

Na podlagi 180. člena Statuta Mestne občine Koper (Uradne objave, št. 40/2000, 30/2001 in 29/2003 ter Uradni list RS, št. 90/2005, 67/2006 in 39/2008)

RAZGLAŠAM
ODLOK
o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Mestni občini Koper

Št.: 422-219/2015
Koper, 22. decembra 2015

MESTNA OBČINA KOPER
ŽUPAN
Boris Popovič

Na podlagi 218., 218a. do 218d. člena Zakona o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 102/04 ZGO-1 – UPB1, 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), 179. in 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), 61. člena Zakona o stavbnih zemljiščih (Uradni list SRS, št. 18/84, 32/85 – popr., 33/89, Uradni list RS, št. 24/92, Uradni list RS, št. 29/95 – ZPDF, 44/97 – ZSZ in 101/13 – ZDavNepr), 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – ZLS-UPB2, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUIJF in 14/15 - ZUUIFO), 17. člena Zakona o prekrških (Uradni list RS, št. 29/11 – ZP-1 – UPB8, 21/13, 111/13, 74/14 – Odl. US in 92/14 – Odl. US) in 27. člena Statuta Mestne občine Koper (Uradne objave, št. 40/00, 30/01, 29/03 in Uradni list RS, št. 90/05, 67/06 in 39/08) je Občinski svet Mestne občine Koper na seji dne 22. decembra 2015 sprejel

ODLOK
o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Mestni občini Koper

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

V Mestni občini Koper se za uporabo stavbnega zemljišča na območjih in pod pogoji, ki jih določa ta odlok, plačuje nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča (v nadaljevanju: nadomestilo).

2. člen

Nadomestilo se plačuje za zazidano in nezazidano stavbno zemljišče.

Za zazidana stavbna zemljišča 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 gradbeno 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.

Za nezazidana stavbna zemljišča se štejejo tista zemljišča, za katere je z izvedbenim prostorskim aktom določeno, da je na njih dopustna gradnja objektov oz. 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.

Za poslovne površine po tem odloku se štejejo tudi nepokrita skladišča, interna parkirišča in javna parkirišča trajnejšega značaja, za katere se plačuje parkirnina ali najemnina, delavnice na prostem, tržnice, kioski, gostinski vrtovi, sejmišča, kampi, teniška igrišča, odprti bazeni in kopališča ter vse odprte športno-rekreativne površine namenjene pridobitni dejavnosti, kamnolomi ter peskokopi, bazne postaje mobilne telefonije, marine, pristanišča in pristaniške naprave, mandračji in druge manipulativne površine ter vsi ostali infrastrukturni objekti, ki po predpisih niso objekti gospodarske javne infrastrukture ter vse preostale poslovne površine, katere v zemljiškem katastru niso zavedene kot zelenice in se jih točkuje po vrsti rabe oziroma namembnosti, kot to določa odlok. Sem ne spadajo objekti, ki imajo značaj mestne opreme.

Javna infrastruktura so objekti in omrežja, ki so neposredno namenjeni izvajanju gospodarskih javnih služb na področju komunalnega in vodnega gospodarstva, varstva okolja, energetike, prometa in zvez ter drugi objekti, če je tako določeno z zakonom.

Javna infrastruktura so tudi komunalni objekti, katerih uporaba je pod enakimi pogoji namenjena vsem, kot so ulice, tržnice, igrišča, parkirišča, pokopališča, parki, zelenice, rekreacijske površine ter ostale javne površine.

Objekt gospodarske javne infrastrukture je tisti gradbeni inženirski objekt, ki tvori omrežje, ki služi določeni vrsti gospodarske javne službe državnega ali lokalnega pomena ali tvori omrežje, ki je v javno korist.

II. OBMOČJA, KJER SE PLAČUJE NADOMESTILO

3. člen

Območja stavbnih zemljišč, na katerih se plačuje nadomestilo, so določena po kriterijih, ki upoštevajo lokacijske in druge prednosti posameznih stavbnih zemljišč:

- gostota javnih funkcij in poslovnih dejavnosti,
- izkoriščenost območja,
- degradacija urbanega območja,
- dostopnost z javnimi prometnimi sredstvi,
- splošna opremljenost z infrastrukturo,
- ustrezna namenska raba po prostorskem dokumentu,
- konfiguracija terena ter

- strategija razvoja posameznih območij.

