



MESTNA OBČINA KRANJ

Urad okolje in prostor

Slovenski trg 1, 4000 Kranj

T: 04 237 31 40
F: 04 237 31 23
E: obcina.kranj@kranj.si
www.kranj.si

3.D)

SVETU MESTNE OBČINE KRANJ

Številka: 422-280/2013-48/03
Datum: 16.12.2013

Zadeva: Zakon o davku na nepremičnine

Svet Mestne občine Kranj ugotavlja, da Zakon o davku na nepremičnine posega v pravice in koristi Mestne občine Kranj, saj pomembno in negativno vpliva tako na odhodkovno kot prihodkovno stran sredstev Mestne občine Kranj, zaradi česar ogroža normalno delovanje Mestne občine Kranj in njen nadaljnji razvoj v skladu s predvidenimi načrti ter strategijami.

Občinski svet Mestne občine Koper je v predmetni zadevi sprejel sklep, da se pooblasti župana Mestne občine Koper, da nastalo situacijo prouči in z ustreznimi pravnimi strokovnjaki pripravi vse potrebno za izpodbijanje navedenega zakona pred Ustavnim sodiščem RS.

Svetu Mestne občine Kranj predlagamo v sprejem naslednji sklep:

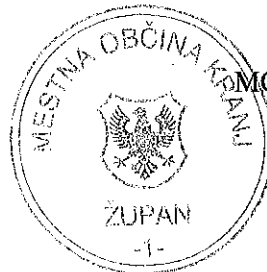
- Mestna občina Kranj je bila s sklepom Mestne občine Koper seznanjena in podpira izpodbijanje navedenega zakona pred Ustavnim sodiščem Republike Slovenije.

Pripravila:

Milojka Ažman, univ.dipl.prav.

Višja svetovalka

Milojka Ažman
Boštjan Gradišar, univ.dipl.ing.arh.
načelnik Urada za okolje in prostor



Mohor Bogataj
MOHOR BOGATAJ
ŽUPAN

Priloga:

- gradivo Mestne občine Koper

45



MESTNA OBČINA KOPER
COMUNE CITTÀ DI CAPODISTRIA

ŽUPAN – IL SINDACO

MESTNA OBČINA
KOPER

21.11.2013	
0101	

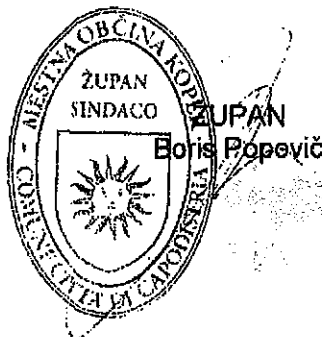
8950/13

Spoštovani župan!

V prilogi vam pošiljam sklepe Občinskega sveta Mestne občine Koper, ki jih je sprejel na izredni seji dne 18. novembra 2013, v zvezi z nasprotovanjem Zakonu o davku na nepremičnine.

Ker problematika zadeva prav vse občine in s tem vse državljanke in državljane Republike Slovenije, saj se bomo v primeru uveljavitve zakona s 1.1.2014 soočili z velikim dodatnim davčnim bremenom, predlagam, da se tudi v vaši občini opredelite do nepremičninskega davka. Prepričan sem, da smo skupaj lahko veliko močnejši in uspešnejši.

S spoštovanjem,



Koper, 19. novembra 2013



Verdijeva ulica - Via Verdi 10, 6000 Koper - Capodistria, Slovenija
Tel. +386 (0)5 6646 228 Fax +386 (0)5 6271 602



MESTNA OBČINA KOPER
COMUNE CITTÀ DI CAPODISTRIA

Občinski svet - Consiglio comunale

Na podlagi 27. člena Statuta Mestne občine Koper (Uradne objave št. 40/00, 30/01, 29/03 ter Uradni list RS, št. 90/05, 67/06 in 39/08) je Občinski svet Mestne občine Koper na seji dne 18. novembra 2013 sprejel naslednji

S K L E P

1.

Občinski svet Mestne občine Koper ugotavlja, da Zakon o davku na nepremičnine posega v pravice in koristi Mestne občine Koper, saj pomembno in negativno vpliva tako na odhodkovno kot prihodkovno stran sredstev Mestne občine Koper, zaradi česar ogroža normalno delovanje Mestne občine Koper in njen nadaljnji razvoj v skladu s predvidenimi načrti ter strategijami.

2.

Občinski svet zato pooblašča Župana Mestne občine Koper, da nastalo situacijo prouči in z ustreznimi pravnimi strokovnjaki pripravi vse potrebno za izpodbijanje navedenega zakona pred Ustavnim sodiščem RS.

