

Univerza
v Ljubljani
Fakulteta
*za gradbeništvo
in geodezijo*

*Janova 2
1000 Ljubljana, Slovenija
telefon (01) 47 68 500
faks (01) 42 50 681
fgg@fgg.uni-lj.si*



Visokošolski program Gradbeništvo,
Smer operativno gradbeništvo

Kandidatka:

Ines Viler

**Analiza obračunavanja nadomestila za uporabo
stavbnega zemljišča v izbranih občinah
slovenske obale in krasa**

Diplomska naloga št.: 206

Mentor:

izr. prof. dr. Albin Rakar

Ljubljana, 29. 11. 2005

BIBLIOGRAFSKO – DOKUMENTACIJSKA STRAN IN IZVLEČEK

UDK: 332 : 336.211(497.4)(043.2)

Avtor: Ines Viler

Mentor: izr.prof.dr.Albin Rakar

Naslov: Analiza obračunavanja nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča v izbranih občinah slovenske Obale in Krasa

Obseg in oprema: 84 str., 35 pregl., 5 slik

Ključne besede: nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča, stavbno zemljišče

Izvleček:

Namen naloge je bil analizirati sprejete odloke o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v petih občinah primorske regije (Piran, Izola, Koper, Hrpelje-Kozina, Sežana), ugotoviti, ali so odloki v skladu z navodili države, kje se razlikujejo, zakaj se razlikujejo, kaj vpliva na to, da se razlikujejo.

Želeli smo ugotoviti, če obstaja zveza med zneski nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča in cenami nepremičnin. Ugotovili smo, da za naš primer, med zneskom nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča in ceno nepremičnine obstajajo povezave.

Ugotovili smo tudi, da izbrane občine za primerljivo opremljena stavbna zemljišča zaračunavajo različne zneske nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča. Razlike v obračunavanju nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča so posledica različnih občinskih odlokov.

BIBLIOGRAPHIC – DOCUMENTALISTIC INFORMATION

UDC: 332 : 336.211(497.4)(043.2)

Author: Ines Viler

Supervisor: Assoc.Prof.Albin Rakar

Title:The Analysis of the compensation accounting for the urban land usage in the selected municipalities of the Slovenian Coast and the Karst

Notes: 84 pag., 35 tab., 5 fig.

Key words: compensation for the urban land usage, urban land

Abstract

The purpose of this work is to analyse the adopted decrees about the compensation for the urban land usage in the five selected municipalities in Primorska region (Piran, Izola, Koper, Hrpelje-Kozina, Sežana) and to ascertain if these decrees are in accordance with the state instructions and, if they are not what are the reasons for such diversities, what are the differences, why they occur, what influences their occurrence. We would like to ascertain a possible connection between the amount of the compensation and the prices of real estate.

We ascertained that in our case there is a connection between the amount of the compensation for the urban land usage and the prices of real estate.

We have also ascertained that in the selected municipalities for the similarly equipped urban land different amounts of the compensation for the urban land usage are charged as a result of different municipal decrees.

ZAHVALA

Mentorju prof. dr. Albinu Rakarju se iskreno zahvaljujem za pomoč, strokovne nasvete in vodenje pri pisanju diplomske naloge.

Zahvaljujem se svojim staršema, Gregorju Rejcu, Marjanu Maslu ter vsem ostalim, ki so mi kakor koli pomagali pri izdelavi diplomske naloge.

KAZALO VSEBINE

1 IZHODIŠČE, NAMEN IN CILJI.....	1
2 METODA DELA.....	4
3 VIRI PODATKOV.....	4
4 KRONOLOŠKI PREGLED ZAKONODAJE NUSZ TER POMEN IN VLOGA V SISTEMU FINANCIRANJA KOMUNALNIH DEJAVNOSTI.....	5
4.1 ZAKONSKE OSNOVE ZA UVEDBO NUSZ.....	7
4.2 POVZETEK VELJAVNIH DOLOČIL GLEDE ZARAČUNAVANJA NUSZ.....	8
4.2.1 ZAKONSKE PODLAGE ZA OBRAČUNAVANJE NUSZ.....	8
5 ANALIZA VSEBIN SPREJETIH ODLOKOV O NUSZ V OBRAVNAVANIH OBČINAH.....	13
5.1 OBČINA PIRAN.....	14
5.2 OBČINA IZOLA.....	26
5.3 MESTNA OBČINA KOPER.....	30
5.4 OBČINA HRPELJE-KOZINA.....	42
5.5 OBČINA SEŽANA.....	48
5.6 SKUPNE ZNAČILNOSTI IN RAZLIKE MED ODLOKI V OBRAVNAVNIH OBČINAH.....	52
6 ANALIZA ZNESKOV NUSZ ZA PRIMERLJIVE NEPREMIČNINE V OBRAVNAVANIH OBČINAH.....	63
6.1 DOLOČITEV IN PRIMERJAVA NEPREMIČNIN.....	63
6.2 DOLOČITEV IN PRIMERJAVA ZNESKOV NUSZ.....	67
7 SKLEPNE UGOTOVITVE.....	79
VIRI IN LITERATURA.....	82
PRILOGE.....	84
Karte mej obravnavanih občin	

KAZALO PREGLEDNIC:

Preglednica 5.1: Razdelitev občine Piran na območja, na katerih se zaračunava nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča.....	15
Preglednica 5.2: Število točk glede na komunalno opremljenost.....	17
Preglednica 5.3: Točkovanje namena uporabe stavbnega zemljišča.....	19
Preglednica 5.4: Točkovanje nivoja vzdrževanja stavb.....	20
Preglednica 5.5: Točkovanje nekoriščenja oz. neuporabe stanovanjskih stavb ter neobratovanja nestanovanjskih stavb in objektov.....	20
Preglednica 5.6: Točkovanje urbanega obremenitvenega vpliva na okolico ter degradacija urbanega prostora.....	21
Preglednica 5.7: Točkovanje smotrne izkoriščenosti zazidanega stavbnega zemljišča.....	22
Preglednica 5.8: Točkovanje izjemne lokacije za posamezne dejavnosti.....	23
Preglednica 5.9: Točkovanje razvojne stopnje stavbnega zemljišča za nezazidana stavbna zemljišča.....	24
Preglednica 5.10: Razdelitev občine Izola na območja, na katerih se zaračunava nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča.....	26
Preglednica 5.11: Število točk glede namena uporabe stavbnega zemljišča.....	27
Preglednica 5.12: Število točk glede namena uporabe površin stavbnega zemljišča...28	
Preglednica 5.13: Število točk glede komunalne opremljenosti stavbnega zemljišča.....	29
Preglednica 5.14: Razdelitev mestne občine Koper na območja, na katerih se zaračunava nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča.....	31
Preglednica 5.15: Število točk glede na komunalno opremljenost.....	33
Preglednica 5.16: Število točk glede namena uporabe stavbnega zemljišča.....	35
Preglednica 5.17: Točkovanje nivoja vzdrževanja stavb.....	35
Preglednica 5.18: Točkovanje nekoriščenja oz. neuporabe stanovanjskih stavb ter neobratovanja nestanovanjskih stavb in objektov.....	36

Preglednica 5.19: Točkovanje urbanega obremenitvenega vpliva na okolico ter degradacija urbanega prostora.....	37
Preglednica 5.20: Točkovanje smotrne izkoriščenosti zazidanega stavbnega zemljišča.....	38
Preglednica 5.21: Točkovanje izjemne lokacije za posamezne dejavnosti.....	39
Preglednica 5.22: Točkovanje razvojne stopnje stavbnega zemljišča za nezazidana stavbna zemljišča.....	40
Preglednica 5.23: Število točk glede na komunalno opremljenost.....	44
Preglednica 5.24: Točkovanje namembnosti stavbnega zemljišča.....	45
Preglednica 5.25: Točkovanje površin, za katere se ne obračunava komunalna taksa.....	46
Preglednica 5.26: Točkovanje smotrne izkoriščenosti zazidanega stavbnega zemljišča.....	47
Preglednica 5.27: Točkovanje namembnosti stavbnega zemljišča.....	49
Preglednica 5.28: Tabela meril po posameznih občinah.....	59
Preglednica 6.1: Vrednost točk za izračun nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča za obravnavane občine za leto 2004.....	68
Preglednica 6.2: Znesek nadomestila za zazidano stavbno zemljišče po posameznih občinah.....	69
Preglednica 6.3: Znesek nadomestila za nezazidano stavbno zemljišče po posameznih občinah.....	70
Preglednica 6.4: Tržne cene dvosobnih stanovanj.....	72
Preglednica 6.5: Dvosobno stanovanje – indeksi.....	73
Preglednica 6.5: Tržne cene nezazidanih stavbnih zemljišč.....	74
Preglednica 6.7: Nezazidano stavbno zemljišče – indeksi.....	75

KAZALO SLIK

Slika 1: Formula za izračun nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča.....	11
Slika 2: Mesečna višina nadomestila za uporabo zazidanega stavbnega zemljišča v izbranih občinah – dvosobno stanovanje.....	69
Slika 3: Mesečna višina nadomestila za uporabo nezazidanega stavbnega zemljišča v izbranih občinah.....	70
Slika 4: Mesečni znesek nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča (MZN/m ²) za dvosobno stanovanje v obravnavanih občinah.....	71
Slika 5: Mesečni znesek nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča (MZN/m ²) za nezazidano stavbno zemljišče v obravnavanih občinah.....	72

1. IZHODIŠČE, NAMEN IN CILJI

Za uporabo stavbnega zemljišča se plačuje nadomestilo. Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča se plačuje na območju mest in naselij mestnega značaja; na območjih, ki so določena za stanovanjsko in drugačno kompleksno gradnjo; na območjih, za katere je sprejet prostorski izvedbeni načrt, in na drugih območjih, ki so opremljena z vodovodnim in električnim omrežjem. Območje, na katerem se plačuje nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča, določi občinski svet. Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča je poleg raznih davkov eden izmed pomembnejši virov oziroma prihodkov lokalne skupnosti.

Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča se ne plačuje za zemljišče, ki se uporablja za potrebe ljudske 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.

Nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča se na lastno zahtevo za dobo 5 let oprosti občana, ki je kupil novo stanovanje kot posamezen del stavbe ali zgradil, dozidal oziroma nadzidal družinsko stanovanjsko hišo, če je v ceni stanovanja oziroma družinske stanovanjske hiše ali če je neposredno plačal stroške za urejanje stavbnega zemljišča po določbah tega zakona.

Petletna doba oprostitve plačevanja nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča začne teči od dneva vselitve v stanovanje ali v stanovanjsko hišo.

Občinski svet lahko predpiše oprostitvev oziroma delno oprostitvev plačila nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča tudi za občane z nižjimi dohodki in občane, ki so organizirano vlagali družbena sredstva v izgradnjo komunalnih objektov in naprav, v skladu z merili po dogovoru iz 61. člena Zakona o stavnih zemljiščih (Ur.l.SRS, št.18/84 VI.poglavje).

Nadomestilo za uporabo nezazidanega stavbnega zemljišča se plačuje od površine nezazidanega stavbnega zemljišča, ki je po prostorskem izvedbenem načrtu določeno za gradnjo oziroma za katero je pristojni organ izdal lokacijsko dovoljenje.

Nadomestilo za uporabo zazidanega stavbnega zemljišča se plačuje od stanovanjske oziroma poslovne površine stavbe.

Stanovanjska površina je čista tlorisna površina sob, predsobe, hodnikov v stanovanju, kuhinje, 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 s poslovnim prostorom.

Občinski svet lahko določi, da so poslovne površine tudi površine zemljišč, ki so namenjene poslovni dejavnosti, kot so nepokrita skladišča, parkirišča, delavnice na prostem in podobno.

Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča mora plačati neposredni uporabnik zemljišča oziroma stavbe ali dela stavbe (imetnik pravice razpolaganja oziroma lastnik, najemnik stanovanja oziroma poslovnega prostora, imetnik stanovanjske pravice). Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča določi zavezancu občinski upravni organ, pristojen za družbene prihodke, odločbo pa mu izda davčni organ, kjer nepremičnina leži. Obveznost plačevanja nadomestila je opredeljena v Zakonu o stavbnih zemljiščih (Ur.l.SRS, št. 18/84, SRS 32/85, SRS 33/89, RS 24/92 RS 29/95, RS 44/97), ki se še vedno uporablja glede na določbe 5. točke prvega odstavka 179. člena Zakona o urejanju prostora (Ur.l RS, št. 110/02 in 8/03) oziroma glede na določbe prve alineje 56. člena Zakona o stavbnih zemljiščih (Ur.l.RS, št. 44/97), s katero je bilo ohranjeno v veljavi VI. Poglavje o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča. Na podlagi Zakona o stavbnih zemljiščih, občine z odloki določajo območja, na katerih se plačuje nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča, in merila za določitev višine tega nadomestila, ki so ga dolžni plačevati zavezanci, kot tudi merila za popolno in delno oprostitev plačila nadomestila.

Davčni organ izda odločbe po uradni dolžnosti na podlagi občinskega odloka in vrednosti točke, veljavne na dan 1. januarja leta, za katero se določa nadomestilo. Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča določi zavezancem davčni organ na podlagi podatkov, ki mu jih posredujejo občine do 31. marca za tekoče leto oziroma v roku treh mesecev po prejemu podatkov.

Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča se plačuje za leto vnaprej. Zavezanec plačuje nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča v kolikor le to presega 50.000 tolarjev, v dveh polletnih obdobjih, razen če občinski odlok ne določa drugače.

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.

21. člen Zakona o financiranju občin (Ur.l.RS, št. 80/94, 45/97 - odločba US, 56/98, 1/99-ZNIDC, 59/99 - odločba US, 61/99 - odločba US, 79/99-ZJF in 89/99 - odločba US) pravi, da so prihodki občine za financiranje porabe; davek na dediščine in darila, davek na dobitke od iger na srečo, davek na promet nepremičnin, upravne takse, posebna taksa za uporabo igralnih avtomatov zunaj igralnic. Za financiranje porabe pripada občini tudi del prihodkov od dohodnine, v višini, določeni z Zakonom o financiranju občin.

22. člen Zakona o financiranju občin predpisuje prihodke občine za financiranje porabe, to so davek od premoženja, nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča, krajevne turistične takse, komunalne takse, pristojbine, odškodnina zaradi spremembe namembnosti kmetijskega zemljišča in gozda, odškodnine in nadomestila za degradacijo prostora in onesnaževanje okolja, prihodki uprave, prihodki, določeni z drugimi akti. Prihodki pripadajo občinam v višini, ki je določena v aktu o njihovi uvedbi.

24. člen Zakona o financiranju občin pravi, da občini, ki z lastnimi prihodki ne more zagotoviti svoje primerne porabe, se zagotovijo sredstva za finančno izravnavo v državnem proračunu. Če lokalna skupnost nadomestila ne odmerja, zaradi tega ne prejme nič več sredstev finančne izravnave iz državnega proračuna.

Danes se v Sloveniji plačuje nadomestilo za uporabo vseh stavbnih zemljišč, če občine v svojih odlokih tako določijo. Občina tudi določi višino nadomestila za uporabo stavbnih zemljišč. Za primerljivo opremljena stavbna zemljišča se v različnih občinah plačujejo različni zneski nadomestila za uporabo stavbnih zemljišč. Skušali bomo ugotoviti, ali so občinski odloki v skladu z navodili države in če obstaja kakršna koli povezava med nadomestilom za uporabo stavbnih zemljišč in tržno ceno nepremičnine.

Namen naloge je analizirati sprejete odloke o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v petih občinah primorske regije (Piran, Izola, Koper, Hrpolje-Kozina, Sežana), ugotoviti, ali so odloki v skladu z navodili države, kje se razlikujejo, zakaj se razlikujejo, kaj vpliva na to, da se razlikujejo. Želeli smo ugotoviti, če obstaja zveza med zneski nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča in cenami nepremičnin.

2. METODE DELA

Izbrani vzorec, predstavljajo odloki petih lokalnih skupnosti v petih izbranih občinah v primorski regiji: Piran, Izola, Koper, Hrpelje-Kozina, Sežana. Vse navedene občine imajo sprejet odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča. V vseh izbranih občinah odlok tudi izvajajo in letno zaračunavajo nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča.

V izbranih občinah smo analizirali odloke o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča ter izračunali znesek nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča za nepremičnine in jih medsebojno primerjali.

Iz revije Salomonov oglasnik in iz svetovnega spleta smo pridobili podatke o cenah nepremičnin v izbranih občinah in jih medsebojno primerjali. Nato smo skušali ugotoviti, ali imajo cene izbranih nepremičnin vpliv na višino nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča.

3. VIRI PODATKOV

Odloki o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča so objavljeni v Uradnem listu Republike Slovenije, v občinskih glasilih, v uradnih objavah v Primorskih novicah in Uradnih objavah v izolskem Mandraču.

Objavljene vrednosti točke za izračun nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča za leto 2004. Objavljene cene nepremičnin v Salomonovem glasniku in na svetovnem spletu. Navodila pristojnih ministrstev.

4. KRONOLOŠKI PREGLED ZAKONODAJE NUSZ TER POMEN IN VLOGA V SISTEMU FINANCIRANJA KOMUNALNIH DEJAVNOSTI

Sorazmerno hiter razvoj urbanizacije¹ pri nas je zahteval jasno pravno ureditev financiranja urejanja stavbnega zemljišča. Že splošni Zakon o urejanju in uporabi mestnega zemljišča iz leta 1962 in republiški Zakon o urejanju mestnega zemljišča iz leta 1963 sta izhajala iz načela, da se smejo stanovanjski, gospodarski in drugi objekti graditi na mestnem zemljišču le, če je to zemljišče urejeno v ta namen (Klemenčič, Komunalno gospodarstvo, 1997, stran 333).

Vendar zakona nista natančneje opredelila financiranje urejanja zemljišča.

Republiški Zakon o urejanju in oddajanju stavbnega zemljišča iz leta 1996 ter spremembe in dopolnitve Zakona iz leta 1971 so natančneje opredelile udeležence, ki financirajo urejanje stavbnega zemljišča. To so:

- Občina,
- komunalne organizacije,
- investitor.

Zakon o upravljanju in razpolaganju s stavbnim zemljiščem (Ur. l. SRS, št.7/77 in 7/78) je postopek financiranja urejanja stavbnega zemljišča še natančneje opredelil.

Leta 1984 je bil sprejet Zakon o stavbnih zemljiščih (Ur. l. SRS, št.18/84), v katerem je opredeljen potek financiranja urejanja stavbnih zemljišč (v členih od 34. do 40.).

Leta 1997 je država na novo sprejela Zakon o stavbnih zemljiščih (Ur. l. RS, št.44/97). Z dnem uveljavitve novega zakona o stavbnih zemljiščih je prenehal veljati prejšnji Zakon o stavbnih zemljiščih (Ur. l. SRS, št.18/84), razen določb prve in tretje alineje 41. člena ter celotno IV. poglavje, ki ureja nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča od 58. do 63. člena, katere upošteva tudi Zakon o graditvi objektov (Ur.l.RS, št. 110/02), ki od leta 2002 ureja nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča.

¹ Urbanizacija je proces preseljevanja prebivalcev iz vaških na mestna območja ter proces preobrazbe vaških v mestna naselja.

Financiranje urejanja stavbnega zemljišča² se nanaša na pripravo stavbnega zemljišča in na opremljanje stavbnega zemljišča. Zemljišča so primerna za stanovanjsko ali drugo gradnjo le, če so komunalno opremljena. Stavbno zemljišče se šteje kot komunalno opremljeno, ko so možni priključki na javni vodovod, na javno kanalizacijo (v kolikor ni dovoljena gradnja greznic), na javno elektroenergetsko omrežje in ko je možen dostop na javno cesto.

Za opremljanje stavbnih zemljišč je zadolžena lokalna skupnost (občina ali mestna občina) in v ta namen izda program opremljanja stavbnih zemljišč, v katerem je zapisano, na katerih območjih se stavbna zemljišča opremlja, s kakšnimi komunalnimi objekti in napravami se opremlja, kakšni bodo stroški opremljanja in kdo bo poravnal stroške opremljanja.

Lokalna skupnost zagotovi izgradnjo komunalnih vodov, ki jih v odloku določi kot potrebne, da je stavbno zemljišče komunalno opremljeno. Neposredni investitor mora pred pričetkom gradnje plačati komunalni prispevek, ki predstavlja sorazmerni del stroškov opremljanja stavbnega zemljišča. Investitor, ki namerava graditi na stavbnem zemljišču, si sam zagotovi priključke na zgrajeno javno infrastrukturo in naprave.

² Stavbno zemljišče je zemljišče, na katerem je stavba ali objekt, in zemljišče, ki omogoča uporabo stavbe ali objekta, torej stavbno zemljišče je v splošnem skupen pojem za tlorisno in funkcionalno zemljišče stavbe ali objekta. (Rakar, Komunalno gospodarstvo, 1994, stran 111)

4.1 ZAKONSKE OSNOVE ZA UVEDBO NADOMESTILA ZA UPORABO STAVBNEGA ZEMLJIŠČA

Trenutno veljavni Zakon o graditvi objektov oziroma ZGO-1 (Ur.l.RS, št.110/02, 8/2003-popravek) upošteva določbe prve in tretje alineje 41. člena zakona o stavbnih zemljiščih (Ur. l. SRS, št.18/84), ki pravijo, da se sredstva za urejanje stavbnega zemljišča na območju naselij in na drugih območjih, namenjenih za kompleksno graditev, zagotavljajo:

- z nadomestilom za uporabo stavbnega zemljišča,
- s ceno za oddano stavbno zemljišče v družbeni lastnini,
- s prispevkom posameznih investitorjev k stroškom za pripravo in opremljanje stavbnega zemljišča v skladu z zakonom in odlokom občinskega sveta,
- z drugimi sredstvi.

Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča se je uvedlo na podlagi Zakona o stavbnih zemljiščih (Ur. l. SRS, št. 18/84) kot pomemben vir financiranja občinskega proračuna. S sredstvi, pridobljenimi z obračunavanjem nadomestila občanom, ki so namenska, naj bi občina zagotavljala gradnjo in vzdrževanje javne infrastrukture in naprav.

Z zakonom o graditvi objektov pa sredstva zbrana z nadomestilom niso več strogo namenska, saj jih lahko lokalna skupnost prerazporedi ali uporabi tudi za druge potrebe občine in ne izključno za komunalno opremljanje stavbnih zemljišč.

