



MESTNA OBČINA KOPER  
COMUNE CITTÀ DI CAPODISTRIA  
ŽUPAN – IL SINDACO

3

Številka: 422-262/2017  
Datum: 13.12.2017

MESTNA OBČINA KOPER  
COMUNE CITTÀ DI CAPODISTRIA  
Občinski svet - Consiglio comunale

ZADEVA: **PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA SEJI OBČINSKEGA SVETA**

NASLOV: **Predlog sklepa o vrednosti točk za izračun nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča v letu 2018**

GRADIVO PRIPRAVIL: **Občinska uprava Mestne občine Koper  
Urad za nepremičnine**

IZDELOVALEC **Urad za nepremičnine**  
GRADIVA:

POROČEVALEC: **Melita Osvaldič, vodja Urada za nepremičnine**

PRISTOJNA DELOVNA  
TELESA: **Odbor za finance in gospodarstvo, Odbor za okolje in prostor**

PREDLOG SKLEPA:

**Občinski svet Mestne občine Koper sprejme predlog sklepa o vrednosti točk za izračun nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča v letu 2018 v predloženem besedilu.**

GRADIVO:  
- predlog sklepa  
- obrazložitev predloga sklepa

ŽUPAN  
**Boris Popovič, l.r.**



Verdijeva ulica - Via Giuseppe Verdi 10, 6000 Koper - Capodistria, Slovenija  
Tel. +386 05 6646 228 Fax +386 05 6271 907



MESTNA OBČINA KOPER  
COMUNE CITTA DI CAPODISTRIA  
Občinski svet - Consiglio comunale

## PREDLOG

Na podlagi 36. člena Zakona o financiranju občin (ZFO-1, Uradni list RS, št. Uradni list RS, št. 123/2006, 101/2007 - odl. US, 57/2008, 94/2010 - ZIU, 36/2011, 40/2012 - ZUJF, 104/2012 - ZIPRS1314, 101/2013 - ZIPRS1415, 14/2015 - ZIPRS1415-D, 14/2015 - ZUUJFO, 96/2015 - ZIPRS1617, 80/2016 - ZIPRS1718), 27. člena Statuta Mestne občine Koper (Uradne objave št. 40/00, 30/01, 29/03 ter Uradni list RS, št. 90/05, 67/06 in 39/08) in 17. člena Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Mestni občini Koper (Uradni list RS, št. 103/2015) je Občinski svet Mestne občine Koper na seji dne \_\_\_\_\_ sprejel naslednji

### S K L E P O VREDNOSTI TOČK ZA IZRAČUN NADOMESTILA ZA UPORABO STAVBNEGA ZEMLJIŠČA V LETU 2018

#### I.

Določi se mesečna vrednost točke za izračun nadomestila za uporabo zazidanega stavbnega zemljišča na območju Mestne občine Koper v letu 2018 v višini 0,00032986 €/m<sup>2</sup>.

#### II.

Določi se mesečna vrednost točke za izračun nadomestila za uporabo nezazidanega stavbnega zemljišča na območju Mestne občine Koper v letu 2018 v višini 0,00065973 €/m<sup>2</sup>.

#### III.

Ministrstvo za finance, Finančna uprava Republike Slovenije, Davčni urad Koper zavezancem odmeri nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča na podlagi podatkov Mestne občine Koper.

#### IV.

Ta sklep začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije, uporablja pa se od 1. januarja 2018.

Številka: 422-262/2017  
Datum: 13.12.2017

Mestna občina Koper  
ŽUPAN  
**Boris Popovič**



Verdijeva ulica - Via Giuseppe Verdi 10, 6000 Koper - Capodistria, Slovenija  
Tel. +386 05 6646 382 Fax +386 05 6271 602

**OBRAZLOŽITEV PREDLOGA  
SKLEPA O DOLOČITVI VREDNOSTI TOČK ZA IZRAČUN NADOMESTILA  
ZA UPORABO STAVBNEGA ZEMLJIŠČA V LETU 2018**

Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča se po 58. členu Zakona o stavbnih zemljiščih (Uradni list SRS, št. 18/1984, 33/1989 in Uradni list RS, št. 24/1992, 44/1997) plačuje na območju mest in naselij mestnega značaja, na območjih, ki so določena za stanovanjsko in drugačno kompleksno graditev, na območjih, za katere je sprejet prostorski izvedbeni načrt in na drugih območjih, ki so opremljena z vodovodom in elektriko.

