

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

Diplomska naloga
NADOMESTILO ZA UPORABO STAVBNEGA
ZEMLJIŠČA V OBČINI

Mentor: viš. pred. mag. Vilma Milunovič
Obravnavana organizacija: občina Miren-Kostanjevica
Strokovni sodelavec iz organizacije: Aleš Vodičar

KOPER, 2006

BOŠTJAN FRANČEŠKIN



POVZETEK

V vsaki lokalni samoupravi je lastni vir dohodka nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča. Višina nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča je določena v Odloku o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča, na osnovi Zakona o graditvi objektov, Zakona o urejanju prostora, Zakona o stavbnih zemljiščih ter statuta občine. V odloku o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča mora biti določene splošne določbe, obveznost plačevanj nadomestil, oprostitve plačevanj nadomestil, merila za določitev nadomestila, določitev višine nadomestila, kazenske določbe in končne določbe. S primerjalno metodo višine nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča sosednjih občin je ugotovljeno, da je višina nadomestila na območju občine Miren-Kostanjevica upravičena.

Ključne besede: samouprava, dohodek, nadomestilo, stavbno zemljišče, občina, zakon.

ABSTRACT

Part of the income of every local self-management is the compensation for the use of a building site. The amount of the compensation is defined by The Decree on the Compensation for the use of a Building Site which is based on The Building Law, The Area Management Law, The Law on Building Sites, and commune's statute. The Decree has to define general provisions, the obligation to pay the compensation, the exemption from paying the compensation, the criteria for the definition and the amount of the compensation, penal provisions, and final provisions. With the comparative method it has been assessed that the amount of the compensation in The Miren-Kostanjevica Commune is legitimate.

Key words: self-management, income, compensation, building site, commune, decree.

UDK 336.22:352:332.2(043.2)



VSEBINA

1	Uvod	1
2	Nastanek in razvoj lokalne samouprave	3
2.1	Opredelitev lokalne samouprave	3
2.2	Nastanek in razvoj lokalne samouprave	3
2.3	Sedanja ureditev lokalne samouprave	4
2.3.1	Organizacijska ureditev	4
2.3.2	Pristojnosti organov občine	6
2.3.3	Financiranje občine	9
2.4	Splošno o občini Miren-Kostanjevica	11
3	Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča	15
3.1	Davčni zavezanec	16
3.2	Elementi davčne obveznosti	16
3.3	Višina davčne obveznosti	18
3.4	Obračun in plačilo davčne obveznosti	21
3.5	Davčne oprostitve in olajšave	22
3.6	Določitev višine točke za NUSZ	23
4	NUSZ v občini Miren-Kostanjevica	25
4.1	NUSZ v občini Miren-Kostanjevica	25
4.2	Merila za določitev NUSZ	27
4.3	Določitev višine NUSZ	27
4.4	Primeri izračunov NUSZ po posameznih namenih in območjih v občini Miren-Kostanjevica	29
4.5	Zneski NUSZ po posameznih namenih uporabe zemljišča v občini Miren-Kostanjevica	36
4.6	Oprostitve plačevanja NUSZ	37
5	Primerjava NUSZ s sosednjimi občinami	39
5.1	Primerjava površin za stalno bivanje	40
5.2	Primerjava površin za občasno bivanje	41
5.3	Primerjava površin za poslovne namene	42
5.4	Primerjava površin za proizvodne namene	43
5.5	Primerjava površin za družbene namene	44
6	Sklep	47
	Literatura in viri	49
	Priloge	51

SLIKE

Slika 1: Reliefni pogled na občino Miren – Kostanjevica.....	12
Slika 2: Kataster stavb po naseljih v občini Miren – Kostanjevica	25
Slika 3: Višina NUSZ v občini Miren-Kostanjevica za stalno bivanje za 100 m ² (upoštevana popolna komunalna oprema)	29
Slika 4: Višina NUSZ v občini Miren-Kostanjevica za občasno bivanje za 100 m ² (upoštevana popolna komunalna oprema)	30
Slika 5: Gibanja priseljevanja in odseljevanja v občini Miren – Kostanjevica za obdobje 1995 – 2000.....	30
Slika 6: Primerjava višine NUSZ v Občini Miren-Kostanjevica med stalnim in občasnim bivanjem za 100 m ² (upoštevana popolna komunalna oprema)	31
Slika 7: Višina NUSZ v občini Miren-Kostanjevica za poslovne namene za 100 m ² (upoštevana popolna komunalna oprema)	32
Slika 8: Višina NUSZ v občini Miren-Kostanjevica za proizvodne namene za 100 m ² (upoštevana popolna komunalna oprema)	33
Slika 9: Višina NUSZ v občini Miren-Kostanjevica za družbene namene za 100 m ² (upoštevana popolna komunalna oprema)	34
Slika 10: Višina NUSZ v Občini Miren-Kostanjevica za pridobitno kmetijsko dejavnost za 100 m ² (upoštevana popolna komunalna oprema).....	35
Slika 11: Višina NUSZ po namenu v občini Miren – Kostanjevica za leto 2006	36
Slika 12: Povprečna višina NUSZ po primerjanih občinah za stalno bivanje za 100 m ²	40
Slika 13: Povprečna višina NUSZ po primerjanih občinah za občasno bivanje za 100 m ²	41
Slika 14: Povprečna višina NUSZ po primerjanih občinah za poslovne namene za 100 m ²	42
Slika 15: Povprečna višina NUSZ po primerjanih občinah za proizvodne namene za 100 m ²	43
Slika 16: Povprečna višina NUSZ po primerjanih občinah za družbene dejavnosti za 100 m ²	44

TABELE

Tabela 1: Število točk po namembnosti po posameznih območjih	27
Tabela 2: Število točk po vrsti komunalnega objekta ali naprave	28

KRAJŠAVE

KS	krajevna skupnost
PIN	prostorski izvedbeni načrti
PUK	prostorski ureditveni pogoji
ZDavP	Zakon o davčnem postopku
ZGO-1	Zakon o graditvi objektov
ZLS	Zakon o lokalni samoupravi
ZSZ-84	Zakon o stavbnih zemljiščih



1 UVOD

Občina Miren – Kostanjevica je nastala leta 1994 kot del bivše občine Nova Gorica. To je občina, ki živi večinoma v senci svojih močnejših sosed. Novinarske besede redkokdaj zaidejo na to področje, saj se življenje tu večinoma odvija brez večjih pretresov in drastičnih sprememb.

Občinam je država z uveljavitvijo novega Zakona o graditvi objektov (Ur. l. RS 110/02), ki na novo opredeljuje kaj so zazidana in nezazidana stavbna zemljišča, na katerih je mogoča odmera za uporabo stavbnega zemljišča naložila, da v roku 6 mesecev uskladijo svoje odloke o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča z novim zakonskimi predpisi in do konca leta 2003 vzpostavijo evidenco nezazidanih stavbnih zemljišč.

Tudi v občini Miren-Kostanjevica so se morali spoprijeti z dano nalogo. V letu 2003 je bil sprejet nov Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča, kateri je vstopil v veljavo z začetkom leta 2004.

Glavni smoter moje diplomske naloge je s primerjalno metodo analize podatkov višine NUSZ sosednjih občin upravičenje višine nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča na območju občine Miren-Kostanjevica. Poleg navedenega smotra bi rad v svoji diplomski nalogi dosegel še nekatere cilje:

- identifikacija vseh elementov za določitev višine nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča,
- prikaz višine nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča s konkretnim izračunom, za vsak posamezen namen,
- določitev mesta občine Miren-Kostanjevica na lestvici v primerjavi s višino nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča sosednjih občin.

Pri pripravi diplomske naloge se bom posluževal raznih primerjalnih metod in izračunov:

- deskriptivne metode za analizo teoretskih izhodišč,
- metode analize posameznih elementov davčne obveznosti NUSZ v občini Miren-Kostanjevica,
- primerjalno metodo bom uporabil za primerjavo in analizo višine NUSZ med sosednjimi občinami.

Najpomembnejši vir podatkov bodo interni viri občine Miren-Kostanjevica, Uradni list RS, statistični podatki, podatki pridobljeni prek svetovnega spleta, literatura za razlago teoretičnih izhodišč ter podatki iz drugih občin.

2 NASTANEK IN RAZVOJ LOKALNE SAMOUPRAVE

2.1 Opredelitev lokalne samouprave

Glede definicije vsake samouprave so mnenja deljena, lahko pa izhajamo le iz tega, da je samouprava logičen pojav pri neprestanem razvoju in širitvi države.

Samouprava se tako nanaša na pravico vsake lokalne skupnosti v državi, država ji daje pristojnosti, da svoje lastne interese sama ureja, med temi tudi lokalno samoupravo, ki je najpomembnejša.

Lokalne skupnosti – v našem primeru občine, v okviru lastne samouprave opravljajo zadeve, ki se ločijo v dve glavni skupini:

- zadeve lastnega delovnega področja, z drugim imenom izvorne lokalne zadeve. Te so po svojem pomenu izvorno občinske in si jih občine same določajo s svojimi splošnimi akti v okviru spoštovanja ustavne avtonomije. Občine so tu precej svobodne, saj se pristojnost države tu začne in konča le pri nadzoru nad zakonitostjo delovanja in to s sredstvi, ki so z zakonom strogo omejena,
- prenesene naloge državne uprave oz. lokalne zadeve, ki jih občinam določi država z zakoni. Tu so občine veliko manj svobodne, saj se jim nalagajo vnaprej točno določene dolžnosti, ki jih je treba izpeljati po enotnih standardih z manj možnosti prilagajanja lokalnim posebnostim. (Grafenauer 2000, 32-35)

2.2 Nastanek in razvoj lokalne samouprave

O začetkih lokalne samouprave na tem območju lahko govorimo z nastankom avtonomije srednjeveških mest in kasneje z uvedbo katastrskih občin s strani Marije Terezije. Še kasneje pride do nastanka občin, ki so jih Francozi ustanovili na takratnem območju Ilirskih provinc, z namenom izvajanja nalog države na nižji ravni. Kot mejnik v razvoju lokalne samouprave se postavlja letnica 1849. Cesar Franc Jožef I. je namreč 4. marca 1849 izdal »Državno ustavo za Austrijsko Cesarstvo«, ki je postala temelj nove upravne ureditve monarhije z osnovno enoto občino, zasnovano kot samostojno in samoupravno prvostopenjsko oblast. Po tej novi ustavi se je cesarstvo delilo najprej na dežele. Dežele so se nato delile na okrožja, okrožja pa še naprej v okraje in ti v občine. Ta upravna delitev se je nato z nekaj malimi popravki obdržala vse do propada Avstro-Ogrskega Cesarstva leta 1918. (Grafenauer 2000, 84-86)

2.3 Sedanja ureditev lokalne samouprave

Sedanje občine imajo predvsem lokalni značaj, saj so že z ustavo popolnoma ločene od države in imajo opravka zgolj z lokalnimi zadevami. Razlika je jasno postavljena že z dejstvom, da država ne more vsiliti občini nobenih državnih nalog brez njene privolitve.

2.3.1 Organizacijska ureditev

Organizacijsko ureditev občine sestavljajo štiri organi:

- župan,
- občinski svet,
- nadzorni odbor,
- občinska uprava.

Župan in občinski svet sta dva najpomembnejša organa, saj sta oba izvoljena direktno in sta odraz volje volivcev. Oba sta tudi zadolžena za implementiranje lokalne samouprave v življenje občine. Uprava v glavnem skrbi za izvajanje določenih nalog in je sestavljena iz oddelkov, direktij, občinskih inšpekcij, nadzornih služb, občinskega redarstva itd. Velikost uprave zavisi od same velikosti občine in njenih dejanskih potreb po določenih funkcijah. Za nadzor nad vsemi organi skrbi nadzorni odbor.

Tretje poglavje Zakona o lokalni samoupravi (v nadaljevanju ZLS), (členi od 20 do 21.a) se nanaša na naloge občine. Občina v skladu z zakoni poseduje, pridobiva in razpolaga z vsemi vrstami premoženja, ustanavlja in vodi javna podjetja ter v okviru sistema javnih financ določa svoj proračun.

Naloge občine so opredeljene kot izvirne naloge in prenesene naloge.

V okvir izvirmih pristojnosti občin sodijo naloge, ki si jih občine same določijo s statutom in drugimi akti in predstavljajo tipično vsebino lokalne samouprave (komunala, lokalne javne službe itd.) in lokalne zadeve javnega pomena, ki jih občinam določi področna zakonodaja (npr. zakon o varnosti v cestnem prometu in drugi). Prenesene naloge pa so tiste, ki jih država s soglasjem občine prenese v izvajanje občini. Občina te naloge opravlja za državo. Za izvajanje teh nalog mora država zagotoviti finančna sredstva, velja pa tudi strožji režim nadzora.

Izvirne naloge

Občina samostojno opravlja lokalne zadeve javnega pomena (izvirne naloge), ki jih določi s splošnim aktom občine ali so določene z zakonom. Za zadovoljevanje potreb svojih prebivalcev občina zlasti:

- upravlja občinsko premoženje,
- omogoča pogoje za gospodarski razvoj občine in v skladu z zakonom opravlja naloge s področja gostinstva, turizma in kmetijstva,
- ustvarja pogoje za:

- gradnjo stanovanj in skrbi za povečanje najemnega socialnega sklada stanovanj,
- izobraževanje odraslih, ki je pomembno za razvoj občine in za kvaliteto življenja njenih prebivalcev,
- ureja, upravlja in skrbi za lokalne javne službe v okviru svojih pristojnosti,
- načrtuje prostorski razvoj, v skladu z zakonom opravlja naloge na področju posegov v prostor in graditve objektov ter zagotavlja javno službo gospodarjenja s stavbnimi zemljišči,
- pospešuje:
 - službe socialnega skrbstva za predšolsko varstvo, osnovno varstvo otroka in družine, za socialno ogrožene, invalide in ostarele,
 - kulturno-umetniško ustvarjalnost, omogoča dostopnost do kulturnih programov, zagotavlja splošno-izobraževalno, knjižnično dejavnost ter v skladu z zakonom skrbi za kulturno dediščino na svojem območju,
 - vzgojno, izobraževalno, informacijsko dokumentacijsko, društveno in drugo dejavnost na svojem območju,
 - razvoj športa in rekreacije,
- skrbi za:
 - varstvo zraka, tal, vodnih virov, za varstvo pred hrupom, za zbiranje in odlaganje odpadkov in opravlja druge dejavnosti varstva okolja,
 - požarno varnost in organizira reševalno pomoč,
- gradi, vzdržuje in ureja lokalne javne ceste, javne poti, rekreacijske in druge javne površine, v skladu z zakonom ureja promet v občini ter opravlja naloge občinskega redarstva,
- ureja in vzdržuje vodovodne in energetske komunalne objekte,
- opravlja nadzor nad krajevnimi prireditvami,
- organizira:
 - komunalno - redarsko službo in skrbi za red v občini,
 - pomoč in reševanje za primere elementarnih in drugih nesreč,
 - opravljanje pokopališke in pogrebne službe,
 - občinsko upravo,
- določa prekrške in denarne kazni za prekrške, s katerimi se kršijo predpisi občine, opravlja inšpekcijski nadzor nad izvajanjem občinskih predpisov in drugih aktov, s katerimi ureja zadeve iz svoje pristojnosti, če ni z zakonom drugače določeno,
- sprejema statut občine in druge splošne akte,
- ureja druge lokalne zadeve javnega pomena (21. člen ZLS).

Občina opravlja tudi statistično, evidenčno in analitično funkcijo za svoje potrebe in v ta namen na podlagi pisne zahteve pridobiva statistične in evidenčne podatke od pooblaščenih organov – upravljavcev zbirk. Gre za podatke o fizičnih osebah, ki imajo v občini stalno ali začasno prebivališče, o fizičnih osebah, ki imajo v občini nepremičnine in podatke o pravnih osebah, ki imajo sedež ali premoženje, oziroma del premoženja v občini. Od upravljavca Centralnega registra prebivalstva lahko občina za potrebe izvajanja svojih nalog pridobiva naslednje osebne podatke: enotno matično številko občana, ime in priimek, kraj rojstva, državljanstvo, stalno in začasno prebivališče, zakonski stan (21.a člen ZLS).

Prenesene naloge

S predhodnim soglasjem občine lahko država z zakonom prenese na občino opravljanje posameznih nalog iz državne pristojnosti (prenesene naloge). Da je občina dala predhodno soglasje se šteje, če je občina pri Državnem zboru vložila pobudo za opravljanje posameznih nalog iz državne pristojnosti.

Merilo oziroma razlogi za prenos so bolj racionalno in učinkovito izvajanje nalog v občini še zlasti na področjih:

- urejanja javnega primestnega prometa,
- obratovalnega časa gostinskih lokalov,
- izvajanja nalog na področju posegov v prostor in graditve objektov ter geodetske službe,
- zagotavljanja javne mreže gimnazij, srednjih in poklicnih šol,
- javne zdravstvene službe na sekundarni ravni.

Opravljanje posameznih nalog iz državne pristojnosti se lahko prenese na vse občine, na mestne občine, na občine na določenem območju ali na posamezno občino. Za izvajanje prenesenih nalog država občini zagotovi ustrezna finančna sredstva (24. člen ZLS). Lokalni organi lahko torej poleg tipičnih lokalnih zadev javnega pomena opravljajo tudi državne naloge.