3.

Ta sklep velja takoj.

OBRAZLOŽITEV

Državni zbor je sprejel Zakon o davku na nepremičnine. V skladu z navedenim zakonom bo novi davek uveden s 1. januarjem 2014. Z njim se nadomešča štiri dosedanje dajatve, in sicer nadomestilo za uporabo stavbnih zemljišč, davek od premoženja, pristojbino za vzdrževanje gozdnih cest ter davek na nepremičnine večje vrednosti. V skladu z določbami navedenega zakona naj bi se davek delil med državo in občinami po enakih deležih, v prvih treh letih pa naj bi novi davek v celoti predstavljal prihodek države (občine pa bi prejele enak znesek, kot so ga obračunale za nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča za leto 2012).

Navedbe države, da se z novim davkom vzpostavlja sistemska obdavčitev nepremičnin, ki nadomešča dosedanje dajatve na nepremičnine, nikakor ne držijo. Z novo obdavčitvijo nepremičnin država dejansko uvaja krizni davek, s katerim podvaja zajemanje davka na nepremičnine, na podlagi katere bo državni proračun napolnila z dodatnimi 200 milijoni evrov.

Nova obdavčitev nepremičnin namreč povsem ukinja davčno avtonomijo občin, destabilizira občinski proračun, davčnim zavezancem, tako občanom MOK kot tudi določenim gospodarskim subjektom, pa prinaša drastično povišanje davka na nepremičnine.

Menimo, da bi bila smotrnejša uvedba davka na nepremičnine v okviru davka na premoženje, kot nadgradnja slednjega, z enotno minimalno davčno stopnjo, ob ohranitvi nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča (v nadaljevanju NUSZ) kot lokalna dajatev, z morebitnimi dopolnitvami in nadgradnjami. Prihodki iz naslova NUSZ so pomemben vir za pokrivanje izdatkov zakonskih obveznih nalog občine za zagotavljanje javnih služb predvsem na področju vzdrževanja in vlaganj v infrastrukturo.

V spodnji tabeli (Tabela 1), so prikazane primerjave obremenitve dosedanjega sistema NUSZ in na novo sprejetega davka, ločeno po poslovno in industrijskih ter stanovanjskih nepremičninah. Pri tem se poudarja, da so vsi izračuni izvedeni na podlagi podatkov iz trenutno razpoložljivih uradnih evidenc.

Tabela 1: Primerjava obremenitve NUSZ in davek na nepremičnine

Primerjava NUSZ in davek	NUSZ 2013 v €	Davek na nepremičnine v €	Razlika v €	Indeks sprem.
Poslovne in ind. nepremičnine	9.797.207,83	6.269.724,38	- 3.527.483,45	64,00
Stanovanjske nepremičnine	1.281.434,73	4.199.197,00	2.917.762,27	327,69
SKUPAJ	11.078.642,56	10.468.921,38	- 609.721,18	94,50

Pri poslovnih in industrijskih nepremičninah je opaziti znatno znižanje, ki ga je potrebno pripisati pretežno izpadu prihodkov davčnega zavezanca Luke Koper d.d., ki bo po novi ureditvi obdavčitve nepremičnin bistveno manj obremenjen. Indeks sprememb v konkretnem primeru (Tabela 2) znaša 34,9 glede na dosedanjo višino prihodka proračuna občine. Glede na navedeno bo znašal prihodek Mestne občine Koper pri konkretnem primeru zgolj 1.756.054,69 EUR, kar pomeni kar 3.276.390,45 EUR manj priliva v primerjavi z odmero NUSZ v letu 2013. To predstavlja v bodoče zgolj tretjino dosedanjega priliva v občinski proračun glede na dosedanji prihodek od NUSZ. Za predmetnega davčnega zavezanca pa pomeni 1.520.335,77 EUR manj davčne obveznosti glede na dosedanjo dajatev.

Tabela 2: Primerjava obremenitve za Luko Koper d.d.

	NUSZ 2013 v celoti prihodek občine	Davek na nepremičnine	Prihodek občinskega proračuna 50% davka na nepremičnine	Indeks spremembe občinskih prihodkov
Luka Koper	5.032.445,14 €	3.512.109,38 €	1.756.054,69 €	34,9

Nesprejemljivo je posplošeno obravnavanje območja Luke Koper, v okviru poslovnih in industrijskih nepremičnin, saj slednje v okviru Mestne občine Koper (v nadaljevanju MOK) predstavlja pomemben del celotnega območja občine in pomemben vir prihodkov mesta, ki živi s pristaniščem. Pristanišče Luko Koper, bi se moralo upoštevati in obdavčiti kot posebni statusni subjekt v prostoru, ločen od ostalih nepremičnin, saj kot edino slovensko pristanišče predstavlja edinstven subjekt na ravni celotne države. Območje Luke Koper je potrebno obravnavati celovito, s svojim enovitim modelom vrednotenja in sicer po enakih modelih kot so obdavčena ostala pristanišča v Evropi.

