

Obrazložitev predloga Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča Občine Kobilje

Uvod

Zakon o davku na nepremičnine (Uradni list RS 101/13 in 22/14-odl. Ustavnega sodišča) – v nadaljevanju ZDavNepr, je v 33. členu med drugimi razveljavil zakonske določbe, ki urejajo NUSZ in občinske odloke, ki so bili izdani na osnovi VI. Poglavja Zakona o stavbnih zemljiščih (Uradni list SRS, št. 18/84, 32/85-popr.in 3389ter Uradni list RS št. 24/92-odločba Ustavnega sodišča, 29/95-ZPDF, 44/97- ZSZ in 27/98-odločba Ustavnega sodišča).

Ustavno sodišče RS je v tretji točki izreka Odločbe US RS, s katero je razveljavilo ZDavNepr, odločilo, da se do drugačne zakonske ureditve obdavčitve nepremičnin še naprej uporabljajo predpisi iz prve do pete alineje 33. člena ZDavNepr. Ti predpisi niso postali (ponovno) veljavni temveč se je ponovno uveljavila zgolj njihova uporaba v stanju, kot so veljali na dan njihove razveljavitve. Uporaba navedenih predpisov je bila podaljšana do drugačne zakonske ureditve obdavčitve nepremičnin, zato se neposredno na podlagi odločbe US RS uporabljajo tudi sklepi o določitvi vrednosti točke za odmero NUSZ, ne glede na to, da jih je občinski svet sprejel za določeno leto.

Sklep o določitvi vrednosti točke za odmero NUSZ se šteje za del občinskega odloka o NUSZ, zato spreminjanje ali sprejemanje novega sklepa o določitvi vrednosti točke pomeni spreminjanje občinskega odloka o NUSZ. Zato se šteje, da je tak sklep o določitvi vrednosti točke sprejet brez ustrezne zakonske podlage.

Z uveljavitvijo 58. člena Zakona o izvrševanju proračunov Republike Slovenije za leti 2016 in 2017 in kasnejši 17/18 in 18/19 ... 22/23 je bila občinam dana pravna podlaga za sprejemanj novih občinskih odlokov o NUSZ.

To pomeni, da morajo občine sprejeti nove odloke, starejših (sprejetih pred odločbo US o razveljavitvi zakona o davku na nepremičnine), pa ne morejo spreminjati. Tudi ne sprejemati novih vrednosti točk za odmero NUSZ.

Ministrstvo za naravne vire in prostor (MNVP) je v skladu s prvim odstavkom 64. člena Zakona o državni upravi (Uradni list RS št. 113/05 - UPB, 89/07 – odl. US, 126/07-ZUP-E, 48/09, 8/10-ZUP-G, 8/12-ZVRS-F, 21/12, 47/13, 12/14 in 15/16) pristojno ministrstvo za nadzor nad splošnimi in posamičnimi akti lokalnih skupnosti s področja urejanja prostora.

MNVP v zadnjih letih tudi izvaja nadzor zakonitosti odlokov za plačilo NUSZ in od občin zahteva, da jih uskladijo z zakonodajo, ki se uporablja na tem področju.

Uskladiti je potrebno predvsem zakonsko podlago za sprejem novih odlokov, definicije stavbnih zemljišč, preveriti način izračuna (določbe, ki določajo višino NUSZ – sistem točkovanja), oprostitev predvsem sorazmernost pri obremenitvi različnih rabah stavbnih zemljišč in oprostitev.

Na osnovi teh priporočil glede priprave novih odlokov se je Občina Kobilje odločila, da pripravi nov odlok in se na ta način izogne težavam, ki bi jih lahko imela v primeru vztrajanja na starem odloku za odmero NUSZ.

S sprejem novega odloka bo Občina Kobilje dosegla naslednje cilje:

- Upoštevala ustrezno pravno podlago za sprejem novega odloka in izvajanje NUSZ,

- Uskladila definicije z 218. členi Zakona o graditvi objektov (ZGO-1),
- Določila uraden vir podatkov za določitev višine NUSZ (GURS – Kataster nepremičnin),
- poenotiti bazo podatkov na osnovi registra nepremičnin, ki ga vzdržuje GURS,
- določiti obremenitve glede individualne rabe komunalne opreme,
- obdržati sedanjo višino in medsebojno razmerje med namenskimi rabami stavbnih zemljišč,
- uskladiti oprostitev glede na zakonske možnosti,
- uskladila oprostitev s sodbami ustavnega in upravnega sodišča,
- poenostavili vsakoletno usklajevanje višine točke za izračun višine NUSZ.