2.3.2 Pristojnosti organov občine

Župan predstavlja in zastopa občino, predstavlja občinski svet, ga sklicuje in vodi seje občinskega sveta, nima pa pravice glasovanja. Po 33. členu ZLS župan tudi:

- predlaga občinskemu svetu v sprejem proračun občine in zaključni račun proračuna, odloke in druge akte iz pristojnosti občinskega sveta ter skrbi za izvajanje odločitev občinskega sveta,
- skrbi za objavo statuta, odlokov in drugih splošnih aktov občine,

- zadrži objavo splošnega akta občine, če meni, da je le-ta neustaven ali nezakonit in občinskemu svetu predlaga naj o njem ponovno odloča na naslednji seji. Pri tem mora navesti razloge za zadržanje. Če občinski svet vztraja pri svoji odločitvi se splošni akt objavi, župan pa lahko vloži zahtevo za oceno njegove skladnosti z ustavo in zakonom pri Ustavnem sodišču,
- zadrži izvajanje odločitve občinskega sveta, če meni, da je nezakonita ali da je v nasprotju s statutom ali drugim splošnim aktom občine. V tem primeru predlaga občinskemu svetu, da o tem ponovno odloča na naslednji seji. Pri tem mora navesti razloge za zadržanje. Župan opozori pristojno ministrstvo na nezakonitost take odločitve. Če občinski svet ponovno sprejme enako odločitev, župan lahko začne postopek pri Upravnem sodišču.

Nekatere pristojnosti župana segajo tudi na področje občinske uprave. Zakon o lokalni samoupravi tudi določa, da lahko župan sprejme začasne nujne ukrepe v primeru, da pride do razmer, v katerih bi bilo lahko v večjem obsegu ogroženo življenje in premoženje občanov, občinski svet pa se ne bi mogel pravočasno sestati. Župan mora sprejete ukrepe, predložiti v potrditev občinskemu svetu, takoj ko se ta lahko sestane.

Občinski svet je najvišji organ odločanja o vseh zadevah v okviru pravic in dolžnosti občine (29. člen ZLS). Občinski svet šteje 7 do 45 članov. Število članov občinskega sveta je določeno v statutu občine.

Občinski svet na sejah sprejema odločitve z večino opredeljenih glasov navzočih članov. Veljavno sklepa, če je na seji navzoča večina članov občinskega sveta. Delo občinskega sveta je urejeno s poslovníkom. V okviru svojih pristojnosti občinski svet predvsem:

- sprejema:
 - statut občine,
 - odloke in druge občinske akte,
 - prostorske in druge plane razvoja občine,
 - občinski proračun in zaključni račun,
- daje mnenje k imenovanju načelnikov upravnih enot,
- daje soglasje k prenosu nalog iz državne pristojnosti na občino,
- nadzoruje delo župana, podžupana in občinske uprave glede izvrševanja odločitev občinskega sveta,
- imenuje in razrešuje:
 - člane nadzornega odbora ter člane komisij in odborov občinskega sveta,
 - predstavnike občine v sosvetu načelnika upravne enote,
 - člane sveta za varstvo uporabnikov javnih dobrin,

- odloča o:
 - pridobitvi in odtujitvi občinskega premoženja, če ZLS ne določa drugače,
 - prenesenih zadevah iz državne pristojnosti, če zakon ne določa, da o teh zadevah odloča drug občinski organ,
 - drugih zadevah, ki jih določata zakon in statut občine.

Občinski svet ima komisijo za mandatna vprašanja, volitve in imenovanja. Imenuje jo izmed članov občinskega sveta (30. člen ZLS).

Nadzorni odbor je najvišji organ nadzora javne porabe v občini. Člane nadzornega odbora imenuje občinski svet najkasneje v 45 dneh po svoji prvi seji. Nadzorni odbor v okviru svojih pristojnosti:

- opravlja nadzor nad razpolaganjem s premoženjem občine,
- nadzoruje namenskost in smotrnost porabe proračunskih sredstev,
- nadzoruje finančno poslovanje uporabnikov proračunskih sredstev.

Nadzor zajema:

- ugotavljanje zakonitosti in pravilnosti poslovanja pristojnih organov, organov in organizacij porabnikov občinskega proračuna in pooblaščenih oseb z občinskimi javnimi sredstvi in občinskim javnim premoženjem in
- ocenjevanje učinkovitosti in gospodarnosti porabe občinskih proračunskih sredstev.

V primeru, da nadzorni odbor ugotovi hujšo kršitev predpisov ali nepravilnosti pri poslovanju občine, ki so opredeljene v poslovniku, mora o kršitvah obvestiti pristojno ministrstvo in Računsko sodišče Republike Slovenije v roku 15 dni.

Nadzorni odbor o svojih ugotovitvah, ocenah in mnenjih oblikuje poročilo s priporočili in predlogi.

Občinski svet, župan in organi porabnikov občinskih proračunskih sredstev so poročilo dolžni obravnavati in upoštevati priporočila in predloge v skladu s svojimi pristojnostmi.

Naloge, postopke in način dela nadzornega odbora, oblikovanje nadzornega odbora, načela za organizacijo dela in predstavljanje, obveznosti in pravice občinskih organov v zvezi z delom ter priporočili in predlogi nadzornega odbora in javnost dela nadzornega odbora določa statut občine. V skladu s statutom občine sprejme nadzorni odbor svoj poslovnik. Člani nadzornega odbora opravljajo naloge nepoklicno, članstvo jim preneha z dnem razrešitve oziroma dnem poteka mandatne dobe članov sveta (32 in 32a. člen ZLS).

Peto poglavje ZLS se nanaša na občinsko upravo. Nekatere pristojnosti občinske uprave so opredeljene tudi v drugih členih ZLS. Tako med pristojnosti občinske uprave sodi tudi opravljanje strokovnega in administrativnega dela za potrebe občinskega sveta (35. člen) in za delo nadzornega odbora (32a. člen), odločanje o upravnih stvareh iz občinske pristojnosti na prvi stopnji (67. člen).

Upravne naloge občine izvaja občinska uprava. Občinsko upravo ustanovi občinski svet na predlog župana. Občinsko upravo usmerja in nadzira župan. Delo občinske uprave vodi tajnik občine. Tajnika občine za katerega je mogoče s splošnimi akti občine določiti tudi naziv direktor ali direktorica občinske uprave imenuje in razrešuje župan.

Občinska uprava opravlja nadzor nad izvajanjem občinskih predpisov in drugih aktov, s katerimi občina ureja zadeve iz svoje pristojnosti. V ta namen se lahko ustanovi občinska inšpekcija (50a. člen).

2.3.3 Financiranje občine

Ključni element za uspešno delovanje vseh naštetih elementov lokalne samouprave je tudi uspešno financiranje lokalnih skupnosti – občin, saj je uresničevanje začrtanih nalog v veliki meri pogojeno z višino razpoložljivih sredstev.

V skladu z 52. členom ZLS lokalne zadeve javnega pomena občina financira iz lastnih virov, sredstev države in zadolžitve.

Lastni viri občine

Lastni viri občine so davki in druge dajatve ter dohodki od premoženja občine. V skladu s 52. in 53. členom ZLS pripadajo občini, za financiranje lokalnih zadev javnega pomena, naslednji prihodki:

- davek od premoženja,
- davek na dediščine in darila,
- davek na dobitke od iger na srečo,
- davek na promet nepremičnin,
- drugi davki, določeni z zakonom.

Občina lahko predpisuje davke pod pogoji, ki jih določa ZLS. Za financiranje lokalnih zadev javnega pomena pripadajo občini tudi prihodki iz dohodnine.

Na podlagi 54. člena ZLS dohodki od premoženja občine so predvsem:

- dohodki od zakupnin in najemnin za zemljišča in objekte, ki so občinska lastnina,
- dohodki od vlaganj kapitala,
- dohodki od vrednostnih papirjev in drugih pravic, ki jih je občina kupila,
- dohodki od rent, dobička javnih podjetij in koncesij.

Sredstva države

ZLS določa (52. člen), da država zagotavlja dodatna sredstva in sicer občinam, ki ne morejo financirati lokalnih zadev javnega pomena v primerni višini iz lastnih virov. V skladu s 56. členom ZLS je država dolžna zagotoviti občini dodatna sredstva za:

- opravljanje nujnih nalog občine,
- financiranje nalog, ki jih prenese v opravljanje občini,
- sofinanciranje lokalnih zadev javnega pomena, kadar ima poseben interes za njen razvoj,
- izravnavo z investicijskim vložkom v skladu s programom v občinah z najnižjim komunalnim standardom.

Zadolževanje

ZLS v 55. členu določa, da se občina lahko zadolži pod pogoji določenimi z zakonom. Prihodki in izdatki za posamezne namene financiranja javne porabe občine morajo biti zajeti v proračunu občine. Občina lahko razpolaga samo z dohodki, ki so bili vplačani v proračun do konca proračunskega leta. Za izdatke, ki v tekočem letu niso predvideni v proračunu občine, je treba pridobiti predhodno soglasje občinskega sveta.

Občinski proračun se sprejme za proračunsko leto, ki se začne in konča hkrati s proračunskim letom za državni proračun. Če občinski proračun ni pravočasno sprejet, se javna poraba občine začasno financira po proračunu za prejšnje leto (57. člen ZLS).

Občinski proračun

Občinski proračun zajema:

1. splošni del proračuna
 - po ekonomski klasifikaciji:
 - bilanca prihodkov in odhodkov,
 - račun finančnih terjatev in naložb,
 - račun financiranja;
2. posebni del proračuna
 - po neposrednih proračunskih uporabnikih, znotraj tega pa po:
 - področjih proračunske porabe,
 - glavnih programih,
 - podprogramih,
 - proračunskih postavkah in
 - proračunskih postavkah - kontih;
3. načrt razvojnih programov

4. obrazložitev

- splošnega dela proračuna,
- posebnega dela proračuna,
- načrta razvojnih programov,
- kadrovskega načrta,
- načrta nabav in gradenj,
- letnega programa prodaje občinskega stvarnega premoženja.

Pri vsem tem je treba upoštevati, da sta pri financiranju občin poglavitna predvsem dva vira, in sicer dohodnina ter nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča.

2.4 Splošno o občini Miren-Kostanjevica

Občina Miren – Kostanjevica je bila ustanovljena 4. oktobra 1994 iz predhodne občine Nova Gorica, ki se je razbila še na občine: Brda, Kanal ob Soči ter mestno občino Nova Gorica. Kasneje, leta 1998, se je od mestne občine Nova Gorica odcepila še občina Šempeter – Vrtojba. Občina se nahaja na zahodu države ob meji z Italijo. Na severu meji z občino Šempeter – Vrtojba, na severovzhodu z mestno občino Nova Gorica, na jugu z občino Komen (del bivše sežanske občine) in kot rečeno na zahodu z Italijo, s katero nas povezujeta dva maloobmejna prehoda. Po površini spada občina s svojimi 62,8 km² na 108. mesto med 192 občinami (podatek veljaven na 1.2.2002). S 4.815 prebivalci (podatek veljaven na 31.12.2000) pa se uvršča na 102. mesto med vsemi občinami. Gostota porazdelitve prebivalstva je bila 31.12.2000 76.67 preb./km², kar postavlja našo občino na 98. mesto. Prebivalci živijo v petnajstih naseljih in sicer štirih, ki se nahajajo v Vipavski dolini (Bilje, Miren, Orehovlje in Vrtoče) ter enajstih na področju Goriškega krasa (Hudi Log, Korita na Krasu, Kostanjevica na Krasu, Lipa, Lokvica, Nova vas, Novelo, Opatje selo, Sela na Krasu, Temnica in Vojščica). Tako po površini, kot po številu prebivalcev se uvršča v skupino tistih občin, ki predstavljajo tako številčno kot po skupni površini glavnino slovenske lokalne razdelitve (Občina Miren-Kostanjevica 2004, 7-16)

Pogled na relief občine (slika 1) nam pokaže, da se dobrih 85% občine nahaja na kraški planoti to je t.i. goriški kras. Ime si je pridobil predvsem zaradi tesnih gospodarskih in življenjskih vezi z goriško pokrajino, saj je sicer z geološkega vidika povsem pristen primer kraške pokrajine z vsemi pojavi kot so vrtače, drenažni kanali,

razteze golega kamenja. Ta del občine se razteza na planoti sestavljeni večinoma iz apnenca, med 200 in 600 metri nadmorske višine in je vse prej kot prijazen do svojih prebivalcev, ki se trudijo iz njega povleči vsaj tisto nujno za preživetje. Posledica zgoraj navedenega je, da se le 1/3 prebivalstva nahaja na več kot 85% površine občine, in 2/3 na le slabih 15%. Ta slednji del se nahaja v Vipavski dolini in sicer na njenem skrajno jugozahodnem delu, kjer se reka Vipava, edini večji vodotok v občini, prelije na italijansko stran.

Slika 1: Reliefni pogled na občino Miren – Kostanjevica



Vir: MOP – GURS.

Območje sedanje občine Miren – Kostanjevica je pripadalo v celoti h Goriški deželi s 128.000 Slovencev ali 67% celotnega prebivalstva in je bila poleg Kranjske dežele edina z večino slovenskega prebivalstva. Tik pred začetkom vojne leta 1914 se je območje sedanje občine raztezalo čez dve okrajni glavarstvi – okrožji in je zajemalo 6 občin v dveh sodnih okrajih:

- Okrajno glavarstvo Gorica; Sodni okraj Gorica, občine: Miren, Opatje selo, Bilje.
- Okrajno glavarstvo Sežana; Sodni okraj Komen, občine: Vojščica, Temnica in Sela.

Po I. svetovni vojni, s propadom cesarstva, je velik del Goriške dežele pripadel Italiji. Na začetku je Italija na tem ozemlju izvajala le vojaško okupacijo, civilno upravo pa je pod vojaškim poveljstvom prepuščalo dotedanji civilni upravi. V relativno isti

obliki, se je ta ohranila tudi s podpisom Rapalske pogodbe in pripojitvijo tega ozemlja enotni upravni enoti pod imenom Julijska Krajina (Venezia-Giulia).

Ohranile so se iste občine, ki so ob popisu prebivalstva 1.12.1921 šteje naslednje število prebivalcev:

- Goriški okraj: Bilje 1236, Miren 1530, Opatje selo 1115.
- Sežanski okraj: Sela 343, Temnica 1089, Vojščica 514.

Italijanske oblasti so ta precej decentraliziran sistem upravljanja, dediščino bivšega cesarstva, iz leta v leto bolj omejevale in prilagajale svojim potrebam. Samouprava je bila le navidezna, saj je Italija namesto izvoljenih županov in občinskih svetov uvedla podestaja, ki je bil imenovan s kraljevim odlokom in podrejen prefektu pokrajine. To pa je pomenilo dokončno odpravo dotedanje lokalne samouprave.



3 NADOMESTILO ZA UPORABO STAVBNEGA ZEMLJIŠČA

Davki predstavljajo obliko prisilnega odvzema realnega dohodka posameznika in zato je razumljivo, da posamezniki skušajo čim bolj zmanjšati posledice takšnega posega. (Stanovnik 2004, 57)

Prnek piše, da so davki izrazita zgodovinska kategorija, ki je odraz družbenopolitične in ekonomske ureditve vsakokratne družbe. Zgodovina davkov je hkrati zgodovina borbe za večjo politično demokracijo in za pravičnejše ekonomske odnose v politični skupnosti. (1997, 108)

Definicija po Milost in Milunovič je, da davki so obvezne dajatve brez neposrednega vračila, ki jih organi oblasti predpišejo drugim ekonomskim subjektom bodisi za pokrivanje javnih finančnih potreb ali pa za uresničevanje drugih javnih ciljev, zlasti tistih s področja ekonomske in socialne politike. (2001, 12)

Po Prneku lahko opredelimo davke kot eno najpomembnejših oblik fiskalnih dohodkov tako po namenu kakor po višini, zato posvečata davkom fiskalna teorija in praksa posebno pozornost. Davki imajo danes razen fiskalne vloge tudi vlogo inštrumentov ekonomske in socialne politike. (1994, 61)

Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča je eden izmed virov občinskih prihodkov. Občine imajo različne odloke, ki vplivajo na višino odmere posameznih skupin zavezancev in razmerij v obremenitvi med posameznimi skupinami zavezancev. Posledično to pomeni, da so lahko zavezanci s podobno površino, dejavnostjo in komunalno opremljenostjo v različnih občinah zelo različno obremenjeni.

Prav tako občine različno obremenjujejo zazidana in nezazidana stavbna zemljišča. Posamezne občine imajo z odloki predvideno odmerjanje nadomestila le za zazidana stavbna zemljišča.

Glede na različno prakso, ki jo občine uporabljajo pri uvajanju nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča lahko smatramo Zakon ZGO-1 kot inštrument, ki delno skuša poenotiti merila pri določanju površin zazidanih in nezazidanih stavbnih zemljišč, ki so predmet odmere. Občinam je sicer še vedno prepuščeno določanje ostalih meril (skladno z dogovorom iz leta 1986) in višine točke tako za zazidana kot nezazidana stavbna zemljišča.