Kot je razvidno iz spodnje tabele (Tabela 3), bo z novim davkom, z izjemo Luke Koper d.d., dodatno obremenjena večina gospodarskih subjektov, kar nedvomno dodatno slabi konkurenčnost našega gospodarstva in lahko le še poveča brezposelnost.

Tabela 3: Primeri sprememb obremenitve za poslovne in industrijske površine

Poslovni objekti	Površina v m ²	NUSZ 2013 v €	Davek na nepremičnine v €	Indeks spremembe
Šalara – trgovina v obrtni coni	194	633,53	1.271,09	200,63
Koper- Kolodvorska	2.300	6.300	10.769,25	170,94
Žusterna – Hotelski kompleks	19.000	67.658,79	110.749,94	163,69
Ankaran – gostinsko turistični objekti na območju Valdoltre	5.800	18.671,83	13.018,70	69,72
Škofije (mejni prehod) – gostinsko turistični objekt	4.300	6.443,33	20.072,89	311,53
Ankaran – poslovni prostor v TPC	42,35	124,89	379,39	303,78
Mestno jedro (Čevljarska ulica) – PP trgovina	52,80	93,01	430,18	462,51
Škofije center – trgovska dejavnost	52,80	106,59	263,84	247,52
Mestno jedro (Pristaniška ulica) - trgovina	52,00	116,30	646,61	555,99
Kampel – poslovno industrijski objekti	962,00	1.473,66	2.269,04	153,97

Nesprejemljiva posledica, ki jo prinaša davek na nepremičnine, je prav tako drastično povišanje davčne obveznosti za občane. Kot je razvidno iz Tabele 1, bodo po sprejetem davku najbolj obremenjene stanovanjske nepremičnine, saj indeks sprememb znaša 327,69, kar pomeni 2.917.762,27 EUR večjo davčno obveznost za lastnike stanovanj, kot je bilo obračunano NUSZ za stanovanjske površine v letu 2013.

V občini smo tako povsem upravičeno zaskrbljeni, predvsem za svoje občane, ki bodo, kot je razvidno iz testnih izračunov, za stanovanjske nepremičnine plačali najmanj dvakrat do petkrat višji znesek kot doslej, kar je seveda nesprejemljivo in bo v današnjih težkih družbenih razmerah še dodatno povečalo socialno stisko najšibkejših. Kot je razvidno iz spodnje tabele (Tabela 4), bo največje povišanje doletelo prav lastnike manjših stanovanj oziroma stanovanjskih stavh.

Tabela 4: Primeri sprememb obremenitve za stanovanjske površine

Naslov stanovanjskega objekta	Tip stanovanjskega objekta	Površina v m ²	NUSZ 2013 v €	Davek na nepremičnine v €	Indeks spremembe
Koper center	Stanovanje v bloku	58,50	28,48	174,81	613,80
Šalara	Vrstna hiša	55,00	44,63	131,29	294,17
Žusterna	Stanovanjska hiša	300,15	243,67	572,02	234,75
Kolomban	Stanovanje v večstanovanjski hiši	57,90	24,06	154,38	641,65
Socerb	Stanovanjska hiša	52,50	14,55	63,87	438,97
Predloka	Vrstna hiša	100,00	36,86	54,27	147,23
Prade	Stanovanjska hiša	126,40	102,57	324,53	316,40
Zgornje Škofije	Stanovanjska hiša	210,50	133,32	363,95	272,99

Dekani	Stanovanjska hiša	275,02	163,29	437,58	267,98
Marezige	Stanovanjska hiša	189,60	95,31	311,96	327,31
Ankaran	Stanovanjska hiša	450,00	331,91	552,56	166,48