4.2 POVZETEK VELJAVNIH DOLOČIL GLEDE OBRAČUNAVANJA NUSZ

4.2.1 ZAKONSKE PODLAGE ZA OBRAČUNAVANJE NUSZ

Leta 2002 je država na novo sprejela Zakon o graditvi objektov (Ur. l. RS, št. 110/02).

Z dnem uveljavitve zakona je prenehal veljati Zakon o stavbnih zemljiščih (Ur.l.RS, št. 44/97). Veljaven pa ostane Zakon o stavbnih zemljiščih (Ur. l. SRS, št. 18/84) in sicer določbe prve in tretje alineje 41. člena ter celotno IV. poglavje, ki ureja nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča od 58. do 63. člena.

V dogovoru o usklajevanju meril za določanje območij, na katerih se plačuje nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča, in meril za določanje višine tega nadomestila (Ur. l. SRS, št. 19/86) se merila še natančneje opredelijo.

V IV. poglavju Zakona o stavbnih zemljiščih (Ur. l. SRS, št. 18/84) je določeno nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča (v nadaljevanju nadomestilo), v členih od 58. do 63.člena pa so določena pravila in pogoji za zaračunavanje nadomestila.

Zakon o stavbnih zemljiščih opredeljuje naslednja določila in priporočila:

- a) Območja, kjer se plačuje nadomestilo
- b) Površinsko enoto za obračunavanje nadomestila
- c) Merila za določanje višine nadomestila
- d) Določitev višine nadomestila
- e) Oprostitev plačevanja nadomestila

a: Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča (Ur. l. SRS, št. 18/84, IV. poglavje, drugi odstavek 58. člena) se plačuje na

- območjih mest in naseljih mestnega značaja,
- območjih, ki so določena za stanovanjsko in drugačno kompleksno graditev,
- območjih, za katera je sprejet prostorski izvedbeni načrt,
- drugih območjih, ki so opremljena z vodovodom, kanalizacijskim in električnim omrežjem.

Območje, na katerem se plačuje nadomestilo, določi občinski svet z odlokom.

b: Površinska enota za obračunavanje nadomestila se razlikuje, če gre za:

- zazidano stavbno zemljišče
- nezazidano stavbno zemljišče

Za zazidana stavbna zemljišča 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 gradbenih 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.

Nadomestilo za uporabo zazidanega stavbnega zemljišča se plačuje od tlorisne površine stanovanjskih oziroma poslovnih prostorov. Stanovanjska površina je čista tlorisna površina sob, predsobe, hodnikov v stanovanju, kuhinje, kopalnice, shrambe in drugih zaprtih prostorov stanovanja, ter čista tlorisna površina garaže za osebne avtomobile.

Poslovna površina je čista tlorisna površina poslovnih prostorov in vseh prostorov, ki so funkcionalno povezani s poslovnim prostorom.

Občinski svet lahko določi, da so poslovne površine tudi površine zemljišč, ki so namenjene poslovni dejavnosti, kot so nepokrita skladišča, parkirišča, delavnice na prostem in podobno.

Za nezazidana stavbna zemljišča štejejo tista zemljišča, za katera 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.

Nadomestilo za uporabo nezazidanega stavbnega zemljišča se plačuje od površine nezazidanega stavbnega zemljišča, ki je po prostorskem načrtu določeno za gradnjo, oziroma za katero je pristojni organ izdal lokacijsko informacijo.

c: Merila za določanje višine nadomestila

Trenutno veljavni člani Zakona o stavbnih zemljiščih (Ur. l. SRS, št. 18/84, 4. člen) priporočajo določena merila za ugotavljanje višine nadomestila. Vendar občinski svet z odlokom, s katerim uvede nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča, določi natančnejša merila po katerih se določa njegova višina in območja, na katerih se zaračunava nadomestilo.

Merila, ki jih priporoča zakon, so naslednja:

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

Merila torej niso izključno določena, ekskluzivna; dopolni jih lahko občinski svet, če sodi, da posebne razmere na občinskem območju to zahtevajo. Zato je potrebno, da občine sklenejo dogovor o usklajevanju meril za določanje nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča (Rakar, Komunalno gospodarstvo, 1994, str. 151).

d: Določitev višine nadomestila

$$\begin{aligned} \text{Mesečna višina nadomestila} = \\ (\text{število točk}) \times (\text{mesečna vrednost točke}) \times (\text{površina NSZ}) \\ \times (\text{površina TP}) \end{aligned}$$

Slika 1: Formula za izračun nadomestila, v kateri predstavlja:

- ~ (površina NSZ).....površino nezazidanega stavbnega zemljišča
- ~ (površina TP).....čisto tlorisno površino stanovanjskih ali poslovnih prostorov

Zavezancu se višina nadomestila določi z metodo točkovanja. Vrednost točke se določi na podlagi ugotovitve stroškov, ki jih določa srednjeročni plan oziroma letni program urejanja stavbnega zemljišča, ter skupnega števila točk na območju, kjer se plačuje nadomestilo. Vrednost točke se oblikuje vsako leto skladno z ovrednotenim programom urejanja zemljišč. Določi se mesečna ali letna (dvanajst mesečnih točk) vrednost točke.

e: Zavezanec za plačevanje nadomestila (Ur. l. SRS, št. 18/84, 62. člen)

Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča mora plačevati neposredni uporabnik zemljišča oziroma stavbe ali dela stavbe. To je lahko:

- imetnik pravice uporabe oziroma lastnik,
- najemnik,
- imetnik stanovanjske pravice.

f: Oprostitev plačevanja nadomestila

Zakon določa tudi oprostitev plačevanja nadomestila in omilitve (Ur. l. SRS, št. 18/84, prvi odstavek 59. člena).

Nadomestilo se 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 ob pogojih vzajemnosti,
- za objekte mednarodnih in meddržavnih organizacij, ki jih uporabljajo te organizacije ali v njih stanuje njihovo osebje, če ni v mednarodnem sporazumu drugače določeno,
- za stavbe, ki jih uporabljajo verske skupnosti za svojo dejavnost.

Na lastno zahtevo za dobo petih let (Ur. l. SRS, št. 18/84, drugi odstavek 59. člena) je oproščen plačevanja nadomestila občan, ki je kupil novo stanovanje kot posamezen del stavbe ali je zgradil novo družinsko hišo ob pogoju, da je v ceni stanovanja oziroma stanovanjske hiše neposredno vplačal stroške za urejanje stavbnega zemljišča. Petletna doba oprostitve plačevanja nadomestila začne teči od dneva vselitve v stanovanje ali stanovanjsko hišo. Oprostitev ali delna oprostitve plačila nadomestila je možna tudi za občane z nižjimi dohodki, če je to predvideno v občinskem odloku. V celoti ali delno lahko občina predpiše oprostitve nadomestila tudi za občane, ki so vlagali sredstva v izgradnjo komunalnih objektov in naprav. Glede postopka za odmero in zaračunavanje nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča, prisilne izterjave, odpisa, zastaranja in plačila obresti (od neplačanega nadomestila) se uporabljajo določbe zakona o davkih občanov (Ur. l. SRS, št. 8/91, 7/93, 18/96).

5. ANALIZA VSEBIN SPREJETIH ODLOKOV O NADOMESTILU ZA UPORABO STAVBNEGA ZEMLJIŠČA V OBRAVNAVANIH OBČINAH

Območje, na katerih se zaračunava nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča (v nadaljevanju nadomestilo), kakor tudi druga določila v zvezi z nadomestilom, določi vsaka občina posebej z odlokom. Meje območij, na katerih se plačuje nadomestilo, občine prikažejo na grafičnih kartah, ki so sestavni del odloka o nadomestilu. Občinski odloki o nadomestilu upoštevajo veljavne člene Zakona o stavbnih zemljiščih (Ur.l.,SRS, št.,18/84) in Zakon o graditvi objektov (Ur. l. SRS, št. 110/02) in dogovor o usklajevanju meril za določanje območij, na katerih se plačuje nadomestilo in meril za določanje višine nadomestila (Ur. l. SRS, št. 19/86). Vendar se v podrobnejših razčlenitvah na posamezne člene od občine do občine merila razlikujejo.

Določitev območij, na katerih se plačuje nadomestilo, občinam pomaga, da realneje obremenijo zavezance s plačilom nadomestila (dodelitev različnega števila točk po območjih, različne vrednosti točk po območjih, zmanjšanja števila točk zaradi motenja uporabe stavbnega zemljišča, oprostitev plačila nadomestila...). Načeloma so bolj obremenjena stavbna zemljišča v mestih in naseljih mestnega značaja, kjer je boljša komunalna opremljenost.

Nadomestilo se po zakonu o stavbnih zemljiščih plačuje na:

- območjih mest in naseljih mestnega značaja,
- območjih, ki so določena za stanovanjsko in drugačno kompleksno gradnjo,
- območjih za katera je sprejet prostorski izvedbeni načrt,
- drugih območjih, ki so opremljena z vodovodom in električnim omrežjem.

Vsaka občina izda lasten odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča, v katerem so napisana, merila po katerih se določi višino točk. V odloku je zapisana tudi določba o prekrških in kaznih, ki doletijo pravne ali fizične osebe, če napovedi za odmero nadomestila ne oddajo oziroma navedejo neresnične podatke.

5.1 OBČINA PIRAN

Občina Piran je odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča objavila v Uradnih objavah Primorskih novic št. 48, dne 23.12.2003. Izvajati ga je začela s 01.01.2004. Pri izdelavi odloka se je občina Piran zgledovala po odloku Mestne občine Koper.

Pri izdelavi odloka o nadomestilu so v občini Piran upoštevali naslednja merila, ki jih predlaga Zakon o stavbnih zemljiščih:

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

Območja stavbnih zemljišč iz Zakona o stavbnih zemljiščih, na katerih se plačuje nadomestilo, so določena po kriterijih, ki upoštevajo lokacijske in druge prednosti posameznih stavbnih zemljišč. Ti kriteriji so:

- gostota javnih funkcij in poslovnih dejavnosti,
- dostopnost z javnimi prometnimi sredstvi,
- splošna opremljenost z infrastrukturo,
- ustrezna namenska raba po prostorskem dokumentu,
- izkoriščenost območja,
- degradacija urbanega območja,
- neuporaba stavbe,
- nivo vzdrževanja stavbe,
- strategija razvoja posameznih območij ter
- naravne značilnosti in lastnosti prostora.

Celotno področje, kjer se plačuje nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča, je v občini Piran razdeljeno na devet območij, razdelitev je prikazana v preglednici 5.1.

Preglednica 5.1: Razdelitev občine Piran na območja, na katerih se zaračunava nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča

Številka območja	Stavbna zemljišča, ki se uvrščajo v to območje
I. območje	Obalni pas od Bernardina, Portoroža in Lucije
II. območje	Obalni pas od Strunjana, Pacuga preko Fiese ter dela Seče
III. območje	Priobalni pas od Pirana, Bernardina, Portoroža, Valeta in Lucije
IV. območje	Priobalni pas od Strunjana, Fiese, Pacuga in Seče do Parecaga
V. območje	Sečovlje
VI. območje	Dragonja, Sv. Peter, Nova vas nad Dragonjo, Padna
VII. območje	Druga stavbna zemljišča na območju občine Piran, ki so opremljena z vodovodnim, električnim in cestnim omrežjem
VIII. območje	Zgodovinsko mestno jedro Pirana
IX. območje	Območja proizvodnih dejavnosti

Meje območij so razvidne iz preglednih kart v merilu 1:25.000, ki so sestavni del odloka in so na vpogled pri občinskem upravnem organu, pristojnem za nadomestilo.

Nadomestilo za uporabo zazidanega stavbnega zemljišča se plačuje od stanovanjske oziroma poslovne površine:

- pri stanovanjih je osnova za izračun čista tlorisna površina stanovanja ali etažne enote;
- pri individualnih hišah je osnova za izračun čista tlorisna površina vseh koristnih stanovanjskih prostorov to je sob, predsobe, hodnikov v stanovanju, kuhinje, kopalnice, shrambe in drugih zaprtih prostorov stanovanja, ter celotna tlorisna površina garaže za osebne avtomobile (»pomožni« prostori štejejo, če je višina nad 2,10 m, pri podstrehah pa šteje tloris tam, kjer višina presega 1,40 m);
- za prostostoječe garaže, vmesne ali v prizidkih se upošteva dejanska izmera, ne glede na, to ali sodi k večstanovanjskemu objektu ali individualnim hišam;
- za čisto tlorisno površino poslovnega prostora šteje površina poslovnega prostora in vseh prostorov, ki tvorijo z njim funkcionalno celoto. Pri tem štejejo za uporabno tlorisno površino tudi zemljišča, ki služijo dejavnosti, kot so nepokrita skladišča, parkirišča, delavnice na prostem in podobno.

Občina Piran stavbe, objekte ali dele stavb in objektov ter njihovih pripadajočih delov ter stavbna zemljišča na območjih klasificira glede na namembnost v naslednje skupine:

- a) Stavbna zemljišča kulturnih ter zgodovinskih stavb
- b) Stavbna zemljišča stanovanjskih stavb, objektov ali delov stavb in objektov ter njihovih pripadajočih delov; enostanovanjska stavba, dvostanovanjska stavba, nizkoetžna večstanovanjska stavba, visokoetažna večstanovanjska stavba
- c) Stavbna zemljišča industrijskih stavb, objektov ali delov stavb in objektov ter njihovih pripadajočih delov in skladišč
- d) Stavbna zemljišča stavb in objektov za trgovino na debelo in drobno ali deli stavb in objektov ter njihovi pripadajoči deli
- e) Stavbna zemljišča turistično-gostinskih stavb in objektov ali delov stavb in objektov ter njihovih pripadajočih delov
- f) Stavbna zemljišča poslovnih stavb in objektov ali delov stavb in objektov ter njihovih pripadajočih delov
- g) Stavbna zemljišča javnih stavb in objektov ali delov stavb in objektov ter njihovih pripadajočih delov; stavbe za razvredilo
- h) Stavbna zemljišča javnih gospodarskih infrastruktur
- i) Stavbna zemljišča športno-rekreacijskih stavb
- j) Stavbna zemljišča vojaških in sakralnih stavb ter stavb veleposlaništev in diplomatskih predstavništev

Opremljenost stavbnega zemljišča s komunalnimi in drugimi napravami individualne in kolektivne rabe in možnost priključitve na te naprave se ovrednotijo z naslednjimi točkami, prikazani v preglednici 5.2:

Preglednica 5.2: Število točk glede na komunalno opremljenost

Opremljenost s komunalno infrastrukturo	Število točk za stavbna zemljišča ter stavbe v skupinah					
	b	c	d	e	f,g	i
1. Opremljenost s cestami oziroma ulicami						
a.makadamska utrditev cestišča	10	7	4	12	7	4
b.asfaltirana utrditev cestišča ali tlakovana ulica	15	10	7	17	10	7
c.asfaltirana utrditev cestišč z vsaj enim hodnikom za pešce	20	12	10	22	12	10
d.sodobno urejene prometnice z robniki, obojestranskim hodnikom za pešce, zelenimi ločitvenimi pasovi oz. drevoredi	25	15	12	27	15	12
2. Opremljenost z javno razsvetljavo						
a.urejena javna razsvetljava v kabelski izvedbi (v oddaljenosti do 30 m)	22	15	10	24	15	10
b. urejena javna razsvetljava v prostozračni izvedbi (v oddaljenosti do 3 m)	15	10	7	17	10	7
3. Opremljenost s parkirišči						
a.posebej urejena parkirišča in parkirne hiše (v radiju oddaljenosti do 200 m)	22	15	7	24	15	7
b.parkiranje ob vozišču (v radiju oddaljenosti do 200 m)	10	7	5	12	7	5
4. Opremljenost z zelenimi površinami						
a.sodobno hortikulturno urejene zelenice (v radiju ali pasu oddaljenosti do 200 m)	15	10	5	17	10	5
b.urejene zelenice z nasadi ali grmičevjem (v radiju ali pasu oddaljenosti do 200 m)	10	7	3	12	7	3
5. Opremljenost z rekreacijskimi površinami						
a.urejeni športno-rekreacijski objekti v neposredni bližini(v radiju ali pasu oddaljenosti do 300 m)	15	10	5	17	10	5
b. urejeni športno-rekreacijski objekti (v radiju ali pasu oddaljenosti do 700 m)	10	7	3	12	7	3
6. Opremljenost z javnim potniškim prometom						
a.bližina postajališča za mestni promet (v radiju ali pasu oddaljenosti do 200 m)	22	15	7	24	15	7
b. bližina postajališča za primestni ali medkrajevni promet(v radiju ali pasu						

oddaljenosti do 200 m)	10	7	5	12	7	5
<u>7.Opremljenost s fekalno kanalizacijo</u> (oddaljenost do 70 m od roba parcele)						
a.ločen sistem fekalne kanalizacije	22	15	10	24	15	10
b.mešan sistem fekalne kanalizacije	10	7	5	12	7	5
<u>8. .Opremljenost z meteorno kanalizacijo</u> (oddaljenost do 70 m od roba parcele)						
a.ločen sistem meteorne kanalizacije	22	15	10	24	15	10
b.mešan sistem meteorne kanalizacije	10	7	5	12	7	5
<u>9.Opremljenost z vodovodom</u> (oddaljenost do 90 m od roba parcele)	20	12	7	22	12	7
<u>10.Opremljenost s hidrantno mrežo</u>	20	12	7	22	12	7
<u>11.Opremljenost z elektriko</u> (oddaljenost do 100 m od roba parcele)						
a.elektroenergetsko omrežje v kabelski izvedbi	22	15	10	24	15	10
b. elektroenergetsko omrežje v prostozračni izvedbi	15	10	7	17	10	7
<u>12.Opremljenost s telefonskim omrežjem</u>						
a. telefonsko omrežje v kabelski izvedbi	22	15	10	24	15	10
b. telefonsko omrežje v prostozračni izvedbi	15	10	7	17	10	7
<u>13.Opremljenost s kabelskim omrežjem</u>						
a. kabelsko omrežje v kabelski izvedbi	15	10	7	17	10	7
b. telefonsko omrežje v prostozračni izvedbi	7	5	3	9	5	2
<u>14.Opremljenost s toplovodnim omrežjem</u>	25	20	15	27	20	15
<u>15.Opremljenost s plinovodom</u>						
a.dimenzioniranim za kuhanje	12	10	5	14	10	5
b.dimenzioniranim za kuhanje in ogrevanje	20	15	10	22	15	10

Iz preglednice 5.2 je razvidno, da je število točk komunalne opremljenosti različno glede na namen uporabe stavbnega zemljišča oziroma objekta. Pri turistično-gostinski namembnosti je število točk posamezne komunalne opremljenosti najvišje. Pri športno-rekreacijskih objektih pa je število točk komunalne opremljenosti najnižje.

Če imamo na določeni lokaciji objekt s turistično-gostinskim namenom, bo opremljenost z urejeno javno razsvetljava v prostozračni izvedbi (v oddaljenosti do 3 m) točkovana s 17 točkami, za objekt s športno in rekreacijsko namembnostjo pa s 7 točkami. Razmerje je kar 2,43:1. Iz preglednice 5.2 je razvidno, da je število točk za posamezno komunalno opremljenost zelo visoko tudi za stanovanjsko namembnost.

Namen uporabe stavbnega zemljišča glede na vrsto dejavnosti in glede na lego v posameznih območjih, se točkuje kot prikazano v preglednici 5.3:

Preglednica 5.3: Točkovanje namena uporabe stavbnega zemljišča

NAMEMBNOST	OBMOČJA								
	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX
a) Kulturne in zgodovinske stavbe	-40	-35	-30	-25	-20	-15	-10	-35	-35
b) Stanovanjske stavbe	40	35	30	25	20	15	10	35	35
c) Industrijske stavbe in skladišča	500	480	450	430	200	160	150	250	220
d) Stavbe za trgovino na debelo in drobno	250	240	200	30	25	15	15	15	300
e) Turistično-gostinske stavbe	275	260	225	215	200	190	150	250	220
f) Poslovne stavbe	170	150	130	80	40	40	40	40	220
g) Javne stavbe	170	150	130	80	40	40	40	40	220
h) Javna gospodarska infrastruktura	0	0	0	0	0	0	0	0	0
i) Športno rekreacijske stavbe in objekti	100	75	50	25	0	0	0	0	0
j) Vojaške in sakralne stavbe ter stavbe veleposlaništev in diplomatskih predstavništev	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Namen uporabe stavbnega zemljišča je vrednoten zelo različno, kar je razvidno tudi iz preglednice 5.3.

Komunalne dejavnosti, ki so klasificirane v stavbna zemljišča javne gospodarske infrastrukture, niso točkovane na nobenem od devetih območij, kar je v skladu z zakonom. Občina Piran javnim zavodom, katerih je ustanoviteljica, ne zaračunava nadomestila. Po zakonu o graditvi objektov se plačevanja nadomestila oprosti tudi vojaške in sakralne stavbe ter stavbe veleposlaništev in diplomatskih predstavništev.

Kulturno-zgodovinskim stavbam pa se točke odštejejo.

Najvišjega števila točk so deležna skladišča in industrijske stavbe v prvem območju, torej v priobalnem pasu.

Raven vzdrževanja stavb, objektov ali delov stavb in objektov ter njihovih pripadajočih delov se točkuje z naslednjo višino točk in je prikazano v preglednici 5.4:

Preglednica 5.4: Točkovanje nivoja vzdrževanja stavb

NIVO VZDRŽEVANJA	OBMOČJA								
	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX
Neprimerni nivo vzdrževanja okolice objekta	150	130	110	90	70	60	50	150	150
Neprimerni nivo vzdrževanja stavbe	150	130	110	90	70	60	50	150	150

Iz preglednice 5.4 je razvidno, da občina točkuje z enakim številom točk tako neprimerno raven vzdrževanja stavb, kot neprimern raven vzdrževanja okolice objekta.

Za neprimerno raven vzdrževanja se šteje, da je stavba ter njen pripadajoči del stavbe oz. objekt neprimerno vzdrževan, v kolikor je njegov zunanji izgled neurejen: odpadajoč in nevezdrževan omet, propadajoča in nevezdrževana vrata in okna ali poškodovana streha. Za neprimerno raven vzdrževanja okolice objekta se šteje, če je parcela objekta ali pripadajoče zemljišče k stavbi neprimerno vzdrževano, v kolikor so na tem zemljišču porušene ali razpadajoče ograje oz. Zidovi. Če je zemljišče zaraščeno z drevesi in robidovjem ali drugim rastlinjem, če so po zemljišču razmetane smeti ali posamezni kosovni odpadki itd.

