Na podlagi desetega odstavka 21. člena Zakona o vodah (Uradni list RS, št. 67/02, 2/04 – ZZdrI-A, 41/04 – ZVO-1, 57/08, 57/12, 100/13 in 40/14) izdaja ministrica za okolje in prostor

**Pravilnik o metodologiji za določanje vrednosti vodnih in priobalnih zemljišč v postopkih ravnanja s temi zemljišči**

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

 (vsebina pravilnika)

Ta pravilnik določa metodologijo za določanje vrednosti zemljišč oziroma nadomestil v postopkih:

- razpolaganja z vodnimi in priobalnimi zemljišči v lasti države, ki jim je prenehal status naravnega vodnega javnega dobra (v nadaljevanju: status NVJD) ali drug status po določbah Zakona o vodah,

- pridobivanja vodnih in priobalnih zemljišč ter drugih zemljišč po določbah Zakona o vodah,

- obremenjevanja vodnih in priobalnih zemljišč s stvarnimi pravicami na teh zemljiščih.

1. člen

(pomen izrazov)

Posamezni izrazi v tem pravilniku pomenijo:

1. Druga zemljišča po določbah Zakona o vodah so zemljišča grajenega vodnega javnega dobra in zemljišča z vodnimi objekti in objekti vodne infrastrukture.

2. Orientacijska vrednost je vrednost vodnega in priobalnega zemljišča, ki ni v lasti države in ki je v postopkih pridobivanja, določena z namenom čim večjega približka vrednosti po tem pravilniku.

3. Služeče zemljišče je zemljišče v lasti Republike Slovenije, na katerem se ustanavlja služnost.

4. Služnostni upravičenec je investitor gradnje, zaradi katere se ustanavlja služnost.

5. Imetnik stavbne pravice je investitor gradnje, zaradi katere se ustanavlja stavbna pravica.

II. DOLOČANJE VREDNOSTI VODNIH IN PRIOBALNIH ZEMLJIŠČ, KI JIM JE PRENEHAL STATUS NVJD

3. člen

(osnova za določitev vrednosti zemljišč)

(1) Osnova za določitev vrednosti zemljišč iz prve alinee 1. člena tega Pravilnika je zadnje letno poročilo o povprečnih cenah nepremičnin na slovenskem trgu Geodetske uprave Republike Slovenije glede na regijo, v kateri se nahaja zemljišče, vezano na namensko rabo prostora, kot je določena v Občinskih prostorskih načrtih.

(2) Osnova za določitev vrednosti vodnih in priobalnih zemljišč v lasti države je zadnje objavljeno letno poročilo o povprečnih cenah kmetijskih zemljišč na slovenskem trgu Geodetske uprave Republike Slovenije glede na regijo, v kateri se nahaja zemljišče.

(3) Orientacijska vrednost vodnega in priobalnega zemljišča, ki ni v lasti države, se določi na način, kot je opredeljen v prejšnjem odstavku.

(4) Vrednost zemljišč, na katerih so zgrajeni vodni objekti ali objekti vodne infrastrukture, je enaka vrednosti vodnih in priobalnih zemljišč.

III. DOLOČANJE NADOMESTIL ZA STAVBNE PRAVICE

4. člen

(osnova za določitev nadomestila)

Osnova za določitev nadomestila za ustanovitev stavbne pravice na vodnem ali priobalnem zemljišču v lasti države, ki se določi kot enkratno nadomestilo, je zadnje objavljeno letno poročilo o povprečnih cenah zemljišč za gradnjo stavb na slovenskem trgu Geodetske uprave Republike Slovenije glede na regijo, v kateri se nahaja zemljišče..

5. člen

(višina nadomestila)

(1) Višina nadomestila za stavbno pravico, ustanovljeno za 99 let je enaka vrednosti zemljišča za gradnjo stavb, skladno z letnim poročilom o povprečnih cenah na slovenskem trgu Geodetske uprave Republike Slovenije glede na regijo, v kateri se nahaja zemljišče.

(2) Višina nadomestila za stavbno pravico, krajšo od 99 let, je premosorazmerno manjša od nadomestila za 99 let.

(3) Višina nadomestila za ustanovitev stavbne pravice za javne dostopne poti (mostovi, brvi, ceste, pešpoti, ipd.), t.j. za javno infrastrukturo znaša 5 odstotkov nadomestila za obdobje 99 let.

(4) Nadomestilo za ustanovitev stavbne pravice za javne dostopne poti se odmeri, kadar je imetnik stavbne pravice občina.

IV. DOLOČANJE NADOMESTIL ZA SLUŽNOSTI

6. člen

(osnova za določitev nadomestila)

Osnova za določitev nadomestila je temeljna vrednost služečega zemljišča z upoštevanjem površine vplivnega območja posega, vrste služečega zemljišča, vpliva posega na vodni režim, vpliva posega na služeče zemljišče, emisije v vode in trajanje služnosti.