Uvedba davka pa prinaša številne negativne posledice tudi za občinske proračune. Z novim davkom se v koprski občini, v kateri smo imeli dobro vzpostavljeno podlago za zajemanje NUSZ, destabilizira bodoče prilive v proračun iz naslova novega davka, ki temelji na pomanjkljivih evidencah o nepremičninah in nekonsistentnih modelih vrednotenja nepremičnin v GURS-ovih evidencah. Na drugi strani pa novi davek za občinske proračune prinaša nove obveznosti, saj bodo občine morale plačati tudi davek za vse svoje nepremičnine, s katerimi izvajajo svoje osnovno poslanstvo (vzgojno varstveni zavodi, zdravstveni domovi, objekti namenjeni za kulturno in športno dejavnost ipd.), ne da bi za to imele zagotovljen dodaten vir sredstev. Mestna občina Koper mora tako v svojem proračunu, za svoje nepremičnine po izračunih Ministrstva za finance, iz naslova davka na nepremičnine, zagotoviti znesek 1.186.300,87 EUR. Država z omenjenim zakonom občinam nalaga nove obveznosti, hkrati pa v Zakonu o izvrševanju proračuna za leto 2014 in 2015 še dodatno zmanjšuje sistemske vire za financiranje občin.

Z novim načinom obdavčitve nepremičnin država korenito posega v sistem financiranja občin in spreminja temelje finančne avtonomije občin, ki predstavlja osnovo delovanja vseh občin. Z novim davkom na nepremičnine, ki bo stopil v veljavo z novim letom, bodo občine prikrajšane za doslej edini izvorni davek, o katerem so odločale avtonomno, in sicer za nadomestilo za uporabo stavbnih zemljišč, s čimer je država zaobšla osnovna načela Evropske listine o lokalni samoupravi.

Posledice uvedbe davka na nepremičnine za Javni stanovanjski sklad MOK

V sprejetem zakonu o davku na nepremičnine opazamo enormno povečanje davčnih bremen na nepremičnine in pomanjkanje konsistentne stanovanjske in socialne politike.

Po naših prvih izračunih se bo davek na stanovanja v lasti JSS MOK povečal v povprečju za indeks cca 275. S spremembo v zadnjem trenutku je plačilo davka postala obveznost sklada in ni več obveznost najemnika kot je bilo do sedaj obveznost plačila NUSZ-ja.

Primer izračuna na povprečju vzorca 19 naših neprofitnih stanovanj na različnih lokacijah:

Povprečna velikost	51,32m ²
Povprečna najemnina	125,51€
Povprečna vrednost po GURS-u	78.440,89€
Povprečno leto izgradnje	1945
Povprečen obračun NUSZ 2013	36,37€
Povprečna stopnja NUSZ 2013	0,053%
Povprečje novega davka na nepremičnine	100,01€
Stopnja davka na nepremičnine	0,128%
Indeks povečanja davek / NUSZ	275

Sedanja nadomestilo NUSZ je bilo v Mestni občini Koper za naša stanovanja povprečne velikosti 51,32m² povprečno 36,37€ po stanovanju letno.

Iz primerjave je razvidno, da se bo davek na nepremičnine povečal kar za 2,75x in bo Javni stanovanjski sklad moral odvesti približno 10% obračunanih neprofitnih najemnin za novi davek na nepremičnine.

Po naših prvih ocenah bo novi davek sklad obremenil za cca 10% od obračunanih neprofitnih najemnin, kar pomeni cca 120.000 € dodatnih letnih obremenitev. Tak znesek pomeni približno 40% sredstev, ki so sedaj namenjena za vzdrževanje stanovanj in za takšen znesek bomo morali v letu 2014 zmanjšati sredstva za vzdrževanje stanovanj. Učinek novega zakona v taki obliki bo imel zelo negativne učinke na kratki in dolgi rok za JSS MOK. Ne smemo pozabiti, da javni stanovanjski skladi v bistvu izvajajo socialno politiko na stanovanjskem področju, ni pa namen služenja z oddajanjem nepremičnin. Po našem mnenju bi moral Zakon o davku na nepremičnin biti izviren prihodek lokalne skupnosti kot je v večini evropskih držav in bistveno nižji, davek bi moral biti tudi diferenciran za socialno šibkejši sloj in posredne proračunske uporabnike ne pa le mehanizem za polnjenje državnega proračuna.

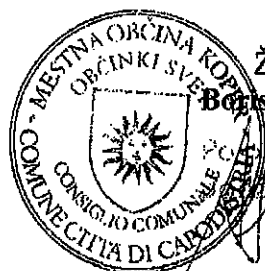
Zaradi vsega naštetega je Mestna občina Koper prepričana, da je nov zakon o davku na nepremičnine popolnoma zgrešen, nesprejemljiv in škodljiv, ter da nikakor ne upošteva osnovnih načel delovanja lokalne samouprave, kot tudi ne realnih družbenih razmer, v katerih se nahajamo zaradi finančne in gospodarske krize.