Nekoriščenje oz. neuporaba stanovanjskih stavb ter neobratovanje nestanovanjskih stavb in objektov se točkuje z naslednjo višino točk, prikazano v preglednici 5.5:

Preglednica 5.5: Točkovanje nekoriščenja oz. neuporabe stanovanjskih stavb ter neobratovanje nestanovanjskih stavb in objektov

	OBMOČJA								
	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX
a) Nestanovanjske stavbe in objekti	500	450	450	350	300	250	250	500	500
b) Stanovanjske stavbe in objekti	500	450	450	350	300	250	250	500	500

Iz preglednice 5.5 je razvidno, da občina točkuje z enakim številom točk tako nestanovanjske stavbe in objekte kot stanovanjske stavbe in objekte.

Za koriščenje stanovanjske stavbe se šteje, če je na stanovanjsko stavbo ali objekt za bivanje, prijavljena pravno in opravično sposobna fizična oseba.

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

Urbani obremenitveni vpliv na okolico ter degradacija urbanega prostora se določata z naslednjim številom točk, prikazanih v preglednici 5.6:

Preglednica 5.6: Točkovanje urbanega obremenitvenega vpliva na okolico ter degradacije urbanega prostora

	Oddaljenost centroida stavbe od cestnega telesa		
	Do 30 m	Od 30m do 50m	Nad 50m
1) Vpliv cestne infrastrukture			
a) Avtocesta	-30	-15	0
c) Glavna cesta I reda	-20	-12	0
d) Glavna cesta II reda	-15	-7	0
	Oddaljenost od centroida stavbe		
	Do 30 m	Od 30 m do 50m	Nad 50m
2) Vpliv turističnih in gostinskih objektov ter študentskih domov v starem mestnem jedru Pirana in izven tega območja	-25	-15	0
	Oddaljenost centroida stavbe od meje območja		
	Do 100 m	Od 100 m do 300m	Nad 300m
3) Vpliv območja letališča, deponije odpadkov in čistilne naprave	-25	-15	0

Urbani obremenitveni vpliv na okolico ter degradacija urbanega prostora se določata in upoštevata samo za objekte s stanovanjsko namembnostjo.

Smotrna izkoriščenost zazidanega stavbnega zemljišča se meri s faktorjem izkoriščenosti zemljišča od centroida stavbe in se točkuje z naslednjim številom točk, prikazanih v preglednici 5.7:

Preglednica 5.7: Točkovanje smotrne izkoriščenosti zazidanega stavbnega zemljišča

1. skupina: pretežno enodružinska stanovanjska gradnja (prosto stoječe in strnjene vrstne hiše različne etažnosti)			do 70 preb./ha faktor izkoriščenosti (FIZ) 0,2								
2. skupina: strnjeni nizi vrstnih hiš kompaktne strnjene zidave stanovanjskih hiš, blokovna zazidava nižjih gabaritov (P+M+2, P+M+3 oz. etažnosti od 4 do 5 etaž)			70-200 preb./ha, FIZ 0,4								
3. skupina: pretežno blokovna zazidava gabartov P+M+4 (6 etaž)ter posamični objekti višjih gabaritov, ki so v manjšini			200-250 preb./ha, FIZ 0,6								
4. skupina: pretežno objekti P+M+5 (7 etaž) in višji			nad 250 preb./ha, FIZ 0,8								
5. skupina: nestanovanjski objekti in območja			FIZ nad 1,0								
Skupina	Prebivalce v/ha	FAKTOR IZKORIŠČENOSTI ZEMLJIŠČA (FIZ)	OBMOČJA								
			I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX
1	do 70	0,2	150	125	100	50	25	20	10	140	150
2	od 70-200	0,4	100	75	50	25	18	15	7	95	100
3	od 200-250	0,6	50	40	25	18	13	10	5	40	50
4	nad 250	0,8	25	15	13	10	8	5	3	20	25
5	Nestanovanjski objekti in območja	nad 1,0	250	225	200	175	150	125	100	250	75

Faktor izkoriščenosti (FIZ) predstavlja razmerje med bruto zazidano etažno površino obstoječih objektov in površino območja.

Faktor izkoriščenosti z vrednostjo 0,2 v prvem območju - priobalnem pasu, pomeni, da bi za 50 m² bruto zazidane etažne površine morale biti 250 m² nezazidane površine.

V občini Piran pa to težko dosežemo že na podeželju, v prvem območju pa je skoraj nemogoče pridobiti nezazidano stavbno zemljišče, ne da bi kmetijskim zemljiščem spremenili namembnost.

Dodatne točke za vrednotenje nadomestila na izjemno ugodnih lokacijah se obračunajo za I., II., III., IV. in VIII. območje za vrste nestanovanjskih dejavnosti, kot je prikazano v preglednici 5.8:

Preglednica 5.8: Točkovanje izjemne lokacije za posamezne dejavnosti

VRSTA DEJAVNOSTI	A	B	C	D	E
1. Skupina c	250	200	175	150	250
2. Skupina d	250	200	175	100	200
3. Skupina e	500	200	200	100	300
4. Skupina f	75	50	35	20	150
5. Skupina i.	60	40	20	10	150

Izjemno ugodne lokacije so:

- A. obalni pas od Pirana, Bernardina, Portoroža do Lucije – I. območje,
- B. obalni pas od Pirana, Fiese do Strunjana ter obalni pas Seče – II. območje,
- C. priobalni pas od Pirana, Bernardina, Portoroža do Lucije – III. območje,
- D. priobalni pas od Pirana, Fiese do Strunjana ter priobalni pas Seče in Parecaga – IV. Območje,
- E. obalni objekti v starem mestnem jedru, ki so frontno obrnjeni k morju.

Iz preglednice 5.8 je razvidno, da so v prvem območju turistično-gostinske dejavnosti točkovane z najvišjim številom točk, najmanj so točkovani športno-rekreacijski objekti v priobalnem pasu. Razmerje je kar 8,3:1.

Glede na razvojno stopnjo stavbnega zemljišča se za nezazidana stavbna zemljišča določa naslednje število točk, ki je prikazano v preglednici 5.9:

Preglednica 5.9: Točkovanje razvojne stopnje stavbnega zemljišča za nezazidana stavbna zemljišča

RAZVOJNA STOPNJA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA	OBMOČJA								
	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX
a) Gradbene parcele in druga poselitvena območja, določena v izvedbenih prostorskih aktih	100	80	60	50	40	30	20	100	100
b) Sprejet lokacijski načrt oz. prostorsko-izvedbeni akt	200	150	130	100	80	50	30	200	200
c) Komunalno opremljeno zemljišče	500	450	400	350	200	150	100	500	500

Občina Piran s prostorskim redom občine oziroma z občinskim lokacijskim načrtom določa, katere objekte in omrežja komunalne infrastrukture je potrebno oziroma možno 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 odpadkov 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 in raba omogočena, kadar je podana možnost priključitve, in sicer:

- na kanalizacijsko omrežje v razdalji do 70 m od roba parcele,
- na vodovodno omrežje v razdalji do 90 m od roba parcele,
- na električno omrežje v razdalji do 100 m od roba parcele,

od parcelne meje gradbene parcele ali stavbnega zemljišča, na katerem stoji ali je predvidena gradnja objekta.

V odloku o nadomestilu pa ni natančno določena razdalja za priključitev dostopne poti na javno cestno.

Vse dokler zavezanec ne pridobi uporabno dovoljenje, 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.

Mesečno višino za nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča se določi ločeno za zazidano ter za nezazidano stavbno zemljišče.

Mesečno višino za zazidano stavbno zemljišče se določi tako, da se vrednost točke (določene na podlagi merila za določitev višine nadomestila) iz zgornjih I pomnoži z višino točke za zazidano stavbno zemljišče in s površino zazidanega stavbnega zemljišča.

V primeru kulturnih in zgodovinskih stavb, objektov ali delov stavb in objektov ter njihovih pripadajočih delov iz skupine a, se v izračun števila točk vzame skupna vrednost točk, seštetih iz vrednosti posamezne klasifikacijske skupine stavbe, objekta ali dela stavbe in objekta ter vrednosti iz klasifikacijske skupine kulturnih in zgodovinskih stavb.

Vse dokler pristojni občinski organ za nadomestilo ne evidentira podatkov o površinah prostorov, ki se namenjujejo za turistično-prenočitvene dejavnosti sobodajalcev, se določa velikost za tako namenjene prostore v 30% velikosti celotne površine stanovanjskega objekta sobodajalca.

Mesečno višino za nezazidano stavbno zemljišče se določi tako, da se vrednost točke iz le 5.9 za razvojno stopnjo stavbnega zemljišča pomnoži z višino točke za nezazidano stavbno zemljišče in s površino nezazidanega stavbnega zemljišča.

5.2 OBČINA IZOLA

Občina Izola je Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča objavila v Uradnih objavah Občine Izola, ki izhajajo v lokalnem časopisu Mandrač, dne 09.04.1998, št. 8. Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča je objavila v Uradnih objavah Občine Izola dne 24.12.2003, št. 20. Izvajati ga je začela 01.01.2004.

Pri izdelavi odloka o nadomestilu so v Občini Izola upoštevali naslednja merila, ki jih predlaga Zakon o stavbnih zemljiščih, v še veljavnih členih:

- opremljenost stavbnega zemljišča s komunalnimi in drugimi objekti in napravami ter možnost priključitve na te objekte,
- območja, namembnost ter smotrna izkoriščenost stavbnega zemljišča,
- izjemne ugodnosti v zvezi s pridobivanjem dohodka,
- merila za oprostitev plačevanja nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča.

Celotno območje občine Izola je razvrščeno v štiri območja, na katerih se plačuje nadomestilo. Območja opredeljujejo lokacijske in druge prednosti, prikazane pa so v preglednici 5.10:

Preglednica 5.10: Razdelitev občine Izola na območja, na katerih se zaračunava nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča

Številka območja	Stavbna zemljišča, ki se uvrščajo v to območje
I.območje	Severno od Obalne ceste vsa zemljišča, ki so znotraj ureditvenega območja mesta Izola (območje Rude, bolnišnice in Belveder)
II.območje	Strnjena pozidava starega mestnega jedra med ulicami in trgi, Sončno nabrežje, Veliki trg, Smaragljieva, Tartinijeva, Trg Sv.Mavra, Tovarniška ulica, Premrlova, Trg padlih za svobodo, Ulica Ob starem zidovju, Kristanov trg, Trg revolucije, PUP staro mestno jedro, Malija, Šared, Korte
III.območje	Korte –s taro vaško jedro v vzhodnem delu ureditvenega območja
IV.območje	Ostala zemljišča v občini Izola, ki so opremljena najmanj z vodovodom, električnim in cestnim omrežjem

Meje območij so grafično prikazane na kartah in so na vpogled pri organu, pristojnem za nadomestilo.

Območja iz preglednice 5.10 opredeljujejo lokacijske in druge prednosti, določene na podlagi naslednjih kriterijev:

- Gostota javnih funkcij in poslovnih dejavnosti
- Splošna opremljenost z infrastrukturo
- Ustrezna namenska raba po prostorskem dokumentu
- Dostopnost z javnimi prometnimi sredstvi
- Strategija razvoja posameznih območij

Po namembnosti se stavbna zemljišča na območjih iz preglednice 5.10, uvrstijo v naslednje skupine:

za proizvodne namene,

- a) za proizvodne in poslovne namene,
- b) za poslovne namene,
- c) za storitvene in trgovske namene,
- d) za namene javnih služb in storitev,
- e) za namene družbene dejavnosti,
- f) za stanovanjske namene.

Legu in namembnost stavbnega zemljišča ter vrsto dejavnosti v posameznih območjih, se točkujejo po preglednici 5.11:

Preglednica 5.11: Število točk glede na namen uporabe stavbnega zemljišča

NAMEMBNOST	OBMOČJA			
	I	II	III	IV
a. za proizvodne namene	400	300	200	100
b. za proizvodne in poslovne namene	350	250	150	75
c. za proizvodne in poslovne namene	300	200	100	50
d. za storitvene in trgovske namene	250	150	75	40
e. za namene javnih služb in storitev	200	120	50	30
f. za namene družbene dejavnosti	150	100	50	20
g. za stanovanjske namene	40	25	20	10

Poleg točkovanja namena uporabe stavbnega zemljišča iz preglednice 5.11, občina Izola posebej točkuje počitniške enote in objekte, ki se uporabljajo za zasebno rabo ne glede na to, na katerem območju občine Izola se nahajajo, z dodatnimi 300 točkami.

Iz preglednice 5.11 je razvidno, da je proizvodna namembnost v prvem območju točkovana z najvišjim številom točk, stanovanjska namembnost pa z najnižjim. Razmerje je 10:1.

Za uporabo stavbnih zemljišč, za katere se ne plačuje komunalne takse, se v I. in II. območju obračuna nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča z naslednjim številom točk, prikazano v preglednici 5.12:

Preglednica 5.12: Število točk glede na namen uporabe površin stavbnega zemljišča

NAMEN UPORABE POVRŠIN	OBMOČJA	
	I	II
1. Kioski in drugi začasni objekti		
- za čas do enega leta	250	200
- za čas nad enim letom	200	150
2. Točilnice na prostem	400	300
3. Gostinski vrtovi	250	200
4. Ostale poslovne površine	200	100

K površini, ki se uporablja za namene, navedene pod točkami od 1 do 3 iz preglednice, se šteje tudi površina, ki je potrebna za redno opravljanje dejavnosti in ki jo določi upravljavec površine ob oddaji zemljišča v začasno uporabo za zgoraj navedene namene.

Opremljenost stavbnega zemljišča s komunalnimi in drugimi napravami individualne in skupne rabe in možnost priključitve na te naprave se ovrednoti z določenim številom točk, prikazanim v preglednici 5.13:

Preglednici 5.13: Število točk glede na komunalno opremljenosti stavbnega zemljišča

OPREMLJENOST	ŠTEVILO TOČK
1. Opremljenost s kanalizacijo	10
2. Opremljenost z vodovodom	10
3. Opremljenost z električnim omrežjem	10
4. Opremljenost s telefonskim omrežjem	10
5. Opremljenost s kablskim omrežjem	5
6. Opremljenost z javnim plinovodom	10
7. Opremljenost z javno razsvetljavo	5
8. Opremljenost s cestami	
- makadamska utrditev cestišča	5
- asfaltirana utrditev cestišča	10
- asfaltirana utrditev cestišča z vsaj enim hodnikom za pešce	15
- sodobno urejene prometnice z robniki in obojestranskim hodnikom za pešce	20

Za dodatno opremljenost stavbnih zemljišč se šteje in se dodatno točkuje parkiranje na javnih parkiriščih in dostop do zelenic, in sicer z 10 točkami.

Letno višino nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča se določi tako, da se skupno število točk (določenih na podlagi merila za določitev višine nadomestila) pomnoži z zavezančevo stanovanjsko ali poslovno površino oziroma s površino zavezančevega nezazidanega stavbnega zemljišča in z vrednostjo točke za izračun nadomestila.

Nadomestilo za uporabo nezazidanega stavbnega zemljišča za poslovne namene se obračunava v višini 30% vrednosti nadomestila za zazidano stavbno zemljišče.

Nadomestilo za uporabo površin iz preglednice 5.12 se določi tako, da se vsota točk namembnosti pomnoži z velikostjo zasedene površine ter vrednostjo točke za nadomestilo in se poračuna skladno s številom dni uporabe.

5.3 MESTNA OBČINA KOPER

Mestna občina Koper je Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča objavila v Uradnih objavah št. 42, dne 14.11.2003, uporabljati pa ga je začela 01.01.2004.

Pri izdelavi odloka o nadomestilu so v Mestni občini Koper upoštevali naslednja merila, ki jih predlaga zakon o stavbnih zemljiščih:

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

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,
- strategija razvoja posameznih območij.

Celotno področje, kjer se plačuje nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča, je v Mestni občini Koper razdeljeno na deset območij, razdelitev je prikazana v preglednici 5.14:

Preglednica 5.14: Razdelitev mestne občine Koper na območja, na katerih se zaračunava nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča

Številka območja	Stavbna zemljišča, ki se uvrščajo v to območje
I.območje	Območje starega mestnega jedra Kopra
II.območje	Obalni pas od mejnega prehoda Ankaran do občinske meje z občino Izola, kar zajema območje od mejnega prehoda Ankaran, Debelega Rtiča, Sončnega parka, Ankarana, stare bolnice Ankaran, Luke Koper, predvidenega območje severne obvoznice, Marine Koper, stavb v starem mestnem jedru z fronto na linijo mestnemu kopališču 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, priobalnega pasa od bolnice Izola, Žusterne, Za gradom, Markovca, Semedele ter priobalni pas od Škocjana in Bertokov
IV.območje	Stavbna zemljišča ob starem mestnem jedru Kopra, območja centralnih in proizvodno-poslovnih dejavnosti ter območja mešane urbane rabe
V.območje	Spodnje Škofije, Dekani, Pobegi, Šalara, Olmo
VI.območje	Gažon, Šmarje pri Kopru, Pomjan, Marezige, Sv. Anton, Manžan, Kampel, Vanganel in Bošamarin
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 Srminu

Meje območij so razvidne iz preglednih kart v merilu 1:25.000, ki so sestavni del odloka in so na vpogled pri občinskem upravnem organu, pristojnem za nadomestilo.

Nadomestilo za uporabo zazidanega stavbnega zemljišča se plačuje od stanovanjske oziroma poslovne površine na ta način:

- pri stanovanjih je osnova za izračun čista tlorisna površina stanovanja ali etažne enote,
- pri individualnih hišah je osnova za izračun čista tlorisna površina vseh koristnih stanovanjskih prostorov: sob, predsobe, hodnikov v stanovanju, kuhinje, kopalnice, shrambe in drugih zaprtih prostorov stanovanja ter celotna tlorisna površina garaže za osebne avtomobile (»pomožni« prostori štejejo, če je višina nad 2,10 m, pri podstrehah pa šteje tloris tam, kjer višina presega 1,40 m),
- za prostostoječe garaže, vmesne ali v prizidkih se upošteva dejanska izmera ne glede na to, ali sodi k večstanovanjskemu objektu ali k individualnim hišam,
- za čisto tlorisno površino poslovnega prostora se šteje površina poslovnega prostora in vseh prostorov, ki tvorijo z njim funkcionalno celoto. Pri tem štejejo za uporabno tlorisno površino tudi zemljišča, ki služijo dejavnosti, kot so nepokrita skladišča, parkirišča, delavnice na prostem in podobno.

Mestna občina Koper stavbe, objekte ali dele stavb in objektov ter njihovih pripadajočih delov ter stavbna zemljišča na območjih klasificira glede na namembnost v naslednje skupine:

- a) Stavbna zemljišča kulturnih in zgodovinskih stavb
- b) Stavbna zemljišča stanovanjskih stavb, objektov ali delov stavb in objektov ter njihovi pripadajoči deli; enostanovanjska stavba, dvostanovanjska stavba, nizkoetažna večstanovanjska stavba, visokoetažna večstanovanjska stavba
- c) Stavbna zemljišča industrijskih stavb, objektov ali delov stavb in objektov ter njihovi pripadajoči deli in skladišča
- d) Stavbna zemljišča stavb in objektov za trgovino na debelo in drobno ali deli stavb in objektov ter njihovi pripadajoči deli
- e) Stavbna zemljišča turistično-gostinskih stavb in objektov ali delov stavb in objektov ter njihovi pripadajoči deli
- f) Stavbna zemljišča poslovnih stavb in objektov ali delov stavb in objektov ter njihovi pripadajoči deli

- g) Stavbna zemljišča javnih stavb in objektov ali delov stavb in objektov ter njihovih pripadajočih delov; stavbe za razvredilo
- h) Stavbna zemljišča javnih gospodarskih infrastruktur
- i) Stavbna zemljišča športno-rekreacijskih stavb
- j) Stavbna zemljišča vojaških in sakralnih stavb ter stavb veleposlaništev in diplomatskih predstavništav

Opremljenost stavbnega zemljišča s komunalnimi in drugimi napravami individualne in kolektivne rabe in možnost priključitve na te naprave se ovrednotijo z naslednjimi točkami, prikazanimi v preglednici 5.15:

Preglednica 5.15: Število točk glede na komunalno opremljenost

Opremljenost s komunalno infrastrukturo	Zgradbe ter stavbna zemljišča v skupinah					
	a,b	c	d	e	f	g
1. Opremljenost s cestami oziroma ulicami						
a.makadamska utrditev cestišča	5	10	15	15	20	20
b.asfaltirana utrditev cestišča	10	15	20	20	25	25
c.asfaltirana utrditev 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
2. Opremljenost z javno razsvetljavo						
a.urejena javna razsvetljava v kabelski ali podometni izvedbi (v oddaljenosti do 30 m)	35	40	45	50	55	55
b. urejena javna razsvetljava v prostoizračni izvedbi	25	30	35	40	45	45
c.delno urejena javna razsvetljava (oddaljenost nad 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 radiju oddaljenosti do 200 m)	40	25	10	40	25	10
4. Opremljenost z zelenimi površinami						
a.urejene zelenice z nasadi ali grmičevjem	15	10	5	15	10	5
b.sodobno hortikulturno urejene zelenice (v radiju ali pasu oddaljenosti do 200 m)	25	15	5	25	15	5
5. Opremljenost z rekreacijskimi površinami						
a.urejeni športno-rekreacijski objekti (v radiju ali pasu oddaljenosti do 200 m)	15	10	5	15	10	5

b.urejeni športno-rekreacijski objekti v neposredni bližini(v radiju ali pasu oddaljenosti do 200 m)	25	15	5	25	15	5
<u>6.Opremljenost z javnim potniškim prometom</u>						
a.bližina postajališča za mestni promet (v oddaljenosti do 200 m)	15	20	25	25	30	30
b. bližina postajališča za primestni ali medkrajevni promet (v oddaljenosti do 200 m)	15	20	25	25	30	30
<u>7.Opremljenost s fekalno kanalizacijo</u> (oddaljenost do 30 m od roba parcele)	15	25	30	35	40	40
<u>8.Opremljenost z meteorno kanalizacijo</u> (oddaljenost do 30 m od roba parcele)	15	25	30	35	40	40
<u>9.Opremljenost z vodovodom</u> (oddaljenost do 50 m od roba parcele)	15	20	25	25	35	35
<u>10.Opremljenost s hidrantno mrežo</u>	15	20	25	25	35	35
<u>11.Opremljenost z elektriko</u> (oddaljenost do 100 m od roba parcele)						
a.elektroenergetsko omrežje v kabelski izvedbi	15	20	25	25	20	20
b. elektroenergetsko omrežje v prostozračni izvedbi	10	15	20	20	25	25
<u>12.Opremljenost s telefonskim omrežjem</u>						
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
<u>13.Opremljenost s kabelskim omrežjem</u>						
a.kabelsko omrežje v kabelski ali podometni izvedbi	15	20	25	25	30	30
b. telefonsko omrežje v prostozračni izvedbi	10	15	20	20	25	25
<u>14.Opremljenost s toplovodnim omrežjem</u>	20	25	30	30	35	35
<u>15.Opremljenost s plinovodom</u>						
a.dimenzioniranim za kuhanje	20	25	30	30	35	35
b.dimenzioniranim za kuhanje in ogrevanje	25	30	35	35	40	40

Iz preglednice 5.15 je razvidno, da je število točk posamezne komunalne opremljenosti različno glede na namembnost. Pri turistično-gostinski in poslovni namembnosti je število točk najvišje, pri stanovanjsko-zgodovinski in stanovanjski namembnosti pa najnižje. Tudi stavbna zemljišča javnih stavb imajo višje število točk komunalne opremljenosti.

