

Na podlagi 180. člena Statuta Mestne občine Koper (Uradne objave, št. 40/00, 30/01 in 29/03)

## **R A Z G L A Š A M**

### **ODLOK**

#### **o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Mestni občini Koper**

Št.: K4236-78/2003  
Koper, 10. julija 2003  
9. oktobra 2003

ŽUPAN  
**Boris Popovič**

Na podlagi 179. in 180. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS št. 110/02, 8/2003 in 58/2003), 218. člena Zakona o graditvi objektov (Uradni list RS št. 110/02), 56. člena Zakona o stavbnih zemljiščih (Uradni list RS št. 44/97), 61. člena Zakona o stavbnih zemljiščih (Uradni list SRS št. 18/84, 32/85 in 33/89), 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS št. 72/93, 6/94 - odločba US, RS št. U-I-13/94-95, 45/94 - odločba US, RS št. U-I-144/94-18, 57/94, 14/95, 20/95 - odločba US, 63/95 - obvezna razlaga, 9/96 - odločba US, 44/96 - odločba US, 26/97, 70/97, 10/98, 74/98, 12/99 - odločba US, 70/2000, 30/2002, 51/2002), 25. člena Zakona o prekrških (Uradni list SRS, št. 25/1983, SRS 36/1983, SRS 42/1985, SRS 2/1986, SRS 47/1987, SRS 5/1990, RS-stari 10/1991, RS/I 17/1991, RS 13/1993, RS 66/1993, RS 39/1996, RS 39/1996, RS 61/1996, RS 35/1997, RS 45/1997, RS 87/1997, RS 73/1998, RS 31/2000, RS 33/2000, RS 24/2001), Uredba o pridobivanju in posredovanju podatkov med organi javne uprave za potrebe upravnih postopkov (Uradni list RS št. 38/2002), Uredba o uvedbi in uporabi enotne klasifikacije vrst objektov in o določitvi objektov državnega pomena (Uradni list RS, št. 33/2003) in 27. člena Statuta Mestne občine Koper (Uradne objave, št. 40/00, 30/01 in 29/03) na seji dne 10. julija 2003 in 9. oktobra 2003 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 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.

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

Podrobneje so površine definirane z Zakonom o stavbnih zemljiščih ter Zakonom o graditvi objektov.

Poslovne površine po tem odloku so tudi nepokrita skladišča, interna parkirišča, delavnice na prostem in javna parkirišča trajnejšega značaja, za katere se plačuje parkirnina ali najemnina, tržnice, kioski, gostinski vrtovi, sejmišča, kampi, teniška igrišča, odprti bazeni in kopališča ter vse odprte športno-rekreativne površine namenjene pridobitni dejavnosti, kamnolomi 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 podobno.

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,
- 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 mejnega prehoda Ankaran do občinske meje z občino Izolo, kar zajema območje od mejnega prehoda Ankaran, Debelega rtiča, Sončnega parka, Ankarana, Stare bolnice Ankaran, Luke Koper, predvideno območje Severne obvoznice, Marino Koper, stavbe v starem mestnem jedru z frontno linijo od Mestnega Kopališča do Hotela Koper, stara Semedelska vpadnica, Žusterna ter obalni pas do občinske meje z občino Izola.

#### III. Območje

Priobalni pas od mejnega prehoda Ankaran, zazidave Sončni park, Zgornjih Škofij, Hrvatinov, priobalni pas od bolnice Izola, Žusterne, Za gradom, Markovca, Semedele ter priobalni pas od Škocjana do Bertokov.

#### IV. Območje

Stavbna zemljišča ob starem mestnem jedru Kopra, območja centralnih in proizvodno poslovnih dejavnostih ter območja mešane urbane rabe.

#### V. Območje

Stavbna zemljišča s strnjeno pozidavo v razvojno pomembnejših lokalnih središčih ter primestnih predelih Kopra: Sp. Škofije, Dekani, Pobegi, Šalara in Olmo.