Območja iz prvega odstavka tega člena so:

I. Območje

Območje starega mestnega jedra Kopra.

II. Območje

Obalni pas od izliva reke Rižane do občinske meje z občino Izola, kar zajema območje izliva reke Rižane, Severne obvoznice, Marine Koper, Mestnega kopališča, stavbe v starem mestnem jedru s frontno linijo od Mestnega kopališča do Hotela Koper, stara Semedelska vpadnica, hotel Žusterna s kopališčem ter obalni pas do občinske meje z občino Izola.

III. Območje

Območje naselij oz. delov naselij Barizoni, Kolomban, Hrvatini pod slemensko cesto, Na Baredih, Pri Biščaku, Moretini, Forteca, Valmarin v naselju Sp. Škofij, Zgornjih Škofij, priobalni pas od bolnice Izola, Žusterne, Za gradom, Markovca, Semedele, del naselja Koper od mestnega pokopališča do Bertokov, strnjene naselja Bertoki nad avtocesto ter naselja Prade.

IV. Območje

Stavbna zemljišča ob starem mestnem jedru Kopra, območja centralnih in proizvodno poslovnih dejavnosti ter območja mešane urbane rabe, in sicer:

Območje IV/A – Primestni del mesta Koper

Območje IV/B – Primestna območja centralnih dejavnosti

Območje IV/C – Pristanišče južni del s tovorno postajo Sermin

Območje IV/D – Območje za energetiko in komunalno Sermin

Območje IV/E – Naravni rezervat Škocjanski zatok.

V. Območje

Stavbna zemljišča s strnjeno pozidavo v razvojno pomembnejših lokalnih središčih ter primestnih predelih Kopra: preostali del naselja Sp. Škofije in strnjeni deli naselij Dekani, Pobegi, Čezarji, Šalara in Olmo.

VI. Območje

Pretežno zazidana stavbna zemljišča v strnjenih naseljih in lokalnih središčih: Gažon, Šmarje, Pomjan, Marežige, Sv. Anton ter območje Manžana, Kampela, Vanganela in Bošamarina.

VII. Območje

Pretežno zazidana stavbna zemljišča izven strnjenih naselij in lokalnih središč.

VIII. Območje

Lokalna naselja s pretežno zazidanimi stavbnimi zemljišči.

IX. Območje

Manjša lokalna naselja z redkeje zazidanimi stavbnimi zemljišči.

X. Območje

Območje obrtno industrijske cone na Serminu.

4. člen

Podrobnejše meje območij iz prejšnjega člena, na katerih se za uporabo stavbnega zemljišča plačuje nadomestilo, so razvidna iz grafičnih prilog, ki so sestavni del tega odloka.

Grafični prikazi območij po prvem odstavku tega člena so na vpogled pri občinskem upravnem organu, pristojnem za nadomestilo.

III. MERILA ZA DOLOČITEV VIŠINE NADOMESTILA

5. člen

Za določitev višine nadomestila se upoštevajo naslednja merila:

1. opremljenost stavbnega zemljišča s komunalnimi in drugimi objekti in napravami ter možnost priključitve na te objekte in naprave,
2. lega in namembnost ter smotrna izkoriščenost stavbnega zemljišča,
3. izjemne ugodnosti v zvezi s pridobivanjem dohodka ter
4. merila za oprostitvev plačevanja nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča.

6. člen

Opremljenost stavbnega zemljišča s komunalno infrastrukturo individualne ter kolektivne rabe ter možnost priključitve se ovrednoti z naslednjim številom točk:

Naziv infrastrukture	Zgradbe ter stavbna zemljišča v skupinah					
	a,b	c	d	e	f	g
1. Opremljenost s cestami						
a. makadamska utrditev cestišča (javna pot odmaknjena več kot 25 m od roba parc. do asfaltirane utrditve cestišča)	5	10	15	15	20	20
b. asfaltirana utrditev cestišča	10	15	20	20	25	25
c. asfaltirana utrd. cestišč z vsaj enim hodnikom za pešce (oddaljenost do 70 m od osi cestišča)	15	20	25	25	30	30
d. sodobno urejene prometnice z robniki, obojestranskim hodnikom za pešce, zelenimi ločitvenimi pasovi oz. drevoredi (oddaljenost do 70 m od osi cestišča)	20	25	30	30	35	35

