

Na podlagi 61. člena zakona o stavbnih zemljiščih (Uradni list SR Slovenije, št. 18/84) sklenejo skupščine občin SR Slovenije, Skupščina mesta Ljubljane in Skupščina mesta Maribor (v nadaljnjem besedilu: podpisnice)

D O G O V O R

o usklajevanju meril za določanje območij, na katerih se plačuje nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča, in meril za določanje višine tega nadomestila*

1. člen

S tem dogovorom podpisnice določamo enotna merila za opredeljevanje območij, na katerih bomo s svojimi odloki uvedle plačevanje nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča (v nadaljnjem besedilu: nadomestilo) in enotna merila, na podlagi katerih bomo določale višino nadomestila neposrednim uporabnikom stavbnih zemljišč.

S tem dogovorom podpisnice določamo tudi enotna merila za popolno ali delno oprostitev plačila nadomestila za občane z nižjimi dohodki in za občane, ki so organizirano vlagali sredstva v izgradnjo komunalnih objektov in naprav.

* Uradni list SRS, št. 19-982/86 z dne 16. maja 1986.

2. člen

Podpisnice se zavezujejo, da bomo v svojih odlokih upoštevale dogovorjena merila za določanje območij, na katerih bomo uvedle nadomestilo in dogovorjena merila za določanje višine nadomestila.

3. člen

Pri določanju območij po drugem odstavku 58. člena zakona o stavbnih zemljiščih, na katerih neposredni uporabniki plačujejo za uporabo stavbnega zemljišča nadomestilo, bomo podpisnice upoštevale:

- a) na območju mest in naselij mestnega značaja:
 - pozidane površine,
 - površine, ki so s srednjeročnim družbenim planom občine določene za širitev naselja;
- b) na drugih območjih, določenih za kompleksno graditev;
 - površine določene za kompleksno stanovanjsko graditev,
 - površine določene za graditev industrijskih, turističnih, energetskih in drugih podobnih objektov (industrijska območja, turistična območja, območja strnjenih počitniških naselij);
- c) na območjih naselij, ki nimajo mestnega značaja in na drugih območjih za poselitev:
 - pozidane in nepozidane površine, ki jih zajema zazidalni ali ureditveni načrt;
- č) na drugih območjih:
 - pozidane površine v naseljih in drugih območjih za poselitev, ki so dejansko opremljene najmanj z vodovodnim, kanalizacijskim in električnim omrežjem; lahko pa tudi na območjih, ki nimajo kanalizacije, imajo pa drugo komunalno opremo.

Podpisnice bomo območja označile z ustreznimi grafičnimi kartami.

4. člen

Pri določanju višine nadomestila bomo podpisnice upoštevale naslednja merila:

- a) opremljenost stavbnega zemljišča s komunalnimi in drugimi objekti in napravami,
- b) lego in namembnost ter smotrno uporabo stavbnega zemljišča,
- c) izjemne ugodnosti v zvezi s pridobivanjem dohodka v gospodarskih dejavnostih,
- c) večje motnje pri uporabi stavbnega zemljišča.

5. člen

Pri ugotavljanju opremljenosti stavbnega zemljišča bomo podpisnice upoštevale opremljenost zemljišča s komunalnimi in drugimi objekti in napravami individualne in skupne rabe in dejansko možnost priključka, tako da je razmerje med maksimalno in minimalno opremljenostjo lahko 1 : 5.

Opremljenost stavbnega zemljišča bomo vrednotile podpisnice zlasti po naslednjih stopnjah:

a) s komunalnimi in drugimi objekti in napravami individualne rabe

I. stopnja (maksimalna)

Zemljišče ima:

- toplovod ali plinsko omrežje dimenzionirano za ogrevanje, kuhanje in pripravo tople vode,
- vodovod s hidrantno mrežo,
- kanalizacijo,
- električno distributivno omrežje,
- telefonsko naročniško omrežje. *internet, kablo*

II. stopnja (visoka)

Zemljišče ima:

- plinsko omrežje dimenzionirano za kuhanje in pripravo tople vode,
- vodovod s hidrantno mrežo,
- kanalizacijo,
- električno distributivno mrežo,

– telefonsko naročniško omrežje.

III. stopnja (srednja)

Zemljišče ima:

- vodovod s hidrantno mrežo,
- kanalizacijo,
- električno distribucijsko omrežje,
- telefonsko naročniško omrežje.

V. stopnja (zadovoljivo)

Zemljišče ima:

- vodovod brez hidrantne mreže,
- električno omrežje,
- kanalizacijo za fekalije.

V. stopnja (minimalno)

Zemljišče ima:

- vodovod brez hidrantne mreže,
- električno omrežje.

b) s komunalnimi in drugimi objekti in napravami skupne rabe

I. stopnja (maksimalna)

Zemljišče ima:

- sodobno cesto ali ulico s hodniki za pešce,
- urejeno cestno kanalizacijo in cestno javno razsvetljavo,

– urejene večje centralne zelene površine z otroškimi igrišči in prostori za rekreacijo,

– motorni promet je strogo ločen od prometa pešcev,

– javne površine so sodobno hortikulturno urejene.