#### VI. Območje

Pretežno zazidana stavbna zemljišča v strnjenih satelitskih 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 satelitskih 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 kart - katastrskih načrtov v merilu 1:25000 in 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 oprostitev 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
<b>1. Opremljenost s cestami</b>						
a. makadamska utrditev 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	15	20	25	25	30	30
d. sodobno urejene prometnice z robniki, obojestranskim hodnikom za pešce, zelenimi ločitvenimi pasovi oz. drevoredi	20	25	30	30	35	35
<b>2. Opremljenost z javno razsvetljavo</b>						
a. urejena javna razsvetljava v kabelski ali podometni izvedbi	35	40	45	50	55	55
b. urejena javna razsvetljava v prostozačni izvedbi	25	30	35	40	45	45

c. delno urejena javna rasvetljava (oddaljenost javne rasvetljave nad 200 m)	15	20	15	30	35	35
<b>3. Opremljenost s parkirišči</b>						
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
<b>4. Opremljenost z zelenimi površinami</b>						
a. urejene zelenice z nasadi in grmičevjem	15	10	5	15	10	5
b. sodobno hortikulturno urejene zelenice (v oddaljenosti do 200 m)	25	15	5	25	15	5
<b>5. Opremljenost z rekreacijskimi površinami</b>						
a. urejeni športno rekreacijski objekti (v oddaljenosti nad 200 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
<b>6. Opremljenost z javnim potniškim prometom</b>						
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
<b>7. Opremljenost s fekalno kanalizacijo</b>	15	25	30	35	40	40
<b>8. Opremljenost z meteorno kanalizacijo</b>	15	25	30	35	40	40
<b>9. Opremljenost z vodovodom</b>	15	20	25	25	35	35
<b>10. Opremljenost s hidrantno mrežo</b>	15	20	25	25	35	35
<b>11. Opremljenost z elektriko</b>						

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
<b>12. Opremljenost s telefonskim omrežjem</b>						
a. telefonsko omrežje v kabelski ali podometni izvedbi	15	20	25	25	30	30
b. telefonsko omrežje v prostozračni izvedbi	10	15	20	20	25	25
<b>13. Opremljenost s kabelskim omrežjem</b>						
a. kabelsko omrežje v kabelski ali podometni izvedbi	15	20	25	25	30	30
b. kabelsko omrežje v prostozračni izvedbi	10	15	20	20	25	25
<b>14. Opremljenost s toplovodnim omrežjem</b>	20	25	30	30	35	35
<b>15. Opremljenost s plinovodom</b>						
a. dimenzioniranim za kuhanje	20	25	30	30	35	35
b. dimenzioniranim za kuhanje in ogrevanje	25	30	35	35	40	40

Grafični prikazi opremljenosti stavbnega zemljišča s komunalnimi in drugimi napravami so izdelani na preglednih kartah v merilu 1:28.000, razen za parkirišča in zelenice, ki sta izdelana v merilu 1:6.000, ter grafična prikaza opremljenosti s toplovodom in kabelskim omrežjem, ki sta izdelana v merilu 1:5.000 in so sestavni del tega odloka.

Pregledne karte 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, 18/93).

b) Stavbna zemljišča stanovanjskih stavb ter njihovih pripadajočih deležev in objektov: enostanovanjska stavba, dvostanovanjska stavba, dizkoetažna 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 shrambe (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 javnih gospodarskih infrastruktur: objekti ter omrežje železniškega in cestnega prometa, komunalni vodi in naprave, pomol ter pristaniški dok.

i) Stavbna zemljišča vojaških in sakralnih stavb in objektov ter stavb ambasad in diplomatskih predstavništva.

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

#### 8. člen

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

NIVO VZDRŽEVANJA	OBMOČJA									
	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
b) Neprimerni nivo vzdrževanja	500	450	300	250	200	150	100	50	30	250

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

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

Za odpadajoči in nevzdrževani omet se smatra vidnejša posamezna globinska poškodba fasade, površinsko manjkajoča ali poškodovana fasada v površini večji od 0,5 m<sup>2</sup> ter površinsko odpadajoča barva fasade v površini večji od 3 m<sup>2</sup>.

Za prvo petletno obdobje se upošteva nižja obremenitev iz naziva vzdrževanja objekta. V prvem letu se upošteva obremenitev v višini 50% vrednosti točke določene iz tabele iz tega



člena odloka. Vsako naslednje leto se obremenitev poveča za 10% tako, da po izteku petletnega obdobja zavezanec plačuje 100 % vrednosti točke.

Obremenitev za neprimerni nivo vzdrževanja se prične uveljavljati s 1. januarjem naslednjega leta od leta evidentiranja neprimerne nivoja vzdrževanja stavbe ter pripadajočih delov stavbe in objektov.

Vse dokler pristojni občinski organ za nadomestilo ne zabeleži podatkov o stopnji vzdrževanja, se v izračun odmere ne prevzema nobena vrednost iz tabele.

