

UNIVERZA NA PRIMORSKEM
FAKULTETA ZA MANAGEMENT KOPER
Dodiplomski visokošolski strokovni študijski program Management

Diplomska naloga
NADOMESTILO ZA UPORABO STAVBNEGA
ZEMLJIŠČA NA PRIMERU OBČINE

Mentor: mag. Vilma MILUNOVIČ

Obravnavana organizacija: Občina Gorenja vas – Poljane

Strokovni sodelavec iz organizacije: Barbara BOGATAJ

KOPER, 2006

MATEJA ČADEŽ



POVZETEK

Na območju Republike Slovenije se za uporabo zazidanega in nezazidanega stavbnega zemljišča plačuje nadomestilo.

Zavezanci za plačilo nadomestila so neposredni uporabniki zemljišča oziroma stavbe, tako pravne kot fizične osebe.

Višina nadomestila se določa z metodo točkovanja in jo določa občinski svet, pri čemer upošteva predvsem opremljenost, lego in namembnost stavbnega zemljišča. Občinski svet določi tudi merila za oprostitvev plačila in višino točke. Na višino nadomestila vpliva velikost stavbnega zemljišča, vrednost točke in dobljeno število točk glede na opremljenost, lego in namembnost stavbnega zemljišča.

V pripravi je zakon o davku na nepremičnine, ki bo vzpostavil red na tem področju. S tem davkom bo ukinjeno nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča in davek od premoženja.

Ključne besede: nadomestilo, stavbno zemljišče, komunalna opremljenost, lega, namembnost, zavezanec.

SUMMARY

On the territory of the Republic of Slovenia a tax must be paid for the use of developed or undeveloped building land.

The person liable for payment is the direct user of the land or building. This includes natural as well as legal persons.

The amount of tax (substitute) to be paid is calculated according to a point system determined by the communal council, which above all takes into account services available, the location and purpose of the building site. The communal council also determines the criteria for exemption from payment and the value of the points. On the level of substitute influence the largeness of building site, point value and obtained number of points depended from services available, position and purpose of use of building site.

A law governing property tax is being drawn up which will put this area into order and consequentially with this law will be cancelled the tax for use of building site and property tax.

Key terms: tax, building land, services, location of use, purpose, person liable for payment.

UDK 336.121:352(043.2)

VSEBINA

1 UVOD	1
2 TEORETIČNE OSNOVE NADOMESTILA ZA UPORABO STAVBNEGA ZEMLJIŠČA	3
2.1 Splošno o NUSZ.....	3
2.2 Razlaga pojmov	3
2.3 Davčni elementi NUSZ	4
2.3.1 Davčna osnova in stopnja.....	4
2.3.2 Zavezanec	5
2.4 Način obračuna.....	6
2.5 Površine, od katerih se plačuje nadomestilo	7
2.5.1 Nezazidana stavbna zemljišča	7
2.5.2 Zazidana stavbna zemljišča	8
2.6 Oprostitev	8
3 PRAVNE PODLAGE	10
4 OBČINA GORENJA VAS–POLJANE	11
4.1 Predstavitev občine Gorenja vas–Poljane	11
4.2 Odlok o NUSZ v Občini Gorenja vas–Poljane	12
4.2.1 Kdo in zakaj plačuje NUSZ	12
4.2.2 Območja, na katerih se plačuje nadomestilo	12
4.2.3 Merila za določitev višine nadomestila.....	12
4.2.4 Določanje višine nadomestila.....	14
4.2.5 Oprostitev plačila	17
4.3 Kriterij in natančnejša določila odloka o NUSZ v občini Gorenja vas–	18
4.3.1 Kriterij za določitev stanovanjskih in poslovnih površin.....	18
4.3.2 Kriterij za določanje stopnje komunalne opremljenosti.....	19
4.3.3 Kriterij za oprostitev plačila nadomestila.....	19
4.3.4 Kriteriji, po katerih so razvrščena posamezna naselja v določene razrede	21
5 PRIMER IZRAČUNA NUSZ V OBČINI GORENJA VAS-POLJANE	22
5.1 Zazidana stavbna zemljišča	22
5.2 Nezazidana stavbna zemljišča	26
6 DAVEK NA NEPREMIČNINE	28
6.1 Obstoječi sistem dajatev na nepremičnine	28
6.2 Razlogi za uvedbo davka na nepremičnine v Sloveniji.....	29
6.3 Izhodišča novega sistema davka na nepremičnine	30

7 SKLEP.....	33
LITERATURA	35

PONAZORILA

Tabela 4.1 Število točk glede na komunalno opremljenost	13
Tabela 4.2 Število točk glede na lego in namembnost.....	14
Tabela 5.1 Komunalna opremljenost zazidanih stavbnih zemljišč	22
Tabela 5.2 Izračun NUSZ za gospodarske dejavnosti.....	22
Tabela 5.3 Izračun NUSZ za poslovne dejavnosti	23
Tabela 5.4 Izračun NUSZ za trgovinske in storitvene dejavnosti	23
Tabela 5.5 Izračun NUSZ za družbene dejavnosti in javne funkcije	23
Tabela 5.6 Izračun NUSZ za stanovanjski namen	24
Tabela 5.7 Izračun NUSZ za počitniški namen.....	24
Tabela 5.8 Prihodki proračuna občine Gorenja vas – Poljane za leto 2006.....	25
Tabela 5.9 Znesek NUSZ v občinskem proračunu po dejavnostih	25
Tabela 5.10 Izračun NUSZ za nezazidano stavbno zemljišče za stanovanjski namen ...	26



1 UVOD

Financiranje občin je del javnih financ, kjer skušajo lokalne skupnosti s pomočjo zbranih prihodkov opravljati tiste naloge, ki so nujno potrebne za nemoteno delo in življenje svojih občanov. Pomembno je, da občina zbere dovolj finančnih sredstev, saj le tako lahko izvršuje vse naloge.

Sredstva, ki jih občina potrebuje za izvajanje nalog, ki so določene z zakonom ali ustavo, se štejejo za primeren obseg sredstev za financiranje lokalnih zadev javnega pomena.

Viri občinskih prihodkov se delijo v tri velike skupine: lastni občinski viri, sredstva države in zadolževanje.

Moje diplomsko delo bo segalo na področje lastnih občinskih prihodkov.

Občinam v Sloveniji pripadajo za financiranje javne porabe prihodki od davkov, taks in drugih dajatev ter drugi prihodki v skladu s posebnimi zakoni. Občine samostojno odločajo o porabi svojih prihodkov, za svoje obveznosti pa odgovarjajo z vsemi svojimi razpoložljivimi sredstvi (Bašelj, 1999, str. 15).

Lastni občinski prihodki so (Zakon o financiranju občin, 21.-23. člen):

- 35% dohodnine,
- davek na dediščine in darila,
- davek na dobitke od iger na srečo,
- davek na promet nepremičnin,
- upravne takse,
- posebna taksa za uporabo igralnih avtomatov zunaj igralnic,
- davek od premoženja,
- nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča,
- krajevna turistična taksa,
- komunalne takse,
- pristojbine,
- odškodnina zaradi spremembe namembnosti kmetijskega zemljišča in gozda,
- odškodnine in nadomestila za degradacijo in uzurpacijo prostora in onesnaževanje okolja,
- prihodki uprave,
- prihodki, določeni z drugimi akti.

V svojem delu bom natančneje predstavila dajatev nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča (v nadaljevanju NUSZ), in sicer na primeru občine Gorenja vas-Poljane. Višino NUSZ določajo občine samostojno in stopnje obremenitve niso predpisane z zakonom. Zaradi tega prihaja med posameznimi občinami do razlik v višine obremenitve posameznega zavezanca z naslova NUSZ.

Glavni cilj diplomske naloge je ugotoviti, zakaj se to nadomestilo sploh plačuje in kdo so zavezanci za plačilo te dajatve. Ugotoviti želim tudi, zakaj prihaja do razlik v višini plačila med posamezniki in zakaj se ta denar porablja. Poleg tega želim predstaviti, kako je z odmero NUSZ v naši občini in kriterije za določanje višine nadomestila.

Diplomska naloga je sestavljena iz petih poglavij. V prvem poglavju, so predstavljene teoretične osnove NUSZ: razloženi so pojmi v zvezi z NUSZ in predstavljeni davčni elementi NUSZ.

V naslednjem poglavju so navedene pravne podlage za omenjeno nadomestilo.

V tretjem večjem poglavju so podrobneje predstavljene značilnosti NUSZ v občini Gorenja vas – Poljane, razložen je odlok o NUSZ v omenjeni občini ter kriteriji in natančnejša določila tega odloka.

V četrtem poglavju bom prikazala primer izračuna NUSZ v občini Gorenja vas–Poljane.

Predstavljen tudi davek na nepremičnine, ki je v pripravi. Z davkom na nepremičnine se želijo v obdavčitev zajeti objekti in zemljišča kot del premoženja fizičnih in pravnih oseb. Davek na nepremičnine bo nadomestil davek na posest stavb, določen v zakonu o davkih občanov, in nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča, ki je določeno v zakonu o stavbnih zemljiščih. Prihodki od davka na nepremičnine bodo tako kot sedaj vir občinskih proračunov, saj se bo s tem davkom financirala občina, na območju katere je nepremičnina.

2 TEORETIČNE OSNOVE NADOMESTILA ZA UPORABO STAVBNEGA ZEMLJIŠČA

2.1 Splošno o NUSZ

Na področju Republike Slovenije se za uporabo stavbnega zemljišča, tako zazidanega kot nezazidanega, plačuje nadomestilo. Spada med lastne občinske prihodke in predstavlja enega najpomembnejših virov lokalne skupnosti, ki ga lahko s svojim odlokom udejanji ali pa ne udejanji (MF RS, 2005, str. 8).

Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča se plačuje na območju mest in naselji mestnega značaja; na območjih, ki so določena za stanovanjsko in drugačno kompleksno graditev; na območjih, za katere je sprejet prostorski izvedbeni načrt in na drugih območjih, ki so opremljena z vodovodnim in električnim omrežjem (Zakon o stavbnih zemljiščih, 58. člen).

Občinski svet določi območja, na katerih se plačuje NUSZ, in merila za določitev višine tega nadomestila, ki so ga dolžni plačevati zavezanci.

Vrednost točke za zavezance sprejme vsako leto občinski svet. Na podlagi občinskega odloka o nadomestilu ter sklepa občinskega sveta o vrednosti točke za tekoče leto Davčna uprava Republike Slovenije na osnovi odmernih odločb pobira in izterjuje nadomestilo za uporabo stavbnih zemljišč za vse občine v Republiki Sloveniji. Nadomestilo služi za urejanje komunalnih potreb v naseljih ter pripravo zemljišč za graditev (Možina, 2000, str. 22).

Sredstva iz naslova NUSZ so namenska in se uporabljajo izključno za opremljanje stavbnih zemljišč, urejanje javnih površin ter vse ostale posege za dvig nivoja komunalnega standarda vseh prebivalcev v občini (Interno gradivo občine GVP, 2005).

