



3

PREDLOG

MESTNA OBČINA KOPER
COMUNE CITTÀ DI CAPODISTRIA

Občinski svet - Consiglio comunale

Na podlagi 36. člena Zakona o financiranju občin (Uradni list RS, št. 123/2006, 101/2007 - Odl. US, 57/2008, 94/2010 - ZIU, 36/2011, 40/2012), 27. člena Statuta Mestne občine Koper (Uradne objave, št. 40/2000, 30/2001, 29/2003 ter Uradni list RS, št. 90/2005, 67/2006 in 39/2008) in 17. člena Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Mestni občini Koper (Uradne objave, št. 42/2003 in Uradni list RS, št. 113/2005) je Občinski svet Mestne občine Koper na seji dne _____ sprejel

**S K L E P
O VREDNOSTI TOČK ZA IZRAČUN NADOMESTILA
ZA UPORABO STAVBNEGA ZEMLJIŠČA V LETU 2013**

1.

Določi se mesečna vrednost točke za izračun nadomestila za uporabo zazidanega stavbnega zemljišča na območju Mestne občine Koper v letu 2013 v višini 0,00032986 €/m².

2.

Določi se mesečna vrednost točke za izračun nadomestila za uporabo nezazidanega stavbnega zemljišča na območju Mestne občine Koper v letu 2013 v višini 0,00065973 €/m².

3.

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

4.

Ta sklep začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije, uporablja pa se od 1. januarja 2013.

Št.: 422-177/2012

Koper,

**ŽUPAN
Boris Popovič**



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

O B R A Z L O Ž I T E V
predloga Sklepa o določitvi vrednosti točk za izračun nadomestila
za uporabo stavbnega zemljišča v letu 2013

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 (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.

Te določbe bodo v veljavi do uveljavitve Zakona o davku na nepremičnine.

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 (Uradne objave, št. 24/2003 in Uradni list RS, št. 113/2005). 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, seznišča, 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 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 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.

Zadnje povečanje vrednosti točke za zazidano in nezazidano stavbno zemljišče, upoštevajoč indeks rasti cen življenjskih potrebščin, je Občinski svet sprejel v letu 2011 za odmero nadomestila v letu 2012.

Na podlagi navedenega, upoštevajoč rast stroškov v okviru upravljanja z gospodarsko javno infrastrukturo, se za indeks rasti cen življenjskih potrebščin Občinskemu svetu Mestne občine Koper predлага, da obravnava in sprejme sklep o vrednosti točke za izračun nadomestila za uporabo zazidanega in nezazidanega stavbnega zemljišča v letu 2013 in sicer 0,00032986 EUR/m² za zazidano stavbno zemljišče in 0,00065973 EUR/m² za nezazidano stavbno zemljišče.

Pripravil:
Urad za nepremičnine

ŽUPAN
Boris Popovič, l.r.