Lego in namembnost stavbnega zemljišča z ozirom na vrsto dejavnosti v posameznih območjih se točkuje po preglednici 5.16:

Preglednici 5.16: Število točk glede namena uporabe stavbnega zemljišča

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

Namen uporabe stavbnega zemljišča je vrednoten zelo različno, kar je razvidno tudi iz preglednice 5.16.

Komunalne dejavnosti, ki so klasificirane v stavbna zemljišča javne gospodarske infrastrukture ter stavbna zemljišča vojaških in sakralnih stavb, niso točkovane na nobenem od desetih območij.

Zgodovinska stavba v desetem območju, ki predstavlja obrtno industrijsko cono, ima najvišje število točk, kar velja tudi za industrijske stavbe v prvem območju, ki predstavlja staro mestno jedro.

Raven vzdrževanja stavb, objektov ali delov stavb in objektov ter njihovih pripadajočih delov se točkuje z naslednjo višino točk in je prikazano v preglednici 5.17:

Preglednica 5.17: Točkovanje nivoja vzdrževanja stavb

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

Za neprimerno raven vzdrževanja se šteje, da je stavba ter njen pripadajoči del stavbe oz. objekt neprimerno vzdrževan, v kolikor je njegov zunanji izgled neurejen in ima odpadajoč in nevdrževan omet, propadajoča in nevdrževana vrata in okna ali poškodovano streho.

Za prvo petletno obdobje se upošteva nižja obremenitev iz naziva vzdrževanja objekta. V prvem letu se upošteva obremenitev v višini 50% vrednosti točke, določene v preglednici 5.17. Vsako naslednje leto se obremenitev poveča za 10% tako, da po izteku petletnega obdobja zavezanec plačuje 100% vrednosti točke.

Nekoriščenje oz. neuporaba stanovanjskih stavb ter neobratovanje nestanovanjskih stavb in objektov se točkuje z naslednjo višino točk, prikazano v preglednici 5.18:

Preglednici 5.18: Točkovanje nekoriščenja oz. neuporabe stanovanjskih stavb ter neobratovanje nestanovanjskih stavb in objektov

TIPI OBJEKTOV	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

Iz preglednice 5.18 je razvidno, da občina točkuje nekoriščenje oz. neuporabo stanovanjskih stavb z enakim številom točk tako za nestanovanjske stavbe in objekte kot za stanovanjske stavbe in objekte.

Za koriščenje stanovanjske stavbe se šteje, če 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 ali je v uporabi, oziroma 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 v preglednici 5.18.

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 2005, od leta evidentiranja nekoriščenja stavbe ter pripadajočih delov stavbe in objektov.

Iz preglednice 5.18 je razvidno, da nam bo nekoriščenje nestanovanjskih stavb oziroma industrijskih objektov v območju obrtno industrijski coni doprineslo dodatnih 500 točk pri izračunu nadomestila za uporabo stvabnega zemljišča.

Urbani obremenitveni vpliv na okolico ter degradacija urbanega prostora se določata z naslednjim številom točk, prikazanih v preglednici 5.19:

Preglednica 5.19: Točkovanje urbanega obremenitvenega vpliva na okolico ter degradacija urbanega prostora

	Oddaljenost od cestnega ali železniškega telesa		
1) Cestna infrastruktura	Do 30 m	Od 30m do 50m	Nad 50m
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 50 m do 100m	Nad 100m
2) Železniška infrastruktura	-50	-30	0
	Oddaljenost od meje kompleksa		
	Do 200 m	Od 200 m do 500m	Nad 300m
3) Industrijsko-obrtni kompleks	-50	-30	0

Degradacijo urbanega okolja se določa in upošteva samo za stanovanjske objekte.

Smotrna izkoriščenost zazidanega stavbnega zemljišča se meri s faktorjem izkoriščenosti zemljišča od centroida stavbe in se točkuje z naslednjim številom točk, prikazanih v preglednici 5.20:

Preglednici 5.20: Točkovanje smotrne izkoriščenosti zazidanega stavbnega zemljišča

SKUPINA		Št. prebivalcev na hektar Faktor izkoriščenosti zemljišča									
1. skupina: pretežno enodružinska stanovanjska gradnja (prosto stoječe in strnjene vrstne hiše)		do 70 preb./ha (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 gabaritov P+3 in 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 industrijskih 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

Dodatne točke za vrednotenje nadomestila na izjemno ugodnih lokacijah se obračunajo za A, B in C, kot je prikazano v preglednici 5.21:

Preglednici 5.21: Točkovanje izjemne lokacije za posamezne dejavnosti

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

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,
- območje ekonomske cone Koper (območje C).

Koprsko podjetje Luka Koper je sprožilo ustavni spor, ker meni, da 7. in 12. člen odloka o nadomestilu kršita 14. člen Ustave (enakost pred zakonom) Republike Slovenije. Ustavno sodišče je celotno območje C v preglednici 5.21 oziroma 12. člena odloka razveljavilo.

Območje C je v preglednici o vrstah dejavnosti pri vrednotenju nadomestila na izjemno ugodnih lokacijah predstavljalo celotno območje Luke Koper.

Glede na razvojno stopnjo stavbnega zemljišča se za nezazidana stavbna zemljišča določa naslednje število točk, ki so prikazana v preglednici 5.22:

Preglednica 5.22: Točkovanje razvojne stopnje stavbnega zemljišča za nezazidana stavbna zemljišča

RAZVOJNA STOPNJA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA	OBMOČJA									
	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
a) Gradbene parcele in 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

Iz preglednice 5.22 vidimo, da v prvem območju razvojna stopnja stavbnega zemljišča ni točkovana, saj v starem mestnem jedru Kopra, kjer so strnjene hiše, praktično ni nezazidanega stavbnega zemljišča.

Komunalno opremljeno nezazidano stavbno zemljišče v desetem območju, obrtno industrijske cone v Srminu, ima najvišje število točk.

Mestna občina Koper s prostorskim redom občine oziroma z občinskim lokacijskim načrtom določa, katere objekte in 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 odpadkov 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.

V odloku o nadomestilu pa ni natančno določena razdalja za priključitev dostopne poti na javno cesto.

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. Povečanje odmere individualnega stanovanjskega objekta iz naziva nedokončane gradnje objekta se prične izvajati z naslednjim letom od leta poteka petletnega 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 z 20% povišanjem števila točk za odmero nadomestila.

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.

Mesečno višino za nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča se določi ločeno za zazidano ter nezazidano stavbno zemljišče.

Mesečno višino za zazidano stavbno zemljišče se določi tako, da se vrednost točk (določenih na podlagi merila za določitev višine nadomestila) iz zgornjih I pomnoži z višino točke za zazidano stavbno zemljišče in s površino zazidanega stavbnega zemljišča.

Za stavbe z različno dejavnostjo, se za vsako dejavnost posebej izračuna število točk. Vse dokler pristojni občinski organ za nadomestilo ne evidentira podatkov o površinah prostorov, ki se namenjajo za turistično-prenočitvene dejavnosti, se določa velikost za tako namenjene prostore v 10 % velikosti celotne površine stanovanjskega objekta sobodajalca.

Mesečno višino za nezazidano stavbno zemljišče se določi tako, da se vrednost točk iz le 5.22 za razvojno stopnjo stavbnega zemljišča pomnoži z višino točke za nezazidano stavbno zemljišče in s površino nezazidanega stavbnega zemljišča.

5.4 OBČINA HRPELJE-KOZINA

Občina Hrpelje-Kozina je Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča objavila v Ur. l. RS št. 61, z dne 03.10.1997 in je začel veljati dne 01.01.1997. Popravek odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča iz leta 1997 je objavila v Ur. l. RS št. 11, z dne 13.02.1998 in se je začel uporabljati s 01.01.1998 ter v Ur. l. RS št. 92, z dne 26.09.2003 in je začel veljati 27.09.2003.

Pri izdelavi odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča so v občini Hrpelje-Kozina upoštevali naslednja merila, ki jih predlaga Zakon o stavbnih zemljiščih, v še veljavnih členih:

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

Celotna občina Hrpelje-Kozina je razvrščena v štiri območja kjer se plačuje nadomestilo. Območja opredeljujejo lokacijske in druge prednosti, določene na podlagi naslednjih kriterijev:

- gostota javnih funkcij in poslovnih dejavnosti,
- splošna opremljenost z infrastrukturo,
- ustrezna namenska raba po prostorskem dokumentu,
- dostopnost z javnimi prometnimi sredstvi,
- strategija razvoja posameznih območij.

Območja, kjer se plačuje nadomestilo, so:

- I. stavbna zemljišča v območju naselij Hrpelje in Kozina,
- II. stavbna zemljišča v območju naselij: Bač pri Materiji, Gradišče pri Materiji, Krvavi potok, Markovščina, Materija, Obrov, Tublje pri Hrpeljah, Povžane, Petrinje, Nasirec, Mihele, Rodik,
- III. stavbna zemljišča v območju naselij: Beka, Brezovica, Gradšica, Hotična, Javorje, Ocizla, Odolina, Prešnica, Brgod, Ritomeče, Skadanščina, Slivje, Slope, Rožice, Velike Loče, Vrhpolje, Klanec,
- IV. stavbna zemljišča v območju naselij: Artviže, Tatre, Poljane pri Podgradu, Golac, Zagrad, Brezovo Brdo, Gojaki, Kovčice, Orehek pri Materiji, Mrše.

Opremljenost stavbnega zemljišča s komunalnimi in drugimi napravami individualne in skupne rabe je s pripadajočim številom točk za posamezne namembnosti razvidna iz naslednje preglednice 5.23:

Preglednica 5.23: Število točk glede na komunalno opremljenost

OPIS OPREMLJENOSTI		NAMEMBNOST			
		1	2	3	4
1.	<u>Opremljenost s cestami</u>				
a)	makadamska utrditev cestišča	8	20	15	5
b)	asfaltirana utrditev cestišča	15	30	20	10
c)	asfaltirana utrditev cestišča z vsaj enim hodom za pešce	25	45	30	20
2.	<u>Opremljenost s parkirišči</u>				
a)	možno parkiranje ob vozišču	10	20	15	5
b)	posebej urejeno parkirišče	15	45	30	10
3.	<u>Opremljenost z zelenicami in rekreacijskimi površinami</u>				
a)	urejene zelenice z nasadi in grmičevjem	10	20	15	5
b)	urejene zelenice z nasadi in grmičevjem ter urejenimi športno-rekreacijski objekt	10	30	20	5
4.	<u>Opremljenost z javnim potniškim prometom</u>				
a)	bližina postajališča primestnega prometa	15	45	30	10
b)	bližina postajališča mestnega prometa	10	20	15	5
5.	<u>Opremljenost s kanalizacijo</u>	20	45	30	10
6.	<u>Opremljenost z vodovodom</u>	15	40	25	5
7.	<u>Opremljenost z električno energijo</u>	10	30	20	5
8.	<u>Opremljenost s telefonskim omrežjem</u>	10	30	20	5
9.	<u>Opremljenost z javno razsvetljavo</u>	10	20	15	5
10.	<u>Opremljenost s kabelskim omrežjem za prenos TV in drugih signalov</u>	10	20	15	5
11.	<u>Opremljenost s toplovodnim omrežjem</u>	30	50	40	20
12.	<u>Opremljenost z javnim plinovodom</u>				
a)	dimenzioniranim za kuhanje	10	25	20	5
b)	dimenzioniranim za kuhanje in ogrevanje	20	40	30	10

Iz preglednice 5.23 je razvidno, da je komunalna opremljenost, kjer so stavbe s proizvodnim in poslovnim namenom, najvišje točkovana.

Najmanj točk za komunalno opremljenost imajo objekti z namenom družbene dejavnosti.

Razmerje pri opremljenosti s toplovodnim omrežjem pri stavbah oziroma objektih s proizvodno dejavnostjo v primerjavi z objekti z namenom družbenih dejavnosti je 2,5:1.

Glede na lego in namembnost se stavbna zemljišča točkujejo po naslednji preglednici 5.24:

Preglednica 5.24: Točkovanje namembnosti stavbnega zemljišča

NAMEMBNOST	OBMOČJA			
	I	II	III	IV
1. Stanovanjski namen	80	70	40	30
2. Proizvodni namen	400	350	300	200
3. Poslovni namen	320	280	240	160
4. Namen družbene dejavnosti	120	80	60	40

Stavbna zemljišča v občini Hrpelje-Kozina se po namembnosti delijo v naslednje skupine:

1. stanovanjski namen: stanovanja v individualnih stanovanjskih hišah, stanovanja v večstanovanjskih stavbah, samski domovi, dijaški domovi, domovi za starejše občane ter vsi drugi objekti stanovanjskega namena,

2. proizvodni namen: kmetijstvo, lov, gozdarstvo, rudarstvo, predelovalne dejavnosti, proizvodnja vseh vrst izdelkov, obdelava in predelava vseh vrst izdelkov, gradbeništvo, oskrba z elektriko, naftnimi derivati, plinom in vodo,

3. poslovni namen: trgovina, popravila motornih vozil in izdelkov široke uporabe, gostinstvo, promet, skladiščenje in zveze, poslovanje z nepremičninami, najem in poslovne storitve, druge storitvene dejavnosti, zdravstvo in socialno varstvo,

4. namen družbenih dejavnosti, uprave in drugih javnih dejavnosti: dejavnost javne uprave in obrambe, obvezno socialno in zdravstveno zavarovanje, izobraževanje, dejavnost združenj in organizacij, rekreacijske, kulturne in športne dejavnosti.

Pri poslovni namembnosti se v I. območju upoštevajo izjemno ugodne in zelo ugodne lokacije v zvezi s pridobivanjem dohodka.

Izjemna ugodnost lokacije zajema področje:

- mejnega prehoda Krvavi potok,
- ob magistralni cesti Ljubljana–Koper v območju naselja Kozina.

Zelo ugodna lokacija pa zajema področja:

Reške ceste, Istrske ceste, Mestnega trga, Bazoviške ceste v naselju Hrpelje in Kozina in zajema vse hišne številke oziroma objekte, ki pripadajo posamezni ulici ali trgu.

Za poslovno namembnost v območju, določenem v predhodnem odstavku, se vrednoti:

- izjemna ugodnost lokacije v zvezi
s pridobivanjem dohodka 400 točk
- zelo ugodna lokacija v zvezi
s pridobivanjem dohodka 200 točk.

Za uporabo površin, za katere se ne plačuje komunalna taksa, se v I., II., III. in IV. območju obračunava nadomestilo z naslednjim številom točk, prikazanih v preglednici 5.25:

Preglednica 5.25: Točkovanje površin za katere se ne obračunava komunalna taksa

NAMEN UPORABE	OBMOČJA			
	I	II	III	IV
1. Točilnice na prostem	40.000	30.000	20.000	10.000
2. Kioski				
-uporaba do enega leta	20.000	15.000	10.000	5.000
-uporaba nad eno leto	15.000	12.000	7.000	3.000
3. Gostinski vrtovi	20.000	15.000	10.000	5.000
4. Sejmišča	100.000	70.000	40.000	20.000

Ob oddaji površin v uporabo se upošteva tudi površina, ki je potrebna za opravljanje dejavnosti.

Smotrna izkoriščenost zazidanega stavbnega zemljišča se točkuje na osnovi racionalnega izkoristka prostora ter kvalitete bivanja. Stanovanjske in stanovanjsko poslovne stavbe z vključno tremi enotami ter industrijske in poslovne stavbe do vključno treh etaž sodijo v skupino 1, ostale stavbe pa v skupino 2, kar je razvidno iz naslednje preglednice, 5.26:

Preglednica 5.26: Točkovanje smotrne izkoriščenosti zazidanega stavbnega zemljišča

SKUPINA	OBMOČJA			
	I.	II.	III.	IV.
1.do vključno 3-stanovanjsko-poslovne enote do vključno 3-etažne poslovne in industrijske stavbe	125	100	50	25
2. nad 3-stanovanjsko-poslovne enote in nad 3-etaže poslovne in industrijske stavbe	50	40	20	10
3. industrijske cone	0	0	0	0

Iz preglednice 5.26 je razvidno, da v industrijski conah smotrna izkoriščenost zazidanega stavbnega zemljišča ni upoštevana, saj naj bi bili v industrijskih conah industrijski, poslovni in proizvodni objekti.

Mesečna vrednost nadomestila se določi tako, da se skupno število točk (določenih na podlagi merila za določitev višine nadomestila) pomnoži s stanovanjsko ali poslovno oziroma površino nezazidanega stavbnega zemljišča in z vrednostjo točke.

Nadomestilo za uporabo površin, za katere se ne plačuje komunalne takse, (preglednica 5.25), se določi tako, da se ustrezne točke pomnožijo z velikostjo zasedene površine in vrednostjo točke, tako dobljeno mesečno vrednost pa se preračuna na število dni uporabe.

5.5 OBČINA SEŽANA

Občina Sežana je Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča objavila v Ur. l. RS št.114, z dne 11.12.2000 in je začel veljati dne12.12.2000. Popravek odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča iz leta 2000 je objavila v Ur. l. RS št.100, z dne 17.10.2003 in se je začel uporabljati s 1.1.2004 ter v Ur. l. RS št. 23 dne 12.03.2004 in se uporablja od 13.04.2004.

V Ur. l. RS št. 131 z dne 24.12.2003 pa je objavila Pravilnik o merilih za plačilo nadomestila za uporabo nezazidanih stavbnih zemljišč na območju občine Sežana, ki se ga uporablja od 1.1.2004.

Pri izdelavi odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča so v občini Sežana upoštevali naslednja merila (Ur. l. RS št. 114, z dne 11.12.2000), ki jih predlaga Zakon o stavbnih zemljiščih:

- opremljenost stavbnega zemljišča s komunalnimi objekti in napravami,
- kraj in namembnost stavbnega zemljišča,
- merila za oprostitev plačevanja nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča.

Stavbna zemljišča se ovrednotijo glede na kraj in namembnost po naslednjih štirih kategorijah (Ur. l. RS št. 23/2004 z dne 12.03.04):

– I. kategorija: stavbna zemljišča na območju mesta Sežana, razen stavbnih zemljišč suhozemnega terminala Sežana in nezazidanih stavbnih zemljišč na zahodnem območju mesta Sežana z mejo, ki poteka od železniške postaje po Kolodvorski ulici in se nadaljuje po Cesti na Lenivec proti Vrhovljam do podvoza za avtocesto na vzhodu; po južnem robu avtoceste do mejnega prehoda z Italijo na severu; po državni meji do železniške proge Sežana – Trst na zahodu in po njenem severnem robu do železniške postaje Sežana na jugu;

- II. kategorija: območja stavbnih zemljišč naselij Lokev, Dutovlje, Dane, Šmarje, Križ, Tomaj in zazidana stavbna zemljišča suhozemnega terminala Sežana;
- III. kategorija: stavbna zemljišča ostalih vasi in naselij v občini Sežana;
- IV. kategorija: posebna pridobitna območja stavbnih zemljišč na mejnih prehodih, ob avtocesti, območje Lipice in nezazidanih stavbnih zemljišč na zahodnem območju mesta Sežana z mejo, ki poteka od železniške postaje po Kolodvorski ulici in se nadaljuje po Cesti na Lenivec proti Vrhovljam do podvoza za avtocesto na vzhodu; po južnem robu avtoceste do mejnega prehoda z Italijo na severu; po državni meji do železniške proge Sežana – Trst na zahodu in po njenem severnem robu do železniške postaje Sežana na jugu.

Glede na kraj in namembnost uporabe stavbnega zemljišča je točkovanje prikazano v preglednici 5.27:

Preglednica 5.27: Točkovanje namembnosti stavbnega zemljišča

NAMEMBNOST	OBMOČJA			
	I	II	III	IV
a.) Za stanovanjske namene	40	30	15	30
b.) Za proizvodno dejavnost	120	90	45	200
c.) Za poslovno, trgovsko, turistično in gostinsko dejavnost	150	100	80	300
d.) Za družbene dejavnosti	60	45	25	80

Dodatne točke se obračunajo za naslednje dejavnosti:

1. Igralniška dejavnost 5000 točk
2. Brezcarinske prodajalne 4000 točk
3. Trgovina z naftnimi derivati 4000 točk
4. Banke in zavarovalnice 1500 točk
5. Proizvodnja, prenos in distribucija električne energije 1000 točk
6. Pobiranje cestnine 500 točk
7. Telekomunikacijske storitve 500 točk

Iz preglednice 5.27 je razvidno, da imajo najvišje število točk objekti s poslovno, trgovsko, turistično in gostinsko namembnostjo v četrtem območju, posebna pridobitna območja stavbnih zemljišč, najnižje pa objekti za stanovanjske namene. Razmerje je 10:1.

Opremljenost stavbnega zemljišča ali možnost priključitve na komunalne objekte in naprave se ovrednoti z naslednjim številom točk:

- električno omrežje	10 točk
- vodovod brez hidrantne mreže	10 točk
- telefonsko naročniško omrežje	15 točk
- vodovod s hidrantno mrežo	15 točk
- kanalizacija	30 točk
- plin	10 točk
- javna cesta z asfaltiranim cestiščem in cestno javno razsvetljavo	20 točk
- javni parkirni prostori	20 točk
- javna cesta v makadamski izvedbi	10 točk

Za določanje višine nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča se uporablja metoda točkovanja.

Višina nadomestila za m² stavbnega zemljišča se določi na podlagi skupnega števila točk glede na stopnjo komunalne opremljenosti, razvrščanje zemljišča v kategorijo in namen, pomnoženo z vrednostjo točke.

Pravilnik o merilih za plačilo nadomestila za uporabo nezazidanih stavbnih zemljišč na območju občine Sežana (Ur. l. RS št. 131, z dne 24.12.2003) določa merila, s katerimi se opredelijo območja glede zavezancev za plačilo nadomestila za uporabo nezazidanega stavbnega zemljišča.