2.2 Razlaga pojmov

Javna infrastruktura

Javna infrastruktura so objekti in omrežja, ki so neposredno namenjeni izvajanju gospodarskih javnih služb na področju komunalnega in vodnega gospodarstva, varstva okolja, energetike, prometa in zvez ter drugi objekti, če je to določeno z zakonom. Javna infrastruktura so tudi komunalni objekti, katerih uporaba je pod enakimi pogoji namenjena vsem; kot so ulice, tržnice, igrišča, parkirišča, pokopališča, parki, zelenice, rekreacijske površine in podobno (Zakon o stavbnih zemljiščih, 3. člen).

Stanovanjska površina

Stanovanjska površina je čista tlorisna površina sob, predsobe, hodnikov v stanovanju, kuhinje, kopalnice, shrambe in drugih zaprtih prostorov stanovanja ter čista tlorisna površina garaže za osebne avtomobile (Zakon o stavbnih zemljiščih, 60. člen).

Poslovna površina

Poslovna površina je čista tlorisna površina poslovnega prostora in vseh prostorov, ki so funkcionalno povezani s poslovnim prostorom. Poslovne površine so tudi površine zemljišč, ki so namenjene poslovni dejavnosti: nepokrita skladišča, parkirišča in delavnice na prostem (Zakon o stavbnih zemljiščih, 60. člen).

Zazidano stavbno zemljišče

Za zazidano stavbno zemljišče se štejejo zemljišča, na katerih so gradbene parcele z zgrajenimi stavbami in gradbenimi inženirskimi objekti, ki niso objekti gospodarske javne infrastrukture, in tista zemljišča, na katerih se je na podlagi dokončnega gradbenega dovoljenja začelo z gradnjo stavb in gradbenih inženirskih objektov, ki niso objekti gospodarske javne infrastrukture. Če določena stavba gradbene parcele še nima določene, se do njene določitve za zazidano stavbno zemljišče šteje tisti del površine zemljiške parcele, na kateri stoji takšna stavba (fundus), pomnožene s faktorjem 1.5, preostali del površine takšne zemljiške parcele pa se šteje za nezazidano stavbno zemljišče (Zakon o graditvi objektov, 218. člen).

Nezazidano stavbno zemljišče

Za nezazidana stavbna zemljišča se štejejo tista zemljišča, za katera je z izvedbenim prostorskim aktom določeno, da je na njih dopustna gradnja stanovanjskih in poslovnih stavb, ki niso namenjene za potrebe zdravstva, socialnega in otroškega varstva, šolstva, kulture, znanosti, športa in javne uprave, in da je na njih dopustna gradnja gradbenih inženirskih objektov, ki niso objekti gospodarske javne infrastrukture in niso namenjeni za potrebe zdravstva, socialnega in otroškega varstva, šolstva, kulture, znanosti, športa in javne uprave, in če je za njih zagotovljena oskrba s pitno vodo in energijo, odvajanje odplak in odstranjevanje odpadkov ter dostop na javno cesto in če ležijo znotraj območja, za katerega je občina z odlokom o nadomestilu določila, da se plačuje NUSZ (Zakon o graditvi objektov, 218. člen).

2.3 Davčni elementi NUSZ

2.3.1 Davčna osnova in stopnja

Pri vsaki obdavčitvi država določi osnovo, od katere se plačuje davek po predpisani davčni stopnji (Slovenski veliki leksikon, 2004, str. 381)

Čeprav dajatev NUSZ urejata Zakon o stavbnih zemljiščih in Zakon o graditvi objektov, zakona ne predpisujeta osnove in stopnje in tudi ne uvedbe te dajatve. Tako imajo nekatere občine to dajatev uvedeno le za nekatera območja.

Vsaka občina sama, povsem neodvisno, določa višino NUSZ. Pri tem občine uporabljajo vsaka svoj točkovni sistem in samostojno vsako leto določajo vrednost točke.

Občine določijo območja, za katera se plačuje nadomestilo, in višino nadomestila. Pri tem upoštevajo zlasti opremljenost stavbnega zemljišča s komunalno infrastrukturo, lego in namembnost stavbnega zemljišča.

Osnova za izračun višine nadomestila je tako vrednost, ki se ugotovi na podlagi točkovanja in površine.

Višina nadomestila se določi tako, da se skupno število točk, ugotovljenih glede na veljavni odlok za posamezno občino, pomnoži s čisto tlorisno površino oziroma s površino nezazidanega stavbnega zemljišča ter z vrednostjo točke, valorizirano skladno z Zakonom o financiranju občin in po podatkih Statističnega urada RS (Okroglič, 2004, str. 21).

2.3.2 Zavezanec

Davčni zavezanec je oseba, ki jo pri vsaki obdavčitvi, določi država in je zavezana plačevati davek (Slovenski veliki leksikon, 2004, str. 381). Davčni zavezanci so tako fizične kot pravne osebe, odvisno od vrste davka.

Pravice in dolžnosti davčnih zavezancev (MF, <http://www.durs.gov.si>)

Pravica do informiranja in pomoči: davčni zavezanci imajo pravico do sprotnega informiranja in pomoči pri izpolnjevanju obveznosti in uveljavljanu pravic, ki izhajajo iz davčnih predpisov, da lahko pravilno in pravočasno napovedo, obračunajo in plačajo davek.

Pravica do gotovosti: davčni zavezanci imajo pravico vnaprej poznati svoje davčne obveznosti. Davčne obveznosti ne morejo biti predpisane za nazaj s spremembo predpisov ali tolmačenj predpisov.

Pravica do nepristranskosti: davčni zavezanci so upravičeni do nepristranske in pravične uporabe davčnih predpisov. Imajo pravico plačati le toliko davka, kot je določeno z zakonom. Možnost zmanjševanja glede na njihov osebni položaj ter dohodke je dovoljena le v skladu s predpisi.

Pravica do zasebnosti: davčni zavezanci lahko upravičeno pričakujejo, da jih davčni organ v primeru pravilnega in pravočasnega napovedovanja obračunavanja in plačevanja davka ne bo posebej vznemirjal.

Pravica do zaupnosti in tajnosti: davčni zavezanci imajo pravico do zaupnosti in tajnosti podatkov, ki jih posredujejo davčnemu organu v davčnem postopku, ter drugih podatkov, ki jih davčni organ pridobi v zvezi z njihovo davčno obveznostjo, razen v primerih, ki jih določa zakon.

Pravica do pritožbe: davčni zavezanci imajo z zakonom zagotovljeno pravico do pritožbe ali ugovora, če se ne strinjajo z odločitvijo davčnega organa.

Pravica do zastopanja: davčni zavezanci imajo v davčnem postopku pravico določiti svojega zastopnika ali pooblaščenca.

Pravica do vljudnosti: davčni organ je v postopkih zoper davčne zavezance dolžan ravnati vljudno in v skladu z načeli etike davčnih delavcev.

Dolžnost dajanja podatkov: dajanje podatkov v zvezi z odmero in izterjavo davčne obveznosti je ena od osnovnih dolžnosti davčnih zavezancev. Dolžnost dajanja podatkov se nanaša tako na davčne zavezance same kot na tretje osebe, ki razpolagajo s podatki davčnih zavezancev.

Dolžnosti izpolnjevanja predpisanih obrazcev: davčni zavezanci so dolžni izpolnjevati predpisane obrazce, na podlagi katerih sami obračunajo davek ali na podlagi katerih davčni organ ugotovi njihov davčno obveznost.

Dolžnost uporabe identifikacijske številke za davčne namene: davčni zavezanci so zaradi pravilnega ugotavljanja davčnih obveznosti dolžni uporabljati davčno številko, ki jim jo dodeli davčni organ, v vseh razmerjih, ki so povezana z ugotavljanjem davčne obveznosti.

Dolžnost pravočasnega plačevanja davka: davčni zavezanci so dolžni plačati odmerjeni znesek davka v predpisanem roku. V nasprotnem primeru davčni organ z ukrepi, določenimi v zakonu, davčni dolg prisilno izterja. Davčni zavezanci imajo glede na okoliščine pravico do odloga, obročnega plačila, delnega odpisa ali odpisa davčne obveznosti.

Zavezanec za plačilo nadomestila je neposredni uporabnik zemljišča oziroma stavbe ali dela stavbe (imetnik pravice razpolaganja oziroma lastnik, najemnik stanovanja ali poslovnega prostora, imetnik stanovanjske pravice) (Zakon o stavbnih zemljiščih, 62. člen).

Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča določi zavezancu občina na podlagi odloka in vrednosti točke, odločbo pa mu izda Davčna uprava Republike Slovenije.

2.4 Način obračuna

Za davke, prispevke in druge dajatve poznamo tri načine izpolnitve davčne obveznosti: davčni obračun, davčni odtegljaj, davčna odločba. Za posamezno vrsto davka način določi poseben zakon; če poseben zakon ne določi izpolnitve, je po Zakonu o davčnem postopku to davčni obračun. Davčni obračun je način, pri katerem zavezanec sam prijavi osnovo in si davek tudi odmeri. Vsebino obračuna predpiše minister s pravilnikom. Podatki v obračunu pa morajo ustrezati podatkom iz poslovnih knjig in drugih evidenc zavezanca (Kovač, 2006, str. 6).

Na podlagi zakona o stavbnih zemljiščih občine z odloki določajo območja, na katerih se plačuje nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča, in merila za določitev višine tega nadomestila, ki so ga dolžni plačevati zavezanci, kot tudi merila za popolno in delno oprostitev plačila nadomestila.

Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča določi občinski svet v skladu z dogovorom o usklajevanju meril in območij, na katerih se plačuje nadomestilo in za določanje nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča, ki ga sklenejo občine, pri čemer upoštevajo zlasti (Zakon o stavbnih zemljiščih, 61. člen):

- opremljenost stavbnega zemljišča s komunalnimi in drugimi objekti in napravami in možnost priključitve za te objekte in naprave;
- lego in namembnost ter smotrno izkoriščanje stavbnega zemljišča;
- izjemne ugodnosti v zvezi s pridobivanjem dohodka v gospodarskih dejavnostih;
- merila za oprostitev plačevanja za uporabo stavbnega zemljišča.

Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča plačuje zavezanec na podlagi odločbe, ki mu jo izda davčni organ področja, kjer leži nepremičnina.

Davčni organ izda odločbe po uradni dolžnosti na podlagi občinskega odloka in vrednosti točke, veljavne na dan 1. januarja leta, za katero se določa nadomestilo. Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča določi zavezancem davčni organ na podlagi podatkov, ki mu jih posredujejo občine do 31. marca za tekoče leto oziroma v roku treh mesecev po prejemu podatkov (MF, <http://www.durs.gov.si>).

Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča se plačuje za leto vnaprej. Zavezanec plačuje nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča, v kolikor le-to presega 50.000 tolarjev, v dveh polletnih obdobjih, razen če občinski odlok ne določa drugače (MF, <http://www.durs.gov.si>).

Če se med letom spremeni zavezanec za plačilo nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča, ima zavezanec, ki mu je bila izdana odločba, v roku 15 dni po spremembi pravico zahtevati, da se odločba spremeni tako, da se njegova obveznost zmanjša in novemu zavezancu določi ustrezní znesek nadomestila (MF, <http://www.durs.gov.si>).

