



MESTNA OBČINA KOPER
COMUNE CITTA' DI CAPODISTRIA

Župan – Sindaco

3

Številka: 422-189/2020

Datum: 11. 11. 2020

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

ZADEVA: PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA SEJI OBČINSKEGA SVETA

NASLOV: Predlog Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Mestni občini Koper – prva obravnava s predlogom za skrajšani postopek

GRADIVO PRIPRAVIL: Urad za prostorski razvoj in nepremičnine

IZDELOVALEC /
GRADIVA:

POROČEVALCA: Irena Kocjančič in mag. Matjaž Marsič, Urad za prostorski razvoj in nepremičnine

PRISTOJNA DELOVNA TELES: **Odbor za okolje in prostor, Odbor za finance, Statutarno-pravna komisija**

PREDLOG SKLEPA:
Občinski svet Mestne občine Koper sprejme predlog odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Mestni občini Koper v predloženem besedilu, po skrajšanem postopku.

GRADIVO:

- predlog odloka
- obrazložitev predloga odloka





MESTNA OBČINA KOPER
COMUNE CITTA DI CAPODISTRIA

Občinski svet – Consiglio comunale

PREDLOG

prva obravnava
s predlogom za skrajšani
postopek

Na podlagi 218., 218a., 218b., 218c., 218č., in 218d. člena Zakona o graditvi objektov (ZGO-1, Uradni list RS, št. 110/02, 97/03 - Odl. US, 46/04 - ZRud-A, 47/04, 41/04 - ZVO-1, 45/04 - ZVZP-A, 62/04 - Odl. US, 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, 20/11 - Odl. US, 57/12, 110/13, 101/13 - ZDavNepr, 22/14 - Odl. US 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, 80/10 - ZUPUDPP in 61/17 - ZUreP-2), 56. člena Zakona o stavbnih zemljiščih (Uradni list RS št. 44/97, 67/02 - ZV-1, 110/02 - ZUreP-1, 110/02 - ZGO-1), 61. člena Zakona o stavbnih zemljiščih (Uradni list SRS št. 18/84, 32/85 - popr., 33/89 in Uradni list RS, št. 24/92 - odl. US, 29/95 - ZPDF, 44/97 - ZSZ, 101/13 - ZDavNepr, 22/14 - odl. US), 55. člena Zakona o izvrševanju proračunov Republike Slovenije za leti 2020 in 2021 (ZIPRS2021, Uradni list RS, št. 75/19, 61/20 - ZDLGPE in 133/20) 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, 39/08 in 33/18) je Občinski svet Mestne občine Koper na seji dne sprejel naslednji

ODLOK

o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Mestni občini Koper

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen
(Predmet odloka)

- 1.1 Na območju Mestne občine Koper se za uporabo stavbnega zemljišča plačuje nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča (v nadaljevanju: nadomestilo).
- 1.2 Odlok določa:
- Območja, za katera se plačuje nadomestilo;
 - Merila za določitev višine nadomestila;
 - Zavezance za plačilo nadomestila;
 - Višino nadomestila;
 - Oprostitev plačila nadomestila;
 - Kazenske določbe ter
 - Prehodne in končne določbe.

2. člen
(Pojem stavbnih zemljišč in javne infrastrukture)

- 2.1 Nadomestilo se plačuje za zazidano in nezazidano stavbno zemljišče.
- 2.2 Za zazidano stavbno zemljišče 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.

- 2.3 Za nezazidana stavbna zemljišča se štejejo tista zemljišča, za katera 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.
- 2.4 Za poslovne površine, kot del zazidanih stavbnih zemljišč, po tem odloku se štejejo tudi nepokrita skladišča, interna parkirišča in 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, poslovne stavbe marin in pristanišč, zunanje manipulativne površine marin in pristanišč, druge manipulativne površine ter vsi ostali infrastrukturni objekti, ki po predpisih niso objekti gospodarske javne infrastrukture, ki se jih točkuje po vrsti rabe oziroma namembnosti, kot to določa odlok. Sem ne spadajo objekti, ki imajo značaj mestne opreme.
- 2.5 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.
- 2.6 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.
- 2.7 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, ZA KATERA SE PLAČUJE NADOMESTILO

3. člen

(Kriteriji za določitev območij in njihova delitev)

- 3.1 Območja stavbnih zemljišč, na katerih se plačuje nadomestilo, so določena po spodaj navedenih 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 veljavnem prostorskem dokumentu,
 - konfiguracija terena ter
 - strategija razvoja posameznih območij.
- 3.2 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 kot sledi: Barižoni, Kolomban, Hrvatini, Spodnjih Škofij (Na Baredih, Pri Biščaku, Moretini, Valmarin, Forteca), 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 s tovorno postajo Sermin,
Območje IV/D – Območje za energetiko in komunalo 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, Marezige, 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 **(Grafične priloge območij)**

- 4.1 Podrobnejše meje območij iz prejšnjega člena, na katerih se za uporabo stavbnega zemljišča plačuje nadomestilo, so razvidne iz grafičnih prilog, ki so na vpogled pri občinski organizacijski enoti, pristojni za nadomestilo.

III. MERILA ZA DOLOČITEV VIŠINE NADOMESTILA

5. člen **(Vrste meril za določitev višine nadomestila)**

- 5.1 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 lokacije v zvezi s pridobivanjem dohodka v gospodarskih dejavnostih.