V primeru, ko gradbena parcela ni določena, se odmerja nadomestilo za uporabo nezazidanega stavbnega zemljišča od minimalne velikosti zemljišč:

- za I., II. in IV. kategorijo zemljišč

(glej kategorizacijo stavbnih zemljišč v občini Sežana) 500 m²

Za zemljišča, ki so razvrščena v I., II. in IV. kategorijo zemljišč, se plačuje nadomestilo za uporabo nezazidanega stavbnega zemljišča v višini 150% vrednosti zazidanega stavbnega zemljišča.

- za III. kategorijo zemljišč 1000 m²

Za zemljišča v III.kategoriji se plačuje nadomestilo za uporabo nezazidanega stavbnega zemljišča v višini 80% vrednosti zazidanega stavbnega zemljišča.

Izračun nadomestila za nezazidano stavbno zemljišče se izračuna tako, da se površina zemljišča pomnoži s skupnim številom točk, pridobljenih iz naslova komunalne opremljenosti in namembnosti zemljišča, razvrščenega po območjih, in z vrednostjo točke.

Če je na nezazidanem stavbnem zemljišču predvidena kombinirana dejavnost (stanovanjsko-poslovna), se plačuje nadomestilo po kriteriju 50% za stanovanjsko dejavnost in 50% za poslovno dejavnost.

Nadomestilo za uporabo nezazidanega stavbnega zemljišča se ne plačuje v primeru, ko gradnja na zemljišču ni možna zaradi poteka komunalnih vodov, oziroma v kolikor so na zemljišču rezervati le-teh oziroma naravnih ovir ali pojavov, ki onemogočajo gradnjo.

Proti pravilniku o merilih za plačilo nadomestila za uporabo nezazidanih stavbnih zemljišč v občini Sežana so lastniki nezazidanih stavbnih zemljišč sprožili ustavni spor, ker so prepričani, da pravilnik krši 14. člen Ustave (enakost pred zakonom) Republike Slovenije.

V Ur. l. RS, števil. 112/2004 je bil dne 15.10.2004 je bil objavljen Odlok o odpravi Odloka o spremembi Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnih zemljišč na območju občine Sežana in odpravi dela Pravilnika o merilih za plačilo nadomestila za uporabo nezazidanih stavbnih zemljišč na območju občine Sežana ter o spremembah in dopolnitvah Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnih zemljišč na območju občine Sežana.

V Odloku je v zadnjem odstavku 7. člena navedeno »V skladu s tem odlokom se opravijo vse odmere nadomestila za nezazidana stavbna zemljišča za celotno leto 2004.«

5.6 SKUPNE ZNAČILNOSTI IN RAZLIKE MED ODLOKI V OBRAVNAVANIH OBČINAH

Izbrane občine so odloke o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča sprejele med leti 1997 in 2004. Z odloki o spremembah odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča (v nadaljevanju nadomestilo) so občine sproti dopolnjevale prvotne odloke.

Pravna podlaga:

Vse izbrane občine so odlok o nadomestilu sprejele na podlagi Zakona o stavbnih zemljiščih (Ur. l. RS, št. 44/97, ki ne velja več), določb prve in tretje alineje členov od 41. in 58. do 63. člena Zakona o stavbnih zemljiščih (Ur. l. SRS, št. 18/84), celotnega IV. poglavja, ki ureja nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča (Ur.l.SRS, št. 18/84), in na podlagi občinskih statotov. Občine, ki so odloke objavile pred letom 2002, pred sprejetjem Zakona o graditvi objektov (Ur. l. RS, št. 110/02), so morale odloke uskladiti z novim zakonom.

Tako so Občina Piran in Mestna občina Koper leta 2003 izdale nov odlok, ostale občine odloke delno spreminjajo ali pripravljajo nove odloke.

Občina Piran, Mestna občina Koper, Občina Hrpelje-Kozina in Občina Izola so pri sprejetju odloka o nadomestilu upoštevale tudi Zakon o lokalni samoupravi (Ur. l. 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) in druge zakone za posamezni občinski odlok o nadomestilu.

Vrste nepremičnin in metoda točkovanja

Vse obravnavane občine zaračunavajo nadomestilo za zazidana in nezazidana stavbna zemljišča. Upoštevajoč lego in namembnost objekta ter stavbnega in nezazidanega stavbnega zemljišča nepremičnine razvrstijo v območja in jih različno točkujejo glede na namembnost.

Vse izbrane občine uporabljajo za določitev višine nadomestila metodo točkovanja.

Skupni kriteriji

Vse izbrane občine so pri izdelavi odloka o nadomestilu upoštevale merila za določitev višine nadomestila, ki so navedena v Zakonu o stavbnih zemljiščih (Ur.l.SRS, št. 18/84):

- opremljenost stavbnega zemljišča s komunalnimi in drugimi objekti in napravami in možnost priključitve na te objekte in naprave,
- lega, namembnost in smotrna izkoriščenost stavbnega zemljišča,
- merila za oprostitev plačevanja nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča,
- izjemne ugodnosti v zvezi s pridobivanjem dohodka v gospodarskih dejavnostih.

Komunalna opremljenost stavbnega zemljišča

Opremljenost stavbnega zemljišča s komunalnimi in drugimi objekti in napravami ter možnost priključitve na objekte in naprave individualne in kolektivne rabe je pri izbranih občinah prikazana v obliki preglednice 5.28. Občina Piran in Mestna občina Koper imata zelo razčlenjeno preglednico o vrednotenju komunalne opremljenosti stavbnega zemljišča. Tako so javna razsvetljava, električno omrežje, telefonsko in kabelsko omrežje točkovani glede na prostoizvedbo ali kabelsko izvedbo.

Kanalizacija se točkuje različno glede na mešan ali ločen sistem fekalne ali meteorne kanalizacije.

Ceste se točkujajo različno glede na makadamsko, asfaltirano ureditev ali sodobno ureditev z razsvetljava in hodniki za pešce.

Občine Izola, Hrpelje-Kozina in Sežana nimajo tako podrobno ovrednotene komunalne opremljenosti kot Piran in Koper, saj enotno točkuje opremljenost s kanalizacijo, vodovodom, električnim, telefonskim in kabelskim omrežjem, javno razsvetljava in javnim plinovodom. Občini Sežana in Izola ne točkujeta opremljenosti z rekreacijskimi površinami, z javnim potniškim prometom, niti hidrantne mreže in toplovodnega omrežja. Občina Sežana ne točkuje posebej opremljenosti z javno razsvetljava, ker je zajeta pri javnih cestah z asfaltiranim cestiščem in cestno javno razsvetljava, ne točkuje niti zelenih površin in niti kabelskega omrežja.

Občina Hrpelje-Kozina tudi ne točkuje opremljenosti s hidrantno mrežo.

Opazimo, da imajo komunalno manj opremljene občine v povprečju nižje število točk za komunalno opremljenost in manj razčlenjeno preglednico o vrednotenju komunalne opremljenosti.

Namembnost stavbnega zemljišča

Namen uporabe stavbnega zemljišča glede na vrsto dejavnosti se točkuje različno od občine do občine. Višina točke je odvisna od namembnosti stavb oziroma objektov.

Občina Izola dodatno točkuje počitniške enote, ki se uporabljajo za zasebno rabo na celotnem območju občine, kar je po 14. členu Ustave (enakost pred zakonom) Republike Slovenije vprašljivo početje, vendar se ni še nihče uradno pritožil.

Občina Piran bo počitniške enote na podlagi novega občinskega odloka dodatno obremenila v obliki turistične takse, ki jo bo začela odmerjati od leta 2006 naprej. V občini Piran imajo namreč veliko počitniških enot, ki se uporabljajo predvsem ob koncu tedna, med počitnicami in kjer ni oseb s stalnim prebivališčem v občini Piran, zato je prišlo do uvedbe zgoraj opisane takse kot enega izmed pomembnejših virov financiranja občinskega proračuna.

Občina Piran pri namenu uporabe dodatno upošteva kulturne in zgodovinske stavbe ter tako odbije določeno število točk pri izračunu nadomestila.

Občina Piran in Mestna občina Koper pri stanovanjski namembnosti objektov upoštevata urbani obremenitveni vpliv in degradacijo urbanega prostora ter tako odbijeta nekaj točk pri izračunu nadomestila.

Občina Izola in Občina Hrpelje-Kozina dodatno točkujeta uporabo tistih površin, ki se nahajajo v območju plačevanja nadomestila, za katere se ne plačuje komunalne takse (točilnice na prostem, kioski, gostinski vrtovi, sejmišča).

Občina Sežana pri namembnosti dodatno točkuje objekte oz. stavbe z igralniško dejavnostjo, prostocarinske prodajalne, trgovino z naftnimi derivati, banke in zavarovalnice ter proizvodnjo, prenos in distribucijo električne energije, pobiranje cestnine in telekomunikacijske storitve.

Smotrna izkoriščenost stavbnega zemljišča

Občini Izola in Sežana v odlokih o nadomestilu ne upoštevata smotrne izkoriščenosti stavbnega zemljišča.

Ostale primerjane občine pa različno točkujajo smotrno izkoriščenost stavbnega zemljišča glede na število prebivalcev na površino oziroma hektar. Občina Hrpelje-Kozina smotrno izkoriščenost stavbnega zemljišča točkuje na osnovi racionalnega izkoristka prostora in kvalitete bivanja, zato industrijske cone niso točkovane.

Kriteriji in dodatna merila

V piranski in koprski občini želijo doseči, da bi bile vse fasade in pročelja stavb z okolico lepo urejene, zato so v pripadajočih odlokih za nadomestilo dodatno točkovali neprimerno raven vzdrževanja stavb in okolice objekta po posameznih območjih.

Urejenost okolice in objekta bi morala biti predmet občinskih pravilnikov, ne pa vsebovana v odloku o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča.

Občina Piran in Mestna občina Koper podrobneje obravnavata raven vzdrževanja območja in z dodatnimi točkami točkujeta neprimerno raven vzdrževanja okolice objekta in stavb. Dodatno točkujeta nekoriščenje oz. neuporabo stanovanjskih stavb ter neobratovanje nestanovanjskih stavb in objektov. V Občini Piran in Mestni Občini Koper dodatno točkujejo različne razvojne stopnje nezazidanega stavbnega zemljišča.

Občina Piran, Mestna občina Koper in Občina Hrpelje-Kozina upoštevajo tudi smotno zazidanost stavbnega zemljišča, ki ga izolska in sežanska občina ne upoštevata.

Ugodnost lokacije, v zvezi s pridobivanjem dohodka v gospodarskih dejavnostih, je v vseh primerjanih občinskih odlokih ovrednotena z višjim številom točk. V vsaki lokalni skupnosti je določeno območje, na katerem se izvajajo poslovne, industrijske in druge gospodarske dejavnosti. Pri določanju izjemnih ugodnosti za pridobivanje dohodka se upošteva lokacija poslovnega prostora (zlasti trgovin, gostinskih dejavnosti, obrtne dejavnosti) in možnost intenzivnejše rabe komunalnih objektov in naprav, ki lahko znižujejo stroške proizvodov oziroma storitev.

V Občini Sežana se nadomestilo za uporabo nepokritih površin, ki se uporabljajo kot poslovni prostori, plačuje v višini 60% od vrednosti nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča.

Občina Sežana ima sprejet pravilnik, s katerim določa vrednost nezazidanega stavbnega zemljišča. Nadomestilo za uporabo nezazidanega stavbnega zemljišča se plačuje od površine nezazidanega stavbnega zemljišča, ki je po prostorskem izvedbenem aktu določena za gradnjo oziroma za katero je pristojni organ izdal gradbeno dovoljenje.

Pravilnik o merilih za plačilo nadomestila za uporabo nezazidanih stavbnih zemljišč na območju občine Sežana (Ur. l. RS št. 131 z dne 24.12.2003) določa merila, s katerimi se opredelijo območja glede zavezancev za plačilo nadomestila za uporabo nezazidanega stavbnega zemljišča.

V primeru, ko gradbena parcela ni določena, se odmerja nadomestilo za uporabo nezazidanega stavbnega zemljišča od minimalne velikosti zemljišč:

- za I., II. in IV. kategorijo zemljišč (glej kategorizacijo stavbnih zemljišč v občini Sežana) 500 m^2

Za zemljišča, ki so razvrščena v I., II. in IV. kategorijo zemljišč, se plačuje nadomestilo za uporabo nezazidanega stavbnega zemljišča v višini 150% vrednosti zazidanega stavbnega zemljišča

- za III. kategorijo zemljišč 1000 m^2

Za zemljišča v III. kategoriji se plačuje nadomestilo za uporabo nezazidanega stavbnega zemljišča v višini 80% vrednosti zazidanega stavbnega zemljišča.

Izračun nadomestila za nezazidano stavbno zemljišče se izračuna tako, da se površina zemljišča pomnoži s skupnim številom točk, pridobljenih iz naslova komunalne opremljenosti in namembnosti zemljišča, razvrščenega po območjih in z vrednostjo točke.

Če je na nezazidanem stavbnem zemljišču predvidena kombinirana dejavnost (stanovanjsko-poslovna), se plačuje nadomestilo po kriteriju 50% za stanovanjsko dejavnost in 50% za poslovno dejavnost.

Nadomestilo za uporabo nezazidanega stavbnega zemljišča se ne plačuje v primeru, ko gradnja na zemljišču ni možna zaradi poteka komunalnih vodov, oziroma v kolikor so na zemljišču rezervati le-teh oziroma naravnih ovir ali pojavov, ki onemogočajo gradnjo.

V Ur. l. RS, številka 112/2004, z dne 15.10.2004 je bil objavljen Odlok o odpravi Odloka o spremembi Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnih zemljišč na območju občine Sežana in odpravi dela Pravilnika o merilih za plačilo nadomestila za uporabo nezazidanih stavbnih zemljišč na območju občine Sežana ter o spremembah in dopolnitvah Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnih zemljišč na območju občine Sežana. 2. člen odloka iz 8. člena Pravilnika o merilih za plačilo nadomestila za uporabo nezazidanih stavbnih zemljišč na območju občine Sežana odpravi številko 150%. Torej tisti sežanski občani, ki so lastniki nezazidanega stavbnega zemljišča v I.,II.,III in IV. kategoriji zemljišč, bodo plačevali kot nadomestilo za zazidana stavbna zemljišča. Pred spremembo odloka so vrednost zazidanega stavbnega zemljišča pomnožili še s 150%.

V Odloku je v zadnjem odstavku 7. člena navedeno »V skladu s tem odlokom se opravijo vse odmere nadomestila za nezazidana stavbna zemljišča za celotno leto 2004.«

Zanimiv je tudi podatek, da v občini Piran v letu 2004 zavezancem za plačilo nadomestila niso zaračunavali nezazidana stavbna zemljišča kljub sprejetemu odloku, ki jim to narekuje.

Olajšave

V občini Piran lahko zavezanec plačila nadomestila uveljavlja dodatne olajšave, če je pri gradnji ali obnovi objekta upošteval značaj lokalnega graditeljstva in če uporablja alternativne vire energije.

Torej pri namestitvi naprav za koriščenje alternativnih virov energije lahko občan koristi ugodnosti davčne olajšave pri napovedi za odmero dohodnine in si hkrati zniža število točk, ki se upoštevajo pri odmeri nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča.

Oprostitev plačila

Vse izbrane občine upoštevajo 59. člen Zakona o stavbnih zemljiščih (Ur.l.SRS, št.18/84), ki obravnava oprostitev plačila, in sicer:

- 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 ob pogojih vzajemnosti,
- za objekte mednarodnih in meddržavnih organizacij, ki jih uporabljajo te organizacije ali v njih stanuje njihovo osebje, če ni v mednarodnem sporazumu drugače določeno,
- za stavbe, ki jih uporabljajo verske skupnosti za svojo dejavnost,
- za občane z nižjim osebnim dohodkom, ki prejemajo varstveni dodatek,
- 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 oz. družinske stanovanjske hiše že vsebovan ali je neposredno plačal stroške za urejanje stavbnega zemljišča po določbah zakona (za dobo 5 let).

Občine Piran, Koper, Izola in Hrpolje-Kozina oprostijo zavezance plačila nadomestila za dobo do enega leta zaradi elementarnih in drugih nesreč.

Poleg primerov, določenih z zakonom, Občina Piran in Občina Izola, ne zaračunavata nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča javnim podjetjem in zavodom s področja družbenih dejavnosti, katerih ustanovitelj je Občina.

Občina Piran ne zaračunava nadomestila turističnim površinam, ki so namenjene kopališčem, za katere se ne obračunava vstopnina. Občina Izola ne zaračunavata nadomestila lastnikom oz. uporabnikom objektov, ki so z Odlokom o razglasitvi kulturnih in zgodovinskih spomenikov na območjih občine Izola (Uradne objave št.31/81) razglašeni kot arhitekturni in etnološki spomeniki.

V preglednici 5.28 so prikazane posamezne Občine in merila, ki so jih posamezne občine vključile v odloke o nadomestilu na podlagi zakona ter dodatna merila po posameznih občinah.

Preglednica 5.28 : Preglednica meril po posameznih občinah

Občina ⇒ Merila določena v zakonu ↓	PIRAN	IZOLA	KOPER	HRPELJE KOZINA	SEŽANA
Opremljenost stavbnega zemljišča s komunalnimi in drugimi objekti in napravami in možnost priklučitve na te objekte in naprave	DA	DA	DA	DA	DA
Opremljenost s komunalno infrastrukturo:					
1. ceste oz. ulice	DA	DA	DA	DA	DA
2. javna razsvetljava	DA	DA	DA	DA	NE
3. parkirišča	DA	DA	DA	DA	DA
4. zelene površine	DA	DA	DA	DA	NE
5. rekreacijske površine	DA	NE	DA	DA	NE
6. javni potniški promet	DA	NE	DA	DA	NE
7. fekalna kanalizacija	DA	kanalizacijo točkuje samo skupno	DA	kanalizacijo točkuje samo skupno	kanalizacijo točkuje samo skupno
8. meteorna kanalizacija	DA		DA		
9. vodovod	DA	DA	DA	DA	DA
10. hidrantna mreža	DA	NE	DA	NE	NE
11. elektrika	DA	DA	DA	DA	DA
12. telefonsko omrežje	DA	DA	DA	DA	DA
13. kabelsko omrežje	DA	DA	DA	DA	NE
14. toplovodno omrežje	DA	NE	DA	DA	NE
15. plinovod	DA	DA	DA	DA	DA

<p>Legra, namembnost in smotrna izkoriščenost stavbnega zemljišča</p>	<p>UPOŠTEVA Dodatno se pri namenu uporabe upošteva kulturne in zgodovinske stavbe, degradacijo urbanega prostora, uporabo alternativnih virov energije in upoštevanje lokalnega graditeljstva, ki predstavljajo olajšavo in znižajo število točk, neprimerni nivo vzdrževanja stavb in okolice pa zvišajo število točk.</p>	<p>UPOŠTEVA Pri namembnosti se dodatno točkujejo počitniške enote in uporaba SZ, za katere se na plačuje komunalnega prispevka. Ne upošteva se smotrno izkoriščenost stavbnega zemljišča.</p>	<p>UPOŠTEVA Degradacija urbanega prostora zniža število točk, neprimerni nivo vzdrževanja stavb in okolice zviša število točk.</p>	<p>UPOŠTEVA Pri namembnosti se dodatno točkuje uporaba SZ, za katere se ne plačuje komunalnega prispevka.</p>	<p>UPOŠTEVA Pri namembnosti SZ se dodatno točkuje dejavnosti: igralniško dejavnost, brezcarinske prodajalne, trgovino z naftnimi derivati, banke in zavarovalnice ter proizvodnjo, prenos in distribucijo električne energije, pobiranje cestnine in telekomunikacijske storitve. Ne upošteva se smotrna izkoriščenost stavbnega zemljišča.</p>
<p>Merila za oprostitvev plačevanja nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča: - 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 ob pogojih vzajemnosti, - za objekte mednarodnih in meddržavnih organizacij, ki jih uporabljajo te organizacije</p>	<p>DA Dodatno: občina ne zaračunava nadomestila javnim podjetjem in zavodom s področja družbenih dejavnosti, katerih ustanovitelj je Občina Piran, ter turističnim površinam, ki so namenjene kopališčem, za katere se ne obračunava vstopnina. Dodatno: zaradi elementarnih in drugih nesreč</p>	<p>DA Dodatno: občina ne zaračunava nadomestila javnim zavodom, katerih ustanovitelj je Občina Izola in se pretežno financirajo iz občinskega proračuna, ter lastnikom oz. uporabnikom objektov, ki so z Odlokom o razglasitvi kulturnih in zgodovinskih spomenikov na območjih občine Izola razglašeni kot arhitekturni in etnološki</p>	<p>DA Dodatno: zaradi elementarnih in drugih nesreč</p>	<p>DA Dodatno: zaradi elementarnih in drugih nesreč</p>	<p>DA</p>

<p>ali v njih stanuje njihovo osebje, če ni v mednarodnem sporazumu drugače določeno, - za stavbe, ki jih uporabljajo verske skupnosti za svojo dejavnost, - zavezanci so oproščeni plačevanja nadomestila, če prejemajo varstveni dodatek po predpisih o socialnem varstvu, - 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 oz. družinske stanovanjske hiše že všteti ali je neposredno plačal stroške za urejanje stavbnega zemljišča po določbah zakona (za dobo 5 let).</p>		<p>spomeniki. Dodatno: zaradi elementarnih in drugih nesreč</p>			
<p>Nezazidana stavbna zemljišča</p>	<p>Da</p>	<p>Da</p>	<p>Da</p>	<p>Da</p>	<p>Da</p>
<p>Zazidana stavbna zemljišča po namembnosti: 1. stanovanjske stavbe 2. poslovne stavbe 3. industrijske</p>	<p>Upošteva vseh osem različnih namembnosti.</p>	<p>Loči med stanovanjskim namenom, proizvodno in poslovno dejavnostjo, za storitvene in trgovske namene,</p>	<p>Upošteva vseh osem različnih namembnosti.</p>	<p>Loči med stanovanjskim, poslovnim, proizvodnim namenom in namenom družbenih dejavnosti.</p>	<p>Loči med stanovanjskim namenom, proizvodno dejavnostjo, poslovno, trgovsko, turistično, gostinsko</p>

stavbe 4. turistično gostinske stavbe 5. javne stavbe 6. SZ javnih gospodarskih infrastruktur 7. športno- rekreacijske stavbe 8. vojaške in sakralne stavbe, ambasade in diplomatska predstavništva		družbene dejavnosti, za namene javnih služb in storitev.			dejavnostjo, družbenimi dejavnostmi.
Izjemne ugodnosti v zvezi s pridobivanjem dohodka v gospodarskih dejavnosti	UPOŠTEVA	UPOŠTEVA	UPOŠTEVA	UPOŠTEVA	Posredno upošteva oz.. dodatno točkujе določene pridobitvene dejavnosti

6. ANALIZA ZNESKOV NUSZ ZA PRIMERLJIVE NEPREMIČNINE V OBRAVNAVANIH OBČINAH

Iz raznih oglasov (Salomonov oglasnik, internetni oglasi, oglasi nepremičninskih agencij) smo izbrali primerljiva dvosobna stanovanja na najbolj atraktivnih lokacijah v posameznih občinah. Ker se občine med seboj razlikujejo glede na lego, razvitost, komunalno opremljenost in povpraševanje po stanovanjih na tržišču, so tudi cene stanovanj zelo različne. Najvišje cene za stanovanja so v piranski občini, najnižje cene pa so v občinah Hrpelje-Kozina in Sežana, kjer je tudi sama ponudba zelo skromna.

