



MESTNA OBČINA KOPER
COMUNE CITTÀ DI CAPODISTRIA
ŽUPAN – IL SINDACO

3

Številka: 422-207/2019
Datum: 10.12.2019

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 2020**

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

IZDELOVALEC
GRADIVA: **Urad za nepremičnine**

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 2020 v predloženem besedilu.

GRADIVO:
- predlog sklepa
- obrazložitev predloga sklepa

ŽUPAN
Aleš Bržan, 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 27. člena Statuta Mestne občine Koper (Uradne objave št. 40/00, 30/01, 29/03 ter Uradni list RS, št. 90/05, 67/06, 39/08 in 33/18) 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 2020

I.

Določi se mesečna vrednost točke za izračun nadomestila za uporabo zazidanega stavbnega zemljišča na območju Mestne občine Koper v letu 2020 v višini 0,00032986 €/m².

II.

Določi se mesečna vrednost točke za izračun nadomestila za uporabo nezazidanega stavbnega zemljišča na območju Mestne občine Koper v letu 2020 v višini 0,00065973 €/m².

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 2020.

Številka: 422-207/2019
Datum:

Mestna občina Koper
ŽUPAN
Aleš Bržan



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 2020

Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča se po 58. členu Zakona o stavbnih zemljiščih (Uradni list SRS, št. 18/1984, 33/1989, Uradni list RS, št. 24/1992, 44/1997 – ZSZ in 101/13 – ZdavNepr), 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.

Odločba Ustavnega sodišča RS U-I-313/13-86, z dne 21.03.2014 (Uradni list RS, št. 22/14) in 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) podaljšujeta 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.

Podrobneje 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 parkirna ali najemna, tržnice, kioski, gostinski vrtovi, sejmišča, kampi, teniška igrišča, odprti bazeni in kopalnišča ter vse odprte športno rekreativne površine namenjene pridobitni dejavnosti, kamnolomi in peskokopi, bazne postaje mobilne telefonije, marine, pristanišča in pristaniške naprave, mandračji in druge manipulativne površin ter vsi ostali infrastrukturni objekti, ki po predpisih niso objekti javne infrastrukture ter vse

preostale poslovne površine, katere v zemljiškem katastru niso zavedene kot zelenice in se jih točkjuje 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 predlaga, 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 2019, in sicer 0,00032986 EUR/m² za zazidano stavbno zemljišče in 0,00065973 EUR/m² za nezazidano stavbno zemljišče.

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

Koper, 10. december 2019

Pripravila:
Mojca Mozetič



Vodja Urada za nepremičnine
Melita Osvaldič

