

NAROČNIK:

**OBČINA TOLMIN
ULICA PADLIH BORCEV 2**

5220 TOLMIN

ŠT. PROJEKTA: 145

Izdelava Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča (NUSZ) za območje občine Tolmin

POROČILO

Izvajalec:

STRUCTURA, gradbeno projektiranje, svetovanje in informatika d.o.o.

Koroška cesta 2

4000 KRANJ

Kranj, marec 2019

Projekt

Izdelava Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča (NUSZ) za območje občine Tolmin

Vsebina projekta

Poročilo

Naročnik

*Občina Tolmin
Ulica padlih borcev 2
5220 Tolmin*

Številka projekta

145

Izdelovalec

*STRUCTURA, gradbeno projektiranje, svetovanje in informatika d.o.o.
Koroška cesta 2
4000 Kranj*

Vodja projekta

Gvido Modrijan, univ. dipl. inž. grad.

VSEBINA

1	UVOD.....	4
2	ANALIZA OBSTOJEČEGA ODLOKA NUSZ IN PREDLOGI SPREMEMB.....	4
2.1	SPLOŠNA UGOTOVITVE	4
2.2	PREDLOG NOVEGA ODLOKA NUSZ	4
3	PRIMERJAVA ODMERE NADOMESTILA.....	5
3.1	MEDOBČINSKA PRIMERJAVA ODMERE NUSZ.....	5
4	SKLEP	6

1 UVOD

Občina spreminja odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča, za kar ima pravno podlago v 55. členu Zakona o izvrševanju proračunov RS za leti 2018 in 2019.

Obstoječa občinska zakonodaja sega v leto 2001 in je bila nazadnje dopolnjena v letu 2003. Ministrstvo za finance od leta 2014 dalje, ko je bil razveljavljen davek na nepremičnine, Občine stalno poziva, naj odloke o nadomestilu uskladijo s situacijo, ki je nastala po razveljavitvi zakona o davku na nepremičnine. Občina pozivu pristojnega ministrstva sledi in predlaga sprejem novega odloka NUSZ.

Od zadnje posodobitve občinskega odloka je tako prišlo do več sprememb na področju komunalne opreme, določitve površine in namena nepremičnin, načina odmere NUSZ. Prav tako so bile posodobljene geodetske in zemljiškoknjižne evidence ipd.

Je pa Občina posledično pristopila k spremembi odloka NUSZ na način, da karseda najmanj vpliva na obstoječ način odmere NUSZ. Torej, da se obremenitev posameznika ne spreminja.

Cilj predlaganega odloka je zvišati pravno predvidljivost in varnost; tako za zavezance, ki plačujejo nadomestilo, kot za davčni organ, ki vsakoletno izvaja odmero nadomestila v imenu Občine ter zagotoviti skladnost odloka z Ustavo in veljavno nadredno zakonodajo.

2 ANALIZA OBSTOJEČEGA ODLOKA NUSZ IN PREDLOGI SPREMEMB

2.1 Splošna ugotovitve

Občina je pregledala obstoječi odlok NUSZ in ugotovila/izpostavila naslednja neskladja:

- Neustrezno je vključevanje počitniškega namena (vikendi) v občinski odlok NUSZ, saj je iz več sodb US razvidno, da ločevanje glede na stalnost prebivanja, ni dopustna.
- Neustrezno je arbitrarno predpisovanje površine, za katero se odmeri NUSZ, kadar zavezanec ne predloži potrebnih podatkov.
- Občina ne sme vpeljati oprostitev plačila NUSZ, za katere nima podlage v nadredni zakonodaji (to velja tako za občinske inštitucije in zavode, javna društva in tudi poslovne subjekte oz. površine).

Hkrati Občina pri spremembi odloka upošteva tudi ostala priporočila ministrstva za finance, katera so že bila posredovana vsem slovenskim občinam.

2.2 Predlog novega odloka NUSZ

Občina je pristopila k celoviti prenovi odloka NUSZ, na način da karseda poveča njegovo pravno skladnost in s tem tudi pravno varnost zavezancev za plačilo NUSZ. Pripravljen je popolnoma novi odlok NUSZ, ki od obstoječega povzema zgolj točkovanje komunalne opreme ter območij in namena. V preostalih določbah pa se najbolj mogoče poskuša približati obstoječi praksi odmere NUSZ.