7. člen

(višina nadomestila)

(1) Višina nadomestila N je izražena v evrih in se določi po naslednji enačbi:

N = P(m2) x TV (EUR/ m2) x Fvrsta x Frežim x Fvpliv x Femisija x Fčas

pri čemer je

P - površina vplivnega območja, izražena v m2

TV - povprečna tržna vrednost kmetijskega zemljišča v RS skladno

s kvartalnim Poročilom o povprečnih cenah nepremičnin na slovenskem trgu (vir: GURS), izražena v EUR/m2

F vrsta - faktor vrste zemljišča

F režim - faktor vpliva služnosti na vodni režim

F vpliv - faktor vpliva služnosti na zemljišče

F emisija- faktor emisije

F čas - faktor trajanja služnosti

(2) Ne glede na določila prejšnjega odstavka je najnižja vrednost nadomestila 50,00 evrov.

(3) Ne glede na prvi odstavek tega člena se v primerih neodplačnega prenosa zemljišč lokalnih skupnosti v last države, katerih upravljavec je ministrstvo, pristojno za vode, za gradnjo objektov komunalne infrastrukture ter komunalnih priključkov na javno infrastrukturo, ki služijo izvajanju obveznih občinskih gospodarskih javnih služb oskrbe s pitno vodo in odvajanja in čiščenja komunalne in padavinske vode, višina nadomestila za služnost določi v višini 5 odstotkov višine nadomestila, določenega po prvem odstavku tega člena .

8. člen

(površina vplivnega območja)

Površina vplivnega območja (P) se določi na podlagi podatkov iz dokumentacije za

pridobitev vodnega soglasja v skladu s tabelo 1, ki je kot priloga sestavni del tega pravilnika.

9. člen

(temeljna vrednost zemljišča)

(1) Temeljna vrednost zemljišča (TV) je tržna vrednost kmetijskega zemljišča glede na lokacijo zemljišča.

1. Temeljna vrednost zemljišča se določi skladno s cenami nepremičnin, ki jih na podlagi predpisa, ki ureja način izračunavanja letnih indeksov cen nepremičnin, objavlja Geodetska uprava Republike Slovenije na svoji spletni strani, in sicer za zadnje objavljeno obdobje, izraženo v euro/m².

10. člen

 (faktor vrste zemljišča)

(1) Faktor vrste zemljišča (Fvrsta) se določi glede na to, ali je služeče zemljišče vodno ali priobalno zemljišče.

1. Če je služeče zemljišče vodno zemljišče, znaša faktor vrste zemljišča (Fvrsta):

Fvrsta = 2,00

1. Če je služeče zemljišče priobalno zemljišče znaša faktor vrste zemljišča (Fvrsta):

Fvrsta = 1,5

(4) Če gre za poseg na vodno in priobalno zemljišče, se za določitev nadomestila upošteva vrednost faktorja vrste zemljišča iz drugega odstavka tega člena.

11. člen

(faktor vpliva posega na vodni režim)

(1) Faktor vpliva služnosti na vodni režim (Frežim) se določi glede na vrsto in način posega na zemljišče, ki je predmet služnosti.

(2) Faktorji vpliva posega na vodni režim so določeni v tabeli 2, ki je kot priloga sestavni del tega pravilnika.

12. člen

(faktor vpliva posega na služeče zemljišče)

1. Faktor vpliva posega na služeče zemljišče se določi glede na okrnjeno možnost rabe zemljišča zaradi posega na služeče zemljišče.
2. Če je služeče zemljišče vodno ali priobalno zemljišče vode 1. reda, znaša faktor vpliva posega na služeče zemljišče (F(vpliv)):

F(vpliv)=2,00

1. Če je služeče zemljišče vodno ali priobalno zemljišče vode 2. reda, znaša faktor vpliva posega na služeče zemljišče (F(vpliv)):

F(vpliv)=1,50

13. člen

(faktor emisije v vode)

Faktor emisije v okolje (F(emisija)) se določi zaradi tveganj negativnih vplivov (emisij) posega na vode, in sicer:

* faktor 2,00 za poseg: izpust padavinske odpadne vode
* fakor 3,00 za poseg: izpust komunalne ali industrijske odpadne vode
* faktor 1,00 za druge posege.

14. člen

(faktor trajanja služnosti)

(1) Faktor trajanja služnosti (Fčas) se določi glede na dobo trajanja služnosti, in sicer:

* 0,30 za služnosti do enega leta,
* 1,00 za služnosti nad enim letom.

(2) Če služnostna pravica ni časovno opredeljena, se upošteva faktor trajanja nad enim letom.

15. člen

 (veljavnost pravilnika)

(1) Ta pravilnik začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

(2) Z dnem veljavnosti tega pravilnika preneha veljati Pravilnik o metodologiji za določanje nadomestil za služnosti na vodnih in priobalnih zemljiščih v lasti Republike Slovenije (Uradni list RS, št. 35/11, 18/13 in 59/14).

Št.:

Ljubljana, dne:

EVA:

 Ministrica za okolje in prostor

Priloga:

Tabela 1: Vplivno območje posega (P);

Tabela 2: Faktor vpliva posega na vodni režim (Frežim).