2.5 Površine, od katerih se plačuje nadomestilo

Nadomestilo se plačuje za uporabo nezazidanega in zazidanega stavbnega zemljišča.

2.5.1 Nezazidana stavbna zemljišča

Nadomestilo za uporabo nezazidanega stavbnega zemljišča se plačuje od površine nezazidanega stavbnega zemljišča, ki je po prostorskem izvedbenem načrtu določeno za

gradnjo oziroma za katero je pristojni organ izdal lokacijsko dovoljenje (Zakon o stavbnih zemljiščih, 60. člen).

Višino obremenitve nezazidanih stavbnih zemljišč lahko občine določajo povsem avtonomno – obremenijo jih lahko bodisi več kot zazidana bodisi enako kot zazidana, lahko pa tudi reducirano glede na zazidana.

Z različno obremenitvijo nezazidanih stavbnih zemljišč lahko občina doseže, da se začno lastniki zavedati, da lastninska pravica ni neomejena. Če se skupnost zave, da je potreben določen razvoj na določenem področju, in če je na tem področju lokalna skupnost že vložila sredstva za izgradnjo komunalne infrastrukture, je prav, da na nek način skupnost dobi sredstva povrnjena (Trobiš, 2003, str. 9).

Tako se lahko občine odločijo, da bodo bolj obremenile tista nezazidana stavbna zemljišča, ki so tržno najbolj zanimiva, ali pa zemljišča na tistih območjih, kjer je občina v preteklih letih izvedla komunalno ureditev.

2.5.2 Zazidana stavbna zemljišča

Nadomestilo za uporabo zazidanega stavbnega zemljišča se plačuje od stanovanjske oziroma poslovne površine stavbe.

Za stanovanjsko površino se šteje čista tlorisna površina stanovanja in garaže za osebne avtomobile.

Poslovna površina pa je čista tlorisna površina poslovnega prostora, ter ostalih prostorov, ki so s poslovnim prostorom funkcionalno povezani.

Občinski svet lahko določi, da so poslovne površine tudi površine zemljišč, ki so namenjene poslovni dejavnosti, kot so nepokrita skladišča, parkirišča, delavnice na prostem in podobno (Zakon o stavbnih zemljiščih, 60. člen).

2.6 Oprostitve

Obveznost plačila določenega davka ali dajatve ne velja za vse zavezance, saj so določeni davčni zavezanci deležni davčne oprostitve (Čebašek, 2005, str. 29). Oprostitve so lahko deležni le delno ali pa v celoti. Oprostitve določenega davka predpisujejo ustrezni zakoni in odloki.

Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča se ne plačuje za zemljišče, ki se uporablja za potrebe ljudske obrambe, za objekte tujih držav, ki jih uporabljajo tuja diplomatska in konzularna predstavništva ali v njih stanuje njihovo osebje, za objekte mednarodnih in meddržavnih organizacij, ki jih uporabljajo te organizacije ali v njih stanuje njihovo osebje, če ni v mednarodnem sporazumu drugače določeno, in za

stavbe, ki jih uporabljajo verske skupnosti za svojo versko dejavnost (Zakon o stavbnih zemljiščih, 59. člen).

Nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča se na lastno zahtevo za dobo 5 let oprosti občan, ki je kupil novo stanovanje kot posamezen del stavbe ali zgradil, dozidal oziroma nadzidal družinsko stanovanjsko hišo, če je v ceni stanovanja oziroma družinske stanovanjske hiše ali če je neposredno plačal stroške za urejanje stavbnega zemljišča po določbah tega zakona.

Petletna doba oprostitve plačevanja nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča začne teči od dneva vselitve v stanovanje ali v stanovanjsko hišo (Zakon o stavbnih zemljiščih, 59. člen).

Občinski svet lahko predpiše oprostitev oziroma delno oprostitev plačila nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča tudi za občane z nižjimi dohodki in občane, ki so organizirano vlagali družbena sredstva v izgradnjo komunalnih objektov in naprav, v skladu z zakonom (Zakon o stavbnih zemljiščih, 59. člen).



3 PRAVNE PODLAGE

Pravne podlage za obračun NUSZ so:

- Zakon o stavbnih zemljiščih (Uradni list SRS, št. 18/84, 32/85, 33/89, Ur.l. RS, št. 24/92, 44/97)

Zakon določa, zakaj se to nadomestilo plačuje, kdo so zavezanci za plačilo, kako se določi osnova za plačilo, navaja oprostitev plačila ter zakaj se pridobljena sredstva porabljajo.

- Zakon o davčnem postopku – ZdavP-1 (Uradni list RS, št. 18/96, 78/96-Odl.US, 87/97, 35/98-Odl.US, 82/98, 91/98, 1/99, 108/99, 37/01-Odl.US, 97/01, 14/03, 31/03-Odl.US, 33/03-Skl.US, 105/03-Odl.US, 109/04-Odl.US, 21/06-UPB2)

Zakon ureja:

- pobiranje davkov;
- pravice in obveznosti zavezancev za davek, državnih in drugih organov, ki so v skladu z zakonom pristojni za pobiranje davkov, ter drugih oseb v postopku pobiranja davkov;
- varovanje podatkov, pridobljenih v postopku pobiranja davkov.

Po tem zakonu postopa davčni organ, kadar v davčnih in drugih stvareh odloča o obveznih dajatvah in o pravicah posameznikov, pravnih oseb in drugih strank, ter državni in drugi organi, kadar so po drugih predpisih dolžni uporabljati ta zakon.

Določbe tega zakona veljajo tudi za posameznike, pravne osebe in druge stranke ter državne in druge organe, kadar so davčni zavezanci ali kadar za davčnega zavezanca obračunavajo in plačujejo davke ali so jim naložene druge dolžnosti v zvezi z ugotavljanjem obveznosti davčnih zavezancev.

Davčni organ po tem zakonu je Davčna uprava Republike Slovenije.

- Zakon o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 110/02, 47/04, 102/04-UPB)

S tem zakonom je opredeljeno, kaj se za izračunavnje NUSZ šteje za zazidana in kaj za nezazidana stavbna zemljišča ter kako občine pridobijo te podatke.

- Občinski odloki o nadomestilu za uporabo stavbnih zemljišč

V njih je opredeljeno kako posamezne občine izvajajo politiko tega nadomestila. Navedena so območja, na katerih se plačuje nadomestilo, merila za določitev višine nadomestila, določanje višine nadomestila in oprostitev plačila nadomestila. Občine morajo odloke uskladiti z določbami prej navedenih zakonov.

4 OBČINA GORENJA VAS-POLJANE

4.1 Predstavitev občine Gorenja vas-Poljane

V osrednjem delu Poljanske doline je bila v letu 1994 ustanovljena občina Gorenja vas-Poljane.

Za Poljansko dolino je, za razliko od Selške doline, mogoče reči, da v času po 2. svetovni vojni ni doživela take industrializacije, kot npr. Železniki ali Škofja Loka. V dolini sta bili dve večji podjetji: Marmor Hotavlje in Termopol Sovodenj, ki obe uspešno poslujeta še danes.

Občina se tudi danes ne more pohvaliti s številnimi podjetji. Vse bolj se v občini uveljavlja drobno gospodarstvo. Po zadnjih podatkih je v občini kar 97 samostojnih podjetnikov.

Pomembno mesto v občini zajema kmetijstvo. Občina v svojem programu pomoči kmetijam nadaljuje z dolgoročnimi ukrepi pri ohranjanju ter povečevanju pridelave kmetijskih pridelkov. Vse več pozornosti namenja ukrepom za preprečevanje zaraščanja kmetijskih zemljišč in ukrepom za spodbujanje razvoja novih dejavnosti na kmetijah. V to sodi zlasti ekološko kmetovanje, dopolnilne in dodatne dejavnosti na kmetijah, kot tudi spodbujanje razvoja že obstoječih in manj razvitih dejavnosti (npr. reja drobnice).

V občini, ki meri 153 km² živi 7070 prebivalcev v 6 krajevnih skupnostih. Skupno 73 naselji daje občini pečat razpršenega tipa poselitve. Gorenja vas je današnje upravno središče.

Prebivalci so se že zgodaj pričeli zavedati številnih prednosti tega prostora, tu so se od 70. let naprej osnovali številne kmetije odprtih vrat, kmečki turizmi, penzioni. Gosto so posejani zlasti v okolici zimsko-športnega središča na Starem vrhu, ki je zopet zaživel ob pomoči občine. Tu je 40 ha urejenih smučišč.

V občini deluje veliko kulturnih, športnih in turističnih društev. O tem pričajo tudi tradicionalne prireditve, ki potekajo preko celega leta.

Občina je ustanoviteljica dveh javnih zavodov s področja osnovnošolskega izobraževanja in predšolske vzgoje. Skupaj z novo oblikovanimi občinami, iz prejšnje občine Škofja Loka, pa je soustanoviteljica šestih javnih zavodov s področja družbenih dejavnosti, to je osnovnošolskega izobraževanja, izobraževanja za odrasle, glasbenega šolstva, kulture, zdravstva in lekarniške dejavnosti.

Na gospodarskem področju je občina Gorenja vas-Poljane soustanoviteljica Razvojne agencije Sora, Lokalne turistične organizacije Sora, za informativno dejavnost pa skrbi Radio Sora. Komunalno dejavnost izvaja občina s pomočjo koncesionarja za odvoz odpadkov.

Občino Gorenja vas-Poljane že tretji mandat vodi župan, ki svojo funkcijo opravlja nepoklicno. V občinskem svetu je 17 članov, ki so predstavniki političnih strank. Občina ima nadzorni odbor ter 5 odborov občinskega sveta (Statut občine GVP, 10., 14. in 24. člen).

4.2 Odlok o NUSZ v Občini Gorenja vas–Poljane

4.2.1 Kdo in zakaj plačuje NUSZ

Zavezanec za plačilo nadomestila je neposredni uporabnik zemljišča oziroma stavbe ali dela stavbe (imetnik pravice razpolaganja oziroma lastnik, najemnik stanovanja ali poslovnega prostora, imetnik stanovanjske pravice).

Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča se plačuje od zazidanega in nezazidanega stavbnega zemljišča.

Nadomestilo za uporabo zazidanega stavbnega zemljišča se plačuje od stanovanjske oziroma poslovne površine.

4.2.2 Območja, na katerih se plačuje nadomestilo

Nadomestilo za zazidana stavbna zemljišča se plačuje za vsa naselja v občini, ki so razvrščena v štiri območja. Območja so določena glede na: opremljenost stavbnih zemljišč s komunalno infrastrukturo, gostoto javnih funkcij in poslovnih dejavnosti, oddaljenost od upravnega središča občine in dostopnost z javnimi prometnimi sredstvi. Pri uvrščanju zavezancev za plačilo nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča v IV. območje se dodatno upošteva strnjenost poselitve.

4.2.3 Merila za določitev višine nadomestila

Za določitev višine nadomestila se upoštevajo naslednja merila:

- opremljenost stavbnega zemljišča s komunalnimi in drugimi objekti in napravami ter dejanska možnost priključitve;
- namembnost in lega stavbnega zemljišča.