2. Opremljenost z javno razsvetljavo						
a. urejena javna razsvetljava v kabelski ali podometni izvedbi (oddaljenost od svetila do 100 m)	35	40	45	50	55	55
b. urejena javna razsvetljava v prostozračni izvedbi (oddaljenost od svetila do 100 m)	25	30	35	40	45	45
c. delno urejena javna rasvetljava v kabelski in prostozračni izvedbi (oddaljenost od svetila do 200 m)	15	20	15	30	35	35
3. Opremljenost s parkirišči						
a. možno parkiranje ob vozišču	15	10	5	15	10	5
b. posebej urejena parkirišča (v oddaljenosti do 200 m)	40	25	10	40	25	10
4. Opremljenost z zelenimi površinami						
a. urejene zelenice z nasadi in grmičevjem (v oddaljenosti do 200 m)	25	15	5	25	15	15
5. Opremljenost z rekreacijskimi površinami						
a. urejeni športno rekreacijski objekti (v oddaljenosti do 2000 m)	15	10	5	15	10	5
b. urejeni športno rekreacijski objekti v neposredni bližini (v oddaljenosti do 200 m)	25	15	5	25	15	5
6. Opremljenost z javnim potniškim prometom						
a. bližina postajališča za mestni promet (v oddaljenosti do 200 m)	15	20	25	25	30	30
b. bližina postajališča za primestni in medkrajevni promet (v oddaljenosti do 200 m)	15	20	25	25	30	30
7. Opremljenost s fekalno kanalizacijo	15	25	30	35	40	40
8. Opremljenost z meteorno kanalizacijo	15	25	30	35	40	40
9. Opremljenost z vodovodom	15	20	25	25	35	35

10. Opremljenost s hidrantno mrežo (oddaljenost 150 m od hidranta)	15	20	25	25	35	35
11. Opremljenost z elektriko						
a. elektroenergetsko omrežje v kabelski ali podometni izvedbi	15	20	25	25	20	20
b. elektroenergetsko omrežje v prostozračni izvedbi	10	15	20	20	25	25
12. Opremljenost s telekomunikacijskim omrežjem	15	20	25	25	30	30
13. Opremljenost s toplovodnim omrežjem	20	25	30	30	35	35
14. Opremljenost s plinovodom						
a. dimenzioniranim za kuhanje	20	25	30	30	35	35
b. dimenzioniranim za kuhanje in ogrevanje	25	30	35	35	40	40

Za kolektivno komunalno infrastrukturo v točkah 1.c., 1.d., 2., 3., 4., 5., 6., 8. in 10. se v postopku odmere nadomestila določa obseg vplivnega območja posamezne opremljenosti v skladu z določenimi kriteriji in merili iz navedenih točk.

Za opremljenost v točkah 1a., 7., 9., 11., 12., 13. in 14. se ugotavlja dejanska priključitev.

Za opremljenost v točkah 7., 9. in 11 se ugotavlja še možnost priključitve po kriterijih in merilih iz tretjega odstavka 13. člena.

Za določitev opremljenosti garaž izven objekta, parkirišč iz 2. člena odloka in parkirnih mest v garažnih hišah se uporabljajo kriteriji in merila iz 1., 2., 9. in 11. točke naziva infrastrukture.

Grafični prikazi opremljenosti stavbnega zemljišča s komunalnimi in drugimi napravami so izdelani na grafičnih prilogah in so sestavni del tega odloka.

Grafične priloge in računalniški prikaz komunalne in druge opremljenosti so na vpogled pri občinskem upravnem organu, pristojnem za nadomestilo.

7. člen

Zgradbe klasificirane po vrstah ter stavbna zemljišča na območjih iz 3. člena, se uvrstijo v naslednje skupine:

- a) Stavbna zemljišča stanovanjsko zgodovinskih stavb v varovanih območjih ter spomeniki in zgodovinske stavbe izven območij. Območje zajema staro mestno jedro Kopra ter objekte definirane v skladu z Odlokom o razglasitvi posameznih nepremičnih kulturnih in zgodovinskih spomenikov v Občini Koper (Uradne objave, št. 1/93 in Uradni list RS, št. 57/05 ter 66/10) in z Odlokom o razglasitvi historičnega mestnega jedra Kopra za kulturni spomenik lokalnega pomena (Uradni list RS, št. 98/07).
- b) Stavbna zemljišča stanovanjskih stavb ter njihovih pripadajočih deležev in objektov: enostanovanjska stavba, dvostanovanjska stavba, nizkoetažna večstanovanjska stavba, visokoetažna večstanovanjska stavba.
- c) Stavbna zemljišča industrijskih stavb in skladišč ter njihovih pripadajočih delov stavb -objekti pridelovalne ter predelovalne industrije: lahka predelovalna industrija (električni ter elektronski artikli, pohištvo, tekstil in druge delavnice), težka predelovalna industrija (transportna oprema, predelava jekla, montažni obrati, tovarne ter proizvodne delavnice), živilsko pridelovalna ter predelovalna industrija (predelovalna in distribucijska industrija), skladišča ter skladiščno manipulacijske površine (skladišče, distribucijsko skladišče, nepokrita skladiščna površina, silosi za žito, cement ter preostalo posušeno blago, hladilnice ter druga specializirana skladišča), kmetijske stavbe in srambe (hlev, konjušnica, kokošnjak, garaža, hangar, klet, rastlinjak), kemični ter naftno predelovalni obrati, rudniki ter naprave za eksploatacijo naravnih bogastev.
- d) Stavbna zemljišča stavb za trgovino na debelo in drobno ter njihovi pripadajoči deli stavb: maloprodaja potrošniškega blaga (trgovina z živili, gospodinjski izdelki, pisarniški material, izdelki za šport in prosti čas, tekstil), trgovina na debelo ter komercialno industrijska maloprodaja (trgovina na debelo z živili, potrošniško blago, komercialno blago, industrijsko blago), osebne storitve (frizerski salon, negovalno lepotilni salon, okulist ter ostale zasebne zdravstvene storitve), živilske usluge (trgovina, vokalna prodajalna), avtomobilske usluge (bencinski servisi, avtomobilski saloni in servisi, servisna garaža, avto odpad, parkirna garaža oz. prostor).
- e) Stavbna zemljišča turistično gostinskih stavb ali delov stavb in objektov ter njihovi pripadajoči deli stavb: hotelske stavbe (hoteli, moteli, gostilne, penzioni, apartmaji, kazino), stavbe za kratkotrajno namestitvev (počitniški domovi in bungalovi) ter stavbe za nudenje gostinskih uslug (restavracije, bari ter objekti za nudenje hitre prehrane).
- f) Stavbna zemljišča poslovnih stavb ali delov stavb ter poslovnih objektov: poslovne pisarne (računovodsko-finančne pisarne, svetovalne ter ostale pisarne za izvajanje poslovnih dejavnosti), pisarne za servisiranje potrošnikov (potovalne ter telekomunikacijske in ostale storitve), pisarne korporacijskih podjetij ter upravne stavbe (pisarne lokalne ter krajevne skupnosti, državno upravne pisarne, sodišča, parlament).
- g) Stavbna zemljišča javnih stavb: stavbe za razvedrilo (gledališče, muzeji in knjižnice) izobraževalno raziskovalne ustanove, bolnice ter zdravstveni domovi, družbena prebivališča (dom za ostarele, študentski dom, dom za brezdomce in sirotišnica) ter športno rekreacijske stavbe.
- h) Stavbna zemljišča vojaških in sakralnih stavb in objektov ter stavb ambasad in diplomatskih predstavništav.

Glede na lego in namembnost se stavbe oz. objekti in stavbna zemljišča točkujejo z naslednjim številom točk:

NAMEMBNOST	OBMOČJA
------------	---------

	I	II	III	IV					V	VI	VII	VIII	IX	X
				a	b	c	d	e						
a) Zgodovinske stavbe:	5	50	40	30	30	500	500	500	25	20	15	10	5	500
b) Stanovanjske stavbe:	10	100	80	60	60	500	500	500	50	40	30	20	10	500
c) Industrijske stavbe in skladišča:	500	500	400	350	350	400	400	500	300	200	100	50	20	15
d) Stavbe za trgovino na debelo in drobno:	50	450	430	480	480	450	480	400	330	250	150	100	50	250
e) Turistično gostinske stavbe:	10	500	450	400	400	400	400	300	300	200	100	50	25	250
f) Poslovne stavbe:	10	500	400	300	300	400	500	200	200	100	50	30	15	400
g) Javne stavbe:	10	500	400	300	300	300	500	100	200	100	50	30	15	500

8. člen

Nivo vzdrževanja stavbe, pripadajočih delov stavbe in objektov ter njihove okolice se točkuje s sledečo višino točk:

NIVO VZDRŽEVANJA	OBMOČJA										
	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	
Neprimerni nivo vzdrževanja okolice stavbe ali objekta	500	450	300	250	200	150	100	50	30	250	
Neprimerni nivo vzdrževanja stavbe ali objekta	500	450	300	250	200	150	100	50	30	250	
Neprimerni nivo vzdrževanja nezazidanih stavbnih zemljišč	500	450	300	250	200	150	100	50	30	250	

Za primeren nivo vzdrževanja se šteje, da je stavba, njen pripadajoči del stavbe oz. objekt in okolica primerno vzdrževan, v kolikor je njegov zunanji izgled urejen z neodpadajočim ometom ter vzdrževanimi vrati in okni ter vzdrževano in urejeno okolico.

Za neprimeren nivo vzdrževanja se šteje, da je stavba, njen pripadajoči del stavbe oz. objekt in okolica neprimerno vzdrževan, v kolikor je njegov zunanji izgled neurejen z odpadajočim in nevzdrževanim ometom, propadajočimi in nevzdrževanimi vrati in okni ali poškodovano streho ter nevzdrževano in nečisto okolico.

Za odpadajoči in nevzdrževani omet se smatra vidnejša posamezna globinska poškodba fasade, površinsko manjkajoča ali poškodovana fasada v površini večji od 0,5 m² ter površinsko odpadajoča barva fasade v površini večji od 3 m².

Za neprimeren nivo vzdrževanja nezazidanih stavbnih zemljišč se šteje, da je zemljišče neprimerno vzdrževano, če se na tem zemljišču nahajajo porušene ali razpadajoče ograje oz. zidovi, zaraščeno zemljišče ali drevesa z robidovjem ali drugim rastlinjem, razmetane smeti ali posamezni kosovni odpadki po zemljišču in podobno.

9. člen

Nekoriščenje stanovanjskih stavb ter neobratovanje nestanovanjskih stavb in objektov se točkuje s sledečo višino točk:

TIP OBJEKTA	OBMOČJA									
	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
a) Nestanovanjske stavbe in objekti	500	450	300	250	200	150	100	50	30	500
b) Stanovanjske stavbe in objekti	500	450	300	250	200	150	100	50	30	500

Za koriščenje stanovanjske stavbe se šteje, v kolikor je na stanovanjsko stavbo ali objekt za bivanje stalno ali začasno prijavljena fizična oseba.

Za koriščenje nestanovanjske stavbe ali objektov se šteje v kolikor stavba ali objekt dnevno ali sezonsko obratuje oz v kolikor je v objektu prijavljen sedež izvajanja gospodarske dejavnosti.

10. člen

Degradacija urbanega okolja se določa s sledečim številom točk:

	Oddaljenost od cestnega ali železniškega telesa		
	Do 30 m	Od 30m do 50m	Nad 50m
1.) Cestna infrastruktura			
a.) Avtocesta oz. hitra cesta	-50	-30	0
c.) Glavna cesta I reda	-40	-25	0
d.) Glavna cesta II. Reda	-30	-15	0
	Do 50 m	Od 50m do 100m	Nad 100m
2.) Železniška infrastruktura	-50	-30	0
	Oddaljenost od meje kompleksa		
	Do 200 m	Od 200 m do 500m	Nad 500m
3.) Industrijsko obrtni kompleks	-50	-30	0

4.) Pristaniška infrastruktura	-50	-30	0
--------------------------------	-----	-----	---

Degradacijo urbanega okolja se določa in upošteva samo za stanovanjske objekte. V primeru da, je stavbno zemljišče na meji med conama, se takšno stavbno zemljišče uvršča v cono, ki je ugodnejša za zavezanca.

Grafična priloga in računalniški prikaz con sta na vpogled pri občinskem upravnem organu, pristojnem za nadomestilo.