3.1 Davčni zavezanec

Davčni zavezanec je fizična ali pravna oseba, lahko tudi tuja, ki se ji po zakonu naloži davščina. Davčni zavezanec je lahko tudi gospodinjstvo. Običajno je davčni zavezanec tudi davčni plačnik. Z davčno obveznostjo mislimo na dolžnost plačila davkov, ki jo imajo fizične in pravne osebe na podlagi davčnih predpisov. (Pernek 1997, 109)

Po definiciji Milost in Milunovič je davčni zavezanec oziroma davčni subjekt pravna ali fizična oseba, ki ji davčni predpisi nalagajo plačilo davka, kar povzroči zmanjšanje njegovega razpoložljivega dohodka. (2001, 15)

Davčni plačnik je fizična ali pravna oseba, ki je po zakonu zadolžena, da plača davek za zavezanca. Včasih imamo primere, ko davčni zavezanec ni hkrati davčni plačnik (npr. davek iz osebnega dohodka, prispevek za določeno javno dejavnost, itd.). (Pernek 1997, 109)

Davčnega zavezanca lahko definiramo kot osebo, ki je dolžna neposredno (tehnično) plačati davek. Pri nekaterih davkih je kot davčni plačnik določena oseba (podjetje), ki ni davčni zavezanec. Davčni zavezanec se lahko plačilu davka izogne tako, da zagreši davčno utajo (evazijo) ali pa tako, da svojo obveznost prevali na nekoga drugega. (Milost in Milunovič 2001, 15)

Pravna podlaga za obveznost plačevanja nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča je v določbah ZSZ-84, ki glede na določbe 5. točke prvega odstavka 179. člena Zakona o urejanju prostora v povezavi z določbami 218. člena ZGO-1 še veljajo. Zavezanec za plačilo torej ni (v vsakem primeru) lastnik stavbnega zemljišča, ampak le v primeru, da je lastnik hkrati tudi neposredni uporabnik. Po določbah 60. člena ZSZ-84 so to nadomestilo dolžni plačati taksativno navedeni neposredni uporabniki zemljišča oziroma stavbe ali dela stavbe, in sicer lastnik oziroma najemnik stanovanja oziroma poslovnega prostora za zazidano zemljišče, neposredni uporabnik oziroma lastnik zemljišča pa nadomestilo za nezazidano stavbno zemljišče.

3.2 Elementi davčne obveznosti

Davčna osnova je kvantitativna in kvalitativna konkretizacija davčnega predmeta in služi za ugotavljanje davčnega dolga. Davčno osnovo izražamo v velikosti neto dohodka ali premoženja pri neposrednih davkih; količini (liter) ali vrednosti blaga (cene proizvodov), ki se obdavčuje; v ceni predmeta (npr. zgradbe) pri prometnih davkih, itd. (Pernek 1997, 111)

Davčno osnovo lahko definiramo tudi kot denarno ali fizično količino, natančno določeno z davčnimi predpisi. (Milost in Milunovič 2001, 16)

Po Stanovniku je davčna osnova vrednost ali količina, na katero se aplicira davčna stopnja. (Stanovnik 2004, 48)

Davčno stopnjo je Pernek definiral kot z zakonom predpisano višino davčnega bremena. Z davčno stopnjo označujemo tisti del davka, ki ga mora davčni zavezanec plačati od določene davčne enote oziroma davčne stopnje. Določi se lahko v absolutnem znesku na neko enoto ali najobičajnejše v odstotku od davčne osnove. Davčna stopnja je lahko proporcionalna, progresivna (stopničasta in globalna davčna stopnja) ali regresivna, kar daje možnost, da se preko teh oblik izvajata določena ekonomska ali socialna politika do samih davčnih zavezancev. (1997, 111)

Novi ZGO-1 je določil nove definicije, kaj se šteje za zazidano ali nezazidano stavbno zemljišče ter določil oprostitve plačila nadomestila za zazidana stavbna zemljišča za objekte gospodarske javne infrastrukture, za nezazidana stavbna zemljišča pa so poleg zgoraj navedenih oproščena tudi zemljišča, ki so namenjena za potrebe zdravstva, socialnega in otroškega varstva, šolstva, kulture, znanosti, športa in javne uprave.

ZGO-1 torej s svojimi novimi določbami razen nekaterih novih oprostitev ne spreminja nadomestila za uporabo zazidanih stavbnih zemljišč. Bistveno pa posega na območje nezazidanih stavbnih zemljišč, kjer razširja območja, na katerih je mogoča odmera.

Za nezazidana stavbna zemljišča je stari ZSZ-84 v 60. členu določal, da se nadomestilo za uporabo takšnega zemljišča odmeri od površine nezazidanega stavbnega zemljišča, ki je po prostorskem izvedbenem načrtu (PIN-u) določeno za gradnjo, oziroma za katero je pristojni organ izdal lokacijsko dovoljenje. Novi ZGO-1 pa v 3. Odstavku 218. člena določa, da se za nezazidana stavbna zemljišča štejejo tista zemljišča, za katere je z izvedbenim prostorskim aktom določeno, da je na njih dopustna gradnja objektov. To pomeni, da je z novim zakonom območje, na katerem je mogoče odmerjati nadomestilo za uporabo nezazidanega stavbnega zemljišča, razširjeno oz. povečano, saj se ureja s prostorskimi ureditvenimi pogoji (PUP-I).

Spremembe občinskih odlokov, ki so bile potrebne, se tako nanaša predvsem na uskladitev veljavnih občinskih odlokov z 218.členom ZGO-1. Izkazalo se je, da se je večina občin odločila, da v svojih odlokih na novo poda definicije, kaj je zazidano in kaj nezazidano stavbno zemljišče ter dodala določbe, ki določajo, da se nadomestilo odmerja tudi na nezazidanih stavbnih zemljiščih.

Takšnim odločitvam je botrovala predvsem časovna stiska, saj so se občine lotevale sprememb svojih odlokov na hitro, da bi ujele roke, ki jim jih pripisuje zakon in država, na drugi strani pa ob pripravi odloka niso imele podatkov o nezazidanih stavbnih zemljiščih v občini.

Nekatere občine so namesto sprememb in dopolnitev odloka sprejele popolnoma nove odloke, v katerih so na novo definirale tudi nadomestilo za zazidana stavbna zemljišča. Takšna sprememba ni posledica uskladitve z 218. členom ZGO-1, temveč je večinoma posledica zastarelega veljavnega odloka.

218. člen ZGO-1 določa, kaj se šteje za zazidano in kaj za nezazidano stavbno zemljišče. Za zazidana stavbna zemljišča štejejo po teh določbah tista zemljišča, na katerih so gradbene parcele z zgrajenimi stavbami in z 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), pomnožena s faktorjem 1,5, preostali del površine takšne zemljiške parcele pa se šteje za nezazidano stavbno zemljišče.

Za nezazidana stavbna zemljišča štejejo tista zemljišča, za katere 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 so objekti gospodarske javne infrastrukture in tudi niso namenjeni za potrebe zdravstva, socialnega in otroškega varstva, šolstva, kulture, znanosti, športa in javne uprave.

Možnost določitve gradbene parcele (del površine zemljiške parcele, na kateri stoji takšna stavba (fundus), pomnožena s faktorjem 1,5) omogoča zakon le v tistem primeru, ko objektu v upravnem postopku gradbena parcela ni bila nikoli določena, kar pomeni, da takšnega načina določitve velikosti gradbene parcele ni mogoče posploševati na vsa stavbena zemljišča.

3.3 Višina davčne obveznosti

Davčna odmera je izračun davčne obveznosti davčnega zavezanca na podlagi ugotovljene davčne osnove in predpisane davčne stopnje. (Pernek 1997, 114)

Milost in Milunovič navajata, da je višina davčne obveznosti odvisna od davčne osnove in davčne stopnje. (2001, 16)

Pri NUSZ navedene enačbe ne uporabljamo, saj NUSZ je specifičen davek, za katerega so pravila odmerjanja NUSZ določena v ZGO, ZSZ in občinskih odlokih.

Skupna faktorja, ki vedno vplivata na višino nadomestila, sta velikost zemljišča in vrednost točke za zazidano oziroma nezazidano stavbno zemljišče. Ta dva kriterija sta enaka za celotno območje občine in veljata za vsa zazidana oziroma nezazidana stavbna zemljišča enako.

Izkazalo se je, da velikost stavbnega zemljišča in vrednost točke za nadomestilo ne moreta biti edina kriterija, ki vplivata na višino nadomestila za zazidano oziroma nezazidano stavbno zemljišče.

Občine večinoma uvajajo enake kriterije za obdavčitev zazidanih kot nezazidanih stavbnih zemljišč, vendar se je v praksi pokazalo, da zazidanih in nezazidanih stavbnih zemljišč ni mogoče obravnavati enako. Zato nekaterih kriterijev, ki jih uporabljamo pri zazidanih stavbnih zemljiščih, pri nezazidanih ne moremo uporabiti, na drugi strani pa je potrebno pri nezazidanih stavbnih zemljiščih upoštevati tudi kriterije, ki jih pri zazidanih do sedaj nismo.

Tako so faktorji, ki vplivajo na višino nadomestila še naslednji:

- lega stavbnega zemljišča (v to kategorijo sodita tako razvrstitev v posamezna območja kot tudi določanje območij izjemne ugodnosti lokacije),
- namembnost stavbnega zemljišča,
- komunalna opremljenost stavbnega zemljišča,
- oprostitve in znižanja plačila nadomestila.

Lega stavbnega zemljišča

V večini primerov se občine odločajo, da naselja v občini razdelijo v več območij, ki jih nato obremenijo za različno višino nadomestila. Delitev naselij v posamezna območja običajno temelji predvsem na komunalni opremljenosti naselij in na oddaljenosti od občinskega središča.

Iz teorije trga nepremičnin izhaja, da ima ključni vpliv na tržno vrednost nepremičnine njena lokacija. Če naj nadomestilo za zazidano oziroma nezazidano stavbno zemljišče upošteva predvsem dejanski prostorski potencial ter ga primerno obremeni, potem je nujno kot ključni kriterij za določanje višine nadomestila upoštevati lokacijo oz. lego nepremičnine.

Prav tako pa so v večini občinskih odlokov določena tudi območja t. i. izjemne ugodnosti lokacije v zvezi s pridobivanjem dohodka iz gospodarskih dejavnosti. V takšna območja običajno sodijo ožja mestna središča, v zadnjem času pa občine vanjo uvrščajo tudi območja trgovskih centrov in območja poslovnih in obrtnih con.

Namembnost stavbnega zemljišča

Običajen kriterij, ki vpliva na višino nadomestila, je tudi namembnost stavbnega zemljišča. Različne namembnosti, za katere se uporablja objekt ali zemljišče, se različno točkujejo. Pri zazidanih stavbnih zemljiščih se namembnosti običajno v groben delijo na stanovanjske namene, družbene dejavnosti in javne službe ter poslovne dejavnosti, nekatere občine pa še dodatno razčlenjujejo predvsem stanovanjske in poslovne dejavnosti, kjer se skupine običajno določajo skladno s standardno klasifikacijo dejavnosti.

Takšna delitev v primerih nezazidanih stavbnih zemljišč ni najbolj primerna, saj podatek o namembnosti le-teh povzemamo po prostorskih aktih. V teh pa običajno namembnosti niso tako podrobno določene.

Zato je v odloku potrebno predvideti, kako določati namembnosti na nezazidanih stavbnih zemljiščih in tudi kaj storiti v primerih, ko je na isti lokaciji možnih več različnih namembnosti. V takšnih primerih je smiselno z odlokom določiti, da se pri izračunu nadomestila upošteva tista namembnost zemljišča, ki je za uporabnika bolj ugodna, to je tista, ki predstavlja najnižje nadomestilo.

Komunalna opremljenost stavbnega zemljišča

Eden pomembnih faktorjev, ki vpliva na višino nadomestila za zazidana stavbna zemljišča je opremljenost s komunalno in drugo infrastrukturo. Običajno se ta ločuje na individualno in kolektivno komunalno in drugo opremo, točkuje pa se na podlagi dejanskega ali možnega priklopa nanjo.

Uporaba tega kriterija pri nezazidanih stavbnih zemljiščih ne priporočamo, saj bi za ugotavljanje komunalne opremljenosti nezazidanih stavbnih zemljišč ali možnost njihove priključitve ne komunalno in drugo infrastrukturo, nujno potrebovali podatke upravljavcev te infrastrukture o prostih kapacitetah in možnih priklopih, ti podatki pa bi morali biti preverjeni za vsako nezazidano stavbno zemljišče posebej.

Lahko bi se tudi zgodilo, da bi bila na nekem zemljišču, ki je po prostorskih aktih namenjeno mešanim dejavnostim in je na njem možna gradnja različnih objektov, takšna možnost omejena, saj bi bil zaradi omejenih kapacitet vodovodnega, kanalizacijskega ali kakšnega drugega omrežja mogoč samo priklop npr. enostanovanjske hiše ne pa tudi obrtne delavnice ali podobno.

Komunalna opremljenost nezazidanega stavbnega zemljišča sicer vpliva na vrednost nepremičnine, vendar pa bistveno manj od lokacije nepremičnine, ki jo upoštevamo kot ključni kriterij za določanje višine odmere nadomestila za nezazidana stavbna zemljišča.

3.4 Obračun in plačilo davčne obveznosti

Za delovanje in zagotavljanje javnih funkcij si mora država nedvoumno zagotoviti sredstva v obliki najrazličnejših fiskalnih prihodkov, ki jih v proračun vplačujejo posamezniki od svojih prejemkov in gospodarske družbe iz svojega poslovanja. (Jeraj in Končar 2003, 3)

ZDavP predpisuje tri načine plačevanja davčnih obveznosti:

- na osnovi odločbe, ki jo izda davčni organ;
- na osnovi obračuna, ki ga izvrši davčni zavezanec sam – oziroma kot samoobdavčitev;
- na osnovi obračuna in vplačila davka, ki ga za davčnega zavezanca izvrši delodajalec oziroma izplačevalec os vsakega posameznega dohodka – oziroma kot davek po odbitku .(Jeraj in Končar 2003, 3)

V 3. členu Zakona o davčni službi je opredeljeno, da davčna uprava odmerja, pobira in izterjuje obvezne dajatve ter nadzira in evidentira njihovo plačevanje na podlagi zakona ali če je tako dogovorjena s pogodbo. Kadar navedene naloge upravlja za zavod, sklad ali lokalno skupnost, se s pogodbo določijo medsebojna razmerja, obseg opravljanja nalog ter nadomestilo za opravljanje nalog. Višina nadomestila, ki vsebuje materialne stroške za opravljanje teh nalog, se določi v skladu s predpisom vlade Republike Slovenije.

Pri odmeri nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča davčni organ upošteva določbe Zakona o stavbnih zemljiščih (v nadaljevanju ZSZ-84) in Zakona o davčnem postopku (v nadaljevanju ZDavP) ter predpise lokalnih skupnosti – občinske odloke o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča.

V 3. odstavku 62. člena ZSZ-84 je določeno, da nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča določi zavezancem občinski upravni organ, pristojen za družbene prihodke.

V skladu s 63. členom ZSZ-84 se glede postopka za odmero in pobiranje ter vračanja nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča, prisilne izterjave, odpisa zaradi neizterljivosti, zastaranja in plačila obresti od nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča, ki ga zavezanec ni plačal v predpisanem roku, uporabljajo določbe Zakona o davkih občanov. Ta del Zakona o davkih občanov je bil z uveljavitvijo ZDavP odpravljen, zato se smiselno uporabljajo določbe tega zakona, ki določijo postopek odmere davka od premoženja, ki je opredeljen v členih od 188. do 191.

Tako nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča po določbi 191. člena ZDavP odmeri davčni organ za tekoče leto na podlagi podatkov, ki mu jih posreduje občina. Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča se plačuje v trimesečnih obrokih; zavezanci, katerih odmerjeno nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča ne presega

50.000 tolarjev, pa v skladu z drugim odstavkom tega člena, nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča plačujejo v dveh polletnih obrokih. Zavezanci, katerim nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča za tekoče leto še ni bilo odmerjeno, plačujejo akontacije nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča za tekoče leto na podlagi odločbe iz preteklega leta.

V skladu z določbo 100. člena ZDavP mora zavezanec, ki odmerjenega nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča ni plačal v predpisanem roku, plačati obresti v skladu z zakonom, ki ureja obrestno mero zamudnih obresti.

Zoper odločbo o odmeri nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča, ki jo izda pristojni davčni urad oziroma izpostava davčnega urada, je dovoljena pritožba na Ministrstvo za finance, Sektor za pravni postopek na II. stopnji s področja carinskih in davčnih zadev. Pritožbo se vloži pisno ali poda ustno na zapisnik pri davčnem uradu oziroma izpostavi pristojnega davčnega urada.

Pogoj za nemoteno izvedbo odmere nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča je pravočasna dostava podatkov, ter določitev vrednosti točke in njena objava v tekočem letu, za odmero nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča za naslednje leto.

Za občine, ki podatkov ne pravočasno posredujejo davčnemu organu in tako davčna uprava ne izvrši odmere v zakonskem roku, obstaja možnost, da zavezanci plačujejo akontacijo v skladu z že navedenim 3. odstavkom 191. člena ZDavP. Ta določa, da zavezanci, katerim obveznost za tekoče leto še ni bila odmerjena, plačujejo akontacijo nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča za tekoče leto na podlagi odločbe iz preteklega leta.

3.5 Davčne oprostitve in olajšave

Ekonomski, socialni in včasih tudi davčno tehnični razlogi terjajo od države, da uvede za posamezne davčne zavezance davčne oprostitve in olajšave. Davčne oprostitve in olajšave morajo biti upoštevane pri davčnih načelih splošnosti in enakomernosti. Ločimo več vrst davčnih oprostitev, kot npr.: splošne (veljajo za vse davščine določene osebe), posamezne (za posamezno davščino), osebne (ki dajejo določenim osebam glede na njihov položaj, npr. diplomatom), mešane (ravnajo se glede na osebne davčne oprostitve ali glede na davčni predmet), nadalje so lahko oprostitve trajne, začasne ali enkratne. Podobno lahko delimo tudi davčne olajšave. Pri davčnih olajšavah gre za delno oprostitev plačila davkov. (Pernek 1997, 115)

Po Stanovniku lahko ločimo davčne olajšave (tax reliefs) na dve obliki:

- odbitek pred obdavčljivo osnovo (tax allowance) in

- znižanje davka (tax credit); pri tej obliki davčne olajšave se zniža znesek že izračunanega davka.