Izbrali smo si tudi hipotetični primer nezazidanega stavbnega zemljišča v posameznih občinah, da bi lahko naredili kvantitativno primerjavo med zneski nadomestila.

Hipotetični primer je namišljen primer, ki smo ga poskušali prilagoditi dejanskemu stanju, da bi dobili realnejše rezultate, zneske nadomestila v izbranih občinah.

6.1 DOLOČITEV IN PRIMERJAVA NEPREMIČNIN

Odločili smo se za primerjavo tržnih cen in zneskov nadomestila za dvosobna stanovanja v priobalnem pasu Lucije (ulica Obala), v Livadah v Izoli, v centru Kopra (Ferrarska ulica), v centru Sežane in v centru Kozine.

Primerjane nepremičnine se nahajajo v urbanih središčih v izbranih občinah, ki so opremljena s komunalno opremo individualne in kolektivne rabe. Vse občine zagotavljajo opremljenost z vodovodom, električnim omrežjem in dostopom na javno cesto.

Občina Piran (I.območje):

- velikost je 50 m²
- lokacija je na ulici Obala v priobalnem pasu blizu Marine Portorož in plaže, stanovanje v bloku je namenjeno izključno za stanovanjske namene, faktor izkoriščenosti FIZ je 0,6 (pretežno blokovna zazidava), upoštevana je degradacija -vpliv cestne infrastrukture (glavna cesta II.reda) bližina od 30 do 50 m

- komunalna oprema (individualna raba):
 - vodovod s hidrantno mrežo
 - ločen sistem meteorne in fekalne kanalizacije
 - električno, telefonsko in kabelsko omrežje v kabelski izvedbi
 - toplovod
 - plinovod dimenzioniran za kuhanje in ogrevanje

- komunalna oprema (kolektivna raba):
 - sodobno urejene prometnice z robniki, obojestranskim hodnikom za pešce, zelenimi ločitvenimi pasovi oz. drevoredi
 - opremljenost z javno razsvetljavo v kabelski izvedbi
 - opremljenost s parkirišči (posebej urejene parkirne površine)
 - opremljenost z zelenimi površinami - sodobno hortikulturno urejene zelenice
 - opremljenost z rekreacijskimi površinami - urejeni športno-rekreacijski objekti v neposredni bližini
 - opremljenost z javnim potniškim prometom-bližina postajališča za mestni promet

Občina Izola (I.območje):

- velikost 50 m²
- lokacija je v Livadah v stanovanjskem naselju, stanovanje v bloku namenjeno izključno za stanovanjske namene
- komunalna oprema (individualna raba):
 - vodovod
 - kanalizacija
 - električno, telefonsko in kabelsko omrežje
 - plinovod

- komunalna oprema (kolektivna raba):
 - sodobno urejene prometnice z robniki, obojestranskim hodnikom za pešce
 - opremljenost z javno razsvetljavo
 - opremljenost s parkirišči
 - opremljenost z zelenimi površinami

Mestna občina Koper (II.območje):

- velikost 50 m²
- lokacija ob Ferrarski ulici, stanovanje v bloku je namenjeno izključno za stanovanjske namene, faktor izkoriščenosti FIZ je 0,6-0,8 (pretežno blokovna zazidava), upoštevana je degradacija - vpliv cestne infrastrukture (glavna cesta II.reda) v oddaljenosti od 30 do 50 m
- komunalna oprema (individualna raba):
 - vodovod s hidrantno mrežo
 - meteorna in fekalna kanalizacija
 - električno, telefonsko in kabelsko omrežje v kabelski ali podometni izvedbi
 - toplovod
 - plinovod dimenzioniran za kuhanje in ogrevanje
- komunalna oprema (kolektivna raba):
 - sodobno urejene prometnice z robniki, obojestranskim hodnikom za pešce in z zelenimi ločitvenimi pasovi oz. drevoredi
 - opremljenost z javno razsvetljavo v kabelski ali podometni izvedbi
 - opremljenost s parkirišči (posebej urejene parkirne površine)
 - opremljenost z zelenimi površinami - sodobno hortikulturno urejene zelenice
 - opremljenost z rekreacijskimi površinami - urejeni športno-rekreacijski objekti v neposredni bližini
 - opremljenost z javnim potniškim prometom - bližina postajališča za mestni promet

Občina Hrpelje-Kozina (I.območje):

- velikost 50m²
- lokacija v centru mesta Kozina, stanovanje v bloku je namenjeno izključno za stanovanjske namene, smotrna izkoriščenost zazidanega stavbnega zemljišča je nad tri stanovanjsko-poslovne enote

- komunalna oprema (individualna raba):
 - vodovod
 - kanalizacija
 - električno, telefonsko in kabelsko omrežje
 - toplovod
 - plinovod, dimenzioniran za kuhanje in ogrevanje
- komunalna oprema (kolektivna raba):
 - asfaltirana ureditev cestišča z vsaj enim hodnikom za pešce
 - opremljenost z javno razsvetljavo
 - opremljenost s parkirišči (posebej urejene parkirne površine)
 - urejene zelenice z nasadi in grmičevjem in urejeni športno-rekreacijski objekti
 - opremljenost z javnim potniškim prometom-bližina primestnega prometa

Občina Sežana(I.območje):

- velikost 50m²
- lokacija v bližini centra mesta, bližina banke, pošte, vrtca, stanovanje v nižjem bloku
- komunalna oprema(individualna raba):
 - vodovod s hidrantno mrežo
 - kanalizacija
 - električno omrežje
 - telefonsko omrežje
 - plinsko omrežje
- komunalna oprema(kolektivna raba):
 - javna cesta z asfaltiranim cestiščem
 - opremljenost z javno razsvetljavo
 - opremljenost s parkirišči

Primerjali bomo tudi 500 m² nezazidanega, komunalno opremljenega stavbnega zemljišča v I. območju posameznih občin in v II. območju Mestne občine Koper.

6.2 DOLOČITEV IN PRIMERJAVA ZNESKOV NUSZ

Za določitev zneska nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča smo uporabili vrednost točke, ki so jih obravnavane občine predpisale za leto 2004.

Vrednost točke za stavbno zemljišče obravnavane občine predpišejo enkrat letno.

Razen Občin Izola in Sežana imajo ostale obravnavane občine ločeno vrednost točke za zazidana in nezazidana stavbna zemljišča.

Občini Piran in Mestna občina Koper imata določeno mesečno vrednost točke za stavbna zemljišča, Občine Izola, Hrpelje-Kozina in Sežana pa letno vrednost.

Občina Hrpelje-Kozina ima poleg točke za nezazidano stavbno zemljišče, ki je enaka nič, še točko za nezazidano stavbno zemljišče, na katerem je nenaseljena, zapuščena stavba ali ruševina.

Občina Piran ima predpisano vrednost točke za nezazidano stavbno zemljišče, na katerem ni objekta in kjer je skladno s prostorskimi izvedbenimi akti predvidena gradnja.

Občina Sežana ima določeno enotno vrednost točke za stavbno zemljišče, ker se vrednost za nezazidano stavbno zemljišče določi tako (po pravilniku), da se v I.območju vrednost zazidanega stavbnega zemljišča pomnoži še s 150% (za stanovanjske namene), torej s faktorjem 1,5.

Za primerjavo zneskov nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča med občinami bomo izračunali mesečno vrednost nadomestila.

V Občinah Piran in Koper izračunajo mesečno vrednost nadomestila po naslednji formuli:

$$MZN = \text{št. točk} * \text{površina} * \text{vred. točke}$$

V Občinah Izola, Hrpelje-Kozina in Sežana pa po naslednji formuli:

$$MZN = (\text{št. točk} * \text{površina} * \text{vred. točke}) / 12$$

Pomen oznak v obeh formulah:

- MZN..... mesečni znesek nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča
št. točk..... skupno število točk po preglednicah, objavljenih v občinskih odlokih o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča
površina..... za nezazidana stavbna zemljišča je površina stavbnega zemljišča, pri zazidanem stavbnem zemljišču pa čista tlorisna površina zaprtih prostorov
vred. točke..... vrednost točke za obračunavanje nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča, ki jo določijo občine

V preglednici 6.1 so prikazane mesečne vrednosti točk za zazidano in nezazidano stavbno zemljišče po posameznih občinah za leto 2004.

Pomen oznak:

ZSZ.....zazidano stavbno zemljišče

NSZ.....nezazidano stavbno zemljišče

Preglednica 6.1: Vrednost točke za izračun nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča za obravnavane občine za leto 2004

OBČINA	VREDNOST TOČKE (SIT/m ²)	VREDNOST TOČKE (SIT/ MESEC)
Piran		
ZSZ	0,0700	0,0700
NSZ	0,0985	0,0985
Izola	1,0250	0,0854
Koper		
ZSZ	0,0666	0,0666
NSZ	0,1332	0,1332
Hrpelje-Kozina		
ZSZ	0,3147	0,0262
Nzs	0,6294	0,0524
Sežana	0,8000	0,0666

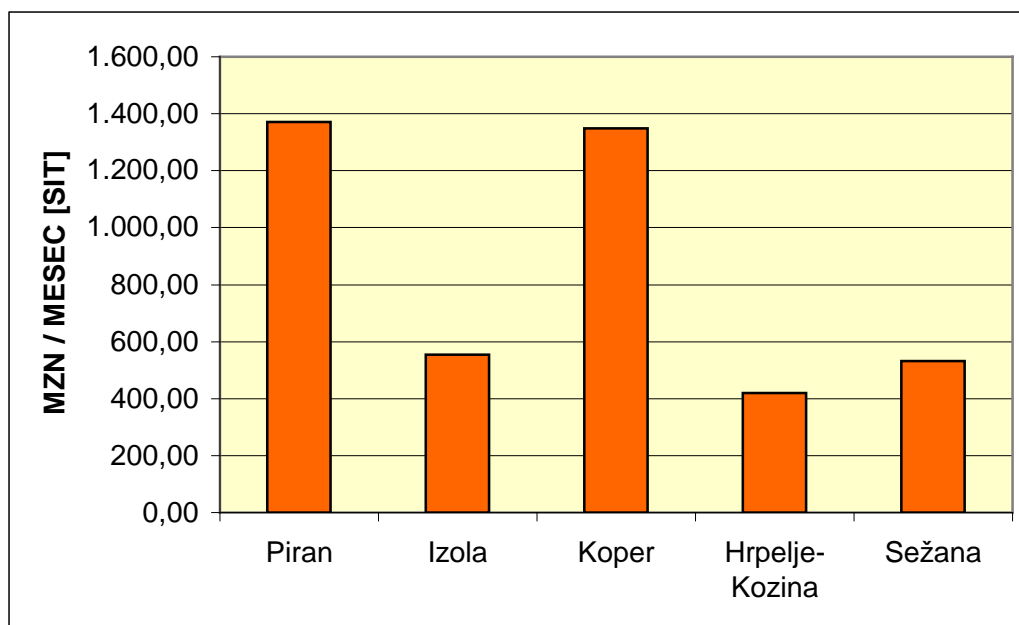
Mesečni znesek nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča smo izračunali za vsako nepremičnino posebej v obravnavanih občinah (dvosobno stanovanje in nezazidano stavbno zemljišče) in jih primerjali med seboj.

Določitev MZN za nepremičnine -dvosobna stanovanja - je prikazana v preglednici 6.2:

Preglednica 6.2: Znesek nadomestila za zazidano stavbno zemljišče po posamezni občini za dvosobno stanovanje

OBCINA	Število točk	Površina m ²	Vrednost točke	MZN/MESEC	MZN/ m ²
Piran	392	50	0,0700	1.372,00	27,44
Izola	130	50	0,0854	555,10	11,10
Koper	405	50	0,0666	1.348,65	26,97
Hrpelje-Kozina	320	50	0,0262	419,20	8,38
Sežana	160	50	0,0666	532,80	10,65

Slika 2: Mesečni znesek nadomestila za uporabo zazidanega stavbnega zemljišča v izbranih občinah – dvosobno stanovanje



Razlika med najvišjo in najnižjo mesečno vrednostjo nadomestila za uporabo zazidanega stavbnega zemljišča je 952,80 SIT.

Torej za dvosobno stanovanje v Piranu plačamo 3,27-krat več kot za primerljivo dvosobno stanovanje v Kozini. Iz slike vidimo, da sta Piran in Koper primerljiva tako po zneskih nadomestila, kot po tržnih cenah stanovanja. Občina Izola, je primerljiva z občino Sežana in Hrpelje – Kozina.

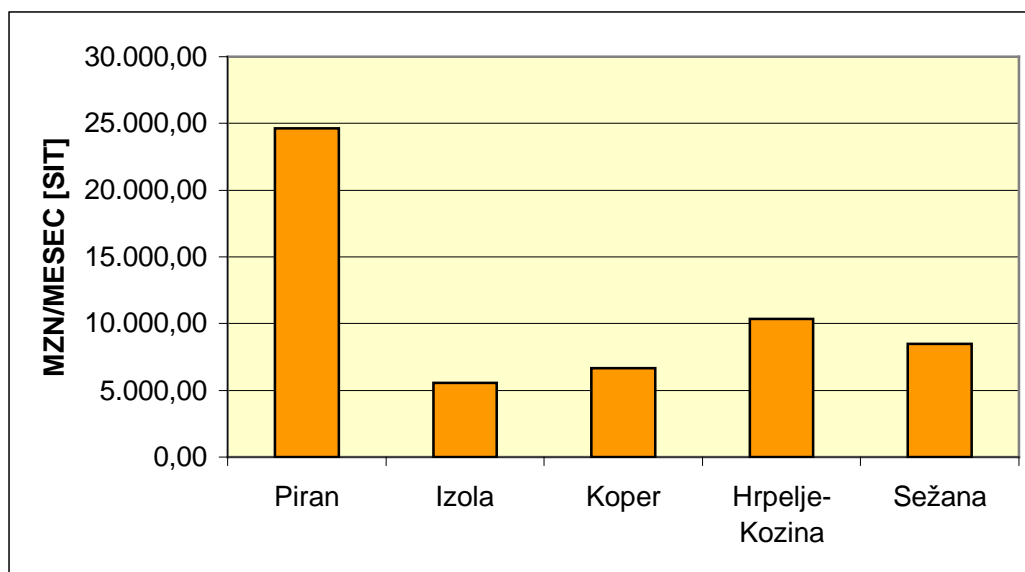
Določitev MZN za nepremičnine - 500 m² nezazidanega, komunalno opremljenega stavbnega zemljišča - je prikazano v preglednica 6.3:

Preglednica 6.3: Znesek nadomestila za nezazidano stavbno zemljišče po posameznih občinah

OBČINA	Število točk	Vrednost točke	MZN/MESEC	MZN/m ²
Piran	500	0,0985	24.625,00	49,25
Izola	130	0,0854	5.551,00	11,10
Koper	100	0,1332	6.660,00	13,32
Hrpelje-Kozina	320	0,0524	8.384,00	16,76
Sežana	160	0,0666 * 1,5	7.992,00	15,98

Nezazidana stavbna zemljišča so v I. območju posameznih občin, razen v Mestni občini Koper, kjer so v II. območju.

Slika 3: Mesečna višina nadomestila za uporabo nezazidanega stavbnega zemljišča v izbranih občinah

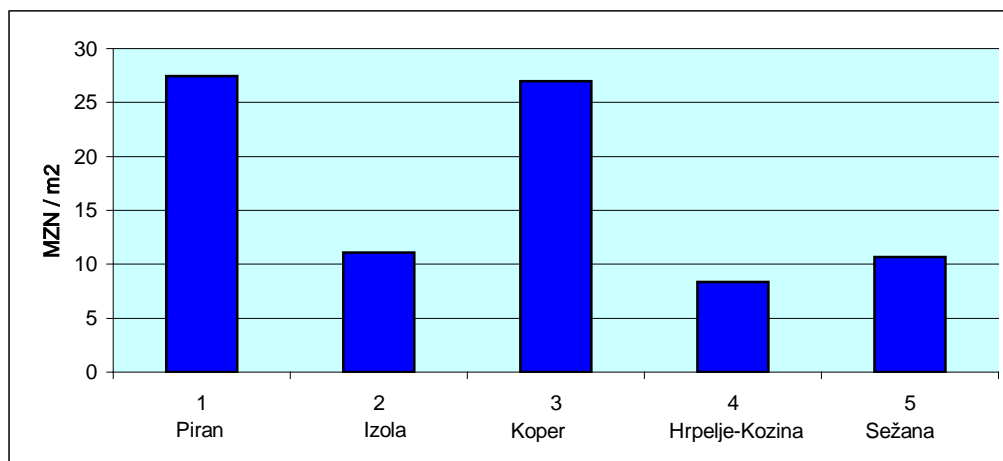


Razlika med najvišjo in najnižjo mesečno vrednostjo nadomestila za uporabo nezazidanega stavbnega zemljišča je 19.074,00 SIT.

Torej za nezazidano stavbno zemljišče v piranski občini plačamo 4,43-krat več kot za primerljivo opremljeno nezazidano stavbno zemljišče v izolski občini. Ostale občine imajo primerljive zneske nadomestila piranska občina pa je ima občutno najvišji znesek nadomestila.

Razlike v višini mesečne vrednosti NUSZ za m² za obravnavano dvosobno stanovanje po posameznih občinah so prikazane v spodnjem grafu.

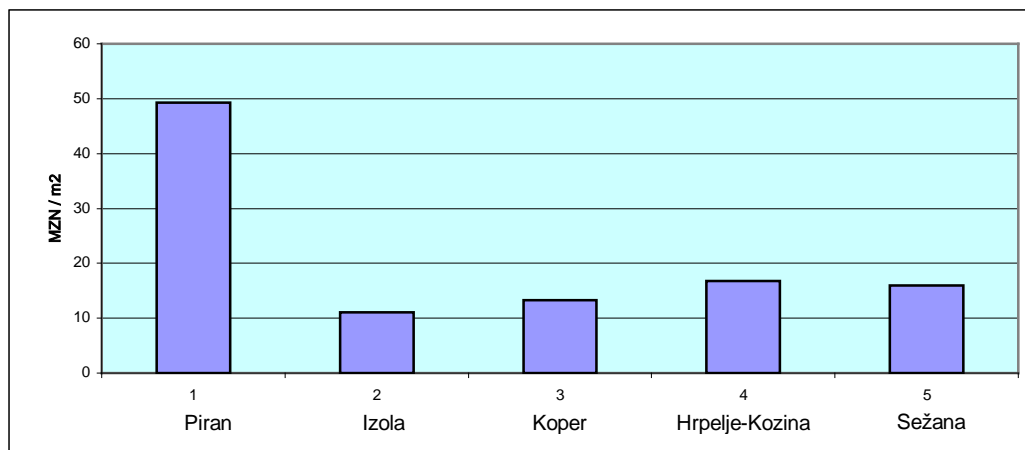
Slika 4: Mesečni znesek nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča (MZN/m²) za dvosobno stanovanje v obravnavanih občinah



Iz slike 4 je razvidno, da ima Občina Piran najvišji mesečni znesek za dvosobno stanovanje, Občina Hrpelje-Kozina pa najnižji mesečni znesek nadomestila.

Razlike v višini mesečne vrednosti NUSZ za m² za obravnavana nezazidana stavbna zemljišča po posameznih občinah so prikazane v spodnjem grafu.

Slika 5: Mesečni znesek nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča (MZN/m²) za nezazidano stavbno zemljišče v obravnavanih občinah



Iz slike 5 je razvidno, da ima Občina Piran najvišji mesečni znesek za nezazidano stavbno zemljišče, Občina Izola pa najnižji mesečni znesek nadomestila.

Preglednica 6.4 prikazuje razmerja med tržno ceno dvosobnih stanovanj v izbranih občinah, mesečnim zneskom nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča (MZN).

Preglednica 6.4: Tržne cene dvosobnih stanovanj

	Piran	Izola	Koper	Hrpelje-Kozina	Sežana
Tržna cena	35.000.000	23.000.000	25.000.000	13.000.000	16.000.000
Tržna cena/m ²	700.000,00	460.000,00	500.000,00	260.000,00	320.000,00
MZN/m ²	27,44	11,1	26,97	8,38	10,56

Če primerjamo mesečne zneske nadomestila in tržno vrednost dvosobnega stanovanja v različnih občinah, ugotovimo, da tržna vrednost nepremičnin nima neposrednega vpliva na znesek nadomestila. Iz preglednice 6.4 vidimo, da ima Občina Piran najvišje tržne cene nepremičnin, kar več kot 1,5-krat višje od izolske občine, 1,4-krat višje od kopske občine, 2,7-krat višje od Občine Hrpelje-Kozina in 2,2-krat višje od sežanske občine.

Po podatkih, ki izhajajo iz preglednice 6.4, in upoštevajoč hipotezo, da tržne vrednosti nepremičnin vplivajo na znesek nadomestila, bi pričakovali, da je razmerje med mesečnim zneskom nadomestila po m^2 in tržno vrednostjo stanovanja v Piranu, v primerjavi s primerljivo nepremičnino v Izoli, v istem razmerju. Razmerje med MZN/m^2 med dvosobnim stanovanjem v Piranu in v Izoli je 2,4:1. Razmerje tržne cene dvosobnega stanovanja za m^2 v Piranu in v Izoli pa je 1,5:1. Tudi če primerjamo tržno vrednost dvosobnega stanovanja v občini Hrpelje-Kozina, kjer je potrebno najmanj odšteti za stanovanje in občino Piran, vidimo, da je razmerje 3,3:1. Razmerje mesečnega zneska nadomestila pa je 2,7:1. Iz tega lahko sklepamo, da tržna vrednost nepremičnin nima bistvenega vpliva na znesek nadomestila.