6. člen (Opremljenost)

6.1 Opremljenost stavbnega zemljišča s komunalnimi in drugimi objekti in napravami ter možnost priključitve na te objekte in naprave, se ovrednoti z naslednjim številom točk:

Naziv infrastrukture	Zgradbe ter stavbna zemljišča v skupinah (opredeljeno v 7. členu odloka)					
	a	b	c	d	e	f
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

- 6.2 Za kolektivno komunalno infrastrukturo v točkah 1.a., 1.c., 1.d., 2., 3., 4., 5., 6. in 10. se v postopku odmere nadomestila določa obseg vplivnega območja posamezne opremljenosti v skladu z določenimi kriteriji in merili iz navedenih točk.
- 6.3 Za opremljenost v točkah 1a., 1.b., 7., 9., 11., 12., 13. in 14. se ugotavlja dejanska priključitev.
- 6.4 Za opremljenost v točkah 7., 9. in 11. se ugotavlja še možnost priključitve na podlagi mnenj upravljavcev gospodarske javne infrastrukture.
- 6.5 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.
- 6.6 Grafični prikazi opremljenosti stavbnega zemljišča s komunalnimi in drugimi napravami so izdelani na grafičnih prilogah. Grafične priloge in računalniški prikaz komunalne in druge opremljenosti so na vpogled pri občinski organizacijski enoti, pristojni za nadomestilo.

7. člen

(Delitev stavbnih zemljišč po objektih ter lega in namembnost)

- 7.1 Objekti klasificirani po vrstah in stavbna zemljišča na opredeljenih območjih iz 3. člena odloka, se uvrstijo v naslednje skupine:
- Stavbna zemljišča stanovanjskih in nestanovanjskih stavb ter njihovih pripadajočih delov oziroma objektov, in sicer:
 - stavbna zemljišča stanovanjskih stavb, objektov ali delov stavb in objektov ter njihovih pripadajočih delov, med katere spadajo tako enostanovanjske stavbe kot večstanovanjske stavbe (klet, shramba in garaža ob stanovanjski stavbi) ter
 - stavbna zemljišča nestanovanjskih stavb, objektov ali delov stavb in objektov ter njihovih pripadajočih delov, med katere spadajo nestanovanjske kmetijske stavbe ter vsi pomožni prostori, ki so vidni iz prostorskih podatkov (pomožni kmetijski in tehnični objekti).
 - Stavbna zemljišča industrijskih stavb in skladišč ter njihovih pripadajočih delov stavb - objekti pridelovalne ter predelovalne industrije, in sicer:
 - 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 shrambe, ki neposredno ali posredno služijo izvajanju dejavnosti (hlev, konjušnica, kokošja farma, garaža, hangar, klet, rastlinjak, ipd.);
 - kemični ter naftno predelovalni obrati, rudniki ter naprave za eksploatacijo naravnih bogastev.

- c) Stavbna zemljišča stavb za trgovino na debelo in drobno ter njihovi pripadajoči deli stavb, in sicer:
- 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 in zasebne zdravstvene storitve);
 - živilske usluge (trgovina, vogalna prodajalna) ter
 - avtomobilske usluge (bencinski servisi, avtomobilski saloni in servisi, servisna garaža, avto odpad, parkirna garaža oz. prostor, avtopralnice, ipd).
- d) Stavbna zemljišča turistično gostinskih stavb ali delov stavb in objektov ter njihovi pripadajoči deli stavb, in sicer:
- hotelske stavbe (hoteli, moteli, gostilne, penzioni, apartmaji, kazino);
 - stavbe za kratkotrajno namestitev (počitniški domovi in bungalovi) ter
 - stavbe za nudenje gostinskih uslug (restavracije, bari ter objekti za nudenje hitre prehrane).
- e) Stavbna zemljišča poslovnih stavb ali delov stavb ter poslovnih objektov, in sicer:
- 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).
- f) Stavbna zemljišča javnih stavb, in sicer:
- stavbe za kulturo in razvedrilo ter muzeji, arhivi in knjižnice (gledališče, koncertne dvorane, kinodvorane ipd.);
 - stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo;
 - stavbe za javno zdravstveno oskrbo (bolnišnice, zdravstveni domovi);
 - družbena prebivališča (dom za ostarele, dijaški in študentski dom, dom za brezdomce, krizni center, sirotišnica, ipd.) ter
 - objekti za šport, rekreacijo in prosti čas.

7.2 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) Stanovanjske in nestanovanjske stavbe:	15	90	80	65	65	90	90	90	50	40	30	20	15	90
b) Industrijske stavbe in skladišča:	420	420	350	350	350	400	400	300	250	200	100	80	70	70

c) Stavbe za trgovino na debelo in drobno:	80	450	430	480	480	450	480	400	330	250	150	100	80	250
d) Turistično gostinske stavbe:	70	400	400	400	400	400	400	300	300	200	100	70	70	250
e) Poslovne stavbe:	70	400	400	300	300	400	420	200	200	100	70	70	70	400
f) Javne stavbe:	60	300	350	300	300	300	300	100	200	100	60	60	60	300

8. člen (Degradacija urbanega okolja)

8.1 Degradacija urbanega okolja se določa in upošteva samo za stanovanjske objekte kot negativen vpliv zaradi neposredne bližine določene infrastrukture oziroma dejavnosti. V primeru, da je stavbno zemljišče na meji med dvema ali več degradiranimi območji, se takšno stavbno zemljišče uvršča v degradirano območje, ki je ugodnejše za zavezanca.

8.2 Degradacija urbanega okolja se določa z naslednjim številom točk:

	Oddaljenost od cestnega ali železniškega telesa	
	do 30 m	od 30 m do 50 m
1.) Cestna infrastruktura		
a) Avtocesta oz. hitra cesta	-50	-30
b) Glavna cesta I. reda	-40	-25
	do 50 m	od 50 m do 100 m
2.) Železniška infrastruktura	-50	-30
	Oddaljenost od meje kompleksa	
	do 200 m	od 201 m do 500 m
3.) Industrijsko obrtni kompleks	-50	-30
4.) Pristaniška infrastruktura	-50	-30

8.3 Grafična priloga in računalniški prikaz degradiranih območij sta na vpogled pri občinski organizacijski enoti, pristojni za nadomestilo.