Anglosaška strokovna terminologija ločuje med izvzetjem oziroma oprostitvami in odbitki pred obdavčljivo osnovo. Izvzetje nastopa praviloma na strani dohodkovnih virov in pomeni, da določen dohodkovni vir sploh ne gre v davčno osnovo; odbitek pred obdavčljivo osnovo pa nastopa na strani rabe dohodka. Po dejanskih učinkih sta ta dva pojma istovetna (Stanovnik 2004, 51).

Glede na posebnosti obdavčitve nezazidanih stavbnih zemljišč v primerjavi z zazidanimi, je potrebno nameniti posebno pozornost tudi oprostitvam ali znižanjem plačila nadomestila. Oprostitve so v primerih zazidanih in nezazidanih stavbnih zemljišč različne že po določilih 218. člena ZGO-1.

Tako so oproščena plačila nadomestila vsa nezazidana zemljišča, za katere je s prostorskim aktom določeno, da je na njih dopustna gradnja poslovnih stavb, ki so 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 tudi niso namenjeni za potrebe zdravstva, socialnega in otroškega varstva, šolstva, kulture, znanosti, športa in javne uprave.

Ker bi morala biti v evidenci zajeta vsa nezazidana stavbna zemljišča v občini, lahko občina med oprostitvami določi najmanjšo velikost zemljišča, za katero bo še obračunala nadomestilo. To minimalno velikost lahko določi na podlagi v prostorskem aktu določenih minimalnih gradbenih parcel.

Z oprostitvijo ali znižanjem nadomestila se lahko drugače obravnava tudi določene skupine zavezancev (npr. društva) ali pa si občina določi možnost, da lahko za vsako leto sproti sprejme olajšave za določene primere (npr. v primerih izrednih dogodkov kot so poplave, požari, potresi,..).

Kot je bilo že zapisano lahko z oprostitvami ali znižanji plačila nadomestila drugače obravnavamo tudi zemljišča, na katerih so možnosti gradnje iz takšnega ali drugačnega razloga omejene, če jih nismo posebej obravnavali pri kakšnem drugem kriteriju.

3.6 Določitev višine točke za NUSZ

V zvezi z obveznostjo plačevanja nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča velja poudariti, da gre pri njegovem plačevanju pravzaprav za to, da lokalna skupnost zajame del povečane vrednosti nepremičnin, ki je posledica tujih in ne lastnikovih ali

uporabnikovih preteklih vlaganj v razvoj območja, kjer se nahaja nepremičnina, pa tudi za to, da lokalna skupnost iz tega namenskega vira pridobi del stroškov za gradnjo, vzdrževanje in obratovanje ustreznega dela komunalne infrastrukture (npr. javne površine, javna razsvetljava, nova kanalizacija ipd.), oziroma javnih služb (npr. čiščenje javnih površin, odvoz odpadkov neznanega izvora) katerih uporaba se po naravi stvari ne more zaračunavati posameznemu identificiranemu ali naključnemu uporabniku.

Sredstva, zbrana iz nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča, so eden pomembnih virov za financiranje drugih nalog občine oziroma druge lokalne skupnosti, kot to izhaja iz 22. člena v povezavi z 38. členom Zakona o financiranju občin. Da bi lokalna skupnost vodila aktivno politiko prostorskega urejanja, lahko vsaka občina oziroma druga lokalna skupnost, v skladu s svojim odlokom o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča in s prostorskim planom določeno namensko (dolgoročno opredeljeno) rabo prostora, sprejme diferencirano vrednost točke za zazidano in nezazidano stavbno zemljišče.

Občine pri določanju višine nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča ne razmišljajo izključno o fiskalnem interesu občine, ampak odmero nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča oblikujejo tudi kot ukrep aktivne zemljiške politike. Tako v primeru, da je v neki občini ponudba stavbnih zemljišč nižja od povpraševanja in da to prispeva k prekomernemu dvigovanju cen stavbnih zemljišč oziroma občino kako drugače ovira pri uresničevanju javnih interesov, je priporočljivo, da je vrednost točke ustrezno visoka, torej, da se zazidana in nezazidana stavbna zemljišča obremenjujejo z zmerno visoko točko.

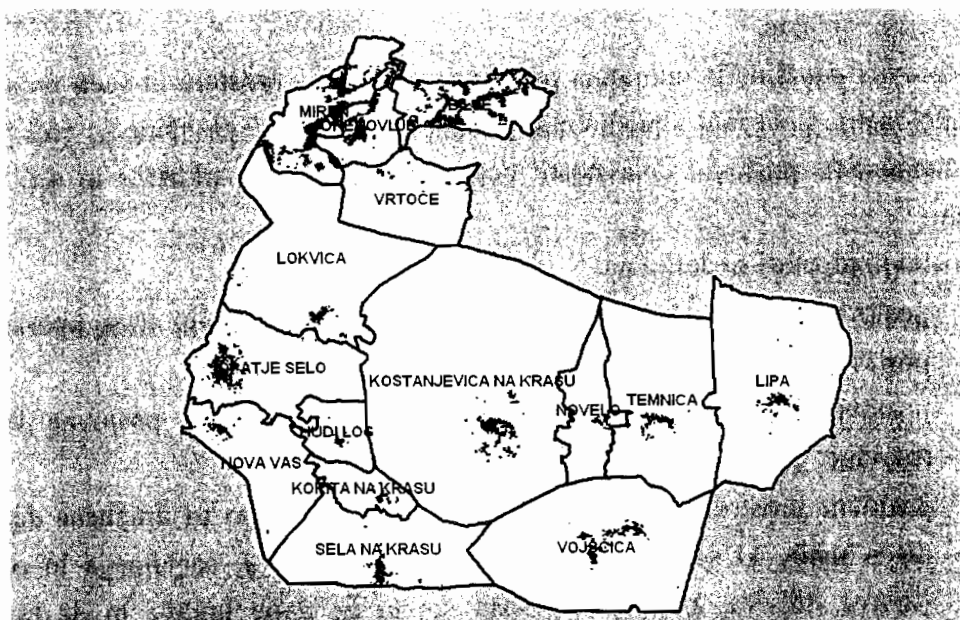
4 NUSZ V OBČINI MIREN-KOSTANJEVICA

4.1 NUSZ v občini Miren-Kostanjevica

V Odloku o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča občine Miren-Kostanjevica (Uradni list RS, št. 133/2003 in 110/2005) je določeno, da se v občini Miren-Kostanjevica plačuje nadomestilo za uporabo zazidanega in nezazidanega stavbnega zemljišča.

Nadomestilo se plačuje na območju celotne občine Miren-Kostanjevica.

Slika 2: Kataster stavb po naseljih v občini Miren – Kostanjevica



Vir: Notranji vir občine Miren-Kostanjevica - pregledovalnik TerraGis.

Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča mora plačati neposredni uporabnik to, je lastnik zemljišča, stavbe, dela stavbe ali najemnik, zakupnik, imetnik pravice uporabe. Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča se obračunava ne glede na to ali je stavbno zemljišče v uporabi ali ne. Odločbo za nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča izda zavezancu pristojna izpostava Davčne uprave Republike Slovenije.

Nadomestilo za uporabo zazidanega stavbnega zemljišča se plačuje od kvadratnega metra uporabne površine stanovanj, počitniških hišic in poslovnih površin.

Obveznost za plačilo nadomestila za uporabo zazidanega stavbnega zemljišča nastopi:

- pri stanovanjskih objektih v gradnji: po pričetku uporabe ali izgradnji in pridobitvi hišne številke,
- pri ostalih stanovanjskih objektih: po uveljavitvi odloka ne glede na to ali je objekt v uporabi ali ne,
- pri poslovnih prostorih oz. objektih v gradnji: po pričetku uporabe ali izgradnji in pridobitvi uporabnega dovoljenja,
- pri ostalih poslovnih objektih in prostorih: po uveljavitvi odloka ne glede na to ali je objekt v uporabi ali ne.

Stanovanjska površina je uporabna površina sob, predsobe, hodnikov v stanovanju, kuhinje, kopalnice, shrambe in drugih zaprtih prostorov stanovanja in uporabne površine garaž za osebne avtomobile. Za počitniške hišice veljajo enaka pravila kot za stanovanjske objekte.

Poslovna površina je uporabna površina poslovnega prostora in vseh prostorov, ki so funkcionalno povezani s poslovnim prostorom. Poslovne površine so tudi površine, ki so namenjene poslovni dejavnosti: nepokrita skladišča, parkirišča in delavnice na prostem.

Poslovni prostori se delijo na:

- poslovne prostore za proizvodne namene, ki so namenjeni ali se uporabljajo za proizvodnjo in skladiščenje,
- poslovne prostore, ki so namenjeni ali se uporabljajo za poslovne dejavnosti trgovine, gostišča, obrti in podobno,
- poslovne prostore, ki so namenjeni ali se uporabljajo za družbene dejavnosti, razen tistih, ki so 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 tudi niso namenjeni za potrebe zdravstva, socialnega in otroškega varstva, šolstva, kulture, znanosti, športa in javne uprave.

Nadomestilo za uporabo nezazidanega stavbnega zemljišča se plačuje od stavbnega zemljišča, za katerega je z izvedbenim prostorskim aktom določeno, da je na njem 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 tudi niso namenjeni za potrebe zdravstva, socialnega in otroškega varstva, šolstva, kulture, znanosti, športa in javne uprave.

V primeru, da gre za zemljiško parcelo na kateri stoji stavba, se nadomestilo za uporabo nezazidanega stavbnega zemljišča odmeri od površine, ki se izračuna tako, da

se od celotne površine zemljiške parcele odšteje površina gradbene parcele, če je le-ta določena, oziroma površina fundusa pomnožena s faktorjem 1,5. Za takšen preostanek površine se nadomestilo odmerja samo v primeru, da površina preostanka zemljiške parcele meri 800 m² in več.

4.2 Merila za določitev NUSZ

Za določitev višine nadomestila se uporabljajo naslednja merila:

- Namembnost zemljišča,
- Lega zemljišča,
- Pridobitna ugodnost zemljišča,
- Stopnja komunalne opremljenosti s komunalnimi objekti in napravami.

4.3 Določitev višine NUSZ

Glede na namembnost uporabe stavbnega zemljišča se površine opredelijo:

- za stanovanjski namen, in sicer stalno bivanje in občasno bivanje,
- za poslovne namene,
- za proizvodne namene (industrija in proizvodna obrt),
- za družbene dejavnosti,
- za pridobitno kmetijsko dejavnost.

Znotraj posameznih območij se površine po namembnosti razdelijo na tri stopnje obremenitve in sicer ovrednotene z naslednjimi točkami:

Tabela 1: Število točk po namembnosti po posameznih območjih

Namembnost	I. območje	II. območje	III. območje
stanovanjski namen za stalno bivanje	40	30	15
stanovanjski namen za občasno bivanje	80	60	60
za poslovne namene	400	250	80
za proizvodne namene	300	150	50
za družbene dejavnosti	50	50	50
za pridobitno kmetijsko dejavnost	55	50	30

Vir: Uradni list RS št. 133/2003 in 110/2005.

Glede na lego, namembnost in pridobitno ugodnost se posamezna območja razdelijo na tri območja :

I. območje: naselja Miren, Vrtoče , Bilje in Orehovlje

II. območje: naselji Opatje selo, Kostanjevica

III. območje: ostala naselja Lokvica, Vojščica, Temnica, Lipa, Novelo, Nova vas, Sela na Krasu, Korita, Hudi log.

Stopnja komunalne opremljenosti stavbnega zemljišča s komunalnimi objekti in napravami se določi z ocenjevanjem naslednjih vrst komunalnih objektov in naprav:

Tabela 2: Število točk po vrsti komunalnega objekta ali naprave

Vrste komunalnega objekta ali naprave	Točke
1. urejeno cestišče (asfalt)	25
2. neurejeno cestišče (makadam)	10
3. vodovod	25
4. kanalizacija	25
5. električno omrežje	15
6. javna razsvetljava	10

Vir: Uradni list RS št. 133/2003 in 110/2005.

Osnovno izhodišče za določitev stopnje komunalne opremljenosti je za elemente pod točko 3., 4., 5., možnost priključitve stavbnega zemljišča za komunalne objekte in naprave. Za ostale elemente po točki .1, 2., 6., pa je izhodišče v možnosti neposredne uporabe.

Poslovne površine, ki so namenjene poslovni dejavnosti, kot so nepokrita skladišča, parkirišča, gostinski vrtovi, rastlinjaki, peskokopi, delavnice na prostem in druge površine za opravljanje dejavnosti se ovrednotijo s 30 % točk določenih po tabelah 1. in 2.

Nezazidano stavbno zemljišče se ovrednoti s 10 % točk določenih po tabeli 1. in 2.

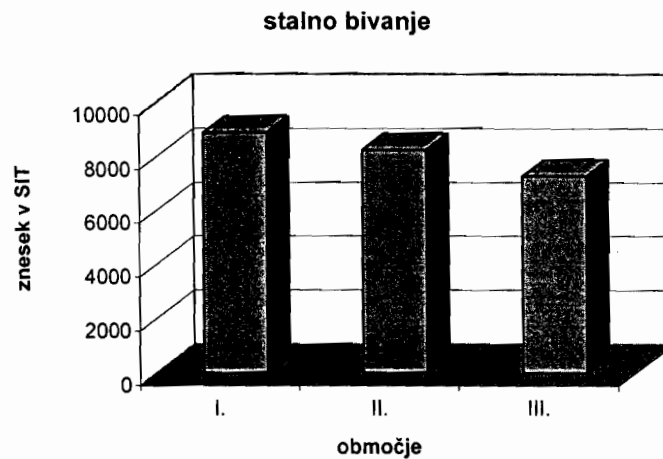
Vrednost točke za izračun nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča določi vsako leto občinski svet občine Miren-Kostanjevica s sklepom na predlog župana.

Vrednost točke se določi konec leta za prihodnje leto in se usklajuje v skladu z rastjo cen komunalnih proizvodov in storitev.

4.4 Primeri izračunov NUSZ po posameznih namenih in območjih v občini Miren-Kostanjevica

Primer izračuna za stanovanjski namen - stalno bivanje (100 m²):

Slika 3: Višina NUSZ v občini Miren-Kostanjevica za stalno bivanje za 100 m² (upoštevana popolna komunalna oprema)



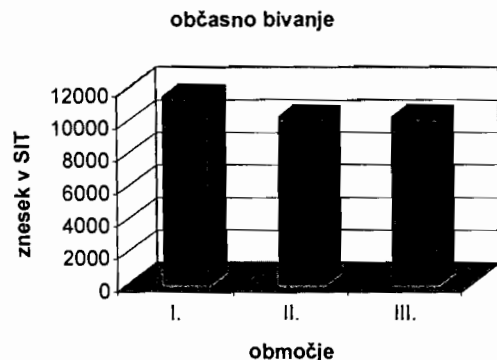
Vir: Priloga str. 2, tabela C.

V večini primerov se občine odločajo, da naselja v občini razdelijo v več območij. V občini Miren-Kostanjevica, kot je razvidno iz slike 3, je celotno območje nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča razdeljeno na tri območja, ki so obremenjena na različno višino nadomestila.

Slika 3 nam prikazuje, da znesek za nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča za stalno bivanje, enakomerno pada po območjih v občini Miren-Kostanjevica, kar potrjuje, da delitev naselij v posamezna območja običajno temelji predvsem na komunalni opremljenosti naselij in na oddaljenosti od občinskega središča.

Primer izračuna za stanovanjski namen – občasno bivanje (100 m²):

Slika 4: Višina NUSZ v občini Miren-Kostanjevica za občasno bivanje za 100 m² (upoštevana popolna komunalna oprema)

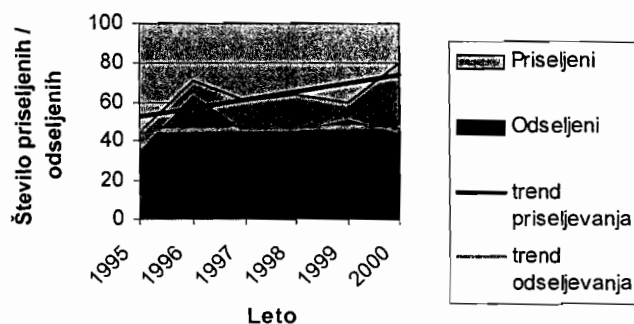


Vir: Priloga str. 2, tabela C.

Pogled na sliko 4 na prikazuje višino nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča za občasno bivanje po območjih v občini Miren-Kostanjevica. Pod to postavko (občasno bivanje) so zajeti tudi zapuščeni in delno porušeni objekti.

Slika 5 nam prikazuje trend priseljevanja in odseljevanja v letih 1995 – 2000 v občini Miren – Kostanjevica. Pri primerjavi obeh trendov je razlika med njima vse večja v korist priseljevanja. Če se spustimo podrobneje v podatke vidimo, da je v celotnem prirastku 90% priseljenih iz drugih občin in 10% iz tujine (Priloga stran 1, tabela A). Od tega se je po podatkih za leto 1998 v tem letu kar 45% priseljenih naselilo na kraškem delu občine (Priloga stran 1, tabela B), kjer pa, prebiva le tretjina prebivalstva. V kolikor bi bil ta podatek postavljen v daljše časovno obdobje, bi lahko pomenil določeno revitalizacijo tega območja.