#### 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 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.

Za prvo triletno obdobje se upošteva 45% nižja obremenitev iz naziva nekoriščenja objektov. V prvem letu nižje obremenitve se upošteva najnižja obremenitev v višini 45% vrednosti točke določene iz tabele iz tega člena odloka. Vsako naslednje leto se obremenitev poveča za 15% tako, da po izteku triletnega obdobja nižje obremenitve, zavezanec plačuje 100 % vrednosti točke.

Obremenitev iz naziva nekoriščenja objekta se prične uveljavljati s 1. januarjem naslednjega leta od leta evidentiranja nekoriščenja stavbe ter pripadajočih delov stavbe in objektov.«

Vse dokler pristojni občinski organ za nadomestilo ne zabeleži podatke o koriščenju stanovanjskih in nestanovanjskih stavb in objektov, se v izračun odmere ne prevzema nobena vrednost iz tabele.

## 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	-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

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.

Grafični prikaz con je izdelan na pregledni karti v merilu 1:25.000. Pregledna karta 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: območja s pretežno javnimi objekti v mestnih centrih ter indus. conah z zahtevno komunalno in drugo infrastrukturo	FIZ nad 1,0

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

Grafični prikaz območij faktorja izkoriščenosti zemljišča je izdelan na pregledni karti v merilu 1:25.000 in je sestavni del tega odloka.

Pregledna karta 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:

- Kopališko nabrežje, Ukmarjev trg, Pristaniška ulica, Ferrarska ulica, cesta Zore Perello – Godina, Ankaranska cesta, Ljubljanska cesta, Kolodvorska cesta, Vzhodna vpadnica in območje mednarodnih mejnih prehodov Škofije, Lazaret in Sočerga.
- Celotno obalno območje v Mestni občini Koper – Območje II.
- Območje ob štiripasovnici od Žusterne do Bivja
- Območje Slavčka

- Križišče Slavčka ter območje ob Šmarski cesti,
- Območje ob ulici 15.maja ter
- Območje ekonomske cone Koper.

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

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

VRSTA DEJAVNOSTI	A	B	C
c) Industrijske stavbe in skladišča:	1500	50	1190
d) Stavbe za trgovino na debelo in drobno:	100	80	1300
e) Turistično gostinske stavbe:	150	100	1190
f) Poslovne stavbe:	200	150	1150
g) Javne stavbe:	200	150	1300

Grafični prikaz območij izjemne ugodnosti lokacije je izdelan na pregledni karti v merilu 1:25.000 in je sestavni del tega odloka.

Pregledna karta 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 3.čenu tega odloka, določa sledeče število točk:

RAZVOJNA STOPNJA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA	OBMOČJA									
	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
a) Gradbene parcele ter druga poselitvena območja določena v izvedbenih prostorskih aktih	0	35	30	25	20	15	10	5	3	50
b) Sprejet lokacijski načrt oz. Prostorsko izvedbeni akt	0	45	40	35	30	25	20	10	5	100
c) Komunalno opremljeno zemljišče	0	100	90	80	70	60	30	15	10	200

Mestna občina Koper s prostorskim redom občine oziroma z občinskim lokacijskim načrtom določa katere objekte ter omrežja komunalne infrastrukture je potrebno zgraditi na posameznih ureditvenih območjih. Šteje se, da je zemljišče komunalno opremljeno, ko je komunalna infrastruktura, ki zagotavlja najmanj oskrbo s pitno vodo in energijo, odvajanje odplak in odstranjevanje odpadkov ter dostop na javno cesto, zgrajena in predana v upravljanje izvajalcu javne službe.

Šteje se, da je zagotovljeno priključevanje na komunalno omrežje ter njihova raba, kadar je podana možnost priključitve, in sicer:

- na kanalizacijsko omrežje v razdalji do 30 m od roba parcele,
- na vodovodno omrežje v razdalji do 50 m od roba parcele,
- na električno omrežje v razdalji do 100 m od roba parcele.

Za izpolnitev pogoja priključevanja, morajo biti izpolnjeni vsi trije podani pogoji iz 3 odstavka tega člena.

V primeru nejasnosti o možnostih priključitve na komunalno omrežje, upravljavci komunalne infrastrukture s projektnimi pogoji določajo možnost priključitve na komunalno omrežje.

Vse dokler pristojni organ ne pridobi podatkov o možni priključitvi na komunalno infrastrukturo se v izračun odmere privzame nižja razvojna stopnja stavbnega zemljišča.

Vse dokler zavezanec ne pridobi uporabnega dovoljenja, se vrši odmera za nezazidano stavbno zemljišče, pri čemer se vsako leto odmera poveča za 10% vrednosti predhodne odmere. Povečanje odmere se vrši z 10% povečanjem števila točk za odmero nadomestila.