9. . člen (Smotrna izkoriščenost zemljišča)

9.1 V okviru smotrne izkoriščenosti zazidanega stavbnega zemljišča se faktor izkoriščenosti zemljišča (v nadaljevanju: FIZ) določi upoštevaje število prebivalcev na hektar, pri čemer se stanovanjski oz. nestanovanjski objekti delijo na naslednje skupine:

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

9.2 Smotrna izkoriščenost zazidanega stavbnega zemljišča se meri s FIZ ter se točkuje z naslednjim številom točk:

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
2	0,4-0,6	3	15	25	25	25	40	25	25	10	10	0	0	0	0
3	0,6-0,8	2	10	15	18	18	60	18	18	8	5	0	0	0	0
4	0,8-1,0	1	5	8	10	10	85	10	10	5	3	0	0	0	0
5	nad 1,0	200	3	195	95	95	175	145	95	90	85	20	10	5	0

9.3 Grafična priloga in računalniški prikaz območij FIZ sta na vpogled pri občinski organizacijski enoti, pristojni za nadomestilo.

10. člen (Izjemna ugodnost lokacije)

10.1 Za določitev izjemne ugodnosti lokacije v zvezi z možnostjo pridobivanja dohodka v gospodarskih dejavnostih, so območja razdeljena na A, B in C.

10.2 Pri stavbnem zemljišču nestanovanjskih stavb in objektov se za uporabo stavbnega zemljišča za A, B1, B2, B3, B4, in C območje, upoštevajo izjemne ugodnosti v zvezi z možnostjo pridobivanja dohodka, ki je posledica izjemno ugodnih lokacij stavbnega zemljišča.

10.3 Izjemno ugodne lokacije so:

- A: Celotno obalno območje v Mestni občini Koper;
- B1: Primestni del mesta Koper ter območje mednarodnih mejnih prehodov Škofije in Sočerga;
- B2: Primestna območja centralnih dejavnosti;
- B3: Območje obrtno industrijske cone na Serminu;
- B4: Območje za energetiko in komunalo Sermin;
- C: Pristanišče s tovorno postajo Sermin.

10.4 Pri navedenih območjih so zajete vse hišne številke, ki pripadajo posamezni ulici, cesti, nabrežju ali trgu, na vseh straneh ulice, ceste, nabrežja ali trga.

10.5 Dodatne točke za vrednotenje nadomestila na izjemno ugodnih lokacijah se obračunajo za A, B1, B2, B3, B4, in C območje po sledeči tabeli:

VRSTA DEJAVNOSTI	A	B1	B2	B3	B4	C
b) Industrijske stavbe in skladišča:	360	60	60	60	70	295
c) Stavbe za trgovino na debelo in drobno:	100	70	80	75	70	220

d) Turistično gostinske stavbe:	200	90	100	95	100	250
e) Poslovne stavbe:	200	130	150	140	210	270
f) Javne stavbe:	200	130	150	140	250	310

10.6 Določila 10. člena odloka ne veljajo za objekte, ki jih uporabljajo neprofitne organizacije ter upravne stavbe (pisarne lokalne ter krajevne skupnosti, državno upravne pisarne, sodišča, ipd.).

10.7 Grafični prikaz območij izjemne ugodnosti lokacije je izdelan na grafični prilogi. Grafična priloga in računalniški prikaz območij izjemne ugodnosti lokacije sta na vpogled pri občinski organizacijski enoti, pristojni za nadomestilo.

11. člen **(Razvojna stopnja nezazidanega stavbnega zemljišča)**

11.1 Glede na razvojno stopnjo stavbnega zemljišča se za nezazidana stavbna zemljišča, določena v tretjem odstavku 2. členu tega odloka, določa naslednje 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

11.2 Ugotovitev razvojne stopnje stavbnega zemljišča izvede občinska organizacijska enota, pristojna za nadomestila.

IV. ZAVEZANCI ZA PLAČILO NADOMESTILA

12. člen **(Pojem zavezanca)**

12.1 Zavezanci za plačilo nadomestila so dejanski uporabniki zemljišč, stavb ali dela stavb in objektov (lastniki, najemniki, zakupnik, imetniki pravice uporabe, itd.).

12.2 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 zemljišča, stavbe ali dela stavbe kot opredeljeno v uradnih podatkih in evidencah oziroma določena s prostorskimi akti.

12.3 Obveznost plačila nadomestila nastane takrat, ko je sklenjena pogodba o prodaji, najemu, zakupu, služnosti oz. druga oblika pravnega posla, na podlagi katerega se spremeni dejanska uporaba nepremičnine.

V. DOLOČANJE VIŠINE NADOMESTILA

13. člen

(Metodologija določitve mesečne višine nadomestila)

- 13.1 Mesečna višina nadomestila po merilih iz 6., 7., 8., 9., 10. oz. 11. 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. oz. 11. člena tega odloka

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

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

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

- 13.2 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. oz. 11. 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, ki vsebujejo objekte z različno dejavnostjo iz 7. člena tega odloka se za vsako dejavnost posebej izračuna število točk.

- 13.3 Mesečna višina nadomestila nezazidanega stavbnega zemljišča se določa tako, da se število točk (Št.To) iz 11. 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:

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

- 13.4 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.
- 13.5 Za stavbe in objekte, za katere je iz uradnih evidenc razvidno, da zaradi dotrajanosti niso primerni za uporabo (npr. ruševine), se odmera izvede po merilih za nezazidana stavbna zemljišča.

14. člen

(Mesečne vrednosti točk za izračun nadomestila)

- 14.1 Mesečna vrednost točke za izračun nadomestila za uporabo zazidanega stavbnega zemljišča na območju Mestne občine Koper za leto 2021 znaša 0,00032986 €/m².
- 14.2 Mesečna vrednost točke za izračun nadomestila za uporabo nezazidanega stavbnega zemljišča na območju Mestne občine Koper za leto 2021 znaša 0,00065973 €/m².
- 14.3 Vrednost točke za izračun nadomestila na območju Mestne občine Koper, razen za leto 2021, določi s sklepom Občinski svet Mestne občine Koper na predlog župana.
- 14.4 V kolikor Občinski svet Mestne občine Koper ne sprejme vrednosti točke za izračun nadomestila na območju Mestne občine Koper za naslednje koledarsko leto do 31. decembra tekočega koledarskega leta, se vrednost točke s 1. januarjem naslednje leto revalorizira z indeksom rasti cen življenjskih potrebščin za obdobje pred letom, za katerega se nadomestilo odmerja.