Glede na zgoraj navedeno, kjer so nazorno prikazani škodljivi in negativni učinki sprejetega davka na nepremičnine, bo Mestna občina Koper predlagala sprožitve ustreznih pravnih postopkov, z namenom ukinitve spornega in za lokalno skupnost nesprejemljivega zakona.

Po mnenju župana navedeni zakon pomembno vpliva na interese in koristi Mestne občine Koper, saj močno ogroža avtonomijo ter finančni položaj Mestne občine Koper. Z Zakonom o davku na nepremičnine se namreč Mestni občini Koper jemlje nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča, ki je bilo pred spremembo zadevne ureditve izvorni prihodek občine. Tako se z uvedbo Zakona o davku na nepremičnine poslabšuje položaj Mestne občine Koper ne le z vsebinskega vidika (tj. zmanjšanje priliva sredstev), temveč tudi s formalnega, kar ocenjujemo kot ustavnopravno sporno, saj se občine v skladu z 142. členom Ustave financirajo iz lastnih virov. Novi davek pa bo nadalje pomembno vplival tudi na odhodkovno stran Mestne občine Koper, saj je občina lastnica številnih zemljišč in nepremičnin in bo kot zavezanec za davek na podlagi navedenega zakona nedvomno morala plačevati višje dajatve, kot jih je plačevala doslej. Zato je potrebno izkoristiti vsa pravna sredstva, predvsem zahtevo za oceno ustavnosti, da se takšni posegi v pravice in koristi Mestne občine Koper preprečijo.

Št.: 422-184/2013
Koper, 18. novembra 2013

ŽUPAN
Boris Popovič
oblastilu
župan





MESTNA OBČINA KOPER
COMUNE CITTÀ DI CAPODISTRIA

Občinski svet - Consiglio comunale

Na podlagi 27. člena Statuta Mestne občine Koper (Uradne objave št. 40/00, 30/01, 29/03 ter Uradni list RS, št. 90/05, 67/06 in 39/08) je Občinski svet Mestne občine Koper na seji dne 18. novembra 2013 sprejel naslednji

S K L E P

1.

Občinski svet Mestne občine Koper ugotavlja, da Zakon o davku na nepremičnine posega v pravice in koristi Mestne občine Koper, saj pomembno in negativno vpliva tako na odhodkovno kot prihodkovno stran sredstev Mestne občine Koper, zaradi česar ogroža normalno delovanje Mestne občine Koper in njen nadaljnji razvoj v skladu s predvidenimi načrti ter strategijami.

2.

Občinski svet zato pooblašča Župana Mestne občine Koper, da nastalo situacijo prouči in z ustreznimi pravnimi strokovnjaki pripravi vse potrebno za izpodbijanje navedenega zakona pred Ustavnim sodiščem RS.

3.

Ta sklep velja takoj.

OBRAZLOŽITEV

Državni zbor je sprejel Zakon o davku na nepremičnine. V skladu z navedenim zakonom bo novi davek uveden s 1. januarjem 2014. Z njim se nadomešča štiri dosedanje dajatve, in sicer nadomestilo za uporabo stavbnih zemljišč, davek od premoženja, pristojbino za vzdrževanje gozdnih cest ter davek na nepremičnine večje vrednosti. V skladu z določbami navedenega zakona naj bi se davek delil med državo in občinami po enakih deležih, v prvih treh letih pa naj bi novi davek v celoti predstavljal prihodek države (občine pa bi prejele enak znesek, kot so ga obračunale za nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča za leto 2012).

Navedbe države, da se z novim davkom vzpostavlja sistemska obdavčitev nepremičnin, ki nadomešča dosedanje dajatve na nepremičnine, nikakor ne držijo. Z novo obdavčitvijo nepremičnin država dejansko uvaja krizni davek, s katerim podvaja zajemanje davka na nepremičnine, na podlagi katere bo državni proračun napolnila z dodatnimi 200 milijoni evrov.

Nova obdavčitev nepremičnin namreč povsem ukinja davčno avtonomijo občin, destabilizira občinski proračun, davčnim zavezancem, tako občanom MOK kot tudi določenim gospodarskim subjektom, pa prinaša drastično povišanje davka na nepremičnine.

Menimo, da bi bila smotrnejša uvedba davka na nepremičnine v okviru davka na premoženje, kot nadgradnja slednjega, z enotno minimalno davčno stopnjo, ob ohranitvi nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča (v nadaljevanju NUSZ) kot lokalna dajatev, z morebitnimi dopolnitvami in nadgradnjami. Prihodki iz naslova NUSZ so pomemben vir za pokrivanje izdatkov zakonskih obveznih nalog občine za zagotavljanje javnih služb predvsem na področju vzdrževanja in vlaganj v infrastrukturo.