Slika 5: Gibanja priseljevanja in odseljevanja v občini Miren – Kostanjevica za obdobje 1995 – 2000



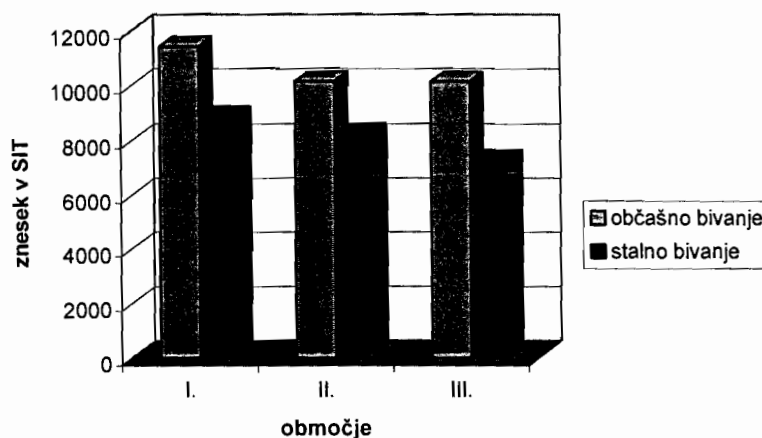
Vir: Priloga str. 1 tabela A.

Iz slike 6 smo dobili zelo zanimivo primerjavo med višino nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča za stalno bivanje in občasno bivanje. V vseh treh območjih je višina nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča za občasno bivanje višja kot za stalno bivanje. Občina Miren-Kostanjevica se je odločila za višjo obdavčitev površin za občasno bivanje v primerjavi s površinami za stalno bivanje, z namenom vzpodbude lastnikov oziroma zavezancev za NUSZ za občasne površine; tukaj mislim predvsem lastnike oziroma zavezance nenaseljenih in delno porušenih objektov k prodaji nepremičnine.

To naj bi pripomoglo k boljši tržni politiki nepremičnin v občini Miren-Kostanjevica ter kot neposredni vpliv na še boljše priseljevanje iz urbanih središč. Tukaj mislim predvsem na zapuščene oz. delno porušene objekte, ki spadajo v postavko površine za občasno bivanje.

Upanje je predvsem na trendu vračanja ljudi iz urbanih središč, ki bi v prvi fazi izničili učinek negativnega naravnega prirastka, v drugi pa tudi sami pripomogli k večji rodnosti na tem področju.

Slika 6: Primerjava višine NUSZ v Občini Miren-Kostanjevica med stalnim in občasnim bivanjem za 100 m² (upoštevana popolna komunalna oprema)

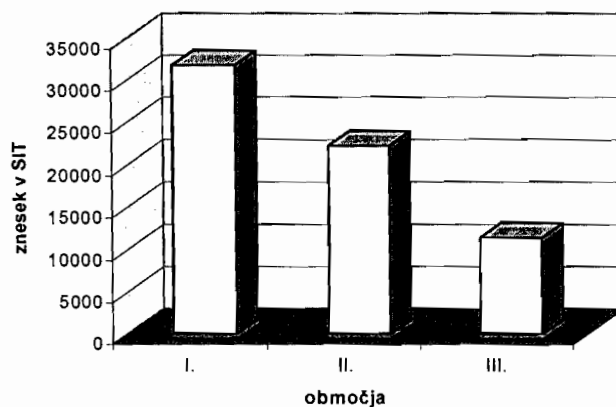


Vir: Priloga str. 2, tabela C.

V primeru, ko gre za dejansko občasno bivanje, predvsem vikendi in počitniške hišice, občini Miren-Kostanjevica ni v interesu zviševati višino NUSZ za občasno bivanje. Skupne površine, oziroma skupni znesek iz vseh treh območij predstavlja le 0,81 % (Priloga stran 2, tabela E) skupnega nadomestila, v primerjavi z stanovanjskimi površinami pa predstavlja 1,7 % (Priloga stran 3, tabela F), na območju občine Miren-Kostanjevica.

Primer izračuna za poslovne namene (100 m²):

Slika 7: Višina NUSZ v občini Miren-Kostanjevica za poslovne namene za 100 m² (upoštevana popolna komunalna oprema)



Vir: Priloga str. 2, tabela C.

V občini Miren-Kostanjevica imajo največji delež nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča poslovne površine (48,3 %) (Priloga stran 3, tabela G), ki se delijo na površine za poslovne namene in proizvodne namene.

Iz slike 7 lahko razberemo višino nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča po območjih za poslovne namene v občini Miren-Kostanjevica. Višina nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča enakomerno pada iz I. območja do III. območja. Odstotno gledano je II. območje za 30 % nižje ovrednoteno kot I. območje, III. območje pa kar 64% manj ovrednoteno kot I. območje (Priloga stran 2, tabela D). Podatek nam kaže velike razlike ovrednotenja nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča za poslovne namene po teh treh območjih.

V I. območju občine Miren-Kostanjevica so zajeta vsa nižinska naselja, med njimi podjetniško najbolj razvit Miren, Orehovlje s svojo obrtno cono, Bilje in Vrtoče; v II. območje spadata Opatje selo s obdelavo in predelavo lesa in kamnoseštvom ter Kostanjevica na Krasu; v III. območju pa vsa ostala naselja občine Miren-Kostanjevica na goriškem Krasu, kjer podjetništva skoraj ni zaznati.

V občini Miren – Kostanjevica so najpomembnejše panoge proizvodnja obutve, trgovina, proizvodnja električne in strojne opreme ter že prej omenjena obdelava in predelava lesa.

Največja podjetja po višini prihodkov in številu zaposlenih (URL: <http://www.pirs.si>, URL: <http://www.najdi.si>):

- Cicipet, Antrade in Afit, kot skupina podjetij naslednic Cicibana s prek dvesto zaposlenimi in letno realizacijo enot v občini Miren Kostanjevica okrog 1.500

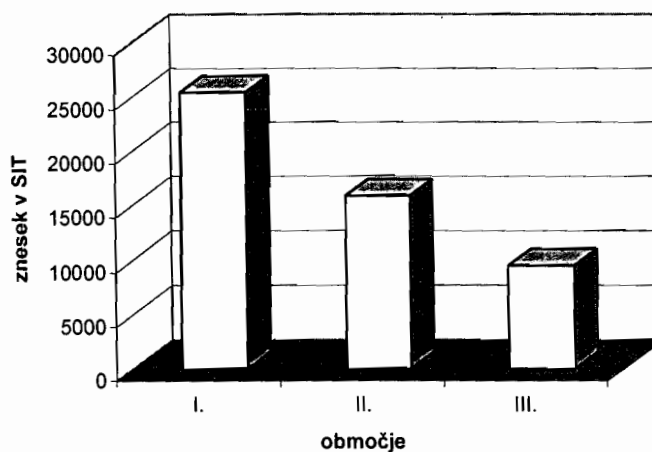
mio SIT, z enoto locirano v Ljubljani, zadolženo za prodajo pa še dodatnih 2.000 mio SIT.

- Intra Lighting, podjetje, ki se ukvarja s projektiranjem in proizvodnjo svetil, s 112 zaposlenimi in letno realizacijo 1.300 mio SIT.
- Meblo vata z okrog 30 zaposlenimi in letno realizacijo 420 mio SIT.
- Epi pack podjetje, ki se ukvarja s projektiranjem in proizvodnjo embalirnih strojev z 32 zaposlenimi in letno realizacijo 640 mio SIT.
- Tu je še nekaj večjih podjetij, ki se večinoma ukvarjajo s trgovino in posredništvom z letnimi realizacijami tudi do 1.000 mio SIT a z le 5 do 10 zaposlenimi.

Omenil bi le še AS Kogoj d.o.o. podjetje, ki se ukvarja z visoko tehnološko proizvodnjo opreme za telekomunikacije ter Kmetijsko veterinarskim zavodom v Biljah s svojo drevesnico, ki se ukvarja z razvojem odpornejših in učinkovitejših rastlinskih vrst, torej dve panogi o katerih se že sedaj veliko govori in imajo dobre razvojne perspektive.

Primer izračuna za proizvodne namene (100 m²):

Slika 8: Višina NUSZ v občini Miren-Kostanjevica za proizvodne namene za 100 m² (upoštevana popolna komunalna oprema)



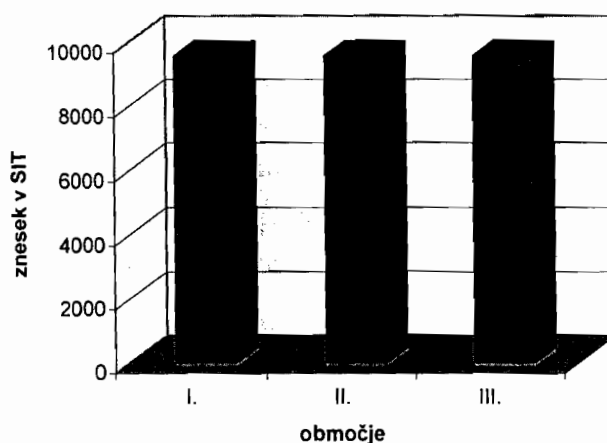
Vir: Priloga str. 2, tabela C.

Slika 8 nam prikazuje znesek nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča po območjih za proizvodno dejavnost. Podobno kot pri poslovnih površinah, tudi pri proizvodnih površinah znesek enakomerna pada od I. območja do III. območja. Razlika med I. in II. območjem je 37,5 %, v III. območju pa je znesek nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča za proizvodne namene za 62,5 % nižji (Priloga stran 2, tabela D). Iz

navedenih podatkov lahko razberemo, da tudi pri proizvodnem namenu gre poudarek predvsem na I. območje v občini Miren-Kostanjevica, saj se pretežni del tako poslovnih, kot proizvodnih obratov nahaja na tem območju občine.

Primer izračuna za družbene namene (100 m^2):

Slika 9: Višina NUSZ v občini Miren-Kostanjevica za družbene namene za 100 m^2 (upoštevana popolna komunalna oprema)

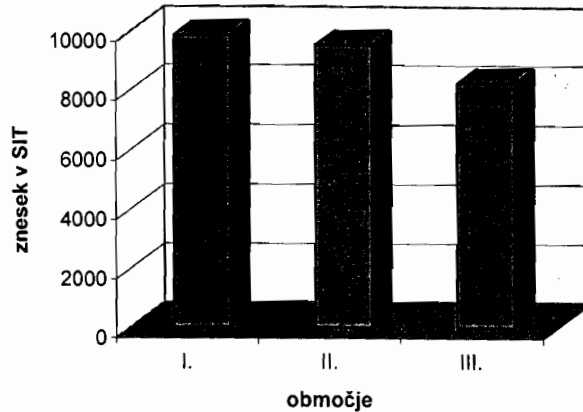


Vir: Priloga str. 2, tabela C.

Pri izračunu nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča za družbene namene lahko razberemo (slika 9), da je višina nadomestila v vseh treh območjih enako ovrednotena. V to kategorijo sodijo predvsem površine, ki so zajete v objektih za kulturo, vzgojo, šolstvo, varstvo, znanost,... V praksi se za navedene površine ne zaračunava nadomestila za uporabo stavbnih zemljišč, ker je večina objektov v lasti občine Miren-Kostanjevica, krajevnih skupnosti ali pa so s strani občine Miren-Kostanjevica oproščeni plačila nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča.

Primer izračuna za pridobitno kmetijsko dejavnost (100 m²):

Slika 10: Višina NUSZ v Občini Miren-Kostanjevica za pridobitno kmetijsko dejavnost za 100 m² (upoštevana popolna komunalna oprema)



Vir: Priloga str. 2, tabela C.

V letu 2005 je bil Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v občini Miren Kostanjevica spremenjen. V II. odstavku 11. člena odloka je bila dodana postavka »za pridobitno kmetijsko dejavnost« ter določene točke po območjih. Vzrok za to spremembo je bil predlog s strani lastnikov kmetijskih objektov za pridobitno dejavnost, katerih objekti so bili evidentirani in obdavčeni za proizvodne namene. Poudariti gre, da so objekti za pridobitno kmetijsko dejavnost v Občini Miren-Kostanjevica samo farme za vzrejo perutnine. Glede na trenutne državne, kot svetovne razmere (ptičja gripa), je bila pobuda lastnikov omenjenih objektov, za spremembo Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča, povsem upravičena ter upoštevana s strani občine Miren-Kostanjevica.

Iz slike 10 lahko razberemo, da razlika med višino nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča za pridobitno kmetijsko dejavnost rahlo upada po območjih. Kot že prej omenjeno, so bile v prejšnjih letih te površine ovrednotene kot proizvodne površine, zaradi česar je prišlo do velike razlike v višini nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča po območjih. Z uvedbo novega točkovanja so se razlike bistveno zmanjšale, razlika med II. in I. območjem je 3,23 % po starem odloku 37,50 %, razlika med III. in I. območjem pa je 16,13 % po starem odloku 62,50 % (Priloga stran 2, tabela D), kar je tudi pravično, saj so pogoji za opravljanje pridobitne kmetijske dejavnosti po celotnem območju občine Miren-Kostanjevica približno enaki.

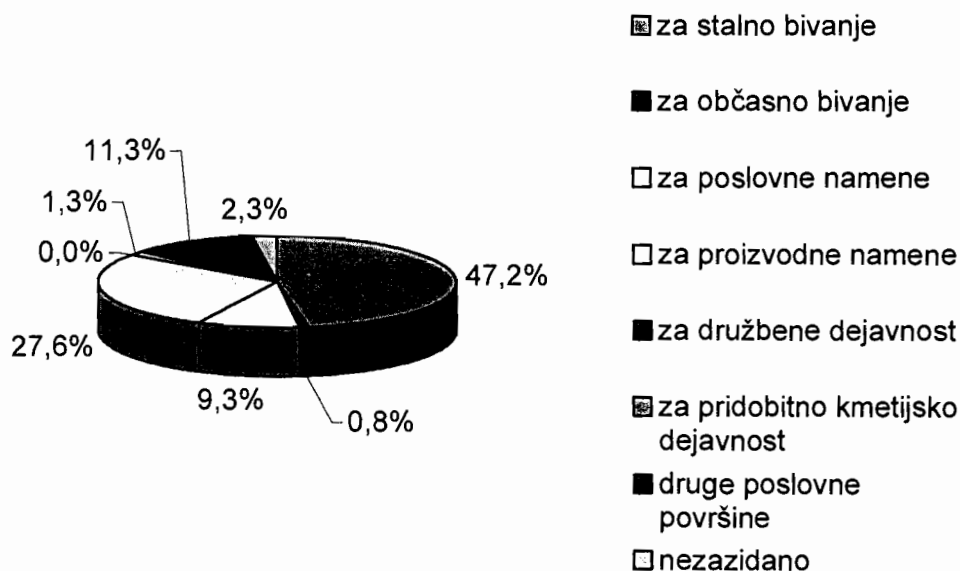
4.5 Zneski NUSZ po posameznih namenih uporabe zemljišča v občini Miren-Kostanjevica

V točki 4.4 sem s konkretnimi izračuni slikovno prikazal višino nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča v občini Miren-Kostanjevica za posamezen namen posebej, razen za druge poslovne površine in nezazidano stavbno zemljišče.

Druge poslovne površine so površine, ki jih ne uvrščamo med površine za poslovne in proizvodne namene. Pod to postavko so zajeti objekti, ki so namenjeni poslovni dejavnosti, kot so nepokrita skladišča, parkirišča, gostinski vrtovi, rastlinjaki, peskokopi, delavnice na prostem in druge površine za opravljanje dejavnosti. Za izračun višine nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča za te poslovne površine, se ovrednoti 30 % skupnih točk iz postavke za poslovne namene in komunalno opremljenostjo zemljišča.

Nezazidano stavbno zemljišče se ovrednoti z 10 % točk, tako za stanovanjske kot poslovne površine.

Slika 11: Višina NUSZ po namenu v občini Miren – Kostanjevica za leto 2006



Vir: Priloga str. 2, tabela E.

Iz odmernega razporeda za nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča občine Miren-Kostanjevica za leto 2006 za pravne in fizične osebe, sem razbral zneske za posamezne namene uporabe zemljišča posebej.

Za natančno primerjavo po namenih uporabe površin, sem iz odmernih razporedov za nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča seštel posamezne zneske po namenih uporabe zemljišča, tako da sem dobil vsoto vseh zneskov za stalno bivanje, občasno bivanje, poslovne namene, družbene dejavnosti, pridobitno kmetijsko dejavnost, druge poslovne površine ter nezazidano stavbno zemljišče, katere sem prikazal v sliki 11. Iz slike 11 lahko razberemo, da največji delež v skupnem znesku nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča imajo površine za stalno bivanje (47,23 %), sledijo jim površine za proizvodne namene (27,65 %), druge poslovne površine (11,35 %), površine za poslovne namene (9,31 %), nezazidano stavbno zemljišče (2,32 %), površine za pridobitno kmetijsko dejavnost (1,34 %), za občasno bivanje (0,81 %) ter kot zadnje površine za družbene dejavnosti, katere trenutno občini Miren-Kostanjevica ne prinašajo vira prihodka iz naslova nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča (Priloga stran 2, tabela E).

