



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR

DIREKTORAT ZA PROSTOR, GRADITEV IN STANOVANJA

Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana

T: 01 478 74 00

F: 01 478 74 22

E: gp.mop@gov.si

www.mop.gov.si

Številka: 35206-3/2016-1094-04/17

Datum: 5. 5. 2016

Zadeva: Priporočilo občinam – Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča v povezavi z izvajanja določil 58. člen Zakona o izvrševanju proračuna Republike Slovenije za leti 2016 in 2017 (Uradni list RS, št. 96/15)

Z uveljavitvijo Zakona o davku na nepremičnine¹ (v nadaljnjem besedilu: ZDavNepr) so predpisi, ki urejajo odmero nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča (v nadaljnjem besedilu: NUSZ), prenehali veljati. Ustavno sodišče RS je z odločbo U-I-313/13-86 z dne 21. 3. 2014 (v nadaljnjem besedilu: odločba US RS) odločilo, da se ZDavNepr razveljavi. Odločilo je tudi, da se do drugačne zakonske ureditve obdavčitve nepremičnin uporabljajo predpisi iz prve do pete alineje 33. člena ZDavNepr. Splošno sprejeto pravno gledanje glede takšne odločitve je bilo, da dovoljuje zgolj uporabo teh predpisov, ne pa tudi njihovega spreminjanja in dopolnjevanja. Posledično je to pomenilo, da je tako odmera NUSZ za leto 2014, kot tudi vse nadaljnje odmere, lahko temeljila zgolj na teh predpisih in v njih določenih podlagah za odmero.

Ker je takšno stanje onemogočalo prilagajanje določanja in zaračunavanja NUSZ glede na nove pravne in dejanske razmere v prostoru, je Zakon o izvrševanju proračuna Republike Slovenije za leti 2016 in 2017² (v nadaljevanju: ZIPRS1617) v 58. členu določil, da se kot uporaba prve in tretje alineje 41. člena ter določb VI. poglavja Zakona o stavbnih zemljiščih³ (v nadaljevanju: ZSZ) ter uporaba 218., 218.a do 218.d člena Zakona o graditvi objektov⁴ (v nadaljnjem besedilu: ZGO-1) šteje tudi sprejemanje občinskih odlokov v skladu s VI. poglavjem ZSZ.

Iz pojasnil Ministrstva za finance (v nadaljnjem besedilu: MF) izhaja, da smejo občine na podlagi določil 58. člena ZIPRS1617 za namene odmerjanja NUSZ sprejeti nove občinske odloke, na podlagi VI. poglavja ZSZ in določil ZGO-1, nikakor pa na tej podlagi ne morejo, oziroma ne smejo spreminjati ali dopolnjevati odlokov, ki so prenehali veljati na podlagi 33. člena ZDavNepr in so bili z odločbo US RS, zgolj vrnjeni v uporabo. V skladu s tem razumevanjem morajo občine za spremembo kakršnega koli določila oziroma elementa odloka za odmero NUSZ sprejeti nov odlok (s celotno vsebino in programi), razen v primeru, če pooblastilo za urejanje tematike posameznega določila oziroma elementa odloka

¹ Uradni list RS, št. 101/13

² Uradni list RS, št. 96/15

³ Uradni list SRS, št. 18/84, 32/85 – popr. in 33/89 ter Uradni list RS, št. 24/92 – odločba US, 29/95 – ZPDF, 44/97 – ZSZ in 27/98 – odločba US

⁴ Uradni list RS, št. 102/04 – uradno prečiščeno besedilo, 14/05 – popr., 92/05 – ZJC-B, 93/05 – ZVMS, 111/05 – odl. US, 126/07, 108/09, 61/10 – ZRud-1, 20/11 – odl. US, 57/12, 101/13 – ZDavNepr, 110/13 in 19/15

črpajo (še) iz kakšne druge veljavne pravne podlage – npr. pooblastilo občini za sprejemanje sklepa o določitvi vrednosti točke za odmero NUSZ lahko določa (tudi) statut občine.

Glede na pojasnila MF in možnost, ki jo daje 58. člen ZIPRS1617, predlagamo, da občine za določanje meril in višine odmere NUSZ čim bolj natančno upoštevajo relevantna določila VI. poglavja ZSZ in ZGO-1 glede zajema podatkov za določanje NUSZ, vrednosti točke, komunalne opremljenosti in določanja oprostitev plačila NUSZ.

Za zajem podatkov za določanje NUSZ je treba upoštevati podatke iz uradnih evidenc, kot to določa 218.c člen ZGO-1.

Posebno pozornost je treba nameniti ustrezni določitvi vrednosti točke, pri čemer je, poleg navedenih pravnih podlag, treba izhajati tudi iz temeljnih pravnih načel, zlasti načela sorazmernosti. Smiselno je tudi, da se novi odloki pripravijo na način, ki omogoča avtomatično revalorizacijo vrednosti točke.

Iz predpisov, ki določajo NUSZ, izhaja, da glavnino vrednosti NUSZ predstavlja opremljenost stavbnega zemljišča s komunalno opremo, druga določila (lega in namembnost, izjemne ugodnosti v zvezi s pridobivanjem dohodka, motnje pri uporabi stavbnega zemljišča) pa predstavljajo delno povečanje ali zmanjšanje NUSZ. Zasledovati je treba cilj, da je povečanje ali zmanjšanje vrednosti NUSZ zmerno in da ima osnovo predvsem v opremljenosti stavbnega zemljišča.

NUSZ se ne plačuje za zemljišča za potrebe obrambe, za objekte tujih držav, ki jih uporabljajo tuja diplomatska in konzularna predstavništva, objekte meddržavnih in mednarodnih organizacij in za verske stavbe; omogočene so tudi petletne oprostitve za občane, ki so kupili novo stanovanje ali zgradili, dozidali, nadzidali stanovanjsko hišo. Občina lahko predpiše delno oprostitve tudi občanom z nižjimi dohodki in občanom, ki so organizirano vložili sredstva v gradnjo komunalnih objektov in naprav. Iz navedenega izhaja, da so oprostitve NUSZ natančno določene v predpisih in da dodatnih oprostitev zato pri odmeri NUSZ ni možno določati.

MOP predlaga, da občine čim prej uredijo pravno stanje svojih odlokov o NUSZ. Na ta način si bodo namreč omogočile ustrezen zajem finančnih sredstev iz naslova NUSZ.

S spoštovanjem.


Irena MAJČEN
MINISTRICA

Poslati po e-pošti:

- vsem občinam v Republiki Sloveniji
- Združenje občin Slovenije; info@zdruzenjeobcin.si
- Združenje mestnih občin Slovenije; zmos@koper.si
- Skupnost občin Slovenije; info@skupnostobcin.si
- Geodetska uprava Republike Slovenije; pisarna.gu@gov.si
- Ministrstvo za finance; gp.mf@gov.si