V spodnji tabeli (**Tabela 1**), so prikazane primerjave obremenitve dosedanjega sistema NUSZ in na novo sprejetega davka, ločeno po poslovno in industrijskih ter stanovanjskih nepremičninah. Pri tem se poudarja, da so vsi izračuni izvedeni na podlagi podatkov iz trenutno razpoložljivih uradnih evidenc.

Tabela 1: Primerjava obremenitve NUSZ in davka na nepremičnine

Primerjava NUSZ in davek	NUSZ 2013 v €	Davek na nepremičnine v €	Razlika v €	Indeks sprem.
Poslovne in ind. nepremičnine	9.797.207,83	6.269.724,38	- 3.527.483,45	64,00
Stanovanjske nepremičnine	1.281.434,73	4.199.197,00	2.917.762,27	327,69
SKUPAJ	11.078.642,56	10.468.921,38	- 609.721,18	94,50

Pri poslovnih in industrijskih nepremičninah je opaziti znatno znižanje, ki ga je potrebno pripisati pretežno izpadu prihodkov davčnega zavezanca Luke Koper d.d., ki bo po novi ureditvi obdavčitve nepremičnin bistveno manj obremenjen. Indeks sprememb v konkretnem primeru (**Tabela 2**) znaša 34,9 glede na dosedanjo višino prihodka proračuna občine. Glede na navedeno bo znašal prihodek Mestne občine Koper pri konkretnem primeru zgolj 1.756.054,69 EUR, kar pomeni kar 3.276.390,45 EUR manj priliva v primerjavi z odmero NUSZ v letu 2013. To predstavlja v bodoče zgolj tretjino dosedanjega priliva v občinski proračun glede na dosedanji prihodek od NUSZ. Za predmetnega davčnega zavezanca pa pomeni 1.520.335,77 EUR manj davčne obveznosti glede na dosedanjo dajatev.

Tabela 2: Primerjava obremenitve za Luko Koper d.d.

	NUSZ 2013 v celoti prihodek občine	Davek na nepremičnine	Prihodek občinskega proračuna 50% davka na nepremičnine	Indeks spremembe občinskih prihodkov
Luka Koper	5.032.445,14 €	3.512.109,38 €	1.756.054,69 €	34,9

Nesprejemljivo je posplošeno obravnavanje območja Luke Koper, v okviru poslovnih in industrijskih nepremičnin, saj slednje v okviru Mestne občine Koper (v nadaljevanju MOK) predstavlja pomemben del celotnega območja občine in pomemben vir prihodkov mesta, ki živi s pristaniščem. Pristanišče Luko Koper, bi se moralo upoštevati in obdavčiti kot posebni statusni subjekt v prostoru, ločen od ostalih nepremičnin, saj kot edino slovensko pristanišče predstavlja edinstven subjekt na ravni celotne države. Območje Luke Koper je potrebno obravnavati celovito, s svojim enovitim modelom vrednotenja in sicer po enakih modelih kot so obdavčena ostala pristanišča v Evropi.

Kot je razvidno iz spodnje tabele (**Tabela 3**), bo z novim davkom, z izjemo Luke Koper d.d., dodatno obremenjena večina gospodarskih subjektov, kar nedvomno dodatno slabi konkurenčnost našega gospodarstva in lahko le še poveča brezposelnost.

Tabela 3: Primeri sprememb obremenitve za poslovne in industrijske površine

Poslovni objekti	Površina v m ²	NUSZ 2013 v €	Davek na nepremičnine v €	Indeks spremembe
Šalara – trgovina v obrtni coni	194	633,53	1.271,09	200,63
Koper- Kolodvorska	2.300	6.300	10.769,25	170,94
Žusterna – Hotelski kompleks	19.000	67.658,79	110.749,94	163,69
Ankaran – gostinsko turistični objekti na območju Valdoltre	5.800	18.671,83	13.018,70	69,72
Škofije (mejni prehod) – gostinsko turistični objekt	4.300	6.443,33	20.072,89	311,53
Ankaran – poslovni prostor v TPC	42,35	124,89	379,39	303,78
Mestno jedro (Čevljarska ulica) – PP trgovina	52,80	93,01	430,18	462,51
Škofije center – trgovska dejavnost	52,80	106,59	263,84	247,52
Mestno jedro (Pristaniška ulica) - trgovina	52,00	116,30	646,61	555,99
Kampel – poslovno industrijski objekti	962,00	1.473,66	2.269,04	153,97

Nesprejemljiva posledica, ki jo prinaša davek na nepremičnine, je prav tako drastično povišanje davčne obveznosti za občane. Kot je razvidno iz **Tabele 1**, bodo po sprejetem davku najbolj obremenjene stanovanjske nepremičnine, saj indeks sprememb znaša 327,69, kar pomeni 2.917.762,27 EUR večjo davčno obveznost za lastnike stanovanj, kot je bilo obračunano NUSZ za stanovanjske površine v letu 2013.