Višina nadomestila se določa z metodo točkovanja.

Glede na komunalno opremljenost stavbnih zemljišč se posamezno stavbno zemljišče ovrednoti z naslednjim številom točk (glej Tabela 4.1).

Tabela 4.1 Število točk glede na komunalno opremljenost

	OPREMLJENOST	ŠTEVILO TOČK
1.	Vodovod	10
2.	Električno omrežje	10
3.	Telefonsko omrežje	10
4.	Javna kanalizacija	10
5.	Javna razsvetljava	10
6.	Toplovod, plinovod	15
7.	Makadamska cesta	5
8.	Asfaltna cesta	10
9.	Sodobno opremljena cesta z robniki in hodniki za pešce	15
10.	Kabelsko-informacijski sistem	15
11.	Urejena javna parkirišča	5
12.	Vzdrževane zelene in rekreacijske površine	10

Vir: Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnih zemljišč v Občini Gorenja vas–Poljane, 8. člen

Namembnost stavbnih zemljišč se po tem odloku razvršča v skupine po dejavnostih, kot sledi (Odlok o NUSZ v občini GVP, 9. člen):

A – gospodarske dejavnosti: predelovalne in proizvodne dejavnosti, rudarstvo, gradbeništvo, oskrba z elektriko in plinom;

B – poslovne dejavnosti in poslovne storitve: finančno posredništvo, zavarovalništvo, poslovanje z nepremičninami, izposoja in dajanje v najem izdelkov široke porabe, računalništvo, pravne, računovodske, knjigovodske in revizijske dejavnosti, davčno svetovanje, podjetniško svetovanje, projektiranje, inženiring in tehnično svetovanje, prirejanje iger na srečo in druge poslovne dejavnosti;

C – trgovinske in druge storitvene dejavnosti: trgovina na debelo in drobno ter posredništvo, kmetijstvo, gozdarstvo, lov, ribištvo, domača obrtna dejavnost, popravila motornih vozil in izdelkov široke porabe, gostinstvo in turizem, storitve potovalnih agencij, poštna in telekomunikacijske storitve, promet in skladiščenje, poizvedovalne dejavnosti in varovanje, filmska in video dejavnost, zasebne zdravstvene in veterinarske storitve, ostale osebne storitve (saloni) in druge dejavnosti, namenjene pridobitni dejavnosti;

D – za namene družbene dejavnosti ter javnih funkcij in storitev: javne ustanove s področja zdravstva, vzgoje in izobraževanja, kulture in umetnosti, socialno varstvo, politične organizacije, raziskovanje in razvoj, komunalna dejavnost, dejavnost pomožnih služb vlade, posebne dejavnosti za celotno družbeno skupnost;

E – za stanovanjske namene (stalno bivanje): individualni stanovanjski objekti, večnamenski stanovanjski objekti, samski domovi, dijaški domovi, domovi za ostarele občane;

F – za počitniške objekte: hiše, stanovanja in apartmaji, ki so namenjeni za počitek in oddih.

Število točk glede na lego in namembnost stavbnega zemljišča prikazuje Tabela 4.2.

Tabela 4.2 Število točk glede na lego in namembnost

NAMEMBNOST	I.območje	II.območje	III.območje	IV.območje
A - gospodarske dejavnosti	160	120	100	80
B - poslovne dejavnosti	200	150	100	70
C - trgovinske in storitvene	160	120	70	50
D - družb.dej, javne funkcije	100	80	60	30
E - stanovanjski namen	50	40	20	10
F - počitniški	50	50	50	50

Vir: Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnih zemljišč v Občini Gorenja vas–Poljane, 10. člen

Nadomestilo za nezazidano stavbno zemljišče se plačuje na območju celotne občine, glede na razvrstitev naselij na posamezna območja. Obračuna se tako, da seštevek točk, ugotovljenih glede na opremljenost, lego in namembnost, pomnožimo s faktorjem 0.3.

4.2.4 Določanje višine nadomestila

Nadomestilo za zazidano stavbno zemljišče se odmerja letno od stanovanjske oziroma poslovne površine stavbe (v kvadratnih metrih).

Višina nadomestila za zazidano stavbno zemljišče se določa tako, da se skupno število točk pomnoži s stanovanjsko ali poslovno površino in z vrednostjo točke za izračun nadomestila. Za obstoječe dotrajane objekte, ki trenutno niso v uporabi, se za stanovanjsko oziroma poslovno površino šteje tlorisna površina objekta in se pri vrednotenju upošteva 50% točk, ugotovljenih glede na opremljenost, lego in namembnost.

Višina nadomestila za nezazidano stavbno zemljišče se odmeri letno od kvadratnega metra površine, ki je po prostorskem izvedbenem aktu določena za gradnjo oziroma je bilo zanjo izdano lokacijsko dovoljenje, pomnoženo s številom točk in vrednostjo točke.

Vrednost točke za izračun nadomestila, na predlog župana, določi do konca leta za naslednje leto s sklepom občinski svet.

Vrednost točke se polletno valorizira na podlagi indeksa rasti cen na drobno po podatkih Zavoda RS za statistiko.

Za odmero, pobiranje, izterjavo in nadziranje plačevanja nadomestila je skladno z davčno zakonodajo pristojen davčni organ.

Nadomestilo se zavezancu odmeri na podlagi podatkov, ki jih posreduje uprava občine Gorenja vas–Poljane.

Uprava občine je dolžna davčnemu organu sproti oziroma najkasneje do zadnjega dne v mesecu za preteklo trimesečje posredovati podatke o spremembah, ki vplivajo na višino nadomestila.

Zazidana stavbna zemljišča

Občina za namene nadomestila za uporabo zazidanega stavbnega zemljišča brezplačno pridobi podatke katastra stavb. Podatke o površini zemljiških parcel, ki so vključene v območja, za katera je občina določila, da se na njih plačuje nadomestilo za uporabo zazidanega stavbnega zemljišča, pa pridobi občina tudi brezplačno iz drugih uradnih evidenc o zemljiškem katastru. Če fundus stavbe ni evidentiran v zemljiškem katastru kot samostojna zemljiška parcela ali del parcele, se za takšen fundus šteje tloris stavbe iz katastra stavb.

Občina z javnim naznanilom obvesti lastnike stavb in delov stavb o podatkih, ki še niso vpisani v kataster stavb kot katastrski ali registrski podatki, ter z njimi povezanih gradbenih inženirskih objektov, ki niso objekti javne infrastrukture o podatkih za odmero nadomestila za uporabo zazidanega stavbnega zemljišča. Javno naznanilo mora vsebovati: navedbo, da se razgrinjajo podatki za odmero nadomestila za uporabo zazidanega stavbnega zemljišča; kje in kdaj so takšni podatki na vpogled ter možnosti dajanja pripomb.

Če se zavezanec za plačilo nadomestila za uporabo zazidanega stavbnega zemljišča s podatki občine ne strinja, mora v roku enega meseca od javnega naznanila predlagati vpis novih podatkov ali predlagati vpis sprememb podatkov katastra stavb pri pristojni geodetski upravi v skladu s predpisi, ki urejajo evidentiranje nepremičnin.

Če zavezanec za plačilo nadomestila za uporabo zazidanega stavbnega zemljišča ne predlaga vpisa novih ali spremenjenih podatkov v skladu z določili prejšnjega odstavka, se šteje, da so podatki občine pravilni.

Občina, ki je obvestila zavezance za plačilo nadomestila za uporabo zazidanega stavbnega zemljišča o podatkih za odmero nadomestila za uporabo zazidanega

stavnega zemljišča, po dveh mesecih od javnega naznanila, za namene odmere nadomestila za uporabo zazidanega stavbnega zemljišča, ponovno brezplačno pridobi podatke katastra stavb.

Po vzpostavitvi katastra stavb obvesti lastnike stavb in delov stavb o vpisu tistih podatkov, ki so prevzeti iz drugih evidenc, če stavbe in deli stavb do tedaj niso vpisani v kataster stavb. Za ta namen ministrstvo, pristojno za geodetske zadeve, brezplačno pridobi podatke občin, ki so namenjeni za odmero nadomestil za uporabo stavbnih zemljišč. V primeru nestrinjanja z vpisanimi podatki so dolžni lastniki stavb in delov stavb v roku 30 dni od prejema obvestila prijaviti spremembe v skladu s predpisi, ki urejajo evidentiranje nepremičnin.

Zavezanec za plačilo nadomestila je dolžan vložiti prijavo nadomestila in vse spremembe, ki vplivajo na odmero nadomestila, in sicer v 30 dneh po nastanku obveznosti oziroma po nastanku spremembe uprave občine.

Zavezancem, ki podatkov ne sporočajo, pristojni občinski organ odmeri nadomestilo od 250 m² za stanovanje v individualnih stanovanjskih hišah, od 125 m² za stanovanje v dvo-ali več stanovanjskih hišah in počitniških objektih ter od 500 m² za površine, ki se namenjujejo za gospodarsko dejavnost, poslovno dejavnost, trgovinsko in storitveno dejavnost ali za družbeno dejavnost in javne funkcije. Če pristojni občinski organ oceni, da so dejanske površine večje od zgoraj navedenih, pa zavezanec podatkov ni sporočil, lahko pristojni občinski organ odmeri nadomestilo od dejanske površine.

Nezazidana stavbna zemljišča

Občina za namene odmere nadomestila za uporabo nezazidanega stavbnega zemljišča pridobi podatke, o namenski rabi prostora, iz lastnih evidenc. Podatke o površini zemljiških parcel, ki so vključene v območja, za katera je občina določila, da se na njih plačuje nadomestilo za uporabo nezazidanega stavbnega zemljišča, pridobi občina brezplačno iz uradnih evidenc zemljiškega katastra. Podatke o nezazidanih stavbnih zemljiščih, za katere je določeno, da je na njih dopustna gradnja stanovanjskih in poslovnih stavb, pridobi občina iz veljavnih občinskih in državnih izvedbenih prostorskih aktov.

Občina obvesti lastnike zemljiških parcel, ki se štejejo za nezazidano stavbno zemljišče, o podatkih za odmero nadomestila za uporabo nezazidanega stavbnega zemljišča z javnim naznanilom. Javno naznanilo mora vsebovati: navedbo, da se razgrinjajo podatki za odmero nadomestila za uporabo nezazidanega stavbnega zemljišča; kje in kdaj so takšni podatki na vpogled ter možnosti in rok dajanja pripomb. Če se zavezanec s podatki občine ne strinja mora v roku 30 dni, od javnega naznanila, predlagati vpis novih podatkov ali predlagati vpis sprememb podatkov pri občinskem upravnem organu. Če pa zavezanec ne predlaga vpisa novih ali spremenjenih podatkov, se šteje, da so podatki občine pravilni.

Občina, ki je obvestila zavezanca za plačilo nadomestila za uporabo nezazidanega stavbnega zemljišča o podatkih za odmero nadomestila za uporabo nezazidanega zemljišča, po dveh mesecih od javnega naznanila, za namene odmere nadomestila za uporabo nezazidanega stavbnega zemljišča, ponovno brezplačno pridobi podatke zemljiškega katastra in če je potrebno, tudi katastra stavb.