Uskladitev pravne podlage za izvajanje NUSZ

V novem odloku so definicije stavbnih zemljišč usklajene z zakonsko podlago, ki se uporablja na tem področju. Le-ta je navedena v preambuli novega Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnih zemljišč.

Poenotiti bazo podatkov na osnovi katastra nepremičnin

Dosedanja baza podatkov temelji na podatkih, ki so jih zavezanci sporočili na podlagi anket. Kasneje se je baza vzdrževala tako na osnovi sprememb, ki so jih sporočali zavezanci, kot na osnovi novih podatkov iz registra nepremičnin (predvsem za nove zavezance). Primerjava podatkov za nadomestilo kaže, da starejši podatki precej odstopajo od podatkov v registru nepremičnin, ki ga je vzpostavil GURS s popisom nepremičnin in kasnejšim usklajevanjem. Da bodo vsi zavezanci enakopravno obravnavani, bo Občina Kobilje podatke za NUSZ črpala iz edine uradne baze podatkov, ki se nanaša na objekte in dele stavb, to je register nepremičnin, ki ga vodu GURS.

Pred izdajo odločb, je Občina Kobilje vse lastnike obvestila o podatkih za njihove objekte na osnovi podatkov iz katastra nepremičnin, da bodo le-ti lahko na GURS-u izvedli popravke podatkov, če so napačni

Določiti obremenitve glede na uporabo individualne komunalne opreme

Višina obremenitve NUSZ izvira tudi iz možnosti uporabe komunalne opreme za vsak objekt posebej. V sedaj veljavnem odloku komunalna oprema ni bila posebej točkovana. Da bi ohranili enako število točk, smo sedanje točke za namensko rabo stavbnih zemljišč razdelili na dva dela: za namensko rabo stavbnih zemljišč in komunalno opremo. S tem bo vsak odmerni predmet obremenjen glede na dejansko rabo komunalne opreme.

Obdržati sedanjo višino in medsebojno razmerje med namenskimi rabami stavbnih zemljišč

Glavni cilje sprejema novega odloka je predvsem njegova pravna uskladitev z zakonodajo, ki se uporablja na tem področju. Višina NUSZ se za posamezne zavezance ne bo spremenila zaradi načina določitve. Lahko se spremeni, če se bo izkazalo, da so uradni podatki v bazi GURS drugačni, kot jih je zavezanec sporočil Občini Kobilje.

Uskladiti oprostitev glede na zakonske možnosti

Obstoječi odlok za določitev NUSZ je imel več možnosti za oprostitev plačevanja NUSZ. Glede na zakonodajo, in sodb Ustavnega in Upravnega sodišča, ki se sedaj lahko uporablja za določitev višine NUSZ take in podobne oprostitev niso več mogoče, zato jih predlog novega odloka ne vključuje.

Oprostitve lahko zavezanci uveljavljajo le za nakup gradnjo novega stanovanja oziroma stanovanjske hiše ter v primeru prejemanja socialne podpore.

Letno določevanje višine vrednosti točke

Nov odlok usklajuje višino točk za NUSZ z rastjo življenjskih potrebščin. To razbremenjuje Občinski svet, da bi moral le-to sprejemati vsako leto. Na osnovi podatkov Statističnega urada RS Župan sprejme ugotovitveni sklep glede višine točke na osnovi statističnih podatkov, vezanih na časovno obdobje enega leta. Če bi bila rast življenjskih potrebščin negativna, lahko Župan predlaga občinskemu svetu drugo vrednost točke (da ohrani isto višino točke, ali da jo zvišajo).

Kazenske določbe

Kazenske določbe so določene na novo. Glede na to, da so sedaj skoraj vsi podatki za določitev višine NUSZ razvidni iz uradnih evidenc, teh določb skoraj ne bo potrebno izvajati.

Pripravil:

Igor Martinšek

TerraGIS. d.o.o.