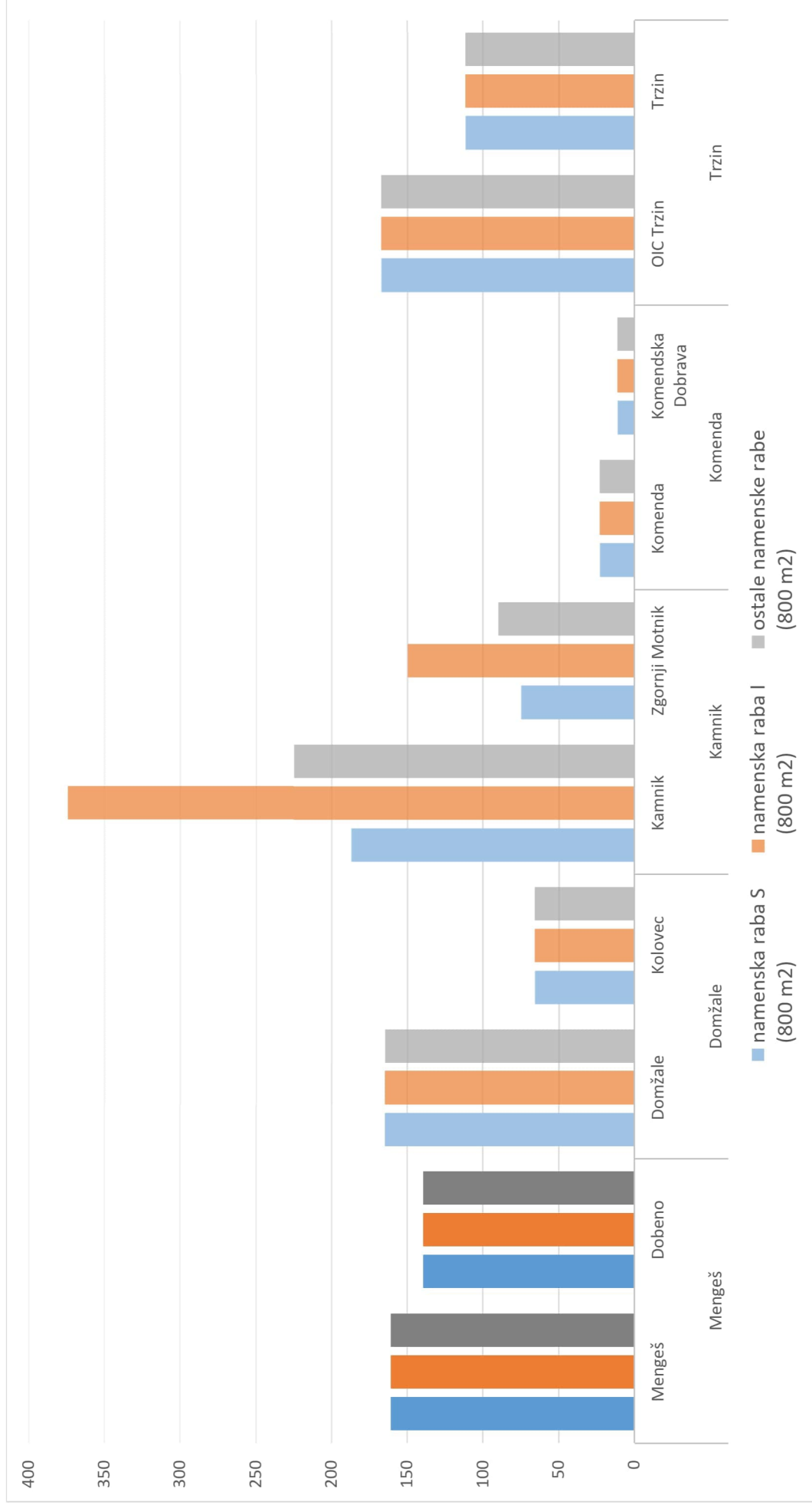
OBČINA	NASELJE	ZAZIDANA STAVBNA ZEMLJIŠČA [€]			NEZAZIDANA STAVBNA ZEMLJIŠČA [€]		
		stanovanjski namen (120 m ²)	pridobitne športne in gospodarske dejavnosti (600 m ²)	storitveno - trgovsko - gostinska dejavnost (300 m ²)	namenska raba S (800 m ²)	namenska raba I (800 m ²)	ostale namenske rabe (800 m ²)
Mengeš	Mengeš	77	1.320	735	161	161	161
	Dobeno	59	1.095	660	139	139	139
Domžale	Domžale	135	2.379	811	165	165	165
	Kolovec	30	1.005	313	66	66	66
Kamnik	Kamnik	99	1.973	884	187	374	224
	Zgornji Motnik	34	723	259	75	150	90
Komenda	Komenda	109	1.900	365	23	23	23
	Komenska Dobrava	9	1.030	164	12	12	12
Trzin	OIC Trzin	161	2.095	837	167	167	167
	Trzin	70	1.915	626	112	112	112

C. Vrednosti nadomestila sosednjih občin v primerjavi z Občino Mengeš – grafikon

ZAZIDANA STAVBNA ZEMLJIŠČA



NEZAZIDANA STAVBNA ZEMLJIŠČA



REALP, nepremičnine, infrastruktura, prostor, d.o.o. | Breznikova ulica 26 | 1230 Domžale
 T: +386 41 984 259 | info@realp.si | www.realp.si