Po vzpostavitvi sistema zbirk podatkov na način, ki ga določajo predpisi, ki urejajo evidentiranje nepremičnin, ministrstvo, pristojno za prostorske zadeve, obvesti lastnike zemljiških parcel o vpisu tistih podatkov v sistem zbirk prostorskih podatkov, ki so prevzeti iz drugih evidenc. V primeru nestrinjanja z vpisanimi podatki so dolžni lastniki zemljiških parcel v roku 30 dni od prejema obvestila prijaviti spremembe v skladu s predpisi, ki urejajo evidentiranje nepremičnin.

4.2.5 Oprostive plačila

Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča se ne plačuje za zemljišče, ki se uporablja za namene ljudske obrambe, za objekte tujih držav, ki jih uporabljajo tuja diplomatska in konzularna predstavništva ali v njih stanuje njihovo osebje, za objekte mednarodnih in meddržavnih organizacij, ki jih uporabljajo te organizacije ali v njih stanuje njihovo osebje, če ni v mednarodnem sporazumu drugače določeno, in za stavbe, ki jih uporabljajo verske skupnosti za svojo versko dejavnost; prav tako se ne plačuje za objekte, ki so oproščeni plačila odškodnine zaradi spremembe namembnosti po 12. členu zakona o kmetijskih zemljiščih.

Nadomestilo se ne plačuje za objekte in zemljišča v lasti občine Gorenja vas-Poljane, ki so namenjeni opravljanju dejavnosti občinske uprave.

Nadomestilo se ne plačuje za nezazidano stavbno zemljišče, če je površina parcele manjša od 400 m².

Na obrazloženo zahtevo zavezanca se lahko delno ali v celoti oprosti plačilo nadomestila v naslednjih primerih (Odlok o NUSZ v občini GVP, 18. člen):

- za dobo pet let od vselitve v stanovanje, če je kupil novo stanovanje kot posamezen del stavbe ali zgradil, dozidal ali nadzidal družinsko stanovanjsko hišo, če je vračunano v ceni stanovanja oziroma družinske stanovanjske hiše ali če je neposredno plačal stroške za urejanje stavbnega zemljišča po določbah zakona o stavbnih zemljiščih;
- če zavezanec prejema socialno pomoč (pisno mnenje centra za socialno delo) ali varstveni dodatek;
- za dobo petih let od predaje v uporabo komunalnega objekta oziroma naprave, ki je bila zgrajena tudi s samopriskom zavezanca, tako da se pri določitvi višine nadomestila za to dobo ne upošteva opremljenost s tem objektom oziroma napravo;

- zaradi prizadetosti z elementarnimi nesrečami, do odprave posledic, ki so s tem dogodkom nastale in vplivajo na zavezančevo zmožnost plačila nadomestila;
- za dobo dveh let od prevzema obrata Alpina Gorenja vas prevzemniku za dejavnost v skladu s smernicami sprejete gospodarske strategije občine Gorenja vas–Poljane.

Oprostitev plačila nadomestila uveljavlja zavezanec z vlogo in dokazili pri upravi Občina Gorenja vas–Poljane, o kateri pa s sklepom odloči svet občine.

4.3 Kriterij in natančnejša določila odloka o NUSZ v občini Gorenja vas–Poljane

4.3.1 Kriterij za določitev stanovanjskih in poslovnih površin

Stanovanjska površina

V primeru definiranja zunanjih izmer objekta se za določitev čiste koristne površine upošteva faktor 0.85 v primeru debeline sten do 60 cm in faktor 0.75 v primeru debeline sten nad 60 cm (Interno gradivo občine GVP, 2005, str.1).

Poslovna površina

V primeru definiranja zunanjih izmer objekta se za določitev čiste koristne površine upošteva faktor 0.85 v primeru debeline sten do 60 cm in faktor 0.75 v primeru debeline sten nad 60 cm oziroma faktor 0.9, če gre za industrijske hale (Interno gradivo občine GVP, 2005, str.1).

Faktorji, navedeni kot alternativni način določanja čiste koristne površine, se uporabljajo v primeru, če uporabnik oziroma lastnik stanovanjskih oziroma poslovnih površin odkloni vpogled ali preveritev.

Obveznost za plačilo nadomestila za uporabo zazidanega stavbnega zemljišča nastopi, ko ima lastnik ali uporabnik možnost normalne uporabe le-te. Možnost normalne uporabe pomeni urejenost stanovanjske površine do faze, ko je omogočena normalna uporaba teh površin. To pomeni, da so vzdana okna, vrata, izdelani ometi in tlaki, vgrajena električna in vodovodna instalacija. Možnost normalne uporabe nastopi tudi, če npr. stene niso prepleskane, v prostorih ni pohištva, ni talne obloge, lestencev ipd.

Površine, ki se štejejo za zazidano stavbno zemljišče, vendar možnosti normalne uporabne še ni, se vrednotijo le s 50 odstotkov točk dobljenih glede na komunalno opremljenost, lego in namembnost.

4.3.2 Kriterij za določanje stopnje komunalne opremljenosti

Stopnja komunalne opremljenosti stavbnega zemljišča s komunalnimi objekti in napravami se določi z ocenjevanjem naslednjih vrst komunalnih objektov in naprav (Interno gradivo občine GVP, 2005, str.1-3):

- možnost priključitve na vodovod;
- možnost priključitve na električno omrežje;
- možnost priključitve na telefonsko omrežje;
- možnost priključitve na javno kanalizacijo;
- javna razsvetljava;
- toplovod, plinovod;
- makadamska cesta;
- asfaltna cesta;
- sodobno opremljena cesta z robniki in hodniki za pešce;
- kabelsko-informacijski sistem;
- urejena javna parkirišča;
- vzdrževane zelene in rekreacijske površine.

Osnovno izhodišče za določitev možnosti priključitve na zgoraj navedene komunalne objekte in naprave je oddaljenost gradbene parcele od javnega komunalnega objekta in naprave. Če ta razdalja ni večja kot 100 m, se šteje, da ima gradbena parcela možnost priključitve na javni komunalni objekt oziroma napravo. Osnovno izhodišče za določitev urejenosti cestišča je stanje na regionalni ali na kategorizirani občinski cesti, na katero se privatna pot ali dostop z dvorišča priključuje.

4.3.3 Kriterij za oprostitev plačila nadomestila

Oprostitev plačila nadomestila je lahko delna ali v celoti na podlagi obrazložene zahteve, ki jo zavezanec z vlogo in dokazili predloži občinski upravi. Glede oprostitve mora odločiti občinski svet s sklepom.

Razlaga dela 18. člena: *(za dobo pet let od vselitve v stanovanje, ...)*

Oprostitve po tem členu so lahko na lastno zahtevo oproščeni zavezanci, ki so plačali stroške komunalnega urejanja stavbnih zemljišč–komunalni prispevek. V občini Gornja vas–Poljane sta to le območji Dobenske Amerike in Vršajna.

Razlaga dela 18. člena: *(če zavezanec prejema socialno pomoč, ...)*

Plačevanja nadomestila so lahko na lastno zahtevo oproščeni zavezanci, ki predložijo odločbo centra za socialno delo o dodelitvi socialne pomoči ali odločbo o dodelitvi varstvenega dodatka.

Razlaga dela 18. člena: *(za dobo pet let od predaje v uporabo, ...)*

Plačevanja nadomestila so lahko na lastno zahtevo oproščeni zavezanci, ki so komunalno opremo zgradili sami ali je bila komunalna oprema zgrajena s samoprispevkom zavezanca, pod pogojem, da je zgrajena komunalna oprema prenesena v javno uporabo.

Razlaga dela 18. člena: *(zaradi prizadetosti z elementarnimi nesrečami,...)*

Plačevanja nadomestila so lahko na lastno zahtevo oproščeni zavezanci, ki so bili prizadeti z elementarnimi nesrečami, in sicer do odprave posledic, ki so s tem dogodkom nastale in vplivajo na zavezančevo zmožnost plačila nadomestila.

Razlaga dela 18. člena: *(za dobo dveh let od prevzema obrata Alpina, ...)*

Zavezancu – pravni osebi se oprosti plačilo za dobo dveh let od prevzema obrata Alpina Gorenja vas, ki ga prevzame za dejavnost v skladu s smernicami sprejete gospodarske strategije občine Gorenja vas–Poljane.

Razlaga dela 12. člena: *(obstoječe dotrajane objekte, ki zaradi tega trenutno niso v uporabi,...)*

Za obstoječe dotrajane objekte, ki zaradi tega trenutno niso v uporabi, se za stanovanjsko oziroma poslovno površino šteje tlorisna površina objekta in se pri vrednotenju upošteva 50 odstotkov točk, ugotovljenih glede na lego, namembnost in komunalno opremljenost.

Razlaga dela 17. člena: *(se ne plačuje za zemljišče, ki se uporablja za namene iz prvega odstavka 59. člena zakona o stavbnih zemljiščih,...)*

Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča se ne plačuje za zemljišče, ki se uporablja za potrebe ljudske obrambe, za objekte tujih držav, ki jih uporabljajo tuja diplomatska in konzularna predstavništva ali v njih stanuje njihovo osebje, za objekte mednarodnih in meddržavnih organizacij, ki jih uporabljajo te organizacije ali v njih stanuje njihovo osebje, če ni v mednarodnem sporazumu drugače določeno, in za stavbe, ki jih uporabljajo verske skupnosti za svojo versko dejavnost.

Razlaga dela 17. člena: *(ki so oproščeni plačila odškodnine zaradi spremembe namembnosti po 12. členu zakona o kmetijskih zemljiščih,...)*

Nadomestilo se ne plačuje za:

- kmetijske gospodarske objekte, ki so namenjeni za rejo živine, čebelarjenje, ribogojstvo, vrtnarstvo, sadjarstvo, hmeljarstvo, vinogradništvo, shranjevanje, če so funkcionalno sestavni del proizvodne enote (kmetije ali kmetijskega obrata), pa tudi objekti za predelavo kmetijskih pridelkov;

- poljske poti, dostopne poti do zemljišč, gospodarskih objektov iz prejšnje alineje in kmetij;
- gozdne ceste in dovozne poti do hribovitih in gorskih predelov;
- objekte za potrebe zaščite in reševanja;
- objekte za urejanje vodnega režima z namenom, da se zagotovi varstvo pred škodljivim delovanjem voda in pred erozijo, varstvo vodnih količin in zalog ter varstvo kakovosti voda;
- objekte zaradi vzdrževanja naravnih vodotokov ter vodnogospodarske objekte in naprave v splošni rabi.

Faktor 0,3 (nezazidano stavbno zemljišče)

Nadomestilo za nezazidano stavbno zemljišče se plačuje na območju celotne občine, glede na razvrstitev naselji v območja. Obračuna se tako, da seštevek točk, ugotovljenih glede na lego, namembnost in komunalno opremljenost, pomnožimo s faktorjem 0,3.

Razlaga dela člena: (gradbenih inženirskih objektov)

Gradbeni inženirski objekt je objekt, namenjen zadovoljevanju tistih človekovih materialnih in duhovnih potreb ter interesov, ki niso prebivanje ali opravljanje dejavnosti v stavbah (objekti transportne infrastrukture, cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi, kompleksni industrijski objekti, drugi gradbeni inženirski objekti).