4.6 Oprostitev plačevanja NUSZ

Nadomestilo se ne plačuje za:

- zemljišče, ki se uporablja za potrebe obrambe,
- zemljišče, na katerem so komunalni objekti in naprave v splošni rabi in zemljišče, ki je določeno za gradnjo takih objektov in naprav,
- stavbe, ki jih uporabljajo verske skupnosti za opravljanje verskih obredov (cerkev),
- objekte, ki se uporabljajo za opravljanje kmetijske dejavnosti (npr. hlevi, strojne lope, seniki, kašče ipd.) z izjemo objektov, v katerih se kmetijske dejavnosti opravljajo pridobitno.

Plačevanja nadomestila za uporabo zazidanega stavbnega zemljišča so oproščeni občina Miren-Kostanjevica, vse Krajevne skupnosti in zavodi, katerih dejavnost financira občina.

Nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča se na lastno zahtevo za dobo pet let oprosti občan, ki je kupil novo stanovanje kot posamezni del stavbe, ali zgradil, dozidal ali nadzidal družinsko stanovanjsko hišo, če je v ceni stanovanja oziroma družinske stanovanjske hiše ali neposredno plačal stroške za urejanje stavbnega zemljišča po določbah občinskega odloka o komunalnem prispevku. Na lastno zahtevo se za dobo dve leti oprosti pravno osebo ali samostojnega podjetnika, ki je kupil nove poslovne

prostore kot posamezni del stavbe, ali zgradil, dozidal ali nadzidal obstoječe poslovne prostore, če je v ceni poslovnih prostorov ali neposredno plačal stroške za urejanje stavbnega zemljišča po določbah občinskega odloka o komunalnem prispevku.

Plačevanja nadomestila so na lastno zahtevo oproščeni tudi prejemniki denarnih pomoči po predpisih z področja socialnega varstva. O upravičenosti oprostitve plačila odloči na predlog občinske uprave župan.

5 PRIMERJAVA NUSZ S SOSEDNJIMI OBČINAMI

Za primerjavo nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča sem izbral občine, ki mejijo na občino Miren-Kostanjevica. Kot že prej omenjene so to občina Komen, občina Šempeter-Vrtojba in mestna občina Nova Gorica. Občina Komen je kraška občina, medtem ko občini Šempeter-Vrtojba in mestna občina Nova Gorica sta nižinski občini. Občina Miren-Kostanjevica je občina, ki leži pretežno na Kraški planoti (85 %), ostali del pa se razteza na nižinskem delu ob reki Vipavi (15 %). Iz navedenega lahko sklepamo, da se primerjava, tako z nižinskimi občinami, kot s kraško občino popolnoma usklajuje, saj je občina Miren-Kostanjevica delno nižinska in delno kraška občina.

Pri pregledu odlokov navedenih občin za nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča sem opazil, da se odloki med seboj vsebinsko zelo razlikujejo.

Glede delitve po legi zemljišča imamo v občini Miren-Kostanjevica tri območja, v občini Komen sta dve območji, v občini Šempeter-Vrtojba tri območja, v mestni občini Nova Gorica pa kar pet območij. Za primerno primerjavo sem izračunal povprečno višino nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča v vsaki občini, tako da sem skupen znesek iz vseh območij občine delil s številom območij v isti občini.

Drugi problem, ki se je pojavil pri primerjalnem izračunu, je bil določitev komunalne opremljenosti posameznemu območju oziroma posameznemu objektu. Pri občinah Šempeter-Vrtojba in mestni občini Nova Gorica sem zasledil, da v odlokih niso določena števila točk za komunalno opremo, ampak je komunalna oprema zajeta v delitvi na območja in namembnosti stavbnega zemljišča. V občini Miren-Kostanjevica in občini Komen se lahko določi komunalno opremo vsakemu odmernemu predmetu posebej, vendar sem za primerjalni izračun izbral popolno možno komunalno opremo po posameznih območjih v občinah. V odloku občine Miren-Kostanjevica je pod točko vrsta komunalnega objekta ali naprave navedena tudi kanalizacija, vendar ker kanalizacijska mreža oziroma čistilne naprave v občini niso še dokončno zgrajene in delujoče, sem se odločil, da točk iz naslova kanalizacija ne bom upošteval pri primerjalnem izračunu. Pri pregledu odloka občine Komen sem prav tako zasledil pod točko vrsta komunalnega objekta ali naprave plin in kanalizacija. Po razgovoru z odgovorno osebo za nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča občine Komen sem se odločil, da navedeni postavki ne bom upošteval, saj sta trenutno v izgradnji in jih ne upoštevajo pri nobenem odmernem predmetu v občini.

Kot osnovno za primerjanje nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča sem izbral občino Miren-Kostanjevica s svojo enostavno delitvijo po namembnosti na :

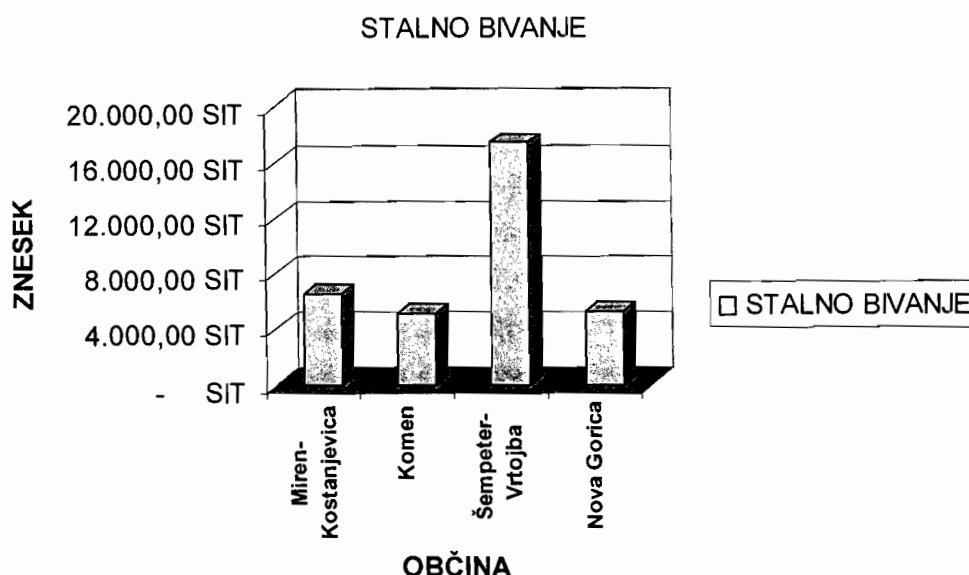
- stalno bivanje,

- občasno bivanje,
- poslovne namene,
- proizvodne namene,
- družbene dejavnosti.

5.1 Primerjava površin za stalno bivanje

Primerjalni izračun za stalno bivanje je od vseh izračunov najbolj enostaven, saj ima vsaka občina svojo postavko za stalno bivanje. Uporabljal sem že prej omenjen postopek in primerjal povprečni znesek vsake občine za stalno bivanje.

Slika 12: Povprečna višina NUSZ po primerjanih občinah za stalno bivanje za 100 m²



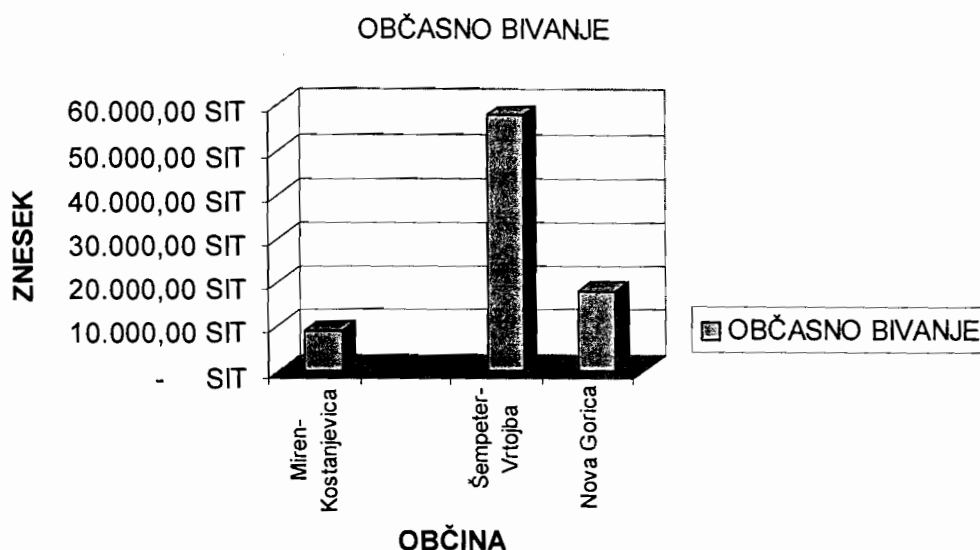
Vir: Priloga str. 6, tabela M.

Pri pregledu slike 12 lahko takoj opazimo izredno visoko nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča za stalno bivanje v občini Šempeter-Vrtojba, v primerjavi z ostalimi tremi občinami. Nadomestilo je približno trikrat višje kot v drugih občinah. Iz navedenega podatka lahko sklepam, da ima občina Šempeter-Vrtojba pretežno urbana naselja, brez podeželskih naselij, drugače kot občina Miren-Kostanjevica in občina Komen, v katerih večinoma prevladujejo podeželska naselja. Mestna občina Nova Gorica zavzema veliko vasi, razen samega mesta Nova Gorica, ki drži povprečno višino nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča na spremenljivi ravni.

5.2 Primerjava površin za občasno bivanje

Pri primerjanju površin za občasno bivanje sem naletel na prvi problem pri primerjalnem izračunu. V občini Miren-Kostanjevica so pod rubriko »občasno bivanje« zajeti tudi porušeni in nenaseljeni objekti, medtem ko imata občina Šempeter-Vrtojba in mestna občina Nova Gorica to posebej določeno, v občini Komen pa postavke niso upoštevali, tako da porušene in nenaseljene objekte uvrščajo v rubriko za stalno bivanje. Odločil sem se, da tako v občini Šempeter-Vrtojba kot v mestni občini Nova Gorica pod rubriki »za občasno uporabo« in »zapuščeni, nenaseljeni objekti« združim v postavko za občasno bivanje, ki bo primerljiva z občino Miren-Kostanjevica.

Slika 13: Povprečna višina NUSZ po primerjanih občinah za občasno bivanje za 100 m²



Vir: Priloga str. 6, tabela M.

Kot pri nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča za stalno bivanje, tudi pri nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča za občasno bivanje opazimo izrazito visoko nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča v občini Šempeter-Vrtojba v primerjavi z občino Miren-Kostanjevica in mestno občino Nova Gorica. Kot že prej omenjeno občine Komen nisem vključil, ker postavka za občasno bivanje ni zajeta v odloku o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča občine Komen.

Glavni razlog za izrazito višje nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča za občasno bivanje v občini Šempeter-Vrtojba je predvsem prostorska omejitev urbanih naselij, ki v občini Miren-Kostanjevica in mestni občini Nova Gorica trenutno niso velik problem, predvsem izven samega centra mestne občine Nova Gorica. Posledica

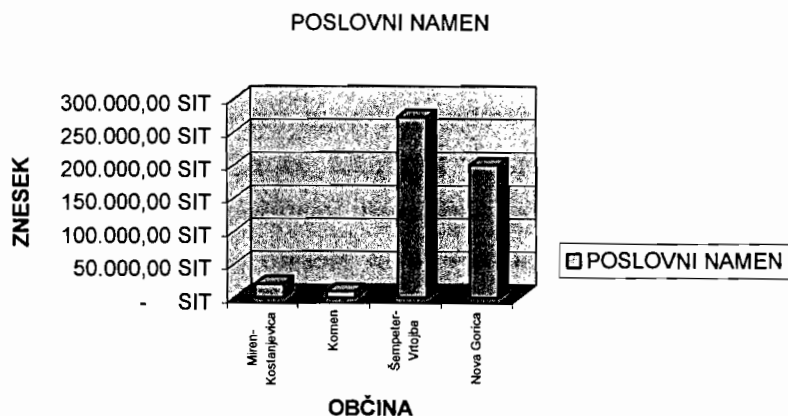
tega je visoko nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča za občasno bivanje s poudarkom na zapuščenih in nenaseljenih objektih, ki s politiko visokega nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča usmerja lastnike navedenih objektov v racionalna oziroma občinam pozitivna dejanja (prodaja objekta, najem objekta, rušenje objekta, prenova objekta).

5.3 Primerjava površin za poslovne namene

Pri primerjavi poslovnih površin sem v odlokih zasledil, da imata občina Miren-Kostanjevica in občina Komen zelo podobno razdelitev poslovnih površin, ki se delijo na površine za poslovne namene in proizvodne namene. V občinah Šempeter-Vrtojba in mestni občini Nova Gorica pa je razvrščenost poslovnih oziroma nestanovanjskih površin bolj kompleksna in razvrščena po poslovnih panogah.

Za primerno primerjavo površin za poslovne namene med vsemi občinami sem v občini Šempeter-Vrtojba in mestni občini Nova Gorica izvzel iz poslovnih površin površine za proizvodne namene ter površine za družbene namene. Drugi korak je potekal kot pri površinah za stalno bivanje, skupen znesek nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča sem delil s številom območij, tako da sem dobil povprečno višino nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča za določeno poslovno panogo. Sledil je še tretji korak, v katerem sem seštel vse panoge skupaj ter delil s številom panog, tako da sem dobil povprečno nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča za vse panoge na vsa območja.

Slika 14: Povprečna višina NUSZ po primerjanih občinah za poslovne namene za 100 m²



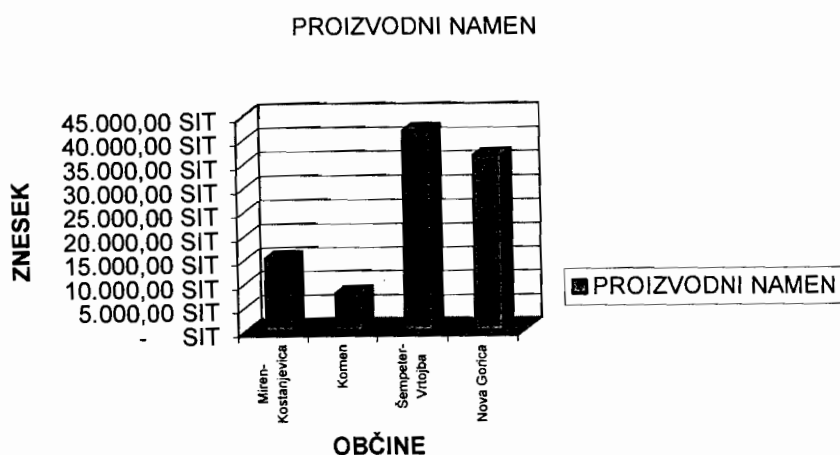
Vir: Priloga str. 6, tabela M.

Pogled na sliko 14 nam prikazuje osupljivo razliko med višino nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča za poslovne namene med občinami. Na eni strani imamo občini Miren-Kostanjevica in občino Komen s simbolično višino nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča za poslovne namene, na drugi strani pa občino Šempeter-Vrtojba in mestno občino Nova Gorica z neverjetno visokim nadomestilom za uporabo stavbnega zemljišča za poslovne namene. Po pregledu odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča občine Šempeter-Vrtojba in mestne občine Nova Gorica sem pod rubriko »dejavnost igralnic« oziroma »prirejanje klasičnih iger na srečo«, zasledil izjemno visoko točkovanje, kar je delno posledica tako visokega povprečnega nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča za poslovne dejavnosti v le-teh občinah.

5.4 Primerjava površin za proizvodne namene

V odloku o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v občini Miren-Kostanjevica je višina točk za proizvodne namene točno določena po območjih, tako kot tudi v odloku o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča občine Komen, medtem ko v odlokih o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča občine Šempeter-Vrtojba in mestne občine Nova Gorica dejavnost ni določena in, kot že prej omenjeno, sem jo razbral iz nestanovanjskih površin, ter izračunal po istem postopku kot povprečno višino nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča za poslovne namene.

Slika 15: Povprečna višina NUSZ po primerjanih občinah za proizvodne namene za 100 m²



Vir: Priloga str. 6, tabela M.

Iz slike 15 je razvidno, da kot pri poslovnem namenu, tudi pri proizvodnem namenu izstopata občini Šempeter-Vrtojba in mestna občina Nova Gorica s svojima

povprečnima višinama nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča za proizvodne namene.

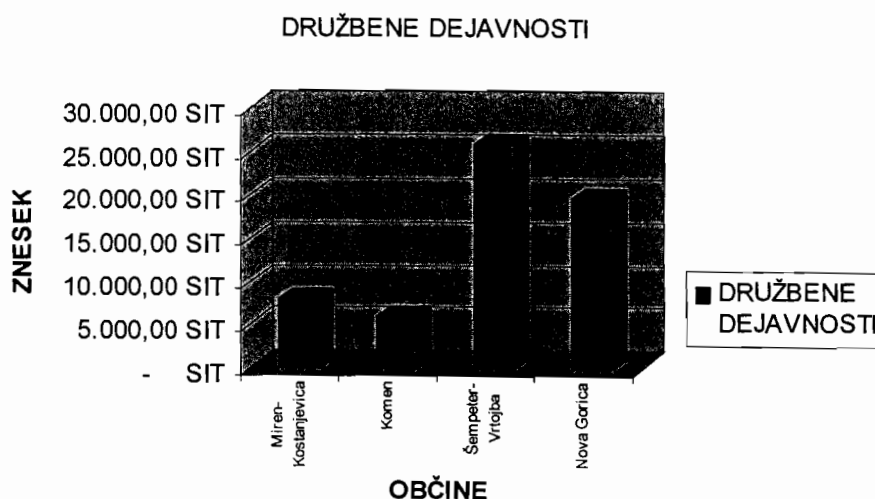
Odstotno gledano je povprečna višina nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča za proizvodne namene občine Komen, v primerjavi z občino Miren-Kostanjevica za 48 % nižja, z občino Šempeter-Vrtojba za 81 % nižja, z mestno občino Nova Gorica za 78 % nižja (Priloga stran 6, tabela M) .