V primeru, da investitor pridobi gradbeno dovoljenje za gradnjo individualnega stanovanjskega objekta, ter v roku petih let ne pridobi uporabnega dovoljenja, se višina odmere nadomestila poveča vsako leto za 15%. Povečanje odmere se vrši s 15% povišanjem števila točk za odmero nadomestila iz tega člena odloka. Povečanje odmere individualnega stanovanjskega objekta iz naziva nedokončane gradnje objekta se prične izvajati z naslednjim letom od leta poteka pet letnega roka za pridobitev uporabnega dovoljenja.

V primeru, da investitor pridobi gradbeno dovoljenje za gradnjo poslovnega ali večstanovanjskega objekta, ter v roku treh let ne pridobi uporabnega dovoljenja, se višina odmere nadomestila poveča vsako leto za 20%. Povečanje odmere se vrši s 20% povišanjem števila točk za odmero nadomestila iz tega člena odloka. Povečanje odmere za gradnjo poslovnega ali večstanovanjskega objekta iz naziva nedokončane gradnje objekta se prične izvajati z naslednjim letom od leta poteka triletnega roka za pridobitev uporabnega dovoljenja.

#### **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 nezgod.

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.

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:

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

$Onus_{(ZSTZ)}$ ... 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<sub>(Ob)</sub>... Površina stanovanjskega ali poslovnega objekta

Po<sub>(GrPa)</sub>... Površina gradbene parcele

Mesečna višina nadomestila za zazidano stavbno zemljišče (Onusz<sub>(ZSTZ)</sub>) 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<sub>(ZSTZ)</sub>) in površino stanovanjskega ali poslovnega objekta (Po<sub>(Ob)</sub>). Mesečni izračun nadomestila za uporabo zazidanega stavbega zemljišča se določa po sledeči enačbi:

$$\text{Onusz}_{(ZSTZ)} = (\text{Št.To}) \times (\text{VT}_{(ZSTZ)}) \times (\text{Po}_{(Ob)})$$

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 13. člena tega odloka pomnoži z zavezančevo površino nezazidanega stavbnega zemljišča (Po<sub>(NSTZ)</sub>) in z vrednostjo točke za izračun nadomestila za nezazidano stavbno zemljišče (VT<sub>(NZST)</sub>), po enačbi:

$$\text{Onusz}_{(NSTZ)} = \text{Št.To.} \times \text{Po}_{(NSTZ)} \times \text{VT}_{(NZST)}.$$

Površino nezazidanega stavbnega zemljišča na katerem ni objekta ter je skladno z prostorskimi zvedbenimi akti na njem možna gradnja, se določa v skladu s sprejetimi izvedbenimi akti. Ugotovitev o možnosti oz. nemožnosti gradnje izvede pristojen občinski organ za urejanje prostora. V sledečem postopku za formiranje gradbene parcele, na kateri je možna gradnja, se lahko zemljiške parcele združujejo ali razdružujejo, pri čemer lastniška razdrobljenost parcel ni omejujoči element pri postopku ugotovitve o možnosti gradnje na nezazidanem stavbnem zemljišču.

#### 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.

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 z pridobitvijo uporabnega 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.

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

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 vpliva 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.

#### 19. člen

Pristojni upravni organ izda zavezancem odločbe o odmeri nadomestila in določi mesečne, za pravne osebe ter trimesečne zneske za fizične osebe na podlagi vrednosti točke in meril za izračun nadomestila po tem odloku.

### VII. DOLOČBA O PREKRŠKIH

#### 20. člen

Z denarno kaznijo od 400.000,00 do 1.200.000,00 SIT se kaznuje za prekršek pravna oseba ali zasebnik, če v prijavi izkaže neresnične podatke.

Z denarno kaznijo od 40.000,00 do 120.000,00 SIT se kaznuje tudi odgovorna oseba pravne osebe, ki stori prekršek iz prvega odstavka tega člena.

Z denarno kaznijo od 40.000,00 do 120.000,00 SIT se kaznuje 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

Z dnem uveljavitve tega odloka preneha veljati odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča Mestne občine Koper (Uradne objave št. 44/96, 42/97, 44/02, 24/2003).

#### 23. člen

Ta odlok se objavi v Uradnih objavah in stopi v veljavo 1. januarja 2004.

Št.: K4236-78/2003

Koper, 10. julija 2003

9. oktobra 2003

ŽUPAN

**Boris Popovič**