Bistveni vpliv na razlike med zneski nadomestila med primerjanimi občinami, ima več faktorjev, kot so, različna stopnja komunalne opremljenosti, različno točkovanje le-te v odlokih o nadomestilu, različno točkovanje namembnosti objektov, upoštevanje ugodnosti glede možnosti pridobivanja lastnega dohodka in lokacije oziroma območja kjer se nepremičnina nahaja.

Preglednica 6.5 prikazuje indeksacijo tržnih cen dvosobnih stanovanj v izbranih občinah in indeksacijo mesečnih zneskov nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča (MZN). Indeksi predstavljajo povprečne višine zneskov nadomestila oziroma tržnih vrednosti dvosobnih stanovanj, ki merijo $50 m^2$.

Preglednica 6.5: Dvosobno stanovanje - indeksi

OBČINA	Indeks (tržna cena / m^2)	Indeks (MNZ / m^2)
Piran	269	327
Izola	177	132
Koper	192	322
Hrpelje – Kozina	100	100
Sežana	123	126

Občina Hrpelje – Kozina ima najnižji indeks tržne cene stanovanj in mesečnega zneska nadomestila. Primerljivi sta občini Izola in Sežana, Piran in Koper pa izstopata med primerjanimi občinami tako po višini indeksov, kot med razmerji med indeksi.

Razmerje med indeksom za tržno ceno je v piranski občini 1,5 krat večje kot v izolski občini. V izolski občini pa je isto razmerje, v primerjavi z občino Hrpelje – Kozina, le 1,08 krat večje.

Geografsko gledano se razlike med indeksom tržne cene in nadomestila povečujejo bolj ko se bližamo priobalnemu pasu. Zato je izolska občina z nižjimi indeksi pravo nasprotje koprski in piranski občini.

Preglednica 6.6 prikazuje razmerja med tržno ceno nezazidanih stavbnih zemljišč v izbranih občinah, mesečnim zneskom nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča (MZN).

Preglednica 6.6: Tržne cene nezazidanih stavbnih zemljišč

	Piran	Izola	Koper	Hrpelje- Kozina	Sežana
Tržna cena	27.500.000	14.000.000	16.500.000	7.500.000	9.000.000
Tržna cena/m ²	55.000	28.000	33.000	15.000	18.000
MZN/m ²	49,25	11,1	13,32	16,76	15,98

Tudi v primeru nezazidanega stavbnega zemljišča (NSZ) tržna cena nima bistvenega vpliva na znesek nadomestila. Tudi za nezazidana stavbna zemljišča ima občina Piran najvišje tržne vrednosti in najvišje vrednosti mesečnega zneska nadomestila.

Razmerje med MZN/m² med nezazidanim stavbnim zemljiščem v Piranu in Izoli je 4,43:1.

Razmerje med tržno ceno NSZ v Piranu in Izoli pa je 1,96:1.

Preglednica 6.7 prikazuje indeksacijo tržnih cen nezazidanih stavbnih zemljišč v izbranih občinah. Indeksi predstavljajo povprečne višine zneskov nadomestila oziroma tržnih vrednosti nezazidanih stavbnih zemljišč, ki merijo 500 m².

Preglednica 6.7: Nezazidano stavbno zemljišče - indeksi

OBCINA	Indeks (tržna cena / m²)	Indeks (MNZ / m²)
Piran	367	444
Izola	187	100
Koper	220	120
Hrpelje – Kozina	100	151
Sežana	120	144

Iz zgornjih preglednic in slik, ki prikazujejo primerjavo zneskov nadomestila in tržnih vrednosti nepremičnin, lahko razberemo povezave, ki obstajajo med cenami nepremičnin in zneski nadomestila.

Vidimo, da sta koprška in piranska občina primerljive tako s samo lego, tržnimi cenami nepremičnin in zneski nadomestila. Izolska občina ima, kljub temu, da geografsko leži med Koprom in Piranom, nižje zneske nadomestila in nižje tržne cene nepremičnin. Primerljiva je s kraškima občinama Sežana in Hrpelje – Kozina.

Mesečni znesek nadomestila, nam predstavlja, površino nepremičnine pomnožene z vrednostjo točke in številom točk. Vrednost točke je fiksna, določena s strani občinskega sveta za vsako leto posebej. Tudi površina stanovanja nam predstavlja nesubjektivni del izračuna mesečnega zneska nadomestila. Razlike v zneskih nadomestila med primerjanimi občinami, nam predstavljajo različno število točk, ki vključuje točkovanje:

- lege oziroma območja, kjer se nahaja nepremičnina
- opremljenosti stavbnega zemljišča s komunalnimi in drugimi objekti in napravami ter možnost priključitve na te objekte in naprave
- lega, namembnost ter smotrna izkoriščenost same nepremičnine
- izjemne ugodnosti v zvezi s pridobivanjem dohodka
- oprostitev plačila nadomestila

Zgoraj naštetih dejavniki in subjektivno določanje višine točk, imajo največjo težo pri izračunu zneska nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča. V piranski občini je subjektivni dejavnik najizrazitejši med primerjanimi občinami. Kot primer vzemimo opremljenost stavbnega zemljišča z elektroenergetskim omrežjem.

Občine z različnim številom točk ovrednotijo opremljenost stavbnega zemljišča. V piranski občini ovrednotijo opremljenost stavbnega zemljišča z električnim omrežjem v kabelski izvedbi, za stanovanjsko namembnost, z 22 točkami, v Kopru pa s 15 točkami. V izolski občini, v občini Hrpelje – Kozina in v občini Sežana, pa z 10 točkami, kjer točkujejo le opremljenost z elektriko in jo ne ločujejo na kabelsko ali prostozračno izvedbo. Če upoštevamo, da občine Piran, Izola in Koper ležijo v priobalnem pasu, so razlog za razlike v znesku nadomestila, ravno subjektivni dejavniki, ki jih občine upoštevajo pri izračunih zneska nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča.

Občinski odloki so napisani na podlagi zakonov in navodil pristojnih ministrstev. V drugem odstavku 58. člena zakona o stavbnih zemljiščih iz leta 1984 je določeno, da se nadomestilo plačuje ne samo na območju mest in naselij mestnega značaja, ampak tudi na drugih območjih, ki so opremljena najmanj z vodovodnim in električnim omrežjem. Podrobnejša merila in pogoje za plačevanje nadomestila pa določa občina v okviru svojih pristojnosti popolnoma samostojno in neodvisno (z odloki).

Trenutno veljavna zakonodaja omogoča uporabo subjektivnih meril za izračun zneska nadomestila in lokalne skupnosti se poslužujejo danih možnosti uporabe subjektivnih dejavnikov, ki so prevladujoči pri izračunu nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča.

V zvezi z zgoraj navedenim velja poudariti, da je z zakonom potrebno zagotoviti sistemski vir pridobivanja sredstev občinam oziroma drugim oblikam samoupravne lokalne skupnosti. Zato bi prekinitev ali samo drastično zmanjšanje višine nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča, lahko pomenila tudi občutni zastoj gospodarskega ali drugega razvoja na območju občin. Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča je tako uvedena kot javna pravna dajatev za dejansko uporabo stavbnega zemljišča, pri čemer obveznost plačevanja nadomestila temelji na neposredni uporabi tega zemljišča. Pri vprašanjih o lastništvu nepremičnin pa je umestno vprašanje zakaj še sploh lahko obstaja nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča, saj zemljišč v družbeni lastnini ni več, prav tako pa tudi ne pravice uporabe, ampak samo lastninska pravica. Pravna podlaga za obveznost plačevanja nadomestila ni pravica uporabe stavbnega zemljišča, temveč neposredna uporaba stavbnega zemljišča. Zavezanec za plačilo

torej ni (v vsakem primeru) lastnik stavbnega zemljišča, ampak le v primeru, da je lastnik hkrati tudi neposredni uporabnik. Po določbah 62. člena zakona o stavbnih zemljiščih iz leta 1984 so to nadomestilo dolžni plačati taksativno navedeni neposredni uporabniki zemljišča oziroma stavbe ali dela stavbe, in sicer lastnik oziroma najemnik stanovanja oziroma poslovnega prostora. Glede na določbe zakona o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih (U.I.SRS, št. 18/74 in 34/88), pa se za poslovni prostor seveda ne more šteti le objekt (zgradba) v kateri se poslovna dejavnost opravlja, ampak tudi t.i. zunanje površine.

V zvezi z obveznostjo plačevanja nadomestila velja poudariti tudi to, da gre pri njegovem plačevanju pravzaprav za to, da lokalna skupnost zajame del povečane vrednosti nepremičnine (ugodnost lokacije), ki je posledica tujih in ne lastnikovih ali uporabnikovih preteklih vlaganj v razvoj območja, kjer se nahaja nepremičnina, pa tudi za to, da lokalna skupnost iz tega namenskega vira nadomesti del stroškov za graditev, vzdrževanje in obratovanje ustreznega dela komunalne infrastrukture, (npr. športnorekreativni objekti, javna razsvetljava, za novo kanalizacijo,...) oziroma javnih služb (npr. čiščenje javnih površin, odvoz odpadkov neznanega izvora) katerih uporaba se po naravi stvari ne more zaračunavati posameznemu identificiranemu ali naključnemu uporabniku.

Pri tem pa velja dodati, da skladno z veljavno zakonodajo, ki ureja financiranje občin, nadomestilo ni več namenski prihodek proračuna le za opremljanje stavbnih zemljišč, saj se sredstva lahko porabijo oziroma prerazporedijo tudi za druge investicije. Verjetno je ravno to eden izmed ključnih razlogov, zakaj lokalne skupnosti v merila za določitev višine zneska nadomestila vključujejo številne subjektivne dejavnike, ki tako zvišajo zneske nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča.

Zakonodajalec je (začasno) ohranil obveznost plačevanja nadomestila za uporabo stavbnih zemljišč v pričakovanju novega zakona o davku na nepremičnine, ki naj bi ukinil navedene določbe "starega" zakona o stavbnih zemljiščih, in ker v prehodnem obdobju, dokler predpis o obdavčevanju vseh vrst nepremičnin ne bo uveljavljen, ni mogoče enostavno ukiniti enega od najpomembnejših virov prihodkov občinskega proračuna, glede na določbe zakona o financiranju občin (U.I. RS, št. 80/94 in 56/98), s katerim pa se, kot je znano, zlasti zagotavlja ne le ustrezna (komunalna) opremljenost stavbnih zemljišč, ampak tudi gospodarski in družbeni razvoj samoupravne lokalne skupnosti kot take.

Z davkom na nepremičnine se želijo v obdavčitev zajeti objekti in zemljišča kot del premoženja fizičnih in pravnih oseb. Davek na nepremičnine bo nadomestil davek na posest stavb, določen v zakonu o davkih občanov, in nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča, ki je določeno v zakonu o stavbnih zemljiščih. Prihodki od davka na nepremičnine bodo tako kot sedaj vir občinskih proračunov, saj se bo s tem davkom financirala občina, na območju katere je nepremičnina.

Davek na nepremičnine se še pripravlja in usklajuje zato je Ustavno sodišče Republike Slovenije ugotovilo, da obveznost plačevanja nadomestila ni v nasprotju z ustavo.

Samo besedilo 218. člena zakona o graditvi objektov, ki opredeljuje nadomestilo, pa je mogoče razumeti tudi, kot novo definicijo stavbnega zemljišča, ki se uporablja za odmero nadomestila v prehodnem obdobju, medtem ko se odmera vrši skladno z določbami VI. poglavja Zakona o stavbnih zemljiščih iz leta 1984, kar izrecno določa tudi prvi odstavek 218. člena zakona o graditvi objektov. To pomeni, da se odmerja nadomestilo za zazidana stavbna zemljišča od stanovanjske oziroma poslovne površine objekta, za nezazidana stavbna zemljišča pa od površine, ki je po prostorsko izvedbenem načrtu določeno za gradnjo oziroma za katero je pristojni organ izdal lokacijsko dovoljenje. Novost je, da se pri tistih zazidanih stavbnih zemljiščih, ki še nimajo določene gradbene parcele oziroma funkcionalnega zemljišča, do določitve le te nadomestilo odmerja na dva načina. Za površino fundusa objekta, povečano za faktor 1,5, se nadomestilo odmeri kot za pozidano stavbno zemljišče, in sicer od stanovanjske oziroma poslovne površine objekta, ki je na tem zemljišču, za preostali del zemljiške parcele pa se odmeri nadomestilo za nepozidano stavbno zemljišče, in sicer od površine tega dela zemljiške parcele.

Sredstva, zbrana iz nadomestila, so eden najbolj zanesljivih virov za financiranje tudi drugih nalog občine. Po 61. členu še veljavnega zakona o stavbnih zemljiščih iz leta 1984, nadomestilo določi občinski svet v skladu z dogovorom o usklajevanju meril in območij, na katerih se plačuje nadomestilo. To pomeni, da se bo lahko takšen dogovor o "točkovanju" lahko uporabljal tudi na podlagi meril, sedaj veljavnega, 218. člena ZGO-1.

7. SKLEPNE UGOTOVITVE

Občan oziroma zavezanec je dolžan plačevati lokalni skupnosti nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča, tako za zazidana kot za nezazidana stavbna zemljišča. Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča mora plačati neposredni uporabnik zemljišča oziroma stavbe ali dela stavbe (imetnik pravice razpolaganja oziroma lastnik najemnik stanovanja ali poslovnega prostora, imetnik stanovanjske pravice). Zavezanec lahko na podlagi zakona izkoristi oprostitev plačevanja nadomestila za dobo petih let od dneva vselitve oziroma pridobitve uporabnega dovoljenja. Tudi v primeru nelegalnih, tako imenovanih črnih gradenj, 2. točki 218. a člena Zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o graditvi objektov (Ur. l. RS, št. 47/04) pravi, da plačevanje nadomestila za uporabo zazidanega stavbnega zemljišča ne vpliva na legalizacijo črne gradnje oziroma na izdajo in izvršitev inšpekcijskega ukrepa.

Torej, če se objekt uporablja oz. objekt služi namenu, je občan dolžan plačevati nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča.

Vsaka izmed primerjanih občin je na podlagi zakonov sprejela odloke o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča. Ker pa zakon dopušča, da lokalne skupnosti določijo še dodatna merila za zaračunavanje nadomestila, prihaja do razlik v znesku nadomestila.

S primerjavo med zneski nadomestila in tržnimi cenami nepremičnin v obravnavanih občinah, lahko sklepamo o razlikah med zneski nadomestila, h katerim pa bistveno ne pripomore veliko povpraševanje po nepremičninah in nezazidanih stavbnih zemljišč v občini Piran (ki je v obalno-kraški regiji med najdražjimi) in v Mestni občini Koper. Razlike v zneskih nadomestila prihaja zaradi različnega točkovanja komunalne opremljenosti, zaradi različno točkovanih namembnosti stavb in upoštevanja ugodnosti lokacije v zvezi s pridobivanjem dohodka oziroma tako imenovanimi subjektivnimi dejavniki. V nasprotju s tem, pa Občina Hrpelje Kozina zaračunava nižje zneske nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča kot ostale primerjane občine. Eden od vzrokov za to je, da je komunalno manj opremljena kot Občina Piran ali Koper. Vendar ima tako početje tudi negativne posledice saj si lokalna skupnost s plačilom nadomestila, in drugih namenskih prispevkov, zagotavlja namenska sredstva, ki bi bila porabljena za izgradnjo komunalne infrastrukture ali za vzdrževanje obstoječe komunalne infrastrukture. Bolj kot je občina komunalno opremljena, vzporedno s tem raste tudi višina nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča (Občina Piran, Koper).

Zneski nadomestila so v Občini Izola kljub obmorski legi bolj primerljivi z občinami iz kraških regij.

Občina, ki ne sprejme odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča, bo pač imela "tanjši" proračun in tudi ne bo mogla pridobivati zemljišč za gradnjo oziroma jih komunalno opremljati, zaradi česar bodo morali investitorji, ki bi želeli graditi na njenem območju, plačevati višje komunalne prispevke, razen v Občini Hrpelje – Kozina, kjer komunalnega prispevka ne zaračunavajo. To pa posledično pomeni, da bodo takšni investitorji raje gradili v drugih občinah, ki bodo poskrbele za komunalno opremljena zemljišča. Zakon o graditvi objektov v 218. členu določa odmero nadomestila v prehodnem obdobju. Pri tem sicer ne pove, kaj je to prehodno obdobje, čeprav bi lahko domnevali, da je zakonodajalec imel v mislih obdobje do uvedbe davka na nepremičnine. Torej je zakonodajalec (začasno) ohranil obveznost plačevanja nadomestila za uporabo stavbnih zemljišč v pričakovanju novega zakona o davku na nepremičnine, ki bo ukinil navedene določbe "starega" zakona o stavbnih zemljiščih iz leta 1997 oziroma 1984, in ker v prehodnem obdobju, dokler predpis o obdavčevanju vseh vrst nepremičnin ne bo uveljavljen, ni mogoče enostavno ukiniti enega od najpomembnejših virov prihodkov občinskega proračuna, s katerim pa se, zlasti zagotavlja ne le ustrezna (komunalna) opremljenost stavbnih zemljišč, ampak tudi gospodarski in družbeni razvoj samoupravne lokalne skupnosti kot take. Tudi zato je Ustavno sodišče RS, ko je že pred časom prejelo zahtevo za oceno ustavnosti takšnega zakona, ugotovilo, da obveznost plačevanja nadomestila ni v nasprotju z ustavo.

Po sprejetju Zakona o graditvi objektov (Ur. l. RS, št. 110/02), pa sredstva, ki jih lokalna skupnost pridobi z nadomestilom za uporabo stavbnega zemljišča, niso več namenska. Sredstva gredo v občinski proračun in lokalna skupnost lahko sredstva vlaga tudi v druge projekte ali investicije, ki niso nujno povezana z opremljanjem in urejanjem stavbnih zemljišč. Smotrno bi bilo vlaganje v komunalno opremljanje stavbnih zemljišč ali ustanavljanje fonda iz katerega bi sredstva namenili za tekoče in intervencijsko vzdrževanje objektov in vodov javne infrastrukture.

V vseh odlokih o nadomestilu je točkovanje komunalne opremljenosti natančno opredeljeno in odvisno od namembnosti objektov oziroma stavb. Upošteva se, da različna namembnost stavb, kot na primer proizvodne dejavnosti, bolj obremenjujejo komunalno infrastrukturo kot stanovanjske stavbe.

Zato so odloki v občinah, napisani na podlagi zakonov, dobro preiščeni in dopolnjeni z različnimi subjektivnimi dejavniki, ki zagotavljajo, da zavezanci plačujejo višje zneske prispevkov. Če so dodatna merila jasna, nesporna in v skladu za zakoni, se kljub višini prispevkov občani nimajo kaj pritoževati. Če pa imajo zavezanci pravno podlago, da so jim bile kršene pravice, se lahko obrnejo na pristojna sodišča in lahko sprožijo tudi ustavno presojo, kar se v zadnjem času dogaja vse pogosteje.

VIRI IN LITERATURA

1. Klemenčič, T., 1997. Komunalno gospodarstvo. Ljubljana, Svetovalni center: 511 str.
2. Rakar, A., 1994. Komunalno gospodarstvo. Ljubljana, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo: 184 str.
3. Šubic Kovač, M.,1997/1998. Komunalno gospodarstvo in gradbena zakonodaja. Ljubljana, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo: 66 str.
4. Šubic Kovač, M., 2000. Vrednotenje nepremičnin. Ljubljana, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo: 119 str.