11. člen

Smotrna izkoriščenost zazidanega stavbnega zemljišča se meri s faktorjem izkoriščenosti zemljišča ter se točkuje z naslednjim številom točk:

SKUPINA	Število prebivalcev na hektar faktor izkoriščenosti zemljišča (FIZ)
1. skupina: pretežno enodružinska stanovanjska gradnja (prosto stoječe in strnjene vrstne hiše)	do 70 preb./ha faktor izkoriščenosti (FIZ) 0,2-0,4
2. skupina: strnjeni nizi vrstnih hiš kompaktne strnjene zidave atrijskih hiš v kombinaciji z blokovno zazidavo nižjih gabaritov (P+2, P+3)	70-200 preb./ha, FIZ 0,4-0,6
3. skupina: pretežno blokovna zazidava gabartov P+3, P+4 ter posamični objekti višjih gabaritov, ki so v manjšini	200-250 preb./ha, FIZ 0,6-0,8
4. skupina: pretežno objekti P+5 in višji	Nad 250 preb./ha, FIZ 0,8-1,0
5. skupina: Nestanovanjski objekti z zahtevno komunalno in drugo infrastrukturo	FIZ nad 1,0

SKUPINA	FIZ	OBMOČJA														
		I	II	III	IV					V	VI	VII	VIII	IX	X	
					a	b	c	d	e							
1	0,2-0,4	4	20	35	35	35	35	35	35	20	12	0	0	0	0	0
2	0,4-0,6	3	15	25	25	25	40	25	25	10	10	0	0	0	0	0
3	0,6-0,8	2	10	15	18	18	60	18	18	8	5	0	0	0	0	0
4	0,8-1,0	1	5	8	10	10	85	10	10	5	3	0	0	0	0	0
5	nad 1,0	200	3	195	95	95	175	145	95	90	85	20	10	5	0	0

Grafični prikaz območij faktorja izkoriščenosti zemljišča je izdelan na grafični prilogi in je sestavni del tega odloka.

Grafični in računalniški prikaz območij faktorja izkoriščenosti zemljišča sta na vpogled pri občinskem upravnem organu, pristojnem za nadomestilo.

12. člen

Pri stavbnem zemljišču nestanovanjskih stavb in objektov se za uporabo stavbnega zemljišča za A., B., in C območje upoštevajo izjemne ugodnosti v zvezi z možnostjo pridobivanja dohodka, ki je posledica izjemno ugodnih lokacij stavbnega zemljišča.

Izjemno ugodne lokacije so:

- Celotno obalno območje v Mestni občini Koper;
- Primestni del mesta Koper ter območje mednarodnih mejnih prehodov Škofije in Sočerga;
- Primestna območja centralnih dejavnosti;
- Območje obrtno industrijske cone na Serminu;
- Območje za energetiko in komunalno Sermin;
- Pristanišče južni del s tovorno postajo Sermin.

Pri navedenih ulicah, cestah, nabrežju in trgu so zajete obojestransko vse hišne številke, ki pripadajo posamezni ulici, cesti, nabrežju ali trgu.

Dodatne točke za vrednotenje nadomestila na izjemno ugodnih lokacijah se obračunajo za A, B, in C. območje po sledeči tabeli:

VRSTA DEJAVNOSTI	A	B				C
		1	2	3	4	
c) Industrijske stavbe in skladišča:	1500	45	55	50	45	295
d) Stavbe za trgovino na debelo in drobno:	100	70	80	75	70	220
e) Turistično gostinske stavbe:	150	90	100	95	100	250
f) Poslovne stavbe:	200	130	150	140	210	270
g) Javne stavbe:	200	130	150	140	250	310

Določila 12. člena ne veljajo za objekte neprofitnih organizacij ter upravne stavbe (pisarne lokalne ter krajevne skupnosti, državno upravne pisarne, sodišča, parlament...).

Grafični prikaz območij izjemne ugodnosti lokacije je izdelan na grafični prilogi in je sestavni del tega odloka.

Grafična priloga in računalniški prikaz območij izjemne ugodnosti lokacije sta na vpogled pri občinskem upravnem organu, pristojnem za nadomestilo.

13. člen

Glede na razvojno stopnjo stavbnega zemljišča se za nezazidana stavbna zemljišča določena v 2. členu tega odloka, določa sledeče število točk:

RAZVOJNA STOPNJA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA	OBMOČJA									
	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
a) Zemljiške parcele v območjih za katere je potrebno sprejeti prostorski akt	0	7	6	5	5	4	3	2	2	7
b) Zemljiške parcele za katere je bil sprejet občinski prostorski načrt ali prostorski ureditveni pogoji	0	14	12	10	9	8	5	3	4	14
c) Zemljiške parcele za katere je bil sprejet državni ali občinski prostorski izvedbeni načrt oz. državni prostorski načrt ali občinski podrobni prostorski načrt	0	15	13	12	10	9	6	3	5	15

Ugotovitev razvojne stopnje stavbnega zemljišča izvede pristojen občinski organ.