15. člen
(Veljavnost vrednosti točk)

- 15.1 Za objekte, ki so realizirani v skladu s prostorsko izvedbenim aktom, določena višina točke za nezazidano stavbno zemljišče preneha veljati s pridobitvijo pravnomočnega gradbenega dovoljenja oziroma z datumom prijave začetka gradnje, ter prične veljati vrednost točke za zazidano stavbno zemljišče v Mestni občini Koper.

16. člen
(Podatki za izračun nadomestila)

- 16.1 Za izračun nadomestila se uporabljajo uradni podatki in evidence.
- 16.2 Grafični prikazi, ki so na vpogled pri občinski organizacijski enoti, pristojni za nadomestilo, se uskladijo z uradnimi podatki in evidencami iz prejšnjega odstavka.
- 16.3 Občinska organizacijska enota, pristojna za nadomestilo, je dolžna zbirati in preverjati podatke in evidence iz prejšnjih odstavkov tega člena.
- 16.4 Zavezanec za nadomestilo je dolžan v roku 15 dni od nastale spremembe, obvestiti občinsko organizacijsko enoto, pristojno za nadomestila, glede novo nastale spremembe, ki vplivajo na odmero nadomestila.
- 16.5 V primeru, da pridobljeni podatki za odmero nadomestila niso skladni z evidencami in registri podatkov, s katerimi razpolaga Mestna občina Koper, se zaradi uskladitve dejanskih podatkov pozove zavezanca k ureditvi le-teh. Občinska organizacijska enota, pristojna za nadomestila, o pozivu obvesti pristojno Geodetsko upravo.
- 16.6 V primeru, da se zavezanec pozivu ne odzove oziroma ne uredi uskladitve podatkov iz prejšnjega odstavka, lahko občinska organizacijska enota, pristojna za nadomestilo, izvede ugotovitveni postopek, ki vključuje ogled na terenu in izračun površin, ki so podlaga za odmero nadomestila in izhajajo iz obstoječih razpoložljivih evidenc ter dejanskega stanja.
- 16.7 Izračun površin iz prejšnjega odstavka se izvede tako, da se površino zemljišča na katerem stoji stavba, pomnoži z etažnostjo objekta in faktorjem 0,8 bruto/neto, in sicer do uskladitve dejanskih podatkov v uradnih evidencah.

17. člen
(Izdaja odmernih odločb)

- 17.1 Nadomestilo za odmero stavbnega zemljišča odmeri zavezancem pristojni državni organ na podlagi podatkov Mestne občine Koper.
- 17.2 Navedeni pristojni 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.

VI. OPROSTITEV PLAČILA NADOMESTILA

18. člen
(Vrste oprostitvev na podlagi zakona)

- 18.1 Nadomestilo se ne plačuje v primerih, določenim z zakonom.

- 18.2 Zavezanci so lahko oproščeni plačila nadomestila za določen čas v naslednjih primerih:
- za dobo pet let na zahtevo občana, ki je kupil novo stanovanje kot posamezen del stavbe ali zgradil, dozidal ali nadzidal družinsko stanovanjsko hišo, ko se vanjo vseli in če je v ceni stanovanja oziroma družinske stanovanjske hiše ali neposredno plačal stroške za urejanje stavbnega zemljišča po določbah zakona. Zavezanci so lahko oproščeni plačila nadomestila za dozidavo ali nadzidavo objekta le za del dozidanega ali nadzidanega objekta;
 - za dobo enega leta, če zavezanec prejema denarni dodatek po predpisih o socialnem varstvu;
 - za dobo enega leta zaradi elementarnih in drugih nezgod.
- 18.3 O oprostitvi plačila nadomestila na podlagi zahtevka zavezanca, v primerih iz drugega odstavka tega člena, odloča župan Mestne občine Koper na predlog občinske organizacijske enote, pristojne za odmero nadomestila.
- 18.4 O morebitnih drugih oprostitvah plačila nadomestila, v skladu z veljavnimi predpisi, odloča Občinski svet Mestne občine Koper na predlog župana.
- 18.5 Pri vseh zgoraj navedenih primerih so zavezanci lahko oproščeni plačila nadomestila delno ali v celoti.

VII. KAZENSKÉ DOLOČBE

19. člen

(Globe v primeru storitve prekrškov)

- 19.1 Z globo 1.500 € (tisočpetsto evrov) se kaznuje za prekršek pravna oseba, samostojni podjetnik posameznik in posameznik, ki samostojno opravlja dejavnost, ki ravna v nasprotju s tem členom, njihova odgovorna oseba pa z globo 500 € (petsto evrov), če kot zavezanec:
- občinski upravi, na njeno zahtevo, ne posreduje podatkov za odmero nadomestila oziroma ne sodeluje pri vzpostavitvi in usklajevanju evidence stavbnih zemljišč za potrebe odmere nadomestila;
 - v 30 dneh po nastanku obveznosti oziroma po nastali spremembi ne obvesti občinske organizacijske enote, pristojne za nadomestilo o nastanku obveznosti ali spremembe plačila nadomestila, skladno s tem odlokom, ali vseh sprememb, ki vplivajo na odmero nadomestila;
 - občinski upravi posreduje napačne ali neresnične podatke za odmero nadomestila.
- 19.2 Z globo 250 € (dvestopetdeset evrov) se kaznuje posameznik, če stori prekršek iz prve, druge ali tretje alineje prvega odstavka tega člena.
- 19.3 Postopek o prekršku se uvede na predlog občinske organizacijske enote, pristojne za nadomestilo.