Zakoni in odloki:

1. Zakon o stavbnih zemljiščih Ur. l. SRS, št. 18/84 - še veljavni 41. člen 1.,3. alineja, ter 56.-63. člen
2. Zakon o davkih občanov Ur. l. SRS, št. 8/91, 7/93, 18/96
3. Zakon o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih ZPSPP, U.l. SRS, št. 18/74 in 34/88
4. Zakon o financiranju občin Ur. l. RS, št. 80/94
5. Zakon o spremembah in dopolnitvah zakona o financiranju občin Ur. l. RS, št.70/98
6. Zakon o urejanju prostora Ur. l. RS, št. 110/02
7. Zakon o urejanju prostora - popravek Ur. l. RS, št. 8/03
8. Zakon o graditvi objektov Ur. l. RS, št. 110/02
9. Zakon o spremembah in dopolnitvah zakona o graditvi objektov Ur. l. RS, št.47/04
10. Dogovor o usklajevanju meril za določanje območij, na katerih se plačuje nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča, in meril za določanje višine tega nadomestila Ur. l. SRS, št. 19/86
11. Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v občini Piran
Uradne objave, Koper, 23.12.2003, št .48
12. Popravki Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v občin
Piran Uradne objave, Koper, 27.02.2004, št. 10
13. Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča na območju občine Izola Uradne
objave Občine Izola v Mandraču, 09.04.1998, št. 8

14. Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča na območju občine Izola Uradne objave Občine Izola v Mandraču, 24.12.2003, št. 20
15. Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v mestni občini Koper Uradne objave, Koper, 14.11.2003, št. 42
16. Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča na območju občine Hrpelje-Kozina Ur.l . RS, št. 61/97
17. Sprememba Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v občini Hrpelje-Kozina Ur. l. RS, št. 11/98
18. Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča na območju občine Hrpelje-Kozina Ur. l. RS, št. 92/03
19. Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnih zemljišč na območju občine Sežana Ur. l. RS, št. 114/00
20. Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnih zemljišč na območju občine Sežana Ur. l. RS, št. 100/03
21. Odlok o spremembi Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnih zemljišč na območju občine Sežana Ur. l. RS, št. 23/04
22. Pravilnik o merilih za plačilo nadomestila za uporabo nezazidanih stavbnih zemljišč na območju občine Sežana Ur. l. RS, št. 131/03
23. Odlok o odpravi Odloka o spremembi Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnih zemljišč na območju občine Sežana in odpravi dela Pravilnika o merilih za plačilo nadomestila za uporabo nezazidanih stavbnih zemljišč na območju občine Sežana ter o spremembah in dopolnitvah Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnih zemljišč na območju občine Sežana.Ur. l. RS, št. 112/04
24. Sklep o določitvi vrednosti točke za izračun nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča na območju občine Izola v letu 2004 Uradne objave Občine Izola v Mandraču, 24.12.2003, št. 20
25. Sklep o vrednosti točk za izračun nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča v letu 2004 Mestna občina Koper Uradne objave, Koper, 30.12.2003, št. 49
26. Sklep občinskega sveta občine Hrpelje-Kozina o vrednosti točke za izračun nadomestila za uporabo zazidanega stavbnega zemljišča za leto 2004 Ur. l. RS, št. 133/03
27. Sklep o vrednosti točke za izračun nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča na območju občine Sežana Ur. l. RS, št. 130/03

STROKOVNA PRIPOROČILA IN POJASNILA:

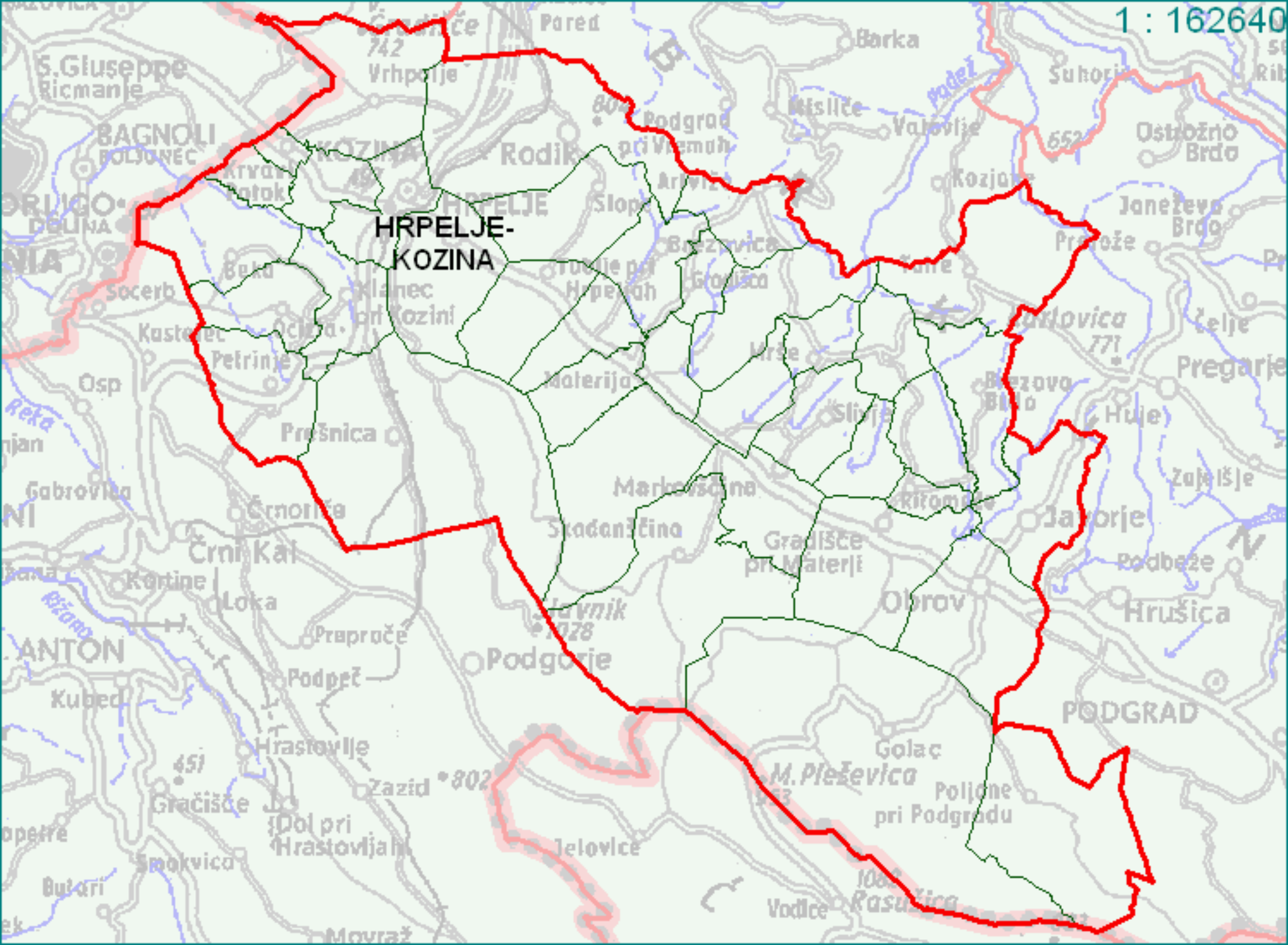
Ministrstvo za okolje, prostor in energijo, Davčna uprava Republike Slovenije - glavni urad ter Ministrstvo za finance so izdali Strokovna priporočila in pojasnila z dne 10.11.2003 glede uskladitve odlokov o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča na podlagi 4. odstavka 218. člena Zakona o graditvi objektov (ZGO-1).

Ministrstvo za finance je izdalo tudi delovno gradivo z dne 01.12.2003 z naslovom Ocena nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča na podlagi odločb 218. člena zakona o graditvi objektov za leto 2004.

Državni svet Republike Slovenije – obrazložitev besedila 218.člena Zakona o graditvi objektov

PRILOGE

Karte mej obravnavanih občin



HRPELJE-KOZINA

PODGRAD

M. Pleševica

BAGNOLI
POLJANE

TRIGLAV
POLJANA

ANTON

GRACIŠČE

SMOKVICA

RODIK

PODGORJE

OSTROŽNO BRDO

JANEŽEVO BRDO

ČELJE

PREGARJE

ZAJEŠJE

JAVORJE

PODBEZE

HRUŠICA

PODGRAD

GOLAC

POLJANE PRI PODGRADU

VODICE

RASUŠICA

OSP

GABROVICA

KARTINE

KUBED

KRSTAVLJE

ZAZID

GRACIŠČE

SMOKVICA

BUTARI

MOVRAŽ

S. GIUSEPPE RICMANJE

TRIGLAV

BAGNOLI

TRIGLAV

TRIGLAV

SOCERB

KASTEL

OSP

GABROVICA

KARTINE

KUBED

KRSTAVLJE

ZAZID

GRACIŠČE

SMOKVICA

BUTARI

MOVRAŽ

MOVRAŽ

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

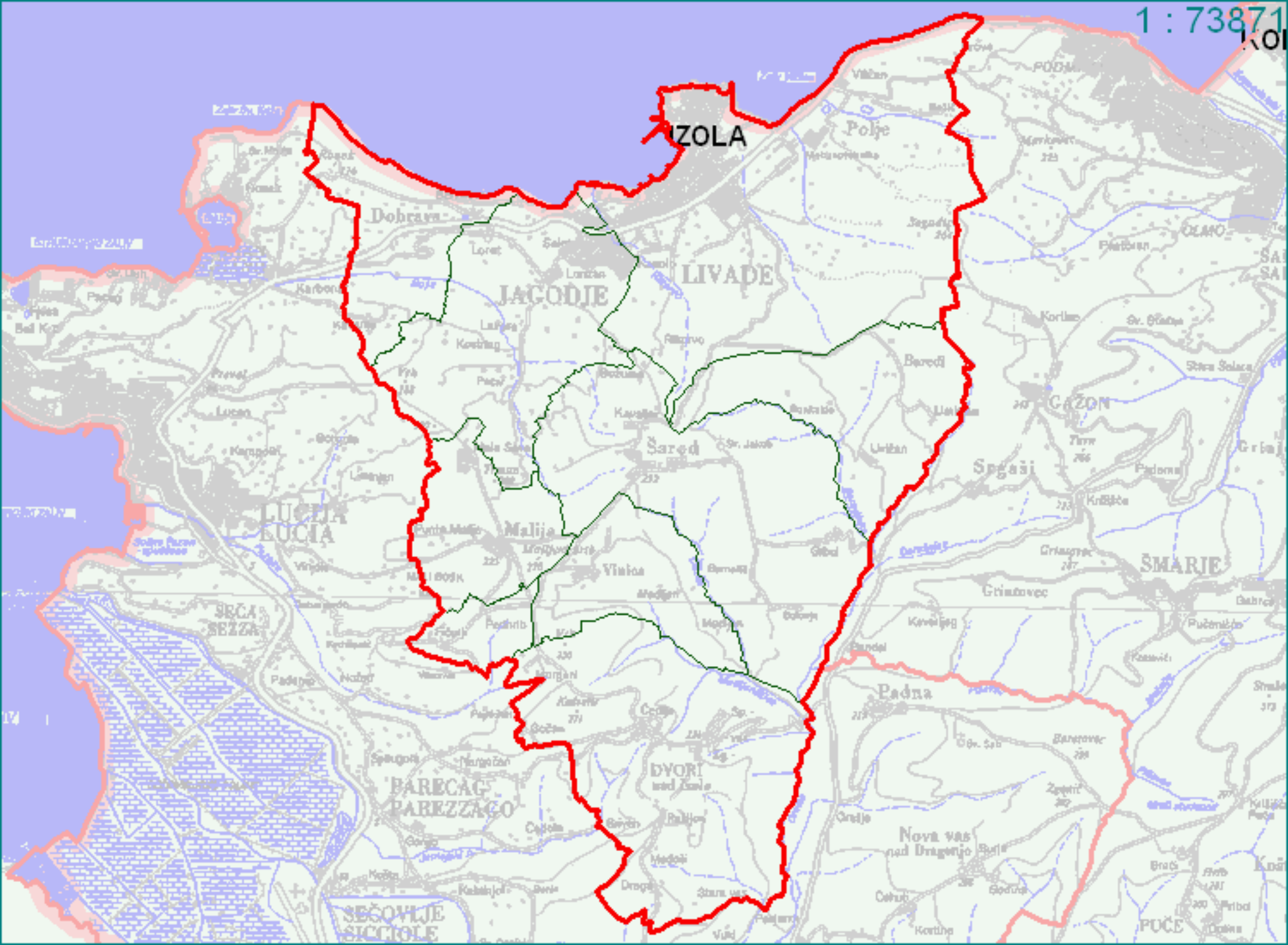
HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE

HRPELJE</



IZOLA

Dobrava

JACODJE

LIVADE

LUCHTA LUCIA

Malija

Vinica

SECA SEZZA

BAREZAG PAREZZAGO

DVORI

Padna

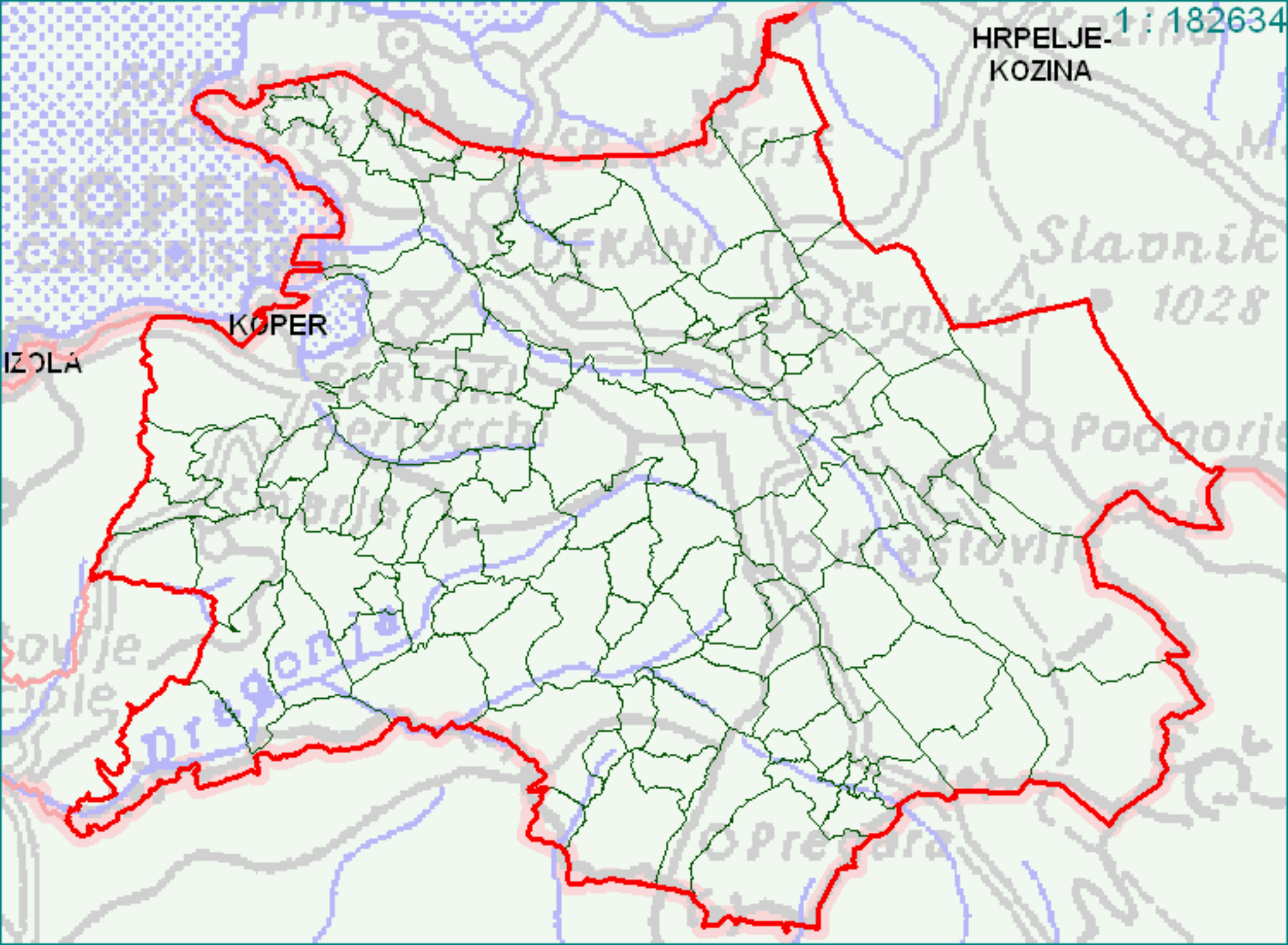
SECOVLJE SICTOLE

Nova vas nad Dragonjo

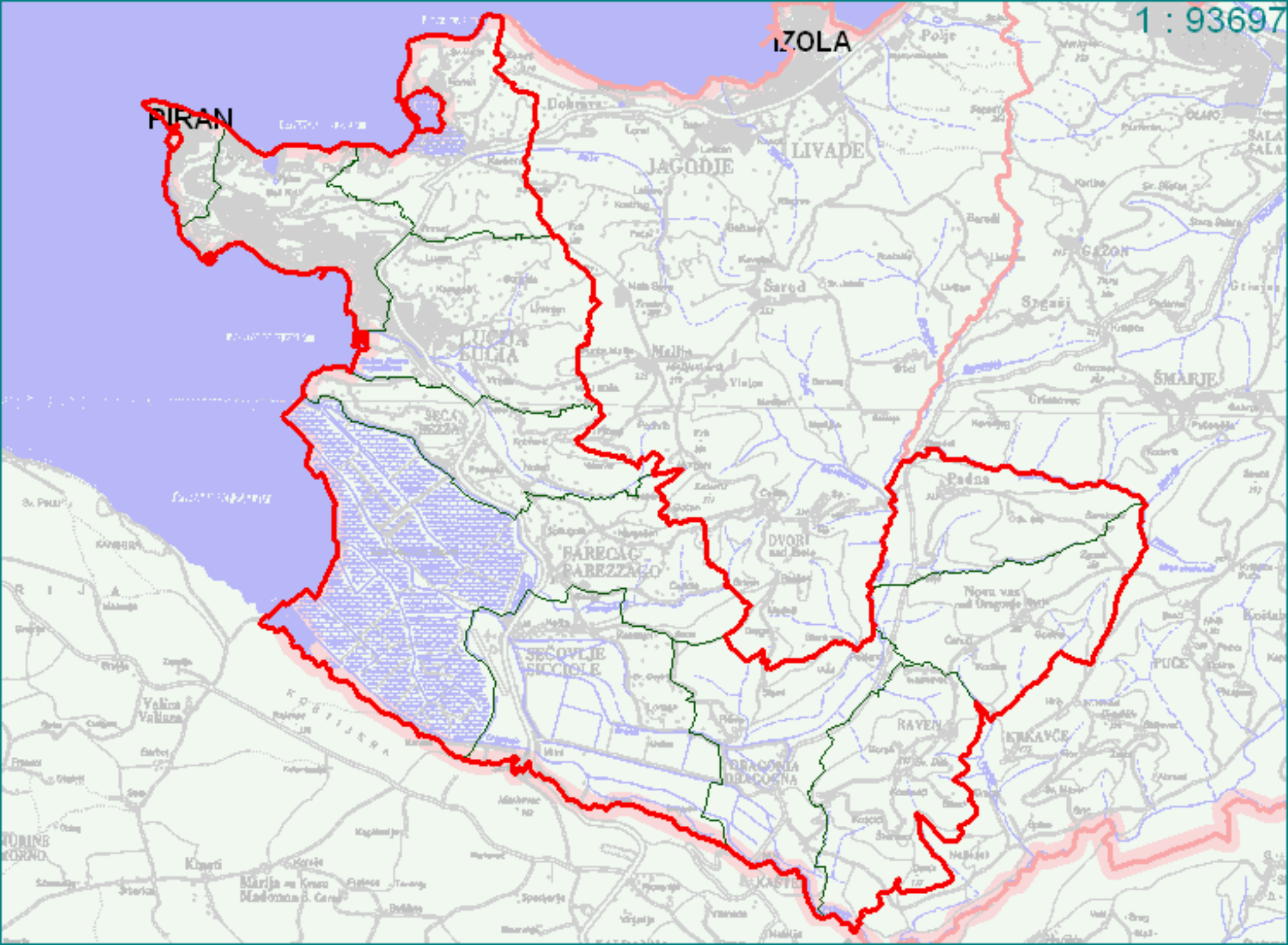
SMARJE

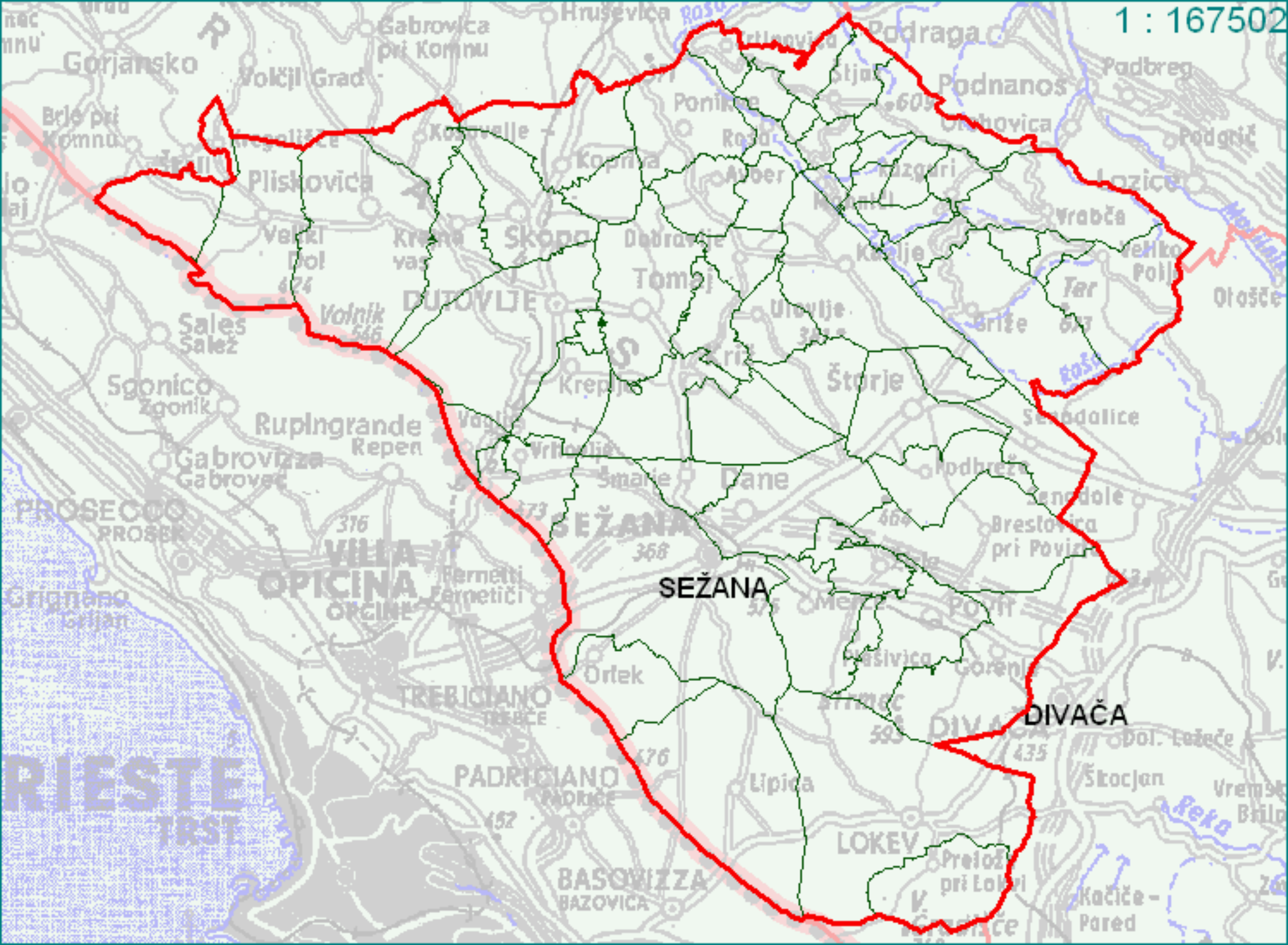
PUCE

HRPELJE-1:182634
KOZINA









Gorjansko

Voklji Grad

Gabrovica pri Komnu

Hruševica

Podnanaš

Podbreg

Brle pri Komnu

Pliskovica

Kosovelje

Kopinja

Podnanaš

Podgrič

Veliki Dol 674

Krena vas

Skopje

Dobra vas

Podnanaš

Vrabča

Lozice

Sales Salež

Volnik 546

DUTAOVLJE

Tomaj

Urovlje 345

Ter 677

Veliko Polje

Otošče

Sgonico Zgonik

Rupingrande Repen

Krepnja

Štorje

Sevodolice

Gabrovizza Gabrovec

Vasjača

Vrhovlje

Smole

Dane

Podbreg

PROSECCO PROSECCO

376

SEŽANA

368

464

Sendole

VILLA OPICINA OPICINE

Farnetti Farnetiči

SEŽANA

Mer

Podj

Brestovica pri Povirju

Grignano Grijan

TREBICIANO TREBICE

Ortek

Lasivica

Gorenj

DIVAČA

Dol. Lažče

PADRISIANO PADRIČE

476

Lipica

593

DIVAČA

435

Štokjan

Vremš Brilo

RIESTE TRST

452

BASOVIZZA BAZOVICA

LOKEV

Prelož pri Lohju

Kačiče - Pared

26