Objekt gospodarske javne infrastrukture je tisti gradbeni inženirski objekt, ki tvori omrežje, ki služi določeni vrsti gospodarske javne službe državnega ali lokalnega pomena ali tvori omrežje, ki je v javno korist.

4.3.4 Kriteriji, po katerih so razvrščena posamezna naselja v določene razrede

so (Interno gradivo občine GVP, 2005, str.1):

1. opremljenost s komunalno infrastrukturo, izvedba opremljenosti naselij po določenem planu občine z javnim kanalizacijskim sistemom;
2. gostota javnih funkcij in poslovnih dejavnosti;
3. oddaljenost od upravnega središča občine;
4. dostopnost z javnimi prometnimi sredstvi.

Kriteriji so rangirani po pomembnosti od I. do IV. in kot taki vplivajo na razdelitev naselij.

Po namembnosti se stavbna zemljišča razvrščajo v skupine po dejavnostih, število točk za posamezno dejavnost pa je odvisno od območja, v katerem se nahaja.

Počitniški objekti spadajo v prvo območje ne glede na to, kje se nahajajo; to je zarisano tudi na grafičnih podlagah, ki so na vpogled na občini.

5 PRIMER IZRAČUNA NUSZ V OBČINI GORENJA VAS-POLJANE

Za izračun nadomestila je uporabljen primer stanovanjske oziroma poslovne stavbe velikosti 100 m², ki je dobro komunalno opremljena (50 točk).

Vrednost točke za leto 2006 je po sklepu občinskega sveta 0,9947 SIT.

5.1 Zazidana stavbna zemljišča

Tabela 5.1 Komunalna opremljenost zazidanih stavbnih zemljišč

Komunalna opremljenost	Število točk
1. vodovod	10
2. električno omrežje	10
3. telefonsko omrežje	10
4. javna razsvetljava	10
5. asfalt	10
Skupaj	50

Najprej bo prikazan izračun za gospodarske in nato za poslovne dejavnosti. Po 9. členu odloka o NUSZ v občini Gorenja vas–Poljane (v nadaljevanju občina GVP), spadajo med gospodarske dejavnosti: predelovalne in proizvodne dejavnosti, rudarstvo, gradbeništvo in oskrba z elektriko in plinom. Med poslovne dejavnosti pa poslovne storitve, kot so: finančno posredništvo, zavarovalništvo, poslovanje z nepremičninami, računalništvo, pravne, računovodske, knjigovodske in revizijske dejavnosti, davčno in podjetniško svetovanje, projektiranje, inženiring in tehnično svetovanje in druge poslovne dejavnosti.

Znesek NUSZ po dejavnostih, v občinskem proračunu za leto 2006 je razviden v Tabeli 5.8.

Tabela 5.2 Izračun NUSZ za gospodarske dejavnosti

Območje	Št. točk (tabela 4.2)	Št. točk (tabela 5.1)	Površina v m ²	Vred.točke v SIT	Plačilo NUSZ v SIT
I. območje	160	50	100	0,9947	20.889
II. območje	120	50	100	0,9947	16.910
III. območje	100	50	100	0,9947	14.921
IV. območje	80	50	100	0,9947	12.931

Tabela 5.3 Izračun NUSZ za poslovne dejavnosti

Območje	Št. točk (tabela 4.2)	Št. točk (tabela 5.1)	Površina v m ²	Vred.točke v SIT	Plačilo NUSZ v SIT
I. območje	200	50	100	0,9947	24.868
II. območje	150	50	100	0,9947	19.894
III. območje	100	50	100	0,9947	14.921
IV. območje	70	50	100	0,9947	11.936

Tabela 5.4 Izračun NUSZ za trgovinske in storitvene dejavnosti

Območje	Št. točk (tabela 4.2)	Št. točk (tabela 5.1)	Površina v m ²	Vred.točke v SIT	Plačilo NUSZ v SIT
I. območje	160	50	100	0,9947	20.889
II. območje	120	50	100	0,9947	16.910
III. območje	100	50	100	0,9947	14.921
IV. območje	50	50	100	0,9947	9.947

Po 9. členu odloka o NUSZ v občini GVP, spada med trgovinske in druge storitvene dejavnosti trgovina na debelo in drobno, posredništvo, kmetijstvo, gozdarstvo, lov, ribištvo, domača obrtna dejavnost, gostinstvo in turizem, poštna in telekomunikacijske storitve, filmska in video dejavnost, zasebne zdravstvene in veterinarske storitve, ostale osebne storitve (saloni) in druge dejavnosti, namenjene pridobitni dejavnosti.

Tabela 5.5 Izračun NUSZ za družbene dejavnosti in javne funkcije

Območje	Št. točk (tabela 4.2)	Št. točk (tabela 5.1)	Površina v m ²	Vred.točke v SIT	Plačilo NUSZ v SIT
I. območje	100	50	100	0,9947	14.921
II. območje	80	50	100	0,9947	12.931
III. območje	60	50	100	0,9947	10.942
IV. območje	30	50	100	0,9947	7.958

Po 9. členu odloka o NUSZ v občini GVP pod družbene dejavnosti spadajo javne ustanove s področja zdravstva, vzgoje in izobraževanja, kulture in umetnosti, socialno varstvo, komunalna dejavnost, posebne dejavnosti za celotno družbeno skupnost.

Tabela 5.6 Izračun NUSZ za stanovanjski namen

Območje	Št. točk (tabela 4.1)	Št. točk (tabela 5.1)	Površina v m ²	Vred.točke v SIT	Plačilo NUSZ v SIT
I. območje	50	50	100	0,9947	9.947
II. območje	40	50	100	0,9947	8.952
III. območje	20	50	100	0,9947	6.963
IV. območje	10	50	100	0,9947	5.968

Iz izračunov lahko vidimo, kakšne so razlike med plačili za isto namembnost, vendar za različno lego (območje), saj je razlika v številu točk, glede na lego in namembnost, med posameznimi območji velika. Za I. območje je obremenitev za plačilo največja, kar je logično, saj je to v samem urbanem središču oziroma v njegovi bližini. To pomeni dobro komunalno opremljenost zemljišča, bližino regionalne ceste in s tem večjega pretoka ljudi (za pravne osebe), bližino zdravstvenega doma, šole, vrtca, pošte, trgovin.

Višina NUSZ za gospodarske, poslovne, trgovinske in storitvene dejavnosti znaša največ, in sicer so vrednosti med seboj zelo podobne ali celo enake za ista območja. Izstopa le višina nadomestila za poslovne dejavnosti za prvi dve območji, ki je dosti višja kot za ostale.

Za približno tretjino je v primerjavi z gospodarskimi, trgovinskimi in storitvenimi dejavnostmi nižje plačilo za družbene dejavnosti in javne funkcije. Do teh razlik prihaja zaradi tega, ker pod to dejavnost spadajo nepridobitne organizacije, ki skrbijo za javno dobro in ki se delno financirajo iz občinskega proračuna.

Za stanovanjski namen je višina nadomestila, za prvi dve območji, približno dve tretjini nižja v primerjavi z gospodarskimi, trgovinskimi in storitvenimi dejavnostmi za ista območja. Za III. in IV. območje pa je višina nadomestila še dosti nižja.

Do takih razlik, pri isti velikosti stavbnih zemljišč, prihaja predvsem zaradi metode točkovanja in vrednosti točke, za kar je pristojen občinski svet, ki povsem svobodno določa število točk glede na lego, namembnost in komunalno opremljenost, kakor tudi vrednost točke.

Tabela 5.7 Izračun NUSZ za počitniški namen

Območje	Št. točk (tabela 4.2)	Št. točk (tabela 5.1)	Površina v m ²	Vred.točke v SIT	Plačilo NUSZ v SIT
I. območje	50	25	100	0,9947	7.460
II. območje	50	25	100	0,9947	7.460
III. območje	50	25	100	0,9947	7.460
IV. območje	50	25	100	0,9947	7.460

Višina nadomestila za počitniški namen je za vsa območja enaka.

V Tabeli 5.8 so prikazani prihodki proračuna za leto 2006. NUSZ spada med davčne prihodke. Če primerjamo s Tabelo 5.9, lahko razberemo, da predstavlja NUSZ osmino vseh davčnih prihodkov, natančneje 12,20 odstotkov, in 3,44 odstotkov vseh prihodkov proračuna občine.

Tabela 5.8 Prihodki proračuna občine Gorenja vas–Poljane za leto 2006

Proračunska postavka	Proračun 2006 (v SIT)
70 Davčni prihodki	415.189.000
71 Nedavčni prihodki	200.089.526
72 Kapitalski prihodki	51.458.473
73 Prejete donacije	177.728.000
74 Transferni prihodki	626.400.654
7 Prihodki in drugi prejemki	1.470.865.653

Vir: Proračun občine Gorenja vas–Poljane

Iz Tabele 5.9 je razvidno, koliko znaša NUSZ v občinskem proračunu za leto 2006. Razberemo lahko, da več kot polovico zneska predstavlja NUSZ za poslovne dejavnosti, ker imajo največ točk glede na lego in namembnost (glej Tabela 4.2) in ker je tudi število zavezancev veliko, če izvzamemo zavezance za plačilo nadomestila za stanovanjski namen.

Tabela 5.9 Znesek NUSZ v občinskem proračunu po dejavnostih

NAMEMBNOST	ŠTEVILO ZAVEZANCEV	ZNESEK V OBČINSKEM PRORAČUNU (v SIT)
Gospodarske dejavnosti	24	6.445.836
Poslovne dejavnosti	105	32.071.991
Trgovinske in storitvene dejavnosti	32	702.167
Družbene dejavnosti in javne funkcije	9	1.136.952
Stanovanjski namen	1007	10.145.197
Počitniški namen	28	134.034
SKUPAJ	1205	50.636.177

Vir: Interno gradivo občine Gorenja vas–Poljane

Sredstva z naslova NUSZ so namenska in se uporabljajo izključno za opremljanje stavbnih zemljišč, urejanje javnih površin ter vse ostale posege za dvig nivoja komunalnega standarda vseh prebivalcev v občini (Interno gradivo občine GVP, 2005, str.7).

NUSZ predstavlja za davčne zavezance (pravne in fizične osebe) neko obremenitev oziroma nujno dajatev, vendar pa ta sredstva dobijo zavezanci povrnjena, saj je občina dolžna ta denar vrniti, le da v drugačni obliki. To pomeni, da se v občini urejajo, gradijo, adaptirajo vodovodi, ceste, pločniki, parkirišča, javna razsvetljava, kanalizacijsko omrežje; tako da dobijo zavezanci vložena sredstva za NUSZ vrnjena v obliki dobre komunalne opremljenosti stavbnih zemljišč.

5.2 Nezazidana stavbna zemljišča

Namembnost zemljišča bomo upoštevali za stanovanjski namen. Zemljiška parcela je velika 700 m².