20. člen

(Nadzor)

- 20.1 Inšpekcijski in strokovni nadzor nad izvajanjem tega odloka opravlja občinska organizacijska enota, pristojna za nadomestilo in občinski inšpektorji. Župan lahko s pogodbo pooblasti zunanjega izvajalca za inšpekcijski ali strokovni nadzor nad izvajanjem tega odloka.

VIII. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

21. člen (Prenehanje veljavnosti aktov)

21.1 Z dnem uveljavitve tega odloka preneha veljati Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča Mestne občine Koper (Uradni list št. 103/2015).

22. člen (Obravnavanje pritožb po do sedaj veljavnem odloku)

22.1 Pritožbe zavezancev, vezane na odmero nadomestila pred uveljavitvijo tega odloka, se obravnavajo na podlagi tedaj veljavnih predpisov.

23. člen (Začetek veljavnosti in uporabe tega odloka)

23.1 Ta odlok začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije, uporablja pa se od 1. januarja 2021 dalje.

Št. 422-189/2020

Datum:

MESTNA OBČINA KOPER
ŽUPAN
Aleš BRŽAN

OBRAZLOŽITEV

Predloga odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Mestni občini Koper

UVOD

Institut nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča (v nadaljevanju NUSZ) je bil uveden z uveljavitvijo Zakona o stavbnih zemljiščih iz leta 1984 (Uradni list SRS, št. 18/84, v nadaljevanju ZSZ). ZSZ je s sprejetjem novega istoimenskega zakona prenehal veljati v letu 1997, ta pa je prenehal veljati s sprejetjem nove prostorske zakonodaje v letu 2002 oz. 2007. NUSZ je urejeno v VI. poglavju ZSZ, ki je ostalo v veljavi, saj naj bi bilo prehodnega značaja, ker je bila že v tistem času predvidena uvedba drugačne obdavčitve nepremičnin.

Z uveljavitvijo Zakona o davku na nepremičnine (Uradni list RS, št. 101/13), so vsi odloki občin, ki so bili veljavni na dan sprejema zakona prenehali veljati, vendar se glede na odločitev Ustavnega sodišča RS, št. U-I-313/13-86 z dne 21. 3. 2014 (Uradni list RS, št. 22/14), ki je Zakon o davku na nepremičnine razveljavila, občinski predpisi še vedno uporabljajo, in sicer do drugačne zakonske ureditve obdavčitve nepremičnin.

Spreminjanje odlokov, ki so bili razveljavljeni z Zakonom o davku na nepremičnine, ni možno, lahko pa se v povezavi s 55. členom Zakona o izvrševanju proračuna Republike Slovenije (ZIPRS2021, Uradni list RS, št. 75/19, 61/20 – ZDLGPE in 133/20) sprejemajo novi odloki, ki urejajo to področje.

Ministrstvo za okolje in prostor (MOP), Ministrstvo za finance (MF) in Ministrstvo za javno upravo (MJU) so v letu 2016 pozvali občine k zakonski uskladitvi odlokov o NUSZ ter podali smernice oz. sistemska priporočila za izboljšanje sistema za NUSZ, ki naj bodo upoštevane pri vsebinski pripravi novega odloka.

Direktorat za prostor, graditev in stanovanja Ministrstva za okolje in prostor je z dopisom številka 35016-39/2018/8 z dne 13. 11. 2019 obvestil Mestno občino Koper o nadzoru zakonitosti Odloka o NUSZ ter jo pozval k odpravi nepravilnosti določil znotraj le-tega, in sicer do dne 2. 3. 2020. Zaradi svetovne zdravstvene in gospodarske krize, ki je prizadela tudi Slovenijo, je bil navedeni rok podaljšan.

Ob pregledu celotne dokumentacije in na podlagi podanih dodatnih obrazložitev Mestne občine Koper, je pristojno ministrstvo, Ministrstvo za okolje in prostor ugotovilo nekatere neskladnosti določil odloka s pravnimi podlagami in priporočili, ki urejajo NUSZ.

Pristojno ministrstvo predlagalo, da se z novim odlokom NUSZ odpravijo nomotehnične in druge vsebinske pomanjkljivosti ter da se zaradi enostavnejše obravnave navedejo izhodiščne vrednosti točk ter njihove vsakoletne uskladitve v smislu revalorizacije vrednosti točk z indeksom cen življenjskih potrebščin.

Prihodki iz naslova NUSZ občinam zagotavljajo dodaten vir financiranja ločeno od sredstev, ki jim jih za financiranje prenesenih nalog zagotavlja država, zato je še posebej pomembno, da se predmetno nadomestilo doslednejše obračunava, za kar pa so potrebne določene spremembe.

Občina je pristopila k sprejemu novega odloka, da bi dosegla naslednje cilje:

- posodobitev določil iz obstoječega odloka, v skladu z veljavno zakonodajo,
- ustrezna uskladitev s predpisi in priporočili pristojnih ministrstev,
- poenostavitev meril, ki določajo višino odmerjenega nadomestila ter nenazadnje
- omogočiti zavezancem lažjo interpretacijo meril za odmero nadomestila.

Sprejem novega odloka narekujejo predvsem spremembe v posameznih območjih v povezavi z izgradnjo oz. nadgradnjo javne gospodarske infrastrukture in posledično določitev novih meril in kriterijev ter nenazadnje tudi dejstvo, da država še vedno ni uzakonila novega načina obdavčitve nepremičnin.