IV. ZAVEZANCI PLAČILA

14. člen

Zavezanci plačila nadomestila so dejanski uporabniki zemljišč, stavbe ali dela stavbe in objekta (lastniki, najemniki, zakupnik, imetniki pravice uporabe ...).

Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča se obračunava ne glede na to ali je stavbno zemljišče v uporabi ali ne, pri čemer se pri obračunu nadomestila upošteva namembnost določena v skladu s prostorsko izvedbenimi akti.

Plačilna obveznost plačila nadomestila nastane takrat, ko je sklenjena pogodba o prodaji, najemu, zakupu ali služnosti.

V. OPROSTITEV PLAČILA NADOMESTILA

15. člen

Nadomestilo se ne plačuje v primerih, določenim z zakonom.

Zavezanci so lahko oproščeni plačila nadomestila za določen čas v naslednjih primerih:

- na zahtevo zavezanca, 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 stroške za urejanje stavbnega zemljišča po določbah zakona,
- če zavezanec prejema denarni dodatek po predpisih o socialnem varstvu,
- zaradi elementarnih in drugih nezdod.

O oprostitvi plačila nadomestila na podlagi zahtevka zavezanca v primerih iz drugega odstavka tega člena odloča župan Mestne občine Koper na predlog občinskega organa pristojnega za odmero nadomestila.

Stavbna zemljišča, ki se uporabljajo za opravljanje dejavnosti krajevnih skupnosti in stavbna zemljišča namenjena javnim kopališčem so oproščena plačila nadomestila.

O oprostitvi ali olajšavi plačila nadomestila javnim zavodom, katerih ustanovitelj je Mestna občina Koper odloča, na predlog župana, Občinski svet.

O morebitnih drugih oprostitvah plačila nadomestila odloča Občinski svet Mestne občine Koper na predlog župana.

Pri zgoraj navedenih primerih so zavezanci lahko oproščeni plačila nadomestila delno ali v celoti.

VI. DOLOČANJE VIŠINE NADOMESTILA

16. člen

Mesečna višina nadomestila po merilih iz 6., 7., 8., 9., 10., 11., 12. in 13. člena tega odloka se določi ločeno za zazidano ter nezazidano stavbno zemljišče, pri čemer se uporabljajo sledeče oznake:

$Onusz_{(NSTZ)}$... Odmera za nadomestilo za uporabo nezazidanega stavbnega zemljišča

$Onusz_{(ZSTZ)}$... Odmera za nadomestilo za uporabo zazidanega stavbnega zemljišča

$VT_{(ZSTZ)}$... Višina točke za zazidano stavbno zemljišče

$VT_{(NZST)}$... Višina točke za nezazidano stavbno zemljišče

Št.To... Število točk, katere se sešteje iz tabel 6., 7., 8., 9., 10., 11., 12. in 13.

$Po_{(NSTZ)}$... Površina nezazidanega stavbnega zemljišča

$Po_{(Ob)}$... Površina stanovanjskega ali poslovnega objekta

$Po_{(GrPa)}$... Površina gradbene parcele

Mesečna višina nadomestila za zazidano stavbno zemljišče ($Onusz_{(ZSTZ)}$) se določa tako, da se skupno število točk (Št.To) iz 6., 7., 8., 9., 10., 11. in 12. člena tega odloka pomnoži z vrednostjo točke za zazidano stavbno zemljišče ($VT_{(ZSTZ)}$) in površino stanovanjskega ali poslovnega objekta ($Po_{(Ob)}$). Mesečni izračun nadomestila za uporabo zazidanega stavbnega zemljišča se določa po sledeči enačbi:

$$Onusz_{(ZSTZ)} = (\text{Št.To}) \times (VT_{(ZSTZ)}) \times (Po_{(Ob)})$$

Za stavbe katere vsebujejo objekte z različno dejavnostjo iz 7.točke tega odloka se za vsako dejavnost posebej izračuna število točk. Vse dokler pristojni občinski organ za nadomestilo ne evidentira podatke o površinah prostorov kateri se namenjujejo za turistično prenočitvene

dejavnosti, se določa velikost za tako namenjene prostore v 10 % velikosti celotne površine stanovanjskega objekta sobodajalca.