Tabela 5.10 Izračun NUSZ za nezazidano stavbno zemljišče za stanovanjski namen

Območje	Št. točk (tabela 4.1)	Št. točk (tabela 5.1)	Površina v m ²	Vred.točke v SIT	Koeficient	Plačilo NUSZ v SIT
I. območje	50	35	700	0,9947	0,3	17.755
II. območje	40	35	700	0,9947	0,3	15.667
III. območje	20	35	700	0,9947	0,3	11.489
IV. območje	10	35	700	0,9947	0,3	9.400

Primer izračuna NUSZ v občini GVP

Pri nezazidanih stavbnih zemljiščih se plačilo za nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča spremeni zaradi večje površine zemljiške parcele in koeficienta, s katerim pomnožimo število točk. Višina obremenitve za nezazidana stavbna zemljišča je dokaj visoka, ker se želi s tem doseči, da bi se ta zemljišča bolje prodajala, saj predstavlja za lastnika veliko obremenitev.

Trenutno se v občini še ne plačuje NUSZ za nezazidana stavbna zemljišča, čeprav je to v odloku določeno, ker je potrebno izdelati evidenco za nezazidana stavbna zemljišča. S plačevanjem nadomestila za ta zemljišča se bodo povečali prihodki občine z naslova NUSZ, kar stimulira občine za uvedbo te dajatve tudi za nezazidana stavbna zemljišča.

6 DAVEK NA NEPREMIČNINE

Davek na nepremičnine je ena najstarejših davčnih oblik in še danes ena najpogosteje uporabljenih dajatev za zagotavljanje lastnih prihodkov na občinski ravni (Žibrik, 2004, str.1).

V Sloveniji se že nekaj let pripravlja uvedba novega sistema davka na nepremičnine, ki bo nadomestil obstoječ sistem davkov, in sicer predvsem davek od premoženja ter nadomestilo za uporabo stavbnih zemljišč.

6.1 Obstoječi sistem dajatev na nepremičnine

Danes so v Sloveniji nepremičnine kot premoženje obdavčene na osnovi dveh različnih predpisov in sicer na osnovi (Žibrik, 2004, str. 5):

- zakona o davkih občanov z davkom od premoženja ter
- zakona o stavbnih zemljiščih in zakon o graditvi objektov z nadomestilom za uporabo stavbnih zemljišč.

Davek od premoženja se plačuje za stavbe, dele stavb, stanovanja in garaže, prostore za počitek in rekreacijo in plovila nad 8 m dolžine. NUSZ pa se plačuje za nezazidana in zazidana stavbna zemljišča. V resnici so predmet odmere NUSZ površine stavbnih zemljišč, in sicer za nezazidana stavbna zemljišča znotraj območji pozidave, za zazidana stavbna zemljišča pa se odmerja glede na stanovanjske oziroma poslovne površine stavbe.

Zavezanci za davek od premoženja so samo fizične osebe, lastniki oziroma uživalci nepremičnin; zavezanci za NUSZ pa so neposredni uporabniki nepremičnin, in to tako pravne kot fizične osebe.

Obe dajatvi imata naravo davka na nepremičnine in sta direkten prihodek občin. Za obe dajatvi imajo občine veliko pristojnosti: relativno samostojno določajo oziroma evidentirajo predmete obdavčitve in določajo davčne zavezance ter oprostitve in upravičence do oprostitev. Za davek od premoženja je davčna osnova vrednost stavb ali delov stavb, ugotovljena po merilih republiškega organa ter na način, ki ga določi občinski svet posamezne občine. Pri vrednotenju se upošteva točkovni sistem. Višino točke enkrat letno določi občina povsem samostojno. Davčne stopnje za davek od premoženja so predpisane z zakonom in so različne glede na namen uporabe in progresivne glede vrednosti nepremičnine.

Še bolj so občine samostojne pri določanju osnove za obračun NUSZ, za katerega lahko same določijo kriterije, način izračuna in njihovo višino. Na podlagi te velike mere samostojnosti občin prihaja do velikih razlik med višinami obračunanih nadomestil med posameznimi občinami.

Obe metodi določanja davčne osnove sta povsem administrativni, brez upoštevanja

tržnih elementov, zato prihaja do ekonomsko neupravičenih razlik v davčnih obremenitvah med različnimi občinami in med posameznimi zavezanci, kar pa ni glavni razlog za razlike, saj nanje vpliva: pri davku od premoženja osnovna vrednost stavb, pri NUSZ pa površina stavbnega zemljišča.

Prav tako sta med obema sistemoma popolnoma neusklajena pristopa do oprostitev in olajšav. Davek od premoženja vsebuje predvsem močan socialni korektiv, saj izvzema iz obdavčitve 160 m² stanovanjske površine za stanovanja, v katerih lastnik ali njegovi družinski člani stalno bivajo. Tako je iz obračuna davka izvzeta večina stanovanj. Iz obdavčitve pa so izvzeta tudi kmetijska, gospodarska poslopja, poslovni prostori, ki jih zavezanec uporablja za opravljanje dejavnosti itd.

Oprostitev plačila NUSZ pa predpiše občinski svet v odloku o NUSZ, na podlagi zakona o stavbnih zemljiščih (glej poglavje 2.7).

Zelo velik problem trenutnega sistema ter največji problem uvajanja novega sistema obdavčevanja nepremičnin v Sloveniji je zastarelost in nepopolnost nepremičninskih evidenc.

Z evidentiranjem nepremičnin bomo dobili jasno sliko o vseh nepremičninah. Veliko nepremičnin ni vpisanih v evidence, in tako se dogaja, da so ljudje v neenakopravnem položaju; tisti, ki imajo zadeve urejene, plačujejo vse, drugi, ki so v tem času dogradili denimo prizidek, garažo, in tega ni v evidenci, pa ne plačujejo davkov (Šircelj, 2006, str 2 in 3).

Podobni problemi so tudi z zemljiškim katastrom, v katerega se vpisujejo zemljišča. Potrebna enovitega katastra stavb pa v Sloveniji sploh ni, obstajajo le občinske evidence, ki pa so med seboj neenotne. Z uvedbo novega Zakona o evidentiranju nepremičnin, ki je stopil v veljavo meseca maja letos, v uporabo pa šest mesecev kasneje, bo omogočeno, da se bo uredil enovit kataster stavb.

6.2 Razlogi za uvedbo davka na nepremičnine v Sloveniji

Glede na vse navedeno lahko zaključimo, da je obstoječi sistem dajatev na nepremičnine med občinami neenoten, nekonsistenten, nepregleden in neprilagojen novim lastniškim razmerjem, kar pogosto povzroča neenakopravne obravnave istovrstnih nepremičnin glede na njihov lastniški in ekonomski status oziroma neenakopravne če ne celo nepravilne obravnave davčnih zavezancev. Glavni problemi obstoječega sistema so (Žibrik, 2004, str.6):

- različno določanje zavezancev za plačilo;
- neenotne metode določanja davčne osnove;
- veliko število različnih, pogosto med seboj nepovezanih izjem in olajšav;

- nepopolnost in neažurnost nepremičninskih evidenc.

Predvsem zaradi slabih evidenc in precejšnih možnosti za oprostitev pa tudi nekaterih drugih navedenih razlogov so prihodki občin iz dajatev od nepremičnin relativno nizki.

Zato je zaradi zagotovitve enakopravne in pravične obravnave vseh zavezancev, za ohranitev oziroma zagotovitev upravičenega prihodka občin iz tega vira ter za zagotovitev večje preglednosti in objektivnosti sistema obdavčitve nujno obstoječi sistem nadomestiti z enotnim sistemom davka na nepremičnine.

6.3 Izhodišča novega sistema davka na nepremičnine

Nadomestitev obstoječega sistema dajatev z naravo davka na nepremičnine z enotnim sistemom davka na nepremičnine bo omogočila pravično, enostavno, pregledno, racionalno in učinkovito obdavčitev nepremičnin (Žibrik, 2004, str.7).

Davek na nepremičnine bi se uvedel kot objektivni davek, davek na stvari, in ne bi imel povezave s koristnostjo tega predmeta za njegovega lastnika.

Načeloma naj bi novi davek na nepremičnine izenačil vse lastnike nepremičnin. V sedanjem sistemu so iz davka od premoženja izvzeta kmetijska gospodarska poslopja in stanovanjske stavbe zavezancev za davek iz kmetijstva (Žibrik, 2004, str.6).

Predlaga se, da bi se v obdavčitev zajele vse nepremičnine, ki so lahko samostojen predmet pravnega prometa in lahko prosto nastopajo na trgu brez omejitev ter so evidentirane v nepremičninskih evidencah.

Prihodek iz naslova davka naj bi ostal v celoti ali v pretežnem delu vir občinskih proračunov.

Davčna osnova je določena kot tržna vrednost nepremičnin, ki se bo ugotavljala z metodo množičnega vrednotenja nepremičnin. Tržna vrednost je, kot bolj ali manj dober približek tržne cene, gotovo najprimernejša davčna osnova, saj že sama po sebi spodbuja racionalno ravnanje s posamezno nepremičnino. Za določanje davčne osnove, torej tržne vrednosti, se je razvila metoda za množično vrednotenje nepremičnin, ki jo določa Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin (Žibrik, 2004, str.8).

Prvi korak uvajanja davka na nepremičnine je torej evidentiranje nepremičnin, ki ga določa zakon o evidentiranju nepremičnin, sledi množično vrednotenje nepremičnin,

šele nato lahko govorimo o uvedbi davka.

Evidentiranje nepremičnin bo omogočeno z Zakonom o evidentiranju nepremičnin. Ta zakon ureja evidentiranje nepremičnin, državne meje in prostorskih enot, postopek urejanja in spreminjanja meje zemljiških parcel, postopek vpisa podatkov o stavbah in delih stavb v kataster stavb ter vpisa njihovih sprememb, register nepremičnin, izdajanje podatkov in druga vprašanja, povezana z evidentiranjem nepremičnin, državne meje in prostorskih enot.

Evidentiranje nepremičnin po tem zakonu obsega vzpostavitev, vodenje in vzdrževanje zemljiškega katastra, katastra stavb in registra nepremičnin.

Osnovna enota zemljiškega katastra je zemljiška parcela. Parcela je strnjeno zemljišče, ki leži znotraj ene katastrske občine, ter je v zemljiškem katastru evidentirano z mejo in označeno z identifikacijsko oznako.

Kataster stavb je evidenca o stavbah in o delih stavb. Stavba je objekt, v katerega lahko človek vstopi, in je namenjen njegovemu stalnemu ali začasnemu prebivanju, opravljanju poslovne ali druge dejavnosti ali zaščiti ter ga ni mogoče prestaviti brez škode za njegovo substanco. Ima enega ali več delov. Posamezni del stavbe je prostor oziroma skupina prostorov v stavbi, ki se lahko samostojno pravno ureja. Kot deli stavbe v katastru stavb se evidentirajo tudi njeni skupni deli, če so določeni.

Register nepremičnin je večnamenska zbirka podatkov o nepremičninah na območju Republike Slovenije, ki se vzpostavi in vodi zaradi zagotavljanja podatkov, ki odražajo dejansko stanje nepremičnin v naravi. V registru nepremičnin se evidentirajo podatki o dejanskem stanju teh nepremičnin.