PRAVNE PODLAGE ZA SPREJEM ODLOKA O NADOMESTILU ZA UPORABO STAVBNEGA ZEMLJIŠČA

Predmetni odlok sloni na zakonski podlagi kot sledi:

- določila 218., 218a., 218b., 218c., 218č., in 218d. člena Zakona o graditvi objektov (ZGO-1, Uradni list RS, št. 110/2002, 97/2003 - Odl. US, 46/2004 - ZRud-A, 47/2004, 41/2004 - ZVO-1, 45/2004 - ZVZP-A, 62/2004 - Odl. US, 92/2005 - ZJC-B, 111/2005 - Odl. US, 93/2005 - ZVMS, 120/2006 - Odl. US, 126/2007, 108/2009, 61/2010 - ZRud-1, 76/2010 - ZRud-1A, 20/2011 - Odl. US, 57/2012, 110/2013, 101/2013 - ZDavNepr, 22/2014 - Odl. US, 19/2015, 61/17 - GZ), ki določajo odmero nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča;
- določili 179. in 180. člena Zakona o urejanju prostora (ZUreP-1, Uradni list RS št. 110/02, 8/2003 in popr. 58/2003, 33/2007, 108/2009 in 80/2010), ki določata, nadaljnjo veljavnost 56. člena Zakona o stavbnih zemljiščih (Uradni list RS št. 44/1997, 67/2002 - ZV-1, 110/2002 - ZUreP-1, 110/2002 - ZGO-1), in sicer v delu, ki se nanaša na nadomestilo za odmero stavbnega zemljišča ter opredeljujeta pojem stavbnega zemljišča;
- določba 61. člena Zakona o stavbnih zemljiščih (Uradni list SRS št. 18/1984, 32/1985 - popr., 33/1989, Uradni list RS, št. 24/1992 - odl. US, 29/1995 - ZPDF, 44/1997 - ZSZ, 101/2013 - ZDavNepr, 22/2014 - odl. US), ki določa, da mora lokalna skupnost odmeriti nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča;
- določba 55. člena Zakona o izvrševanju proračunov Republike Slovenije za leti 2020 in 2021 (ZIPRS2021, Uradni list RS, št. 75/19, 61/20 - ZDLGPE in 133/20), ki določa sprejem novih odlokov, ki urejajo področje nadomestila ter
- določba 27. člena Statuta Mestne občine Koper (Uradne objave, št. 40/00, 30/01, 29/03 in Uradni list RS, št. 90/05, 67/06, 39/08 in 33/18), ki določata pristojnosti Občinskega sveta Mestne občine Koper, med katerimi je tudi sprejem odlokov.

Obenem odlok spoštuje Dogovor o usklajevanju meril za določanje območij, na katerih se plačuje NUSZ in meril za odmero tega nadomestila (Dogovor – 86).

SEDANJA UREDITEV

Občinski svet Mestne občine Koper je na svoji seji dne 22. 12. 2015 sprejel do sedaj veljaven Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Mestni občini Koper (Uradni list RS št. 103/2015).

Obračun nadomestila se izvaja na posameznih območjih, določenih v Drugem delu odloka, pri čemer je višina odmere nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča odvisna od:

- stopnje komunalne opremljenosti,
- namembnosti objekta,
- izkoriščenosti stavbnega zemljišča,
- ugodnosti lokacije,
- koristne površine objekta ter
- višine točke za odmero nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča.

Na podlagi podatkov občinske organizacijske enote, pristojni finančni urad, letno odmeri nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča za pravne in fizične osebe.

VSEBINA NOVEGA ODLOKA

Obračun nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča po novem odloku, predvideva ohranjanje obstoječega modela obračunavanja nadomestila, katerega se prilagodi spremembam prostorskega urejanja tako na državni kot na lokalni ravni.

Prvi del odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča obsega »**Splošne določbe**«, ki obsega:

- predmet odloka;
- določitev zazidanih in nezazidanih stavbnih zemljišč, skladno z določbo 218. b člen ZGO-1, ki so predmet odmere;
- natančnejše pojmovanje poslovnih površin ter
- razmejitev javne infrastrukture oz. objekta gospodarske javne infrastrukture.

Drugi del odloka določa »**Območja, kjer se plačuje nadomestilo**«, in sicer glede na lego oz. dejansko ter namensko rabo posameznega podobmočja znotraj le-teh.

Razdelitev na deset območij znotraj Mestne občine Koper ostaja nespremenjena, kot tista v trenutno veljavnem odloku.

Posamezna območja oz. podobmočja so razvidna iz priložene grafike, ki bo za zavezance, kot do sedaj tudi v nadaljevanju, na vpogled pri občinski organizacijski enoti, pristojni za nadomestilo.

Tretji del odloka vsebuje »**Merila za določitev višine nadomestila**«, in sicer:

- opremljenost s komunalno infrastrukturo,
- klasifikacija zgradb po vrstah,
- stopnja degradacije urbanega okolja,
- smotrno izkoriščanje zemljišča (FIZ),
- območja izjemne ugodnosti lokacije ter
- razvojna stopnja nezazidanega stavbnega zemljišča.

Opremljenost s komunalno infrastrukturo (6. člen odloka) vključuje sledečo opremljenost:

- s cestami,
- z javno razsvetljavo,
- s parkirišči,
- z zelenimi površinami,
- z rekreacijskimi površinami,
- z javnim potniškim prometom,
- s fekalno kanalizacijo,
- z meteorno kanalizacijo,
- z vodovodom,
- s hidrantno mrežo,
- z elektriko,
- s telekomunikacijskim omrežjem,
- s toplovodnim omrežjem ter
- s plinovodom.

Posamezna opremljenost je razvidna iz priložene grafike, ki bo za zavezance, kot do sedaj tudi v nadaljevanju, na vpogled pri občinski organizacijski enoti, pristojni za nadomestilo.

Za posamezno opremljenost individualne ali kolektivne rabe se ugotavlja dejanska priključitev za zazidana stavbna zemljišča oz. možnost priključitve po kriterijih in merilih za nezazidana stavbna zemljišča ter točkuje po tabeli iz 6. člena odloka.