Mesečna višina nadomestila nezazidanega stavbnega zemljišča se določa tako, da se število točk (Št.To) iz 8. in 13. člena tega odloka pomnoži z zavezančevo površino nezazidanega stavbnega zemljišča ($Po_{(NSTZ)}$) in z vrednostjo točke za izračun nadomestila za nezazidano stavbno zemljišče ($VT_{(NZST)}$), po enačbi:

$$Onusz_{(NSTZ)} = \text{Št.To.} \times Po_{(NSTZ)} \times VT_{(NZST)}.$$

Površino nezazidanega stavbnega zemljišča na katerem ni objekta ter je skladno s prostorskimi izvedbenimi akti na njem možna gradnja, se določa v skladu s sprejetimi izvedbenimi akti.

Za stavbe in objekte, za katere se ugotovi, da zaradi dotrajanosti niso primerni za uporabo (npr. ruševine), se odmera izvede po merilih za nezazidana stavbna zemljišča.

17. člen

Vrednost točke za izračun nadomestila na območjih Mestne občine Koper določi Občinski svet na predlog župana ter je lahko različna za zazidano in nezazidano stavbno zemljišče. Višina točk za izračun nadomestila za leto 2016 je določena v poglavju prehodnih in končnih določb tega odloka, za odmero nadomestila od leta 2017 dalje se višine točk določajo s sklepom občinskega sveta.

Občinski svet Mestne občine Koper lahko v skladu z razvojnimi programi določa posamezna območja za odmero nadomestila.

Za objekte kateri so realizirani v skladu s prostorsko izvedbenim aktom, določena višina točke za nezazidano stavbno zemljišče preneha veljati s pridobitvijo pravnomočnega gradbenega dovoljenja, ter prične veljati vrednost točke za zazidano stavbno zemljišče v Mestni občini Koper.

18. člen

Za izračun nadomestila se uporabljajo uradni podatki in evidence.

Grafični prikazi, ki so sestavni del tega odloka, se uskladijo z uradnimi podatki in evidencami iz prejšnjega odstavka.

Občinski upravni organ pristojen za opravljanje strokovnih nalog v zvezi z nadomestilom, je dolžan zbirati in preverjati podatke in evidence iz prejšnjih odstavkov.

Zavezanec za nadomestilo je dolžan v roku 15 dneh od nastale spremembe, obvestiti pristojni občinski organ za opravljanje strokovnih nalog v zvezi z nadomestilom, glede novo nastale spremembe, ki vplivajo na odmero nadomestila.

V primeru, da pridobljeni podatki za odmero nadomestila, niso skladni z evidencami in registri podatkov, s katerimi razpolaga občinska uprava, se zaradi uskladitve podatkov za odmero opravi ogled na terenu. Če zavezanec po predhodnem pozivu, po dostavi podatkov za odmero, ne dovoli vstopa in ogleda nepremičnine, se izračun nadomestila opravi na podlagi ocene.

19. člen

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

Navedeni pristojni upravni organ izda zavezancem odločbe o odmeri nadomestila in določi zneske za pravne osebe in fizične osebe na podlagi vrednosti točke in meril za izračun nadomestila po tem odloku.

VII. DOLOČBA O PREKRŠKIH

20. člen

Z globo od 1.500,00 € do 5.000,00€ se kaznuje za prekršek pravna oseba ali zasebnik, če v prijavi izkaže neresenične podatke.

Z globo od 150,00 € do 500,00 € se kaznuje tudi odgovorna oseba pravne osebe, ki stori prekršek iz prvega odstavka tega člena.

Z globo od 150,00 € do 500,00 € se kaznuje tudi fizična oseba, ki stori prekršek iz prvega odstavka tega člena.

21. člen

Nadzor nad izvajanjem določil tega odloka opravlja občinski inšpektorat.

VIII. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

22. člen

Mesečna vrednost točke za izračun nadomestila za uporabo zazidanega stavbnega zemljišča na območju Mestne občine Koper v letu 2016 znaša 0,00032986 €/m².

Mesečna vrednost točke za izračun nadomestila za uporabo nezazidanega stavbnega zemljišča na območju Mestne občine Koper v letu 2016 znaša 0,00065973 €/m².

23. člen

Z dnem uveljavitve tega odloka preneha veljati Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Mestni občini Koper in Občini Ankaran (Uradne objave, št. 42/03 in Uradni list RS, št. 113/05 ter 97/14).

24. člen

Ta odlok začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije, uporabljati pa se začne s 1. januarjem 2016.

Št.: 422-219/2015
Koper, 22. decembra 2015

MESTNA OBČINA KOPER
ŽUPAN
Boris Popovič