Iz navedenega lahko sklepamo, da tako občina Miren-Kostanjevica kot občina Komen nimata ustreznih lokacijskih pogojev za proizvodne površine, na drugi strani pa imamo zelo proizvodno razviti občini Šempeter-Vrtojba in mestno občino Nova Gorica, ki imata velik obseg proizvodnih dejavnosti ter razvito komunalno in lokacijsko infrastrukturo za poslovne namene.

5.5 Primerjava površin za družbene namene

Kot zadnje primerjalne površine sem izbral, površine za družbene namene. To so površine, katere ima vsaka občina zajete v svojih odlokih o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča, z razliko, da v občini Miren-Kostanjevica in v občini Komen so točke za omenjeno dejavnost podane pod enotno rubriko, v občini Šempeter-Vrtojba in mestni občini Nova Gorica pa razvrščene v nestanovanjske površine.

Slika 16: Povprečna višina NUSZ po primerjanih občinah za družbene dejavnosti za 100 m²



Vir: Priloga str. 6, tabela M.

Zgornja slika nam ponovno kaže obsežno razliko povprečnega nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča za družbene namene po občinah. Že na prvi pogled

opazimo velik preskok povprečne višine nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča za družbene namene v občini Šempeter-Vrtojba in mestni občini Nova Gorica. V občini Komen je povprečno nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča za družbene namene na najnižjem nivoju, v primerjavi z občino Miren-Kostanjevica je nižje za 25 %, z občino Šempeter-Vrtojba je nižje za 75 %, z mestno občino Nova Gorica pa je nižje za 70 % (Priloga stran 6, tabela M) .

Iz navedenega lahko sklepam, da sta občini Miren-Kostanjevica in občina Komen zelo naklonjeni nizki obdavčitvi površin za družbene dejavnosti, delovanju javnih zavodov ter dejavnosti državnih organov, na drugi strani pa občina Šempeter-Vrtojba in mestna občina Nova Gorica v zameno visokega povprečnega nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča za družbene namene, omogočata javnim zavodom ter državnim organom boljše pogoje delovanja, z boljšo komunalno opremo in ugodnejšimi urbanimi lokacijami.

6 SKLEP

V občinah Republike Slovenije se v skladu z ZSZ-84 in ZGO ZURED plačuje nadomestilo za uporabo stavbnih zemljišč. Ime dajatve izhaja iz bivšega ekonomskega sistema, v katerem so bila stavbna zemljišča družbena lastnina, na kateri ne pravne ne fizične osebe lastništva niso mogle pridobiti, lahko pa so posedovale pravico uporabe takih zemljišč.

Zakon določa, da se nadomestilo plačuje za zazidana in nezazidana stavbna zemljišča na območjih z dostopnostjo do komunalne infrastrukture in električnega omrežja. Nadomestilo za uporabo nezazidanega stavbnega zemljišča se plačuje od površine zemljišča, nadomestilo za uporabo zazidanega stavbnega zemljišča pa od stanovanjske oziroma poslovne površine stavbe.

Zakon omogoča oprostitev, v občinskih odlokih pa so te možnosti konkretizirane, in sicer za zemljišča, ki se uporabljajo 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 in za stavbe, ki jih uporabljajo verske skupnosti za svojo versko dejavnost. Nadomestila je na zahtevo za dobo 5 let lahko oproščen občan, ki je kupil novo stanovanje ali zgradil, dozidal ali nadzidal družinsko stanovanjsko hišo. Oprostitev ali delna oprostitev je možna tudi za občane z nižjimi dohodki. Zavezanec za plačilo nadomestila je neposredni uporabnik zemljišča oziroma stavbe ali dela stavbe (imetnik pravice razpolaganja oziroma lastnik, najemnik stanovanja oziroma poslovnega prostora, imetnik stanovanjske pravice).

Določanje višine nadomestila, določanje zavezancev za plačilo nadomestila ter območij, za katera se nadomestilo plačuje, je v pristojnosti občin. V praksi za vse občine v Sloveniji nadomestilo pobira davčni organ, skladno z ZDavP.

V diplomski nalogi sem s konkretnimi primeri izračunal višino nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča v občini Miren-Kostanjevica za vsako stanovanjsko, poslovno in kmetijsko površino. Stanovanjske površine se delijo na površine za stalno bivanje in površine za občasno bivanje, poslovne površine pa se delijo na površine za poslovne namene, površine za proizvodne namene ter druge poslovne površine. Po spremembi odloka v letu 2005 so bile dodane tudi pridobitne kmetijske površine. Za lažji izračun, sem kot osnovna faktorja upošteval 100 m² ter popolno komunalno opremo za vsako površino posebej.

Pomemben podatek, ki sem ga pridobil, je delež posameznih površin v skupnem nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v občini Miren-Kostanjevica, ločeno po namenu zemljišča. Vir podatkov za navedeni izračun so bili odmerni razporedi za nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča občine Miren-Kostanjevica, ki ga je izdalo Ministrstvo za finance - davčna uprava republike Slovenije.

Iz uvoda diplomske naloge lahko razberemo, da je smoter diplomske naloge upravičiti višino nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča na območju občine Miren-Kostanjevica. Višino nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča na območju občine Miren-Kostanjevica sem primerjal z višino nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča s sosednjimi občinami: občino Komen, občino Šempeter-Vrtojba in mestno občino Nova Gorica. Osnova za primerjalno metodo, je izračunana višina nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča po namembnosti v občini Miren-Kostanjevica, v točki 4.4 diplomskega dela. Glede po namembnosti se površine delijo na površine za stalno bivanje, za občasno bivanje, za poslovne namene, proizvodne namene in družbene namene. Pri primerjavi višine povprečnega zneska nadomestila za uporabo stavbnih zemljišč za omenjene namene sem prišel do ugotovitve, da je v občini Miren-Kostanjevica nadomestilo za uporabo stavbnih zemljišč upravičeno. Iz izračunov in primerjav v točkah 5.1, 5.2, 5.3, 5.4, in 5.5 diplomske naloge je to razvidno, saj so povprečni zneski nadomestila za uporabo stavbnih zemljišč za omenjene namene občine Miren-Kostanjevica primerljivi z Občino Komen, katera ima najnižje povprečne zneske nadomestila za uporabo stavbnih zemljišč primerjanih občin. Na drugi strani pa sta občina Šempeter-Vrtojba in mestna občina Nova Gorica, ki imata občutno višje povprečne zneske nadomestila za uporabo stavbnih zemljišč, za občasno bivanje, družbene dejavnosti, predvsem pa za poslovne in proizvodne namene.

V točki 4.5 diplomske naloge je iz slike 6 razvidna primerjava med višino nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča za stalno bivanje in občasno bivanje. Občina Miren-Kostanjevica se je odločila za višjo obdavčitev površin za občasno bivanje v primerjavi s površinami za stalno bivanje z namenom spodbude lastnikov oziroma zavezancev za NUSZ za občasne površine, tukaj mislim predvsem lastnike oziroma zavezance zapuščenih in delno porušenih objektov k prodaji nepremičnine. Posledično naj bi pripomoglo k boljši tržni politiki nepremičnin v občini Miren-Kostanjevica ter kot neposredni vpliv na še boljše priseljevanje iz urbanih središč, kot je razvidno iz slike 5, ki nam prikazuje pozitiven selitveni prirast v letih 1995 – 2000 v občini Miren – Kostanjevica. Upanje je predvsem na trendu vračanja ljudi iz urbanih središč, ki bi v prvi fazi izničili učinek negativnega naravnega prirastka, v drugi pa tudi sami pripomogli k večji rodnosti na tem področju.

Na koncu je občina torej pravilno sprejela in potrdila nov Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v letu 2003, tako da je nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča na območju občine Miren-Kostanjevica tudi leta 2006 upravičeno in spremenljivo, kar pripomore k splošnemu zadovoljstvu občanov ter omogoča razvijanje poslovnega in osebnega potenciala v neposredni bližini doma.

LITERATURA IN VIRI

Literatura

- Čepič, Zdenko in ostali. 1979. *Zgodovina Slovencev*. Ljubljana: Cankarjeva založba.
- Grafenauer, Božo. 2000. *Lokalna samouprava na Slovenskem – Teritorialno organizacijske strukture*. Maribor: Univerza v Mariboru Pravna fakulteta.
- Jeran, Dušan in Darko Končan. 2003. *Vodnik po osebnih davkih*. Ljubljana. Pasadena
- Milost, Franko in Vilma Milunovič. 2001. *Obdavčitev podjetij*. Koper: Visoka šola za management
- Občina Miren-Kostanjevica: 1994 – 2004. 2004. *Zbornik občine ob 10 letnici*. Miren: Občina
- Pernek, Franc. 1997. *Finančno pravo in javne finance*. Maribor: Pravna fakulteta.
- Stanovnik, Tine. 2004. *Javne finance – 3. dopolnjena in popravljena izd.* Ljubljana. Ekonomska fakulteta.

Viri

- Almanah slovenskih občin 2000. Celje: Studio Fokus, 1999.
- Analiza poslovanja gospodarskih družb v obdobju 1995 – 1999 po dejavnostih. Ljubljana: Urad RS za makroekonomske analize in razvoj, 2001.
- Delovne migracije v Sloveniji, 31.12.1999 (2 pril.). Ljubljana: SURS, 2000.
- Interni podatki Območne Geodetske Uprave Nova Gorica.
- Naravno in selitveno gibanje prebivalstva Slovenije po naseljih, 1998. Ljubljana: SURS, 2001. 205 str.
- Odmerni razpored za nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča za leto 2006. Interni podatki občine Miren-Kostanjevica.
- Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča. *Uradni list RS*, št. 133/2003.
- Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča na območju Občine Komen. *Uradni list RS*, št. 118/2003
- Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča na območju mestne občine Nova Gorica. Prečiščeno besedilo. *Uradno glasilo*, št. 10/97, 2/99, *Uradne objave*, št. 19/99, 24/2000, 1/2002, 4/2003 in *Uradni list RS*, št. 133/2003, 88/2004
- Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča na območju občine Šempeter-Vrtojba. Prečiščeno besedilo. *Uradne objave*, št. 5/2001, 14/2001, 26/2001, 8/2002, 2/2003 in *Uradni list RS*, št. 6/2004, 83/2004, 140/2004, 74/2005
- Odlok o dopolnitvi Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča. *Uradni list RS*, št. 110/2005

- Odlok o spremembi odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča na območju Občine Komen. *Uradni list RS*, št. 56/2005
- Poslovni imenik Republike Slovenije. [URL: <http://www.pirs.si>], 15.06.2006.
- Prebivalstvo Slovenije 1999. Ljubljana: SURS, 2001. 524 str.
- Rezultati raziskovanj, Naravno in selitveno gibanje prebivalstva Slovenije po naseljih 1998, št 752 Ljubljana, 2001.
- Sklep o vrednosti točke za izračun nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča na območju Občine Komen za leto 2006 *Uradni list RS*, št. 21/2006
- Sklep o vrednosti točke za odmero nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča na območju občine Miren – Kostanjevica. *Uradni list RS*, št. 21/2006
- Statistični letopis Republike Slovenije, 1995,1996,1997,1998,1999,2000 in 2001. Ljubljana: SURS, 1996-2002.
- Statistični urad RS. [URL: <http://www.gov.si/zrs/slo/>], 15.06.2006.
- Zakon o davčnem postopku. *Uradni list RS*, št. 21/2006.
- Zakon o davčni službi. *Uradni list RS*, št. 17/2005.
- Zakon o financiranju občin. *Uradni list RS*, št. 32/2006.
- Zakon o graditvi objektov. *Uradni list RS*, št. 110/2002
- Zakon o javnih financah. *Uradni list RS*, št. 79/99 in 65/2006.
- Zakon o lokalni samoupravi. *Uradni list*, št. 100/2005.
- Zakon o stavbnih zemljiščih. *Uradni list RS*, št. 18/84, 32/85, 33/89, 24/92 in 44/97.
- Zakon o urejanju prostora. *Uradni list RS*, št. 110/2002.

PRILOGE

Tabela A: Število priseljenih in odseljenih v občini Miren – Kostanjevica od leta 1995 do 2000.....	1
Tabela B: Selitveno gibanje prebivalstva po naseljih v letu 1998.....	1
Tabela C: Višina NUSZ v SIT po namembnosti in območjih v občini Miren – Kostanjevica s popolno komunalno opremo za 100 m ²	2
Tabela D: Indeks višine NUSZ po območjih v občini Miren-Kostanjevica I= I. območje.....	2
Tabela E: Višina NUSZ po namenu v občini Miren – Kostanjevica.....	2
Tabela F: Višina NUSZ v po stanovanjskih površinah v občini Miren – Kostanjevica.....	3
Tabela G: Višina NUSZ v po poslovnih površinah v občini Miren – Kostanjevica	3
Tabela H: Višina NUSZ v po površinah v občini Miren – Kostanjevica za leto 2006.....	3
Tabela I: Višina NUSZ v SIT po namembnosti in območjih v občini Miren-Kostanjevica z uporabno komunalno opremo za 100 m ²	3
Tabela J: Višina NUSZ v SIT po namembnosti in območjih v občini Komen s uporabno komunalno opremo za 100 m ²	3
Tabela K: Višina NUSZ v SIT po območjih in namembnosti v občini Šempeter-Vrtojba za 100 m ²	4
Tabela L: Višina NUSZ v SIT po namembnosti in območjih v mestni občini Nova Gorica za 100 m ²	5
Tabela M: Povprečna višina NUSZ v SIT po občinah in namenu uporabe za 100 m ²	6



Tabela A: Število priseljenih in odseljenih v občini Miren – Kostanjevica od leta 1995 do 2000

	Priseljeni							Odseljeni							selitveni prirast
	sku.	Iz drugih občin			Iz tujine			sku.	v druge občine			v tujino			
		sku.	mo.	žen.	sku.	mo.	žen.		sku.	mo.	žen.	sku.	mo.	žen.	
1995	44	40	13	27	4	2	2	34	34	13	21	0	0	0	+10
1996	71	62	27	25	9	8	1	63	61	25	26	2	1	1	+8
1997	61	57	22	35	4	0	4	44	41	13	28	3	3	0	+17
1998	64	63	32	31	1	0	1	44	43	21	22	1	0	1	+20
1999	60	54	20	34	6	4	2	51	49	19	30	2	2	0	+9
2000	80	66	28	38	14	6	8	43	40	16	23	3	3	0	+37

Vir: Statistični letopisi RS od 1996, 1997, 1998, 1999, 2000, 2001.

Tabela B: Selitveno gibanje prebivalstva po naseljih v letu 1998

	priseljeni			odseljeni			selitveni prirast			selitveni prirast na 1000 prebivalcev		
	Skupaj	SLO	Tujina	Skupaj	SLO	Tujina	Skupaj	SLO	Tujina	Skupaj	SLO	Tujina
SLO	30967	30110	857	30815	30110	705	152	0	152	0,1	0,0	0,1
MIREN-KOSTANJEVICA	67	66	1	47	46	1	20	20	0	4,2	4,2	0,0
BILJE	18	18	0	15	15	0	3	3	0	/	/	/
HUDI LOG	0	0	0	0	0	0	0	0	0	/	/	/
KORITA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	/	/	/
KOSTAN.	6	6	0	2	2	0	4	4	0	/	/	/
LIPA	5	5	0	0	0	0	5	5	0	/	/	/
LOKVICA	3	3	0	1	1	0	2	2	0	/	/	/
MIREN	22	21	1	17	17	0	5	4	1	/	/	/
NOVA VAS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	/	/	/
NOVELO	1	1	0	1	1	0	0	0	0	/	/	/
OPATJE SELO	2	2	0	4	4	0	-2	-2	0	/	/	/
OREHOVLJE	6	6	0	3	3	0	3	3	0	/	/	/
SELA NA K.	2	2	0	3	3	0	-1	-1	0	/	/	/
TEMNICA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	/	/	/
VOJŠČICA	2	2	0	1	0	1	1	2	-1	/	/	/
VRTOČE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	/	/	/

Vir: Rezultati raziskovanj, Naravno in selitveno gibanje prebivalstva Slovenije po naseljih 1998, št 752 Ljubljana, 2001.

Tabela C: Višina NUSZ v SIT po namembnosti in območjih v občini Miren – Kostanjevica s popolno komunalno opremo za 100 m²

Namembnost	I. območje	II. območje	III. območje
Stanovanjski namen			
za stalno bivanje	8904	8268	7314
za občasno bivanje	11448	10176	10176
za poslovne namene	31800	22260	11448
za proizvodne namene	25440	15900	9540
za družbene dejavnost	9540	9540	9540
za pridobitno kmetijsko dejavnost	9858	9540	8268

Vir: Lastni

Opomba: Podatki pridobljeni iz Uradnega lista RS št. 133/2003, 110/2005 in 21/2006.

Tabela D: Indeks višine NUSZ po območjih v občini Miren-Kostanjevica I= I. območje

Namembnost	I. območje	II. območje	III. območje
Stanovanjski namen			
za stalno bivanje	-	0,93	0,88
za občasno bivanje	-	0,89	1,00
za poslovne namene	-	0,70	0,51
za proizvodne namene	-	0,63	0,60
za družbene dejavnost	-	1,00	1,00
za pridobitno kmetijsko dejavnost	-	0,97	0,87

Vir: Priloga str. 2, tabela C.