Določba 179. člena Zakona o urejanju prostora (ZUreP-1, Uradni list RS, št. 110/2002, 8/2003 - popr., 58/2003 - ZZK-1, 33/2007 - ZPNačrt, 108/2009 - ZGO-1C, 80/2010 - ZUPUDPP) podaljšuje veljavnost citiranega poglavja Zakona o stavbnih zemljiščih, kar pomeni, da na področju nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča (v nadaljevanju nadomestila) ohranja ustaljene kriterije in merila za obračun nadomestila. Določba 218. člena Zakona o graditvi objektov – ZGO-1 (Uradni list RS, št. 102/04 - uradno prečiščeno besedilo, 92/05 - ZJC-B, 111/05 - Odl. US, 93/05 - ZVMS, 120/06 - Odl. US, 126/07, 108/09, 61/10 - ZRud-1, 76/10 - ZRud-1A in 20/11 - Odl. US) drugače določa, kaj so zazidana in nezazidana stavbna zemljišča.

Po ZGO-1 se nadomestilo plačuje za **nezazidano** in **zazidano** stavbno zemljišče.

**Nezazidana** stavbna zemljišča so po ZGO-1 tista zemljišča, za katera je z izvedbenim prostorskim aktom določeno, da je na njih dopustna gradnja stanovanjskih in poslovnih površin, ki niso namenjena 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.

**Zazidana** stavbna zemljišča so po ZGO-1 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 gradbenimi inženirskimi objekti, 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.

**Stanovanjske in poslovne površine** so določene v veljavnem poglavju Zakona o stavbnih zemljiščih.

**Stanovanjska površina** je čista tlorisna površina sob, predsobe, hodnikov v stanovanju, kopalnice, shrambe in drugih zaprtih prostorov stanovanja in čista tlorisna površina garaže za osebne avtomobile.

**Poslovna površina** je čista tlorisna površina poslovnega prostora in vseh prostorov, ki so funkcionalno povezani z njim.

Podrobnejše so poslovne površine določene v 2. členu Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Mestni občini Koper – v nadaljevanju odloka (Uradni list RS, št. 103/2015). Te poslovne površine so zraven že navedenih tudi nepokrita skladišča, interna parkirišča, delavnice na prostem in javna parkirišča trajnejšega značaja, za katere se plačuje parkirnina ali najemnina, tržnice, kioski, gostinski vrtovi, sejmišča, kampi, teniška igrišča, odprti bazeni in kopališča ter vse odprte športno rekreativne površine namenjene pridobitni dejavnosti, kamnolomi in peskokopi, bazne postaje mobilne telefonije, marine, pristanišča in pristaniške naprave, mandrači in druge manipulativne površin ter vsi ostali infrastruktturni objekti, ki po predpisih niso objekti javne infrastrukture ter vse preostale poslovne površine, katere v zemljiškem katastru niso zavedene kot zelenice in se jih točkuje po vrsti rabe oz. namembnosti, kot to določa odlok.

Zakon določa, da mora nadomestilo plačati **neposredni uporabnik** zemljišča oz. stavbe ali dela stavbe (lastnik, najemnik, imetnik pravice uporabe...).

V 5. členu odloka je določeno, da se pri **določitvi višine nadomestila** upoštevajo naslednja merila: **opremljenost** stavbnega zemljišča s komunalnimi in drugimi objekti in napravami ter možnost priključitve na te objekte in naprave, **lega** in **namembnost** ter smotrna **izkoriščenost** stavbnega zemljišča (**FIZ**), **izjemne ugodnosti** v zvezi s pridobivanjem dohodka ter **merila za oprostitev plačevanja nadomestila**.

Višina nadomestila se izračuna tako, da se dobljene točke iz navedenih kriterijev pomnoži s površino stanovanjskega oz. poslovnega prostora in mesečno vrednostjo točke.

Vrednost točke za izračun nadomestila na območju Mestne občine Koper, po 17. členu Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Mestni občini Koper, **določi do konca leta za naslednje leto Občinski svet na predlog župana** in je lahko različna za **zazidano** in **nezazidano** zemljišče.

Občinskemu svetu Mestne občine Koper se predлага, da obravnava in sprejme sklep o vrednosti točke za izračun nadomestila za uporabo zazidanega in nezazidanega stavbnega zemljišča, ki je enaka višini nadomestila v letu 2017, in sicer 0,00032986 EUR/m<sup>2</sup> za zazidano stavbno zemljišče in 0,00065973 EUR/m<sup>2</sup> za nezazidano stavbno zemljišče.

Občinskemu svetu se predлага, da predlagani sklep obravnava in sprejme v priloženem besedilu.

Koper, 13. december 2017

Pripravila:  
Mojca Mozetič

Vodja Urada za nepremičnine  
Melita Osvaldič