II. stopnja (visoka)

Zemljišče ima:

- sodobno stanovanjsko cesto s hodniki za pešce,
- urejeno cestno kanalizacijo in cestno javno razsvetljavo,
- urejene javne parkirne prostore.

III. stopnja (srednja)

Zemljišče ima:

- sodobno prometno stanovanjsko cesto s hod-

niki za pešce,

– urejeno cestno kanalizacijo in cestno javno razsvetljavo.

IV. stopnja (zadovoljivo)

Zemljišče ima:

– javno cesto z asfaltiranim cestiščem brez hodnikov za pešce,

– odvodnjavanje je površinsko,

– javno razsvetljavo.

V. stopnja (minimalno)

Zemljišče ima:

– javno cesto v makadamski izvedbi,

– površinsko odvodnjavanje.

6. člen

Pri ugotavljanju lege in namembnosti stavbnega zemljišča ter njegove smotrne uporabe bomo podpisnice zlasti upoštevale:

a) pri legi zemljišča:

– oddaljenost zemljišča od ožjega mestnega centra oziroma od drugega oskrbnega središča,

– konfiguracijo območja;

b) pri namembnosti zemljišča:

– opredelitev namena po srednjeročnem družbenem planu občine ter po zazidalnem ali ureditvenem načrtu,

– neskladnost obstoječega namena s predvidenim namenom po prejšnji alineji;

c) pri smotni uporabi zemljišča:

– gostoto zazidave,

– skladnost obstoječe zazidave s predvideno po zazidalnem ali ureditvenem načrtu.

Glede na namembnost podpisnice lahko opredelimo tipe območij, in sicer: za stanovanja, za počitniške objekte, za družbene dejavnosti, za proizvodne namene in za poslovne namene, znotraj vsakega ob-

močja pa lahko določimo več stopenj glede na lego, namembnost in smotrno izrabo zemljišča.

7. člen

Pri določanju izjemnih ugodnosti za pridobivanje dohodka v gospodarskih dejavnostih podpisnice upoštevamo:

- ugodnost lokacije poslovnega prostora glede na možnosti ustvarjanja dohodka v nekaterih dejavnostih (zlasti trgovina, gostinska dejavnost, obrtna dejavnost ipd.),
- možnost intenzivnejše rabe komunalnih in drugih objektov in naprav, ki lahko znižujejo stroške proizvodov oziroma storitev.

8. člen

Za večje motnje pri uporabi stavbnega zemljišča za stanovanja podpisnice upoštevamo zlasti:

- stalen prekomeren hrup (bližina prometnic, industrijskih in drugih hrupnih objektov),
- trajnejšo onesnaženost zraka,
- moteno dostopnost glede na konfiguracijo terena in prometni režim.

9. člen

Podpisnice soglašamo, da bomo neposrednim uporabnikom stavbnega zemljišča višino nadomestila določile.

- a) z metodo točkovanja,
- b) z določitvijo vrednosti točke.

Pri določanju točk glede meril v 4. členu tega dogovora bomo podpisnice upoštevale zlasti naslednja razmerja:

za opremljenost stavbnega zemljišča s komunalnimi in drugimi objekti in napravami v okviru stopenj

opremljenosti po 5. členu tega dogovora, kot jih bo določila vsaka podpisnica za posamezno stopnjo oziroma območje, se na število točk, ki bo določeno za posamezno stopnjo opremljenosti, lahko doda ali odbije določen odstotek točk, in sicer:

- za lego in namembnost ter nesmotrno uporabo stavbnega zemljišča,
- za izjemne ugodnosti v zvezi s pridobivanjem dohodka v gospodarskih dejavnostih,
- za večje motnje pri uporabi stavbnega zemljišča.

Pri nezazidanem stavbnem zemljišču bomo podpisnice upoštevale le tista merila, ki jih je na določenem zemljišču glede na dejanske okoliščine možno uporabiti.

10. člen

Podpisnice se sporazumemo, da bomo glede oprostitve plačevanja nadomestila zaradi premoženjskega stanja občanov, kot neposrednih zavezancev, upoštevale smiselno izhodišča in merila, ki jih uvaja samoupravni sporazum o uresničevanju socialno varstvenih pravic (Uradni list SRS, št. 26/84) za delno nadomestitev stanarin.

11. člen

Podpisnice bomo pri oprostitvi plačila nadomestila zaradi organiziranih lastnih vlaganj občanov v izgradnjo komunalnih objektov in naprav upoštevale uvedene krajevne samoprисpevke in določile odvisno od višine teh samoprисpevkov delne ali popolne oprostitve za čas, kot velja po zakonu za občane, ki so neposredno ob gradnji ali ob nakupu stanovanjskih objektov plačali prispevek k stroškom urejanja stavbnega zemljišča.

12. člen

Za spremljanje izvajanje tega dogovora podpisnice pooblaščamo sekcijo za stanovanjsko in komunalno gospodarstvo pri Skupnosti slovenskih občin.

13. člen

S pričetkom veljavnosti tega dogovora preneha veljati dogovor podpisnic o usklajevanju meril za določanje nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča (Uradni list SRS, št. 1/80).

14. člen

Ta dogovor začne veljati, ko ga podpiše večina podpisnic. Dogovor se objavi v Uradnem listu SR Slovenije.