V občini smo tako povsem upravičeno zaskrbljeni, predvsem za svoje občane, ki bodo, kot je razvidno iz testnih izračunov, za stanovanjske nepremičnine plačali najmanj dvakrat do petkrat višji znesek kot doslej, kar je seveda nesprejemljivo in bo v današnjih težkih družbenih razmerah še dodatno povečalo socialno stisko najšibkejših. Kot je razvidno iz spodnje tabele (**Tabela 4**), bo največje povišanje doletelo prav lastnike manjših stanovanj oziroma stanovanjskih stavb.

Tabela 4: Primeri sprememb obremenitve za stanovanjske površine

Naslov stanovanjskega objekta	Tip stanovanjskega objekta	Površina v m ²	NUSZ 2013 v €	Davek na nepremičnine v €	Indeks spremembe
Koper center	Stanovanje v bloku	58,50	28,48	174,81	613,80
Šalara	Vrstna hiša	55,00	44,63	131,29	294,17
Žusterna	Stanovanjska hiša	300,15	243,67	572,02	234,75
Kolomban	Stanovanje v večstanovanjski hiši	57,90	24,06	154,38	641,65
Socerb	Stanovanjska hiša	52,50	14,55	63,87	438,97
Predloka	Vrstna hiša	100,00	36,86	54,27	147,23
Prade	Stanovanjska hiša	126,40	102,57	324,53	316,40
Zgornje Škofije	Stanovanjska hiša	210,50	133,32	363,95	272,99

Dekani	Stanovanjska hiša	275,02	163,29	437,58	267,98
Marezige	Stanovanjska hiša	189,60	95,31	311,96	327,31
Ankaran	Stanovanjska hiša	450,00	331,91	552,56	166,48

Uvedba davka pa prinaša številne negativne posledice tudi za občinske proračune. Z novim davkom se v koprski občini, v kateri smo imeli dobro vzpostavljeno podlago za zajemanje NUSZ, destabilizira bodoče prilive v proračun iz naslova novega davka, ki temelji na pomanjkljivih evidencah o nepremičninah in nekonsistentnih modelih vrednotenja nepremičnin v GURS-ovih evidencah. Na drugi strani pa novi davek za občinske proračune prinaša nove obveznosti, saj bodo občine morale plačati tudi davek za vse svoje nepremičnine, s katerimi izvajajo svoje osnovno poslanstvo (vzgojno varstveni zavodi, zdravstveni domovi, objekti namenjeni za kulturno in športno dejavnost ipd.), ne da bi za to imele zagotovljen dodaten vir sredstev. Mestna občina Koper mora tako v svojem proračunu, za svoje nepremičnine po izračunih Ministrstva za finance, iz naslova davka na nepremičnine, zagotoviti znesek 1.186.300,87 EUR. Država z omenjenim zakonom občinam nalaga nove obveznosti, hkrati pa v Zakonu o izvrševanju proračuna za leto 2014 in 2015 še dodatno zmanjšuje sistemske vire za financiranje občin.

Z novim načinom obdavčitve nepremičnin država korenito posega v sistem financiranja občin in spreminja temelje finančne avtonomije občin, ki predstavlja osnovo delovanja vseh občin. Z novim davkom na nepremičnine, ki bo stopil v veljavo z novim letom, bodo občine prikrajšane za doslej edini izvorni davek, o katerem so odločale avtonomno, in sicer za nadomestilo za uporabo stavbnih zemljišč, s čimer je država zaobšla osnovna načela Evropske listine o lokalni samoupravi.

Posledice uvedbe davka na nepremičnine za Javni stanovanjski sklad MOK

V sprejetem zakonu o davku na nepremičnine opazamo enormno povečanje davčnih bremen na nepremičnine in pomanjkanje konsistentne stanovanjske in socialne politike.

Po naših prvih izračunih se bo davek na stanovanja v lasti JSS MOK povečal v povprečju za indeks cca 275. S spremembo v zadnjem trenutku je plačilo davka postala obveznost sklada in ni več obveznost najemnika kot je bilo do sedaj obveznost plačila NUSZ-ja.