Tu je potrebno poudariti, da državna zakonodaja temelji na zakonu iz leta 1984 in zakonu iz leta 2003, katera sta bila oba že razveljavljena ter po odločitvi ustavnega sodišča ponovno vrnjena v uporabo. Oba zakona, predvsem Zakon o stavbnih zemljiščih iz leta 1984, ne sledita aktualnim geodetskim evidencam, zato je vsakršna odmera NUSZ v katerikoli slovenski občini lahko vprašljiva. Še posebno ob upoštevanju dejstva, da je ustavno sodišče že leta 1992 ugotovilo, da je področje odmere NUSZ neskladno s slovensko ustavo, pa je vseeno iz razloga finančnega učinka na lokalne proračune ta inštitut začasno obdržalo v veljavi. Občina tako odlok NUSZ predlaga OS v sprejem in hkrati poudarja, da bo nemudoma sprožila vse postopke, če se bo v prihodnje pokazalo, da je predlagani odlok v katerem od njegovih delov neustrezen.

3 PRIMERJAVA ODMERE NADOMESTILA

Primerjava občinske odmere nadomestila z nekaterimi občinami je smiselna, saj pokaže znotraj katerih finančnih okvirov se odmera nadomestila v občini izvaja, prav tako pa pokaže tudi morebitne posebnosti občinske zakonodaje. V prvem primeru lahko posameznik preuči smiselnost in ustreznost obremenitve občana oziroma poslovnega subjekta na območju občine. V drugem primeru pa posameznik ugotovi »pravno varnost« občinskega odloka, saj podobnost pravnih določil, ki veljajo v celotni soseščini, povečuje tudi verjetnost dejanske zakonitosti teh določb, saj so preizkušene na večjem številu zavezancev.

Za izvedbo primerjave odmere nadomestila smo uporabili odloke NUSZ za območje naslednjih občin: Nova Gorica, Idrija, Moravče, Dobrova - Polhov Gradec, Gorenja vas - Poljane, Šmartno ob Paki, Cerklje na Gorenjskem, Kobarid in Bovec. Navedene občine predstavljajo neposredno primerjavo s sosednjimi občinami ter primerjavo odmere NUSZ na širšem območju.

Izsledki primerjave so prikazani v naslednjih preglednicah:

3.1 Medobčinska primerjava odmere NUSZ

Spodnje primerjave so izvedene na način ocene namena, komunalne opreme ipd., ki naj bi jo povprečni uporabnik v posamezni občini imel na razpolago. Posledično je tudi višina nadomestila, prikazana v preglednicah, ocenjena in ne nujno neposredno točna za vse zavezance v občini. Preglednica prikazuje okvirni znesek odmere NUSZ za stanovanjsko stavbo ali poslovno stavbo, površine 150 m² in nezazidano stavbno zemljišče, površine 1.000 m². Vrednosti so izračunane ter povzete po odloku posamezne občine na podlagi ocenjene komunalne opremljenosti, območja in namena nepremičnine. Zneski so zaokroženi in predstavljajo približno vrednost višine in razpona vrednosti NUSZ.

Namen/Občina	Tolmin (EUR)	Nova Gorica (EUR)	Idrija (EUR)	Kobarid (EUR)	Bovec (EUR)
Poslovni namen – 150 m ²	39 – 239	37 – 710 (2.550 ben.črp.)	67 – 364	9 – 38 (4.200 – igr.)	32 - 111
Stanovanjski namen – 150 m ²	12 – 79	29 – 83	67 – 103	9 - 63	33 - 67
NSZ – 1.000 m ²	132 – 265	278 – 1.421	225 – 1.215	56 - 168	99 - 111

Namen/Občina	Dobrova - Polhov Gradec (EUR)	Gorenja vas – Poljane (EUR)	Šmartno ob Paki (EUR)	Cerklje na Gorenjskem (EUR)	Moravče (EUR)
Poslovni namen – 150 m ²	39 - 112	39 - 195	282 - 351	64 - 300	157 - 355
Stanovanjski namen – 150 m ²	39 - 91	33 - 87	57	64 - 225	141 - 154
NSZ – 1.000 m ²	50 - 160	80 - 520	150	50 - 180	120

Preglednica 1: Prikaz obsega okvirne višine nadomestila v EUR/povprečni objekt v posamezni občini.

4 SKLEP

Predlagane spremembe odloka uvajajo večje število novosti, ki naredijo postopek odmere NUSZ preglednejši. Poleg tega so določbe, ki so se izkazale kot neustrezne, nadomeščene oz. ukinjene. Potrebno je poudariti, da občani iz naslova sprememb odloka ne bodo obremenjeni bistveno drugače. Njihova odmera bo v finančnem smislu praviloma nespremenjena in tudi priliv v občinski proračun bo s strani tako fizičnih oseb kot zasebnikov in podjetnikov nespremenjen.

Pripravil:

Gvido Modrijan, univ. dipl. inž. grad.