Klasifikacija zgradb po vrstah (7. člen odloka) zajema naslednja stavbna zemljišča:

- stanovanjskih stavb,
- industrijskih stavb in skladišč
- za trgovino na debelo in drobno,
- turistično gostinskih stavb,
- poslovnih stavb ter
- javnih stavb.

Navedene stavbe se glede na lego in namembnost točkujejo po tabeli iz 7. člena odloka.

Upošteva se stopnjo degradacije urbanega okolja (8. člen odloka) se pri odmeri nadomestila točke odštejejo, vendar zgolj pri tistih stanovanjskih objektih, ki se nahajajo v neposredni bližini določene cestne infrastrukture (avtocesta oz. hitra cesta ter glavna cesta I. reda), železniške infrastrukture, industrijsko obrtnih kompleksov oz. pristaniške infrastrukture.

Degradacija urbanega okolja je definirana kot negativen vpliv na stavbna zemljišča (okolje) zaradi neposredne bližine določene infrastrukture oziroma dejavnosti. Občina je pri določitvi območij degradacije upoštevala monitoringe, ki se izvajajo na njenem ozemlju, na podlagi katerih se ugotavljajo različni vplivi na okolico, ki se izražajo v obliki prašnih delcev, smradu, hrupa, treslajev, dodatne razsvetljave, ki so sicer prisotni v nekoliko manjšem obsegu v primerjavi s preteklimi leti, vendar še vedno degradirajo določena območja.

Grafična priloga v zvezi z degradacijo urbanega okolja bo za zavezance, kot do sedaj tudi v nadaljevanju, na vpogled pri občinski organizacijski enoti, pristojni za nadomestilo.

Smotrno izkoriščanje zemljišča – FIZ (9. člen odloka) se meri s faktorjem izkoriščenosti zemljišča in se nanaša na zazidana stavbna zemljišča, ki so razdeljena na pet skupin, in sicer:

- 1. skupina: enodružinska stanovanjska gradnja,
- 2. skupina: strnjeni nizi vrstnih hiš,
- 3. skupina: blokovna zazidava
- 4. skupina: objekti P+5 in višji ter
- 5. skupina: nestanovanjski objekti z zahtevno komunalno in drugo infrastrukturo.

FIZ se izračuna po tabeli iz 9. člena odloka je razvidna iz priložene grafike, ki bo za zavezance, kot do sedaj tudi v nadaljevanju, na vpogled pri občinski organizacijski enoti, pristojni za nadomestilo.

Območja izjemne ugodnosti lokacije (10. člen odloka) so določena za stavbna zemljišča nestanovanjskih stavb in objektov v zvezi z možnostjo pridobivanja dohodka.

Izjemno ugodne lokacije so:

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

Izjemno ugodna lokacija se izračuna po tabeli iz 10. člena odloka in je razvidna iz priložene grafike, ki bo za zavezance, kot do sedaj tudi v nadaljevanju, na vpogled pri občinski organizacijski enoti, pristojni za nadomestilo.

Razvojna stopnja nezazidanega stavbnega zemljišča (11. člen odloka) je podlaga za odmero nadomestila za nezazidano stavbno zemljišče. Vrednotenje posamezne razvojne stopnje je vezano na sprejemanje in izvajanje posameznih prostorskih aktov, tako na državni kot občinski ravni, za posamezna območja.

Točkovanje temelji na vrednosti, ki jo posamezna opremljenost s komunalno infrastrukturo prispeva k določenemu območju opremljenosti zazidanega stavbnega zemljišča. Posledično višja opremljenost prinaša višje točkovanje odmere in vrednosti le-te.

Višja stopnja urbanizacije zahteva višjo stopnjo komunalne opremljenosti, kar povzroča višje stroške komunalne infrastrukture in se odraža z višjo stopnjo odmere nadomestila. Višja stopnja komunalne infrastrukture ima za posledico tudi višjo vrednost nepremičnin, katere del povišane vrednosti nepremičnine se z zajemom NUSZ vrača lokalni skupnosti kot vir prihodka za urejanje in vzdrževanje komunalne infrastrukture.

Vsa merila za določanje višine nadomestila se točkujejo po posameznih zgoraj navedenih tabelah, ki so skladne z načelom sorazmernosti in nearbitrarnosti, pri čemer je med najmanj in največ točkovanim območjem spoštovano razmerje 1:6, po priporočilu pristojnih ministrstev.

Četrty del odloka določa kdo so »**Zavezanci plačila**« (12. člen odloka) po odmeri nadomestila.

Obveznost plačila nadomestila se ne nanaša zgolj na lastništvo nepremičnine in tako ostaja tudi v novem odloku na strani dejanskega uporabnika le-te, v kolikor lastnik omogoča njeno uporabo in koriščenje drugi osebi (npr. najemnik, zakupnik oz. upravičenec oz. imetnik druge pravice uporabe).

Če se med letom spremeni zavezanec za plačilo nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča, ima zavezanec, ki mu je bila izdana odločba, v roku 15 dni po spremembi, pravico zahtevati, da se odločba spremeni tako, da se njegova obveznost zmanjša in novemu zavezancu določi ustrezni znesek nadomestila.

NUSZ je predmet obdavčitve tudi v primeru, ko nepremičnina ni v uporabi (npr. nedokončane, nenaseljene stavbe, prazni poslovni prostori ipd.).

Peti del odloka se nanaša na »**Določanje višine nadomestila**« (13. člen odloka) in tako način izračuna le-te, ločeno za zazidano stavbno zemljišče ter za nezazidano stavbno zemljišče ter upravni postopek odmere nadomestila.

Za izračun nadomestila se uporabljajo uradni podatki in evidence.

V primeru, da pridobljeni podatki za odmero nadomestila, niso skladni z evidencami in registri podatkov, s katerimi razpolaga občinska uprava, se zaradi uskladitve dejanskih podatkov pozove zavezanca k ureditvi le-teh. Občinska uprava o pozivu obvesti pristojno Geodetsko upravo.