Primer izračuna na povprečju vzorca 19 naših neprofitnih stanovanj na različnih lokacijah:

Povprečna velikost	51,32m ²
Povprečna najemnina	125,51€
Povprečna vrednost po GURS-u	78.440,89€
Povprečno leto izgradnje	1945
Povprečen obračun NUSZ 2013	36,37€
Povprečna stopnja NUSZ 2013	0,053%
Povprečje novega davka na nepremičnine	100,01€
Stopnja davka na nepremičnine	0,128%
Indeks povečanja davek / NUSZ	275

Sedanja nadomestilo NUSZ je bilo v Mestni občini Koper za naša stanovanja povprečne velikosti 51,32m² povprečno 36,37€ po stanovanju letno.

Iz primerjave je razvidno, da se bo davek na nepremičnine povečal kar za 2,75x in bo Javni stanovanjski sklad moral odvesti približno 10% obračunanih neprofitnih najemnin za novi davek na nepremičnine.

Po naših prvih ocenah bo novi davek sklad obremenil za cca 10% od obračunanih neprofitnih najemnin, kar pomeni cca 120.000 € dodatnih letnih obremenitev. Tak znesek pomeni približno 40% sredstev, ki so sedaj namenjena za vzdrževanje stanovanj in za takšen znesek bomo morali v letu 2014 zmanjšati sredstva za vzdrževanje stanovanj. Učinek novega zakona v taki obliki bo imel zelo negativne učinke na kratki in dolgi rok za JSS MOK. Ne smemo pozabiti, da javni stanovanjski skladi v bistvu izvajajo socialno politiko na stanovanjskem področju, ni pa namen služenja z oddajanjem nepremičnin. Po našem mnenju bi moral Zakon o davku na nepremičnin biti izviren prihodek lokalne skupnosti kot je v večini evropskih držav in bistveno nižji, davek bi moral biti tudi diferenciran za socialno šibkejši sloj in posredne proračunske uporabnike ne pa le mehanizem za polnjenje državnega proračuna.

Zaradi vsega naštetega je Mestna občina Koper prepričana, da je nov zakon o davku na nepremičnine popolnoma zgrešen, nesprejemljiv in škodljiv, ter da nikakor ne upošteva osnovnih načel delovanja lokalne samouprave, kot tudi ne realnih družbenih razmer, v katerih se nahajamo zaradi finančne in gospodarske krize.

Glede na zgoraj navedeno, kjer so nazorno prikazani škodljivi in negativni učinki sprejetega davka na nepremičnine, bo Mestna občina Koper predlagala sprožitev ustreznih pravnih postopkov, z namenom ukinitve spornega in za lokalno skupnost nesprejemljivega zakona.

Po mnenju župana navedeni zakon pomembno vpliva na interese in koristi Mestne občine Koper, saj močno ogroža avtonomijo ter finančni položaj Mestne občine Koper. Z Zakonom o davku na nepremičnine se namreč Mestni občini Koper jemlje nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča, ki je bilo pred spremembo zadevne ureditve izvorni prihodek občine. Tako se z uvedbo Zakona o davku na nepremičnine poslabšuje položaj Mestne občine Koper ne le z vsebinskega vidika (tj. zmanjšanje priliva sredstev), temveč tudi s formalnega, kar ocenjujemo kot ustavnopravno sporno, saj se občine v skladu z 142. členom Ustave financirajo iz lastnih virov. Novi davek pa bo nadalje pomembno vplival tudi na odhodkovno stran Mestne občine Koper, saj je občina lastnica številnih zemljišč in nepremičnin in bo kot zavezanec za davek na podlagi navedenega zakona nedvomno morala plačevati višje dajatve, kot jih je plačevala doslej. Zato je potrebno izkoristiti vsa pravna sredstva, predvsem zahtevo za oceno ustavnosti, da se takšni posegi v pravice in koristi Mestne občine Koper preprečijo.

Št.: 422-184/2013
Koper, 18. novembra 2013

ŽUPAN
Boris Popovič

DOSTAVITI:

1. Predsednik Republike Slovenije
2. Državni zbor Republike Slovenije
3. Državni svet Republike Slovenije
4. Vlada Republike Slovenije in vsi ministri
5. Vsi poslanci Državnega zbora
6. Predsednik Ustavnega sodišča Republike Slovenije
7. Predsedniki parlamentarnih političnih strank
8. Predsedniki SOS, ZOS in ZMOS