Tabela E: Višina NUSZ po namenu v občini Miren – Kostanjevica

Namembnost	znesek NUSZ	delež v %
Stanovanjski namen		
Za stalno bivanje	14.633.877,00 SIT	47,23%
Za občasno bivanje	252.215,00 SIT	0,81%
Za poslovne namene	2.884.977,00 SIT	9,31%
Za proizvodne namene	8.567.382,00 SIT	27,65%
Za družbene dejavnost	- SIT	0,00%
Za pridobitno kmetijsko dejavnost	415.202,00 SIT	1,34%
Druge poslovne površine	3.515.744,00 SIT	11,35%
Nezazidano	717.875,00 SIT	2,32%
SKUPAJ:	30.987.272,00 SIT	100,00%

Vir: Odmerni razpored za NUSZ za leto 2006, notranji vir občine Miren-Kostanjevica.

Tabela F: Višina NUSZ v po stanovanjskih površinah v občini Miren – Kostanjevica

Namembnost	znesek NUSZ	delež v %
Stanovanjske površine		
Za stalno bivanje	14.633.877,00 SIT	98,3%
Za občasno bivanje	252.215,00 SIT	1,7%
SKUPAJ:	14.886.092,00 SIT	100,0%

Vir: Odmerni razpored za NUSZ za leto 2006, notranji vir občine Miren-Kostanjevica.

Tabela G: Višina NUSZ v po poslovnih površinah v občini Miren – Kostanjevica

Namembnost	znesek NUSZ	delež v %
Poslovne površine		
Za poslovne namene	2.884.977,00 SIT	19%
Za proizvodne namene	8.567.382,00 SIT	57%
Druge poslovne površine	3.515.744,00 SIT	23%
SKUPAJ:	14.968.103,00 SIT	100%

Vir: Odmerni razpored za NUSZ za leto 2006, notranji vir občine Miren-Kostanjevica.

Tabela H: Višina NUSZ v po površinah v občini Miren – Kostanjevica za leto 2006

Namembnost	znesek NUSZ	delež v %
Stanovanjski površine	14.886.092,00 SIT	48,04%
Poslovne površine	14.968.103,00 SIT	48,30%
Za družbene dejavnost	- SIT	0,00%
Za pridobitno kmetijsko dejavnost	415.202,00 SIT	1,34%
Nezazidano	717.875,00 SIT	2,32%
SKUPAJ:	30.987.272,00 SIT	100,00%

Vir: Odmerni razpored za NUSZ za leto 2006, notranji vir občine Miren-Kostanjevica.

Tabela I: Višina NUSZ v SIT po namembnosti in območjih v občini Miren-Kostanjevica z uporabno komunalno opremo za 100 m²

Namembnost	I. območje	II. območje	III. območje
Stanovanjski namen			
za stalno bivanje	7.314,00 SIT	6.678,00 SIT	5.724,00 SIT
za občasno bivanje	9.858,00 SIT	8.586,00 SIT	8.586,00 SIT
za poslovne namene	30.210,00 SIT	20.670,00 SIT	9.858,00 SIT
za proizvodne namene	23.850,00 SIT	14.310,00 SIT	7.950,00 SIT
za družbene dejavnost	7.950,00 SIT	7.950,00 SIT	7.950,00 SIT
za pridobitno kmetijsko dejavnost	8.268,00 SIT	7.950,00 SIT	6.678,00 SIT

Vir: Lastni

Opomba: Podatki pridobljeni iz Uradnega lista RS št. 133/2003, 110/2005 in 21/2006.

Tabela J: Višina NUSZ v SIT po namembnosti in območjih v občini Komen s uporabno komunalno opremo za 100 m²

Priloge

Namembnost	I. območje	II. območje
za stalno bivanje	5.616,00 SIT	4.680,00 SIT
za poslovne namene	9.984,00 SIT	8.736,00 SIT
za proizvodne namene	9.360,00 SIT	6.552,00 SIT
za družbene dejavnost	6.552,00 SIT	5.304,00 SIT

Vir: Lastni

Opomba. Podatki pridobljeni iz Uradnega lista RS št. 118/2003, 56/2005 in 21/2006.

Tabela K: Višina NUSZ v SIT po območjih in namembnosti v občini Šempeter-Vrtojba za 100 m²

NAMEMBNOST	OBMOČJE		
	I.	II.	III.
A. Stanovanjska:			
-za stalno bivanje (tudi domovi) in garaže	23.189 SIT	17.392 SIT	11.594 SIT
-za občasno uporabo	28.986 SIT	23.189 SIT	17.392 SIT
- zapuščeni, nenaseljeni objekti	115.944 SIT	92.755 SIT	69.566 SIT
B. Nestanovanjska:			
1. kmetijstvo, gozdarstvo, pridobivanje rudnin, industrija in proizvodna obrt (pod šiframi iz SKD: A, B, C, D, F)*			
-objekti za proizvodnje	46.378 SIT	28.986 SIT	23.189 SIT
-objekti za upravo (lokacijsko ločeni)	57.972 SIT	46.378 SIT	28.986 SIT
2. proizvodnja električne energije in distribucija (E 40/10)	57.972 SIT	46.378 SIT	40.580 SIT
3. trgovina in nekatere poslovne dejavnosti:			
- trgovina na debelo (G/51), skladiščenje (I/63.1), posredništvo, špediterstvo, lizing, storitve (K/70, K/71)	34.783 SIT	28.986 SIT	23.189 SIT
-trgovina na drobno, pretežno za živili (G/52.11)	23.189 SIT	20.870 SIT	13.913 SIT
-trgovina z motornimi gorivi (G/50.5)	950.741 SIT	788.419 SIT	637.692 SIT
-ostala trgovina na drobno (G/52.1)	52.175 SIT	46.378 SIT	34.783 SIT
-trgovina v kioskih	139.133 SIT	115.944 SIT	69.566 SIT
-trgovina v brezcarinskih prodajalnah	579.720 SIT	347.832 SIT	
-lekarne	92.755 SIT	69.566 SIT	46.378 SIT
4. obrtne storitve:			
-servisna dejavnost (G/50.2, G/52.7)	92.755 SIT	69.566 SIT	46.378 SIT
-osebne storitve (O/93.0)	139.133 SIT	115.944 SIT	92.755 SIT
-druge storitve (K/74.7, K/74.81)	115.944 SIT	92.755 SIT	69.566 SIT
5. intelektualne storitve:			
-odvetništvo (K/74.11)	139.133 SIT	121.741 SIT	104.350 SIT
-notariat (K/74.11)	417.398 SIT	347.832 SIT	278.266 SIT
-zasebne zdravstvene storitve (N/85.143)	150.727 SIT	139.133 SIT	127.538 SIT
-druge storitve (računalniške (K/72, računovodske K/74.12, projektantske, K/74.13, raziskovalne K/74.14, prevajalske..., izobraževalne..., s področja reklame, s področja informiranja...)	92.755 SIT	81.161 SIT	34.783 SIT
6. gostinske (H):			
-hotelska dejavnost (H/55.1)	69.566 SIT	46.378 SIT	34.783 SIT
-gostinske storitve prehrane (H/55.3)	92.755 SIT	69.566 SIT	46.378 SIT
-točenje pijač (H/55.4)	289.860 SIT	197.105 SIT	139.133 SIT
-storitve v obratih kmečkega turizma (H/55.5)	46.378 SIT	40.580 SIT	34.783 SIT

-storitve v menzah (H/55.5)	23.189 SIT	23.189 SIT	23.189 SIT
7. zabavišna dejavnost:			
-v disko lokalih in plesiščih (H/55.402)	115.944 SIT	92.755 SIT	57.972 SIT
-dejavnost igralnic (O/92.712)	4.637.760 SIT	4.058.040 SIT	3.478.320 SIT
-prirejanje klasičnih iger na srečo (O/92.711)	1.159.440 SIT	927.552 SIT	579.720 SIT
-drugod (v kinu, cirkusu... O/92.3)	34.783 SIT	28.986 SIT	- SIT
8. finančno posredništvo (J):			
-dejavnost bank, zavarovalnic, menjalnic (J/65, J/66, J/67)	173.916 SIT	144.930 SIT	115.944 SIT
9. promet:			
-železniški in drugi kopenski (I/60.1, I/60.2)	34.783 SIT	31.885 SIT	28.986 SIT
-storitve potovalnih agencij (I/63.3)	92.755 SIT	69.566 SIT	34.783 SIT
-poštne in TK storitve (I/64)	127.538 SIT	92.755 SIT	69.566 SIT
10. dejavnost javnih zavodov (vzgoja, šolstvo, varstvo, zdravstvo, kultura, šport, znanost (M, N, O/92.5, O/92.6, K/73)	5.797 SIT	5.797 SIT	4.638 SIT
11. dejavnost državnih organov (uprava, sodstvo, policija, carina, vojska, zbornica, socialno zavarovanje, gasilstvo: L)	57.972 SIT	46.378 SIT	34.783 SIT
12. dejavnost javnih podjetij (oskrba z energijo in vodo, odvajanje odpadk... E/40, E/41)			
-javna podjetja last RS	69.566 SIT	63.769 SIT	57.972 SIT
-javna podjetja last občine	46.378 SIT	40.580 SIT	34.783 SIT
13. dejavnost združenj, društev, sindikatov, strank	5.797 SIT	5.797 SIT	5.797 SIT

Vir: Lastni

Opomba: podatki pridobljeni iz Uradnih objav št. 5/2001, 14/2001, 26/2001, 8/2002, 2/2003 in Uradnega lista RS št. 6/2004, 83/2004, 140/2004, 74/2005.

Tabela L: Višina NUSZ v SIT po namembnosti in območjih v mestni občini Nova Gorica za 100 m²

NAMEMBNOST	OBMOČJE				
	I.	II.	III.	IV.	V.
A. Stanovanjska:					
-za stalno bivanje (tudi domovi) in garaže	10.022 SIT	8.909 SIT	5.568 SIT	4.454 SIT	2.227 SIT
-za občasno uporabo	27.840 SIT	22.272 SIT	16.704 SIT	22.272 SIT	27.840 SIT
-zapuščeni, nenaseljeni objekti	20.045 SIT	17.818 SIT	11.136 SIT	8.909 SIT	4.454 SIT
B. Nestanovanjska:					
1. kmetijstvo, gozdarstvo, pridobivanje rudnin, industrija in proizvodna obrt (pod šiframi iz SKD: A, B, C, D, F)*					
-objekti za proizvodnje	44.544 SIT	27.840 SIT	22.272 SIT	11.136 SIT	5.568 SIT
-objekti za upravo (lokacijsko ločeni)	55.680 SIT	44.544 SIT	27.840 SIT	22.272 SIT	11.136 SIT
2. proizvodnja električne energije in distribucija (E/40/10)					
3. trgovina in nekatere poslovne dejavnosti:	66.816 SIT	61.248 SIT	55.680 SIT	50.112 SIT	44.544 SIT
- trgovina na debelo (G/51), skladiščenje (I/63.1), posredništvo, špediterstvo, lizing, storitve (K/70, K/71)	33.408 SIT	27.840 SIT	22.272 SIT	11.136 SIT	5.568 SIT
-trgovina na drobno, pretežno z živili (G/52.11)	22.272 SIT	20.045 SIT	13.363 SIT	8.909 SIT	5.568 SIT
-trgovina z motornimi gorivi (G/50.5)	913.152 SIT	757.248 SIT	612.480 SIT	222.720 SIT	55.680 SIT
-ostala trgovina na drobno (G/52.1)	50.112 SIT	44.544 SIT	33.408 SIT	16.704 SIT	11.136 SIT
-trgovina v kioskih	133.632 SIT	111.360 SIT	66.816 SIT	33.408 SIT	22.272 SIT
-trgovina v brezcarinskih prodajalnah	89.088 SIT	66.816 SIT	44.544 SIT	16.704 SIT	11.136 SIT
-lekarne	50.112 SIT	44.544 SIT	33.408 SIT	16.704 SIT	11.136 SIT
4. obrtne storitve:					
-servisna dejavnost (G/50.2, G/52.7)	89.088 SIT	66.816 SIT	44.544 SIT	27.840 SIT	16.704 SIT
-osebne storitve (O/93.0)	89.088 SIT	66.816 SIT	44.544 SIT	27.840 SIT	16.704 SIT
-druge storitve (K/74.7, K/74.81)	89.088 SIT	66.816 SIT	44.544 SIT	27.840 SIT	16.704 SIT

Priloge

5. intelektualne storitve:					
-odvetništvo (K/74.11)	133.632 SIT	116.928 SIT	100.224 SIT	- SIT	- SIT
-notariat (K/74.11)	400.896 SIT	334.080 SIT	267.264 SIT	- SIT	- SIT
-zasebne zdravstvene storitve (N/85.143)	144.768 SIT	133.632 SIT	122.496 SIT	- SIT	- SIT
-druge storitve (računalniške (K/72, računovodske K/74.12, projektantske, K/74.13, raziskovalne K/74.14, prevajalske..., izobraževalne..., s področja reklame, s področja informiranja...)	111.360 SIT	100.224 SIT	55.680 SIT	22.272 SIT	22.272 SIT
6. gostinske (H):					
-hotelska dejavnost (H/55.1)	66.816 SIT	44.544 SIT	33.408 SIT	27.840 SIT	22.272 SIT
-gostinske storitve prehrane (H/55.3)	89.088 SIT	66.816 SIT	44.544 SIT	27.840 SIT	16.704 SIT
-točenje pijač (H/55.4)	278.400 SIT	189.312 SIT	133.632 SIT	66.816 SIT	33.408 SIT
-storitve v obratih kmečkega turizma (H/55.5)	44.544 SIT	38.976 SIT	33.408 SIT	27.840 SIT	22.272 SIT
-storitve v menzah (H/55.5)	22.272 SIT	22.272 SIT	22.272 SIT	11.136 SIT	11.136 SIT
7. zabavišna dejavnost:					
-v disko lokalih in plesiščih (H/55.402)	111.360 SIT	89.088 SIT	55.680 SIT	22.272 SIT	16.704 SIT
-prirejanje klasičnih iger na srečo (O/92.711)	4.454.400 SIT	3.897.600 SIT	3.340.800 SIT	- SIT	- SIT
-drugod (v kinu, cirkusu... O/92.3)	33.408 SIT	27.840 SIT	- SIT	- SIT	- SIT
-radijska in televizijska dejavnost (O/92.2)	33.408 SIT	27.840 SIT	22.272 SIT	11.136 SIT	- SIT
8. finančno posredništvo (J):					
-dejavnost bank, zavarovalnic, menjalnic (J/65, J/66, J/67)	167.040 SIT	139.200 SIT	111.360 SIT	83.520 SIT	55.680 SIT
9. promet:					
-železniški in drugi kopenski (I/60.1, I/60.2)	33.408 SIT	30.624 SIT	27.840 SIT	25.056 SIT	22.272 SIT
-storitve potovalnih agencij (I/63.3)	89.088 SIT	66.816 SIT	33.408 SIT	22.272 SIT	11.136 SIT
-poštne in TK storitve (I/64)	122.496 SIT	89.088 SIT	66.816 SIT	55.680 SIT	44.544 SIT
10. dejavnost javnih zavodov (vzgoja, šolstvo, varstvo, zdravstvo, kultura, šport, znanost (M, N, O/92.5, O/92.6, K/73)	5.568 SIT	5.568 SIT	4.454 SIT	3.341 SIT	- SIT
11. dejavnost državnih organov (uprava, sodstvo, policija, carina, vojska, zbornica, socialno zavarovanje, gasilstvo: L)	55.680 SIT	44.544 SIT	33.408 SIT	22.272 SIT	16.704 SIT
12. dejavnost javnih podjetij (oskrba z energijo in vodo, odvajanje odplak... E/40, E/41)					
-javna podjetja last RS	66.816 SIT	61.248 SIT	55.680 SIT	50.112 SIT	44.544 SIT
-javna podjetja last občine	44.544 SIT	38.976 SIT	33.408 SIT	27.840 SIT	22.272 SIT
13. dejavnost združenj, društev, sindikatov, strank	5.568 SIT	5.568 SIT	5.568 SIT	- SIT	- SIT
14. Nezasedeni poslovni prostori v lasti fizičnih oseb	44.544 SIT	33.408 SIT	22.272 SIT	16.704 SIT	11.136 SIT

Vir: Lastni

Opomba: Podatki pridobljeni iz Uradnega glasila št. 10/97, 2/99, Uradnih objav št. 19/99, 24/200, 1/2002, 4/2003 in Uradnega lista RS št. 133/2003, 88/2004.

Tabela M: Povprečna višina NUSZ v SIT po občinah in namenu uporabe za 100 m²

	Miren-Kostanjevica	Komen	Šempeter-Vrtojba	Nova Gorica
STALNO BIVANJE	6.572,00 SIT	5.148,00 SIT	17.391,60 SIT	5.289,60 SIT
OBČASNO BIVANJE	9.010,00 SIT		57.972,00 SIT	17.928,96 SIT
POSLOVNE NAMENE	20.246,00 SIT	9.360,00 SIT	272.967,08 SIT	200.316,88 SIT
PROIZVODNE NAMENE	15.370,00 SIT	7.956,00 SIT	41.868,67 SIT	36.748,80 SIT
DRUŽBENE DEJAVNOSTI	7.950,00 SIT	5.928,00 SIT	25.894,16 SIT	19.627,20 SIT

Vir: Lastni

Opomba: Podatki pridobljeni iz priloge str. 3, tabela I, str. 4, tabela J, K, str. 5, tabela L.