V primeru, da se zavezanec pozivu ne odzove oziroma ne uredi uskladitve podatkov, lahko občinska organizacijska enota, pristojna za nadomestilo, izvede ugotovitveni postopek, ki vključuje ogled na terenu in izračun površin, ki so podlaga za odmero nadomestila, in izhajajo iz obstoječih razpoložljivih evidenc in dejanskega stanja.

Izračun površin iz prejšnjega odstavka se izvede tako, da se površino zemljišča na katerem stoji stavba pomnoži z etažnostjo objekta in faktorjem 0,8 bruto/neto, in sicer do uskladitve dejanskih podatkov v uradnih evidencah.

Poleg tega, da odlok vsebuje mesečni vrednosti točke za izračun nadomestila za uporabo zazidanega in nezazidanega stavbnega zemljišča za leto 2021, omogoča revalorizacijo le-teh z indeksom rasti cen življenjskih potrebščin v primeru, da Občinski svet Mestne občine Koper slednjih ne sprejme do 31. decembra tekočega koledarskega leta za naslednje koledarsko leto.

Upošteva se trenutno svetovno zdravstveno krizo, ki je neposredno oz. posredno prizadela tudi območje Mestne občine Koper, mesečni vrednosti točk za izračun nadomestila nista bili predmet revalorizacije oz. indeksacije.

Pristojni finančni urad zavezancem odmeri nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča z izdajo odločb, skladno z davčno zakonodajo, in sicer na podlagi podatkov posredovanih s strani Mestne občine Koper. Finančni organ tako izda odločbe po uradni dolžnosti na podlagi občinskega odloka in vrednosti točke, veljavne na dan 1. januarja leta, za katero se določa nadomestilo.

Šesti del odloka določa »**Oprostitve plačila nadomestila**« (18. člen odloka).

Po zakonu, se nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča ne plačuje za zemljišče, ki se uporablja za potrebe obrambe, za objekte tujih držav, ki jih uporabljajo tuja diplomatska in konzularna predstavništva ali v njih stanuje njihovo osebje, za objekte mednarodnih in meddržavnih organizacij, ki jih uporabljajo te organizacije ali v njih stanuje njihovo osebje, če ni v mednarodnem sporazumu drugače določeno, in za stavbe, ki jih uporabljajo verske skupnosti za svojo versko dejavnost.

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

- za dobo pet let na zahtevo občana, ki je kupil novo stanovanje kot posamezen del stavbe ali zgradil, dozidal ali nadzidal družinsko stanovanjsko hišo, ko se vanjo vseli in če je v ceni stanovanja oziroma družinske stanovanjske hiše ali neposredno plačal stroške za

urejanje stavbnega zemljišča po določbah zakona. Zavezanci so lahko oproščeni plačila nadomestila za dozidavo ali nadzidavo objekta le za del dozidanega ali nadzidanega objekta;

- za dobo enega leta če zavezanec prejema denarni dodatek po predpisih o socialnem varstvu;
- za dobo enega leta zaradi elementarnih in drugih nezgod.

O oprostitvi plačila nadomestila po uradni dolžnosti oz. na podlagi zahtevka zavezanca v primerih iz drugega odstavka tega člena odloča župan Mestne občine Koper na predlog občinske organizacijske enote, pristojne za nadomestilo.

O morebitnih drugih oprostitvah plačila nadomestila, ki so skladni z veljavno zakonodajo, odloča Občinski svet Mestne občine Koper na predlog župana.

Oprostitev plačila nadomestila je v vseh primerih lahko delna ali v celoti.

Sedmi del odloka obsega »Kazenske določbe« (19. ali 20. člen odloka).

Občinski pristojni urad lahko zavezanca kaznuje z globo v primerih, v kolikor:

- občinski upravi, na njeno zahtevo, ne posreduje podatkov za odmero nadomestila oziroma ne sodeluje pri vzpostavitvi in usklajevanju evidence stavbnih zemljišč za potrebe odmere nadomestila;
- v 30 dneh po nastanku obveznosti oziroma po nastali spremembi ne obvesti občinske organizacijske enote, pristojne za nadomestilo o nastanku obveznosti ali spremembe plačila nadomestila, skladno s tem odlokom, ali vseh sprememb, ki vplivajo na odmero nadomestila;
- občinski upravi posreduje napačne ali neresnične podatke za odmero nadomestila.

Višina globe se razlikuje ali je zavezanec pravna oseba oz. njena odgovorna oseba ali fizična oseba, skladno z določbo Zakona o prekrških (ZP-1).

Osmi del odloka obsega »Prehodne in končne določbe« (21., 22. ali 23. člen odloka), ki določajo, da se morbitne pritožbe zavezancev, vezane na odmero nadomestila pred uveljavitvijo tega odloka, obravnavajo na podlagi dotedaj veljavih predpisov, saj sta bila tako postopek izračuna višine nadomestila kot izdaja odmernih odločb izvedena na podlagi obstoječega odloka (Uradni list št. 103/2015), ki z uveljavitvijo novega odloka preneha veljati.

Priloge: - grafični prikazi območij NUSZ in območij izjemno ugodnih lokacij

Občinskemu svetu se predlaga, da odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča obravnava in ga sprejme v predloženem besedilu, po skrajšanem postopku.

Pripravil:
Mojca MOZETIC
Matjaž MARSIC



Irena KOČIANČIČ
Vodja urada prostorski razvoj in nepremičnine

Ugodnost lokacije

- Ugodnost lokacije
- A - Otvor iznad
- B1 - Prizemlje od masi kop
- B2 - Prizemlje iznad ceste i kanala od masi
- B3 - X - od masi M2
- B4 - Otvor za izgradnju i kanalizaciju
- C - Prizemlje i iznad masi



Mapa prirodnog područja