Po vzpostavljeni evidenci nepremičnin sledi množično vrednotenje nepremičnin, katerega določa Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin. Ta zakon ureja ocenjevanje vrednosti nepremičnin v Republiki Sloveniji na podlagi množičnega vrednotenja nepremičnin zaradi obdavčenja in drugih javnih namenov, določenih z zakonom. Vrednotijo se nepremičnine, ki so evidentirane v registru nepremičnin.

Vrednost nepremičnine je posplošena tržna vrednost, določena s postopki in metodami množičnega vrednotenja nepremičnin.

Kot lastnik nepremičnine se šteje oseba, za katero se v registru nepremičnin vodi podatek o lastniku.

Množično vrednotenje nepremičnin zajema (Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin, 5. člen):

- postopek generalnega vrednotenja nepremičnin in
- postopek pripisa vrednosti k nepremičninam.

Generalno vrednotenje je določanje modelov vrednotenja za skupine istovrstnih

nepremičnin ter ugotavljanje indeksov cen in indeksov vrednosti nepremičnin.

Nepremičnine se razvrstijo v naslednje skupine istovrstnih nepremičnin (Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin, 6. člen):

- stanovanjske nepremičnine,
- poslovne nepremičnine,
- industrijske nepremičnine,
- zemljišča brez sestavin in
- posebne nepremičnine.

Modeli vrednotenja nepremičnin se določajo z metodami množičnega vrednotenja nepremičnin in zajemajo vrednostne ravni, vrednostne tabele in vrednostne cone.

Vrednostne ravni določajo razrede vrednosti skupin istovrstnih nepremičnin. Vsaka vrednostna raven posamezne skupine istovrstnih nepremičnin ima določeno vrednostno tabelo. Vrednostne tabele sestavljajo faktorji vrednotenja nepremičnin in koeficienti, na podlagi katerih se pripiše vrednost nepremičninam. Vrednostne cone so območja, v katerih imajo skupine istovrstnih nepremičnin enake značilnosti na trgu nepremičnin.

Metode množičnega vrednotenja nepremičnin so statistične in druge analitične metode obdelave podatkov o trgu nepremičnin in omogočajo preko modelov vrednotenja sistematično in poenoteno določitev vrednosti večjemu številu nepremičnin na določen datum.

V postopku množičnega vrednotenja nepremičnin občine sodelujejo pri pripravljanju predloga modelov vrednotenja.

Pripis vrednosti je izračun vrednosti za posamezno nepremičnino na podlagi predpisa vlade o določitvi modelov vrednotenja in pripis vrednosti, evidentiranih v registru nepremičnin na dan pripisa vrednosti, ter vpis vrednosti te nepremičnine v register nepremičnin.

Po opravljenem evidentiranju in množičnem vrednotenju nepremičnin lahko govorimo o uvedbi davka na nepremičnine.

Davčna stopnja naj bi bila sorazmerno nizka. Določena bo v razponu in po potrebi v razmerjih za različne vrste nepremičnin glede na zahtevo, da se ohrani približno enaka davčna obremenitev nepremičnine, kot velja danes. Zavezanec za plačilo bo lastnik nepremičnine, ki je vpisan v zemljiško knjigo, kot pravno podlago za dokazilo lastništva. Državne olajšave naj bi bile ekonomsko smiselne, strokovne ter administrativno čim enostavneje izvedljive na osnovi podatkov iz nepremičninskih registrov, vezane predvsem na nepremičnino (Žibrik, 2004, str 7 – 9).

7 SKLEP

Diplomsko delo obravnava dajatev nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča na primeru občine Gorenja vas–Poljane. V delu smo se seznanili o tem za kaj se plačuje to nadomestilo, kdo so zavezanci, kaj vpliva na višino nadomestila, kako se višina določa in drugo.

Za uporabo stavbnega zemljišča se plačuje nadomestilo. Plačuje se za zazidana in nezazidana stavbna zemljišča.

NUSZ spada med lastne prihodke občin in se namenja za urejanje stavbnih zemljišč. Predstavlja enega večjih davčnih prihodkov občin.

Zavezanci za plačilo nadomestila so neposredni uporabniki zemljišča oziroma stavbe ali dela stavbe, tako pravne kot fizične osebe. Višina nadomestila pa je odvisna od lege in namembnosti zemljišča oziroma stavbe ter od komunalne opremljenosti in velikosti stavbnega zemljišča. Za izračun nadomestila se uporablja metoda točkovanja. Višina nadomestila se za zazidana stavbna zemljišča izračuna tako, da se seštevek točk pomnoži z vrednostjo točke, katero letno določa občinski svet. Nadomestilo za nezazidana stavbna zemljišča pa se obračuna tako, da se seštevek točk pomnoži še s faktorjem 0,3.

Občine povsem samostojno določajo osnove za obračun NUSZ in možne oprostitve. Zaradi te velike samostojnosti občin prihaja do velikih razlik med višinami obračunanih nadomestil med posameznimi občinami.

V letošnjem letu so v občini Gorenja vas–Poljane izpopolnjevali evidenco zazidanih stavbnih zemljišč, saj je prihajalo v stari bazi podatkov do velikih odstopanj od dejanskega stanja. Za nezazidana stavbna zemljišča je potrebno to še storiti.

Občina Gorenja vas–Poljane je razdeljena na štiri območja, ki so točkovana glede na namembnost in komunalno opremljenost zemljišča. Počitniški objekti spadajo pod prvo območje na teritoriju celotne občine. Nadomestilo se za zazidana stavbna zemljišča plačuje na območju celotne občine. Čeprav je v odloku predpisano plačevanje omenjene dajatve tudi za nezazidana stavbna zemljišča, se le to ne izvršuje, ker je potrebno izdelati evidenco vseh nezazidanih stavbnih zemljišč v občini. Posledica tega je nižji prihodek občine iz tega vira.

Za pravne osebe pomeni NUSZ obvezno dajatev, obremenitev poslovanja, vendar z njihove strani ni pripomb pri plačevanju nadomestila, saj imajo komunalno opremljena stavbna zemljišča. Višina nadomestila je najvišja za poslovne namene, medtem ko je za šolo, vrtec in zdravstveni dom približno polovico nižja; to pa zato, ker se delno financirajo iz občinskega proračuna in občina ne bo sama sebi nalagala prevelikih obremenitev.

Fizične osebe pa se nad višino NUSZ pritožujejo, saj so v preteklih letih v glavnem s samoprispevki in udarniškim delom pripomogle h komunalni opremljenosti stavbnih

zemljišč, sedaj pa morajo ta standard plačevati.

Največji problem s strani občanov se pričakuje pri plačevanju nadomestila za uporabo nezazidanega stavbnega zemljišča na IV. območju, ker to območje obsega majhne vasi in posamezne kmetije po celi občini, ki so oddaljene od glavnih prometnih povezav. Tam živijo občani, ki so sami veliko prispevali za komunalno opremljenost. Življenje v odročnih predelih pa ima prav tako svoje prednosti in ravno to je potrebno približati večjemu krogu ljudi. To se lahko naredi z možnostjo prodaje nezazidanih stavbnih zemljišč in se na ta način poskuša oživiti življenje na podeželju.

V zadnjem delu diplomskega naloge pa je okvirno predstavljen davek na nepremičnine, ki je v pripravi.

Glavni razlog uvedbe davka na nepremičnine je poenotenje sistema obdavčitve nepremičnin ter razumno povečanje prihodkov iz tega vira, ki bo do neke mere prispeval k večjemu samofinanciranju občin. Prihodki bodo zaradi večjega števila nepremičnin, ki bodo obdavčene, razumljivo večji, končne višine pa bodo odvisne od rezultatov množičnega vrednotenja oziroma davčnih osnov ter seveda od sprejete davčne stopnje.

LITERATURA

Bašelj, Emanuela. 1999. *Pregled financiranja lokalne samouprave*. Diplomsko delo, Ekonomska fakulteta, Univerza v Ljubljani.

Bogataj, Jože. 2005. *Kriterij in natančnejša določila Odloka o NUSZ v občini Gorenja vas- Poljane*. Interno gradivo. Občina Gorenja vas – Poljane.

Borak, Neven, Ivan Turk. 2004. *Slovenski veliki leksikon*. Knjiga 1. Ljubljana: Mladinska knjiga.

Čebašek, Alenka. 2005. *Optimalni dobiček z davčnega vidika (primer Slovenije)*. Diplomsko delo, Ekonomska fakulteta, Univerza v Ljubljani.

Davčna uprava Republike Slovenije. [Http://www.durs.gov.si/index.php?id=3207](http://www.durs.gov.si/index.php?id=3207). (10.05.2006).

Kobeja, Boris. 2001. *Priročnik za pisce strokovnih besedil: znanstveni aparat*. Koper, Visoka šola za management.

Kovač, Polona. 2006. *Posebni upravni postopki*. Zapiski predavanj, Fakulteta za upravo, Univerza v Ljubljani.

Ministrstvo za finance Republike Slovenije. 2005. *Izračun primerne porabe občin in zneskov finančne izravnave za leto 2006*. Interno gradivo. Občina Gorenja vas – Poljane.

Možina, Mirjana. 2000. *Javne finance občin*. Diplomsko delo, Ekonomsko – poslovna fakulteta, Univerza v Mariboru.

Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnih zemljišč v Občini Gorenja vas – Poljane. Uradni list RS, št. 60/98.

Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Gorenja vas – Poljane. Uradni list RS, št. 106/05.

Okroglič, Matija. 2004. *Davek na nepremičnine in metode množičnega vrednotenja nepremičnin v Sloveniji*. Diplomsko delo, Ekonomska Fakulteta, Univerza v Ljubljani.

Literatura

Sklep o vrednosti točke za izračun nadomestila za uporabo stavbnih zemljišč v Občini Gorenja vas – Poljane za leto 2006. Uradni list RS, št. 106/05.

Statut občine Gorenja vas – Poljane. Uradni list RS, št. 80/01.

Šircelj, Andrej. 2006. *Zaradi davka ne bo treba nikomur prodajati stanovanja!* Interv. Meta Černoga. Nedeljski dnevnik. 28.05. str. 2 in 3.

Trobiš, Janko. 2003. *Implementacija 218. člena ZGO-1 v odloke o NUSZ v praksi.* Gradivo za seminar, Rogaška Slatina 07.10.2003.

Zakon o davčnem postopku – ZdavP-1. Uradni list RS, št. 21/06-UPB2.

Zakon o evidentiranju nepremičnin. Uradni list RS, št. 47/06.

Zakon o financiranju občin – uradno prečiščeno besedilo (ZFO-UPB1). Uradni list RS, št.32/06.

Zakon o graditvi objektov – ZGO-1. Uradni list RS, št. 110/02, 47/04, 102/04.

Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin (ZMVN). Uradni list RS, št. 50/06.

Zakon o stavbnih zemljiščih (ZSZ). Uradni list SRS, št. 18/84, 32/85; Uradni list RS, št. 24/92, 44/97.

Žibrik, Neva. 2004. *Uvajanje novega sistema davka na nepremičnine v Sloveniji.* Interno gradivo, Ministrstvo za finance.